



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

Relatório Gerencial | Jan 2022



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11

CNPJ: 23.740.595/0001-17

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 de Negociação na B3

24/06/2019

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas

2.098.800

Público Alvo

Investidores em geral

Taxa de Administração

0,75% a.a.

Taxa de Performance

Não há

Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Objetivo 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 portfolio três shoppings: Shopping Bay Market, Shopping Hortolândia e Shopping Valinhos.

Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

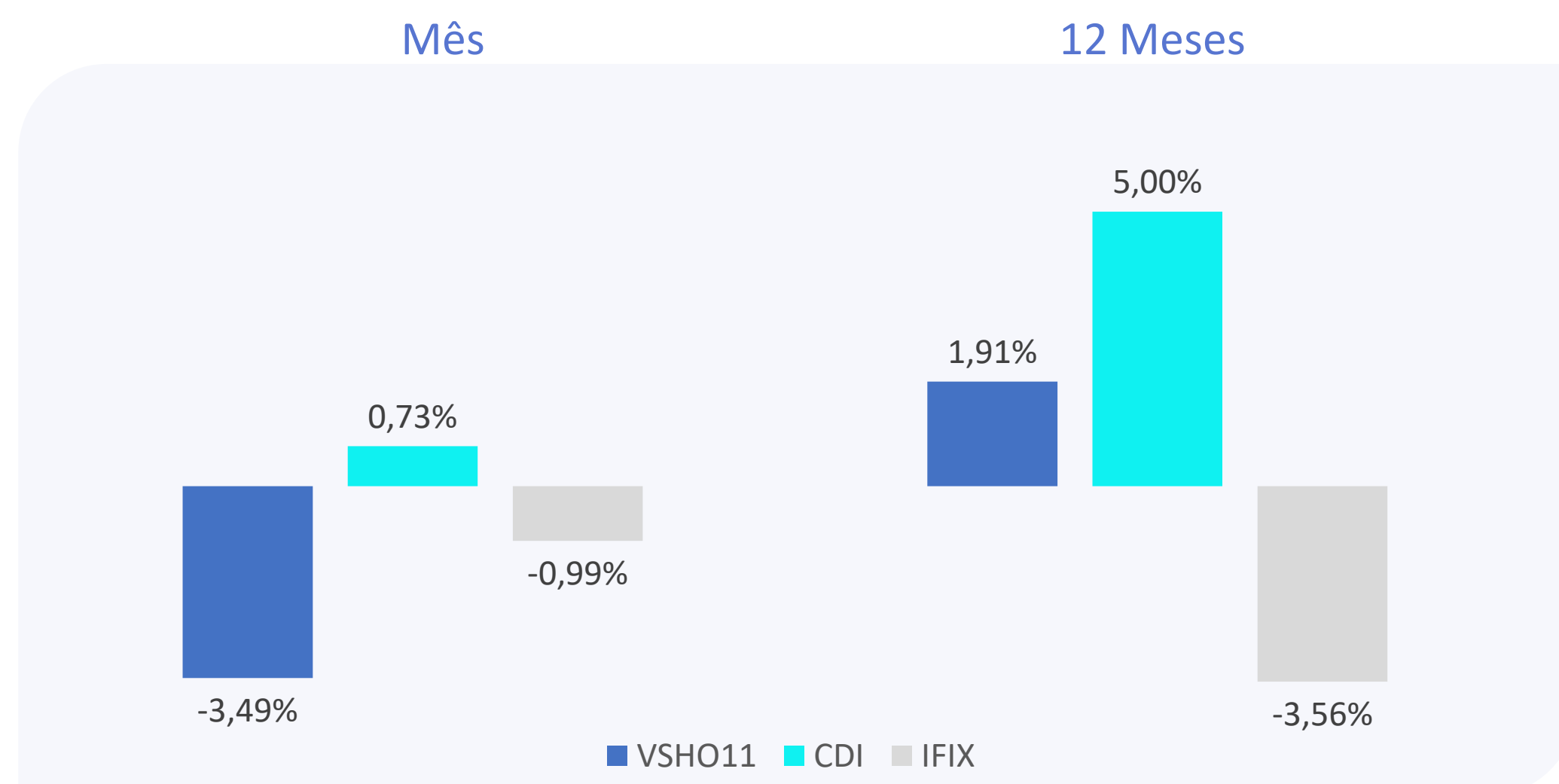
Site

<https://votorantimshopping.bv.com.br/>

Nota do Gestor

- O Shopping Valinhos é o que vem demonstrando recuperação mais forte entre os 3 shoppings do portfólio, apresentando resultados acima de 2019. A administração do shopping continua empenhada na locação do espaço para a loja âncora que está vaga.
- O Shopping Hortolândia continua em recuperação, com resultados próximos a 2019 e que apresenta a menor vacância do portfólio
- O Bay Market é o shopping do portfólio que mais vem sofrendo devido à redução do número de embarcações para a travessia Rio-Niterói, que impactou negativamente o fluxo de pessoas no imóvel. A administração vem trabalhando para reduzir a vacância do empreendimento com o intuito de abrandar as despesas acarretadas pelos espaços vazios.

Retorno



Principais Destaques

Rendimento por Cota

R\$ 0,57

Dividend Yield Anualizado

8,81%

Cota Fechamento

R\$ 77,60

Valor de Mercado

R\$ 162,8 MM

Cota Patrimonial

R\$ 101,96

Valor Patrimonial

R\$ 214,0 MM

P/VP

0,76

Número de Cotistas

2.013

Número de Negócios

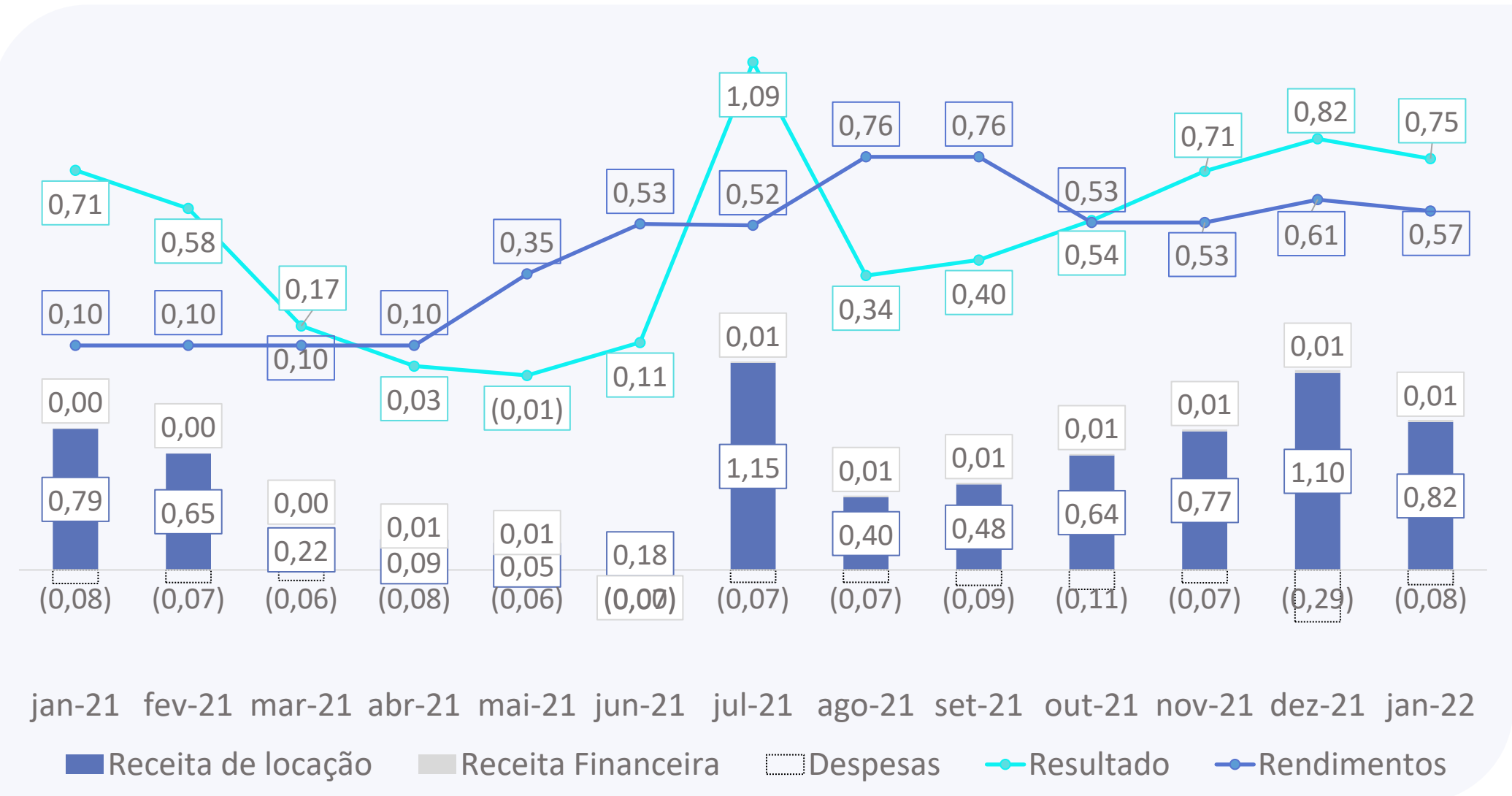
373

Volume Negociado no Mês

R\$ 0,2 MM

- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,75** por cota no mês.
- A distribuição declarada para janeiro foi de **R\$0,57** por cota, representando **81%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **81%**.

