



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório Gerencial | Fevereiro 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

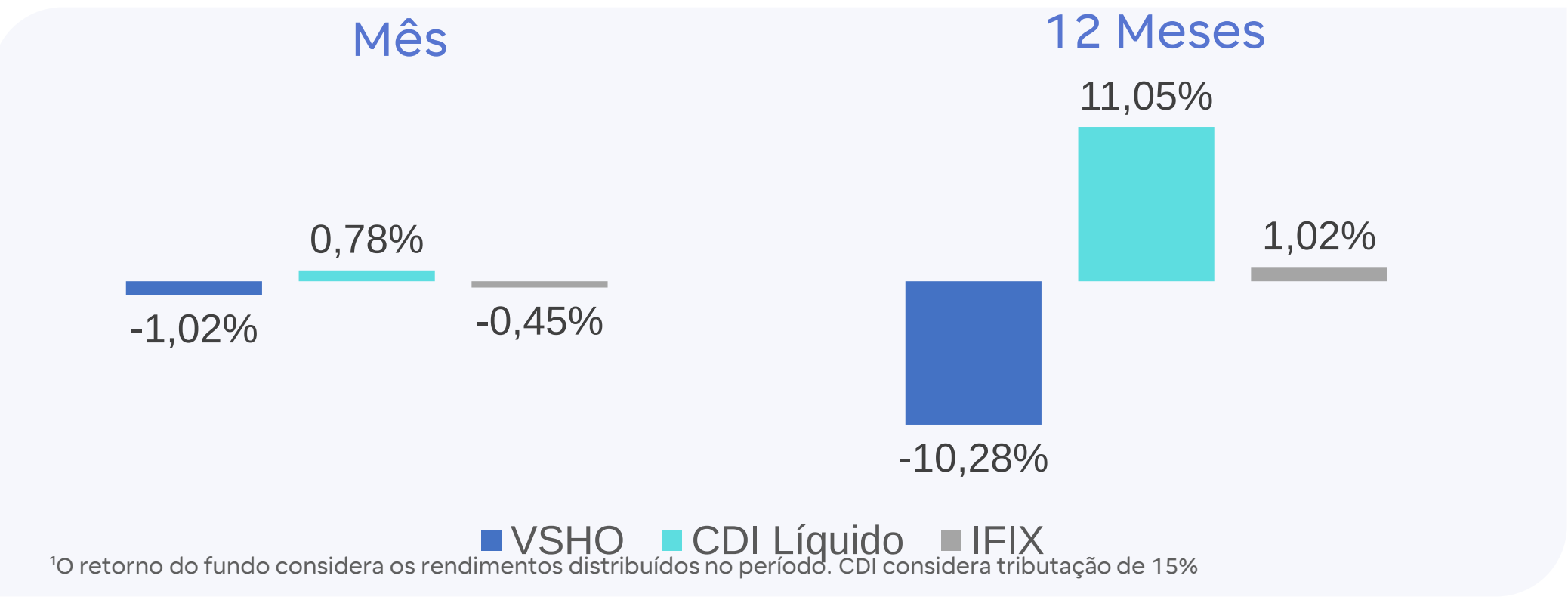
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

- No mês de fevereiro o portfólio contou com uma variação de +13,3% nas vendas totais e +10,6% nas vendas na mesma loja comparado ao mesmo período em 2022. Já a inadimplência foi de 6,0%, comum para o período do ano.
- Com relação as movimentações no portfólio, houve a desocupação de 1 loja no shopping Bay Market, que já foi prontamente ocupada por outra loja. Houve mais 1 ocupação no Bay Market e 1 ocupação no Shopping Valinhos, aumetando a ocupação do portfolio de 88,4% para 88,5%.
- Em fevereiro, a Lojas Americanas honrou o aluguel dos 3 shoppings no portfólio referente ao mês. Já a Marisa não honrou os pagamentos referente ao mês e a administração já entrou em negociação com a locatária.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

