

Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório do Gestor – Abril 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 76,60

Cota Patrimonial

R\$ 100,94

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 161 milhões

Nº de cotistas

1.844

ABL Total ¹

46.016 m²
Dividend Yield¹

0,13%

Rentabilidade Mensal²

8,78%

Rentabilidade Acum. no ano³

-8,33%

Rentabilidade Acum. Desde o início⁴

-23,90%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Abril 2021

Banco BV

Site – Votorantim Shopping
Administrador

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Gestor

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Escriturador das Cotas

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Auditor

KPMG Auditores Independentes

Início do Fundo

30/08/2018

Início de Negociação na Bovespa

24/06/2019

Taxa de Administração

0,75% ¹
Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas:

2.098.800

Distribuição de Rendimentos:

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Valor de Emissão

R\$ 100,00

Relações com investidores
RI-VAM@bv.com.br

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Objetivos do Fundo



O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas renda mensal por meio da exploração comercial de empreendimentos imobiliários como shopping centers, strip malls, outlets ou power centers.

Atualmente o fundo tem em seu portfólio três shoppings: Shopping Bay Market, Shopping Hortolândia e Shopping Valinhos.

¹ Dividend Yield: Relação entre rendimento distribuído e valor da cota de mercado.

² Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota de Mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

³ Rentabilidade Acumulada no Ano: Rentabilidade Efetiva mensal acumulada anualmente.

⁴ Rentabilidade Acumulada desde o início: Rentabilidade Efetiva mensal acumulada desde 30/08/2018.

Comentário do Gestor

Funcionamento dos Shoppings

No mês de abril, o funcionamento dos shoppings continuou impactado pelas medidas para combate a pandemia. Os 3 shoppings ficaram praticamente a primeira metade do mês fechados e reabriram operando com horários reduzidos.

Ocupação

No mês de abril, o shopping Valinhos teve um espaço na praça de alimentação locado para um restaurante e não tivemos saídas, aumentando a taxa de ocupação de 89,9% para 90,2%. No Hortolândia, tivemos a entrada de um restaurante na praça de alimentação, porém tivemos a saída de uma loja satélite, essas movimentações resultaram em um aumento na taxa de ocupação de 95,7% para 95,8%. Já no BAY, tivemos a saída de uma loja e convertemos um dos espaços de conveniência para o cliente resultando aumento da taxa de ocupação de 91,2% para 91,7%.

Atividades em andamento

Em paralelo, a administração dos shoppings continua empenhando esforços na redução dos custos operacionais dos shoppings e em abril, o realizado foi 20% abaixo do orçado.

Resultado Operacional e Rendimentos

No mês de abril o fundo aumentou em 43% a receita com os aluguéis em comparação ao mês anterior, devido principalmente ao dia das mães no início de maio. Além disso, conseguimos manter as despesas dos ativos em níveis próximos a média nos últimos 12 meses o que gerou um resultado de R\$0,76 por cota, o que só havia acontecido outras 3 vezes (abril e outubro de 2020 e fevereiro de 2021) desde o início da pandemia em março de 2020.

O fundo ainda se mantém cauteloso nas distribuições devido aos níveis de vacância e inadimplência, para repor o caixa comprometido durante a pandemia e em decorrência de uma eventual terceira onda de Covid-19 que possa comprometer o funcionamento do setor de shoppings, entretanto, a expectativa é que com o avanço da vacinação o setor se recupere a níveis pré-pandemia até o final de 2021.

Por conta disso, o fundo anunciou distribuição de R\$ 0,10 por cota e o pagamento foi realizado em 10/05/2021.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Composição do Resultado Contábil do Fundo (R\$)

R\$	Abril 2021	2021	12 meses
Receita Total	2.268.345	8.046.528	12.795.115
Receitas de Locação	2.241.512	8.002.974	12.715.692
Receita com Cotas de Fundos de Investimento	26.832	43.554	79.424
Despesa Total	-670.156	-3.869.962	-9.699.122
Despesas Administrativas ¹	-129.589	-2.048.520	-4.620.197
Despesas Operacionais ²	-540.567	-1.821.442	-5.078.925
Ajuste de Cotas	0	0	-291.300
Rendimentos Totais	1.598.188	4.176.566	3.095.994
Resultado distribuído	209.880	839.520	2.010.650
Quantidade de Cotas Emitidas	2.098.800	2.098.800	2.098.800
Distribuição por Cota	0,10	0,40	0,96
Resultado Acumulado no período	1.388.308	3.337.046	1.085.343

