



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

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/>

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

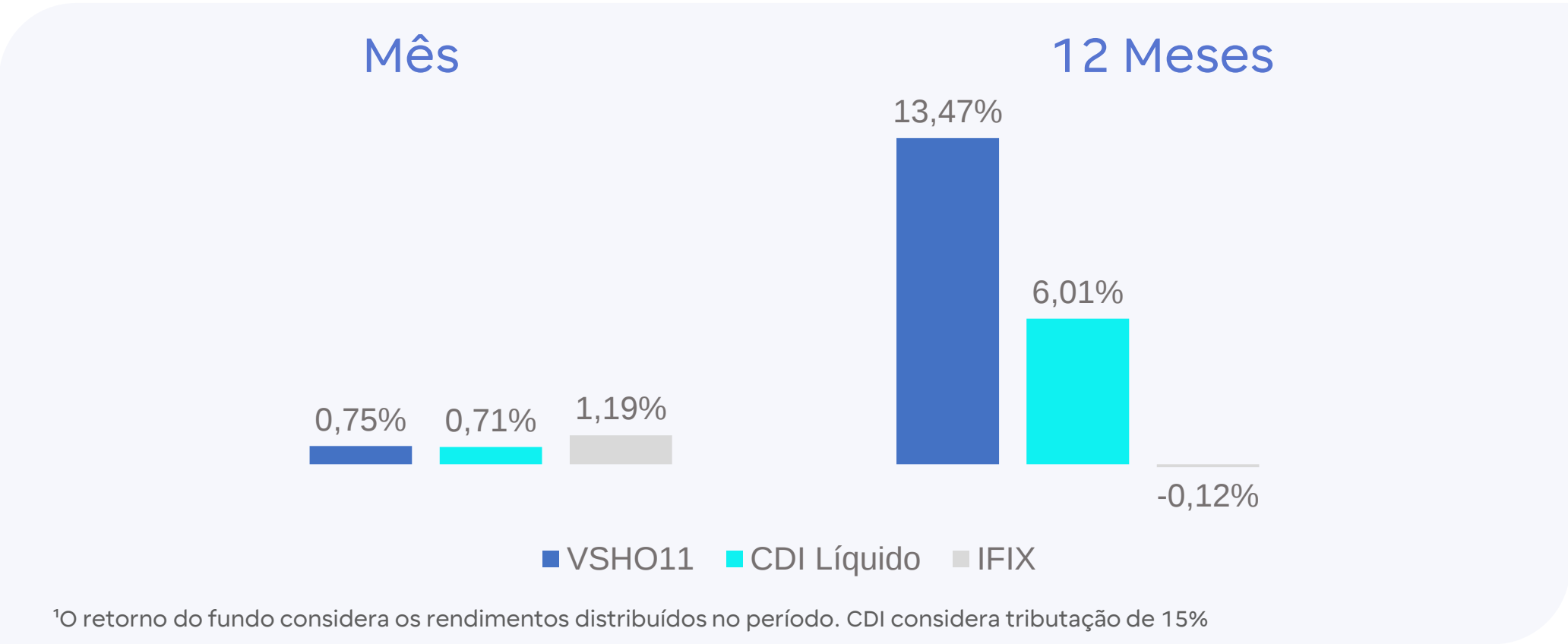
Resumo



Nota do Gestor

- O portfólio apresentou um NOI -0,05% abaixo do mês anterior, que foi um mês de recuperação no portfólio.
- A páscoa teve um impacto positivo de 9,4% nas vendas comparado a 2019. Os preparativos para o feriado também aumentou o fluxo de pessoas no portfólio, aumentando o fluxo de veículos em 5,8% comparado ao mês anterior, embora esteja 28,0% abaixo comparado a 2019.
- A inadimplência do portfólio tem se estabilizado e está se aproximando aos níveis históricos.
- Com relação a ocupação, não tivemos novas comercializações no mês e tivemos 3 desocupações no portfólio, reduzindo a ocupação em 0,2% da ABL do portfólio.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota	Dividend Yield Anualizado
R\$ 0,61	9,15%
Cota Fechamento	Valor de Mercado
R\$ 79,99	R\$ 167,8 MM
Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
R\$ 102,38	R\$ 214,8 MM
P/VP	Número de Cotistas
0,78	2.010
Número de Negócios	Volume Negociado no Mês
364	R\$ 0,6 MM

Indicadores – Portfólio

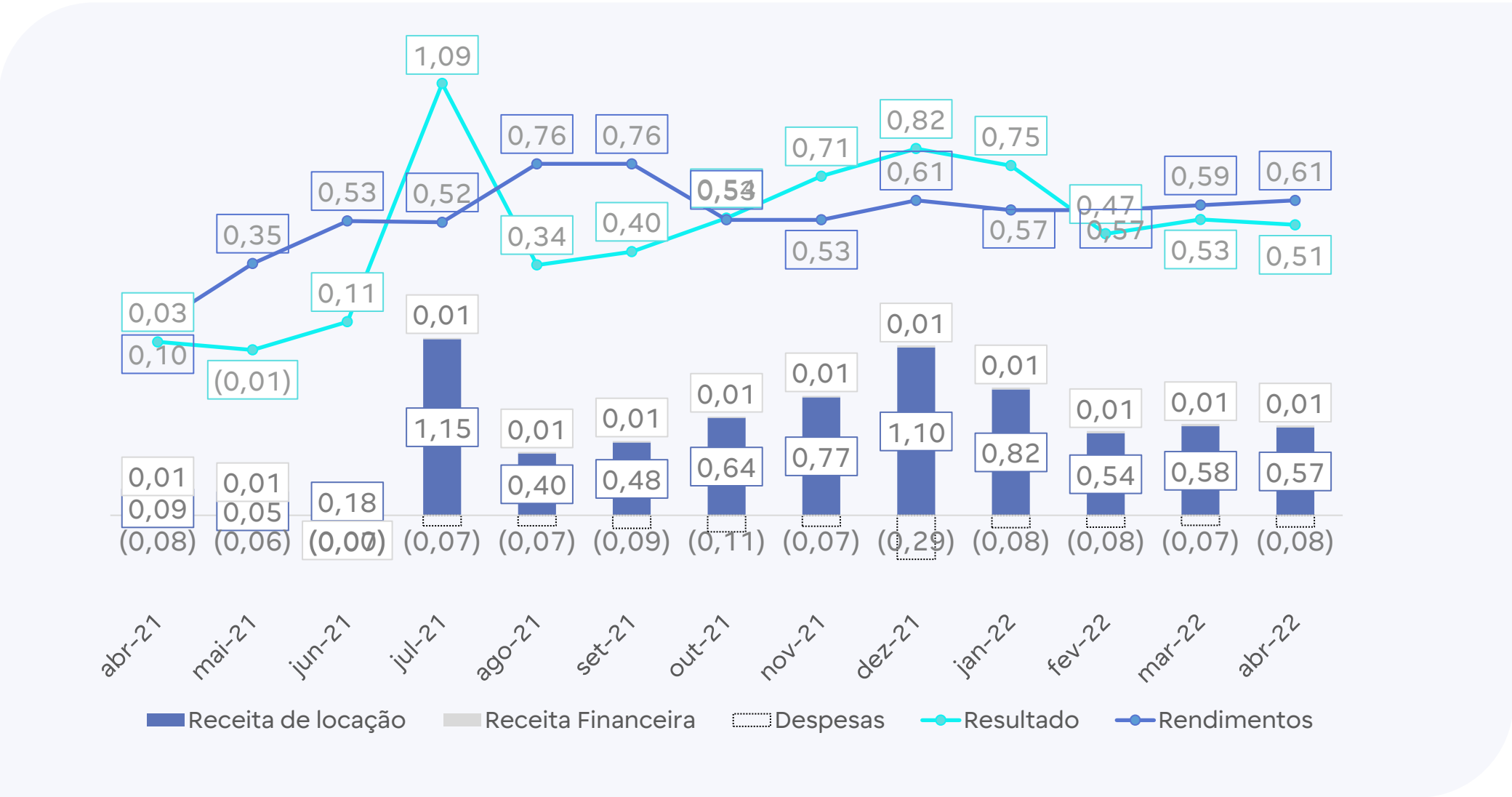
Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
87,3%	-28,0%	-0,3%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-0,2%	6,4%	+9,4%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,51** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,61** por cota, representando **120%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **103%**.