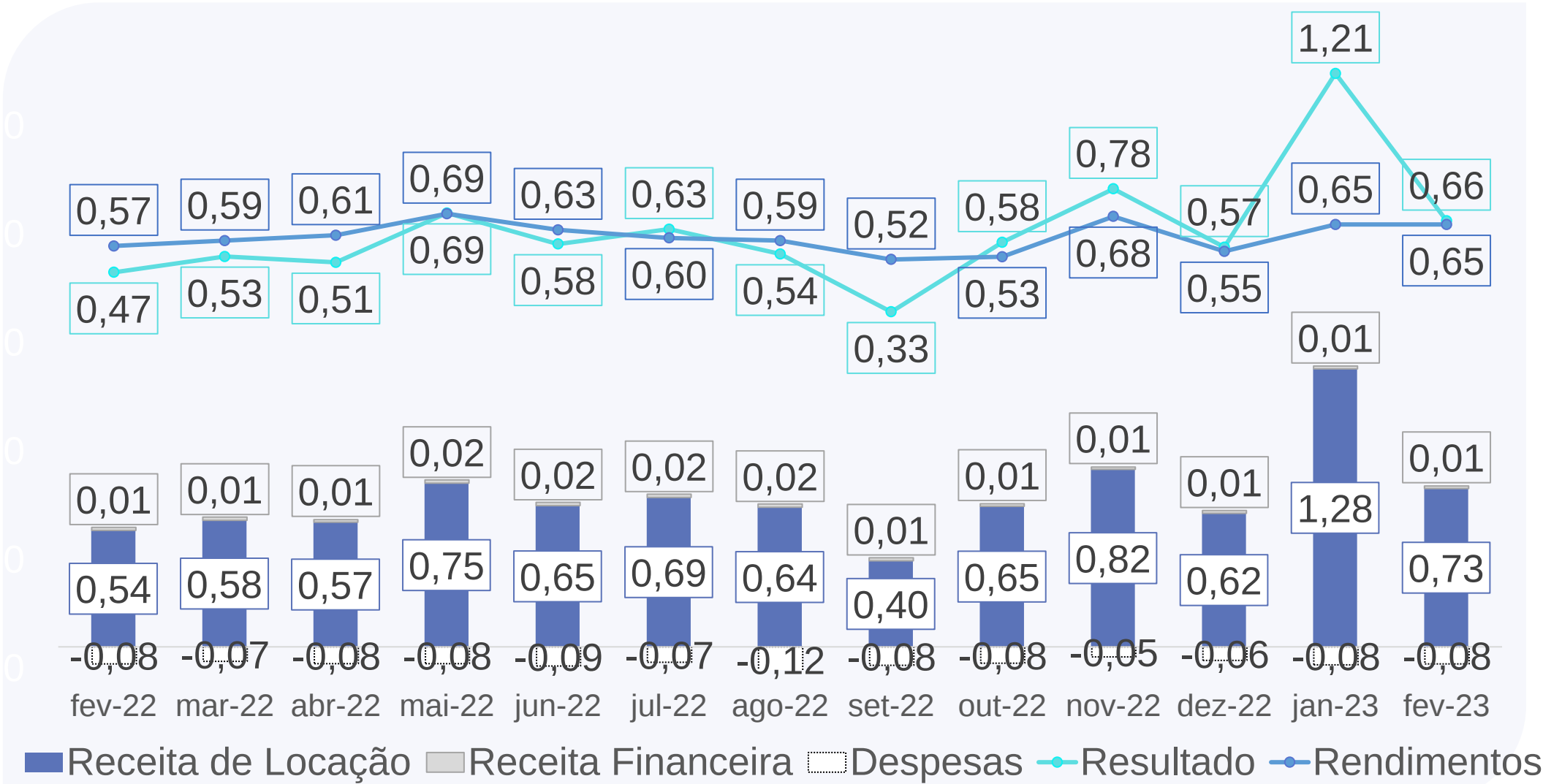
Rendimento por Cota	Dividend Yield Anualizado
R\$ 0,65	12,27%
Cota Fechamento	Valor de Mercado
R\$ 63,59	R\$ 133,5 MM
Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
R\$ 100,30	R\$ 210,5 MM
P/VP	Número de Cotistas
0,63	2.762
Número de Negócios	Volume Negociado no Mês
742	R\$ 0,6 MM

Indicadores – Portfólio

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
88,5%	9,3%	+10,6%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
-0,1%	+6,0%	+13,3%

- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,66** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,65** por cota, representando **98%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **69%**.

Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	fev-23	Semestre	Ano
Total de Receitas	2.348.306	5.843.187	5.843.187
Receita de Locação	2.323.529	5.791.495	5.791.495
Receita Financeira	24.777	51.692	51.692
Total de Despesas	(955.292)	(1.876.411)	(1.876.411)
Despesas Imobiliárias	(791.928)	(1.571.100)	(1.571.100)
Despesas Operacionais	(26.208)	(31.362)	(31.362)
Taxa de Administração	(137.156)	(273.949)	(273.949)
Resultado	1.393.014	3.935.470	3.935.470
Rendimento Distribuído	1.364.220	2.728.440	2.728.440
Resultado por Cota	0,66	1,88	1,88
Rendimento por Cota	0,65	1,30	1,30
Proporção Distribuída	98%	69%	69%