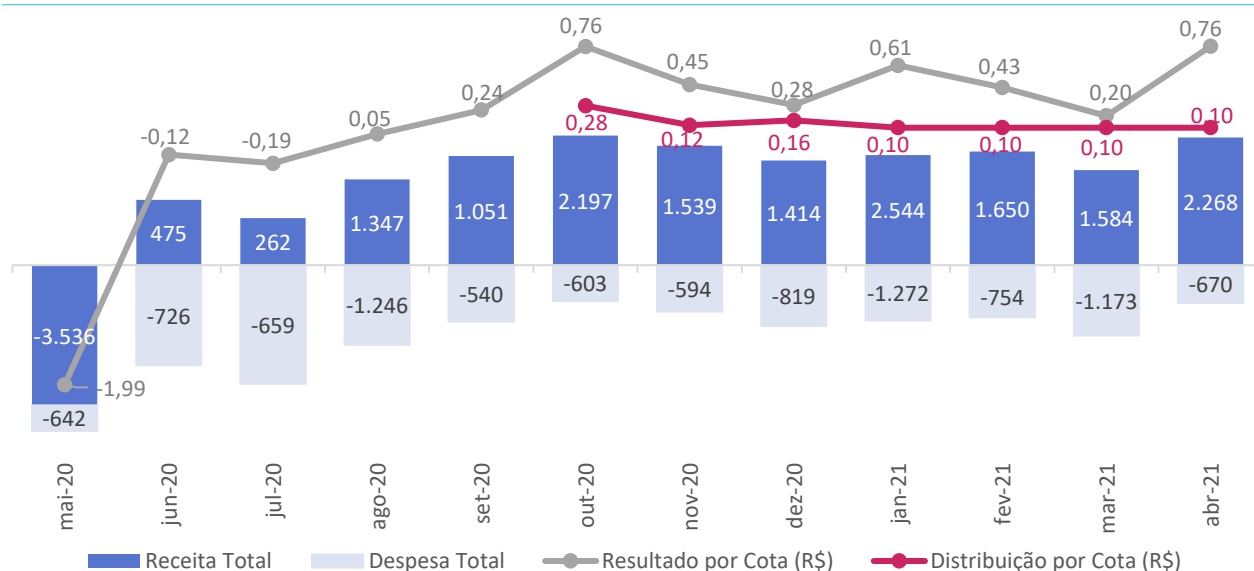
¹ Composto por despesas do sistema financeiro, despesas com serviços técnicos especializados, taxa de administração, entre outros.

² Composto por despesas com condomínio, obras, entre outros.

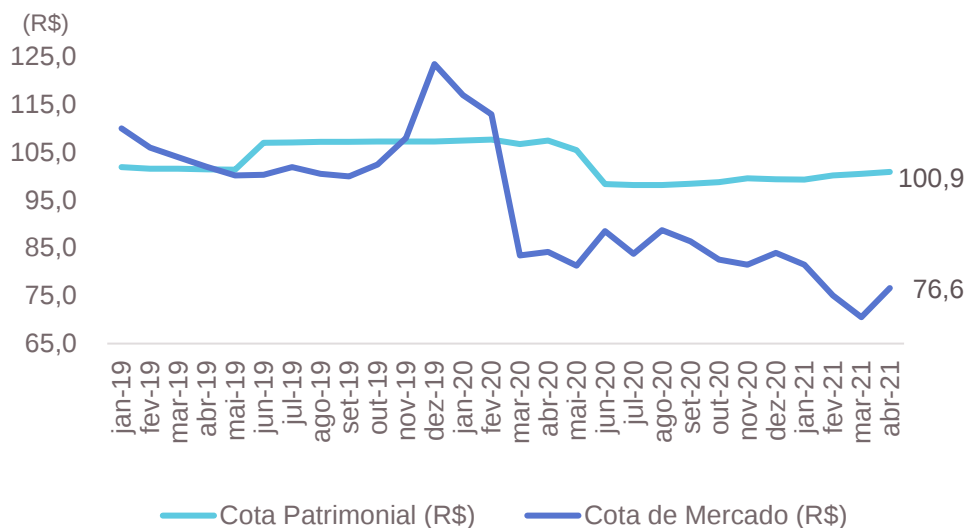
Data base: 30/04/2021

Fonte: BV Asset

Composição do Resultado do Fundo por Cota (R\$ mil, R\$/Cota)


Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Evolução da Cota de Mercado e Cota Patrimonial (R\$)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2019	0,75%	0,64%	0,59%	0,59%	0,59%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,58%	0,58%	0,61%
	2020	0,60%	0,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,28%	0,12%	0,16%
	2021	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%								
Mercado	2019	0,70%	0,62%	0,58%	0,59%	0,60%	0,61%	0,60%	0,61%	0,62%	0,60%	0,57%	0,53%
	2020	0,56%	0,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,34%	0,15%	0,19%
	2021	0,12%	0,12%	0,14%	0,13%								

Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Distribuição de Rendimentos (R\$/Cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	0,77	0,65	0,60	0,60	0,60	0,61	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,65
2020	0,65	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,279	0,12	0,159
2021	0,10	0,10	0,10	0,10								

Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2019	1,04%	0,34%	0,56%	0,50%	0,53%	6,13%	0,65%	0,68%	0,61%	0,64%	0,57%	0,60%	13,46%
	2020	0,76%	0,84%	-0,87%	0,72%	-1,85%	-6,77%	-0,19%	0,04%	0,25%	0,61%	0,92%	0,01%	-5,65%
	2021	-0,02%	1,00%	0,41%	0,54%									1,95%
Rentabilidade de Mercado ²	2019	-	-3,04%	-1,32%	-1,35%	-1,18%	0,71%	2,26%	-0,83%	0,12%	3,10%	5,99%	14,95%	19,82%
	2020	-4,74%	-2,83%	-26,13%	0,87%	-3,42%	8,85%	-5,33%	5,89%	-2,65%	-4,05%	-1,21%	3,28%	-30,72%
	2021	-2,86%	-7,73%	-5,89%	8,78%									-8,33%

¹ Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.

² Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

Fonte: BV Asset

Data base: 30/04/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

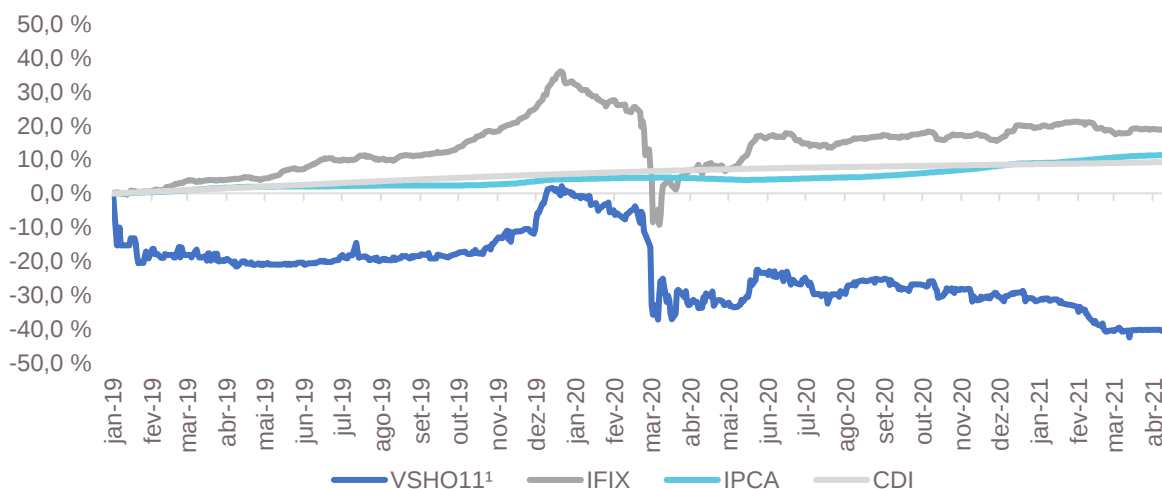
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ²
VSHO11 (Cota de Mercado)	8,78%	-8,33%	-7,93%	-23,90%
VSHO11 (Cota Patrimonial)	0,54%	1,95%	-5,19%	13,79%
IFIX	0,51%	-0,31%	9,89%	33,74%
CDI	0,21%	0,69%	2,14%	11,85%
IPCA	0,31%	2,37%	6,76%	12,57%

¹ Desde 30/08/2018.

