



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório Gerencial | Outubro 2022



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

Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda

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

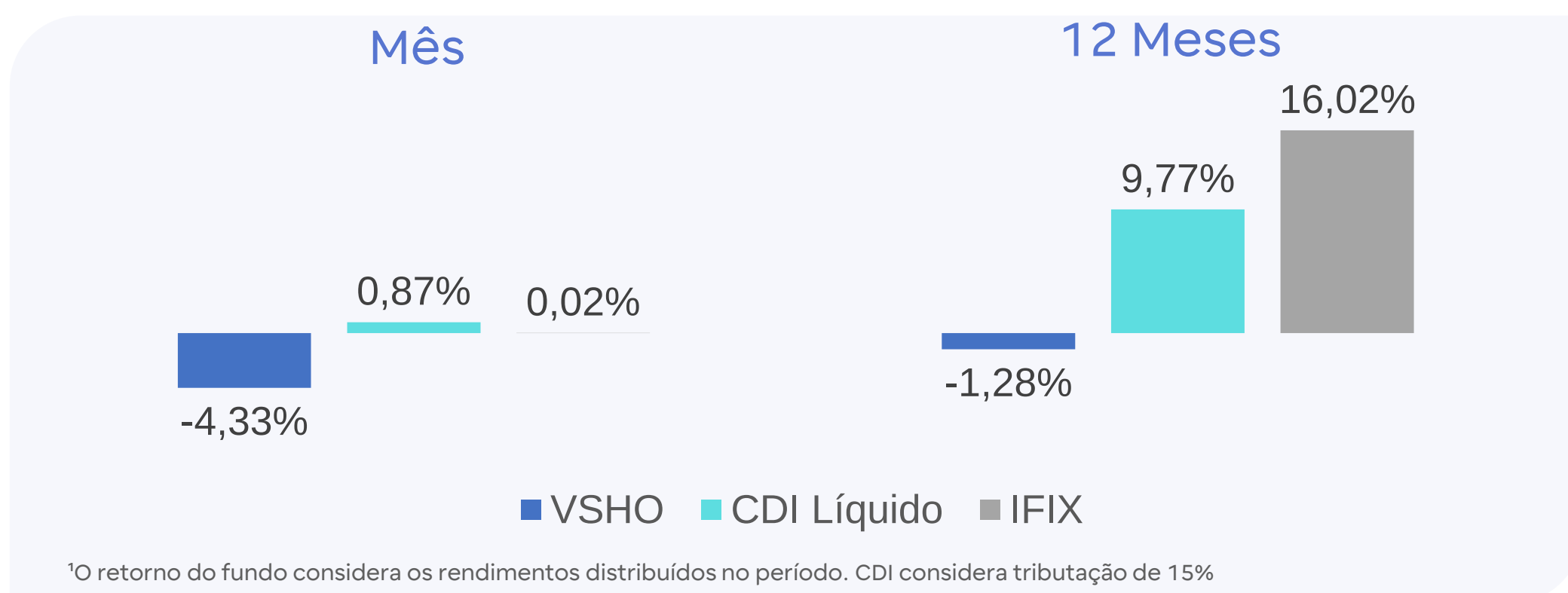
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

- Mesmo em um mês focado nas eleições, o mês de outubro registrou +3,9% nas vendas totais do portfólio comparado ao mesmo período em 2019. Boa parte do resultado foi impulsionado pelo dia das crianças, que aumentou o fluxo de pessoas no shopping, impulsionando também o setor de alimentação.
- Com relação a ocupação, tivemos 3 novas locações e 2 devoluções no portfólio, aumentando a taxa de ocupação do portfólio de 88,2% para 88,6%. Vale destacar que a ocupação no início do ano era de 87,3%.
- Já a inadimplência do portfólio permanece em níveis estáveis, com casos pontuais sendo endereçados.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota

R\$ 0,53

Cota Fechamento

R\$ 75,72

Cota Patrimonial

R\$ 98,78

P/VP

0,77

Número de Negócios

2.889

Dividend Yield Anualizado

8,40%

Valor de Mercado

R\$ 158,9 MM

Valor Patrimonial

R\$ 207,3 MM

Número de Cotistas

2.584

Volume Negociado no Mês

R\$ 1,0 MM

Indicadores – Portfólio

Ocupação

88,6%

Fluxo de Veículos (vs 2019)

-18,2%

Same Store Sales (vs 2019)

-0,1%

Movimentações (% ABL)

+0,4%

Inadimplência

6,4%

Vendas (vs. 2019)

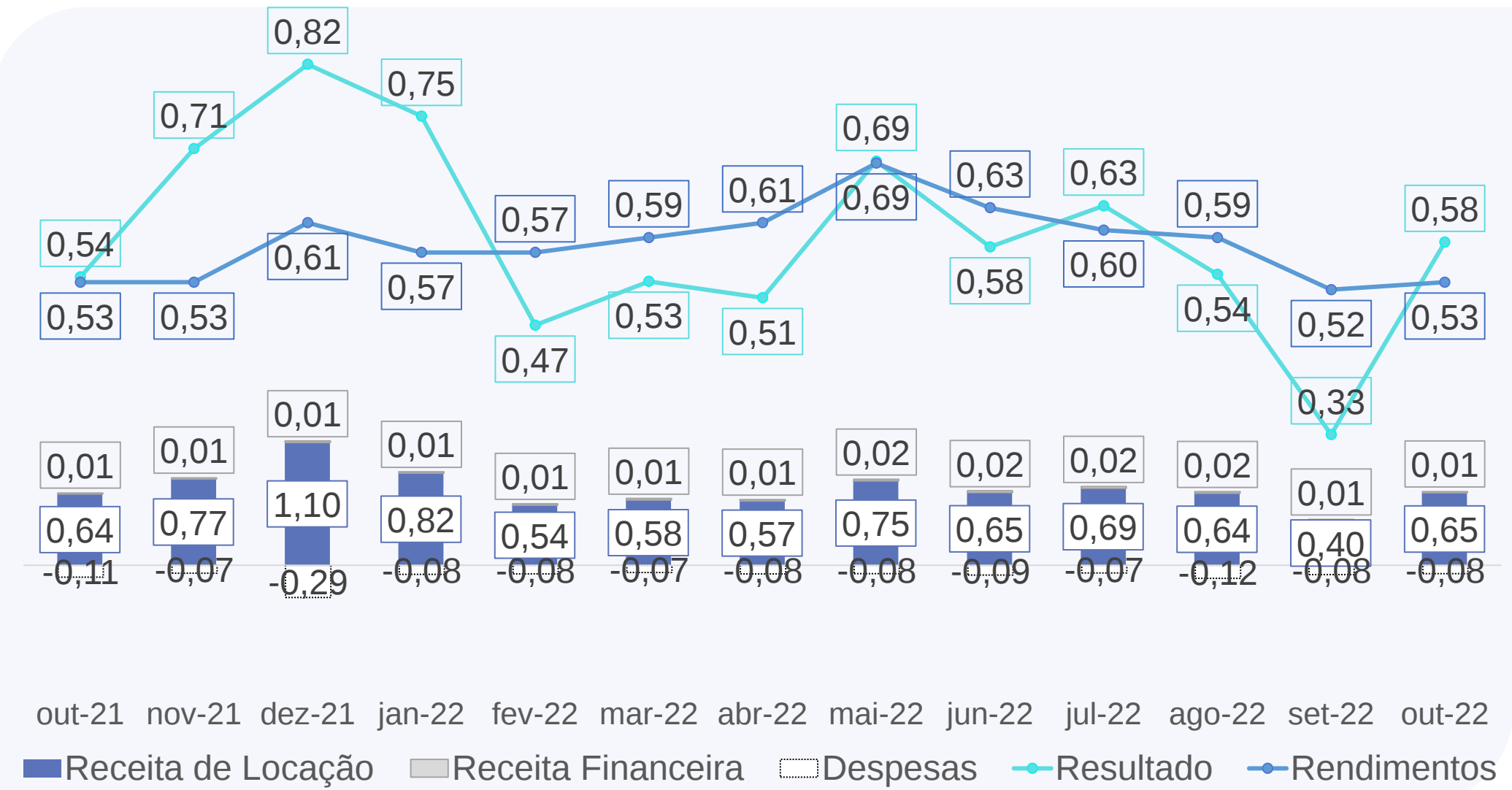
+3,9%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,58** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,53** por cota, representando **91%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **108%**.