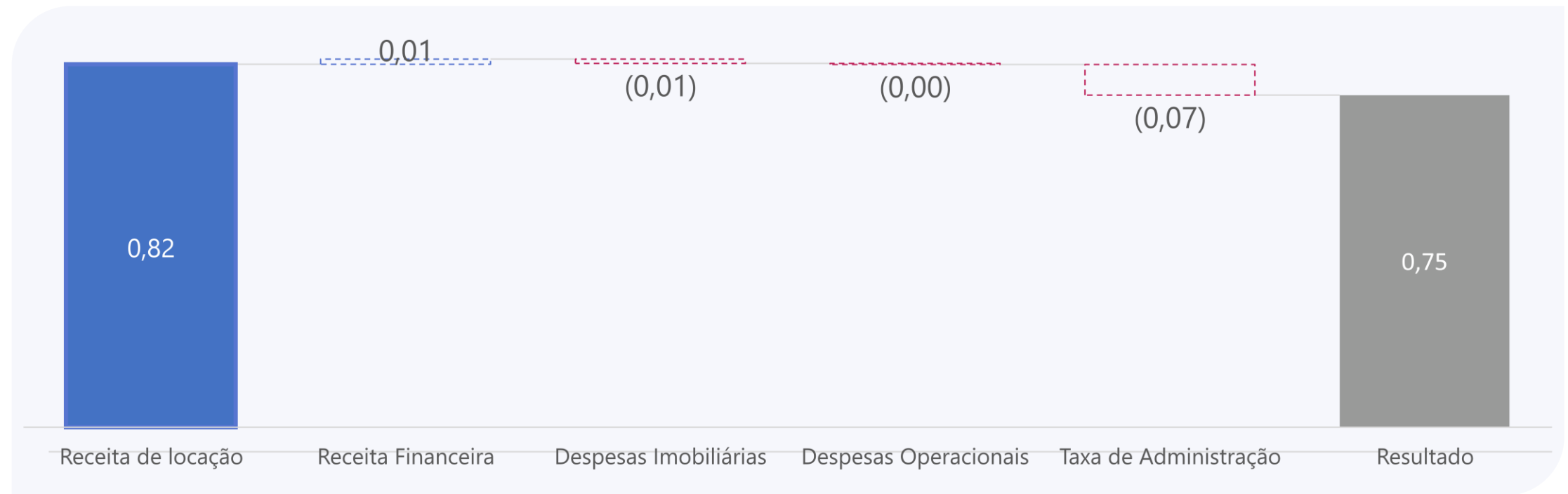
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

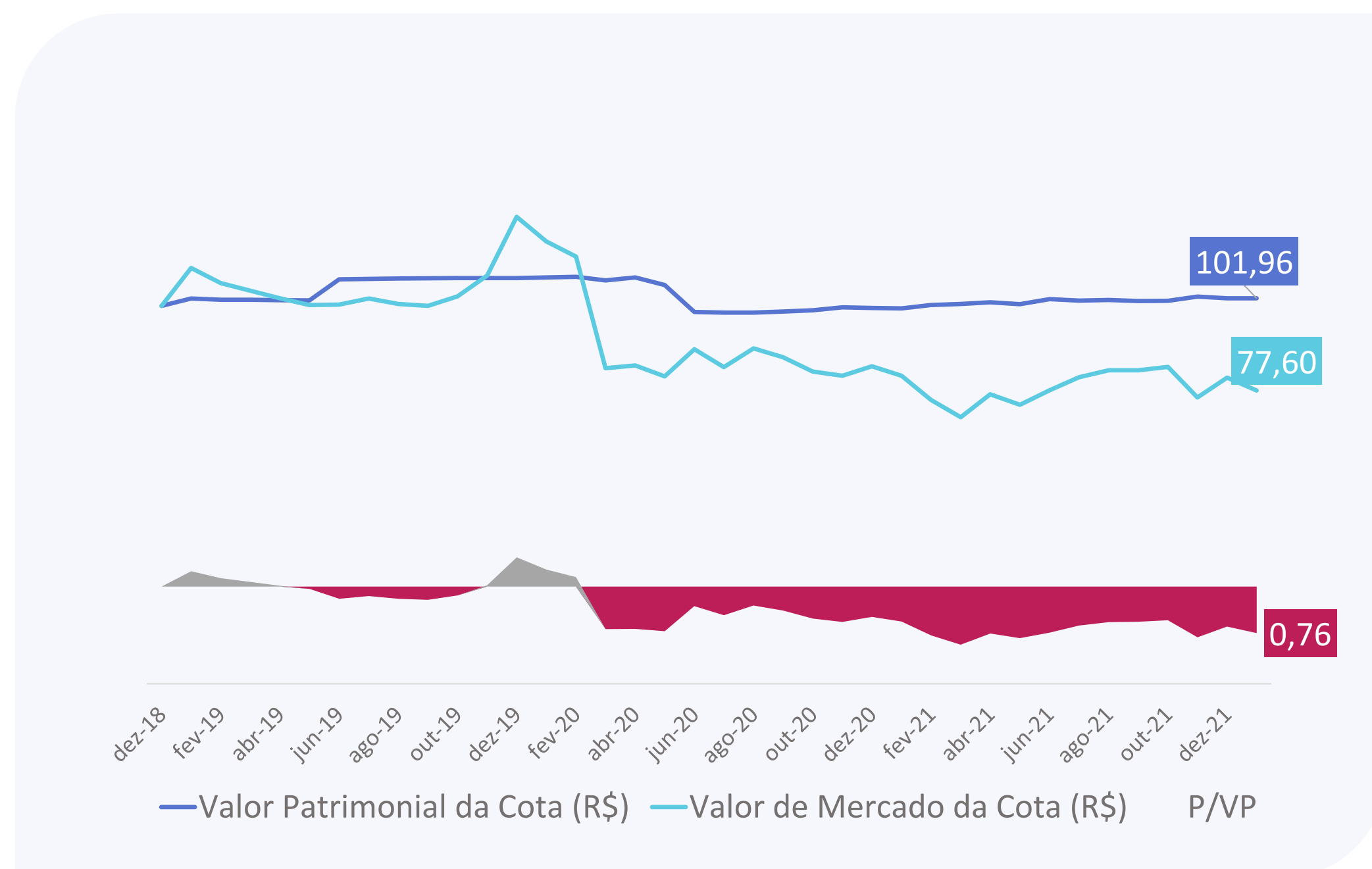
	jan-22	Semestre	12 Meses
Total de Receitas	1.753.101	1.753.101	13.951.130
Receita de Locação	1.728.285	1.728.285	13.762.799
Receita Financeira	24.816	24.816	188.331
Total de Despesas	(172.278)	(172.278)	(2.332.440)
Despesas Imobiliárias	(21.142)	(21.142)	(645.858)
Despesas Operacionais	(4.680)	(4.680)	(106.035)
Taxa de Administração	(146.455)	(146.455)	(1.580.548)
Resultado	1.580.824	1.580.824	11.618.690
Rendimento Distribuído	1.280.268	1.280.268	10.462.518
Resultado por Cota	0,75	0,75	5,54
Rendimento por Cota	0,57	0,57	5,46
Proporção Distribuída	81%	81%	90%

Composição do Resultado



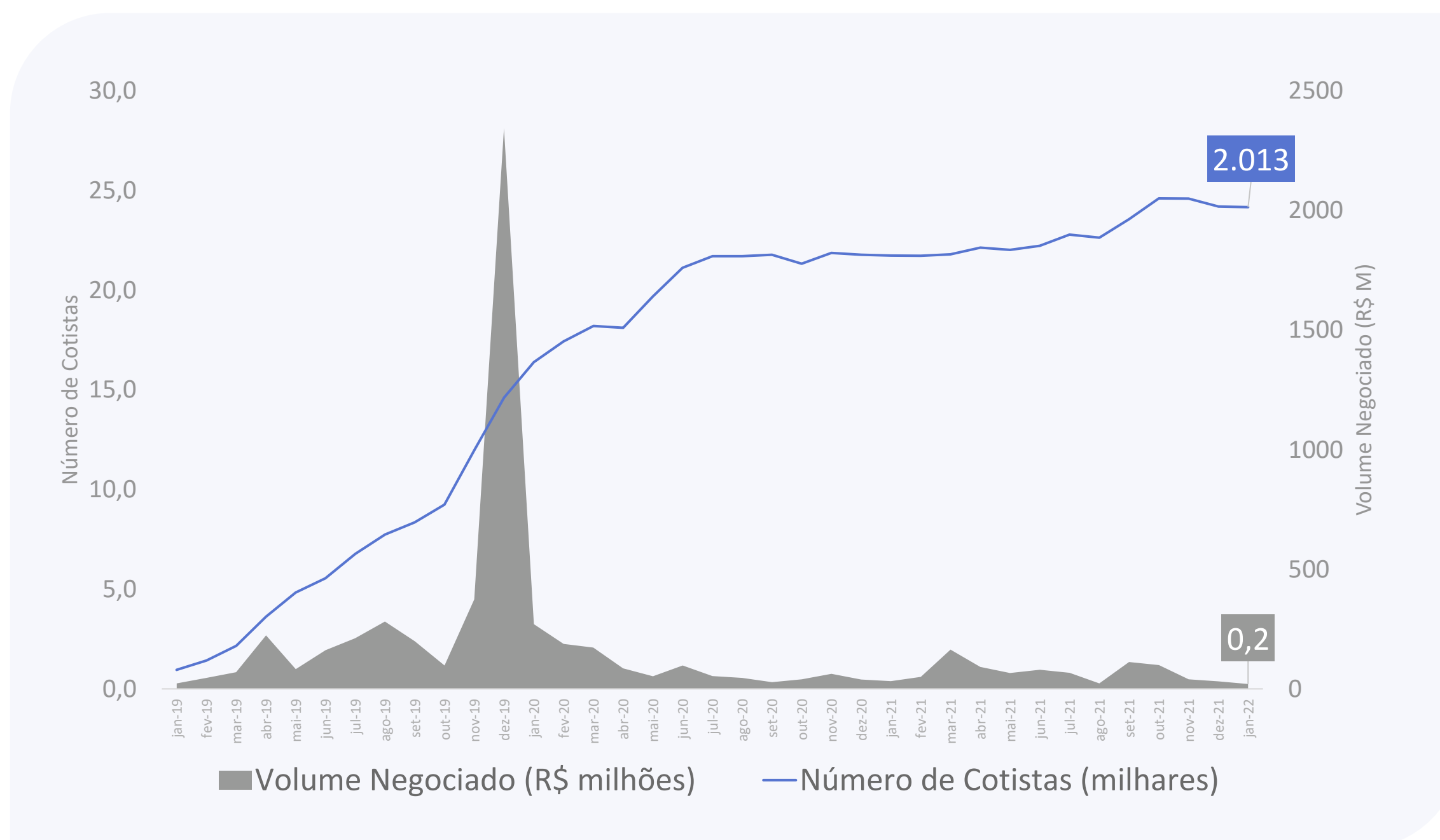
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês de janeiro em **R\$77,60**, representando uma variação de **-4,2%**
- O P/VP atual está em **0,76**, indicando que a cota de mercado está **24%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



