



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório Gerencial | Janeiro 2023



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/>

Informe de Rendimentos

[Banco Votorantim \(bv.com.br\)](http://Banco Votorantim (bv.com.br))

Administrador

BV DTVM S.A.

Gestor

BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

BV DTVM S.A.

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

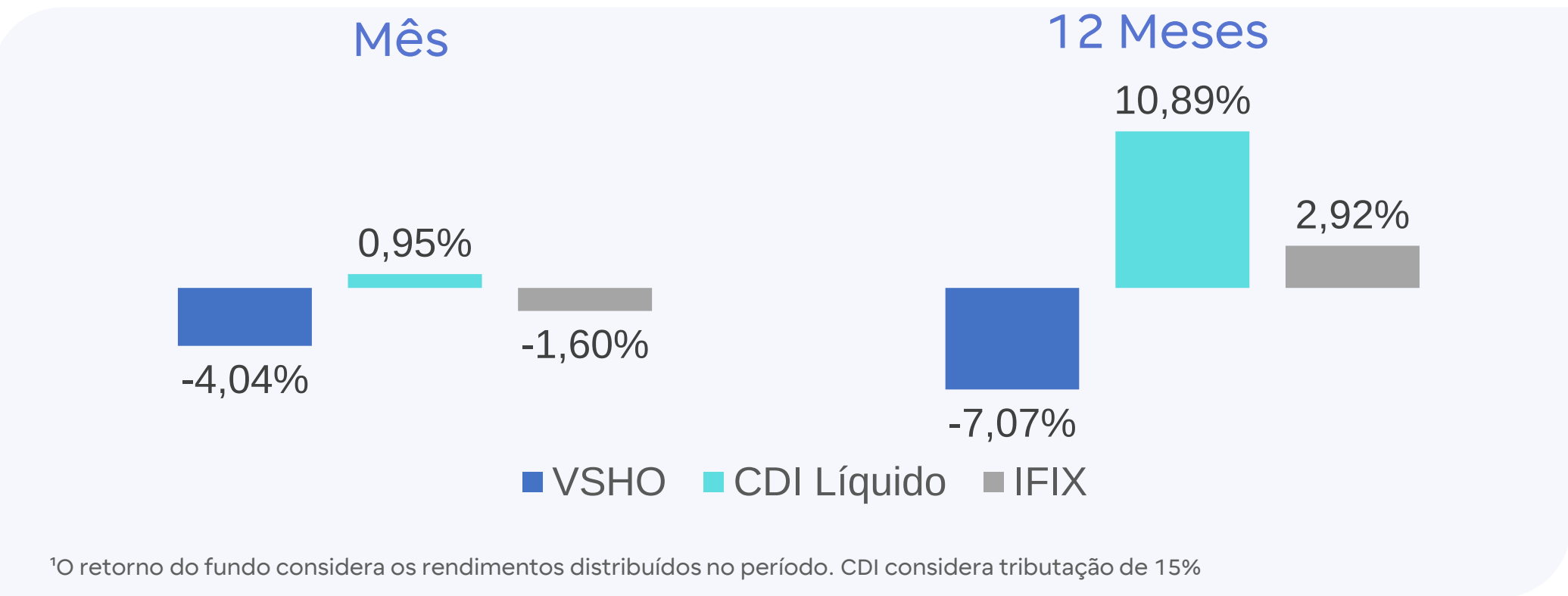
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

- O mês de janeiro foi um mês bastante positivo para o portfólio, com uma variação de +22,9% nas vendas totais e +26,6% nas vendas na mesma loja comparado ao mesmo período em 2022. Já a inadimplência foi de 5,6%, comum para o período do ano.
- Com relação a ocupação, houve 1 desocupação no shopping Hortolândia, finalizando o mês em uma taxa de ocupação de 88,4% para o portfólio.
- Em janeiro, a Lojas Americanas honrou o aluguel pro-rata dos 3 shoppings no portfólio. Em dezembro, ela pagou o aluguel referente apenas ao shopping Bay Market. Os valores não pagos entraram na recuperação judicial e a permanência de suas operações estão sendo monitoradas pela administradora dos shoppings. O impacto é de aproximadamente 3% da receita do portfolio no mês.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

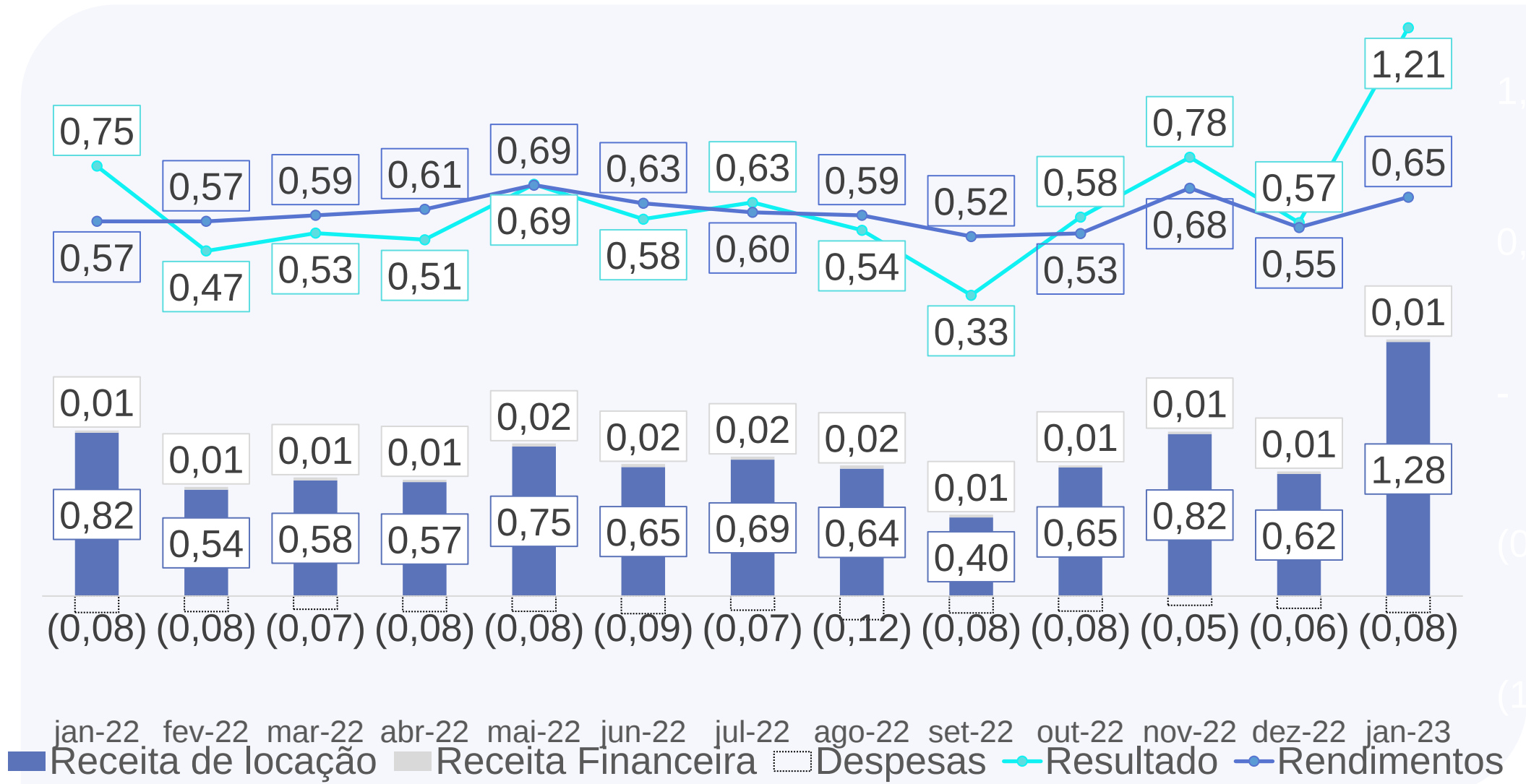
Rendimento por Cota	Dividend Yield Anualizado
R\$ 0,65	12,02%
Cota Fechamento	Valor de Mercado
R\$ 64,90	R\$ 136,2 MM
Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
R\$ 99,43	R\$ 208,7 MM
P/VP	Número de Cotistas
0,65	2.710
Número de Negócios	Volume Negociado no Mês
4.808	R\$ 0,9 MM

Indicadores – Portfólio

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
88,4%	14,9%	+26,6%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
0,0%	+5,6%	+22,9%

- O Fundo apresentou um resultado de **R\$1,21** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,65** por cota, representando **54%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **54%**.

