



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

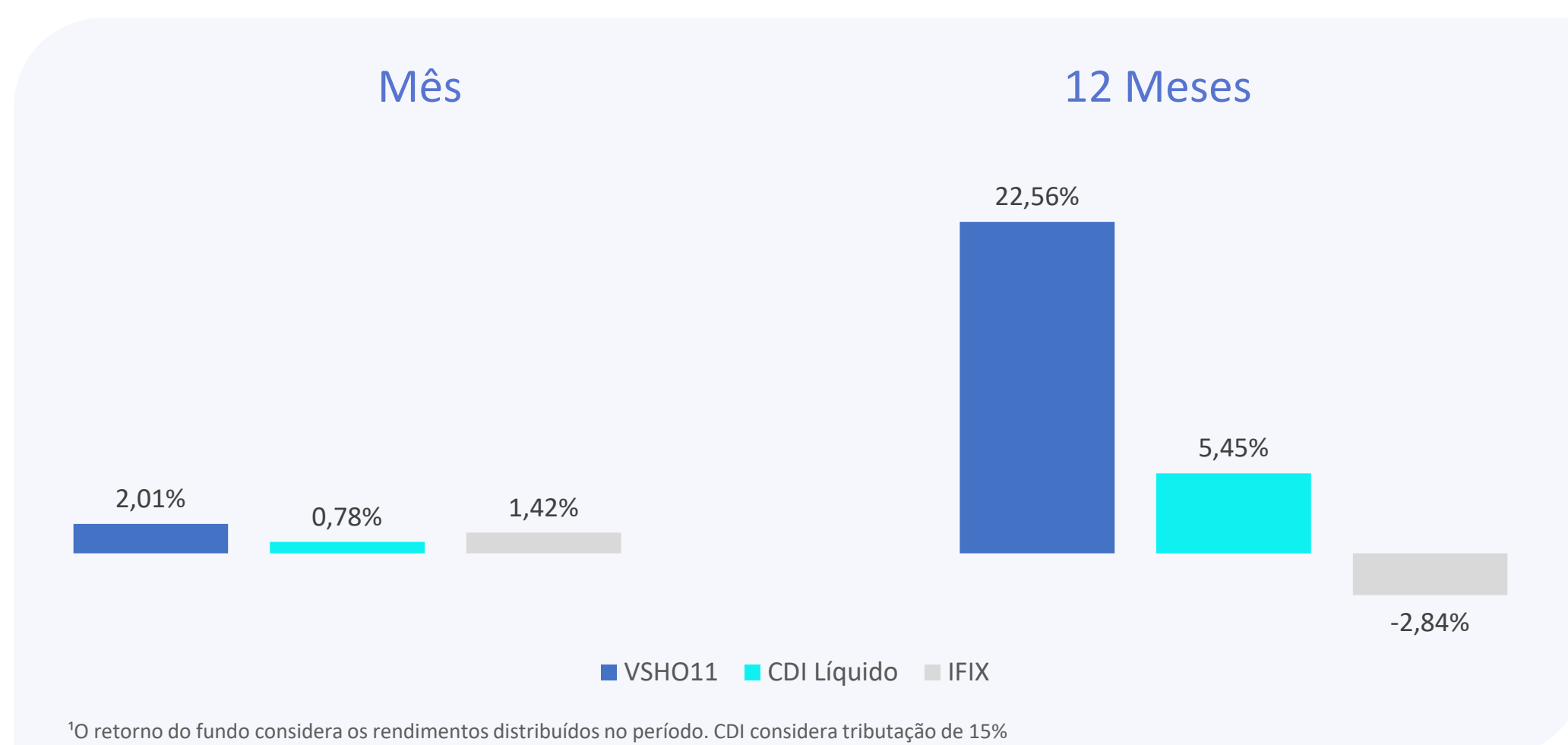
Site

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

Nota do Gestor

- No mês atual, o portfólio apresentou um NOI 1,1% abaixo do mesmo período em 2019. Porém, comparado ao ano anterior o resultado é 292% acima, mostrando um forte sinal de recuperação desde o início das restrições devido a pandemia.
- No acumulado do ano, o NOI está 15,4% abaixo comparado a 2019, muito por conta do efeito da 3ª onda de COVID nos 2 primeiros meses do ano, porém, o NOI já está 43,2% acima do mesmo período no ano passado.
- Vale destacar a redução no índice de inadimplência para 1,57%, contra 7,67% apresentado no mês anterior. Para efeitos de comparação, a inadimplência observada foi de 19,06% em 2021 e 6,30% em 2019.

Retorno¹



Principais Destaques

Rendimento por Cota

R\$ 0,59

Dividend Yield Anualizado

8,9%

Cota Fechamento

R\$ 80,00

Valor de Mercado

R\$ 167,9 MM

Cota Patrimonial

R\$ 101,80

Valor Patrimonial

R\$ 213,7 MM

P/VP

0,79

Número de Cotistas

2.011

Número de Negócios

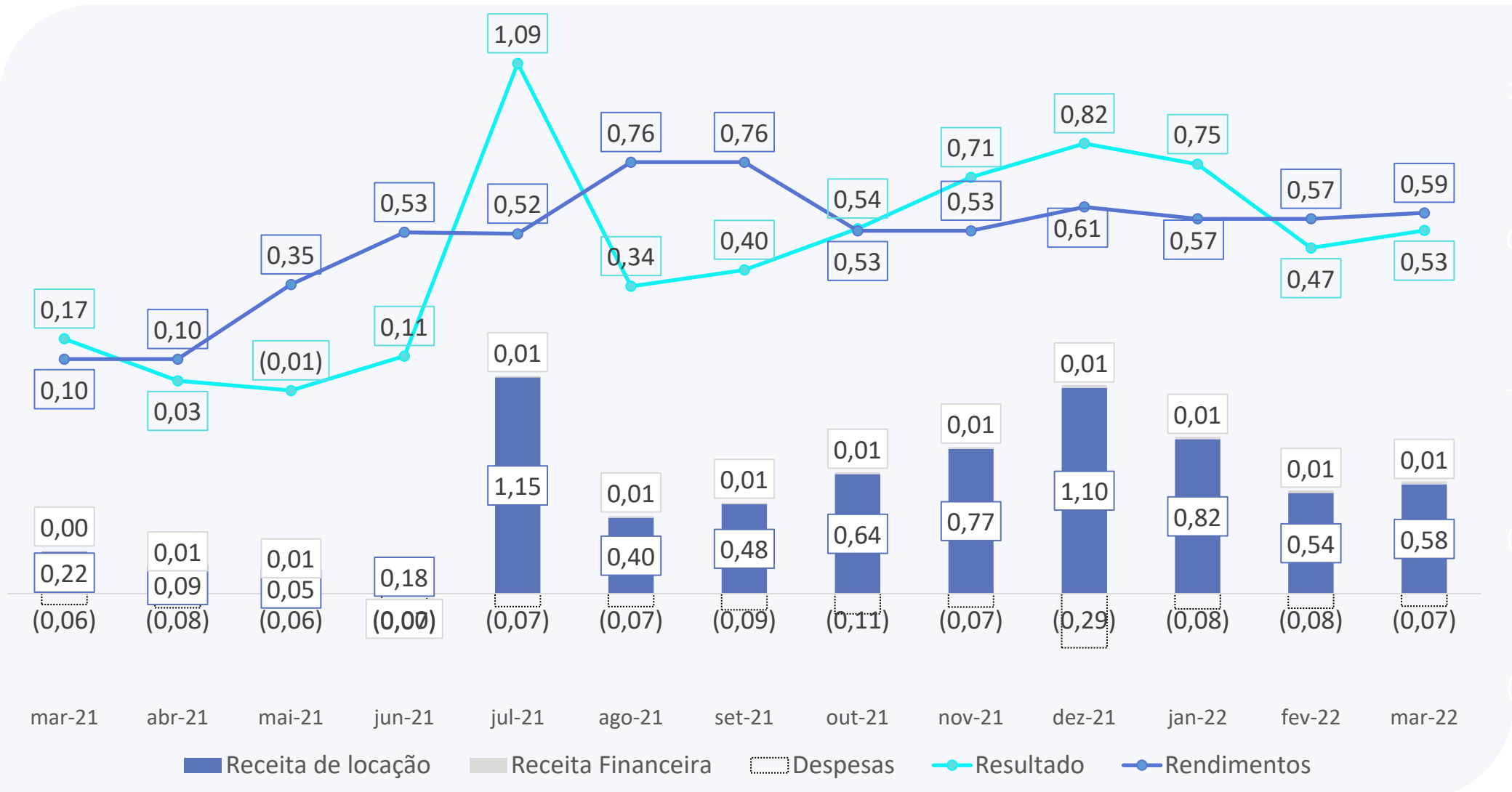
267

Volume Negociado no Mês

R\$ 0,2 MM

- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,53** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,59** por cota, representando **111%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **98%**.