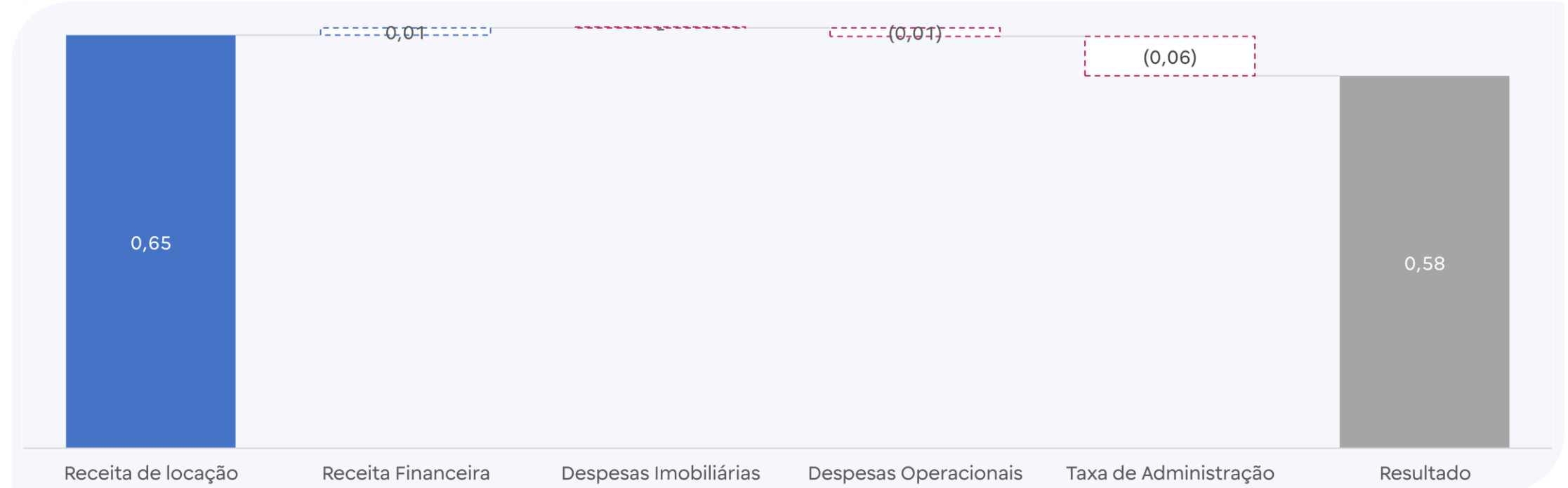
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	out-22	Semestre	Ano
Total de Receitas	1.383.474	5.103.665	17.484.316
Receita de Locação	1.359.291	4.985.054	17.138.235
Receita Financeira	24.182	118.611	346.081
Total de Despesas	(157.957)	(732.881)	(2.476.644)
Despesas Imobiliárias	(22.537)	(176.126)	(781.043)
Despesas Operacionais	(5.928)	(22.162)	(106.011)
Taxa de Administração	(129.492)	(534.593)	(1.589.591)
Resultado	1.225.517	4.370.784	15.007.672
Rendimento Distribuído	1.112.364	4.932.180	14.796.540
Resultado por Cota	0,58	2,08	7,15
Rendimento por Cota	0,53	2,24	7,04
Proporção Distribuída	91%	113%	99%

