



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)



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 6º 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 portfólio três shoppings: Shopping Bay Market, Shopping Hortolândia e Shopping Valinhos.

Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

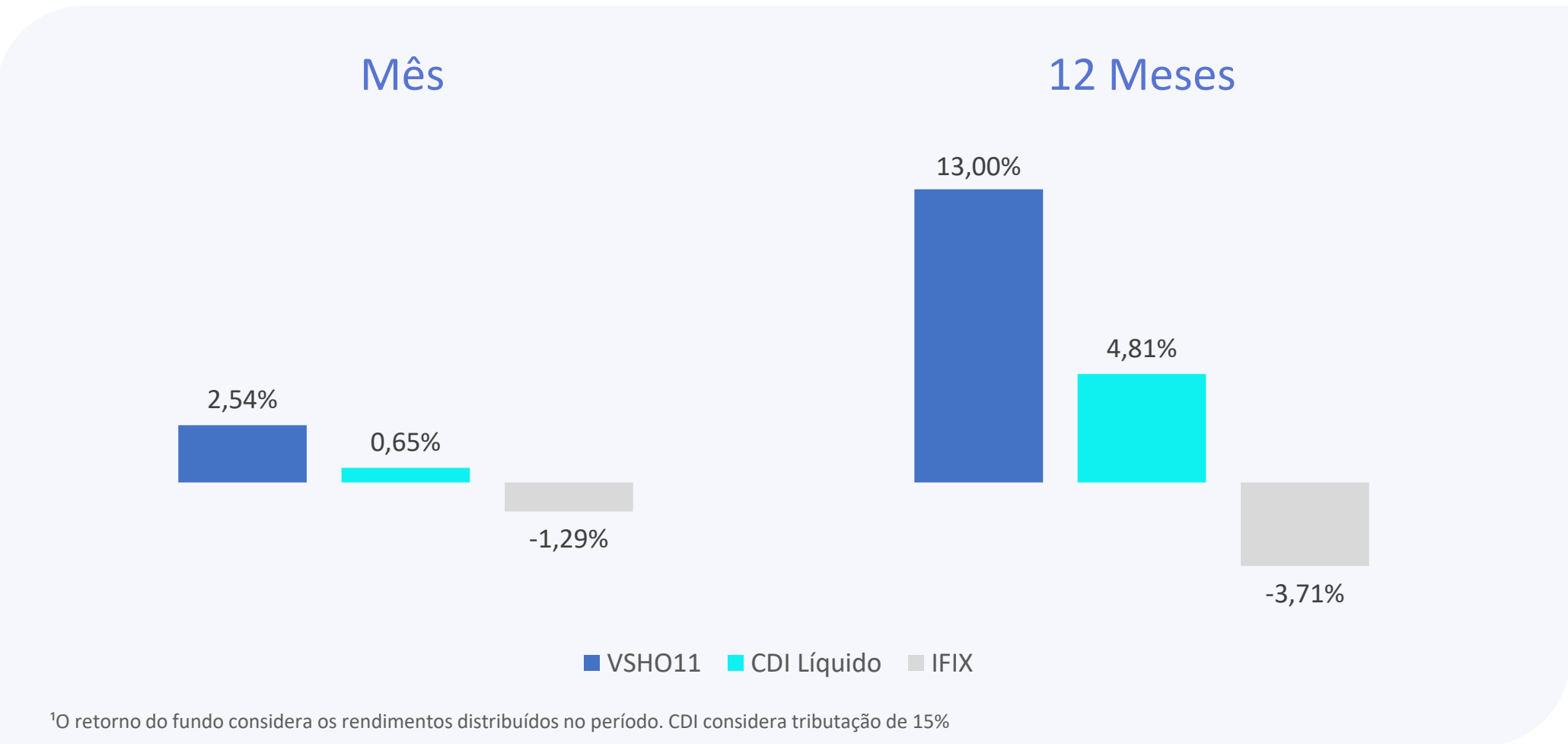
Site

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

Nota do Gestor

- O Shopping Valinhos apresentou novamente fortes resultados em comparação a 2019. As vendas totais, sem considerar receitas de supermercado e cinemas, ficaram 40% acima que em 2019. A administração do shopping continua empenhada na locação do espaço para a loja âncora que continua vaga.
- O Shopping Hortolândia está em rápida recuperação, com resultados próximos à 2019 e com a menor vacância do portfólio. As vendas totais, sem considerar receitas de supermercado e cinemas, ficaram 4% abaixo de 2019.
- O Bay Market é o shopping 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. As vendas totais, sem considerar receitas de supermercado e cinemas, ficaram 28% abaixo de 2019.

Retorno¹

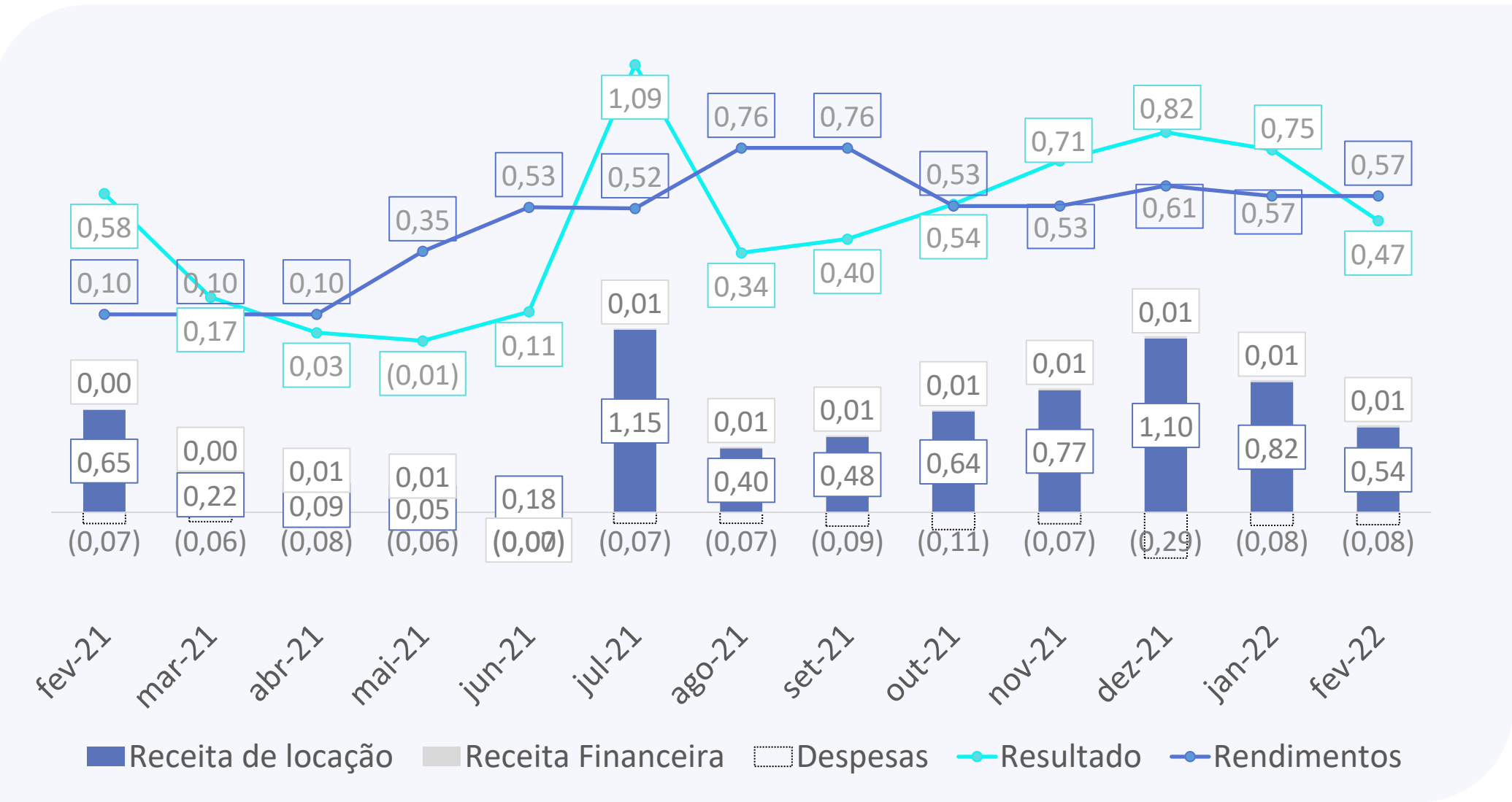


Principais Destaques

Rendimento por Cota	Dividend Yield Anualizado
R\$ 0,57	8,7%
Cota Fechamento	Valor de Mercado
R\$ 79,00	R\$ 165,8 MM
Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
R\$ 102,05	R\$ 214,1 MM
P/VP	Número de Cotistas
0,77	2.010
Número de Negócios	Volume Negociado no Mês
337	R\$ 0,2 MM

- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,47** por cota no mês.
- A distribuição declarada para fevereiro foi de **R\$0,57** por cota, representando **121%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **93%**.

Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

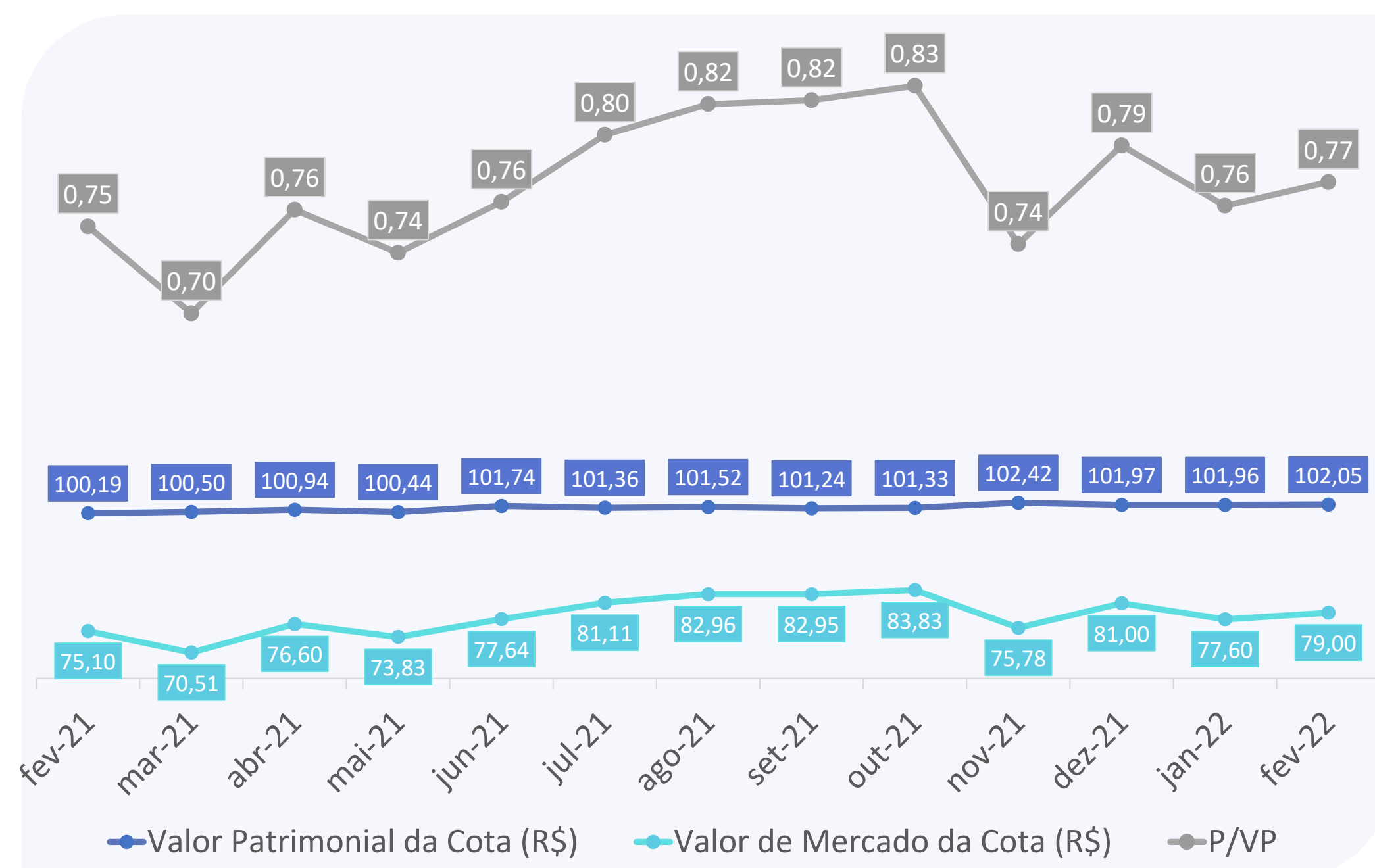
	fev-22	Semestre	12 Meses
Total de Receitas	1.155.340	2.908.441	13.743.039
Receita de Locação	1.126.160	2.854.446	13.528.636
Receita Financeira	29.179	53.995	214.402
Total de Despesas	(164.156)	(336.433)	(2.348.095)
Despesas Imobiliárias	(13.406)	(34.548)	(659.157)
Despesas Operacionais	(17.273)	(21.953)	(98.880)
Taxa de Administração	(133.477)	(279.933)	(1.590.059)
Resultado	991.184	2.572.007	11.394.943
Rendimento Distribuído	1.196.316	2.476.584	12.435.390
Resultado por Cota	0,47	1,23	5,43
Rendimento por Cota	0,57	1,14	5,93
Proporção Distribuída	121%	93%	109%

Composição do Resultado



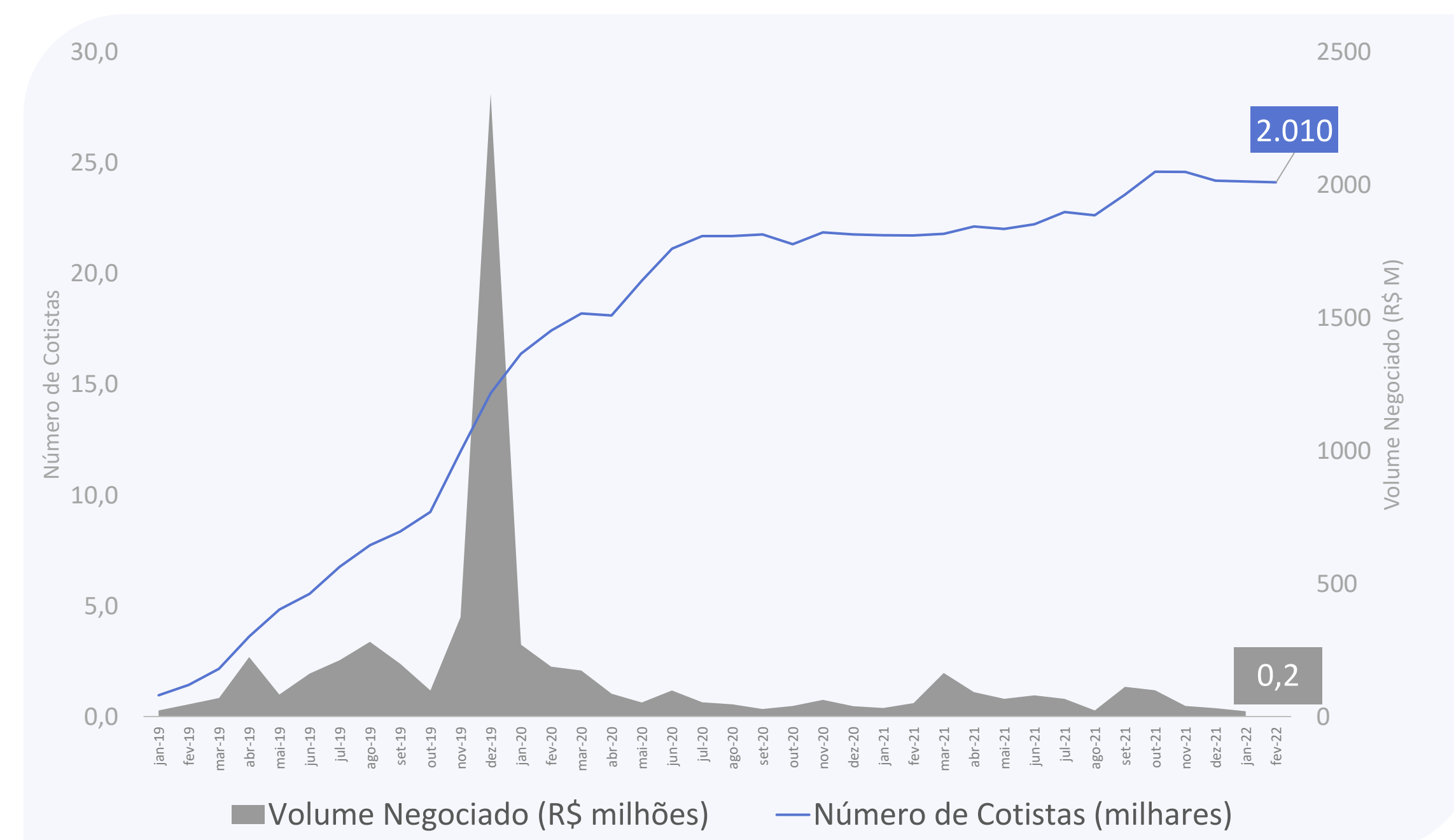
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês de janeiro em **R\$79,00**, representando uma variação de **+2%**
- O P/VP atual está em **0,77**, indicando que a cota de mercado está **23%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