² Desde o início das negociações em bolsa, em 18/01/2019.

Data base: 30/04/2021

Fonte: BV Asset e Quantum Axis

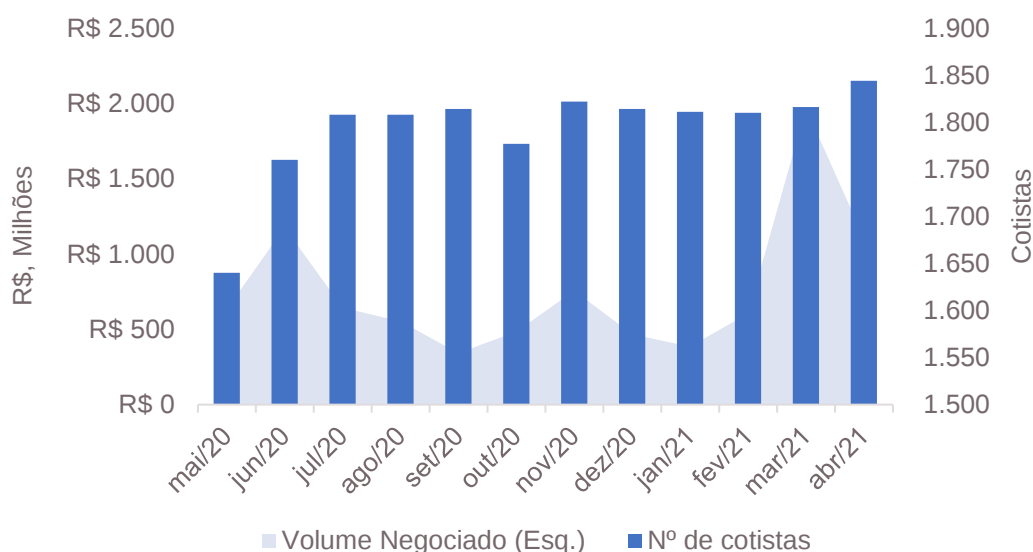


Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Liquidez

VSHO11 (R\$, mil)	Abril 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	1.105,9	4.067,2	9.125,3
Negociações	527	2.620	7.540
Giro ¹	0,7%	2,5%	5,7%


Data base: 30/04/2021
Fonte: BV Asset e B3

Dados Operacionais¹

Resultado Operacional (R\$)