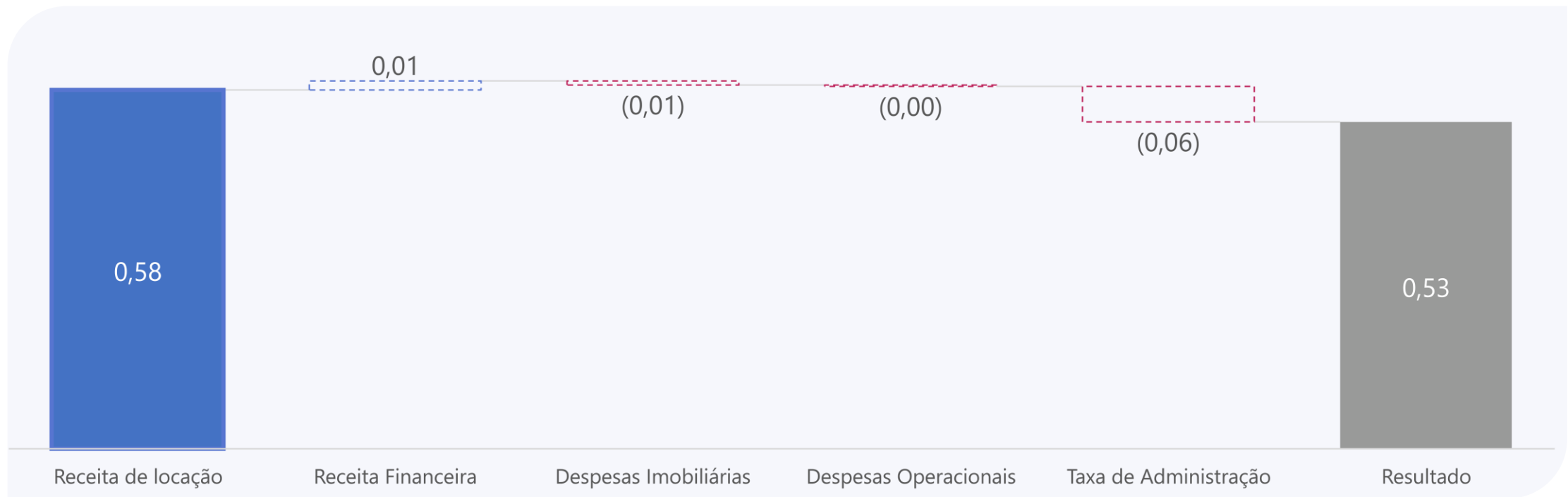
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

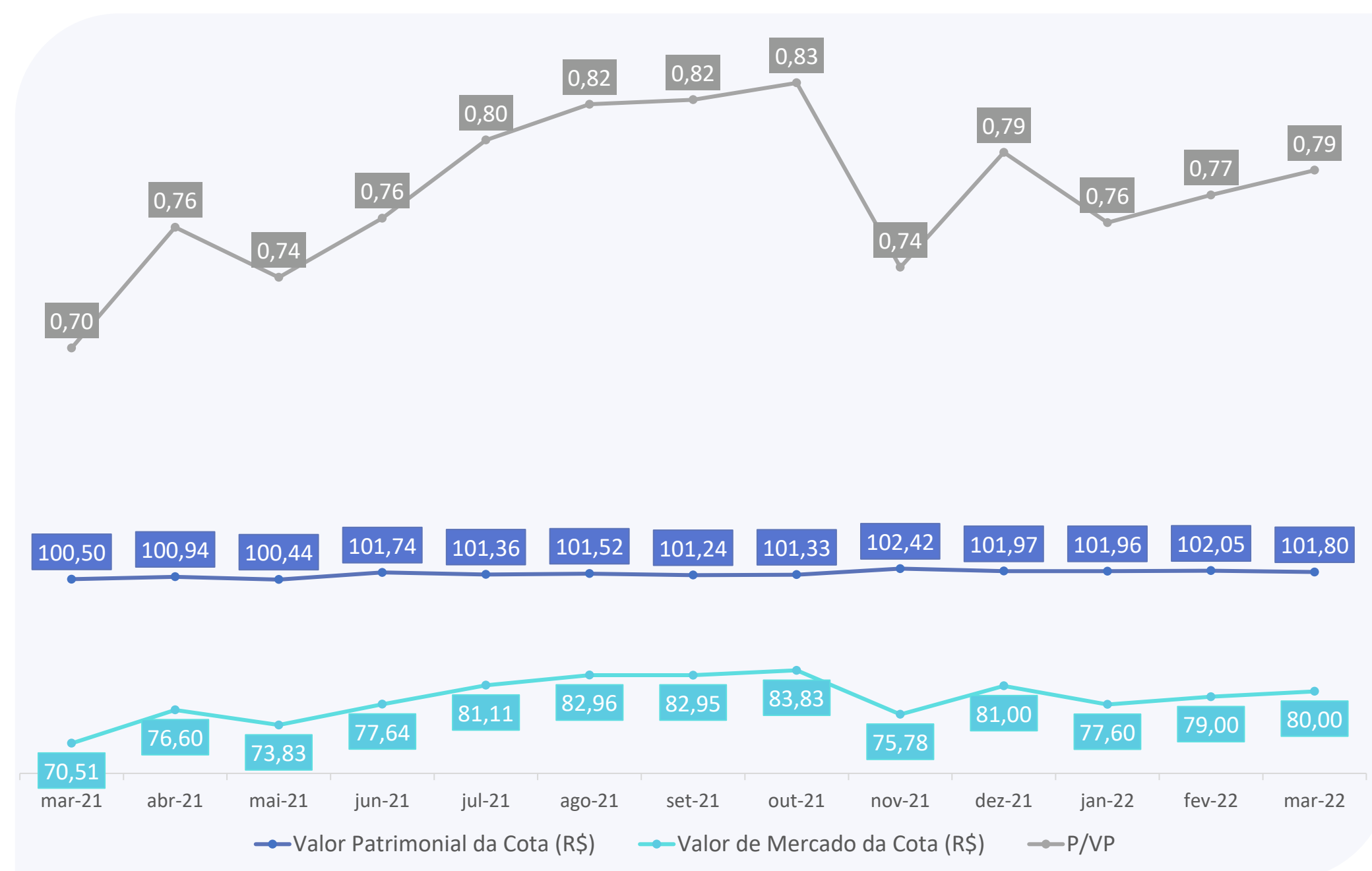
	mar-22	Semestre	12 Meses
Total de Receitas	1.254.307	4.162.748	14.522.032
Receita de Locação	1.223.456	4.077.901	14.284.817
Receita Financeira	30.851	84.846	237.215
Total de Despesas	(139.611)	(476.044)	(2.365.120)
Despesas Imobiliárias	(13.542)	(48.089)	(667.217)
Despesas Operacionais	(5.153)	(27.107)	(99.356)
Taxa de Administração	(120.916)	(400.848)	(1.598.547)
Resultado	1.114.696	3.686.704	12.156.912
Rendimento Distribuído	1.238.292	3.630.924	13.463.802
Resultado por Cota	0,53	1,76	5,79
Rendimento por Cota	0,59	1,73	6,42
Proporção Distribuída	111%	98%	111%