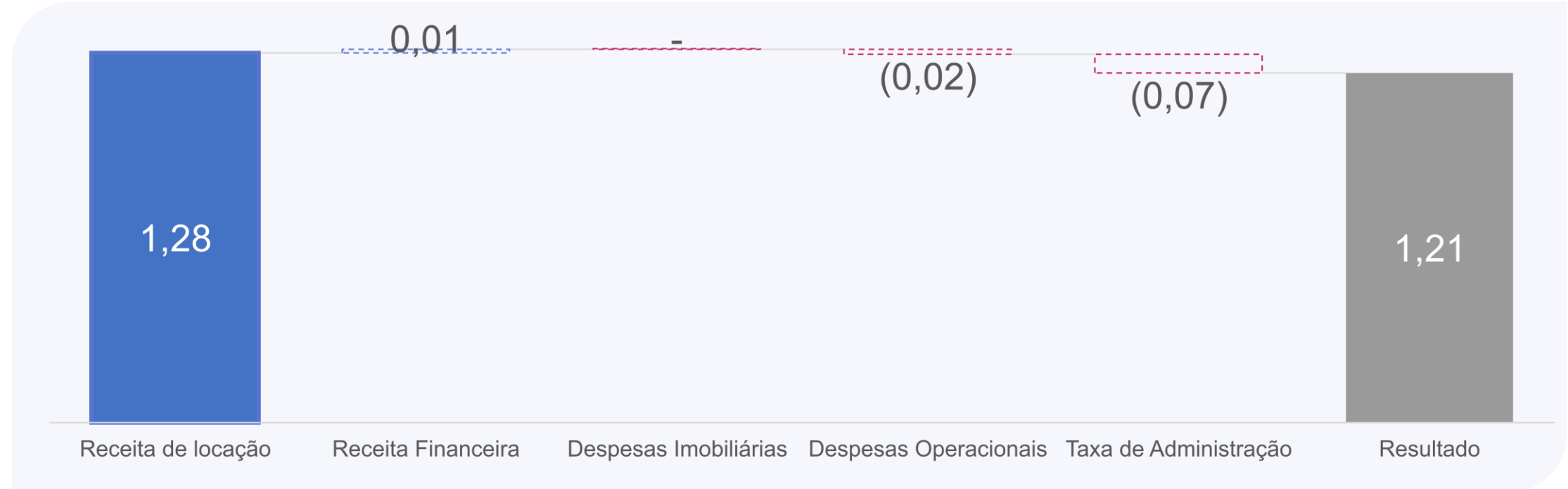
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	jan-23	Semestre	12 Meses
Total de Receitas	2.715.708	2.715.708	17.530.792
Receita de Locação	2.688.793	2.688.793	17.184.731
Receita Financeira	26.915	26.915	346.061
Total de Despesas	(173.252)	(173.252)	(1.947.534)
Despesas Imobiliárias	(31.306)	(31.306)	(264.431)
Despesas Operacionais	(5.154)	(5.154)	(107.430)
Taxa de Administração	(136.793)	(136.793)	(1.575.673)
Resultado	2.542.456	2.542.456	15.583.258
Rendimento Distribuído	1.364.220	1.364.220	15.237.288
Resultado por Cota	1,21	1,21	7,42
Rendimento por Cota	0,65	0,65	7,21
Proporção Distribuída	54%	54%	98%

Composição do Resultado

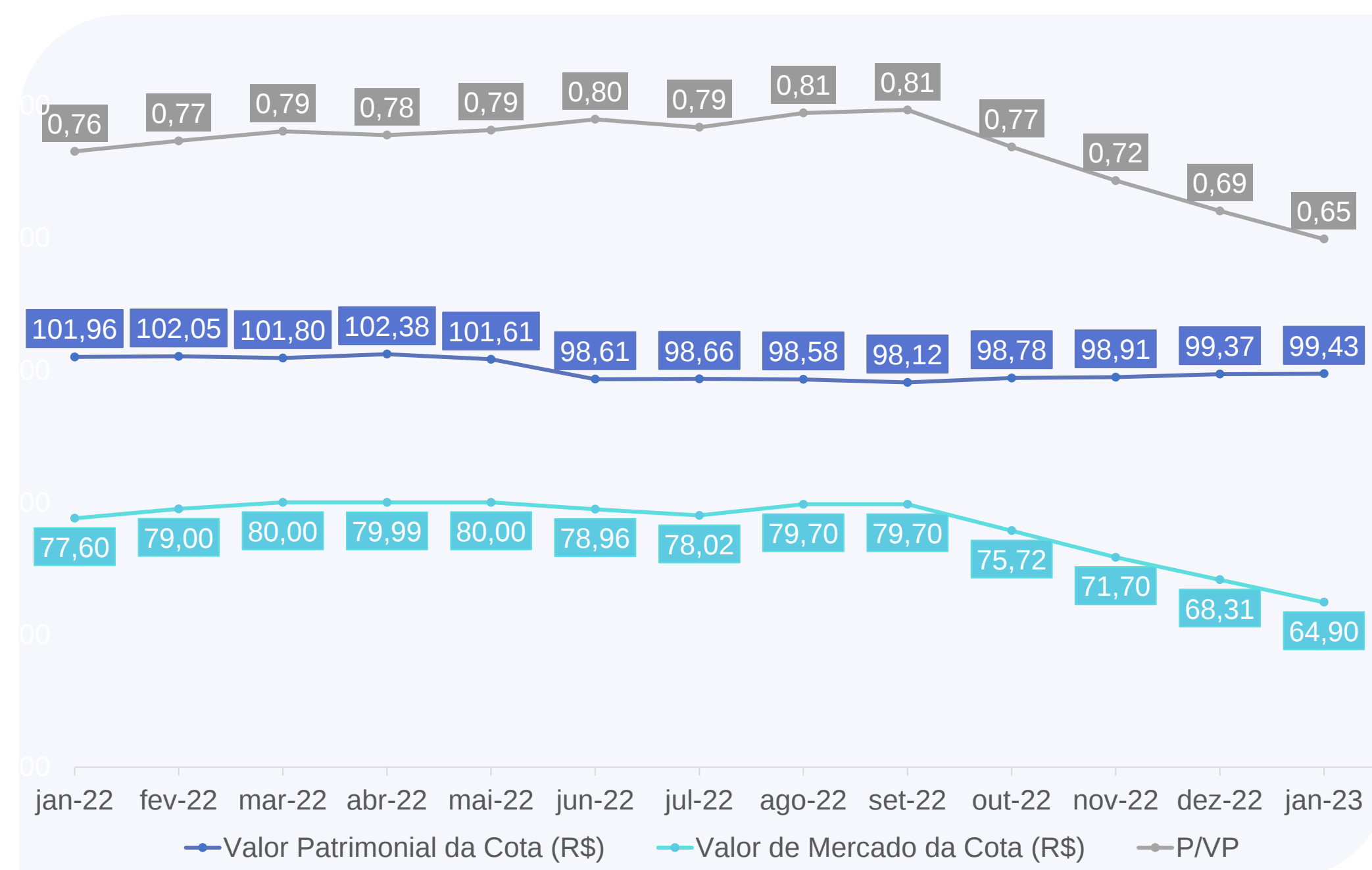


Negociação no Mercado Secundário



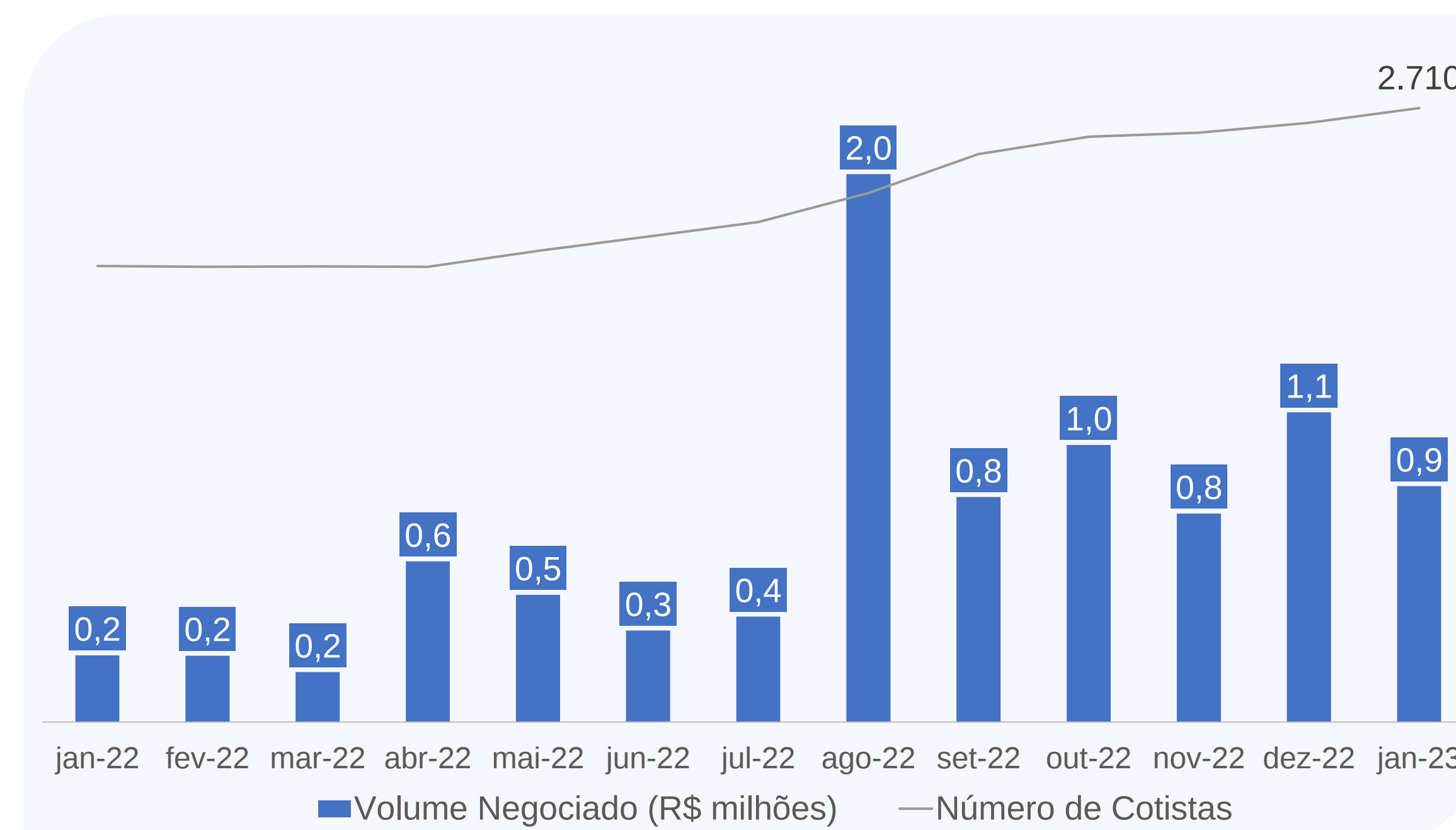
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$64,90**, representando uma variação de **-4,99%**.
- O P/VP atual está em **0,65**, indicando que a cota de mercado está **35%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