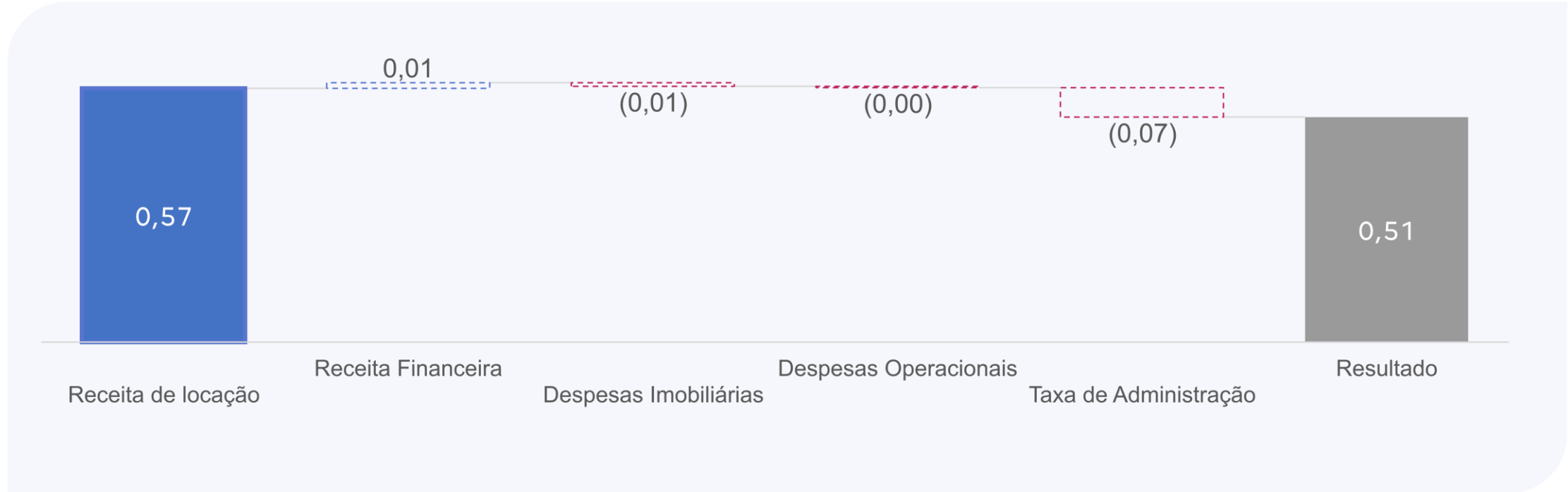
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	abr-22	Semestre	12 Meses
Total de Receitas	1.231.530	5.394.278	15.537.335
Receita de Locação	1.205.490	5.283.391	15.300.912
Receita Financeira	26.040	110.886	236.423
Total de Despesas	(162.775)	(638.819)	(2.369.296)
Despesas Imobiliárias	(16.915)	(65.005)	(684.112)
Despesas Operacionais	(5.928)	(33.035)	(90.810)
Taxa de Administração	(139.931)	(540.779)	(1.594.375)
Resultado	1.068.755	4.755.459	13.168.038
Rendimento Distribuído	1.280.268	4.911.192	14.534.190
Resultado por Cota	0,51	2,27	6,27
Rendimento por Cota	0,61	2,34	6,93
Proporção Distribuída	120%	103%	110%

Composição do Resultado

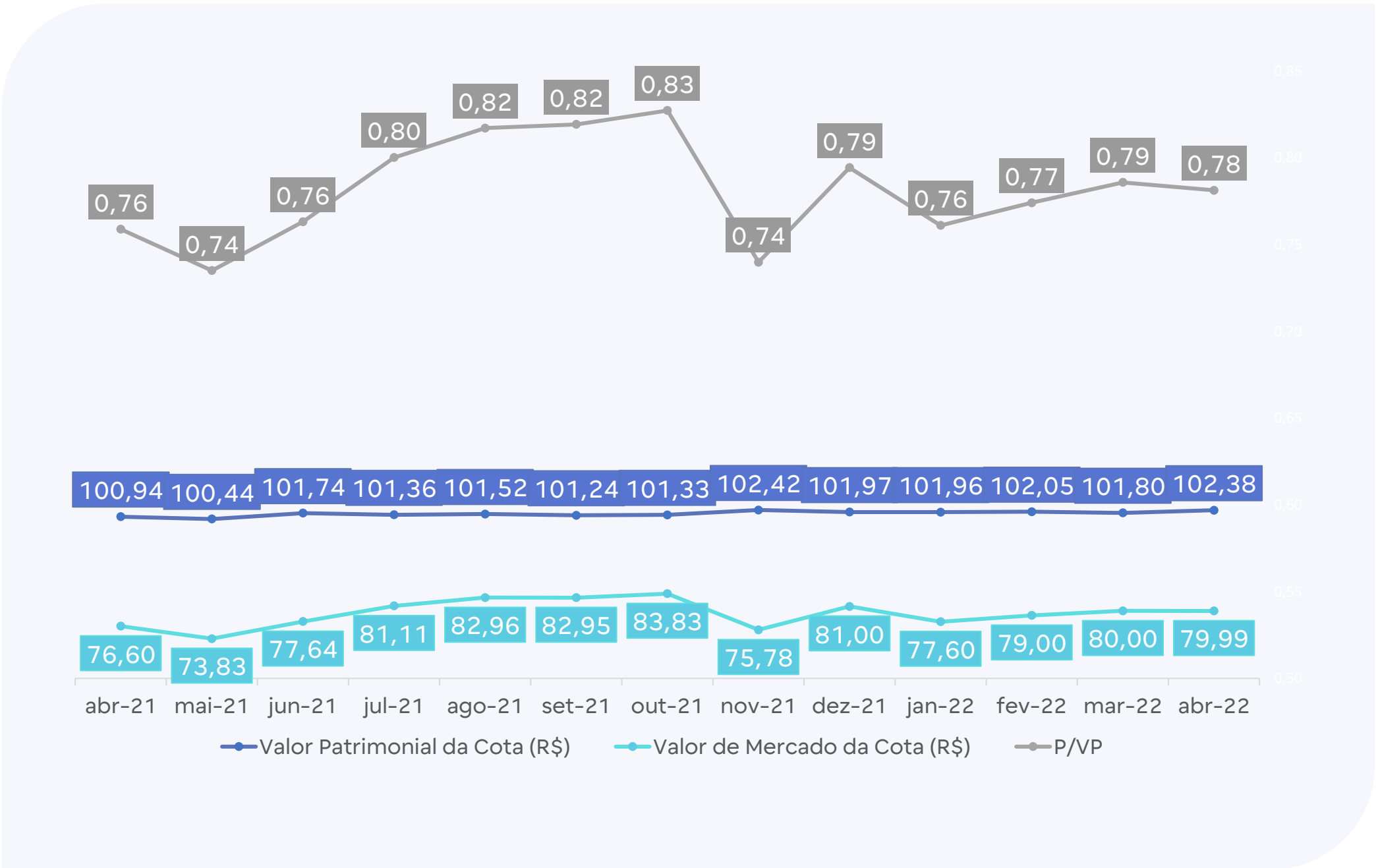




Negociação no Mercado Secundário

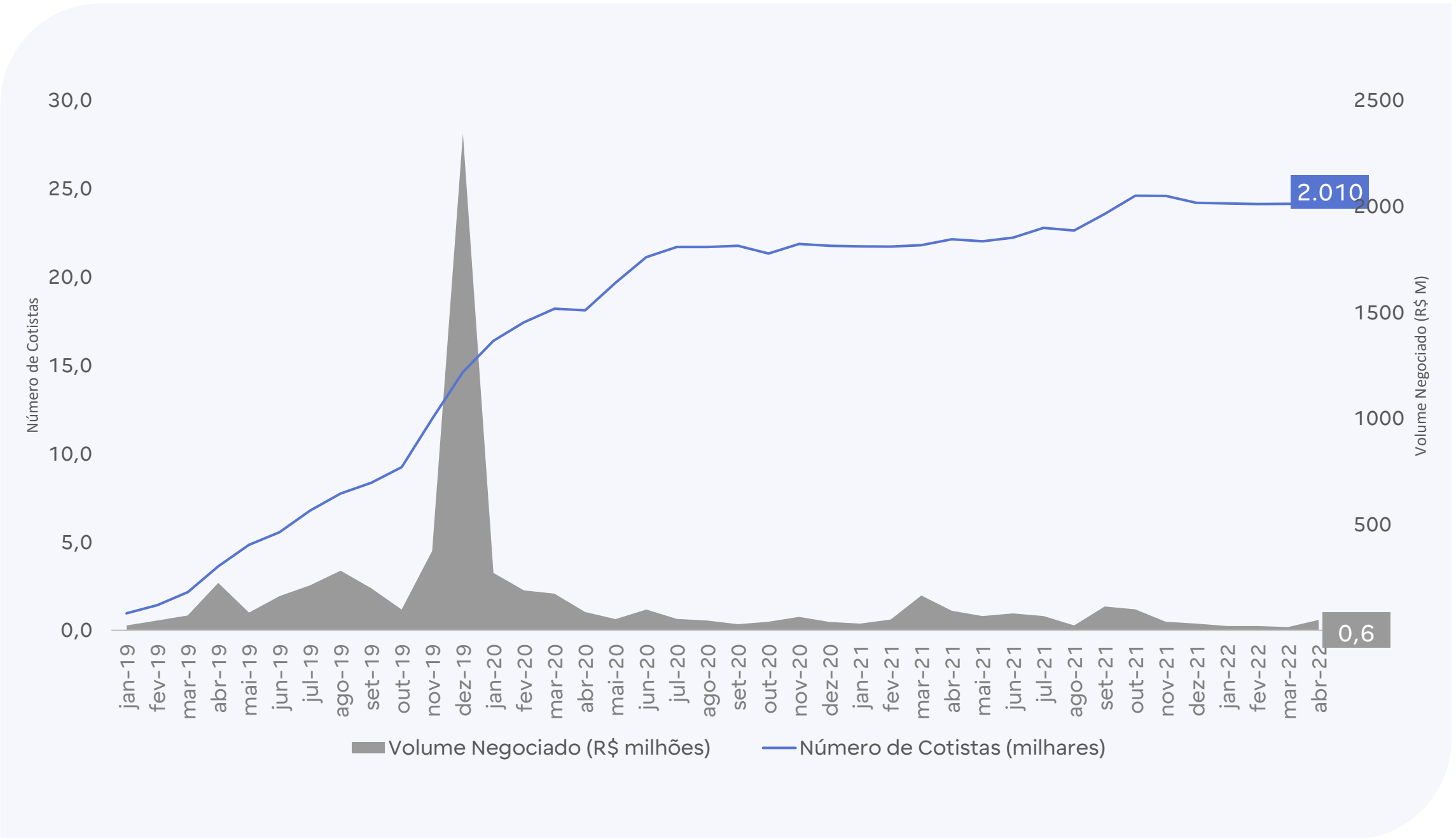
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$79,99**, representando uma variação de **-0,01%**
- O P/VP atual está em **0,78**, indicando que a cota de mercado está **22%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.010 cotistas**, representando uma variação de **-0,05%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+9,54%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,6 milhões**, havendo variação de **+221%** com relação ao mês anterior e uma variação de **-46,54%** comparado ao mesmo período no ano passado.