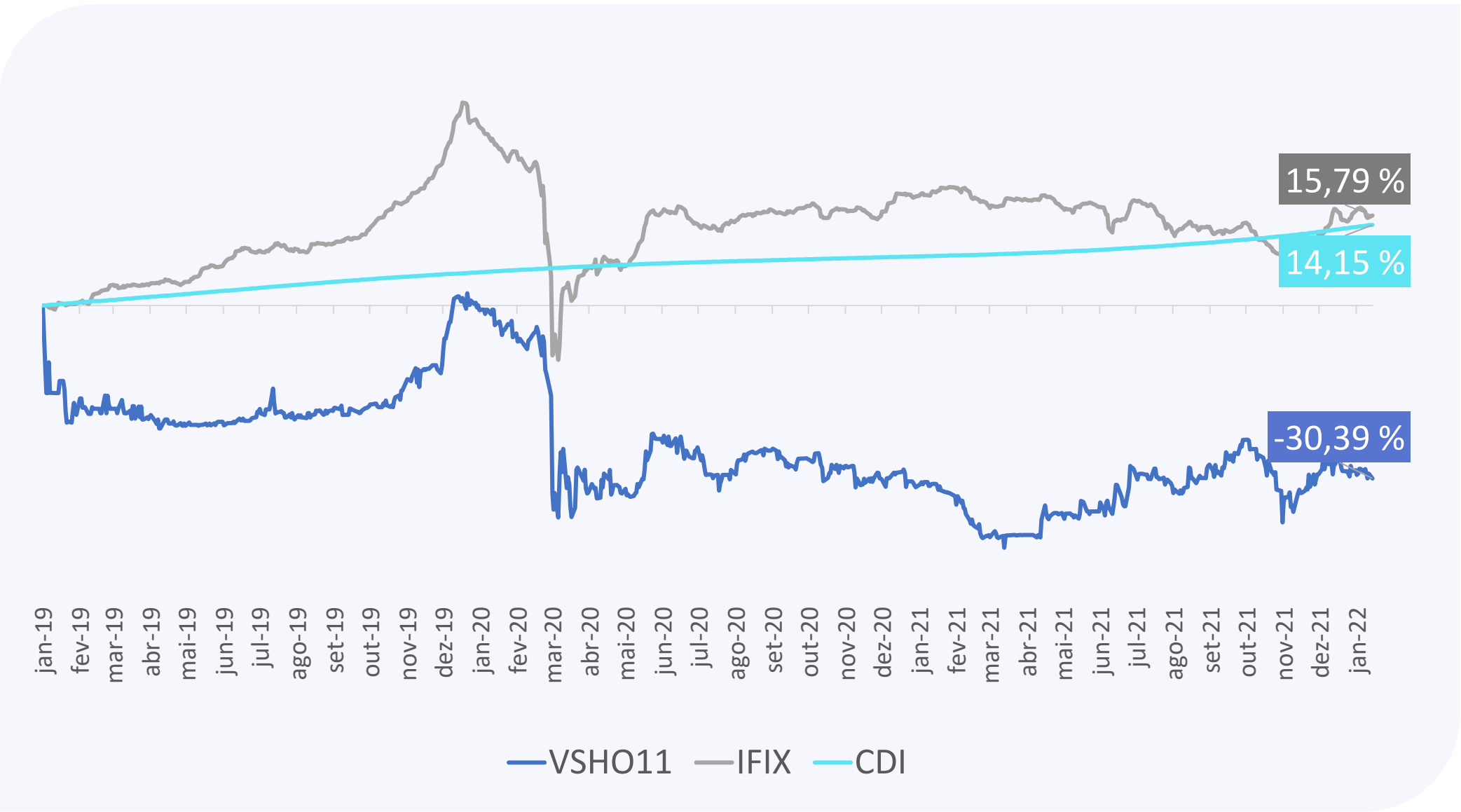
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.013 cotistas**, representando um variação de **-0,15%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+11,2%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$0,2 milhões**, representando um variação de **-34,5%** com relação ao mês anterior e uma variação de **-59,4%** comparado ao mesmo período no ano anterior.



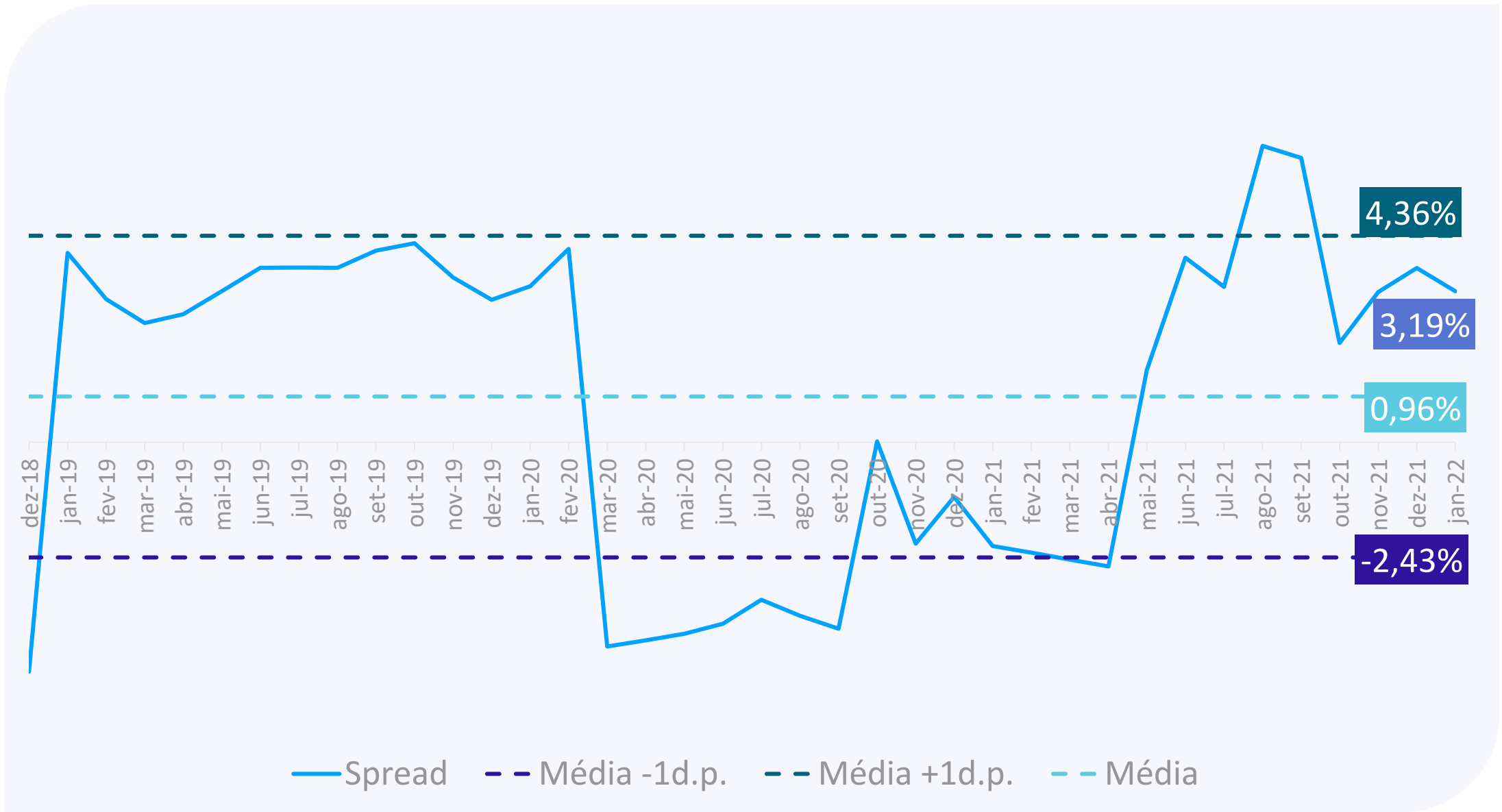
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 (Cota de Mercado)	-3,49%	1,91%	-17,79%
IFIX	-0,99%	-3,56%	15,79%
CDI	0,73%	5,00%	14,15%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **8,8% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **3,2%**. Esse spread está aproximadamente **222 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de aproximadamente **1,0%**.

Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+





Características

Localização	R. José Camilo de Camargo, 5 Hortolândia – SP
ABL	19.051 m²
Ano de Inauguração	2011
Número de Lojas	120
Âncoras	4
Estacionamento	722 vagas
Salas de Cinema	5 salas
Principais Operações	Tenda Atacado, C&A, Pernambucanas, Lojas Americanas, Marisa, American Shoes, Mc Donald’s, Passarela, O Boticário, Burger King

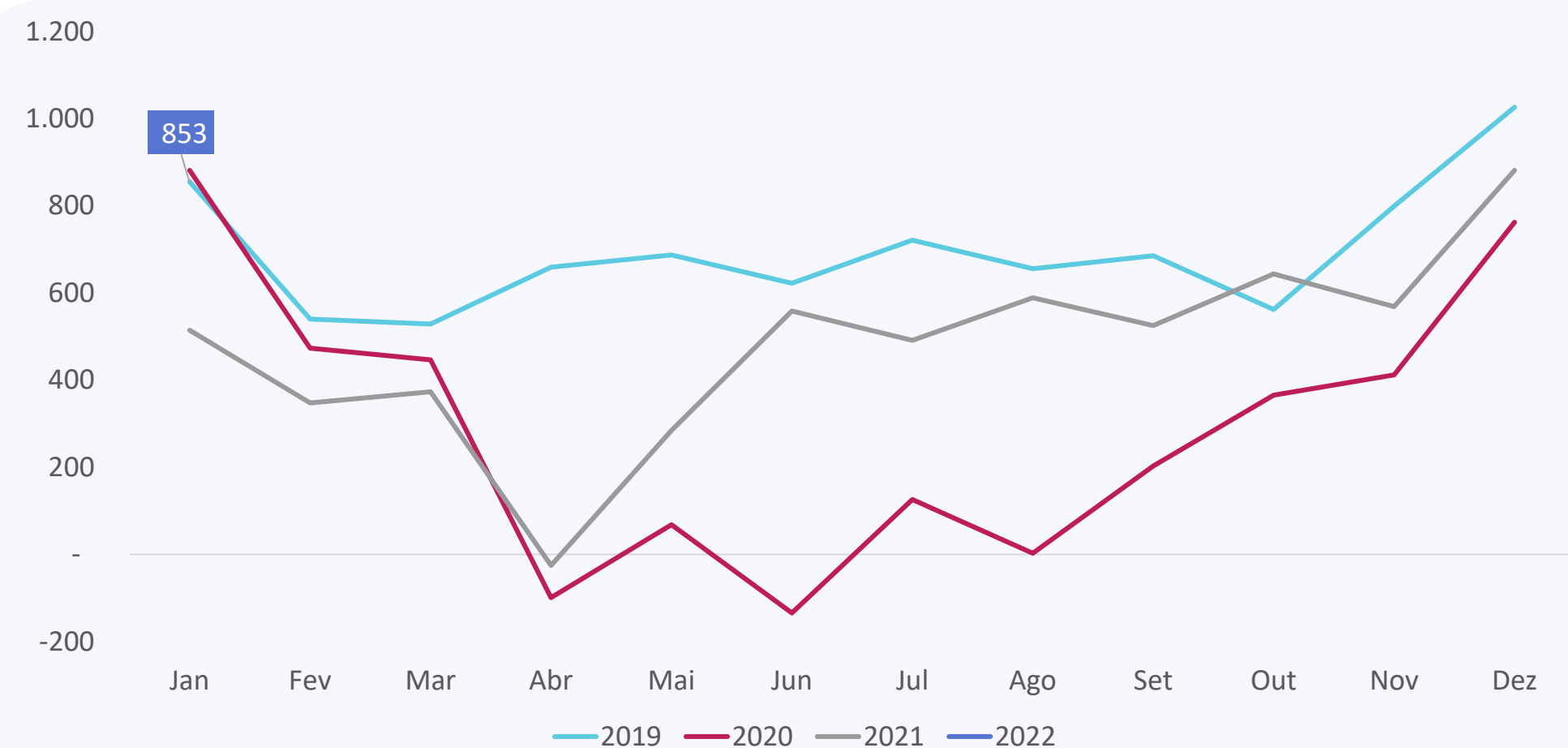
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
96,3%	-27%	-4%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-	15%	-9%

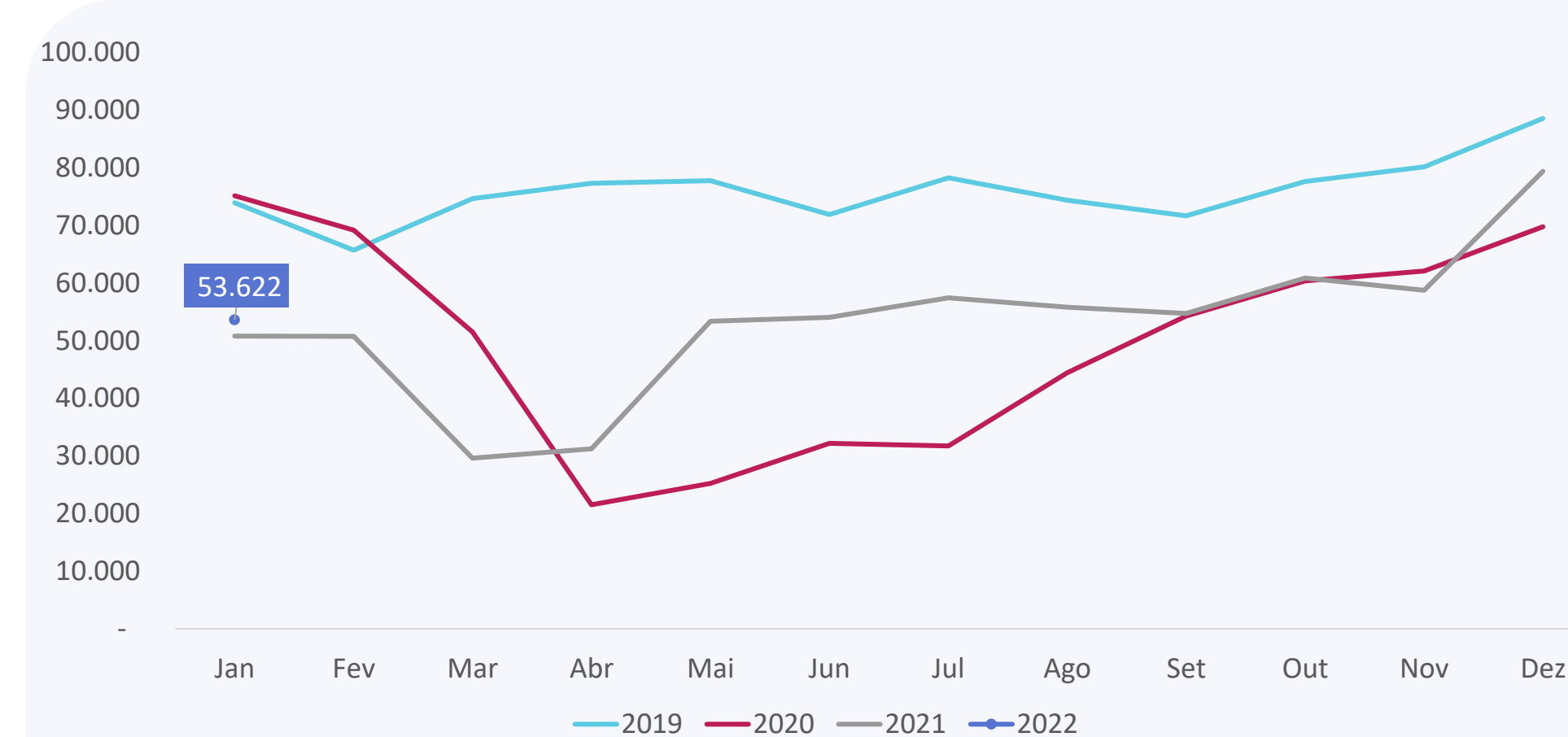
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado jan/22	Realizado jan/21	Variação vs. jan/21	Acumulado jan/22	Acumulado jan/21	Variação Acumulado
Receita Total	891.523	707.627	26%	891.523	707.627	26%
Aluguel Mínimo (-descontos)	847.361	708.992	20%	847.361	708.992	20%
Aluguel Complementar	63.549	42.829	48%	63.549	42.829	48%
Aluguel Quiosques/Stands	131.044	139.282	-6%	131.044	139.282	-6%
Recebíveis	(36.551)	(101.100)	-64%	(36.551)	(101.100)	-64%
Inadimplência do mês	(196.902)	(225.486)	-13%	(196.902)	(225.486)	-13%
Recuperação de inadimplência	27.728	14.770	88%	27.728	14.770	88%
Estacionamento	43.684	119.024	-63%	43.684	119.024	-63%
Outras receitas	11.609	9.316	25%	11.609	9.316	25%
Despesa Total	(38.249)	(193.281)	-80%	(38.249)	(193.281)	-80%
Resultado operacional (NOI)	853.273	514.346	66%	853.273	514.346	66%