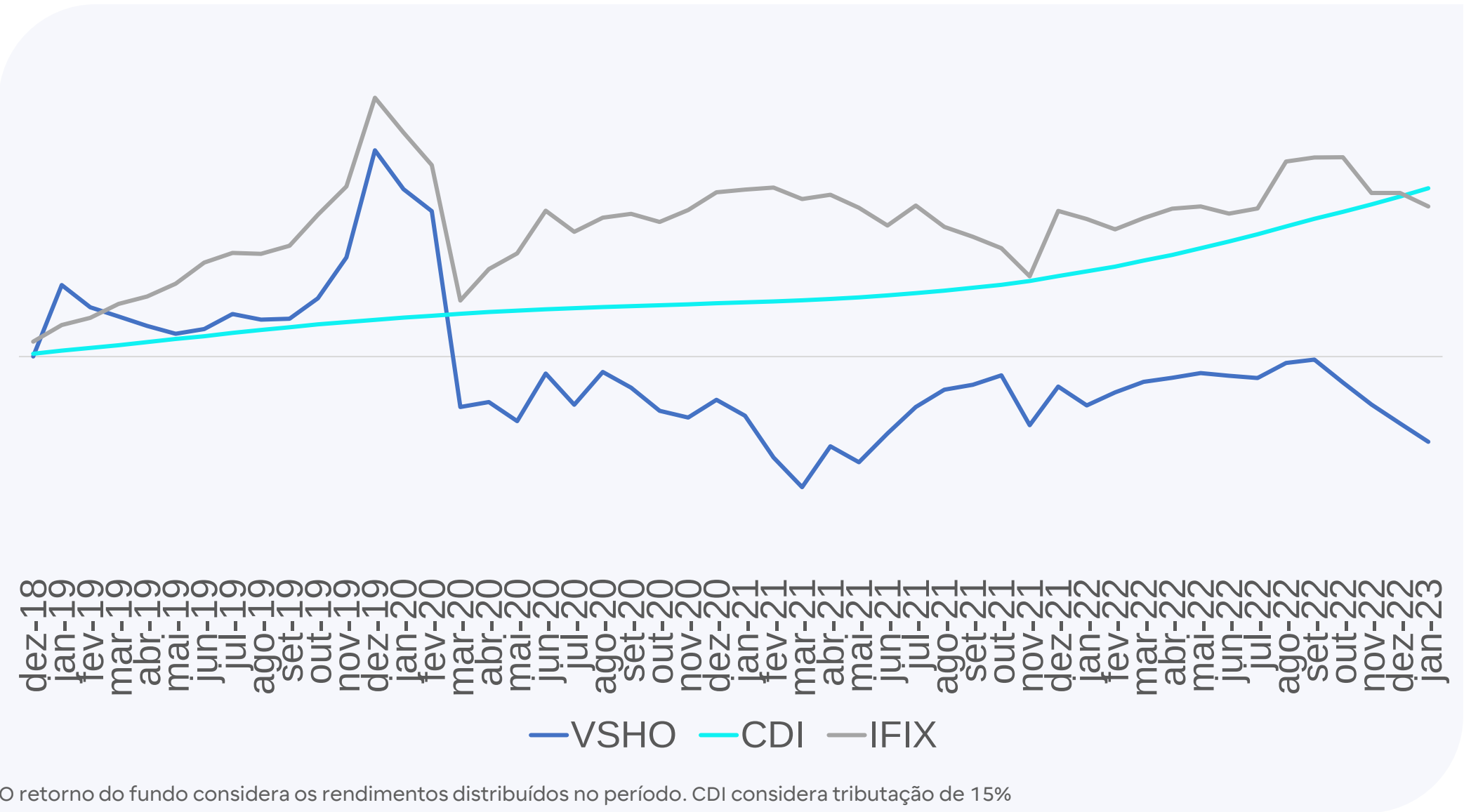
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.710 cotistas**, representando uma variação de **+2,46%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+34,62%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,87 milhões**, havendo variação de **-23,80%** com relação ao mês anterior e uma variação de **253,07%** comparado ao mesmo período no ano passado.



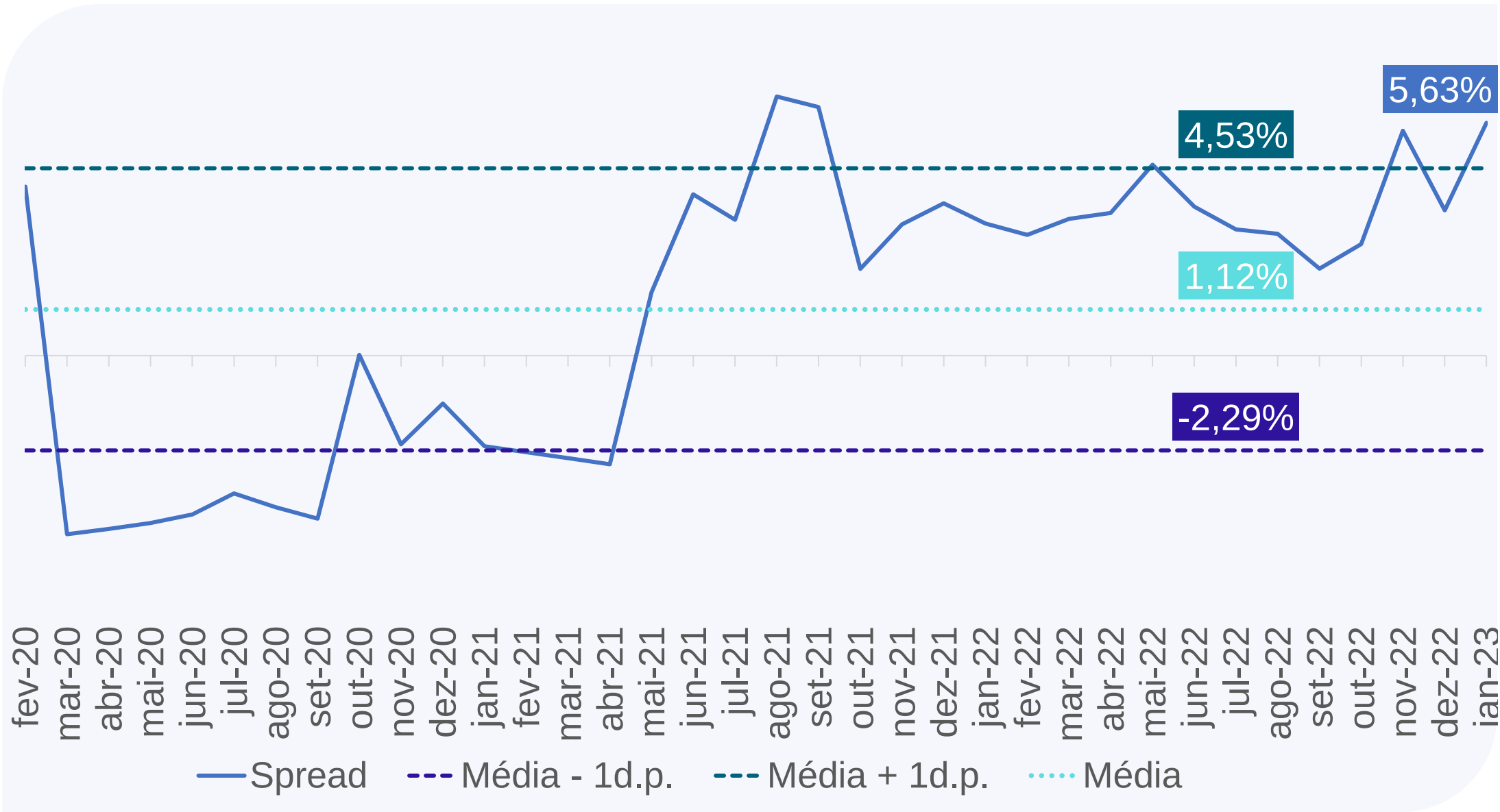
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	-4,04%	-7,07%	-12,86%
IFIX	-1,60%	2,92%	22,63%
CDI Líquido	0,95%	10,89%	25,35%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **12,02% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **5,63%**. Esse spread está cerca de **451 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **1,12%**.
- 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