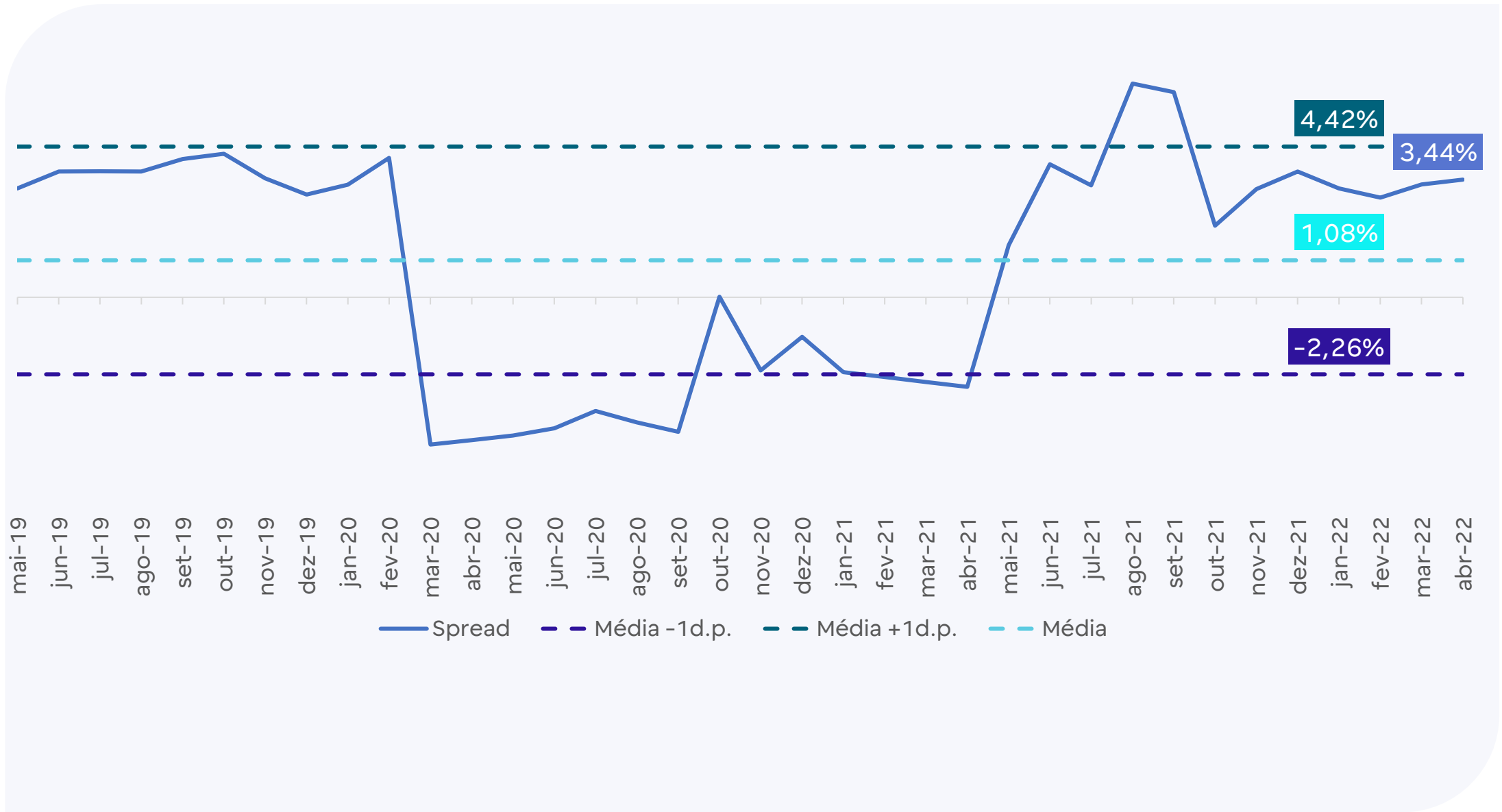
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	0,75%	13,47%	-3,21%
IFIX	1,19%	-0,12%	22,28%
CDI Líquido	0,71%	6,01%	15,29%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em 9,15% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 3,44%. Esse spread está cerca de 236 bps acima da média observada nos últimos 3 anos de 1,08%.

Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+



Shopping Hortolândia



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)
96,2%	-21,5%	+9,3%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-0,5%	5,7%	+17,7%

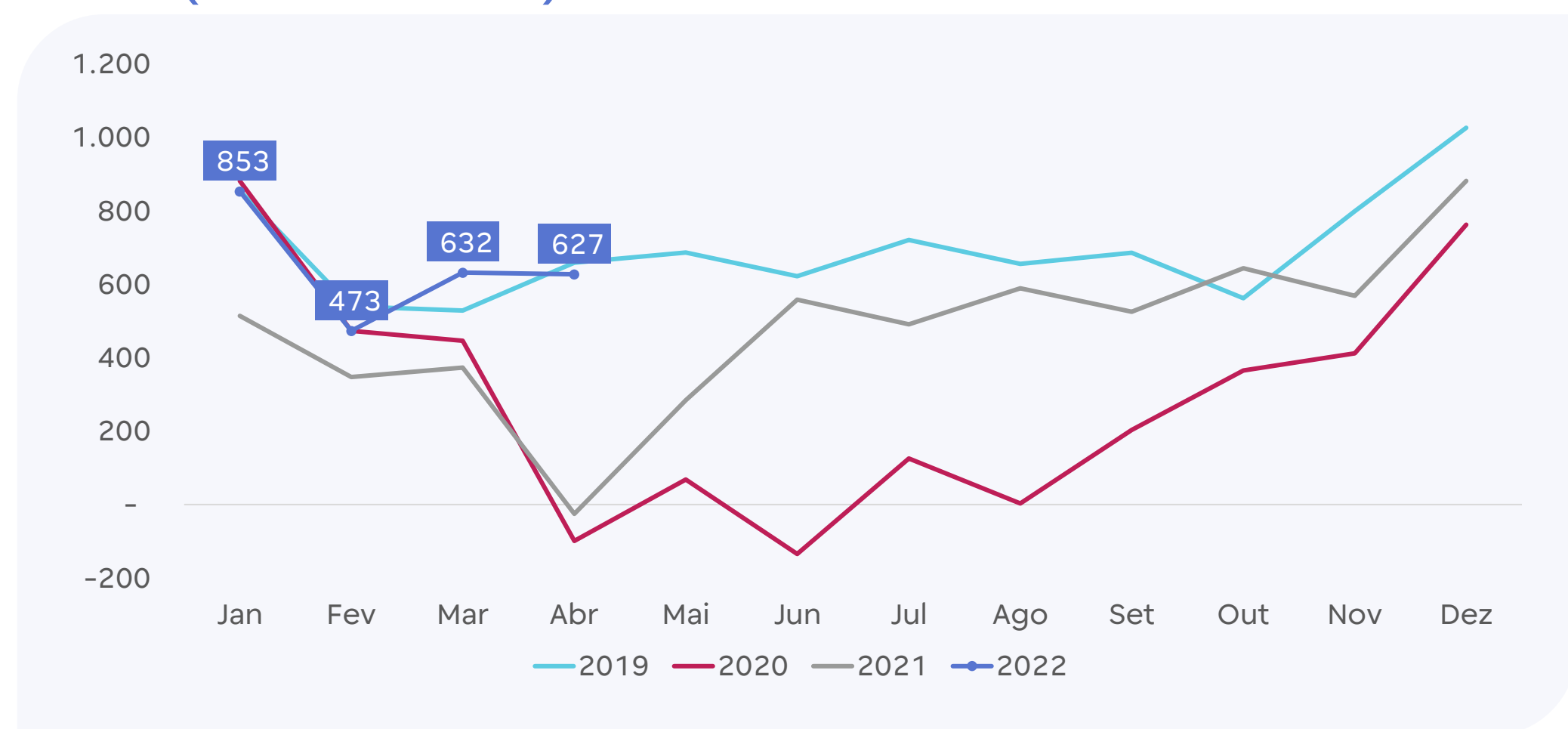
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado abr/22	Realizado abr/21	Variação vs. abr/21	Acumulado abr/22	Acumulado abr/21	Variação Acumulado
Receita Total	807.355	167.923	381%	3.312.955	1.927.759	72%
Aluguel Mínimo (- descontos)	577.435	117.899	390%	2.685.382	1.733.873	55%
Aluguel Complementar	20.588	29.250	-30%	111.439	103.047	8%
Aluguel Quiosques/Stands	141.352	28.881	389%	529.483	362.035	46%
Recebíveis	(7.712)	-	0%	(36.009)	(101.100)	-64%
Inadimplência do mês	(79.969)	(53.201)	50%	(469.324)	(569.683)	-18%
Recuperação de inadimplência	36.227	5.365	575%	154.341	158.043	-2%
Estacionamento	104.625	-	0%	284.158	185.685	53%
Outras receitas	14.809	39.729	-63%	53.484	55.860	-4%
Despesa Total	(180.221)	(193.043)	-7%	(727.587)	(717.846)	1%
Resultado operacional (NOI)	627.134	(25.120)	-2597%	2.585.367	1.209.914	113,7%