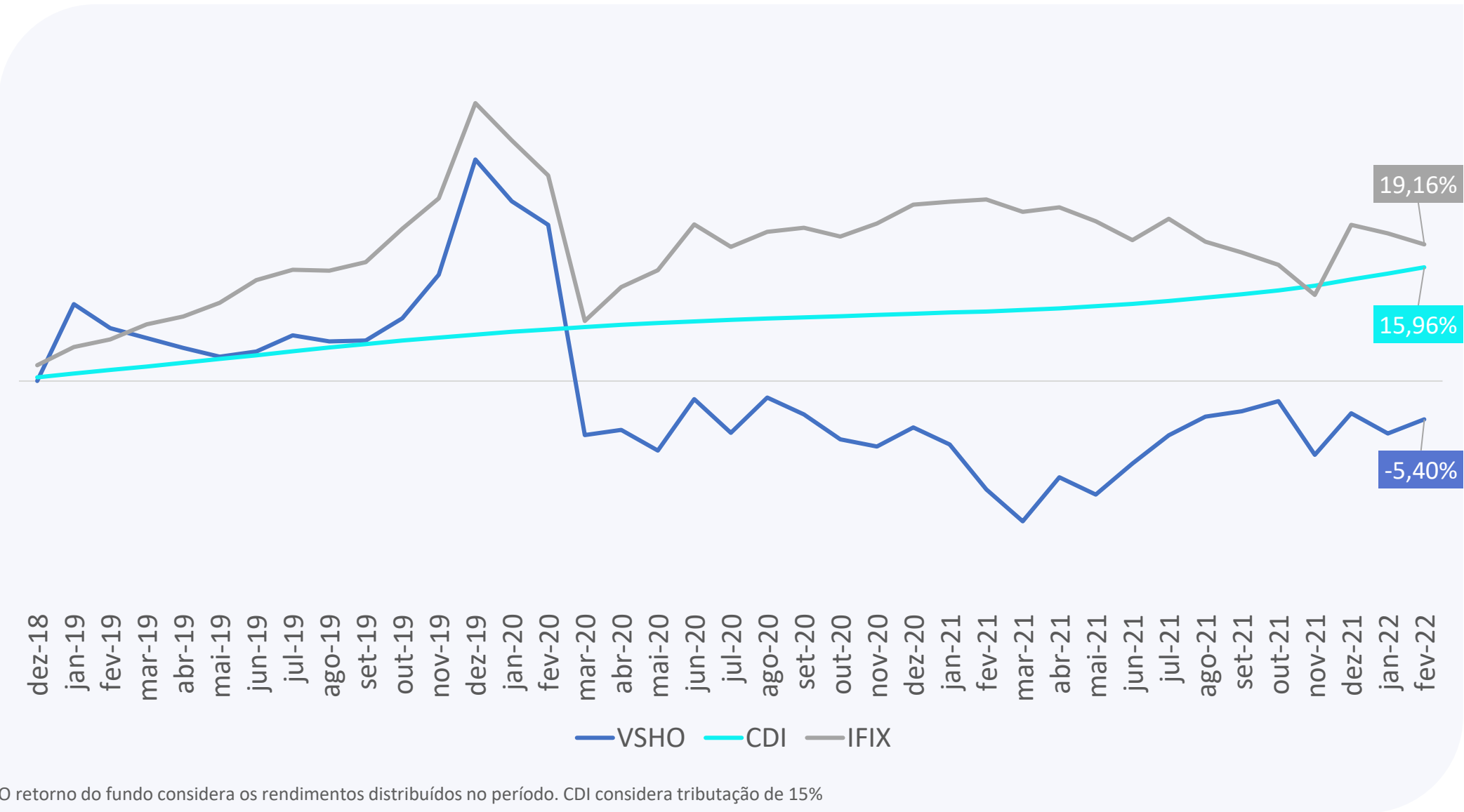
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.010 cotistas**, representando uma variação de **- 0,15%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+10,6%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,2 milhões**, não havendo variação com relação ao mês anterior e uma variação de **-87,5%** comparado ao mesmo período no ano passado.



	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	2,54%	13,00%	-5,40%
IFIX	-1,29%	-3,71%	19,16%
CDI Líquido	0,65%	4,81%	15,96%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **8,7% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **2,92%**. Esse spread está cerca de **190 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **1,01%**.

Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+





Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
96%	-24%	-4%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,30%	10%	-1%