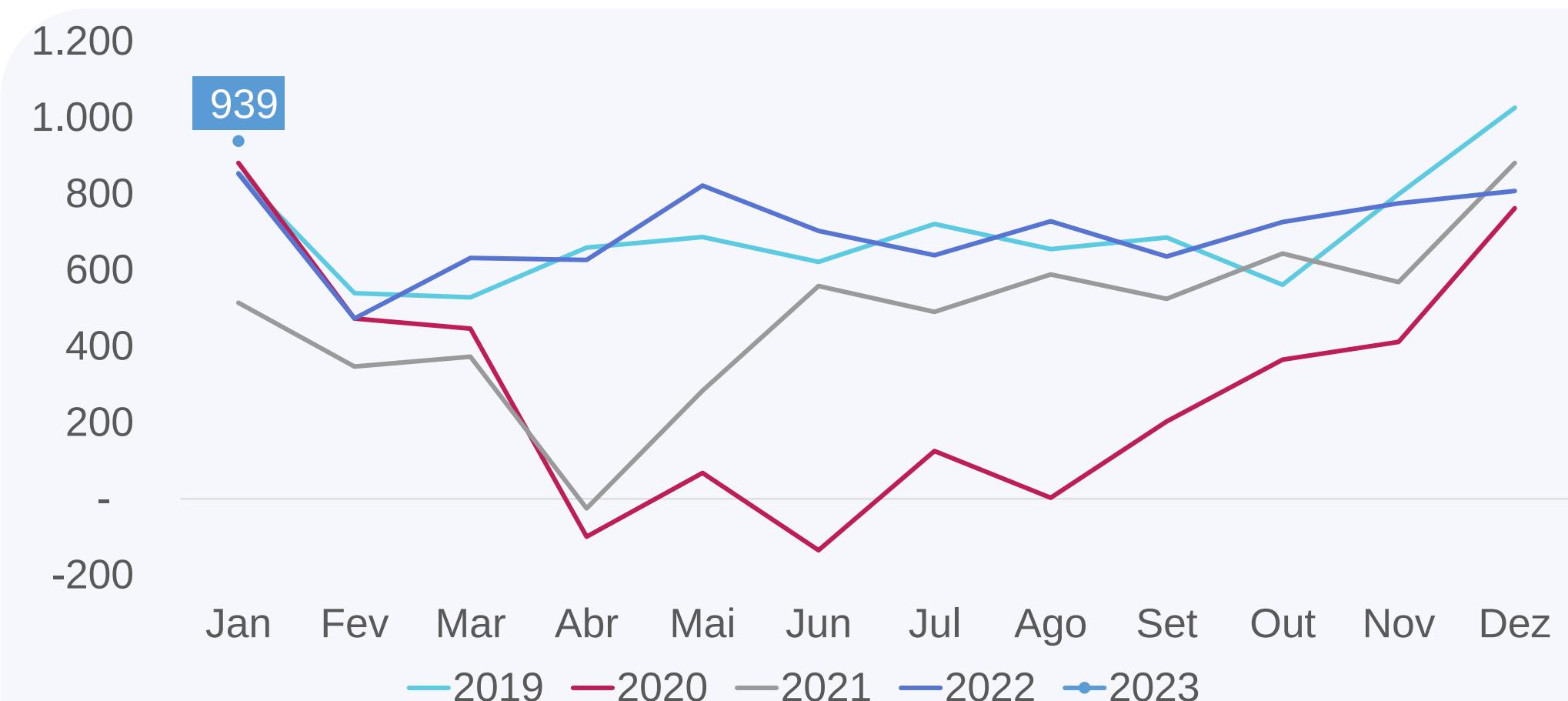
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
96,9%	9,8%	+5,9%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
-0,2%	+13,1%	+21,5%

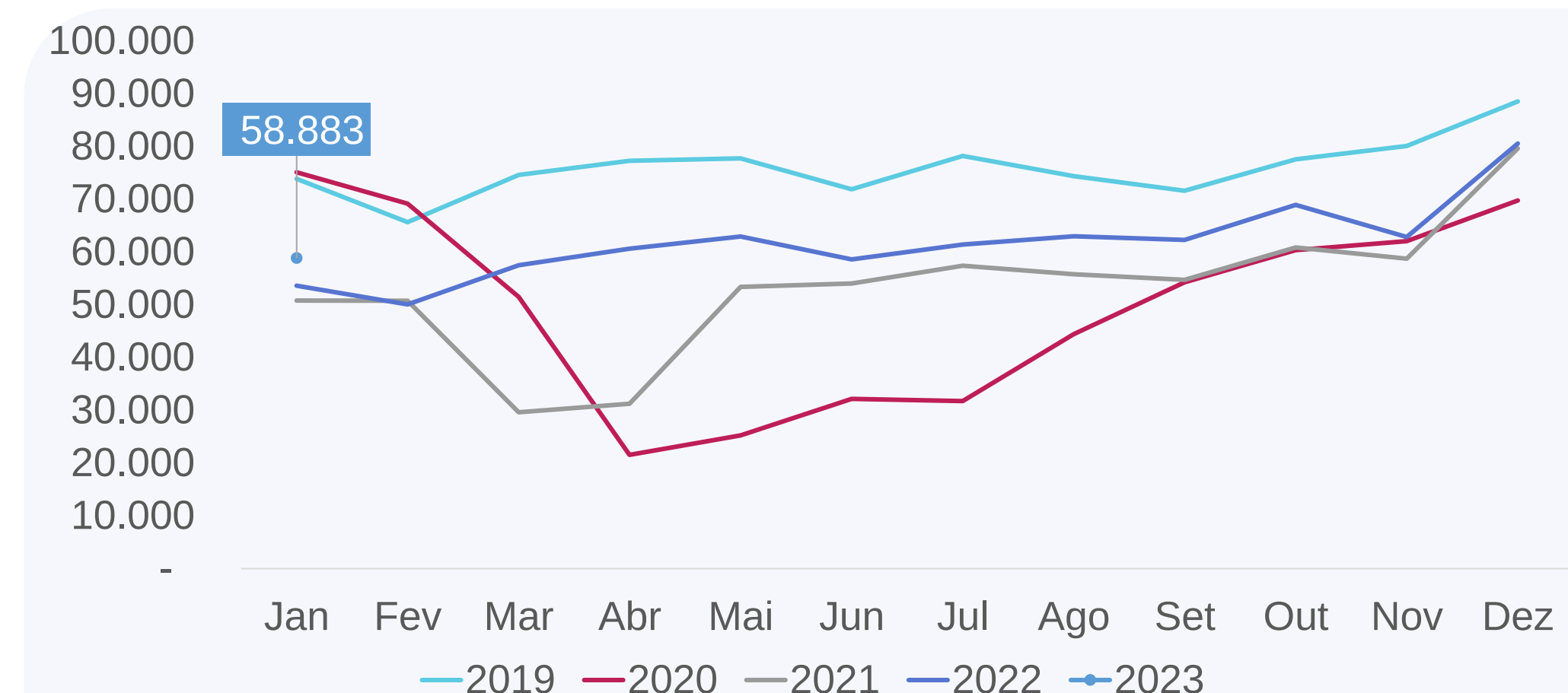
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado jan/23	Realizado jan/22	Variação vs. jan/22	Acumulado jan/23	Acumulado jan/22	Variação Acumulado
Receita Total	1.136.352	891.523	27%	1.136.352	891.523	27%
Aluguel Mínimo (- descontos)	927.364	847.361	9%	927.364	847.361	9%
Aluguel Complementar	95.981	63.549	51%	95.981	63.549	51%
Aluguel Quiosques/Stands	134.188	131.044	2%	134.188	131.044	2%
Recebíveis	(43.064)	(36.551)	18%	(43.064)	(36.551)	18%
Inadimplência do mês	(184.315)	(196.902)	-6%	(184.315)	(196.902)	-6%
Recuperação de inadimplência	19.568	27.728	-29%	19.568	27.728	-29%
Estacionamento	128.329	43.684	194%	128.329	43.684	194%
Outras receitas	58.301	11.609	402%	58.301	11.609	402%
Despesa Total	(197.653)	(38.249)	417%	(197.653)	(38.249)	417%
Resultado operacional (NOI)	938.699	853.273	10%	938.699	853.273	10,0%