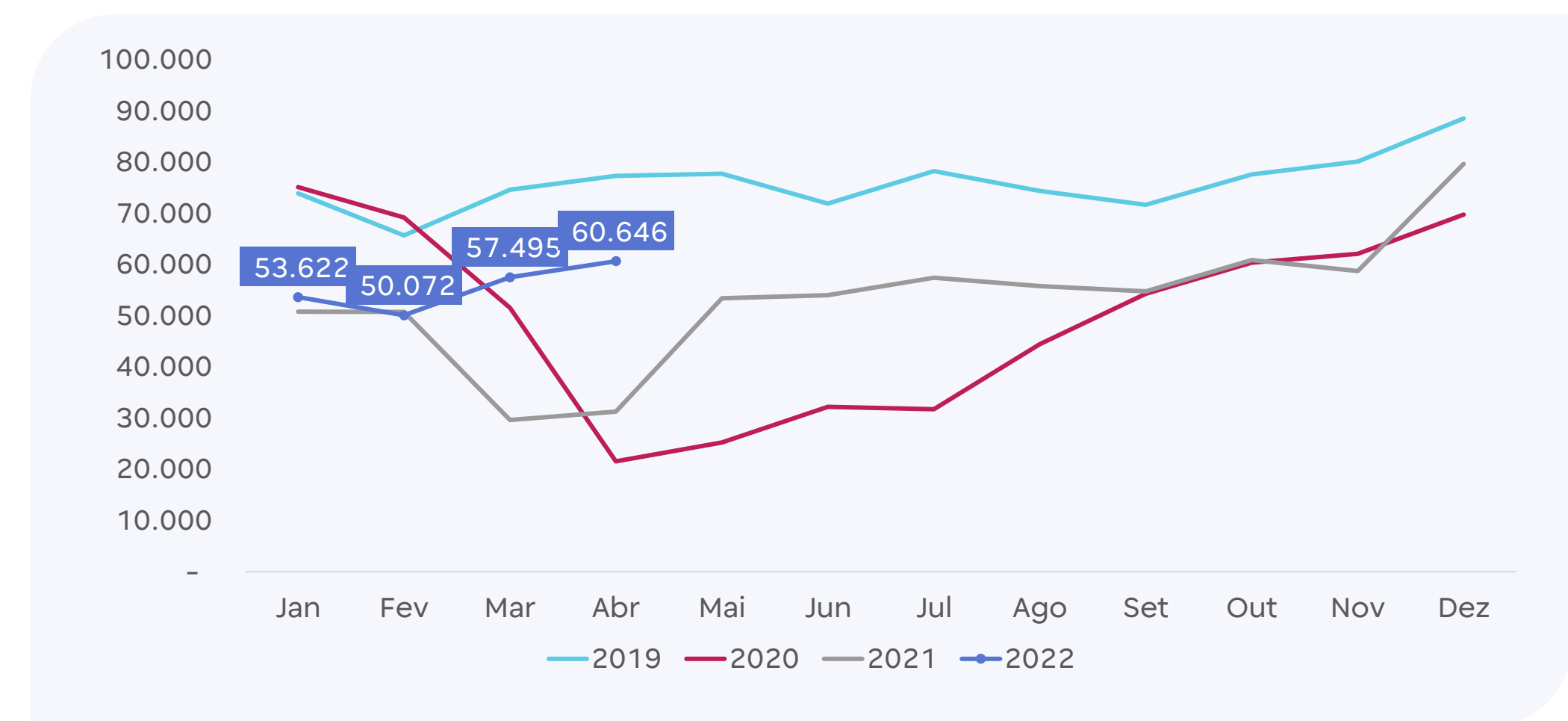
Shopping Hortolândia



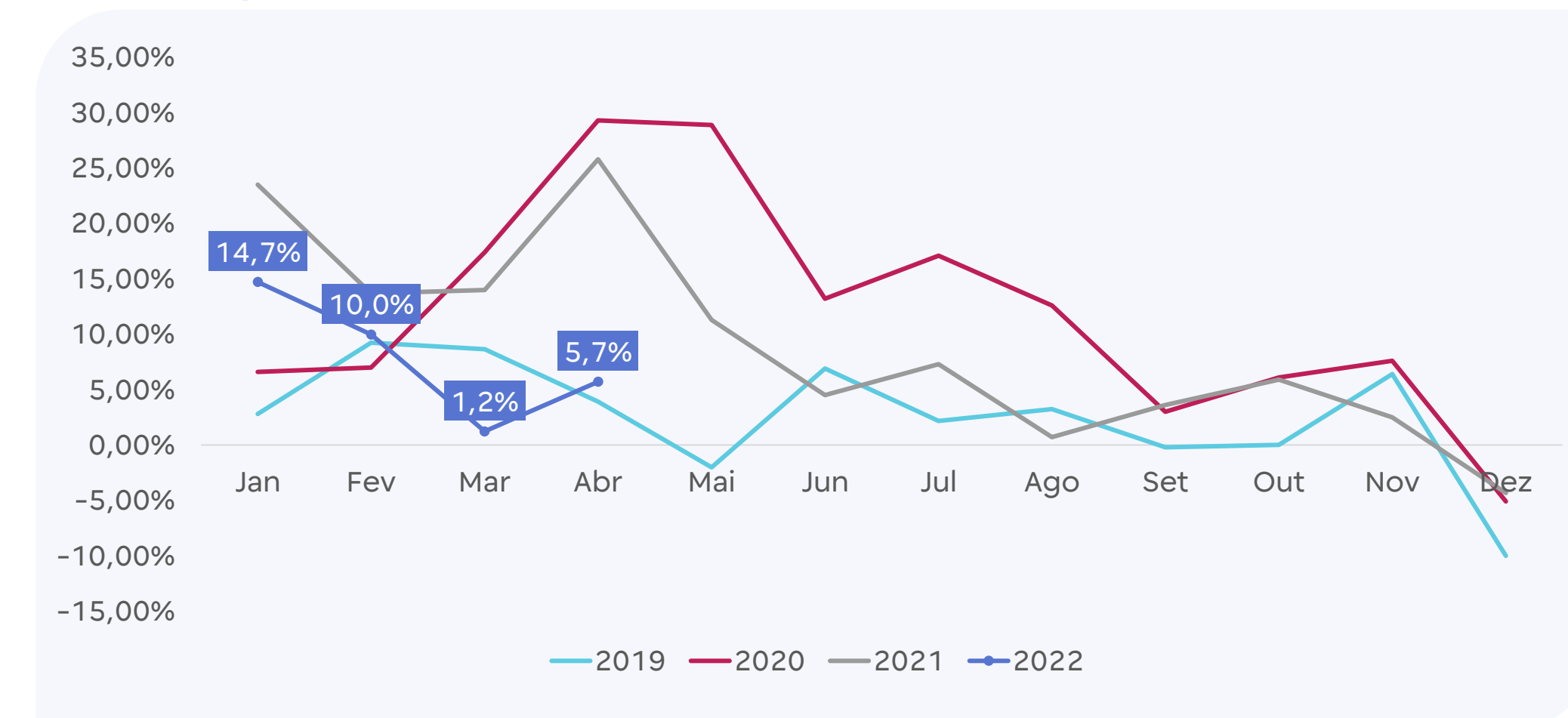
NOI (R\$ milhares)