Composição do Resultado



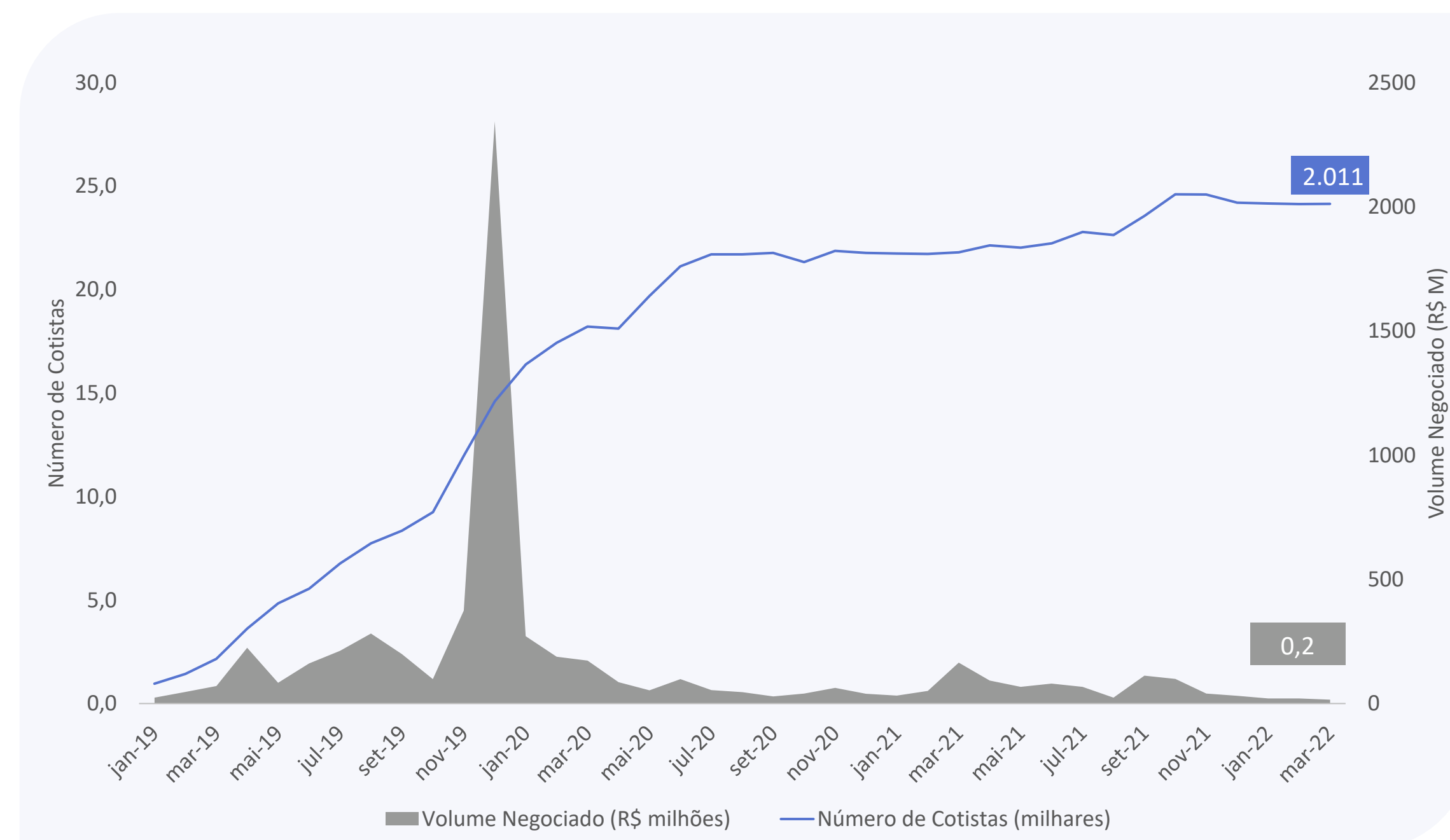
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$80,00**, representando uma variação de **+1,3%**
- O P/VP atual está em **0,79**, indicando que a cota de mercado está **21%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



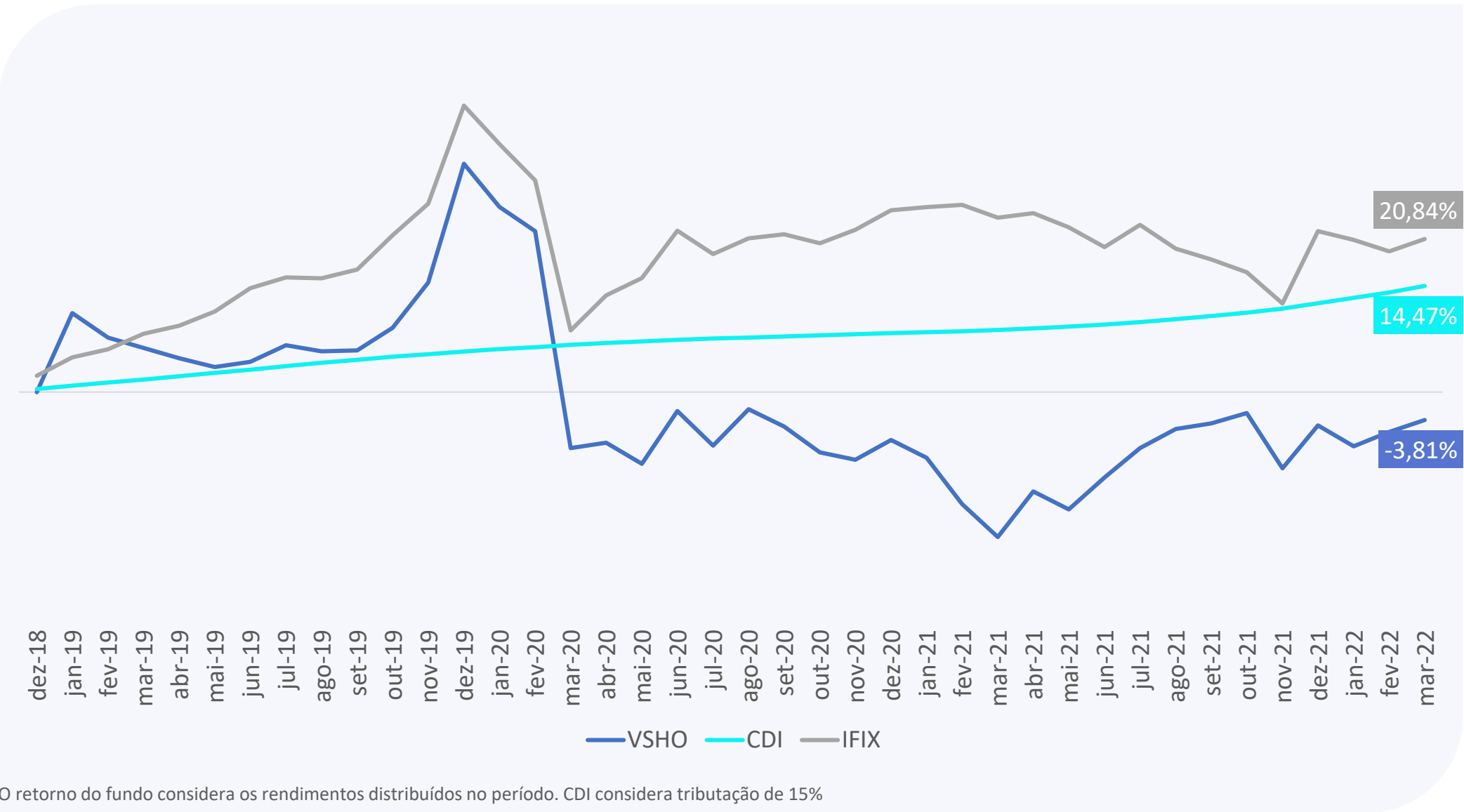
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.011 cotistas**, representando uma variação de **+0,05%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+10,74%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,2 milhões**, havendo variação de **-24,72%** com relação ao mês anterior e uma variação de **-90,65%** comparado ao mesmo período no ano passado.