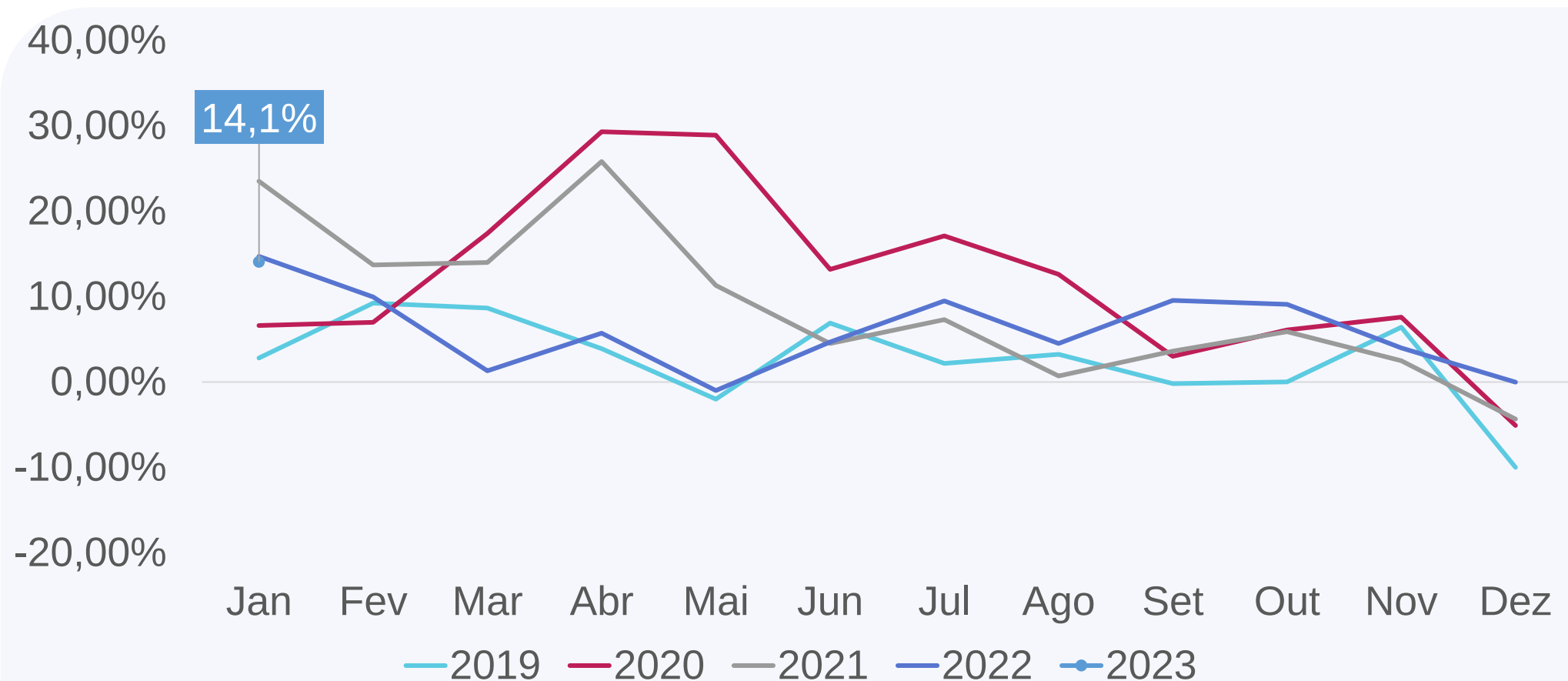
NOI (R\$ milhares)



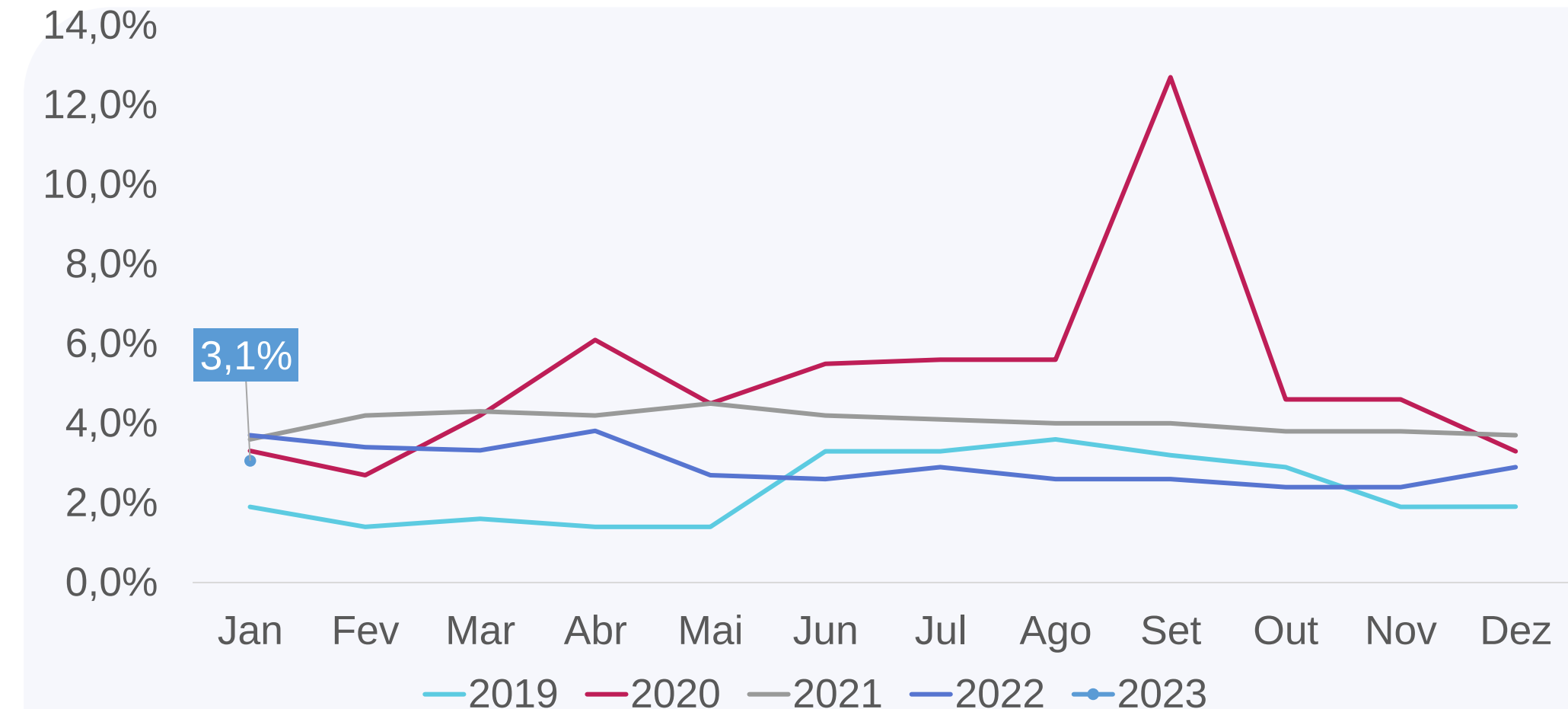
Fluxo de Veículos



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

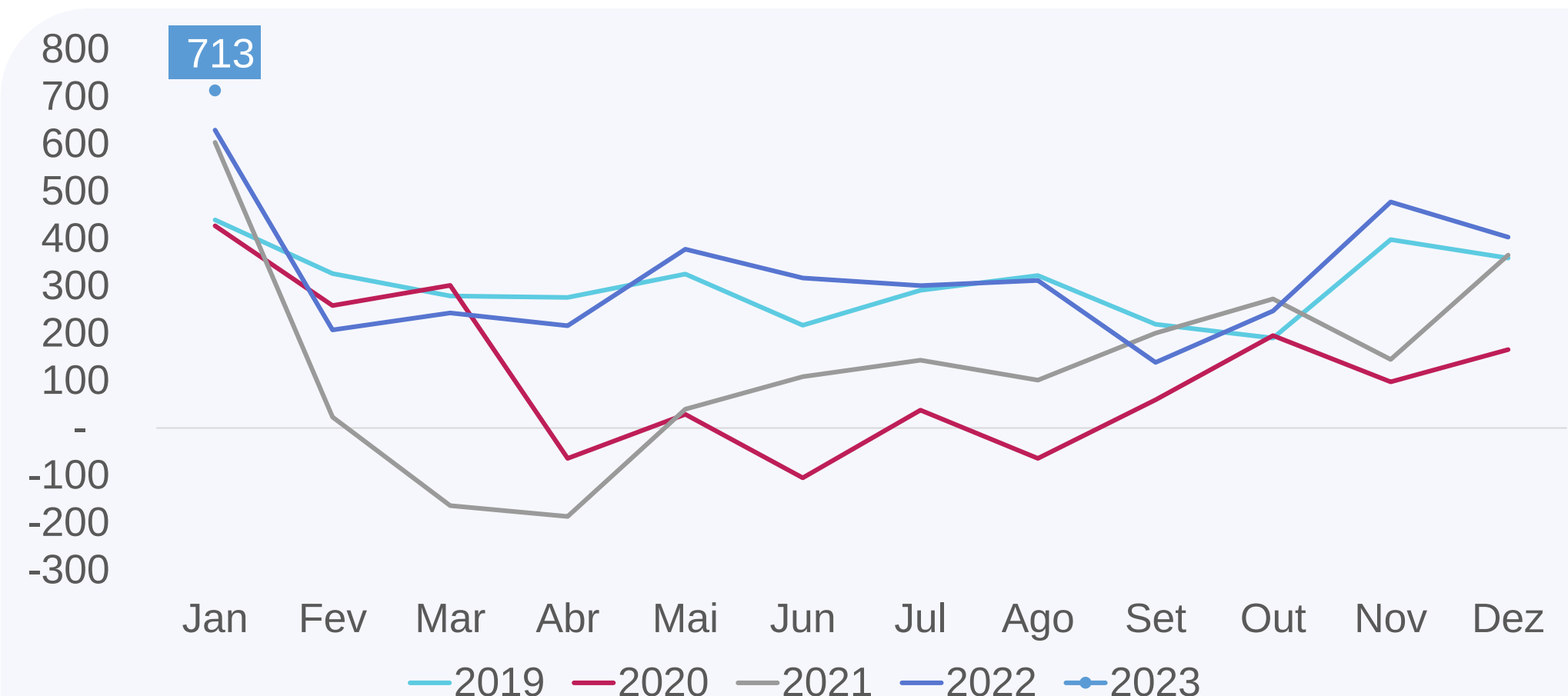
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 20122)
75,4%	23,3%	+41,8%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
0,0%	-3,3%	+30,5%