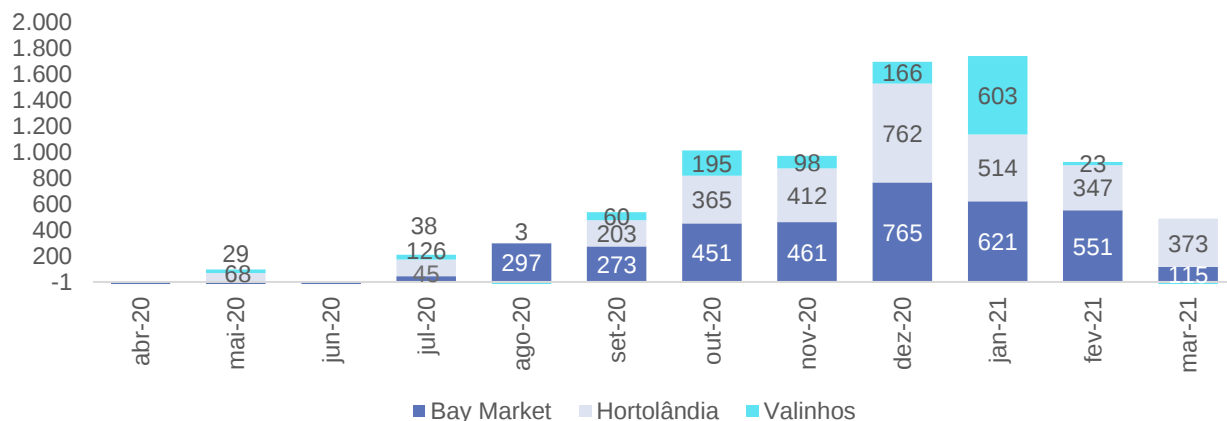
	Março 2021				
	BAY	HOR	VAL	Portfólio	Δ% 2020
Receita Total	597.401	554.096	247.383	1.398.880	-28,5%
Aluguel Mínimo (-descontos)	615.585	456.453	189.880	1.261.918	-13,1%
Aluguel Complementar	4.204	12.035	24.850	41.089	-66,7%
Aluguel Quiosques/Stands	162.350	93.933	53.119	309.402	-14,3%
Recebíveis	-	-	-	-	-
Inadimplência do mês	-225.954	-164.839	-86.011	-476.804	56,5%
Recuperação de inadimplência	5.039	103.480	16.203	124.722	15,0%
Estacionamento	35.436	47.349	29.194	111.979	-50,2%
Outras receitas	741	5.685	20.148	26.574	-82,3%
Despesa Total	482.728	180.889	411.348	1.074.965	3,1%
Resultado operacional (NOI)	114.673	373.207	- 163.965	323.915	-41,8%
Investimentos	9.760	44.915	0	54.675	
Despesas não operacionais	18.000	8.000	27.919	53.919	
RESULTADO FII	86.913	320.292	- 191.884	215.321	

¹ O resultado operacional é divulgado na última semana do mês subsequente, sendo assim, o relatório apresenta o resultado com defasagem de um mês.

Data base: 30/04/2021 / Fonte: BV Asset

Dados Operacionais

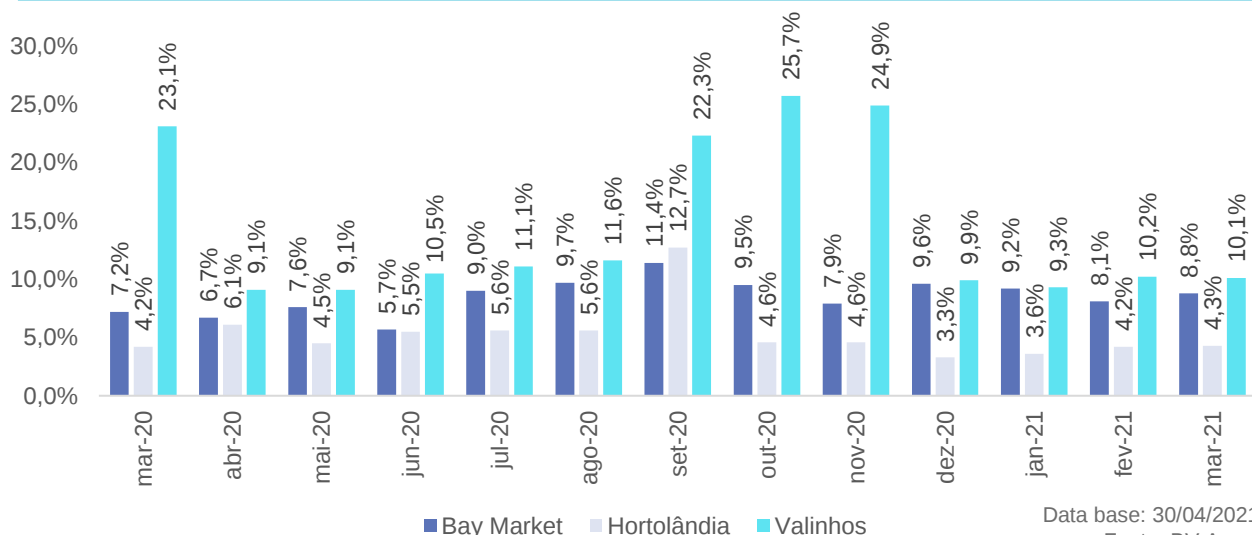
NOI (R\$ mil)