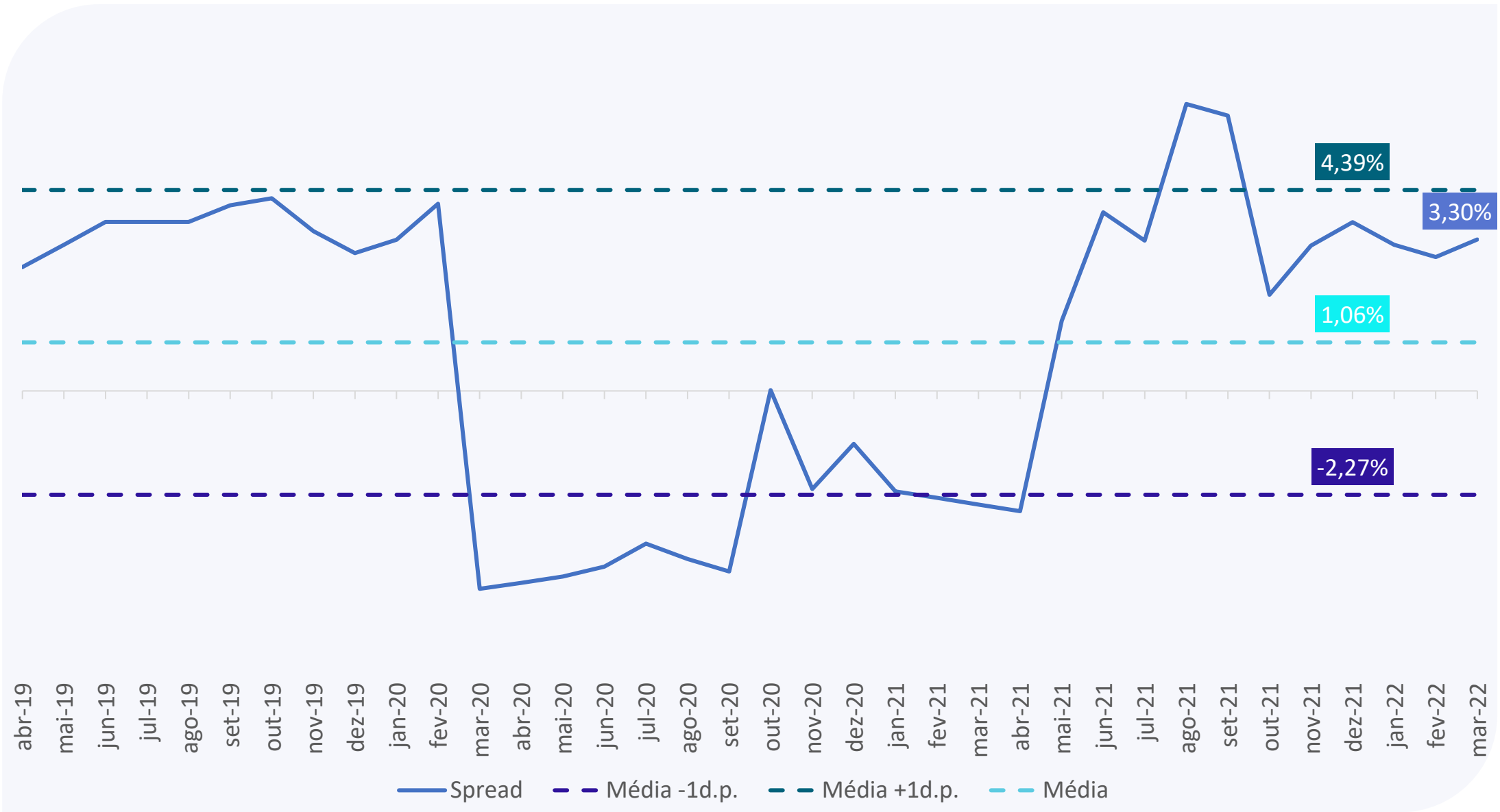
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	2,01%	22,56%	-3,81%
IFIX	1,42%	-2,84%	20,84%
CDI Líquido	0,78%	5,45%	14,47%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em 8,9% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 3,3%. Esse spread está cerca de 224 bps acima da média observada nos últimos 3 anos de 1,06%.

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

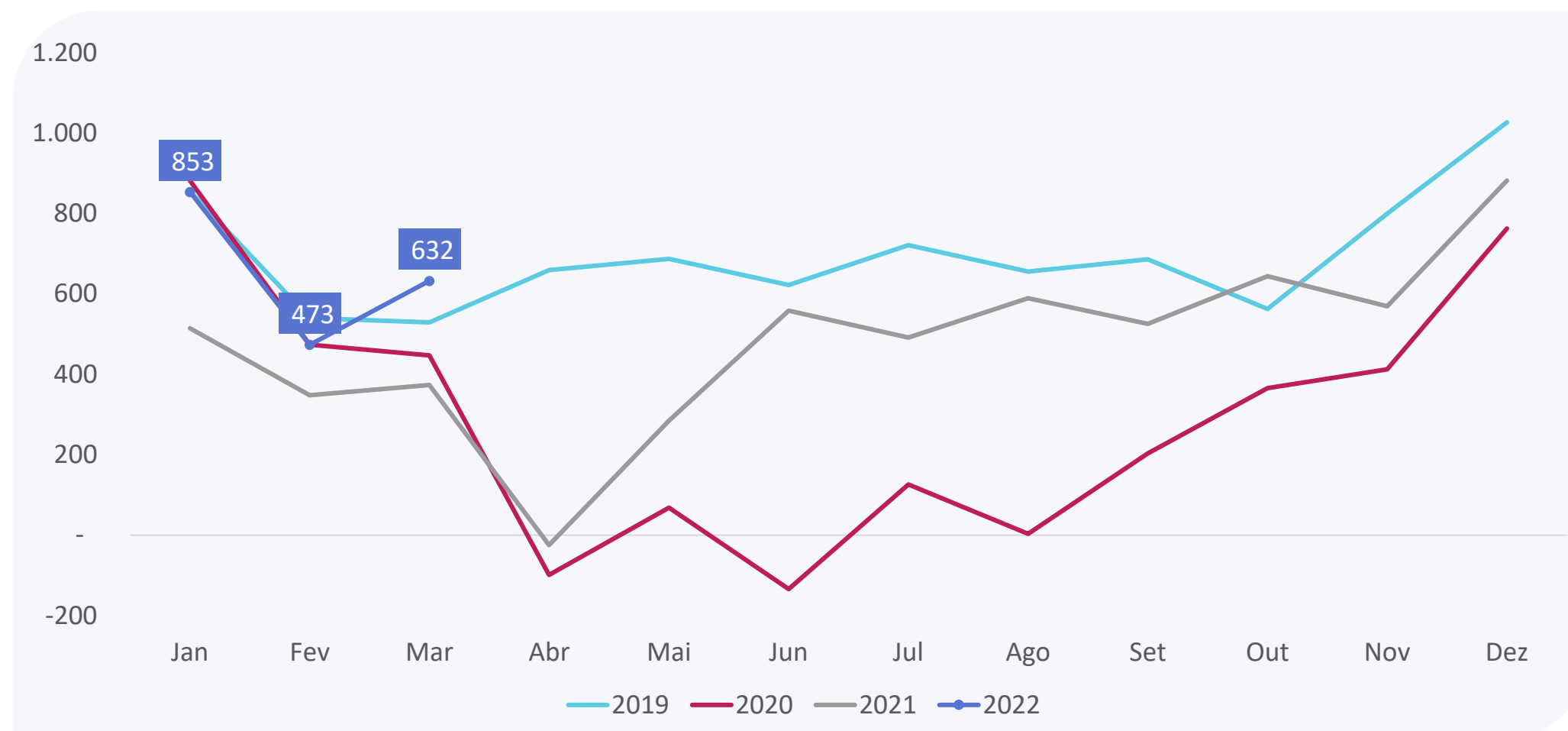
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
97%	-23%	-2%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,1%	1,2%	-1%

NOI

Shopping Hortolândia	Realizado mar/22	Realizado mar/21	Variação vs. mar/21	Acumulado mar/22	Acumulado mar/21	Variação Acumulado
Receita Total	867.264	554.096	57%	1.753.128	1.759.837	0%
Aluguel Mínimo (-descontos)	606.973	456.453	33%	1.500.974	1.615.974	-7%
Aluguel Complementar	12.238	12.035	2%	78.613	73.797	7%
Aluguel Quiosques/Stands	133.261	93.933	42%	254.870	333.154	-23%
Recebíveis	12.068	-	0%	(28.297)	(101.100)	-72%
Inadimplência do mês	(52.293)	(164.839)	-68%	(389.355)	(516.482)	-25%
Recuperação de inadimplência	42.113	103.480	-59%	118.114	152.678	-23%
Estacionamento	99.574	47.349	110%	179.533	185.685	-3%
Outras receitas	13.330	5.685	134%	38.675	16.131	140%
Despesa Total	(235.382)	(180.889)	30%	(547.366)	(524.803)	4%
Resultado operacional (NOI)	631.882	373.206	69%	1.205.761	1.235.034	-2%

NOI (R\$ milhares)