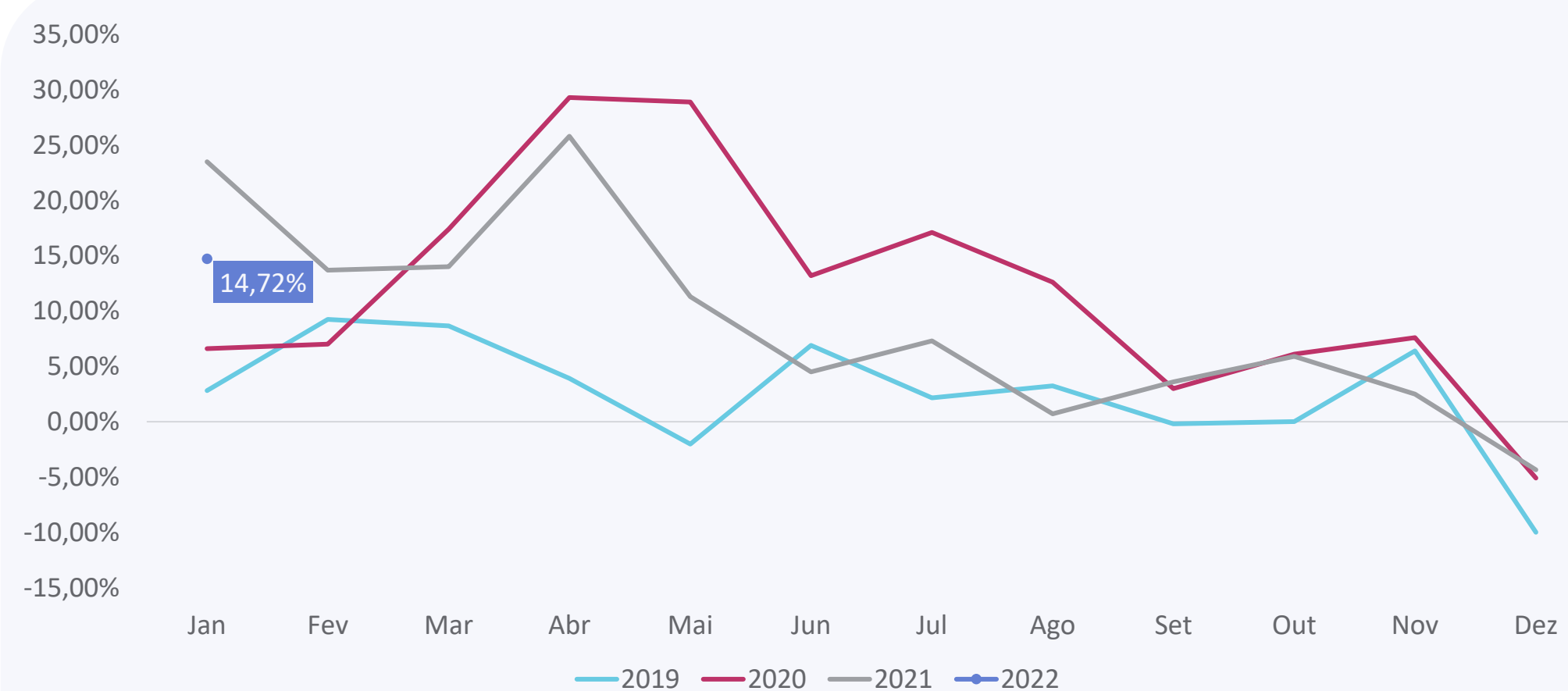
NOI (R\$ milhares)



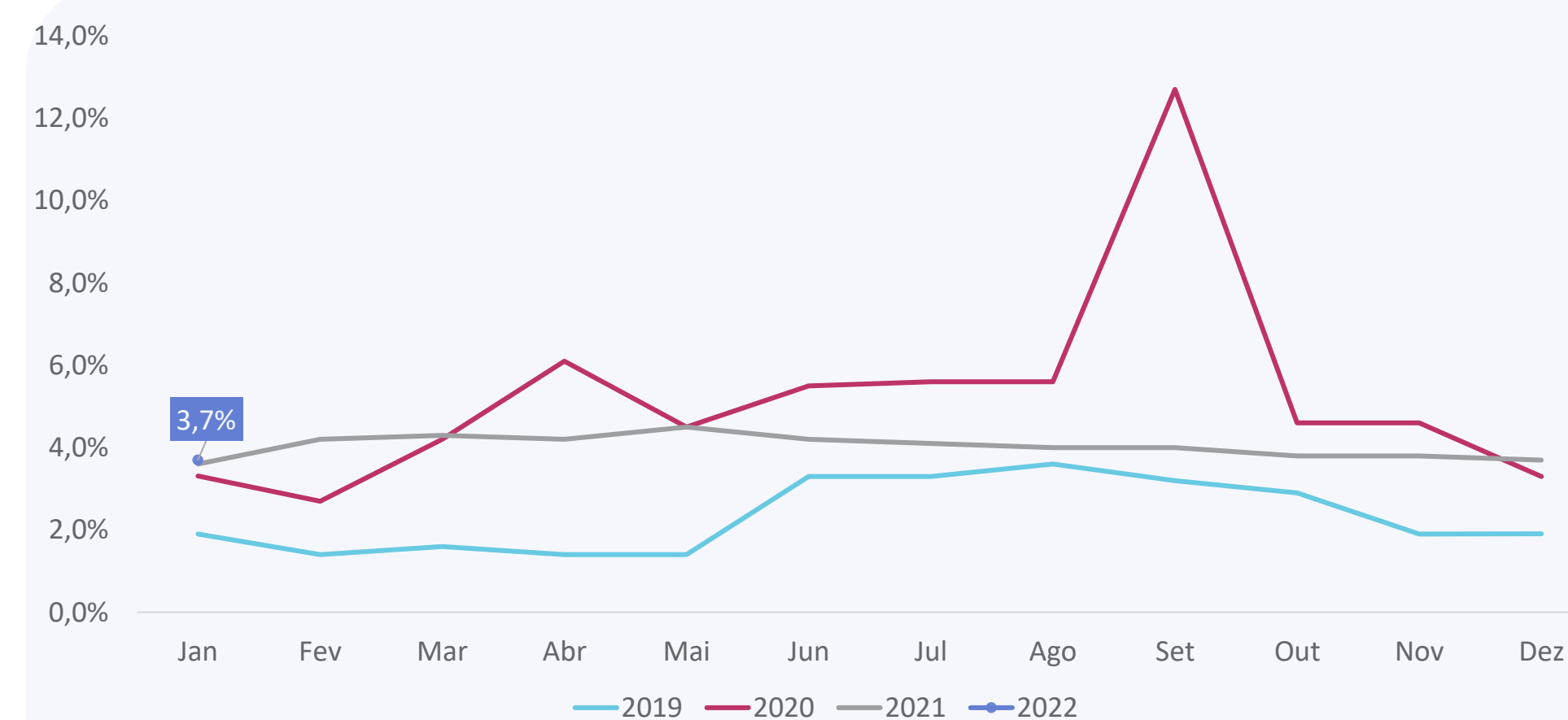
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





Características

Localização	Rua Paiquerê, 200 Valinhos – SP
ABL	15.101 m²
Ano de Inauguração	2007
Número de Lojas	100
Âncoras	3
Estacionamento	300 vagas
Salas de Cinema	3 salas
Principais Operações	Renner, Marisa, Drogasil, Lojas Americanas, Copenhagen, Cacau Show, Mc Donal’s, O Boticário, Burger King

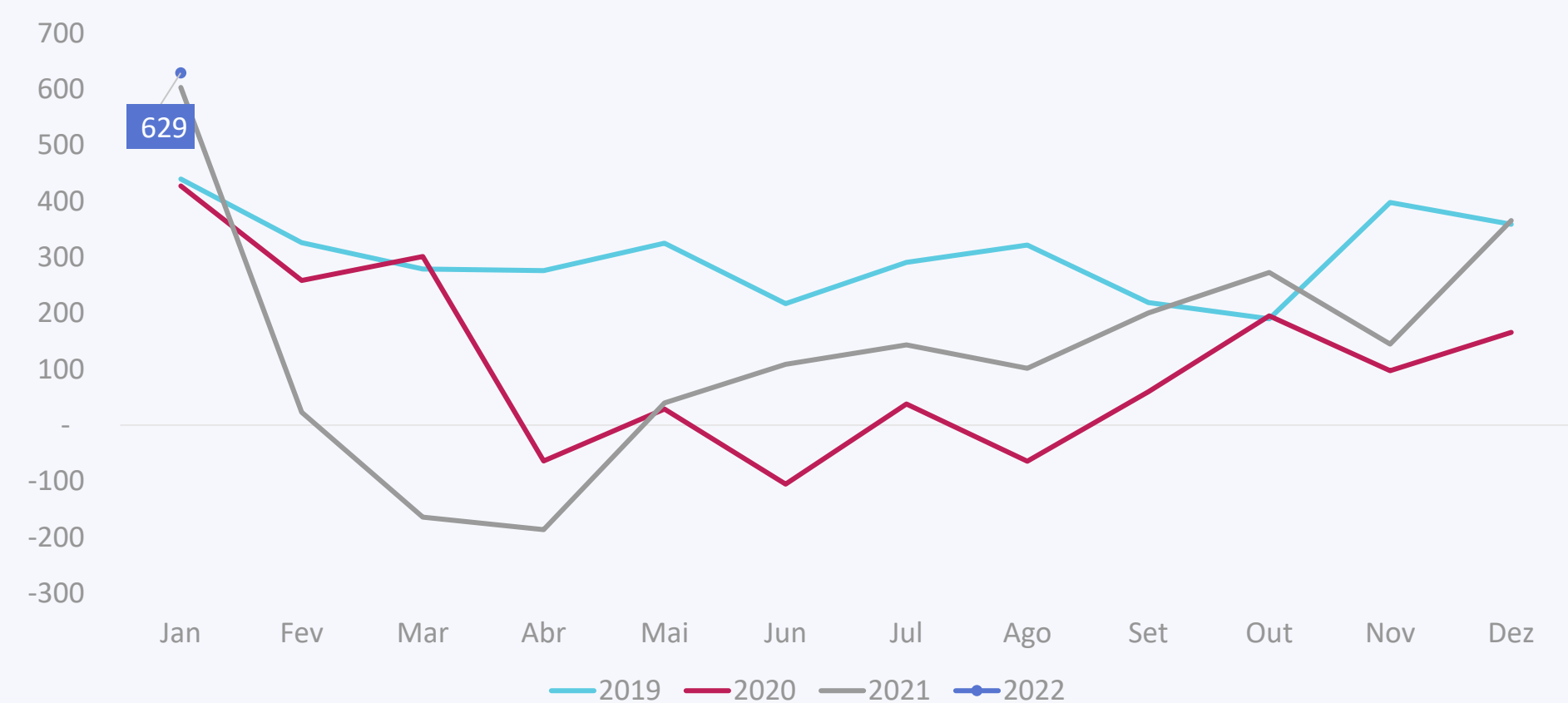
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
74,1%	-43%	+3%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-0,17%	-0%	+20%