Composição do Resultado

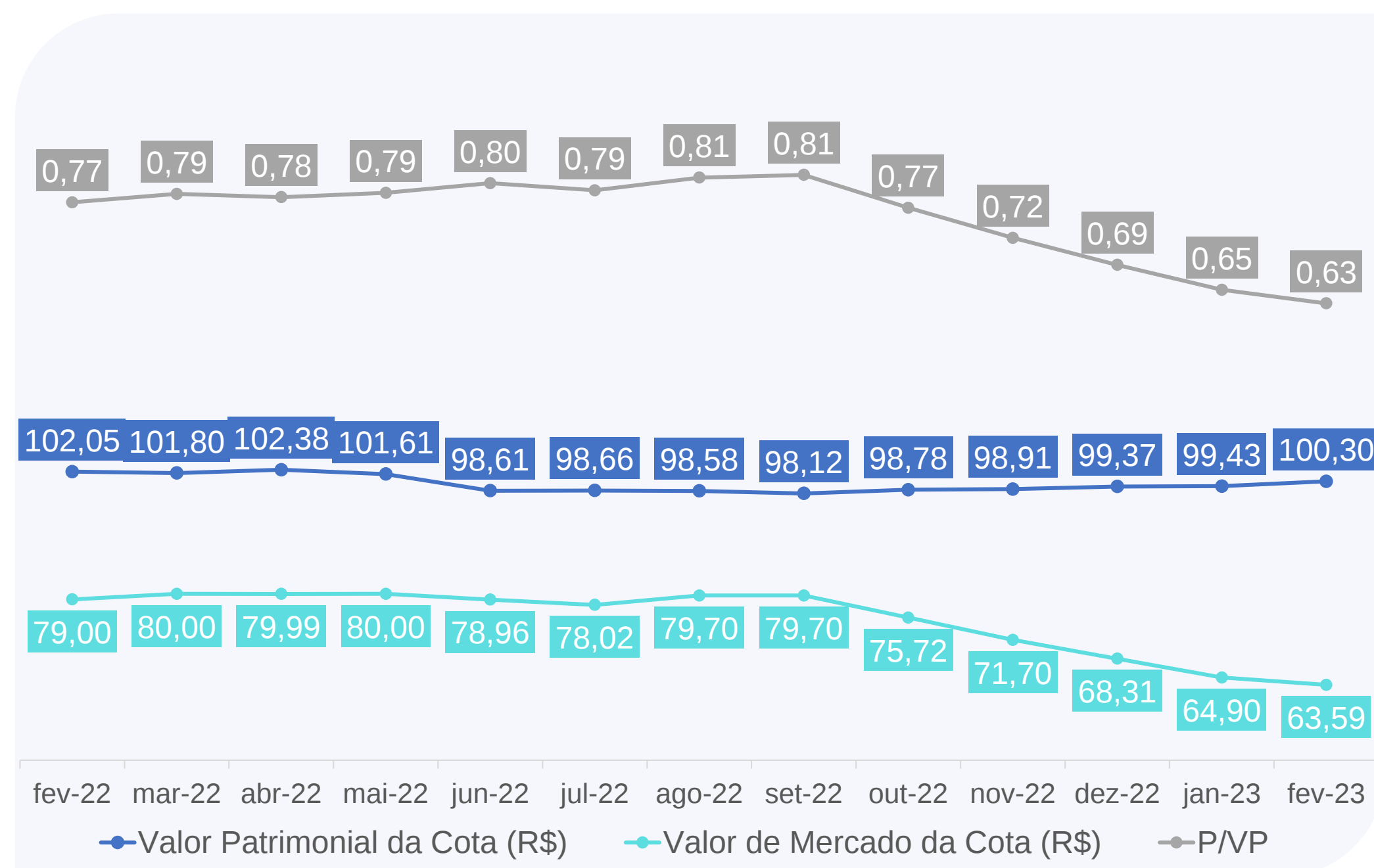


Negociação no Mercado Secundário



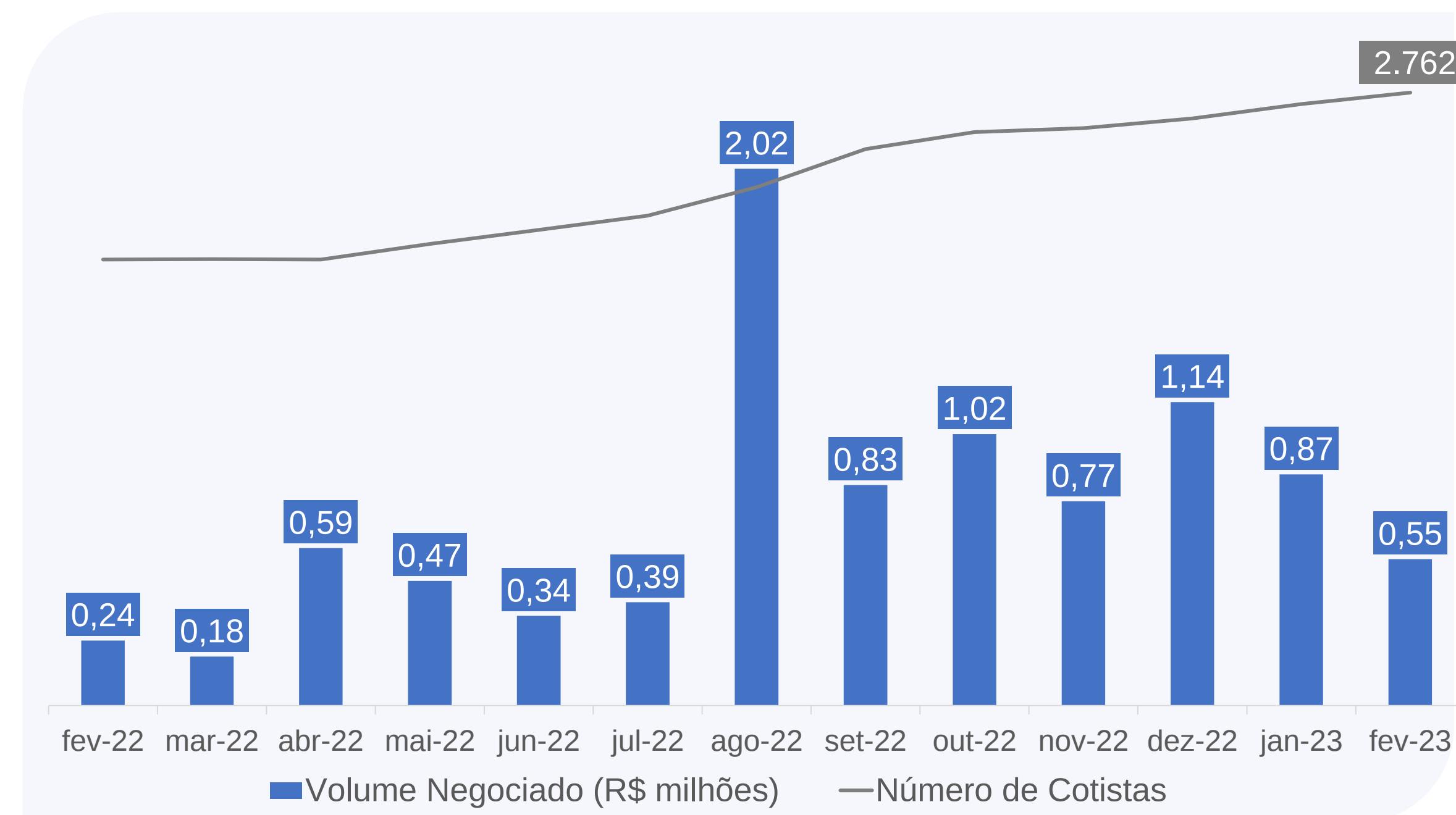
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$63,59**, representando uma variação de **-2,02%**.
- O P/VP atual está em **0,63**, indicando que a cota de mercado está **37%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