Data base: 30/04/2021

Fonte: BV Asset

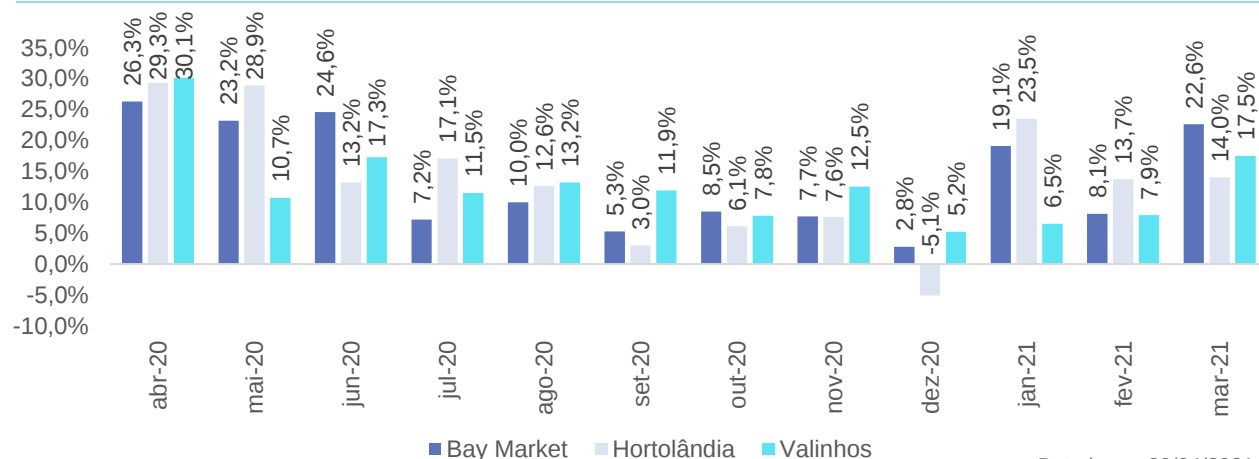
Vacância (%)



Data base: 30/04/2021

Fonte: BV Asset

Inadimplência (%)

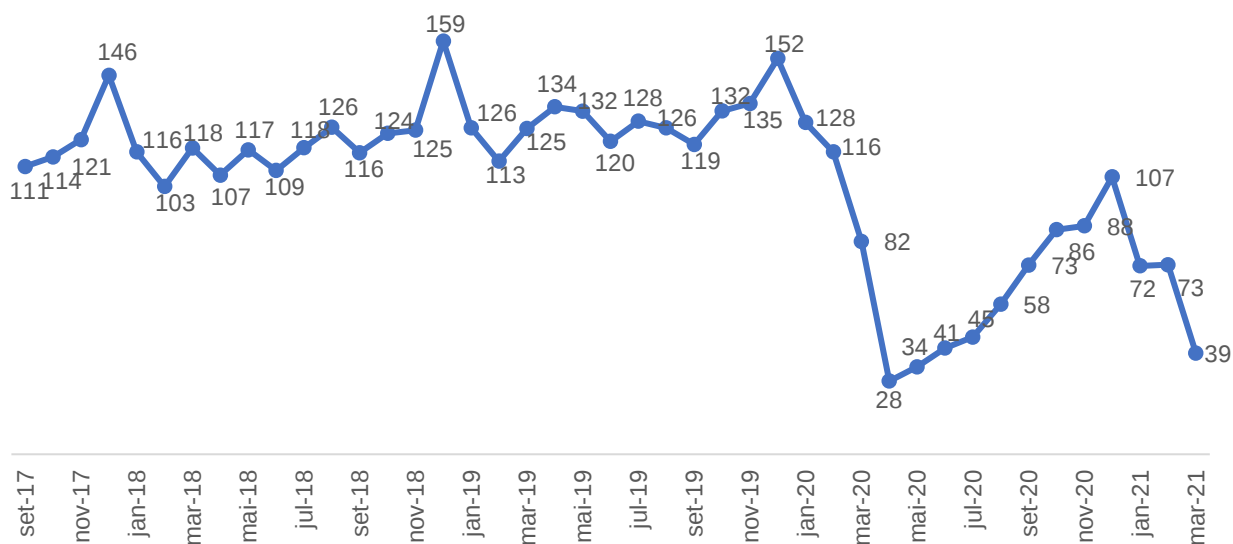


Data base: 30/04/2021

Fonte: BV Asset

Dados Operacionais

Fluxo de Veículos do Portfolio (Milhares)