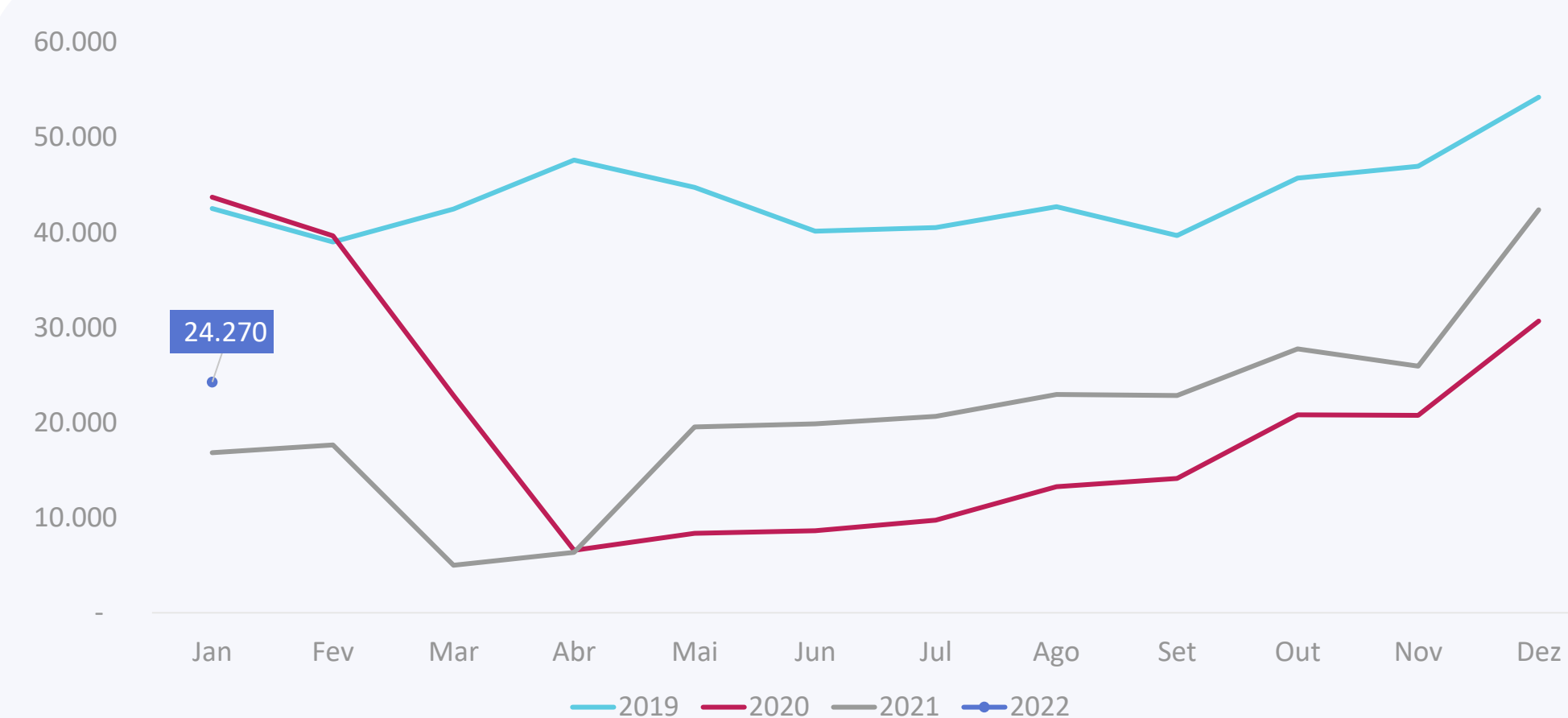
NOI

Shopping Valinhos	Realizado jan/22	Realizado jan/21	Variação vs. jan/21	Acumulado jan/22	Acumulado jan/21	Variação Acumulado
Receita Total	754.490	777.855	-3%	754.490	777.855	-3%
Aluguel Mínimo (-descontos)	381.062	265.851	43%	381.062	265.851	43%
Aluguel Complementar	249.472	125.189	99%	249.472	125.189	99%
Aluguel Quiosques/Stands	73.839	146.770	-50%	73.839	146.770	-50%
Recebíveis	(427)	(3.580)	-88%	(427)	(3.580)	-88%
Inadimplência do mês	(45.177)	(57.071)	-21%	(45.177)	(57.071)	-21%
Recuperação de inadimplência	28.384	3.324	754%	28.384	3.324	754%
Estacionamento	62.950	72.198	-13%	62.950	72.198	-13%
Outras receitas	4.387	225.174	-98%	4.387	225.174	-98%
Despesa Total	(125.279)	(174.570)	-28%	(125.279)	(174.570)	-28%
Resultado operacional (NOI)	629.211	603.285	4%	629.211	603.285	4%

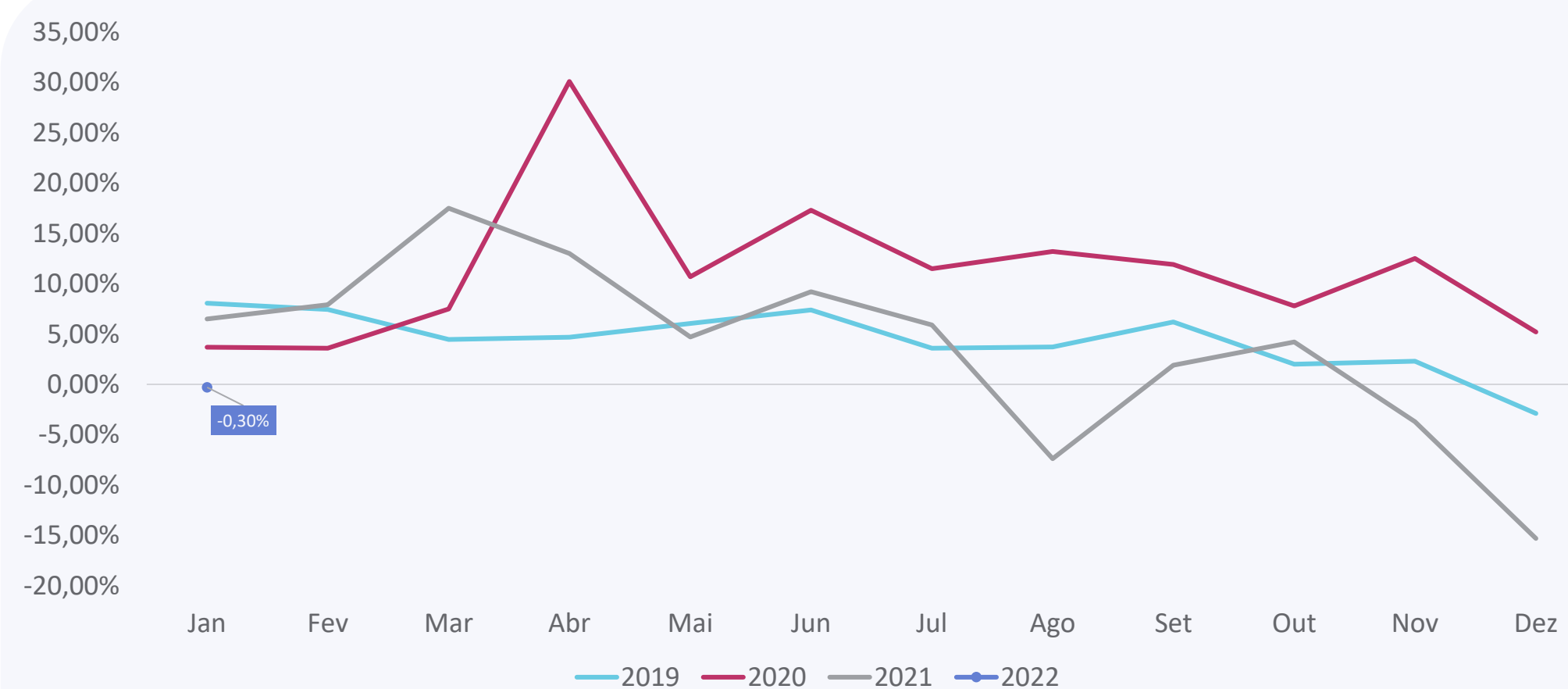
NOI (R\$ milhares)