Composição do Resultado

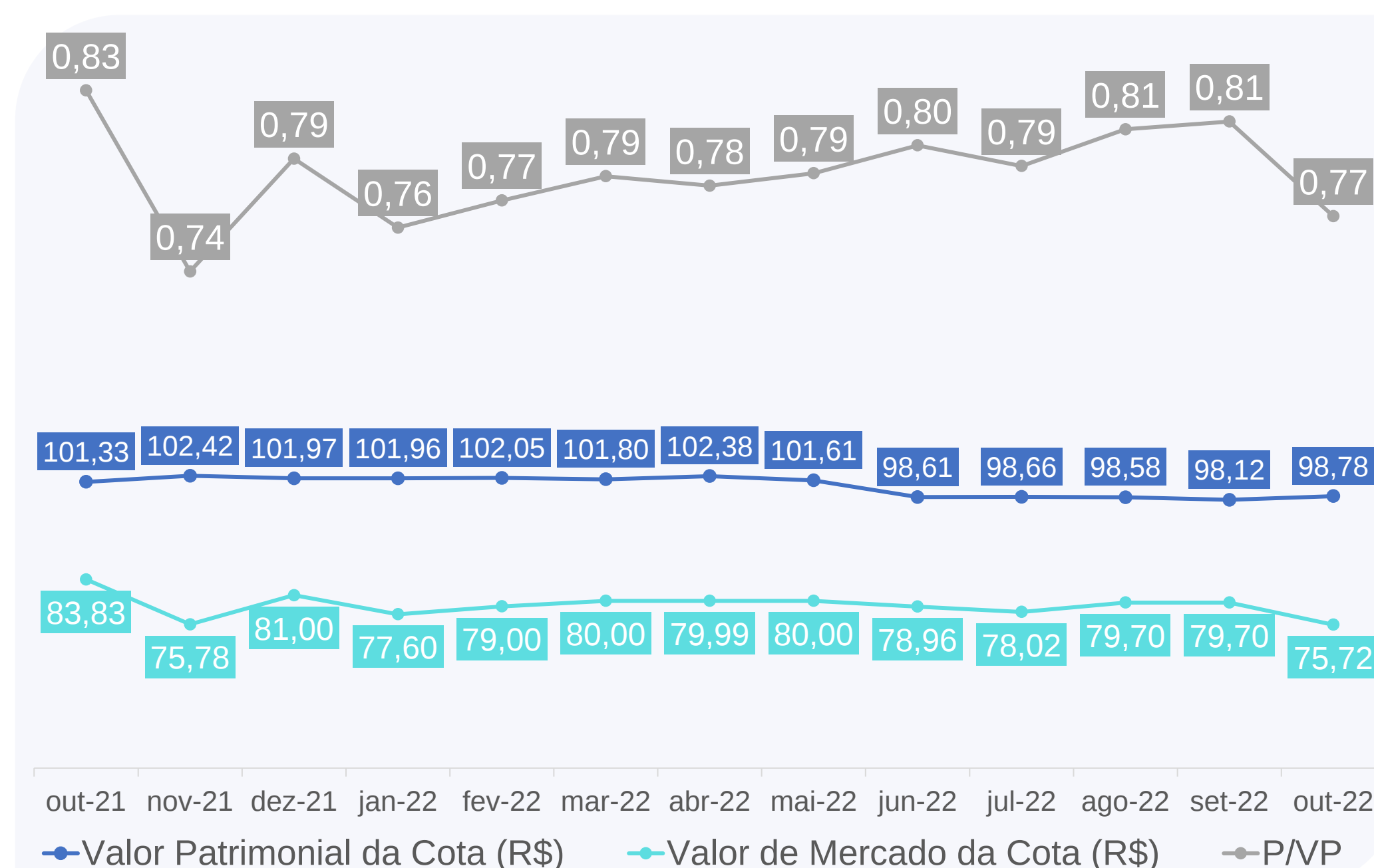


Negociação no Mercado Secundário



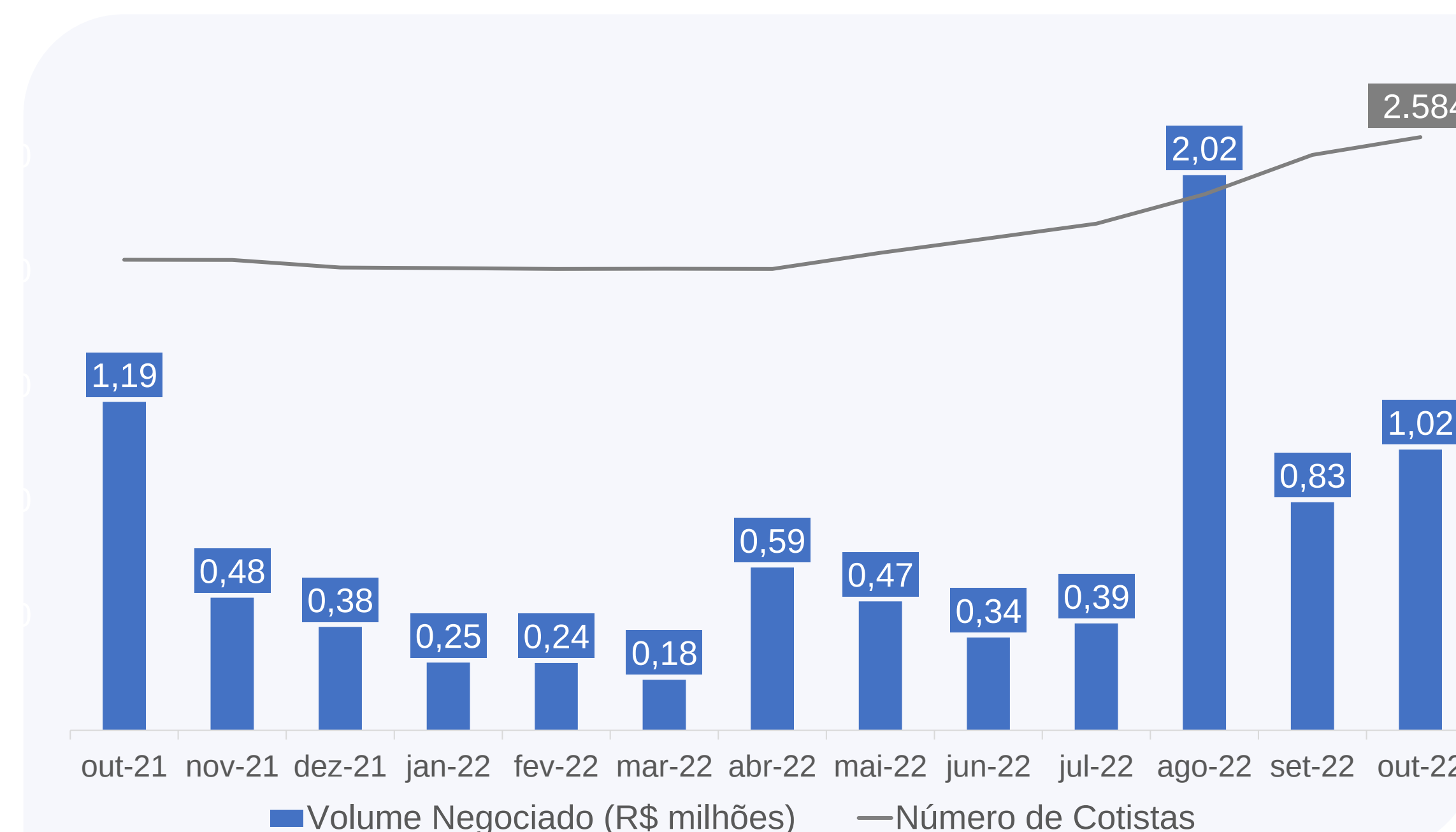
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$75,72**, representando uma variação de **-4,99%**.
- O P/VP atual está em **0,77**, indicando que a cota de mercado está **23%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



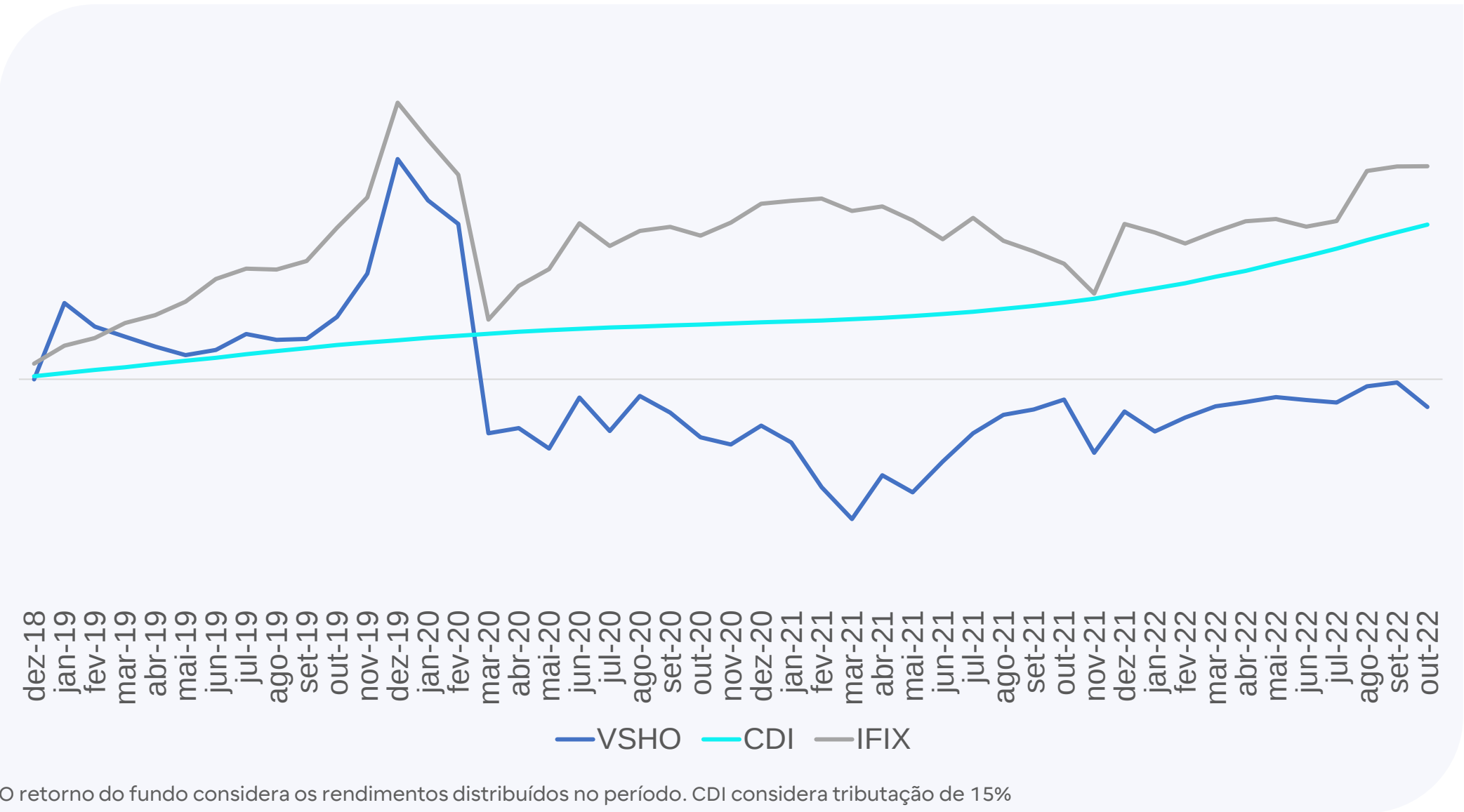
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.584 cotistas**, representando uma variação de **+3,07%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+26,05%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 1,02 milhões**, havendo variação de **+23,15%** com relação ao mês anterior e uma variação de **-14,51%** comparado ao mesmo período no ano passado.