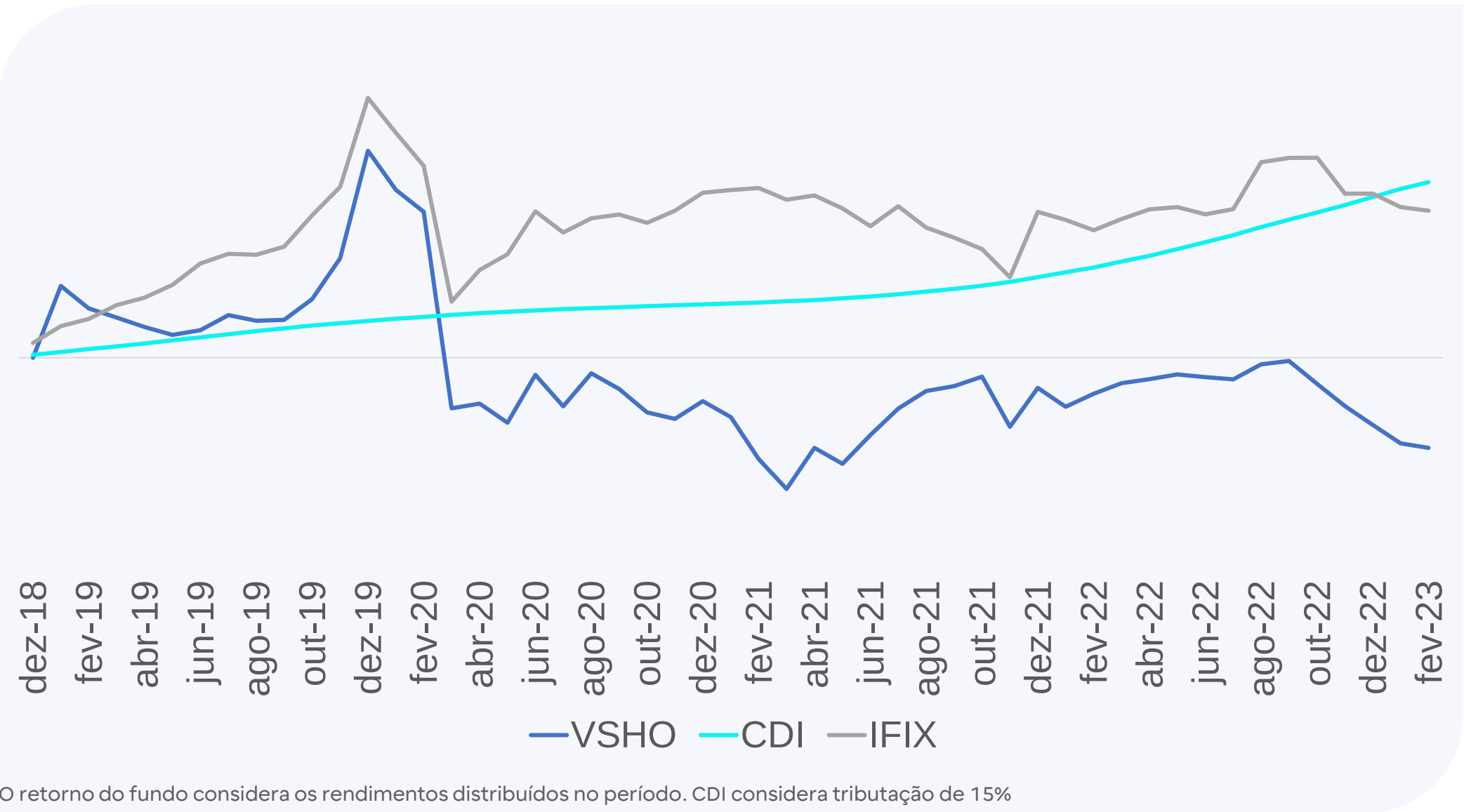
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.762 cotistas**, representando uma variação de **+1,92%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+37,41%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,55 milhões**, havendo variação de **-36,66%** com relação ao mês anterior e uma variação de **124,82%** comparado ao mesmo período no ano passado.