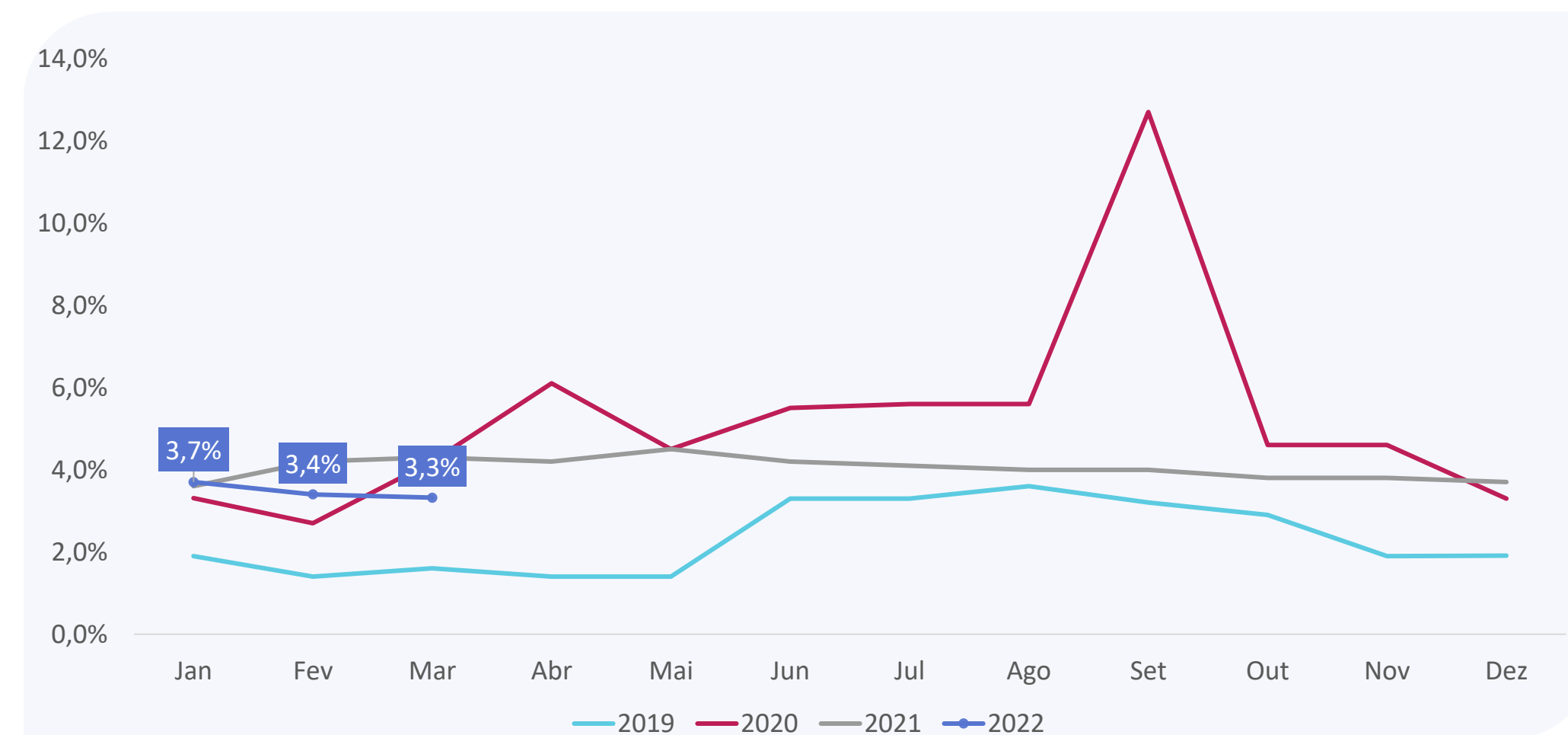
Fluxo de Veículos



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

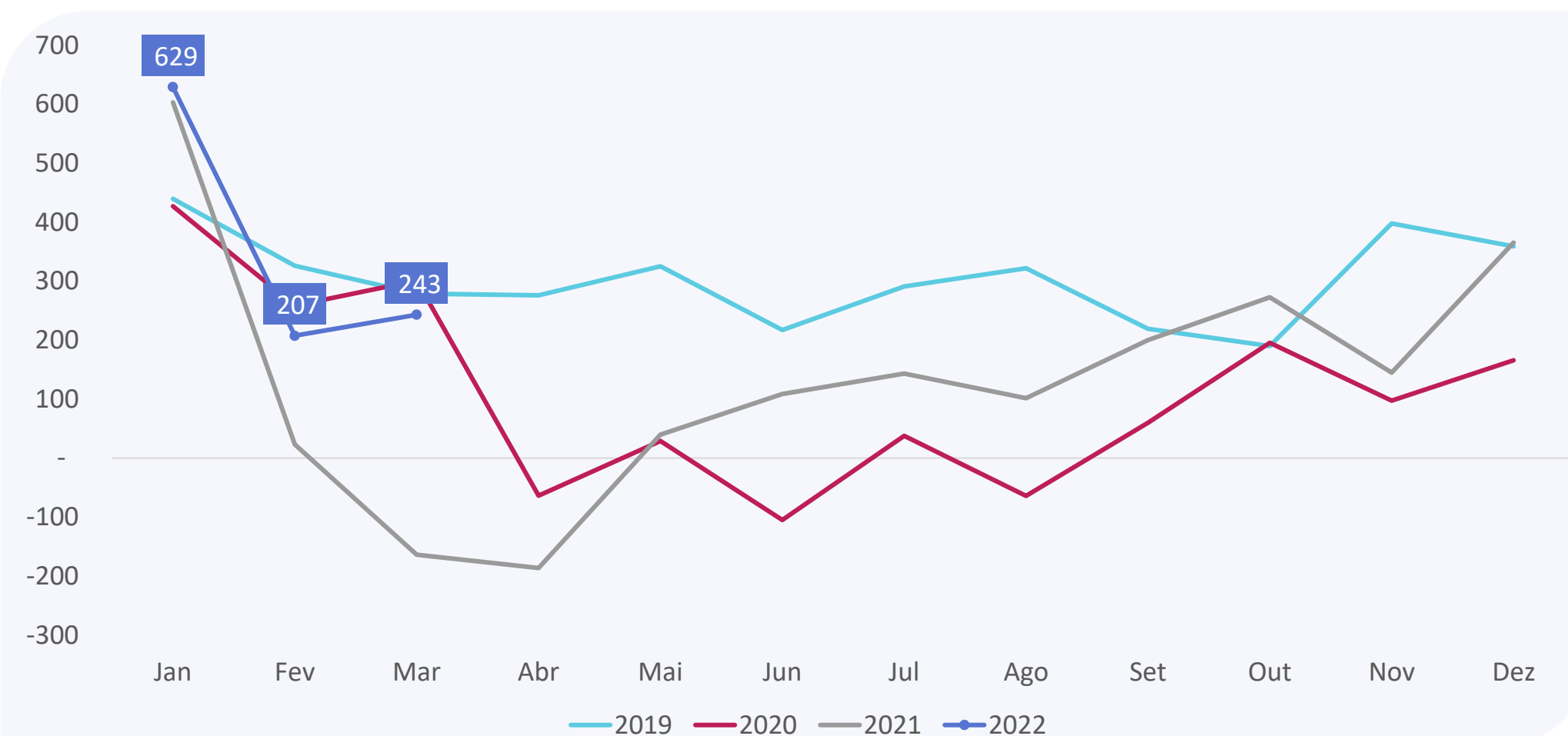
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
74%	-34%	+15%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-0,3%	-4,0%	+37%