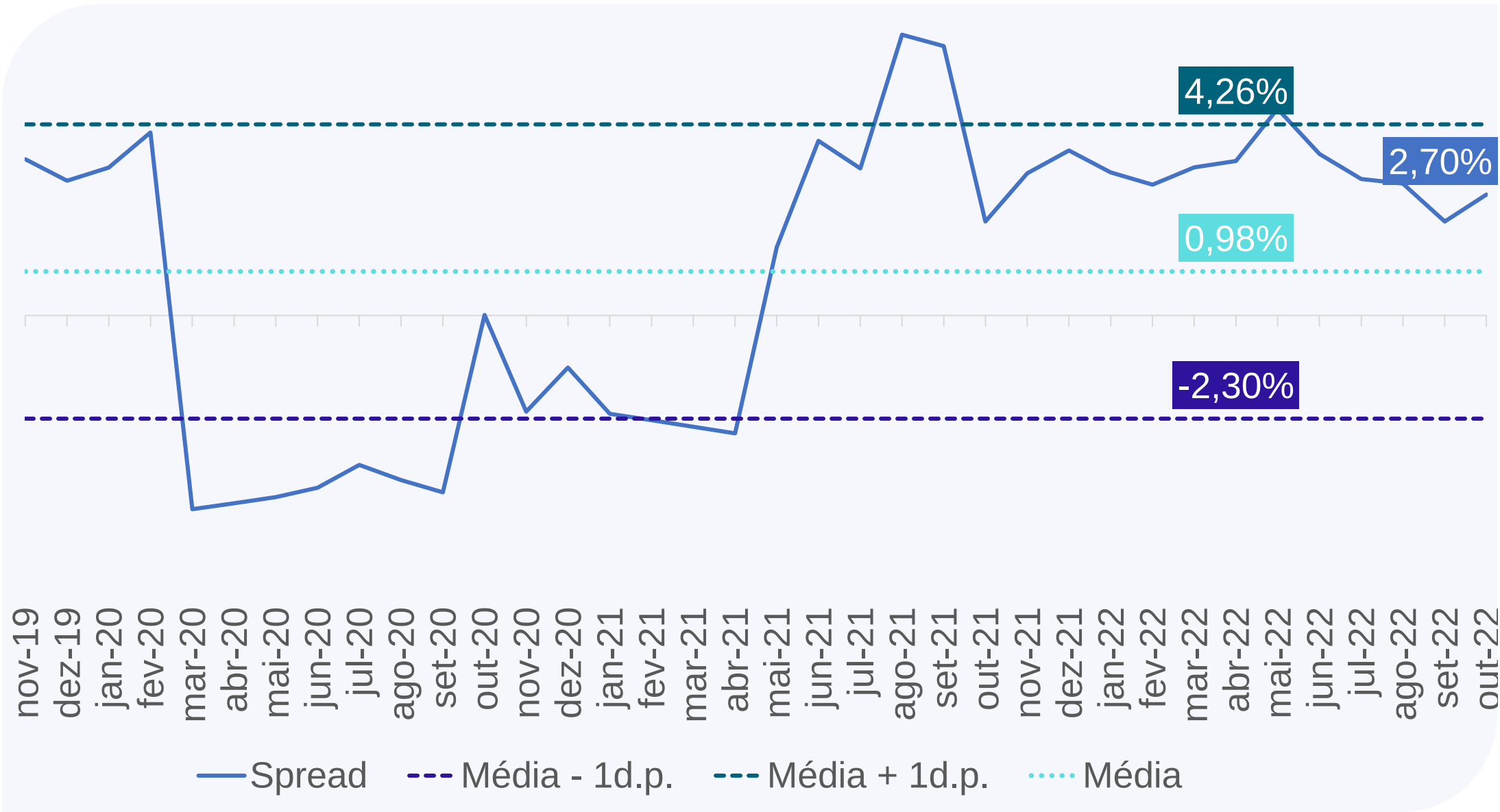
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	-4,33%	-1,28%	-3,92%
IFIX	0,02%	16,02%	30,04%
CDI Líquido	0,87%	9,77%	21,82%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **8,40% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **2,70%**. Esse spread está cerca de **171 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **0,98%**.
- O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FIIs de Renda.
- Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o Dividend Yield do fundo.

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

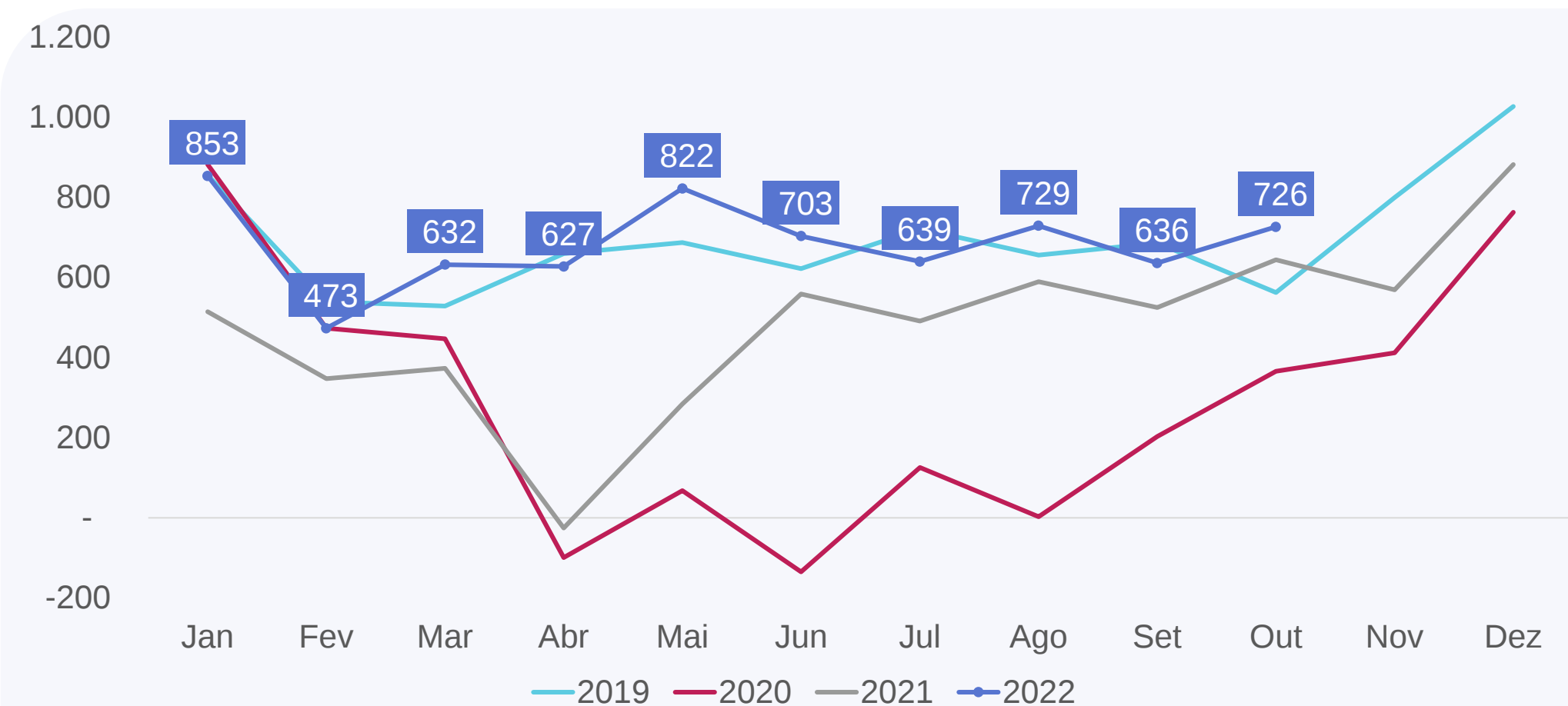
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
97,6%	-11,1%	+2,9%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,2%	9,1%	+2,5%

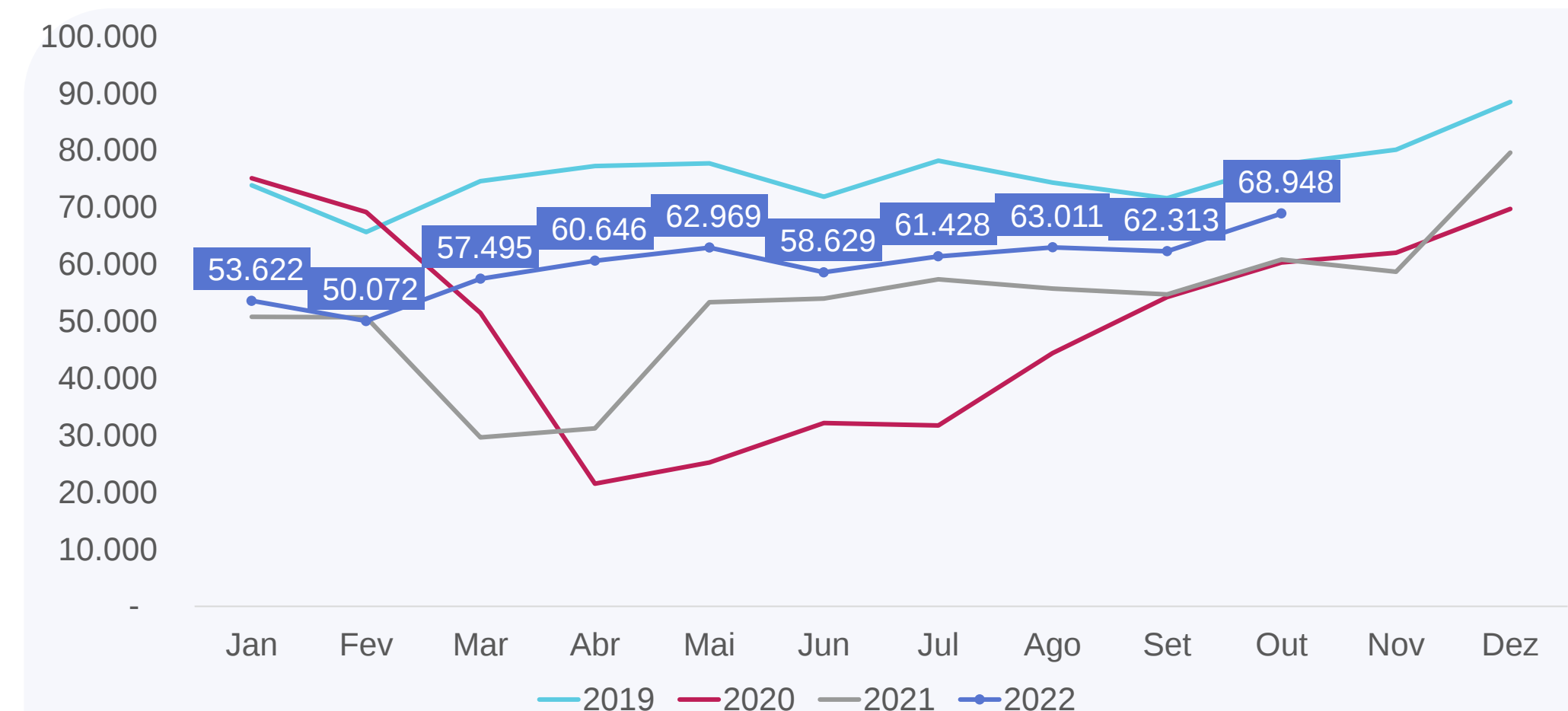
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado out/22	Realizado out/21	Variação vs. out/21	Acumulado out/22	Acumulado out/21	Variação Acumulado
Receita Total	904.186	731.862	24%	8.775.689	5.827.107	51%
Aluguel Mínimo (- descontos)	640.496	543.350	18%	6.444.077	4.574.683	41%
Aluguel Complementar	25.068	15.073	66%	352.921	231.940	52%
Aluguel Quiosques/Stands	177.497	137.658	29%	1.432.631	1.043.750	37%
Recebíveis	(18.857)	(780)	2318%	(38.012)	(102.349)	-63%
Inadimplência do mês	(76.714)	(94.069)	-18%	(918.345)	(1.009.523)	-9%
Recuperação de inadimplência	28.180	47.733	-41%	308.792	403.543	-23%
Estacionamento	111.050	71.458	55%	891.219	544.029	64%
Outras receitas	17.466	11.440	53%	302.405	141.034	114%
Despesa Total	(178.029)	(88.086)	102%	(1.935.278)	(1.525.675)	27%
Resultado operacional (NOI)	726.157	643.776	13%	6.840.410	4.301.432	59,0%