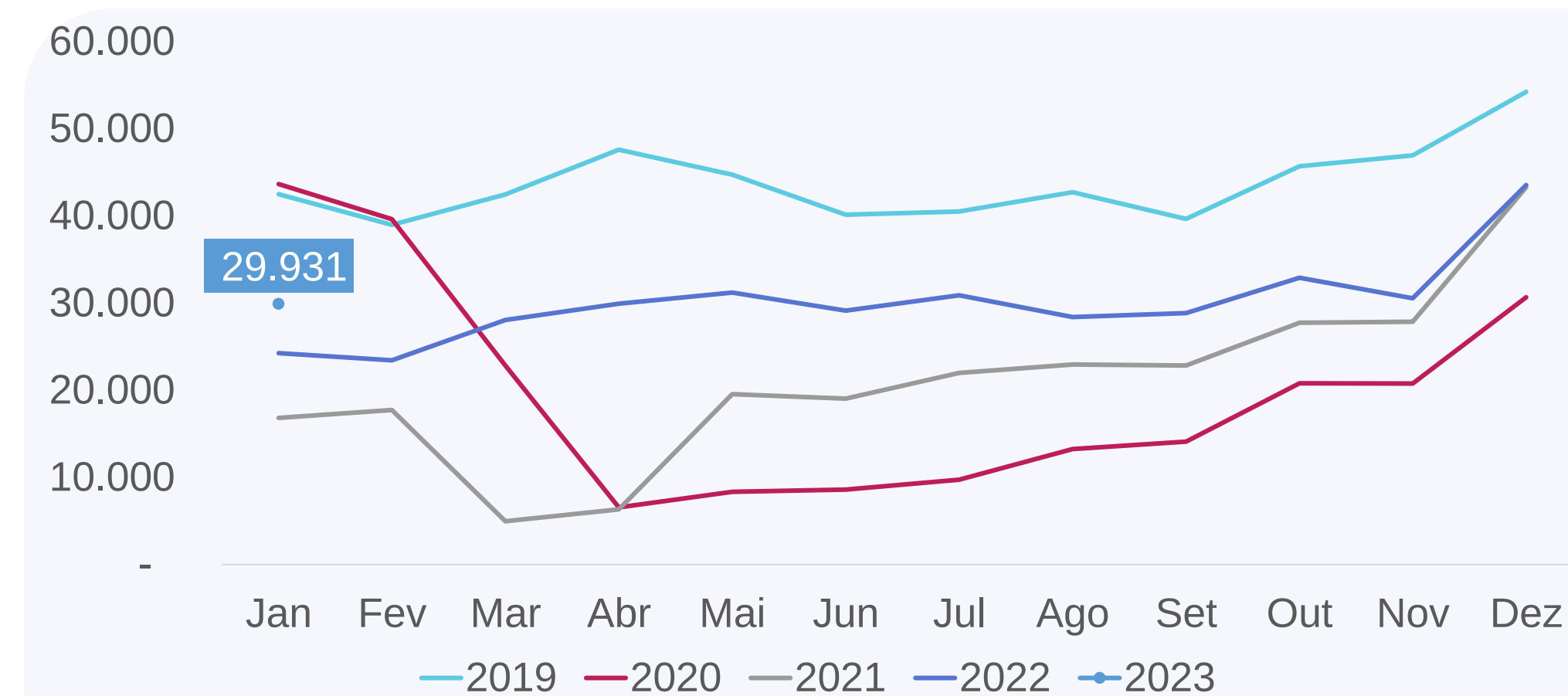
NOI

Shopping Valinhos	Realizado jan/23	Realizado jan/22	Variação vs. jan/22	Acumulado jan/23	Acumulado jan/22	Variação Acumulado
Receita Total	873.501	754.490	16%	873.501	754.490	16%
Aluguel Mínimo (- descontos)	434.043	381.062	14%	434.043	381.062	14%
Aluguel Complementar	247.128	249.472	-1%	247.128	249.472	-1%
Aluguel Quiosques/Stands	59.645	73.839	-19%	59.645	73.839	-19%
Recebíveis	(51.267)	(427)	11906%	(51.267)	(427)	11906%
Inadimplência do mês	(58.885)	(45.177)	30%	(58.885)	(45.177)	30%
Recuperação de inadimplência	80.066	28.384	182%	80.066	28.384	182%
Estacionamento	154.912	62.950	146%	154.912	62.950	146%
Outras receitas	7.859	4.387	79%	7.859	4.387	79%
Despesa Total	(160.511)	(125.279)	28%	(160.511)	(125.279)	28%
Resultado operacional (NOI)	712.990	629.211	13%	712.990	629.211	13%

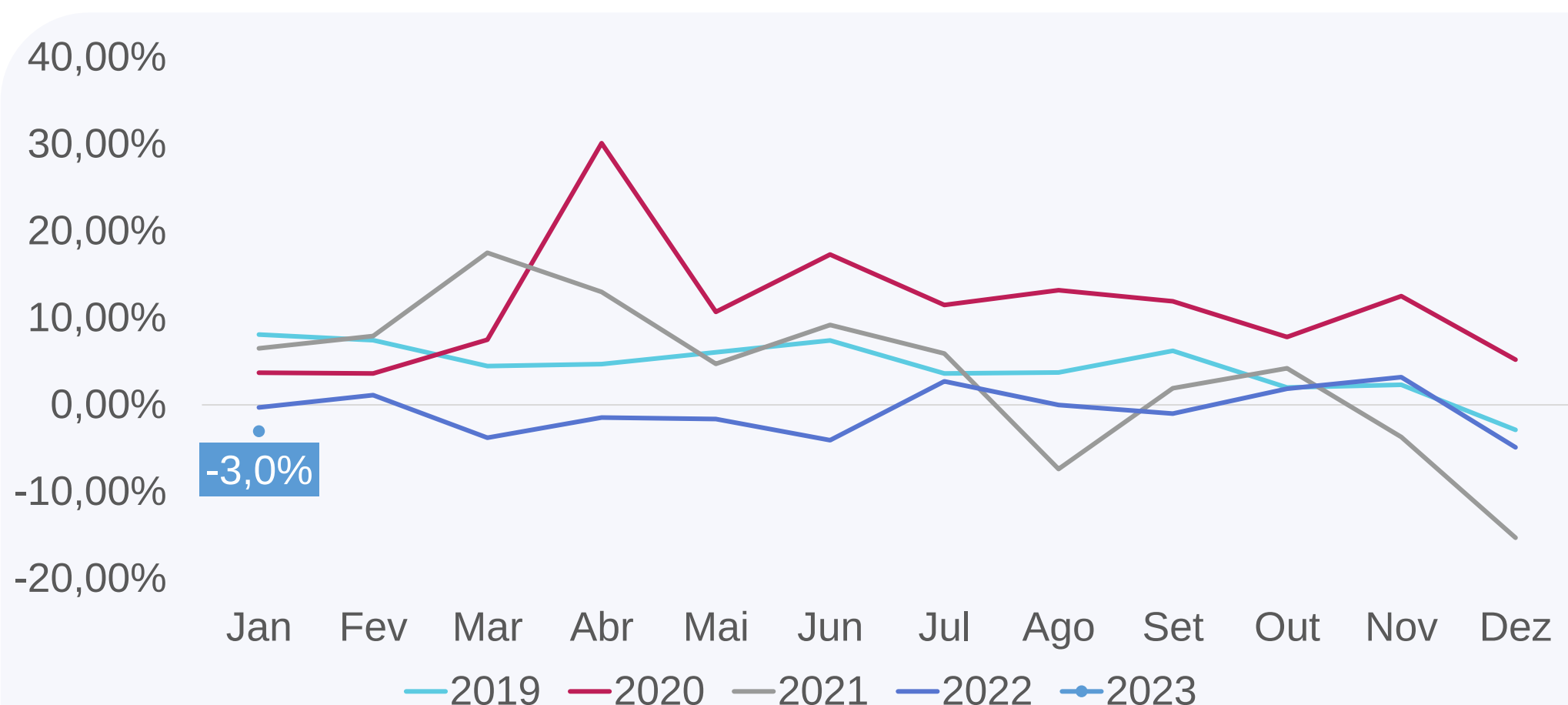
NOI (R\$ milhares)