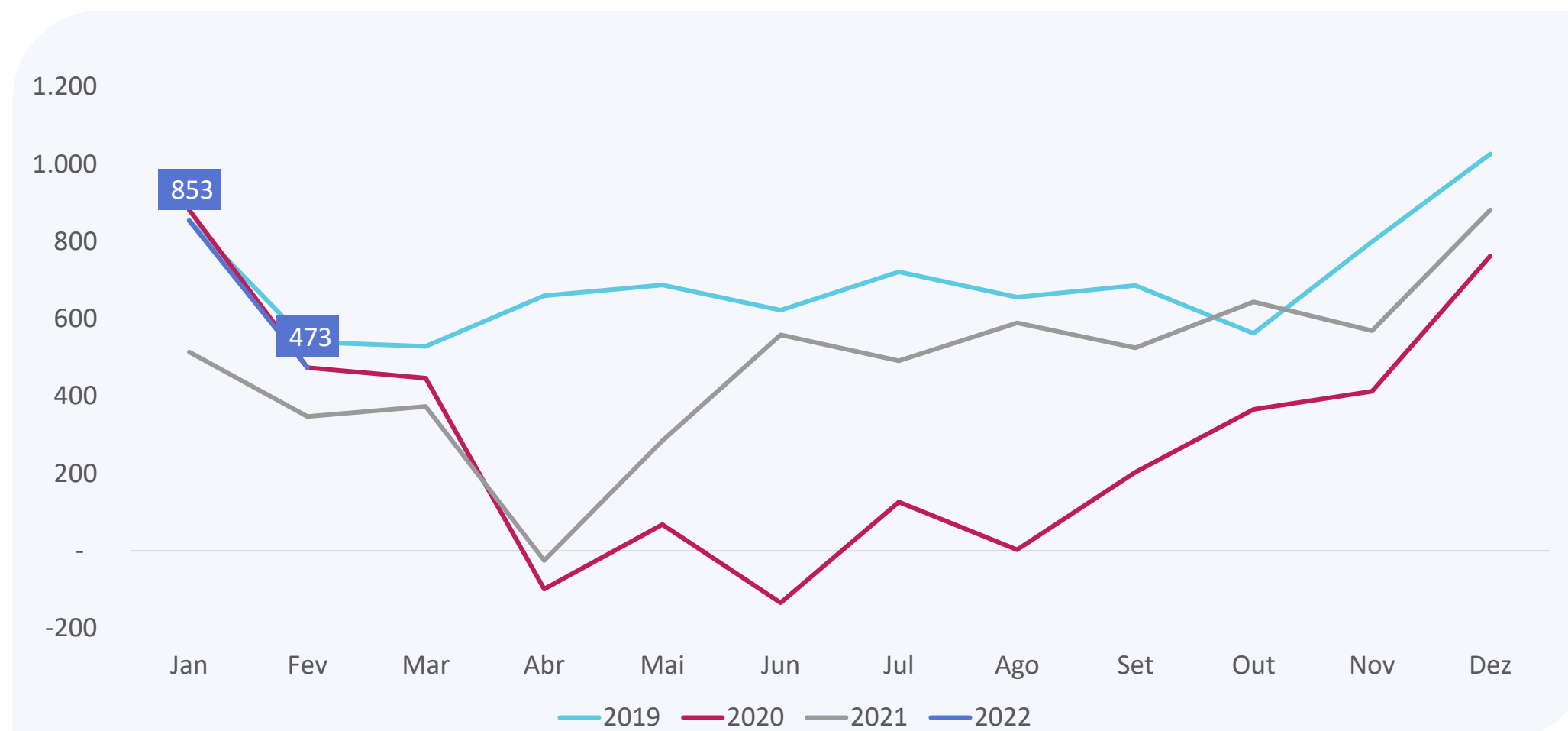
NOI

Características

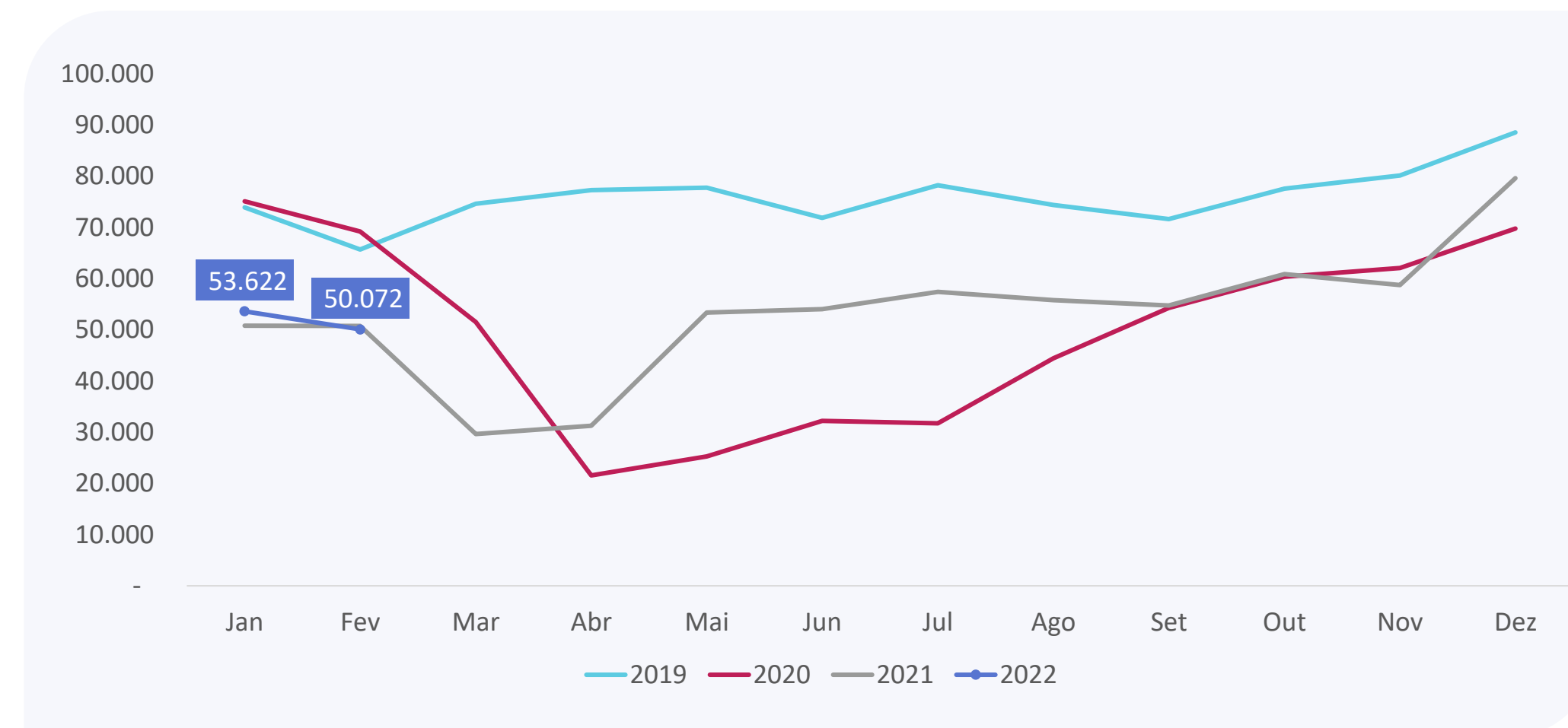
Localização	R. José Camilo de Camargo, 5 Hortolândia – SP
ABL	19.051 m²
Ano de Inauguração	2011
Número de Lojas	120
Âncoras	4
Estacionamento	722 vagas
Salas de Cinema	5 salas
Principais Operações	Tenda Atacado, C&A, Pernambucanas, Lojas Americanas, Marisa, American Shoes, Mc Donald’s, Passarela, O Boticário,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

Shopping Hortolândia	Realizado fev/22	Realizado fev/21	Variação vs. fev/21	Acumulado fev/22	Acumulado fev/21	Variação Acumulado
Receita Total	746.813	498.114	50%	1.638.336	1.205.741	36%
Aluguel Mínimo (-descontos)	653.613	450.529	45%	1.500.974	1.159.521	29%
Aluguel Complementar	15.064	18.933	-20%	78.613	61.762	27%
Aluguel Quiosques/Stands	123.826	99.939	24%	254.870	239.221	7%
Recebíveis	(3.814)	-	0%	(40.365)	(101.100)	-60%
Inadimplência do mês	(140.160)	(126.157)	11%	(337.062)	(351.643)	-4%
Recuperação de inadimplência	48.273	34.428	40%	76.001	49.198	54%
Estacionamento	36.275	19.312	88%	79.959	138.336	-42%
Outras receitas	13.736	1.130	1116%	25.345	10.446	143%
Despesa Total	(273.735)	(150.633)	82%	(311.984)	(343.913)	-9%
Resultado operacional (NOI)	473.078	347.481	36%	1.326.351	861.828	54%

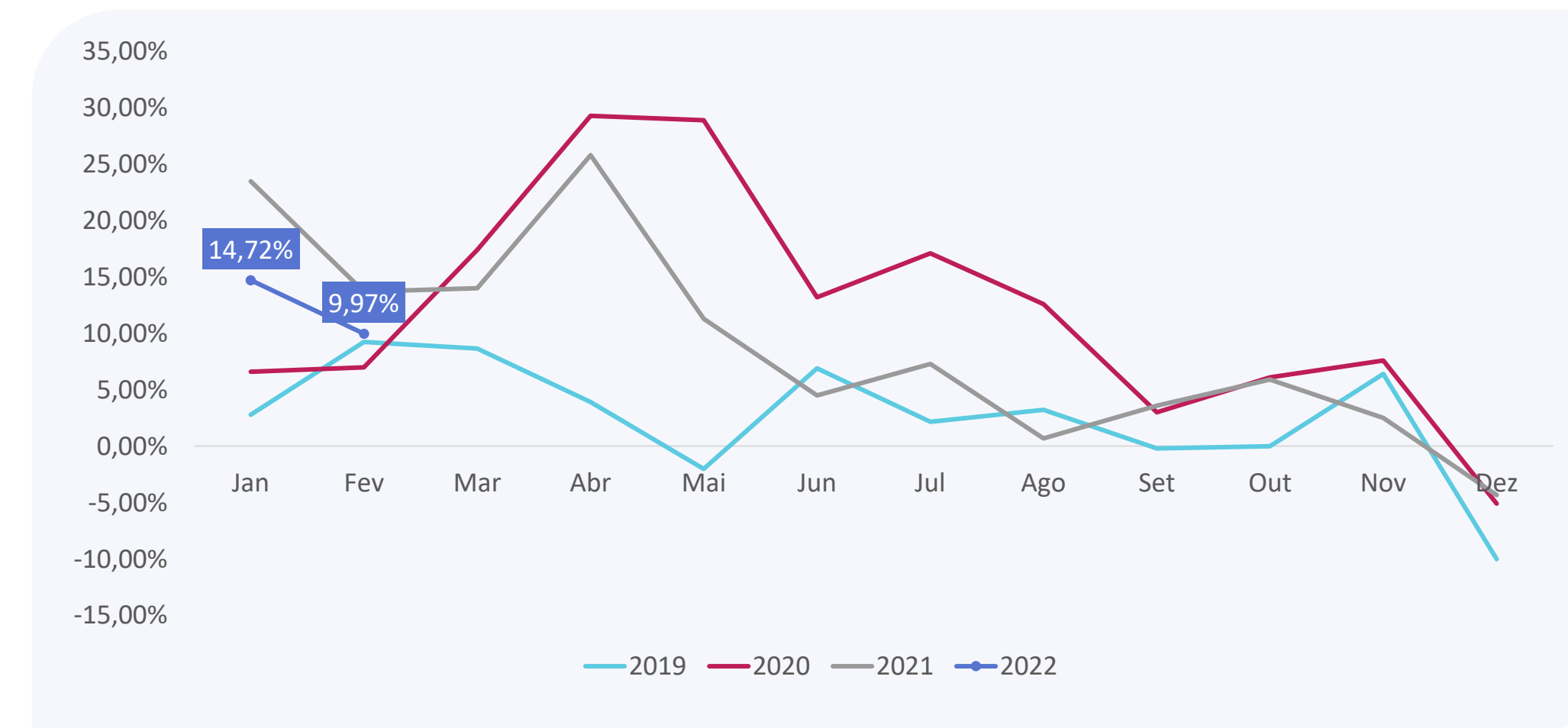
NOI (R\$ milhares)