NOI (R\$ milhares)



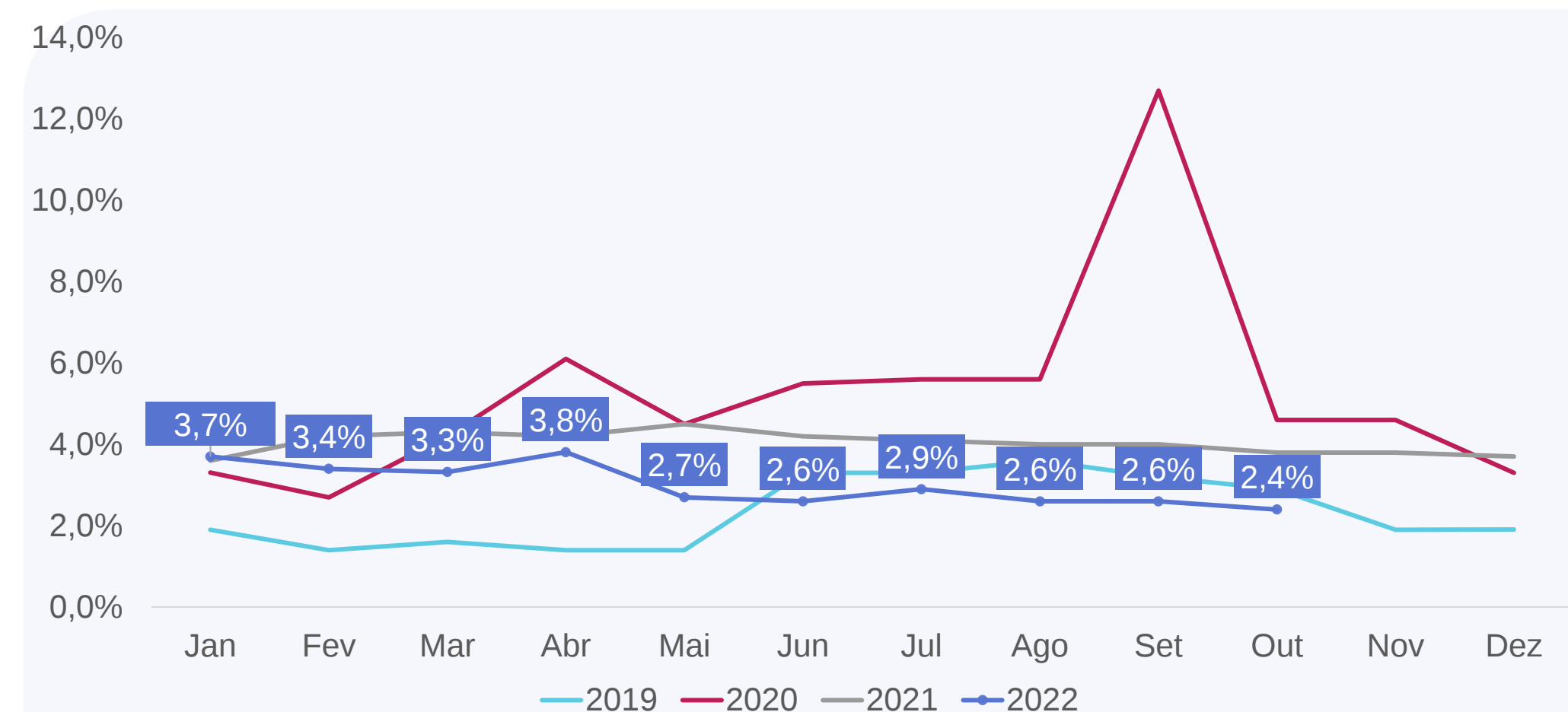
Fluxo de Veículos



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

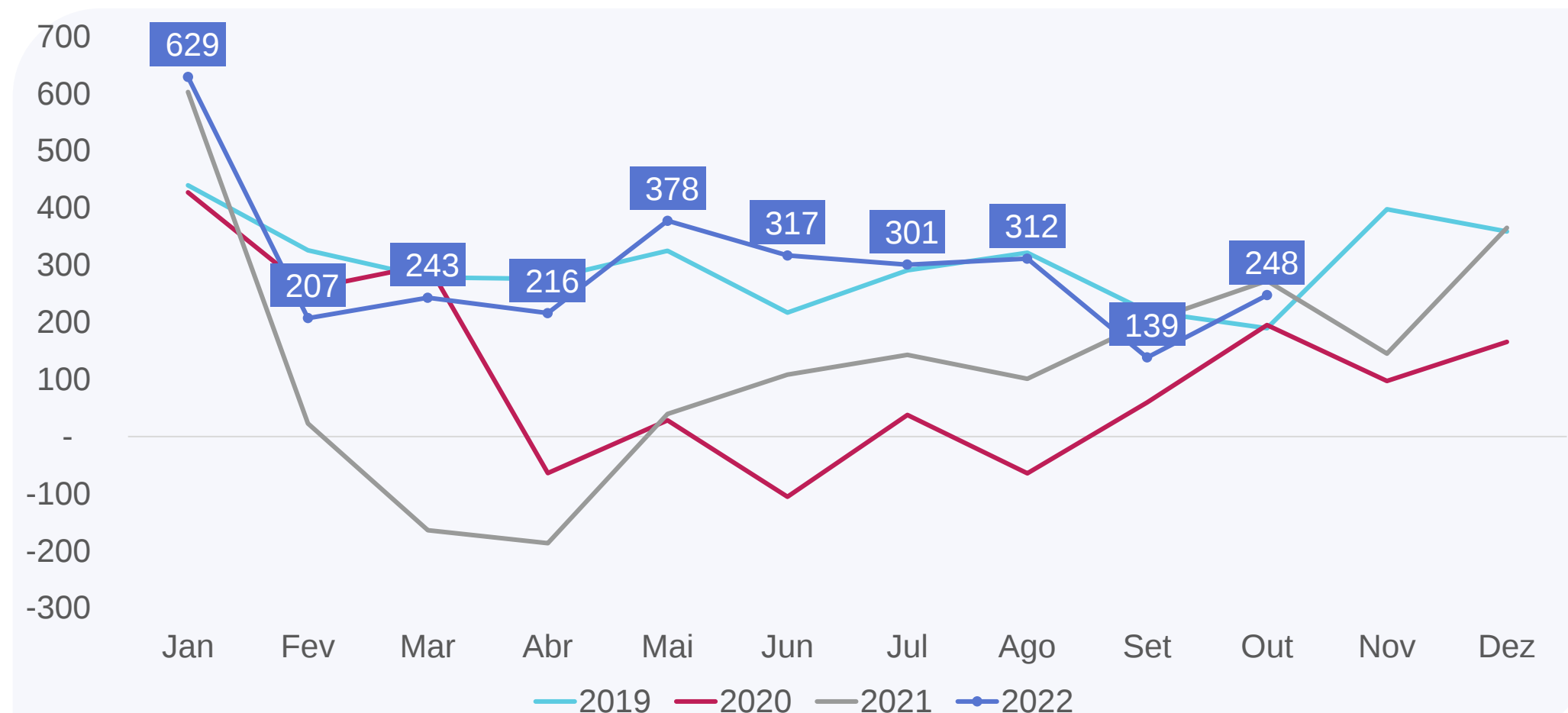
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
75,9%	-28,0%	+17,3%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,4%	+1,8%	+50,4%