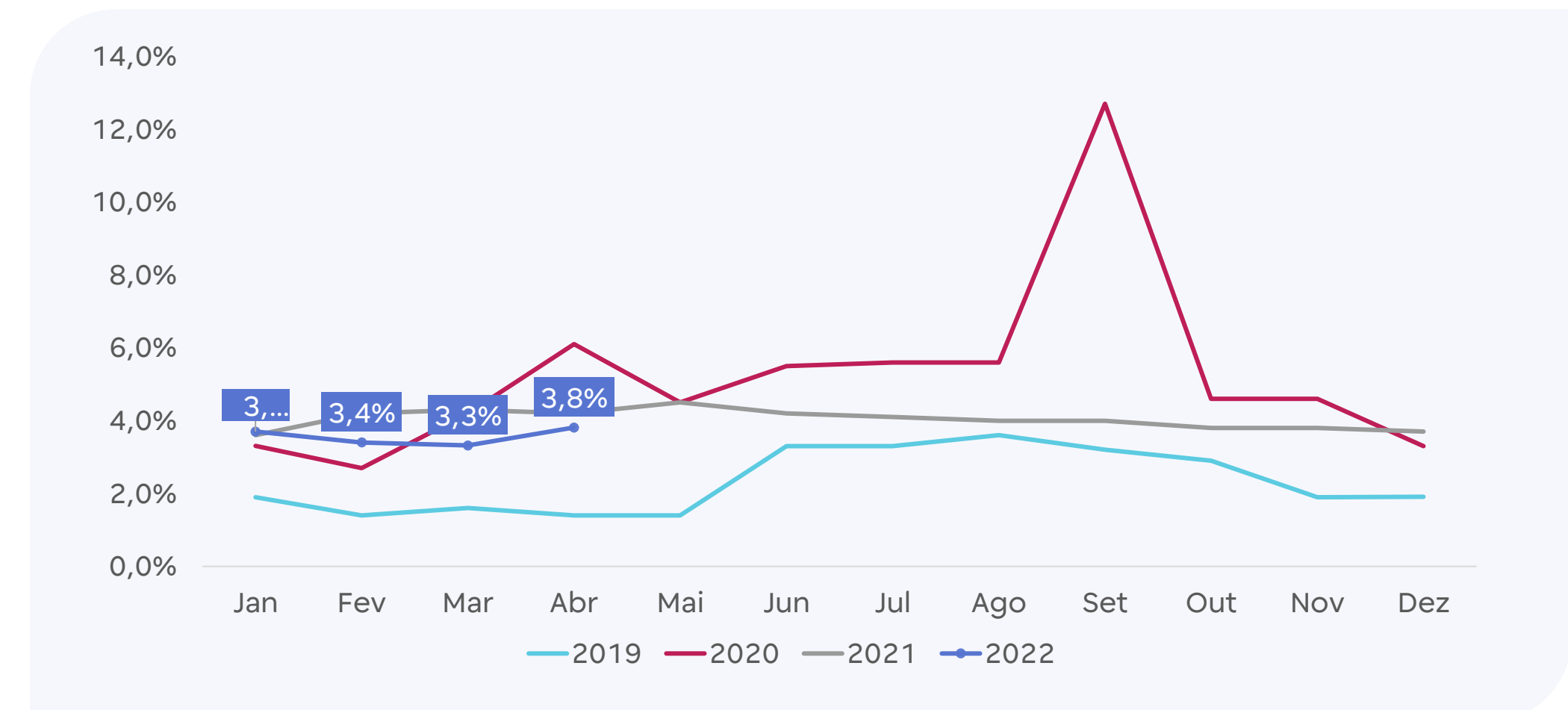
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância



Shopping Valinhos



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, Kopenhagen, Cacau Show, Mc Donal’s, O Boticário, Burger King

Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
73,6%	-37,1%	+16,5%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
0,0%	-1,5%	+43,7%

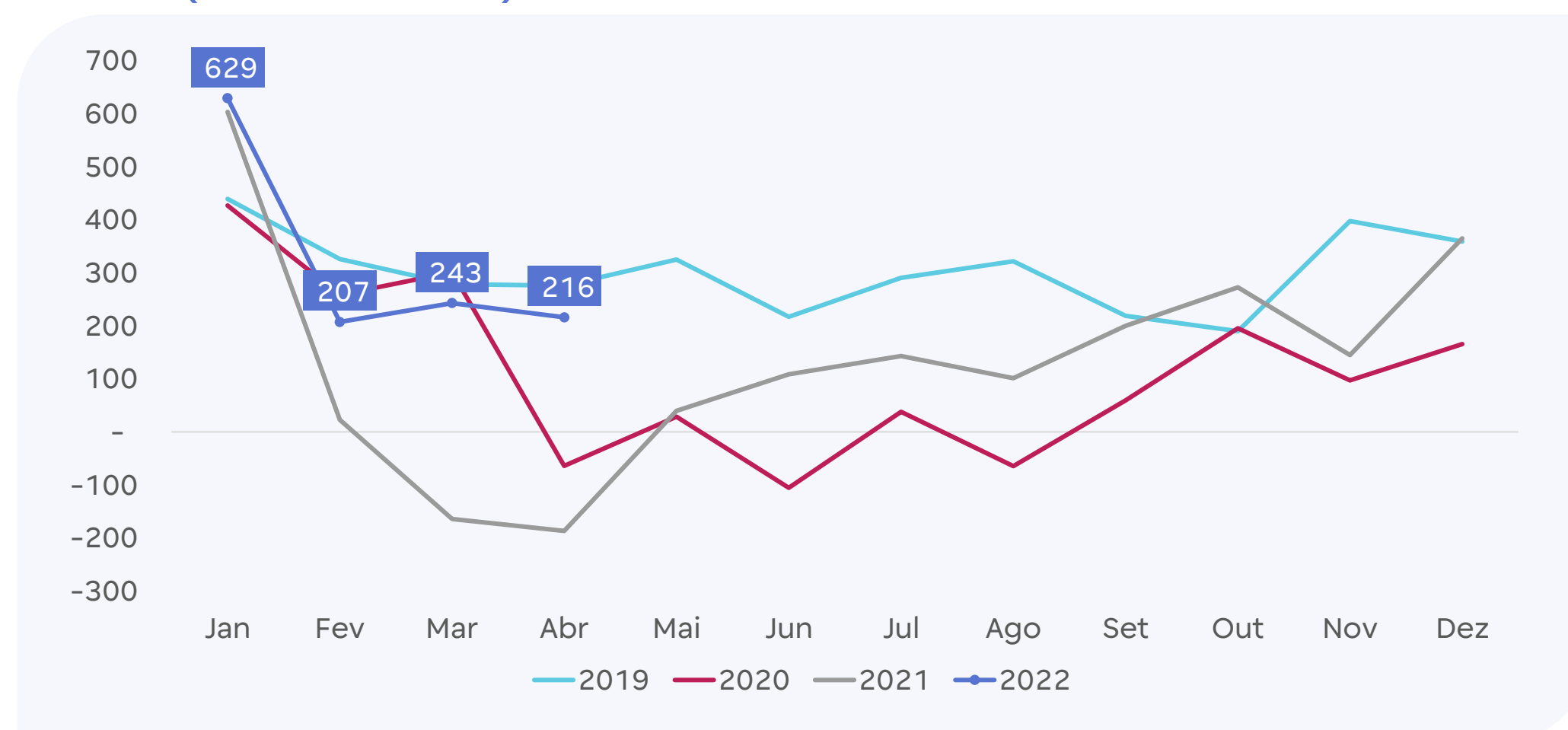
NOI

Shopping Valinhos	Realizado abr/22	Realizado abr/21	Variação vs. abr/21	Acumulado abr/22	Acumulado abr/21	Variação Acumulado
Receita Total	484.546	75.228	544%	2.163.349	1.380.509	57%
Aluguel Mínimo (- descontos)	242.600	29.374	726%	1.149.652	671.281	71%
Aluguel Complementar	78.772	35.332	123%	443.897	207.528	114%
Aluguel Quiosques/Stands	76.515	9.833	678%	298.425	267.097	12%
Recebíveis	-	-	0%	(11.371)	(3.580)	218%
Inadimplência do mês	(8.814)	(17.827)	-51%	(90.849)	(194.229)	-53%
Recuperação de inadimplência	13.325	18.510	-28%	90.918	55.475	64%
Estacionamento	78.034	-	0%	253.513	120.764	110%
Outras receitas	4.114	6	68467%	29.164	256.173	-89%
Despesa Total	(268.429)	(261.768)	3%	(867.532)	(1.104.565)	-21%
Resultado operacional (NOI)	216.117	(186.540)	-216%	1.295.817	275.944	370%