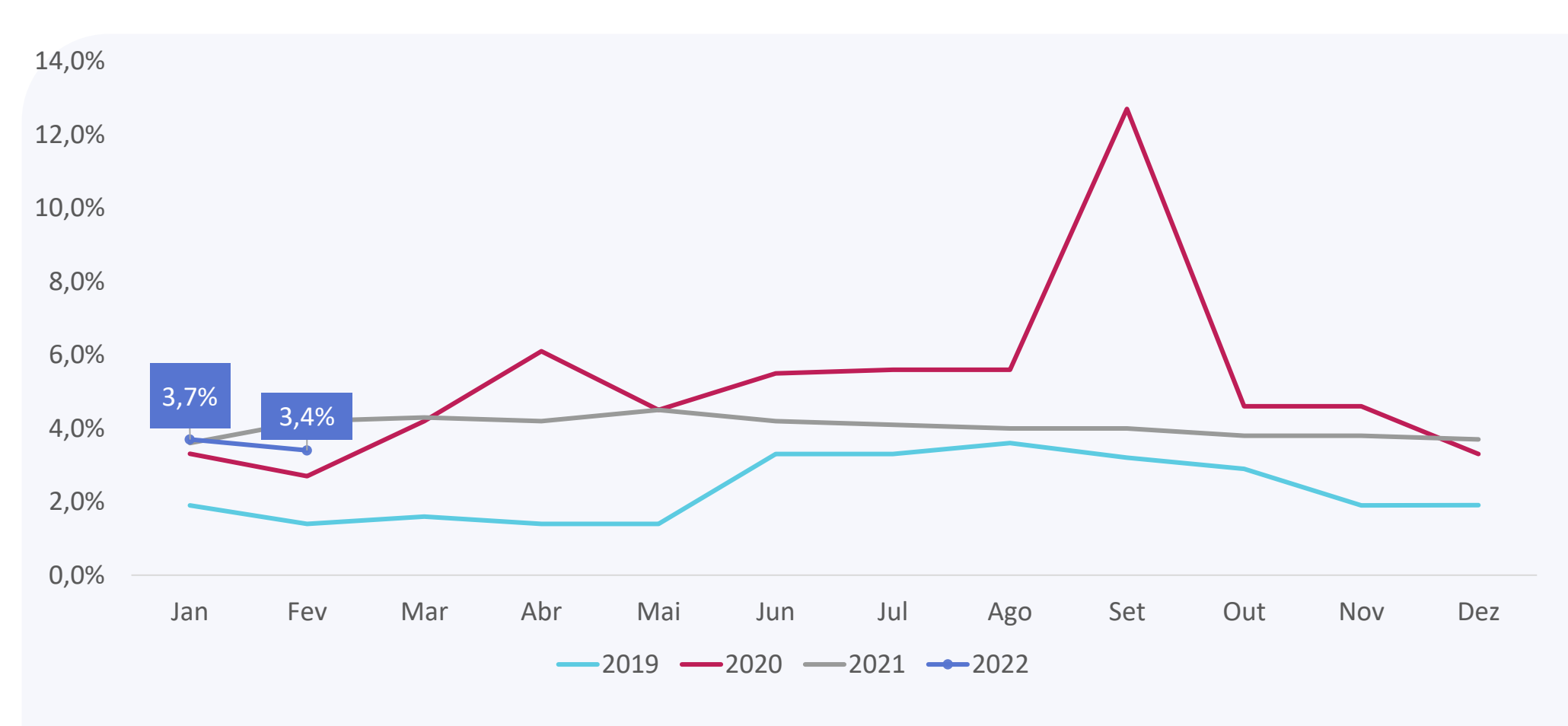
Fluxo de Veículos



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

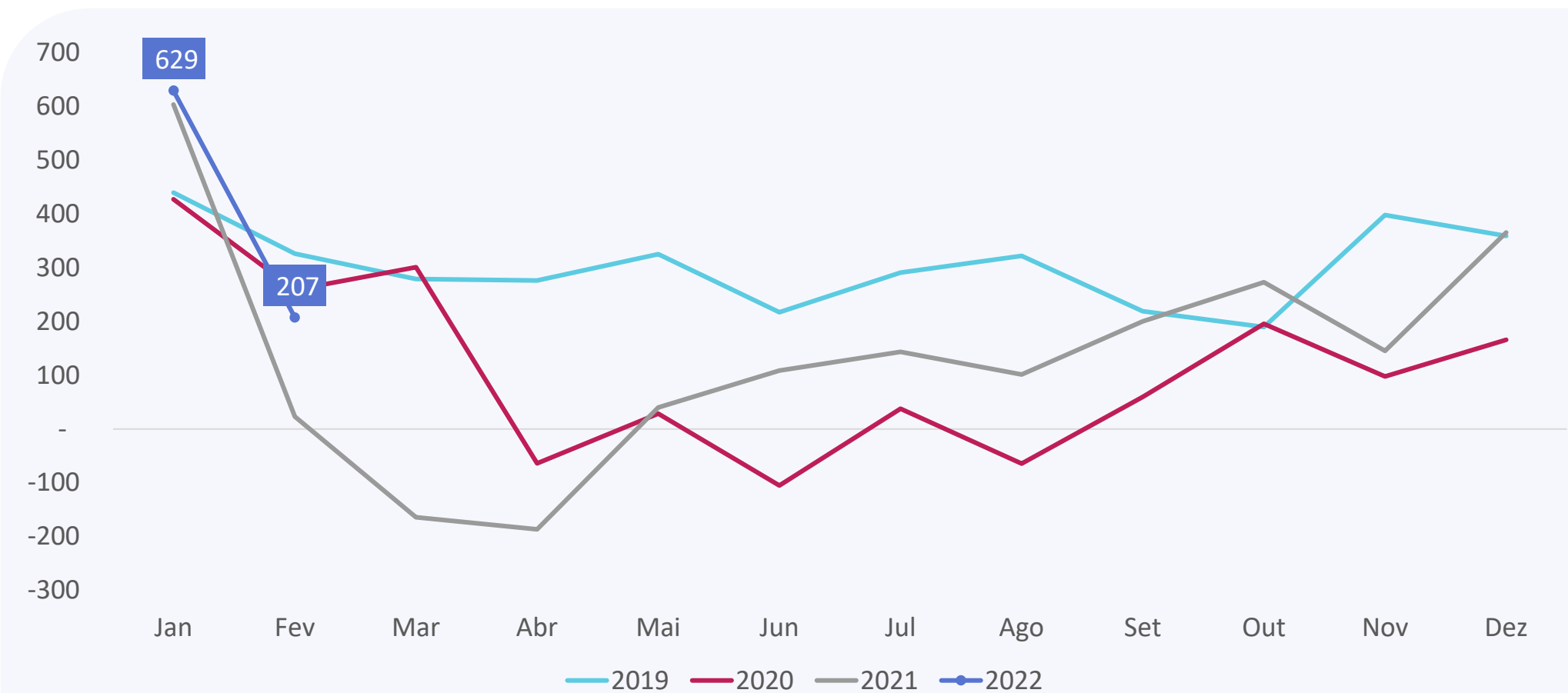
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
74%	-40%	+13%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-0,20%	1%	+40%