Data base: 30/04/2021

Fonte: BV Asset

Os Imóveis

Shopping Bay Market

Principais Características

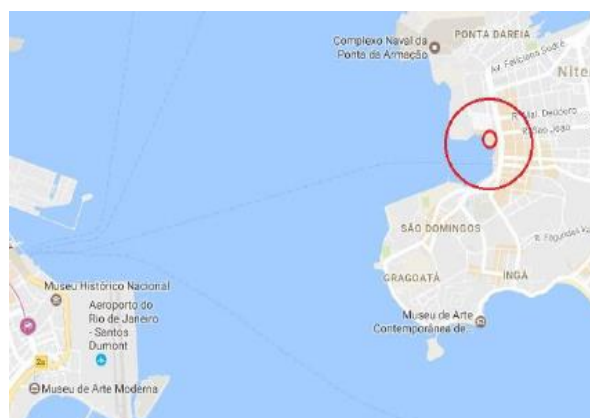


Localização	Niterói - RJ
ABL	11.822 m ²
Área Construída	25.407 m ²
Ano de Inauguração	1.997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas cobertas
Salas de Cinema	4 (2 salas 3D)

¹ Retrofit em 2015/2016.

Localização

Localizado entre os dois maiores pontos de tráfego de pessoas da cidade de Niterói (RJ), o Terminal Rodoviário de Niterói e a Estação das Barcas.



Shopping Hortolândia

Principais Características



Localização	Hortolândia - SP
ABL	19.903 m ²
Área Construída	31.237 m ²
Ano de Inauguração	2011
Número de Lojas	120
Âncoras	4
Estacionamento	722 vagas
Salas de Cinema	5 salas

Localização

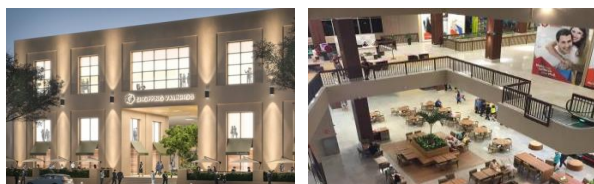
O empreendimento está localizado em Hortolândia-SP, cidade de 200 mil habitantes da microrregião de Campinas. É o único empreendimento da cidade voltado para compras, lazer e alimentação.



Os Imóveis

Shopping Valinhos

Principais Características



Localização	Valinhos - SP
ABL	14.291 m²
Área Construída	28.647 m²
Ano de Inauguração	2007
Número de Lojas	100
Âncoras	3
Estacionamento	300 vagas
Salas de Cinema	3 salas

¹ Retrofit em 2016/2017.

Localização

O empreendimento está localizado em Valinhos, cidade pertencente à microrregião de Campinas-SP. Único shopping center da cidade, é destinado predominantemente ao público de alta renda.





Contato

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV asset

www.bancobv.com.br

B3

www.b3.com.br

CVM

cvmweb.cvm.gov.br

informações importantes ao investidor

Este material tem como objetivo único fornecer informações e não constitui, nem deve ser interpretado, como oferta ou solicitação de compra, venda ou distribuição de valores mobiliários. Assim, as informações contidas neste material não são configuradas como Oferta Pública de Valores Mobiliários. Algumas das informações contidas neste material podem ser estimadas e/ou vinculadas às informações existentes no momento de realização da Oferta Pública do referido Fundo, sendo fundamental, portanto, a análise e acompanhamento, pelos Cotistas, dos Relatórios e Comunicados divulgados pelo Administrador do Fundo, nos termos exigidos pela legislação vigente. Os investidores devem obter orientação financeira, tributária e contábil independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar qualquer decisão de investimento. O conteúdo desta comunicação não pode ser reproduzido ou distribuído a terceiros sem prévio e expresso consentimento do administrador e gestor do fundo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Para mais informações sobre os fundos apresentados acesse www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque depois clique em Fundos de Investimento. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o seu Gerente de Relacionamento ou com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone: 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661).