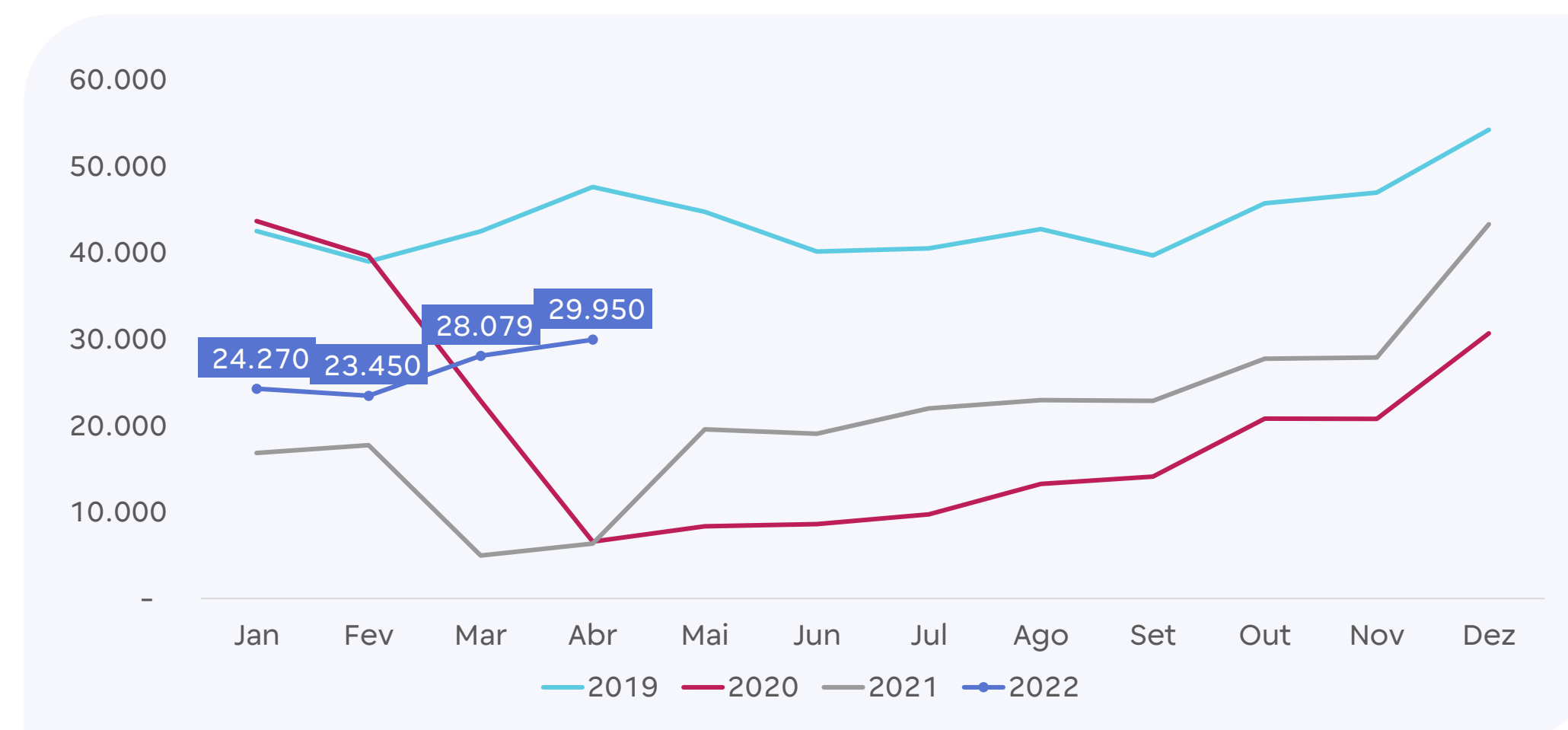
Shopping Valinhos



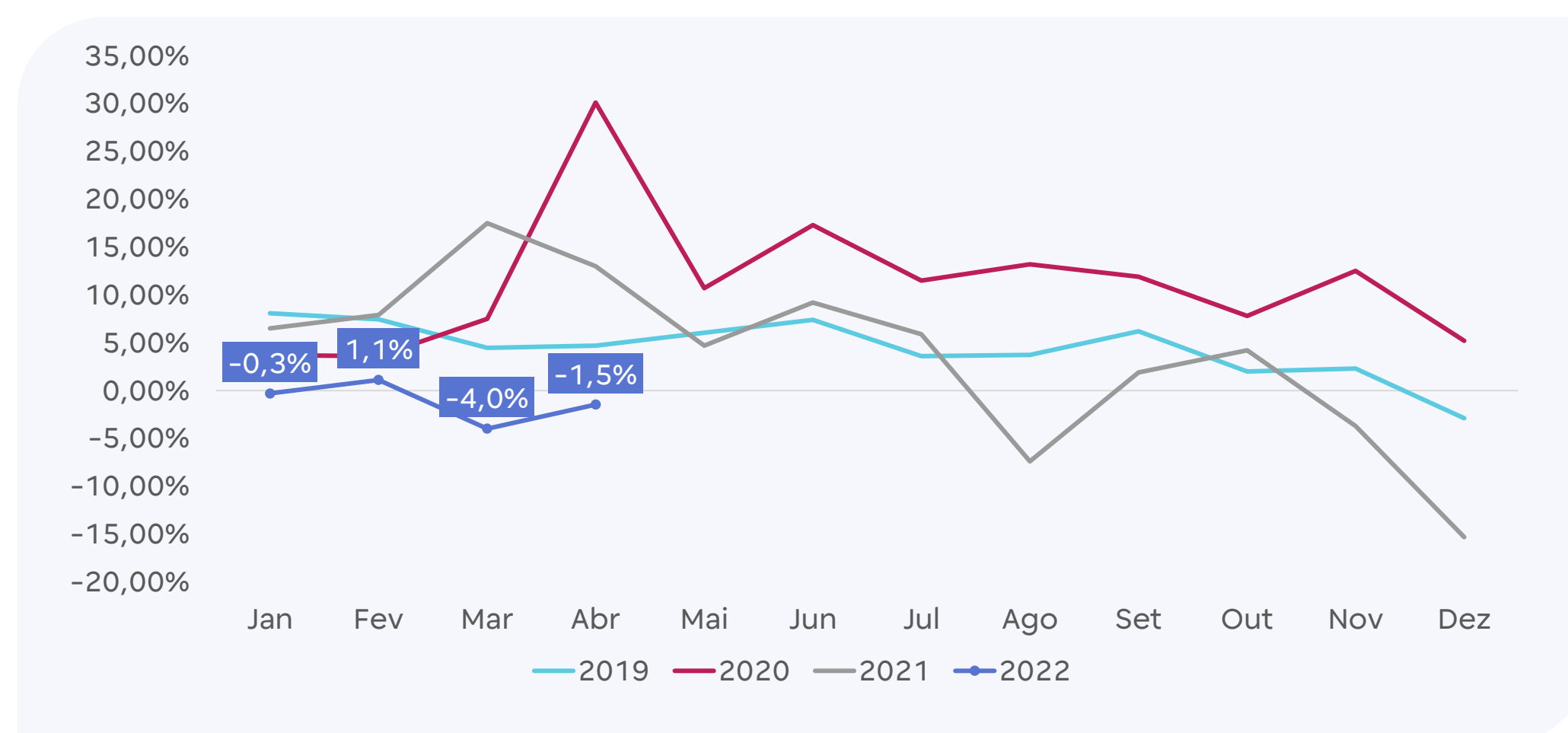
NOI (R\$ milhares)