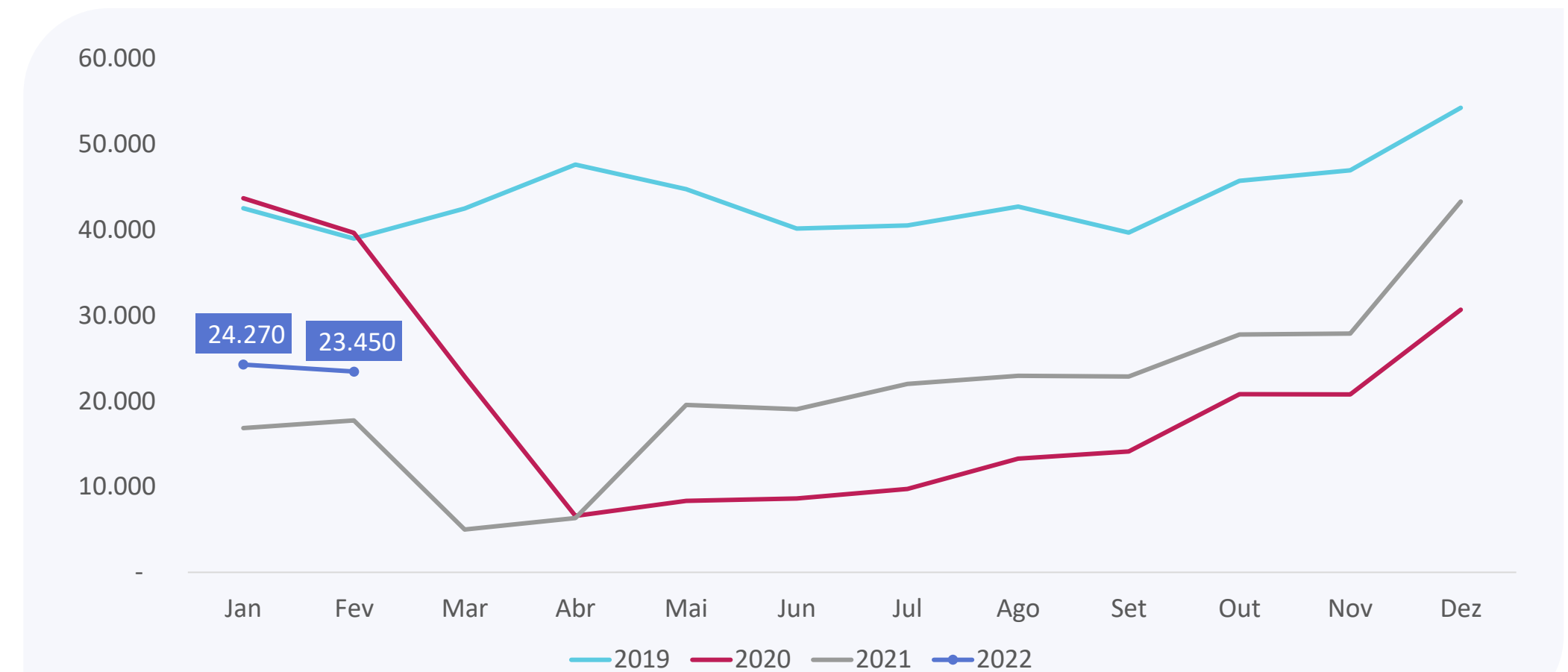
NOI

Shopping Valinhos	Realizado fev/22	Realizado fev/21	Variação vs. fev/21	Acumulado fev/22	Acumulado fev/21	Variação Acumulado
Receita Total	478.127	280.043	71%	1.232.617	1.057.898	17%
Aluguel Mínimo (-descontos)	261.122	186.176	40%	642.184	452.027	42%
Aluguel Complementar	68.788	22.157	210%	318.260	147.346	116%
Aluguel Quiosques/Stand	72.597	57.375	27%	146.436	204.145	-28%
Recebíveis	(9.359)	-	0%	(9.786)	(3.580)	173%
Inadimplência do mês	(17.896)	(33.320)	-46%	(63.073)	(90.391)	-30%
Recuperação de inadimplência	21.140	17.438	21%	49.524	20.762	139%
Estacionamento	69.680	19.372	260%	132.630	91.570	45%
Outras receitas	12.055	10.845	11%	16.442	236.019	-93%
Despesa Total	(270.749)	(256.879)	5%	(396.028)	(431.449)	-8%
Resultado operacional (NOI)	207.378	23.164	795%	836.589	626.449	34%

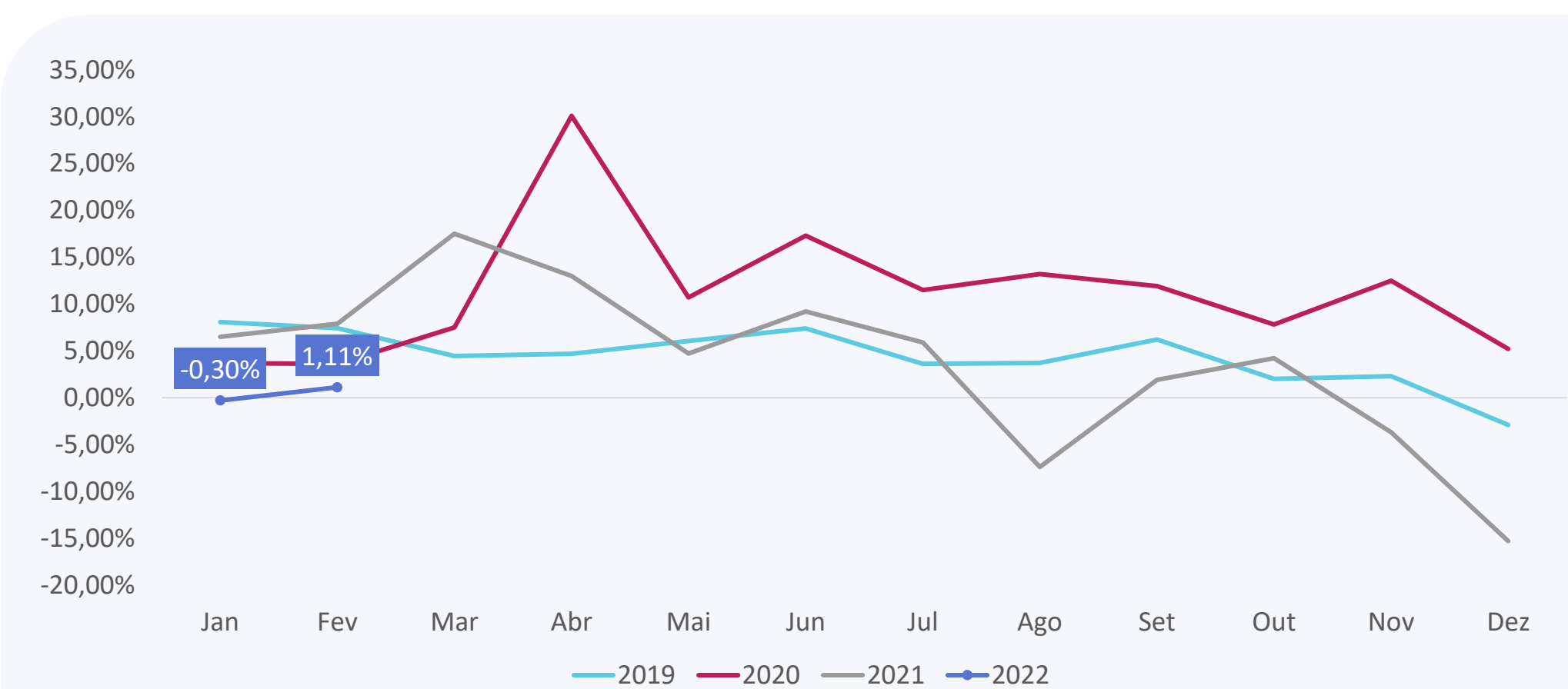
NOI (R\$ milhares)