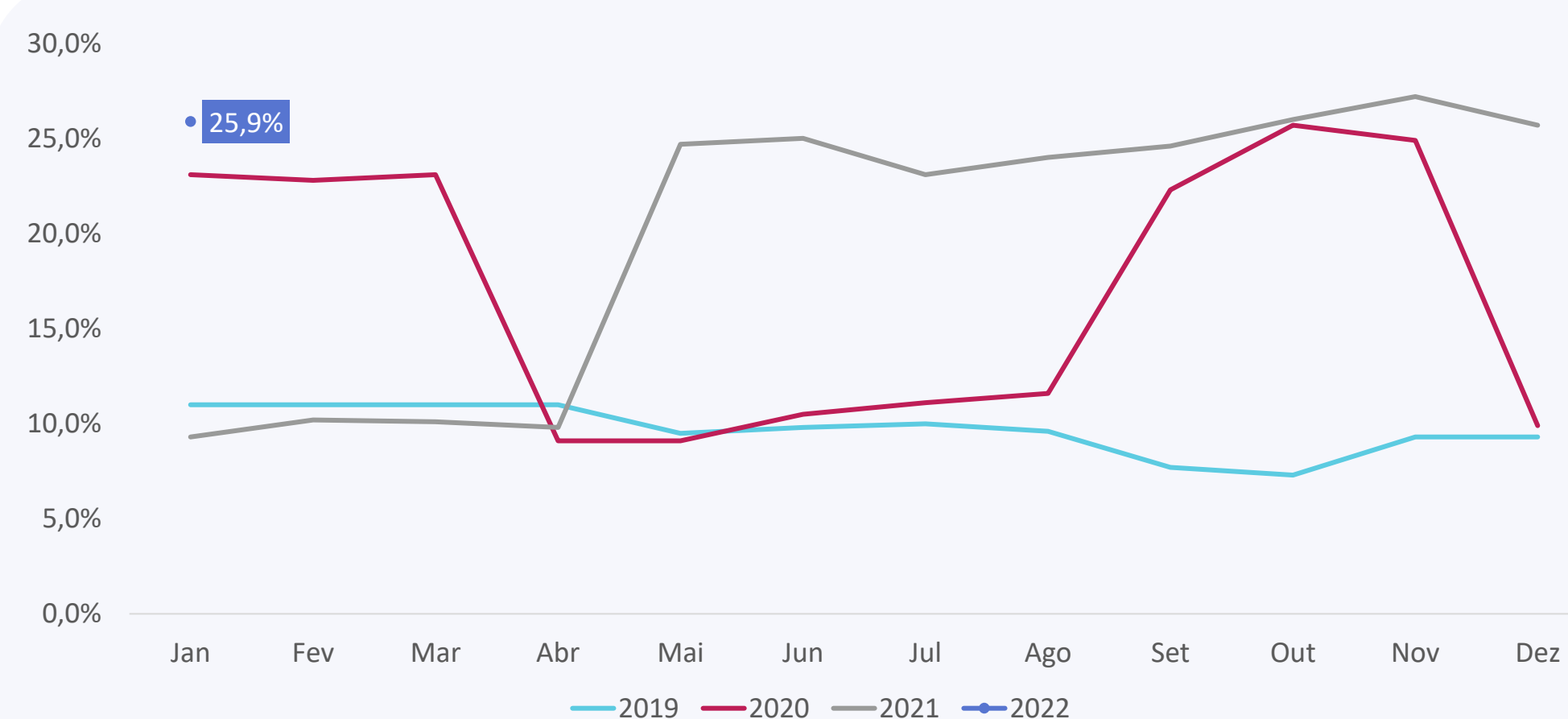
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





Características

Localização	Av. Visconde do Rio Branco, 360 Niterói - RJ
ABL	11.696 m²
Ano de Inauguração	1997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas
Salas de Cinema	4 salas
Principais Operações	Casas Bahia, C&A, Lojas Americanas, Beleza Natural, Burger King, Mc Donald's, O Boticario, Habib's, Havaianas

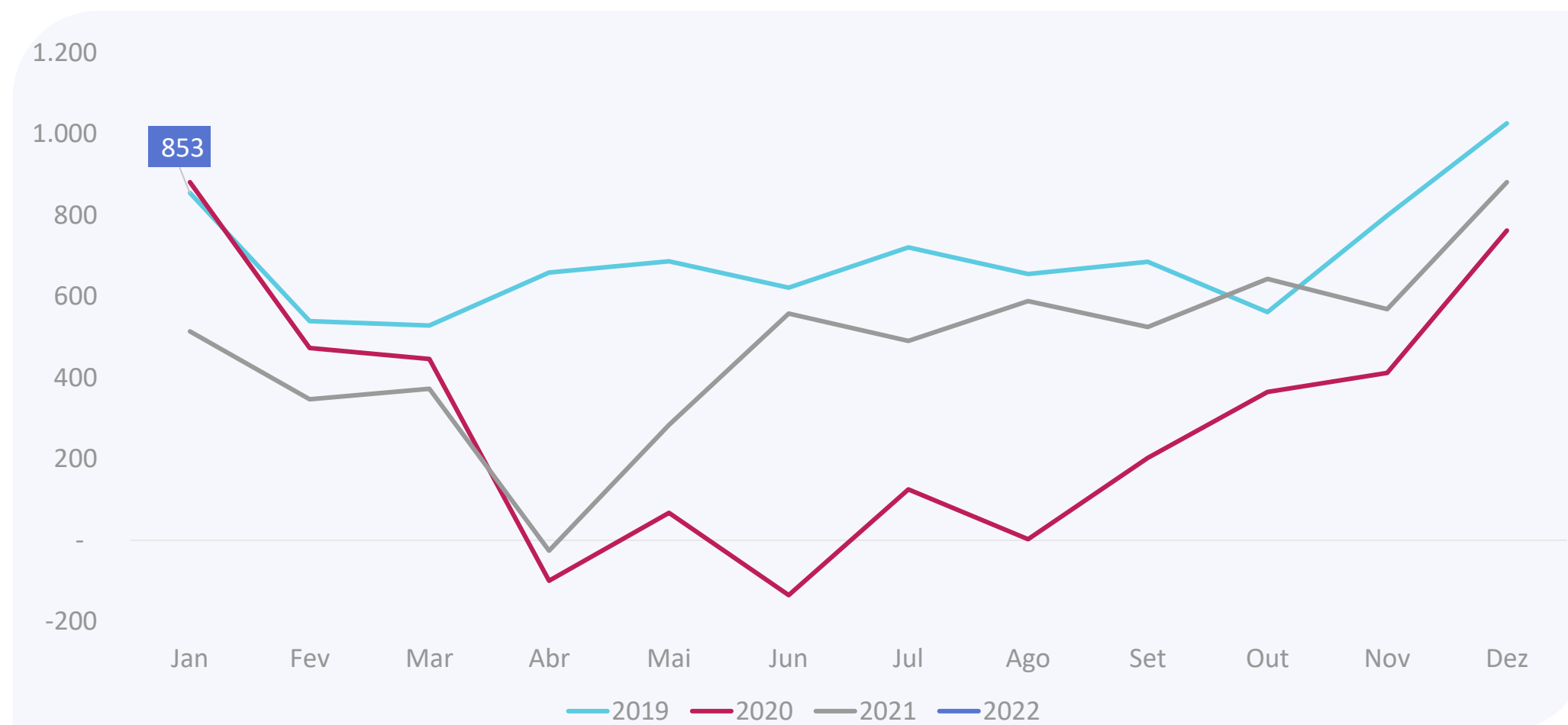
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
87,1%	-44%	-31%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-0,2%	16%	-33%

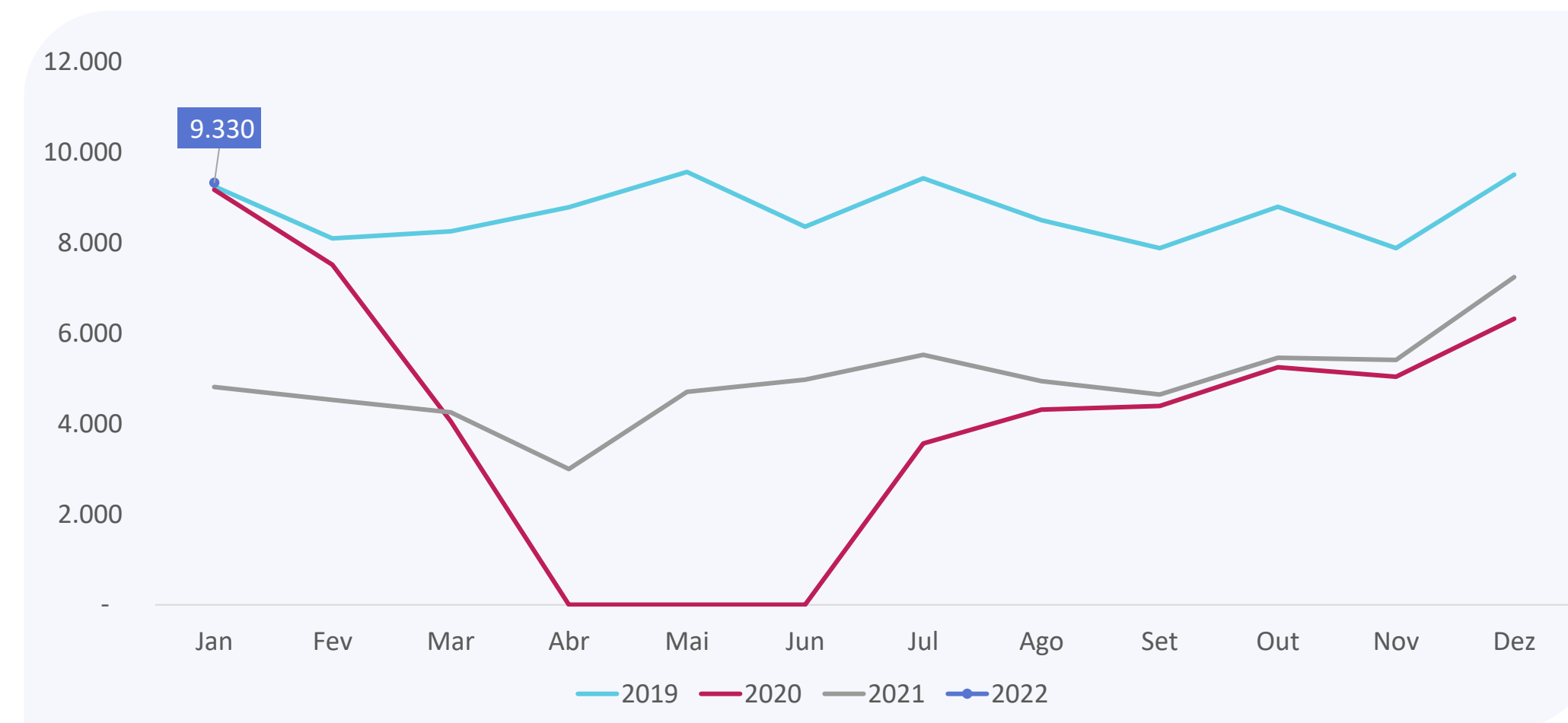
NOI

Shopping Bay Market	Realizado jan/22	Realizado jan/21	Variação vs. jan/21	Acumulado jan/22	Acumulado jan/21	Variação Acumulado
Receita Total	861.654	811.999	6%	861.654	811.999	6%
Aluguel Mínimo (-descontos)	796.331	810.642	-2%	796.331	810.642	-2%
Aluguel Complementar	63.812	29.518	116%	63.812	29.518	116%
Aluguel Quiosques/Stands	123.595	161.398	-23%	123.595	161.398	-23%
Recebíveis	8.252	-	0%	8.252	-	0%
Inadimplência do mês	(217.659)	(278.210)	-22%	(217.659)	(278.210)	-22%
Recuperação de inadimplência	17.148	30.591	-44%	17.148	30.591	-44%
Estacionamento	45.898	56.307	-18%	45.898	56.307	-18%
Outras receitas	24.277	1.753	1285%	24.277	1.753	1285%
Despesa Total	(312.260)	(190.865)	64%	(312.260)	(190.865)	64%
Resultado operacional (NOI)	549.395	621.134	-12%	549.395	621.134	-12%