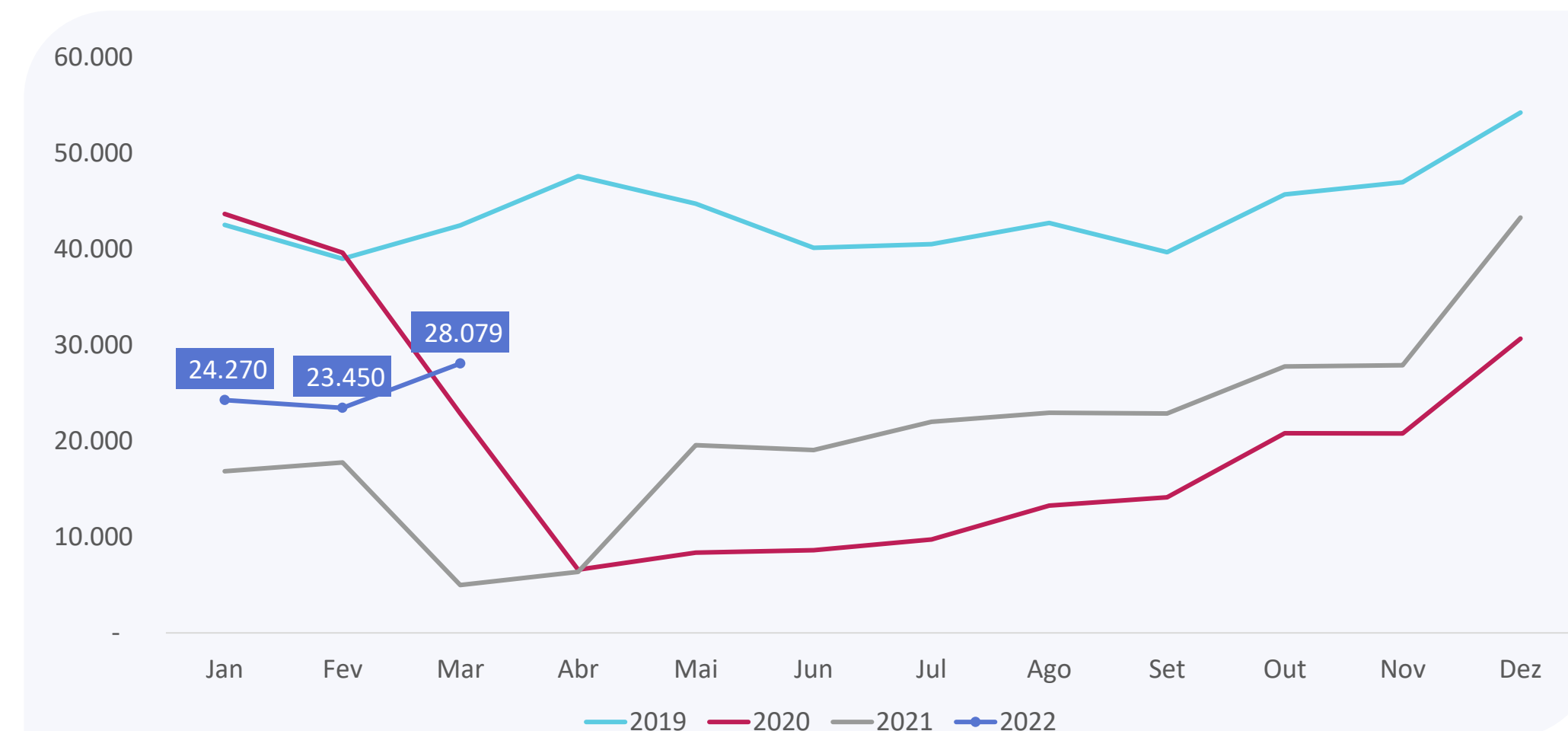
NOI

Shopping Valinhos	Realizado mar/22	Realizado mar/21	Variação vs. mar/21	Acumulado mar/22	Acumulado mar/21	Variação Acumulado
Receita Total	446.186	247.383	80%	1.678.803	1.305.281	29%
Aluguel Mínimo (-descontos)	264.868	189.880	39%	907.052	641.907	41%
Aluguel Complementar	46.865	24.850	89%	365.125	172.196	112%
Aluguel Quiosques/Stands	75.474	53.119	42%	221.910	257.264	-14%
Recebíveis	(1.585)	-	0%	(11.371)	(3.580)	218%
Inadimplência do mês	(18.962)	(86.011)	-78%	(82.035)	(176.402)	-53%
Recuperação de inadimplência	28.069	16.203	73%	77.593	36.965	110%
Estacionamento	42.849	29.194	47%	175.479	120.764	45%
Outras receitas	8.608	20.148	-57%	25.050	256.167	-90%
Despesa Total	(203.075)	(411.348)	-51%	(599.103)	(842.797)	-29%
Resultado operacional (NOI)	243.111	(163.965)	-248%	1.079.700	462.484	133%

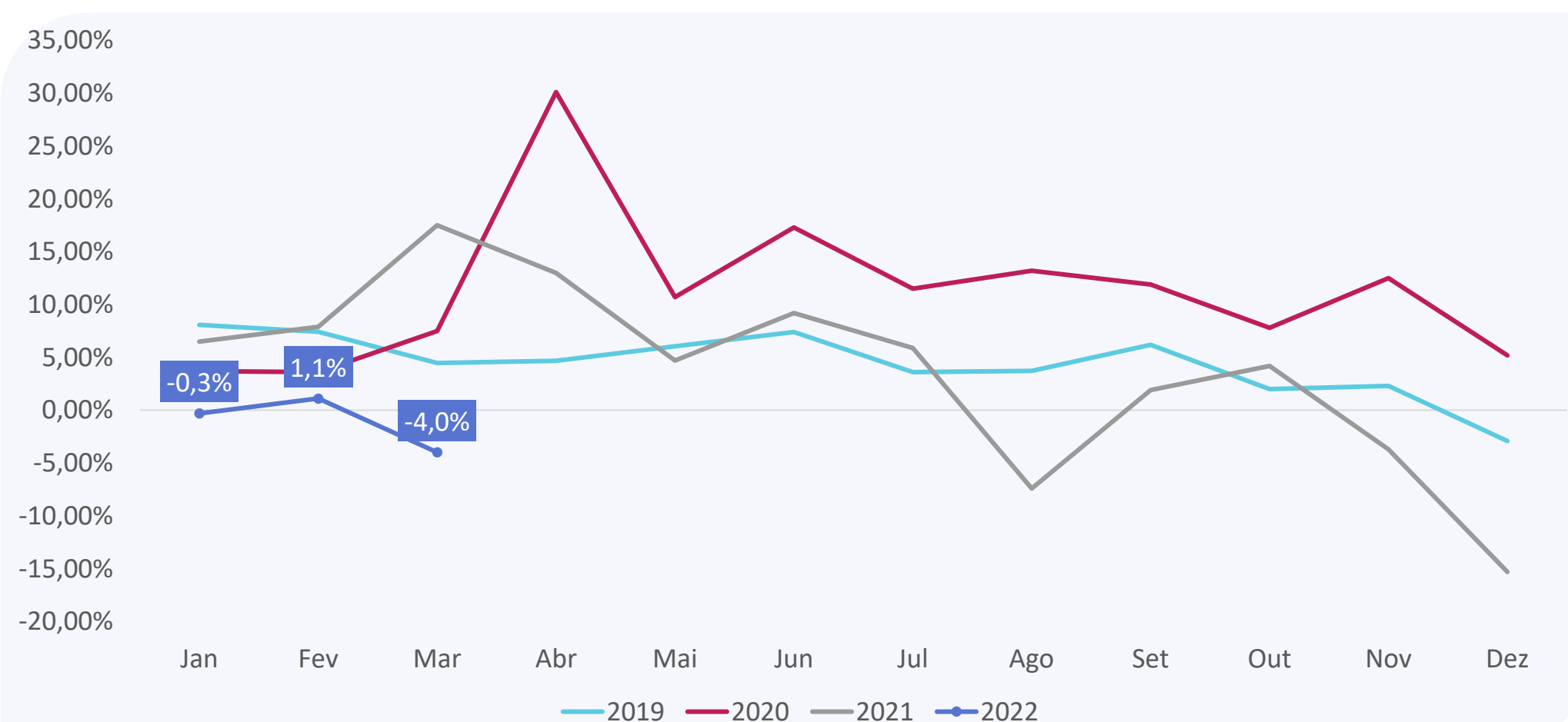
NOI (R\$ milhares)