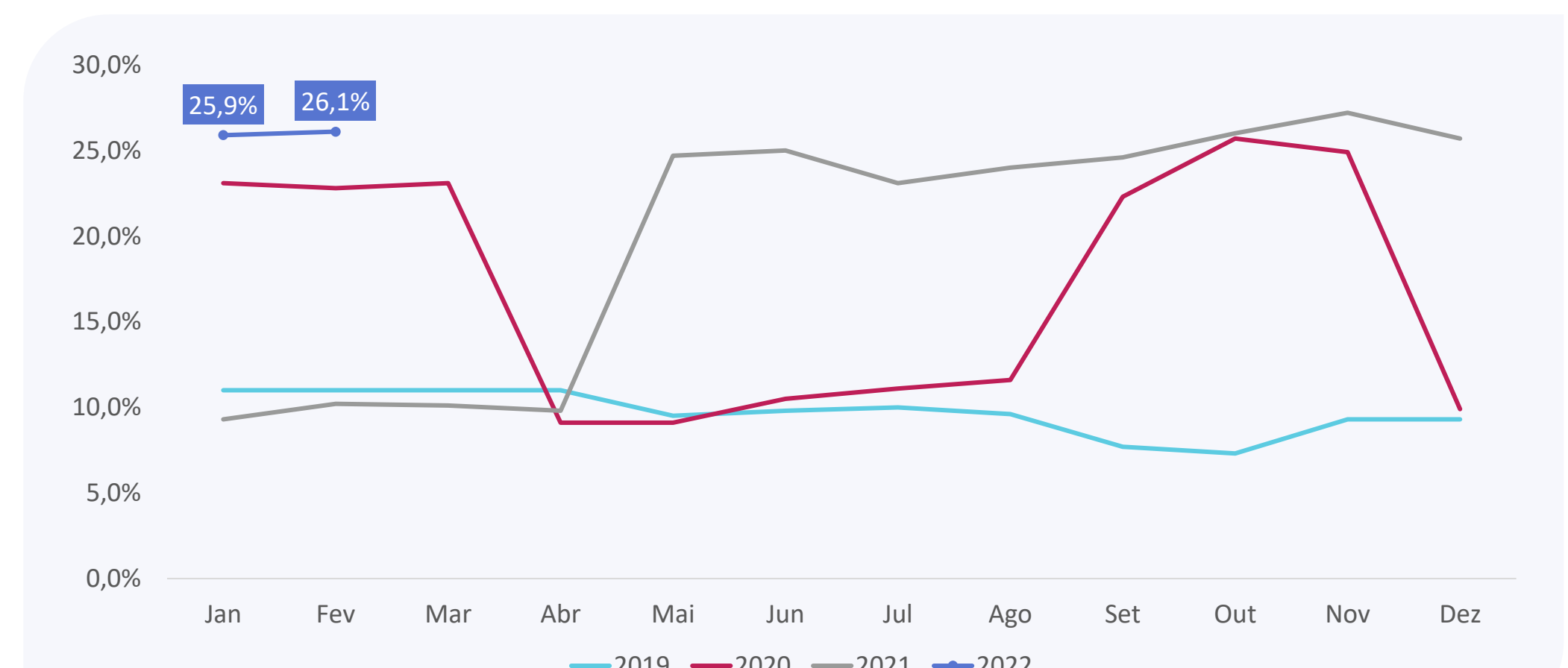
Fluxo de Veículos



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

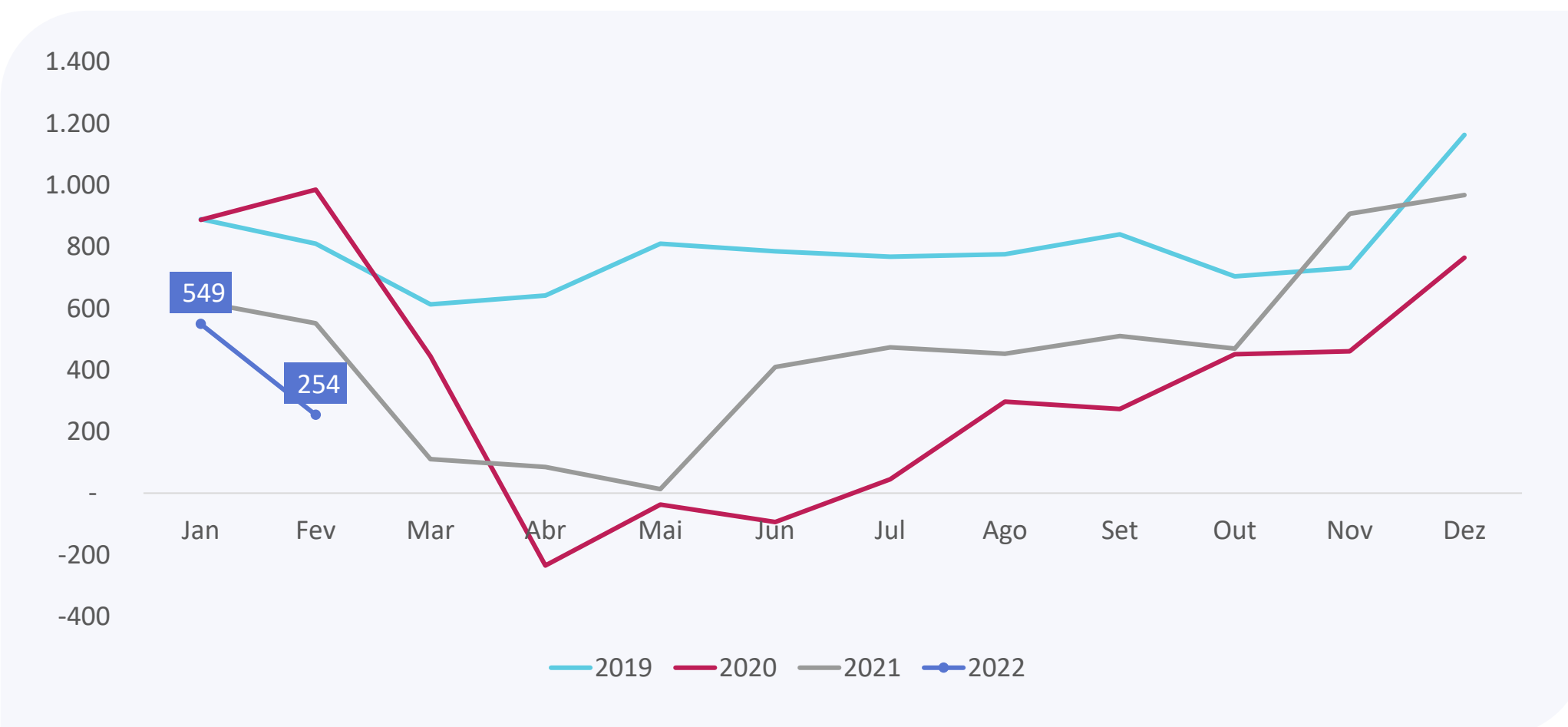
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
87%	-44%	-25%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,5%	9%	-28%