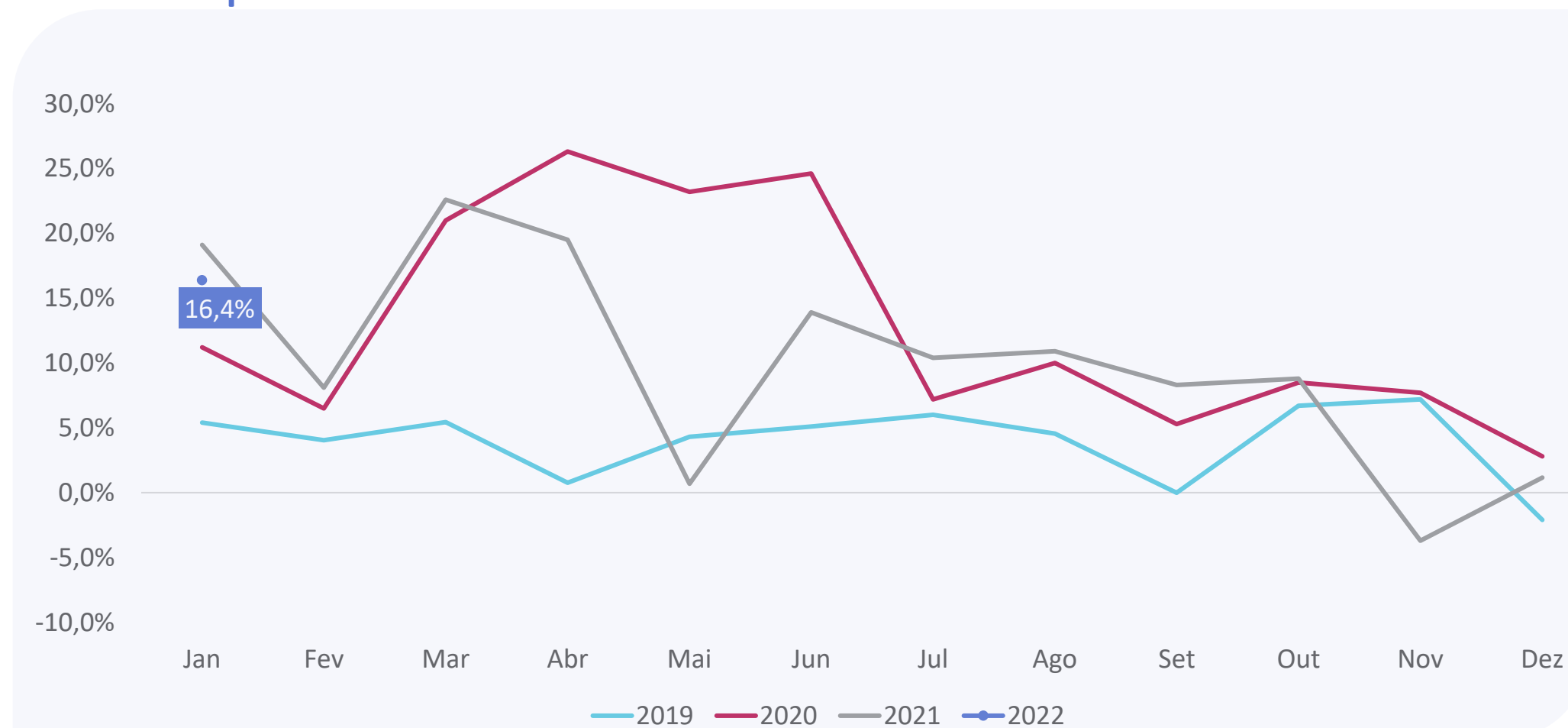
NOI (R\$ milhares)



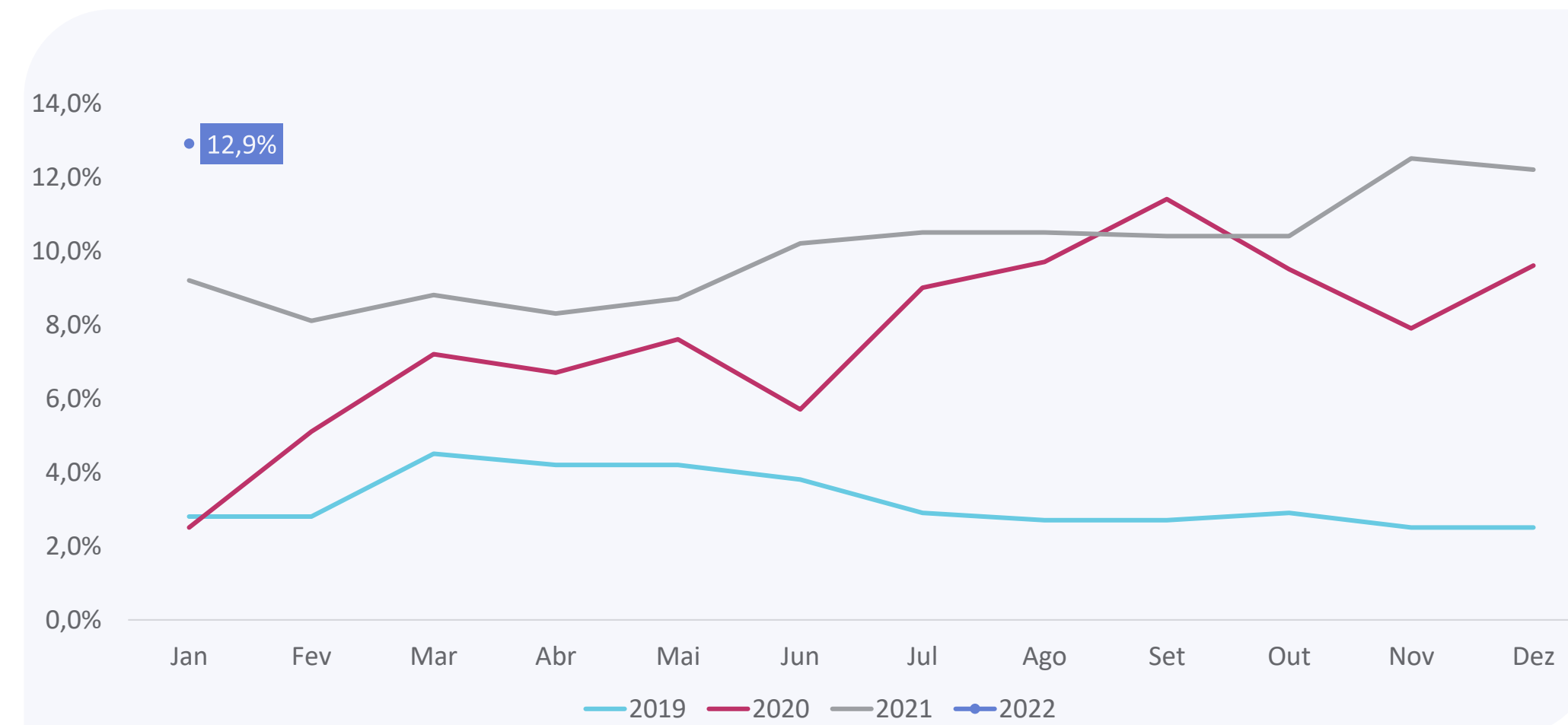
Fluxo de Veículos

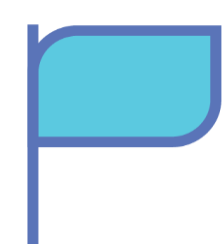


Inadimplência



Vacância





+46 bi

de ativos sob gestão, estamos entre as **21 maiores Gestoras** do Brasil¹.



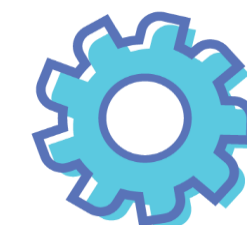
Tradição

Somos a empresa de **gestão de recursos de terceiros** do banco BV. Atuamos no mercado brasileiro desde 1999.



ESG

Somos signatários do **PRI**³, uma das maiores iniciativas de investimento responsável no mundo, apoiada pela ONU.



Performance

consistente através de **processo de investimento** robusto e rigorosa gestão de risco.



Soluções

inovadoras e oferta completa de fundos de investimento abertos e exclusivos.



Equipe

especializada e com vasta **experiência** no mercado financeiro.



AMP-1

nota máxima de qualidade de gestão reconhecida pela **S&P Global Ratings**².

Fonte: BV Asset; ¹Ranking de Gestão ANBIMA, dezembro/2021. ²Publicado no site www.standardandpoors.com em julho de 2021. ³Publicado no site <https://www.unpri.org/signatories/signatory-directory> em junho de 2019. A PRI (*Principles for Responsible Investment*), atua no interesse de sua rede internacional de signatários na incorporação de fatores sociais, ambientais e de governança corporativa (ESG) na tomada de decisão de investimentos.

Conheça mais sobre a gente

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



Conheça o site do fundo.
Escaneie o QRCode
ou [clique aqui](#).

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM (“BV Asset”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV Asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

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. Material de Divulgação.

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 horas.