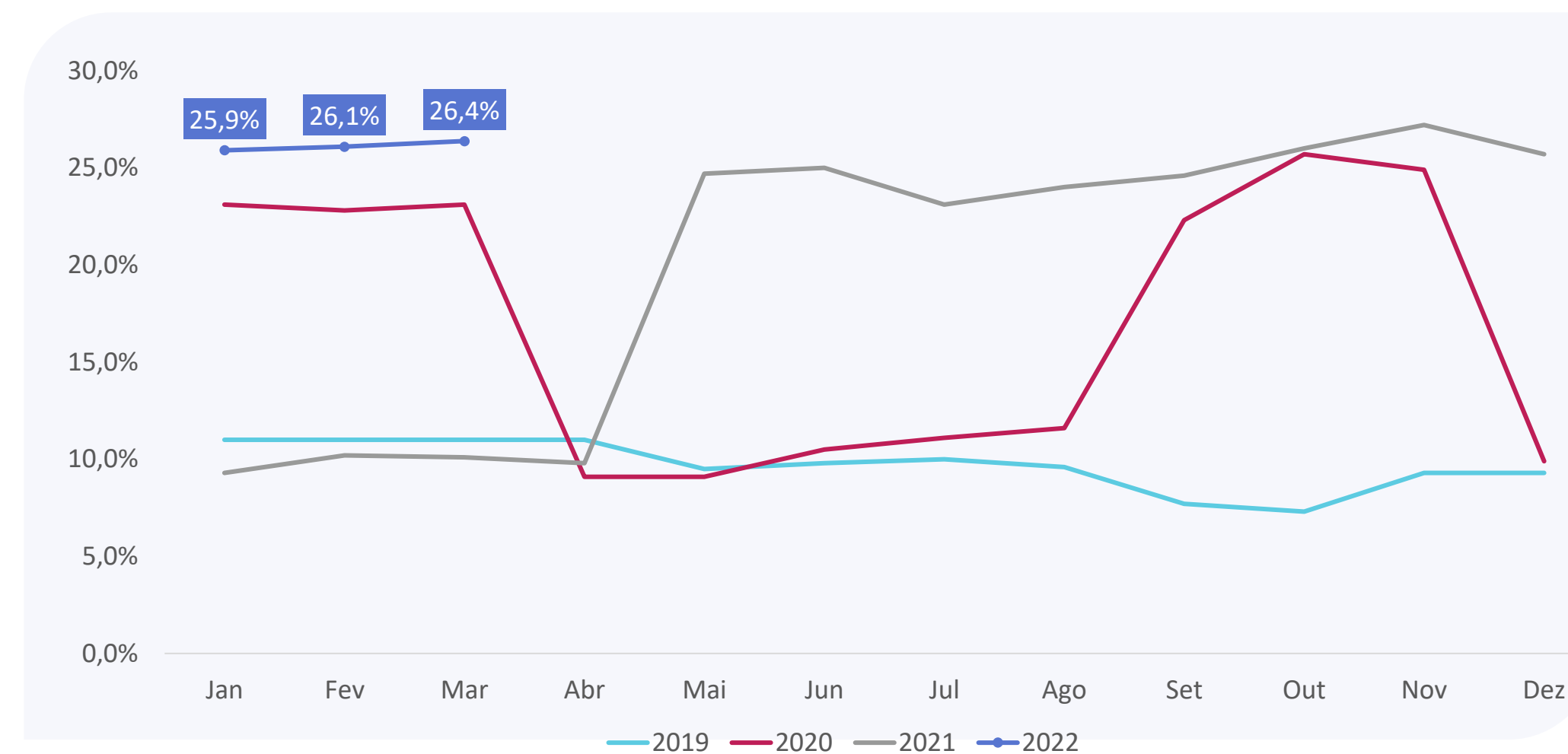
Fluxo de Veículos



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

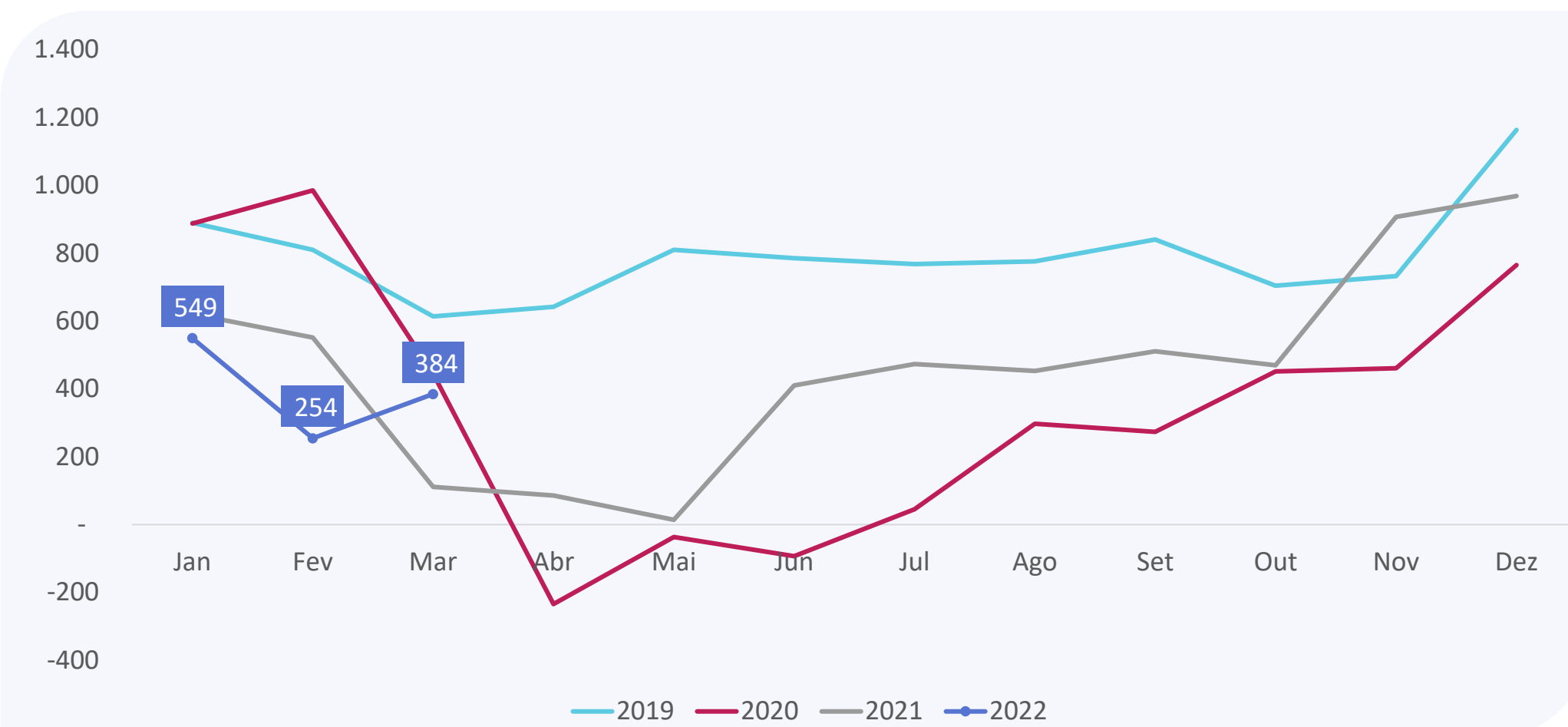
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
88%	-35%	-15%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,6%	4,6%	-17%

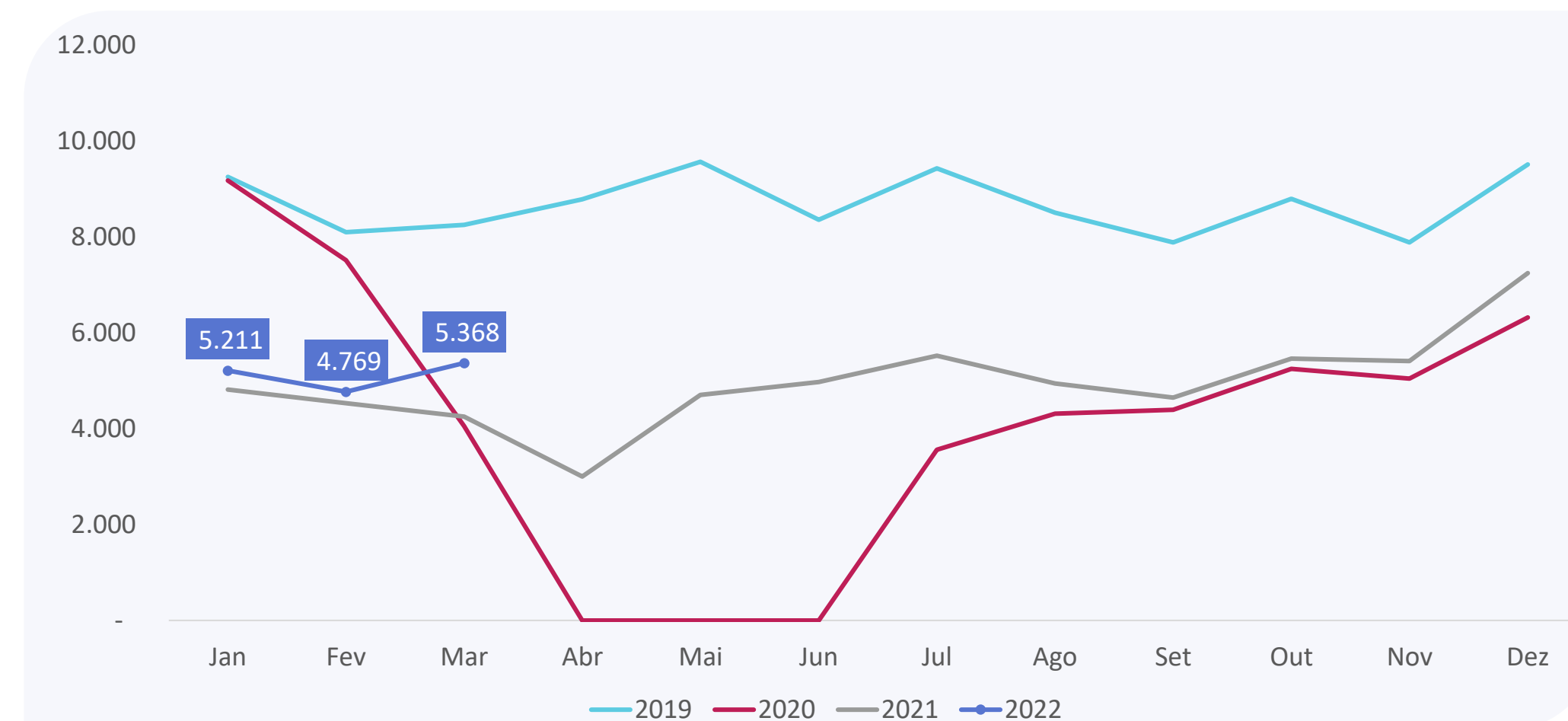
NOI

Shopping Bay Market	Realizado mar/22	Realizado mar/21	Variação vs. mar/21	Acumulado mar/22	Acumulado mar/21	Variação Acumulado
Receita Total	810.599	5.540.265	-85%	2.397.858	2.158.566	11%
Aluguel Mínimo (-descontos)	643.334	615.585	5%	2.101.520	2.079.163	1%
Aluguel Complementar	19.314	615.585	-97%	106.882	45.727	134%
Aluguel Quiosques/Stands	126.698	615.585	-79%	377.072	483.623	-22%
Recebíveis	9.312	615.585	-98%	13.027	-	0%
Inadimplência do mês	(90.511)	615.585	-115%	(441.023)	(682.092)	-35%
Recuperação de inadimplência	31.553	615.585	-95%	74.744	94.340	-21%
Estacionamento	58.174	615.585	-91%	116.747	132.262	-12%
Outras receitas	12.725	1.231.170	-99%	48.889	5.542	782%
Despesa Total	(426.174)	615.585	-169%	(1.209.728)	(874.937)	38%
Resultado operacional (NOI)	384.425	6.155.850	-94%	1.188.131	1.283.629	-7%