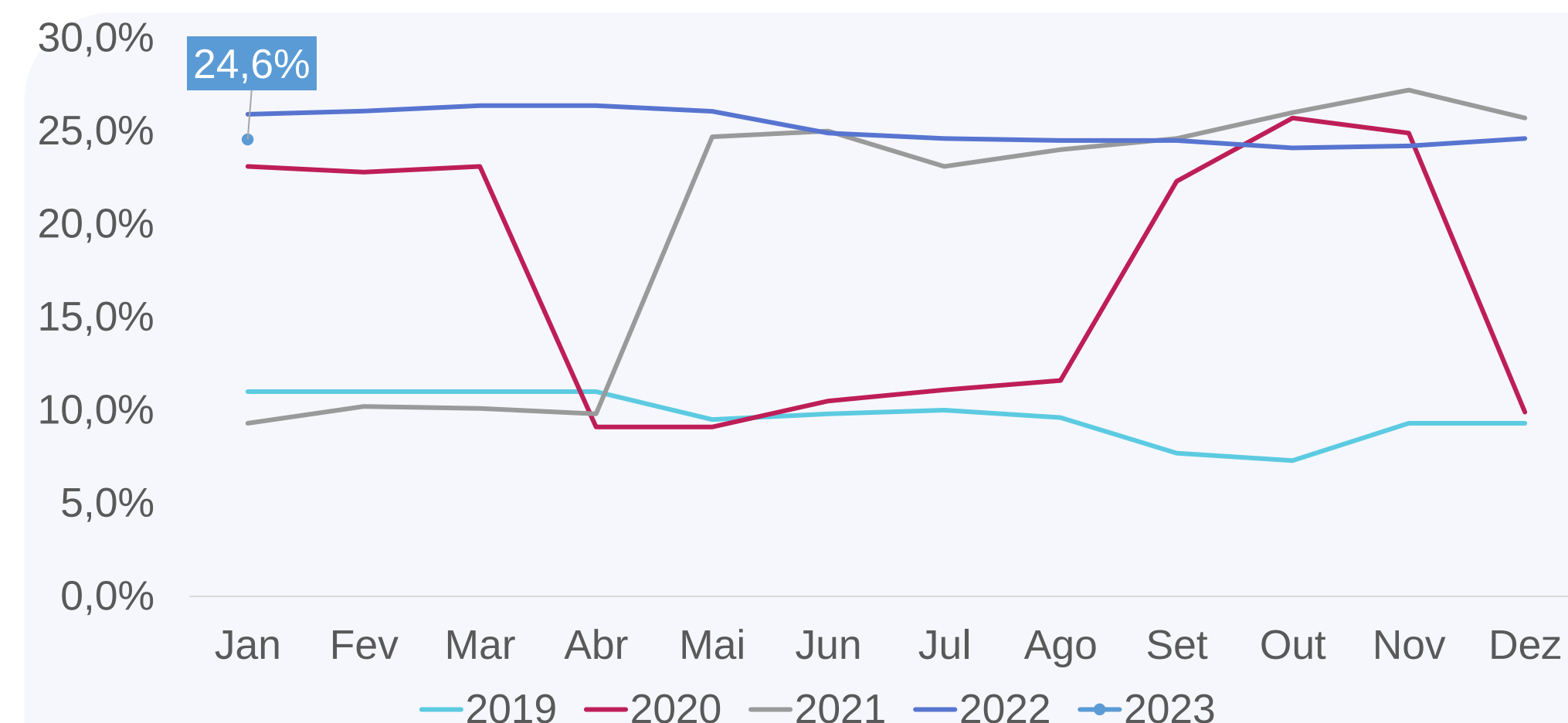
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
91,2%	28,5%	+23,7%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
0,0%	+4,2%	+27,8%

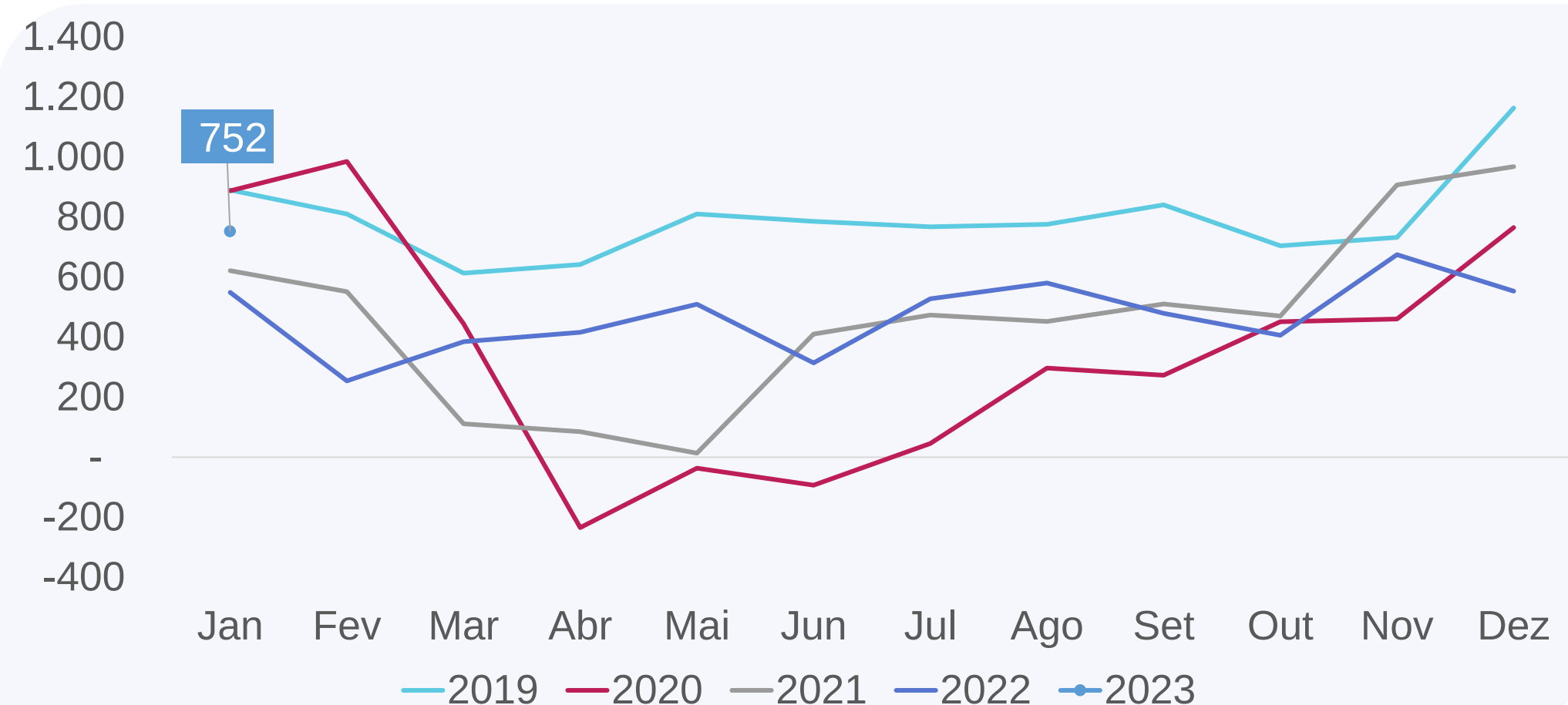
NOI

Shopping Bay Market	Realizado jan/23	Realizado jan/22	Variação vs. jan/22	Acumulado jan/23	Acumulado jan/22	Variação Acumulado
Receita Total	1.065.652	861.654	24%	1.065.652	861.654	24%
Aluguel Mínimo (-descontos)	793.175	796.331	0%	793.175	796.331	0%
Aluguel Complementar	129.562	63.812	103%	129.562	63.812	103%
Aluguel Quiosques/Stands	137.465	123.595	11%	137.465	123.595	11%
Recebíveis	(3.744)	8.252	-145%	(3.744)	8.252	-145%
Inadimplência do mês	(132.844)	(217.659)	-39%	(132.844)	(217.659)	-39%
Recuperação de inadimplência	58.165	17.148	239%	58.165	17.148	239%
Estacionamento	65.932	45.898	44%	65.932	45.898	44%
Outras receitas	17.941	24.277	-26%	17.941	24.277	-26%
Despesa Total	(313.275)	(312.260)	0%	(313.275)	(312.260)	0%
Resultado operacional (NOI)	752.377	549.395	37%	752.377	549.395	37%