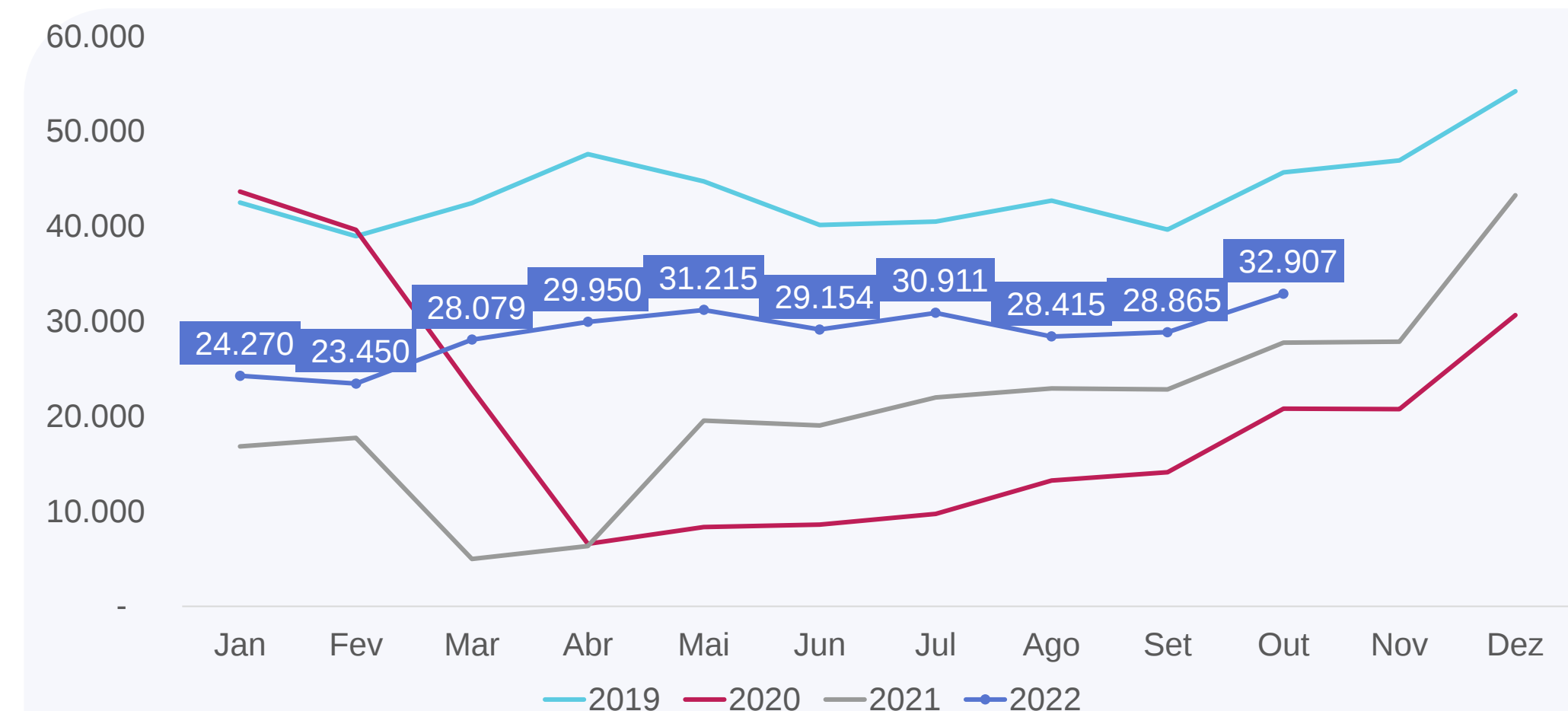
NOI

Shopping Valinhos	Realizado out/22	Realizado out/21	Variação vs. out/21	Acumulado out/22	Acumulado out/21	Variação Acumulado
Receita Total	499.559	383.051	30%	5.130.163	3.378.959	52%
Aluguel Mínimo (- descontos)	259.357	201.807	29%	2.649.607	1.771.913	50%
Aluguel Complementar	77.435	44.776	73%	1.048.997	522.172	101%
Aluguel Quiosques/Stands	93.207	67.108	39%	702.702	649.379	8%
Recebíveis	(48.667)	-	0%	40.056	(3.580)	-1219%
Inadimplência do mês	(31.687)	(15.746)	101%	(162.559)	(442.564)	-63%
Recuperação de inadimplência	14.151	39.267	-64%	142.806	235.219	-39%
Estacionamento	82.457	41.344	99%	612.980	316.783	94%
Outras receitas	53.306	4.495	1086%	95.574	329.638	-71%
Despesa Total	(252.059)	(110.161)	129%	(2.129.076)	(2.236.595)	-5%
Resultado operacional (NOI)	247.500	272.890	-9%	3.001.087	1.142.364	163%

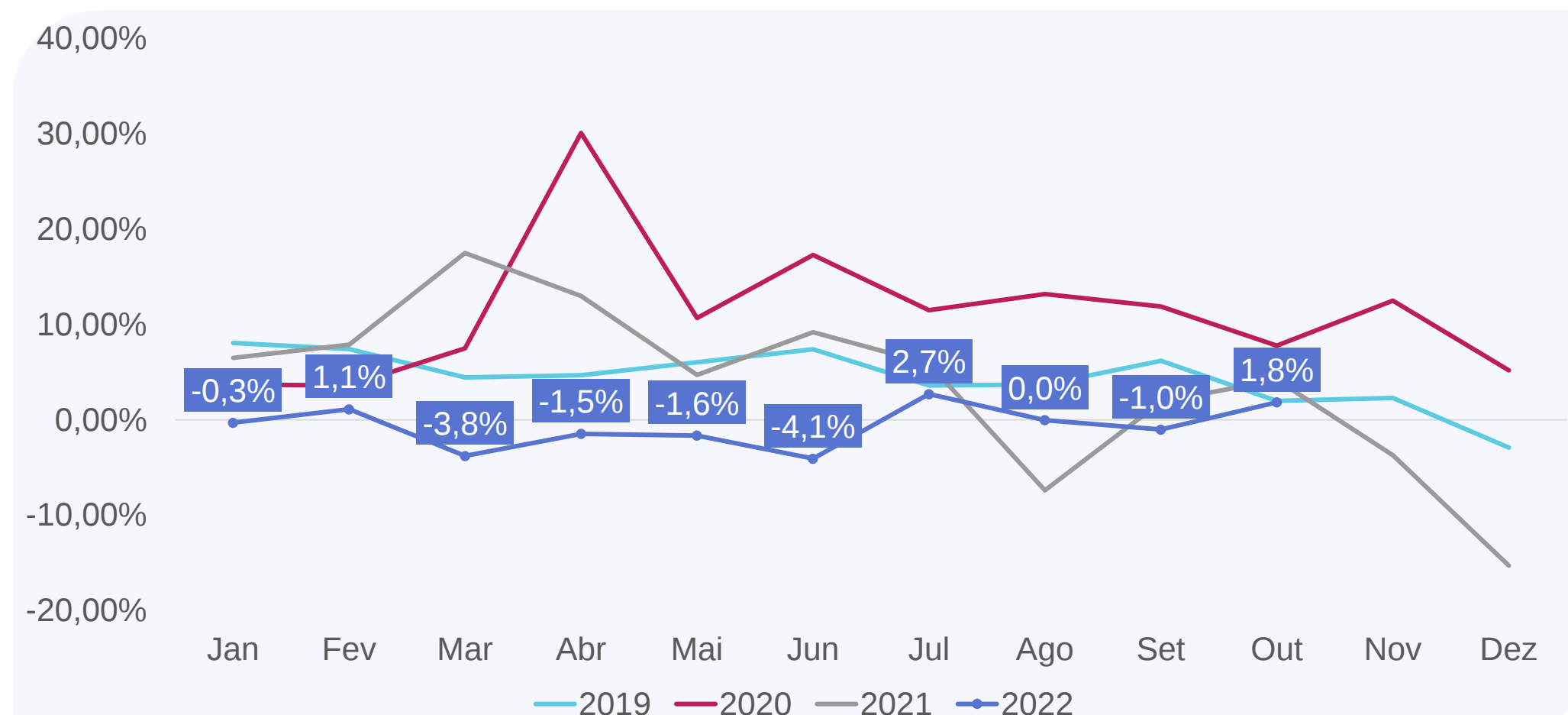
NOI (R\$ milhares)