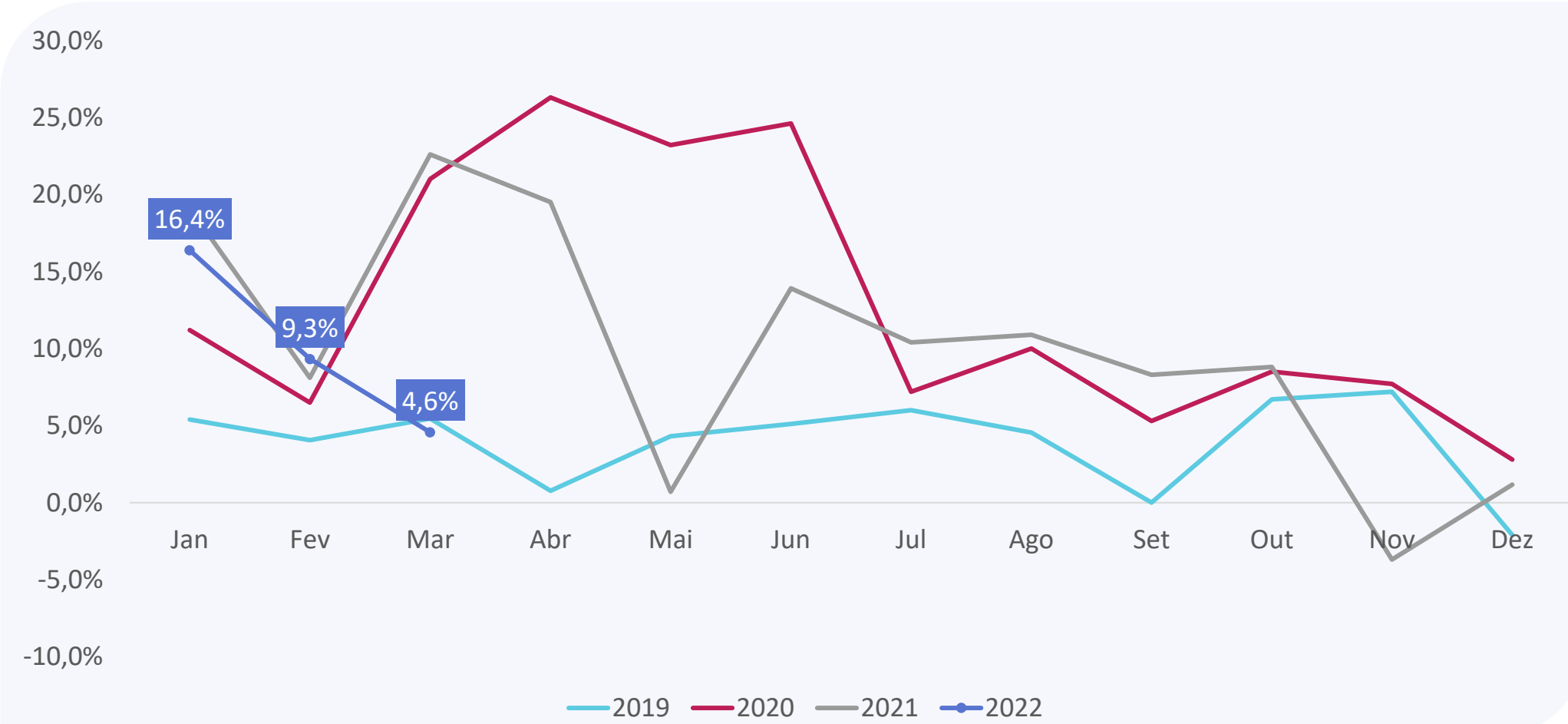
NOI (R\$ milhares)



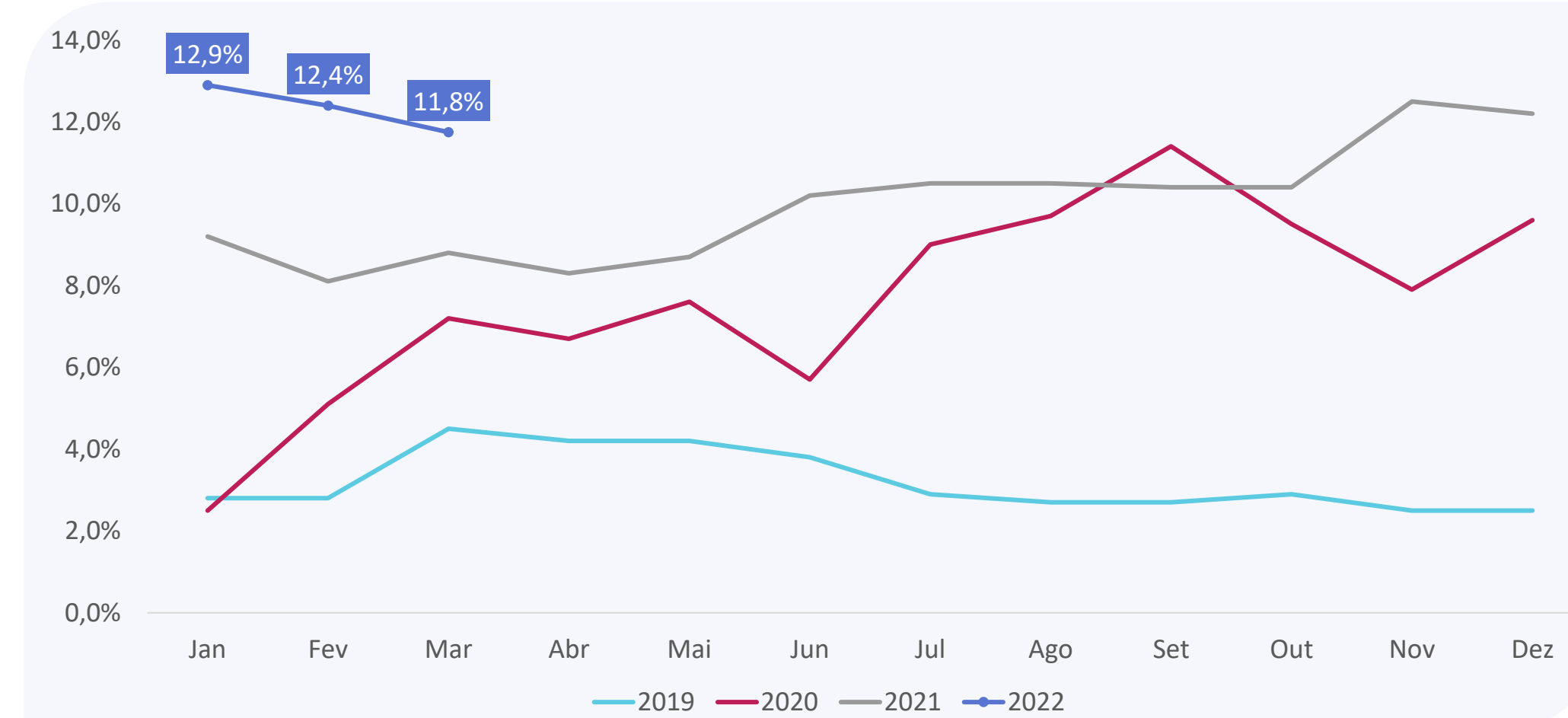
Fluxo de Veículos

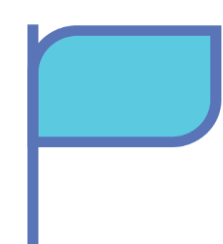


Inadimplência



Vacância





+44 bi

de ativos sob gestão, estamos entre as **25 maiores Gestoras** do Brasil¹.



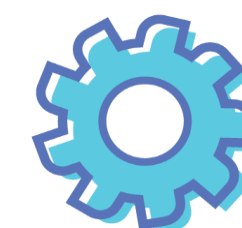
Tradição

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, fevereiro/2022. 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

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.