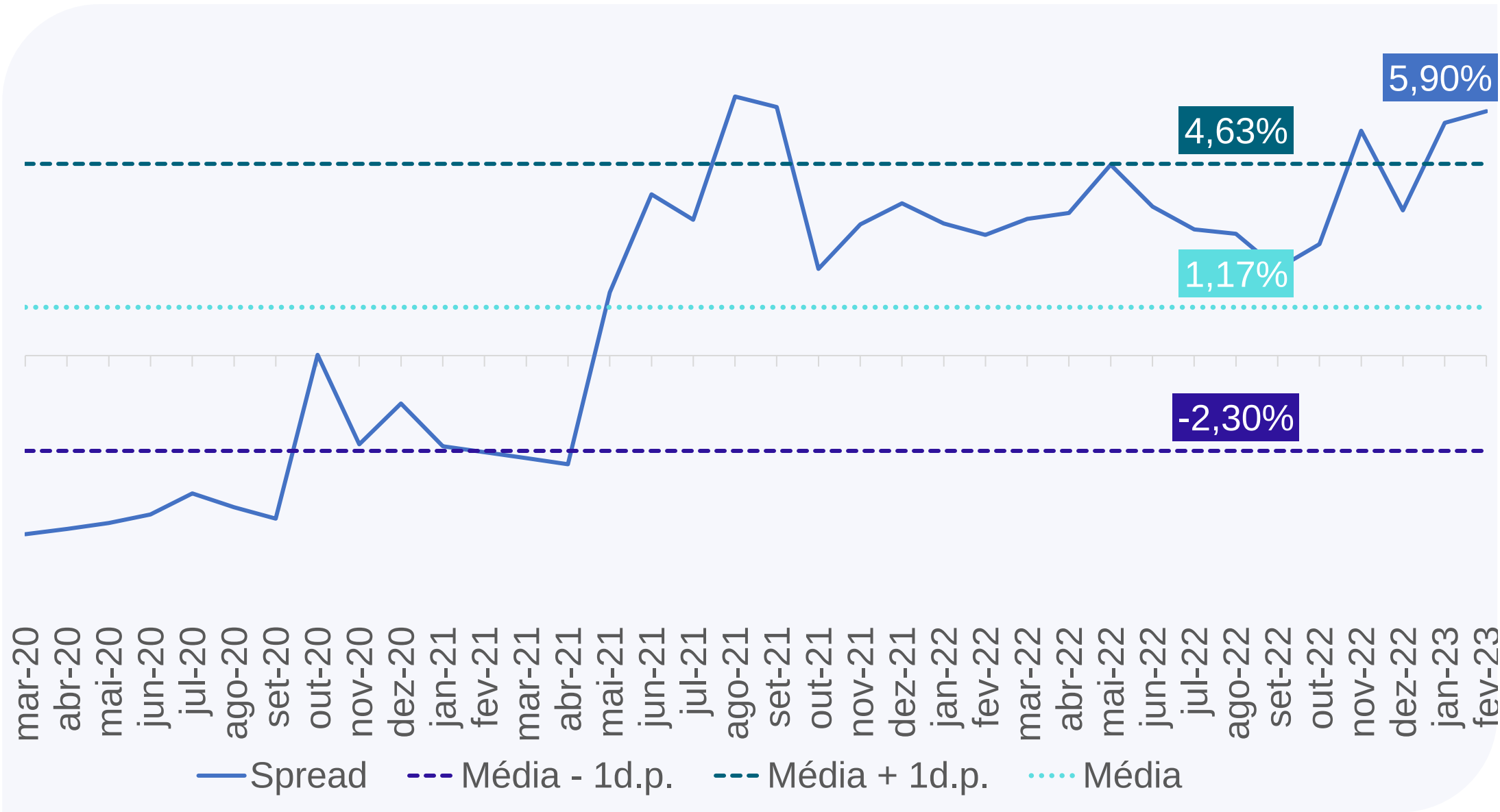
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	-1,02%	-10,28%	-13,52%
IFIX	-0,45%	1,02%	22,08%
CDI Líquido	0,78%	11,05%	26,37%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **12,27% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **5,90%**. Esse spread está cerca de **474 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **1,17%**.
- 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