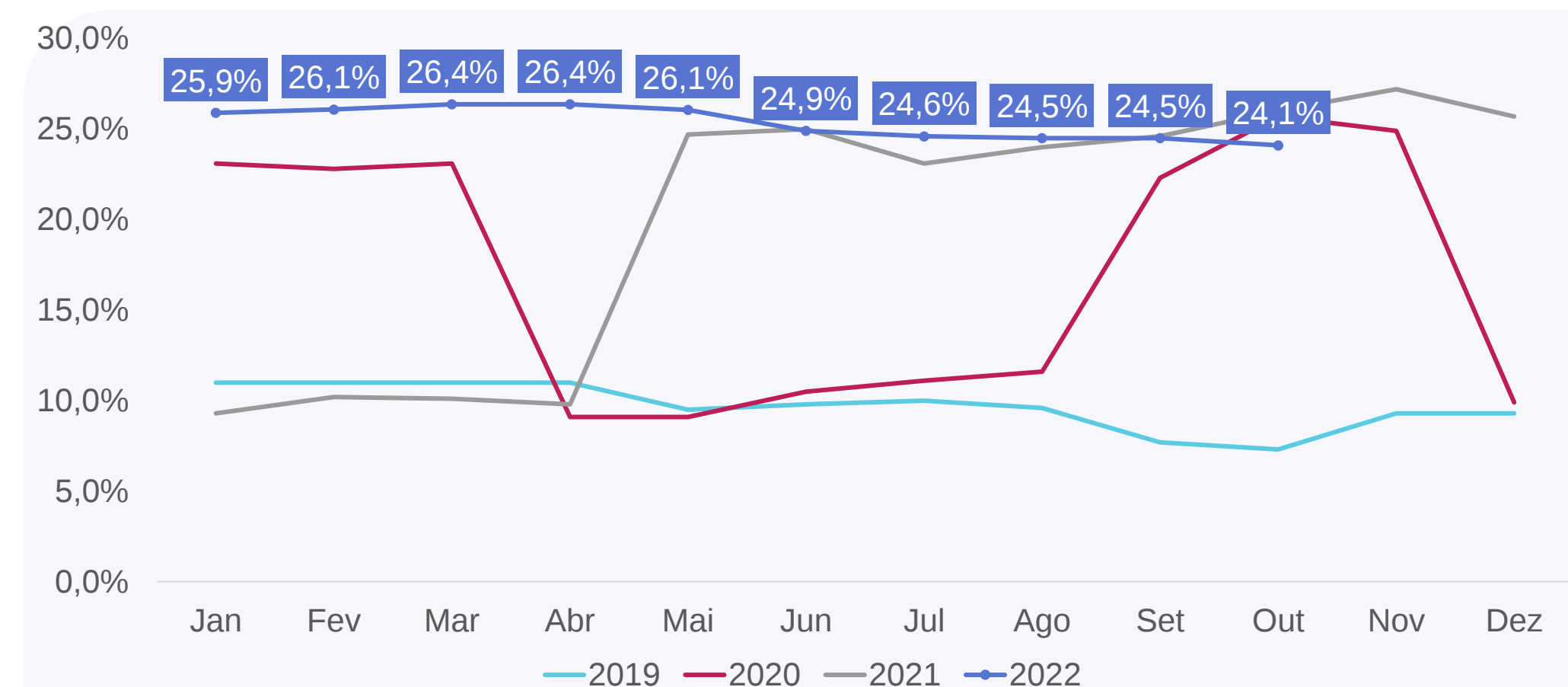
Fluxo de Veículos



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

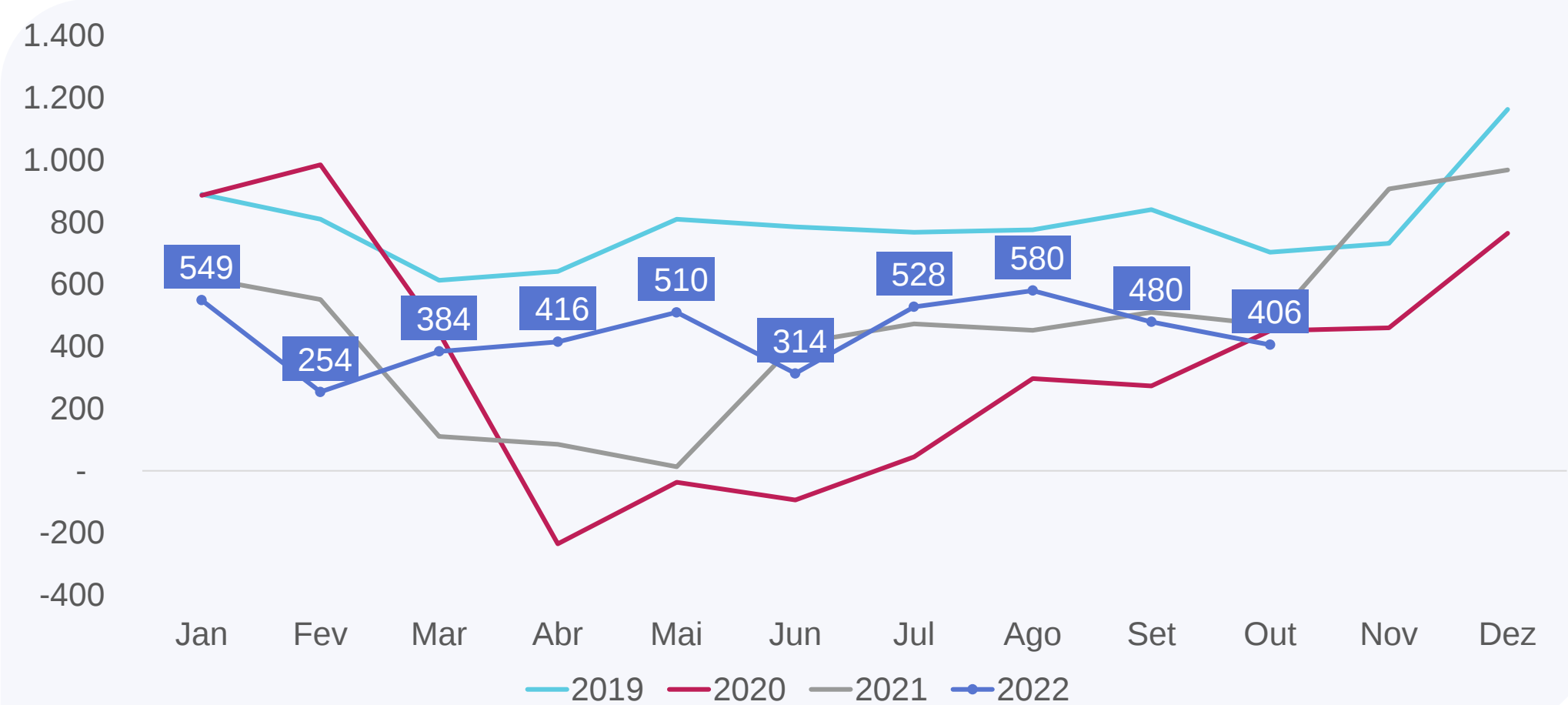
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
90,3%	-28,9%	-12,0%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,4%	6,6%	-21,8%