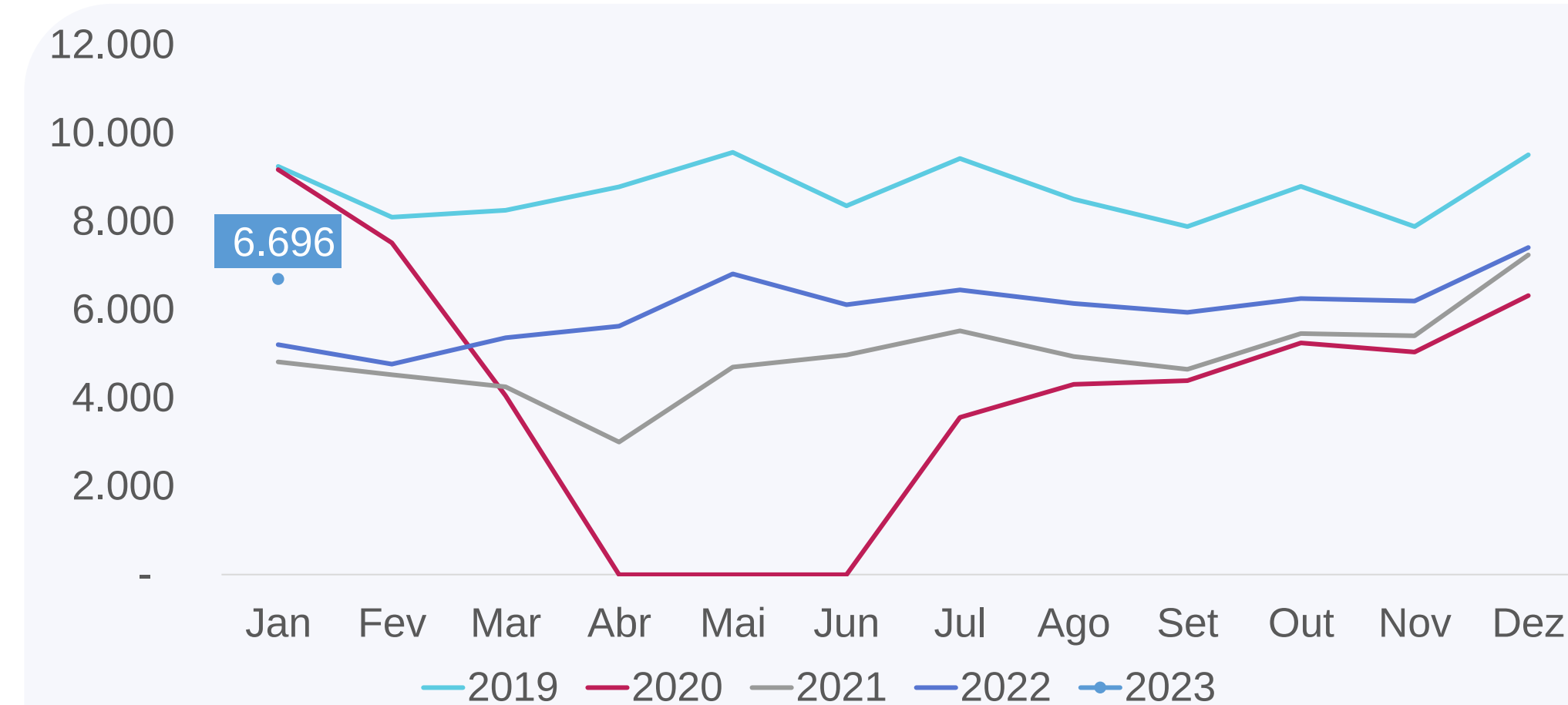
Características

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

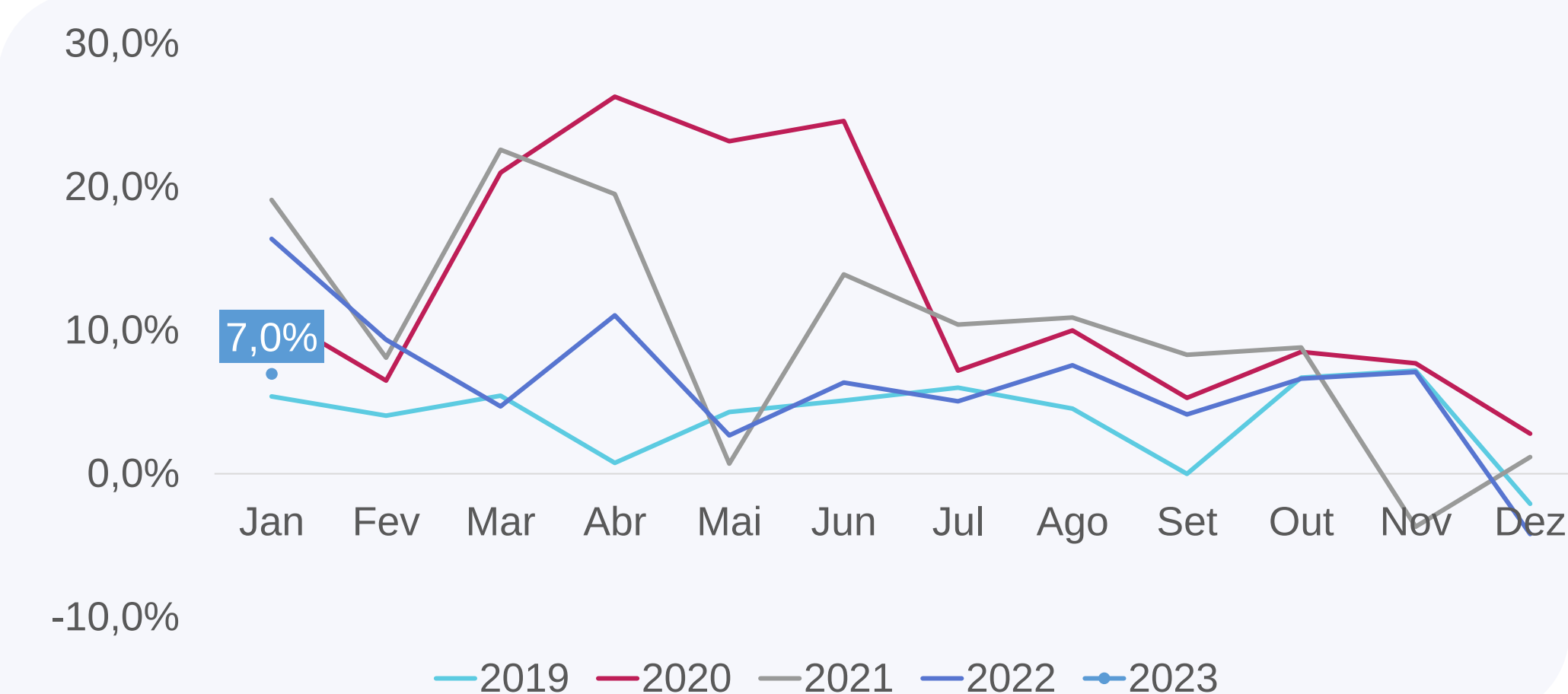
NOI (R\$ milhares)



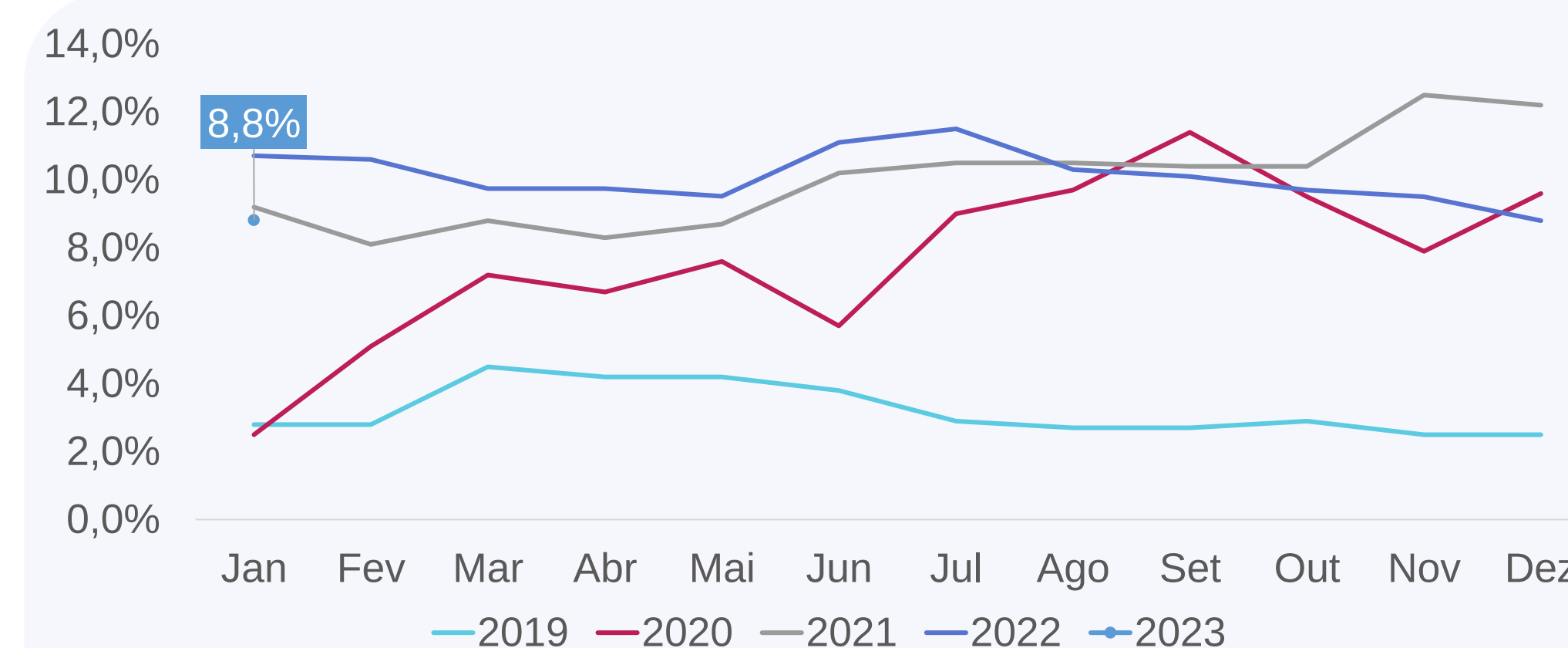
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância



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.