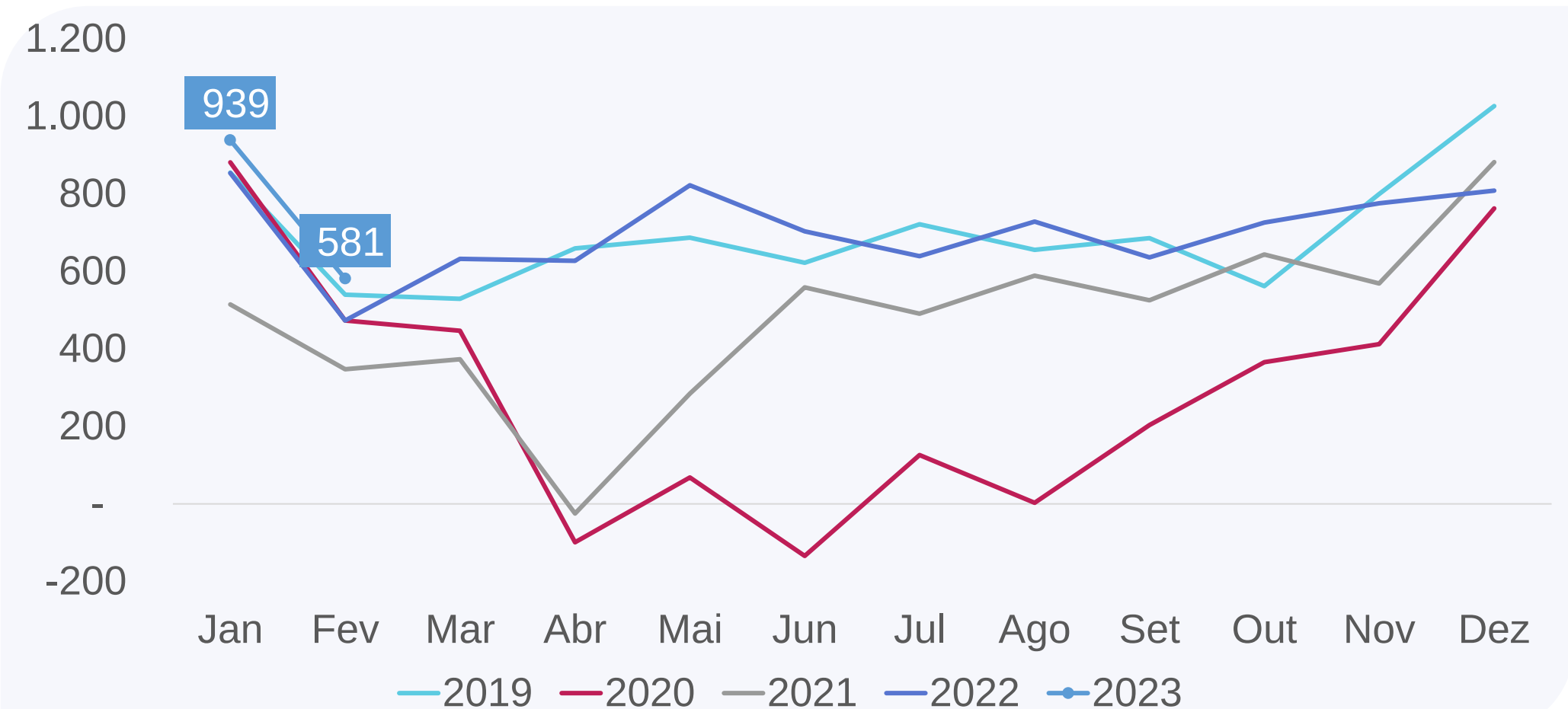
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
96,9%	2,4%	+10,6%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
0,0%	+9,6%	+7,9%