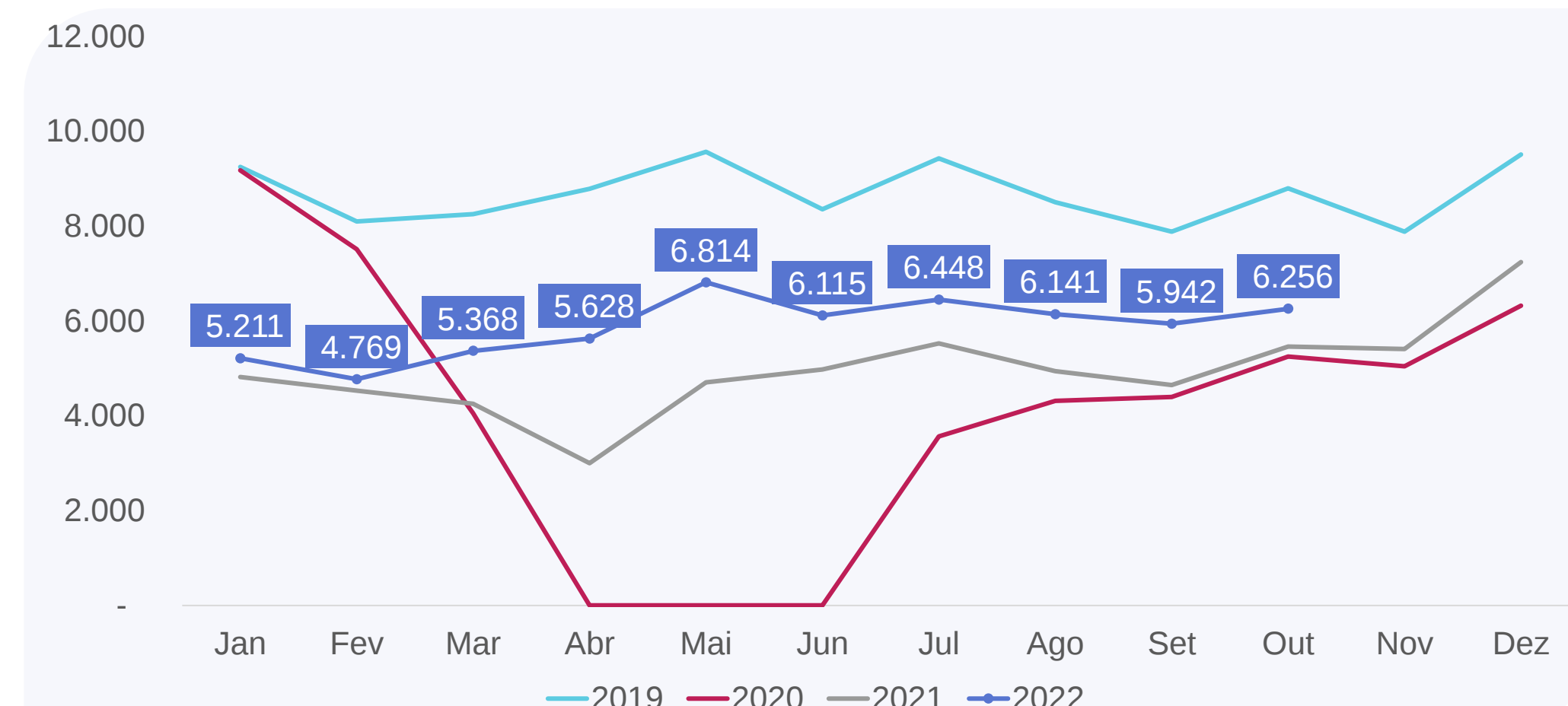
NOI

Shopping Bay Market	Realizado out/22	Realizado out/21	Variação vs. out/21	Acumulado out/22	Acumulado out/21	Variação Acumulado
Receita Total	811.005	748.103	8%	7.932.870	6.853.766	16%
Aluguel Mínimo (-descontos)	606.122	659.745	-8%	6.261.394	6.211.030	1%
Aluguel Complementar	44.534	11.033	304%	443.158	154.522	187%
Aluguel Quiosques/Stands	166.473	152.267	9%	1.348.704	1.382.616	-2%
Recebíveis	1.151	(959)	-220%	9.870	(0)	-4700148%
Inadimplência do mês	(73.184)	(157.698)	-54%	(1.100.170)	(1.704.414)	-35%
Recuperação de inadimplência	10.971	41.448	-74%	317.312	381.370	-17%
Estacionamento	48.886	38.219	28%	457.650	397.205	15%
Outras receitas	6.052	4.049	49%	194.952	31.437	520%
Despesa Total	(404.914)	(278.289)	46%	(3.511.545)	(3.154.746)	11%
Resultado operacional (NOI)	406.091	469.814	-14%	4.421.326	3.699.020	20%

NOI (R\$ milhares)



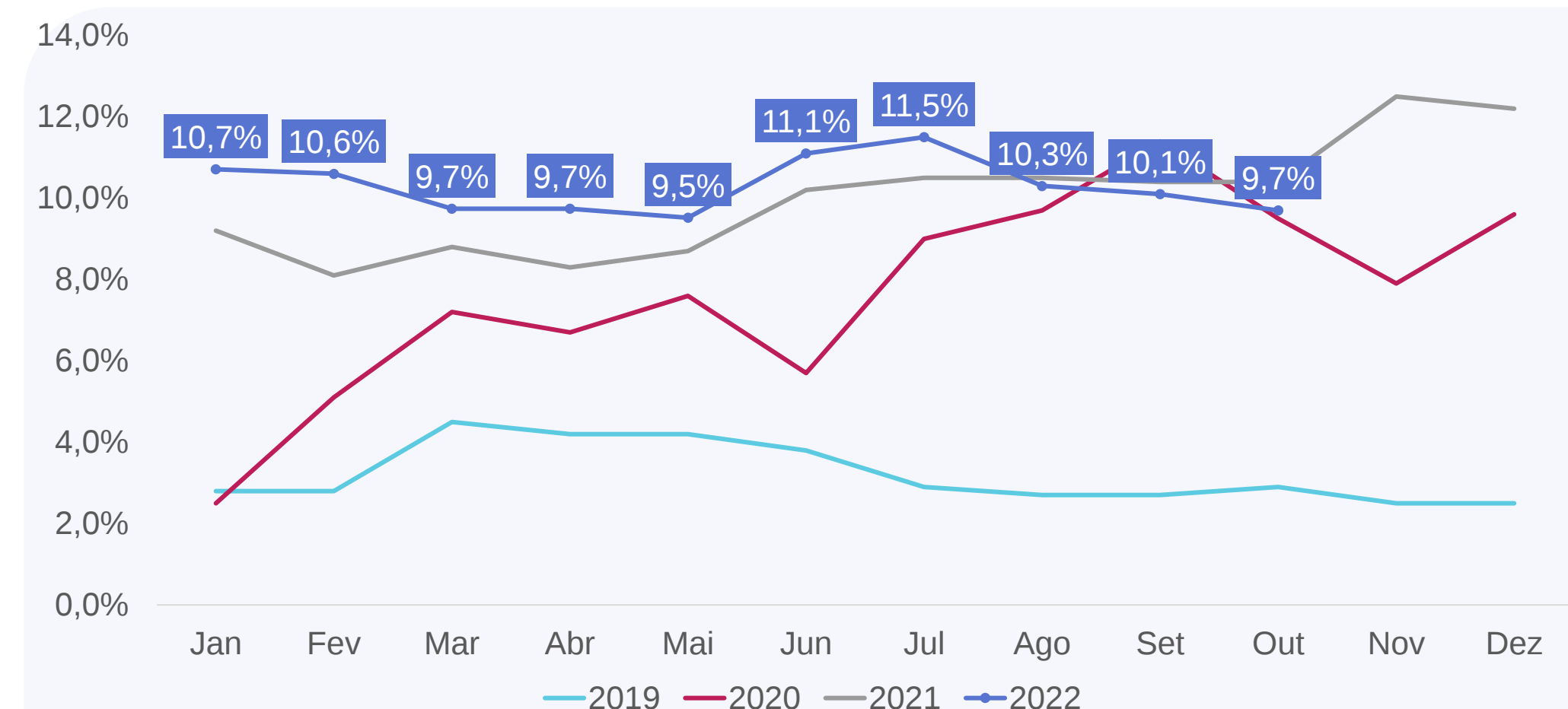
Fluxo de Veículos

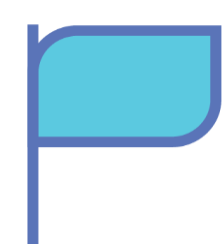


Inadimplência



Vacância





+41 bi

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



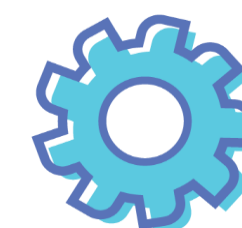
Tradição

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 Outubro/2022. ²Publicado no site www.standardandpoors.com em junho de 2022. 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.