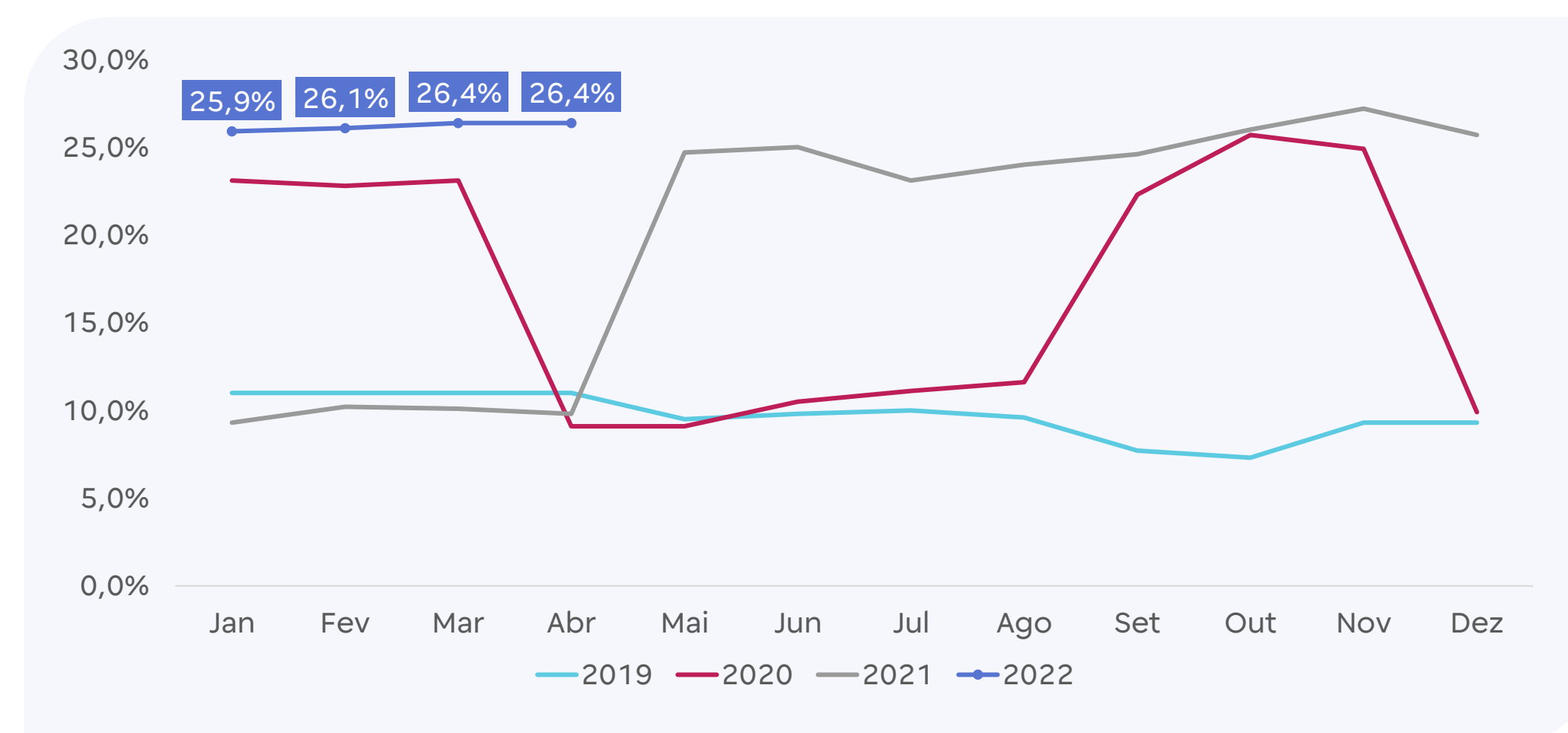
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância



Shopping Bay Market



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)
90,2%	-35,9%	-18,4%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+2,1%	11,0%	-18,2%

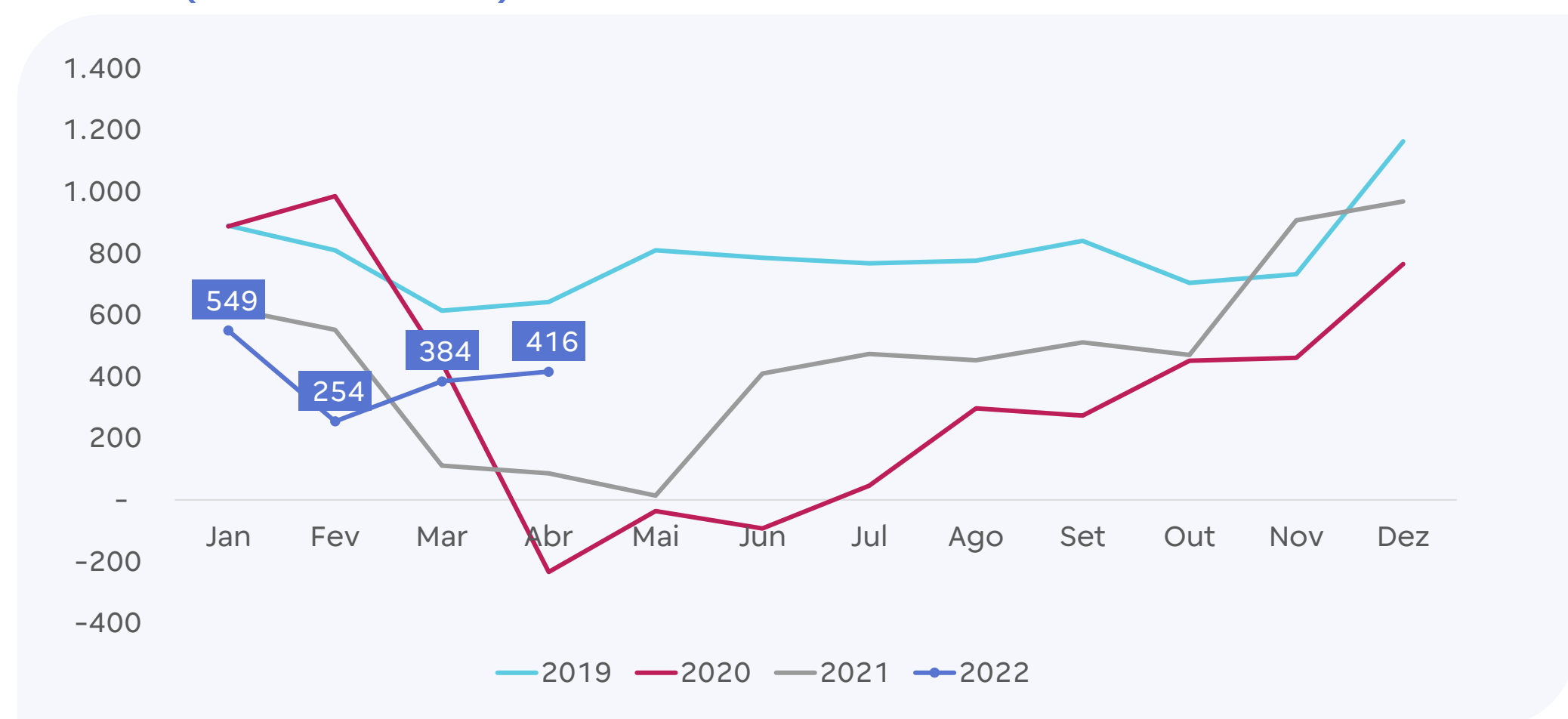
NOI

Shopping Bay Market	Realizado abr/22	Realizado abr/21	Variação vs. abr/21	Acumulado abr/22	Acumulado abr/21	Variação Acumulado
Receita Total	707.816	551.431	28%	3.105.674	2.709.996	15%
Aluguel Mínimo (- descontos)	563.244	464.606	21%	2.664.764	2.543.768	5%
Aluguel Complementar	44.792	15.201	195%	151.674	60.929	149%
Aluguel Quiosques/Stands	123.470	103.762	19%	500.542	587.385	-15%
Recebíveis	(13.849)	-	0%	(822)	-	0%
Inadimplência do mês	(101.882)	(138.122)	-26%	(542.905)	(820.214)	-34%
Recuperação de inadimplência	20.563	55.068	-63%	95.307	149.408	-36%
Estacionamento	50.620	42.155	20%	167.367	174.417	-4%
Outras receitas	20.858	8.761	138%	69.747	14.303	388%
Despesa Total	(292.224)	(466.031)	-37%	(1.501.952)	(1.340.968)	12%
Resultado operacional (NOI)	415.592	85.400	387%	1.603.723	1.369.029	17%