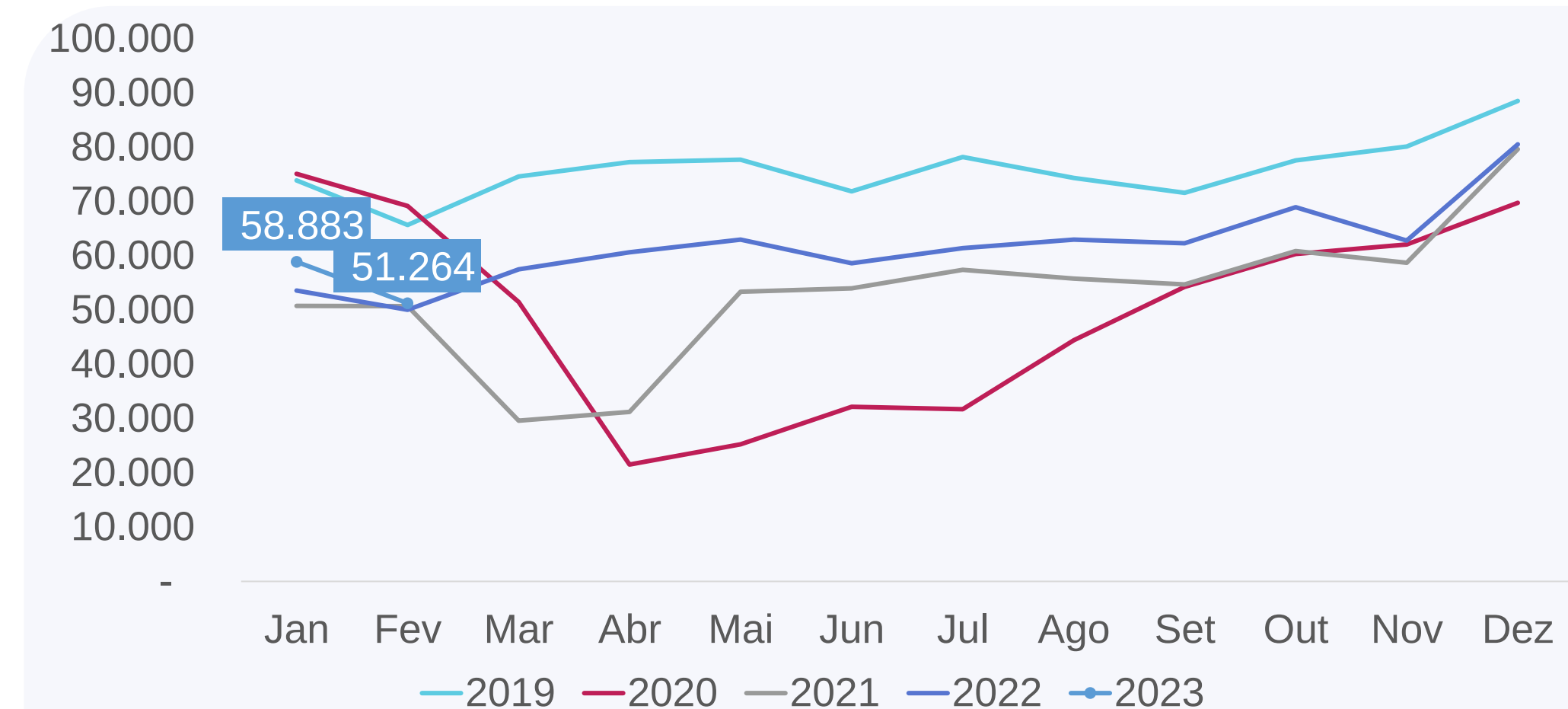
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado fev/23	Realizado fev/22	Variação vs. fev/22	Acumulado fev/23	Acumulado fev/22	Variação Acumulado
Receita Total	806.027	746.813	8%	1.942.379	1.638.336	19%
Aluguel Mínimo (- descontos)	696.701	653.613	7%	1.624.065	1.500.974	8%
Aluguel Complementar	21.496	15.064	43%	117.477	78.613	49%
Aluguel Quiosques/Stands	120.261	123.826	-3%	254.449	254.870	0%
Recebíveis	11.538	(3.814)	-403%	(31.526)	(40.365)	-22%
Inadimplência do mês	(119.944)	(140.160)	-14%	(304.259)	(337.062)	-10%
Recuperação de inadimplência	18.821	48.273	-61%	38.389	76.001	-49%
Estacionamento	45.712	36.275	26%	174.041	79.959	118%
Outras receitas	11.442	13.736	-17%	69.743	25.345	175%
Despesa Total	(224.618)	(273.735)	-18%	(422.271)	(311.984)	35%
Resultado operacional (NOI)	581.409	473.078	23%	1.520.108	1.326.351	14,6%

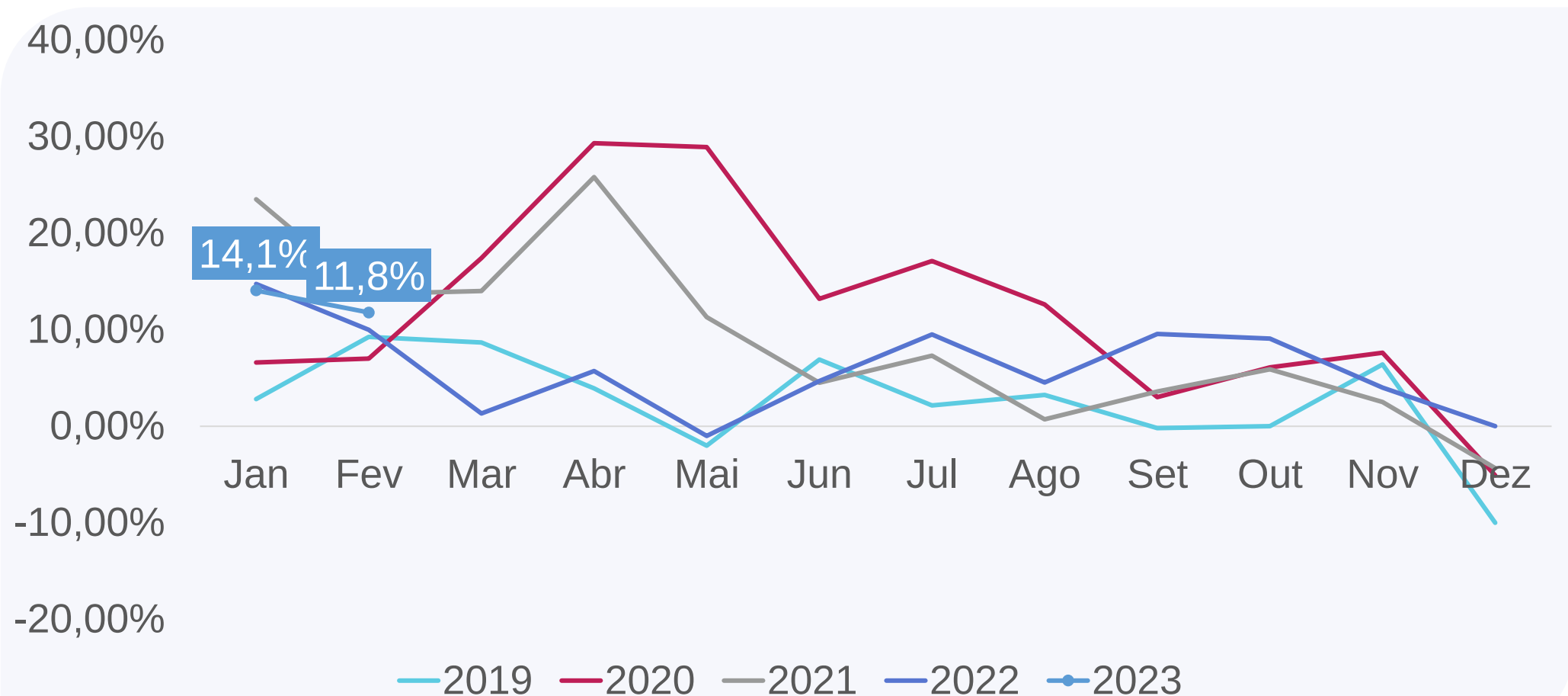
NOI (R\$ milhares)