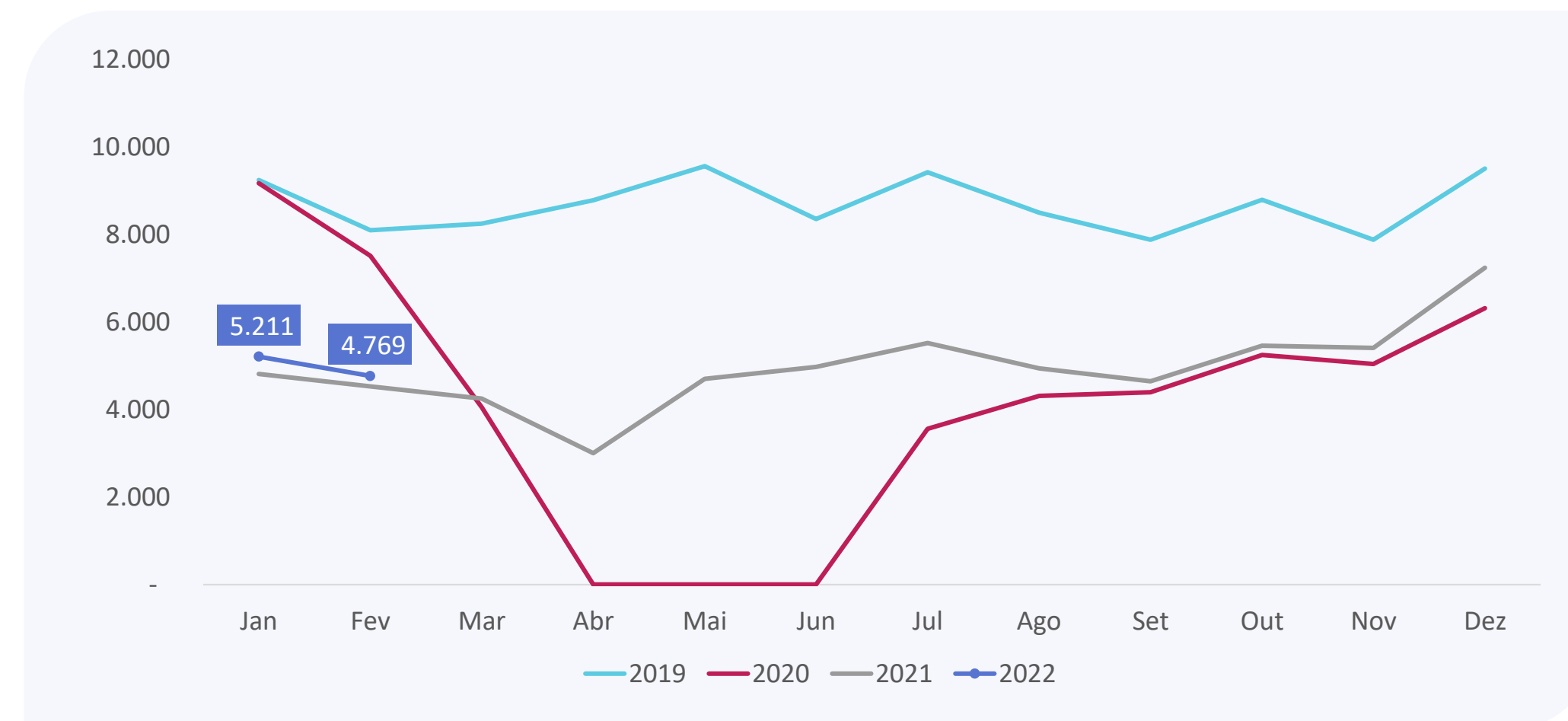
NOI

Shopping Bay Market	Realizado fev/22	Realizado fev/21	Variação vs. fev/21	Acumulado fev/22	Acumulado fev/21	Variação Acumulado
Receita Total	725.605	749.166	-3%	1.587.259	1.561.165	2%
Aluguel Mínimo (-descontos)	661.855	652.936	1%	1.458.186	1.463.578	0%
Aluguel Complementar	23.756	12.005	98%	87.568	41.523	111%
Aluguel Quiosques/Stands	126.779	159.875	-21%	250.374	321.273	-22%
Recebíveis	(4.537)	-	0%	3.715	-	0%
Inadimplência do mês	(132.853)	(177.928)	-25%	(350.512)	(456.138)	-23%
Recuperação de inadimplência	26.043	58.710	-56%	43.191	89.301	-52%
Estacionamento	12.675	40.519	-69%	58.573	96.826	-40%
Outras receitas	11.887	3.048	290%	36.164	4.801	653%
Despesa Total	(471.294)	(197.705)	138%	(783.554)	(388.570)	102%
Resultado operacional (NOI)	254.311	551.460	-54%	803.706	1.172.595	-31%

NOI (R\$ milhares)



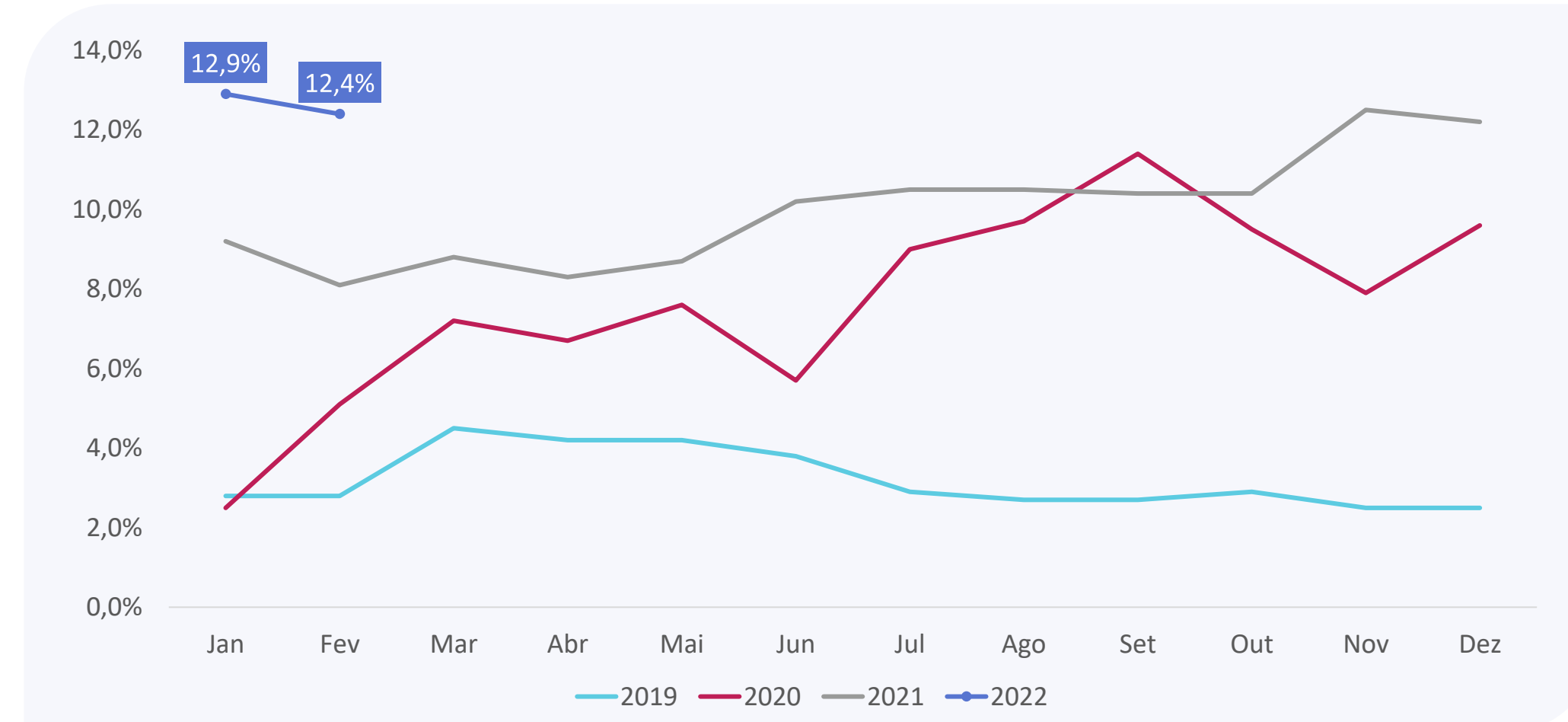
Fluxo de Veículos

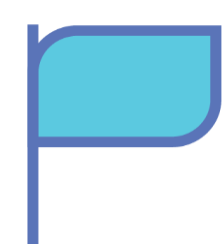


Inadimplência



Vacância





+44 bi

de ativos sob gestão, estamos entre as **24 maiores Gestoras** do Brasil¹.



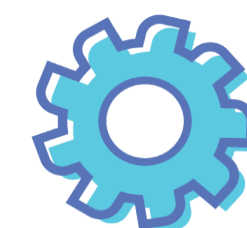
Tradição

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.