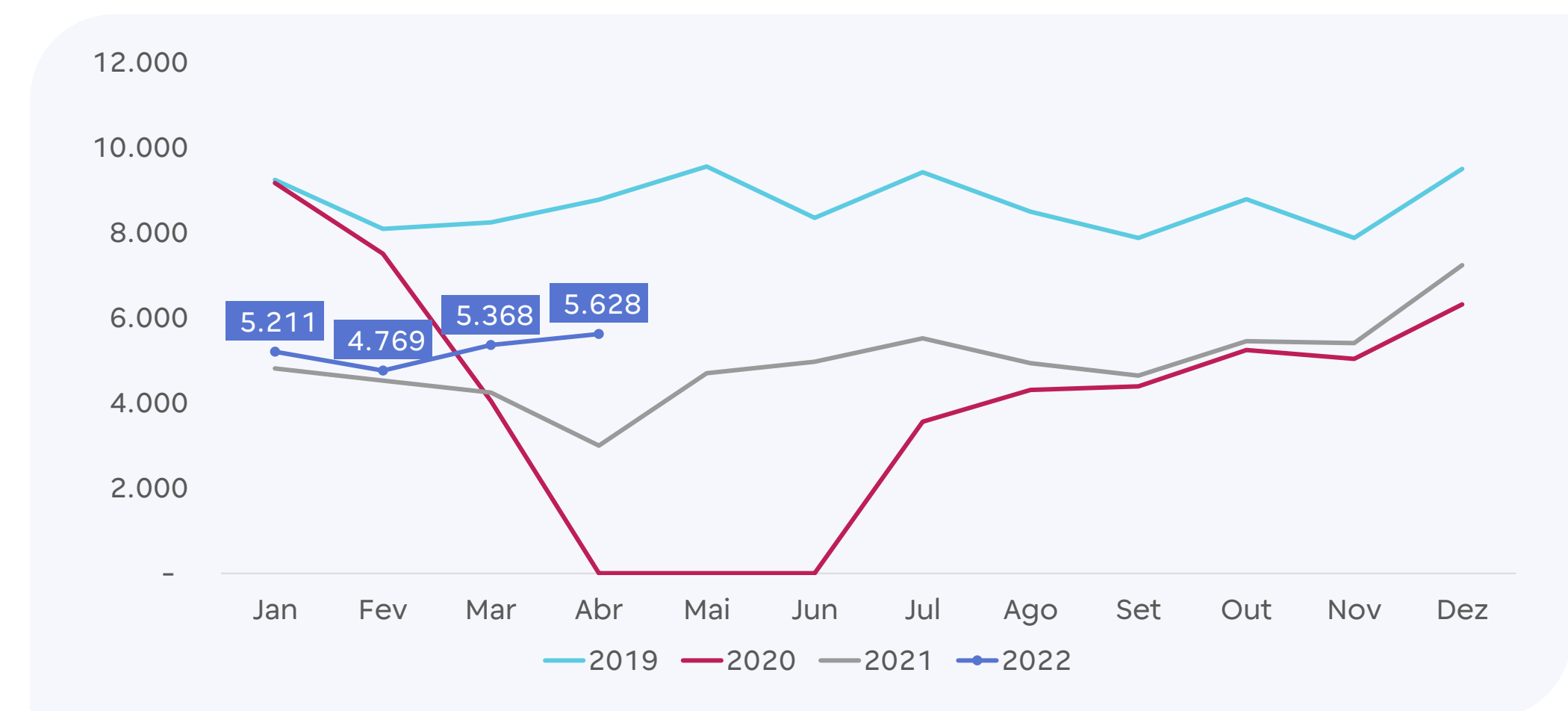
Shopping Bay Market



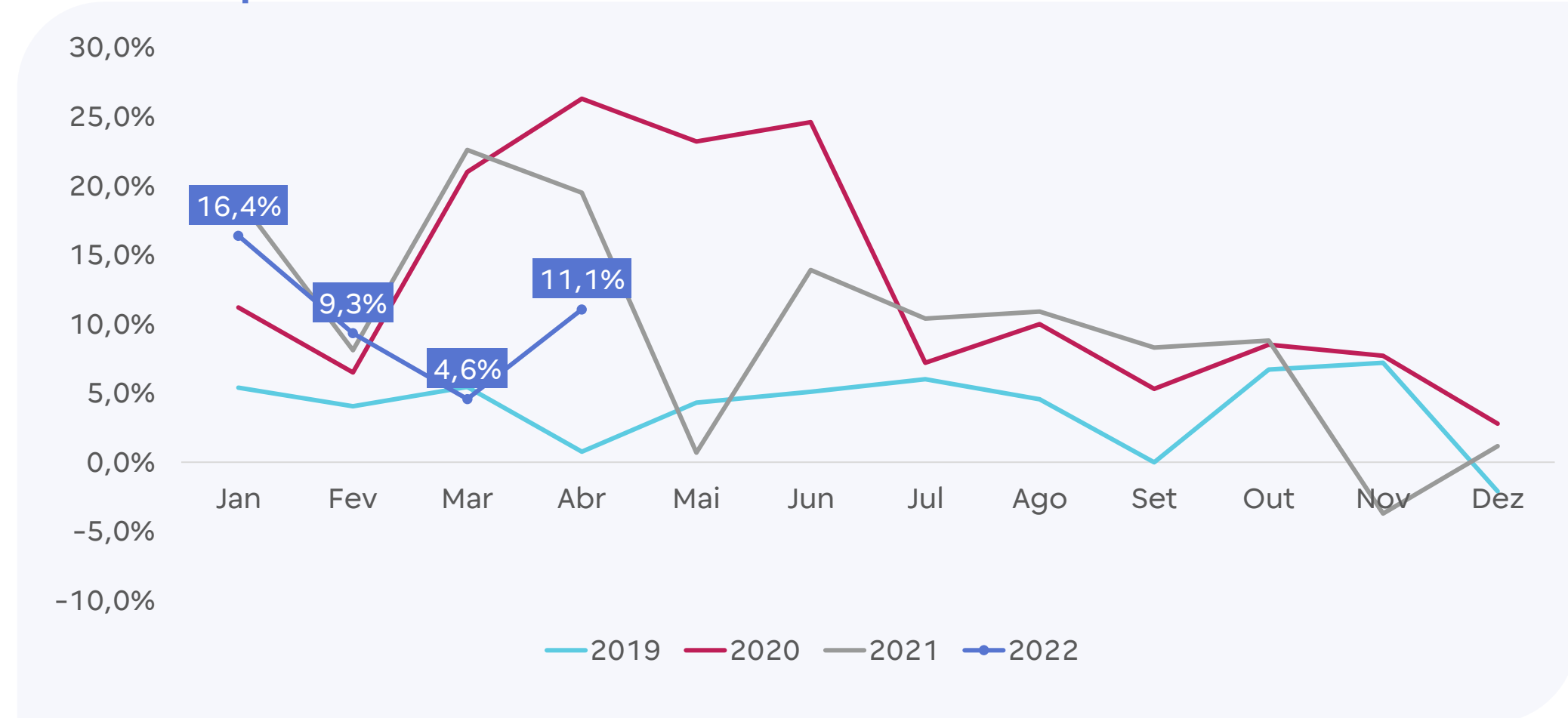
NOI (R\$ milhares)



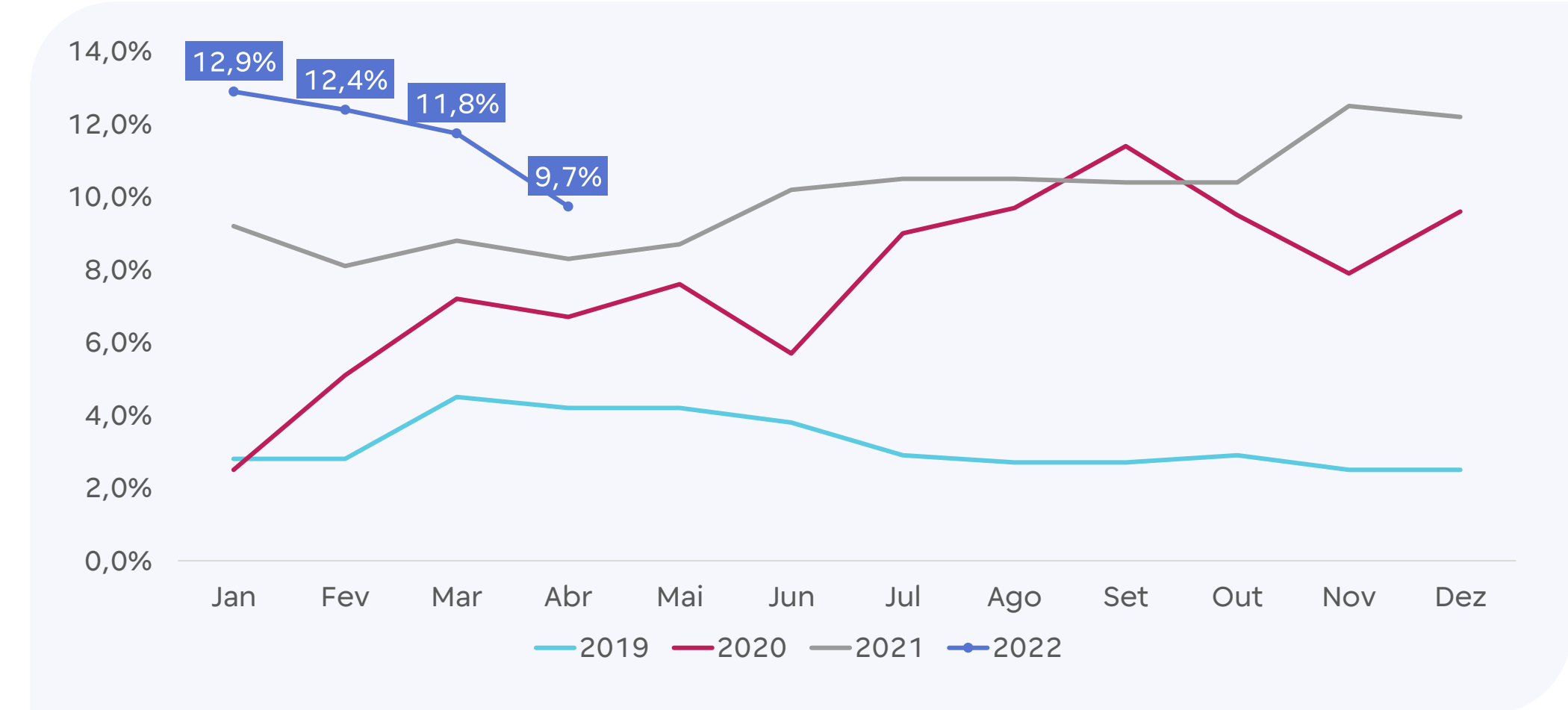
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





+43 bi

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



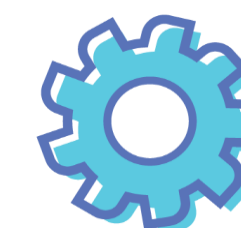
Tradição

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, março/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: *Signatory of:*

AMP-1



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.