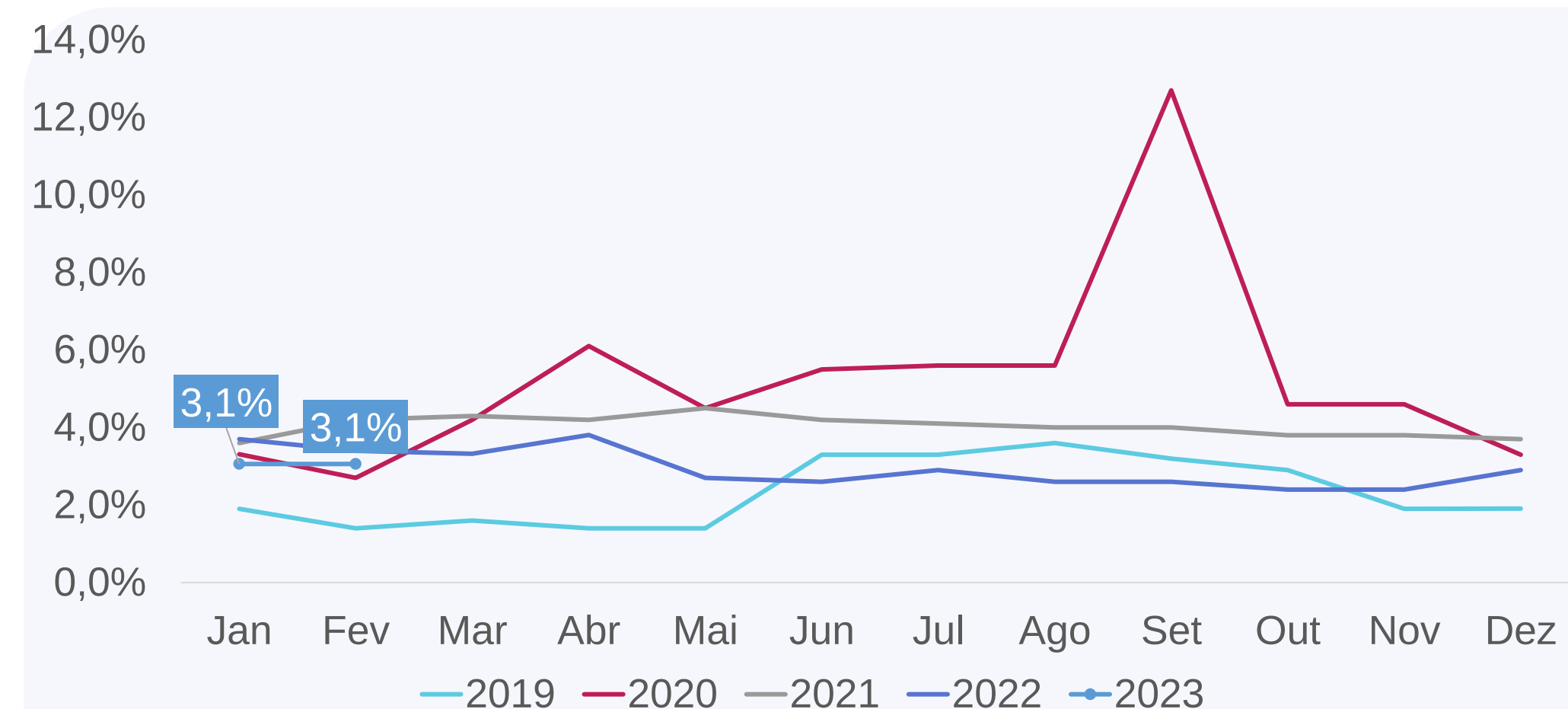
Fluxo de Veículos



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

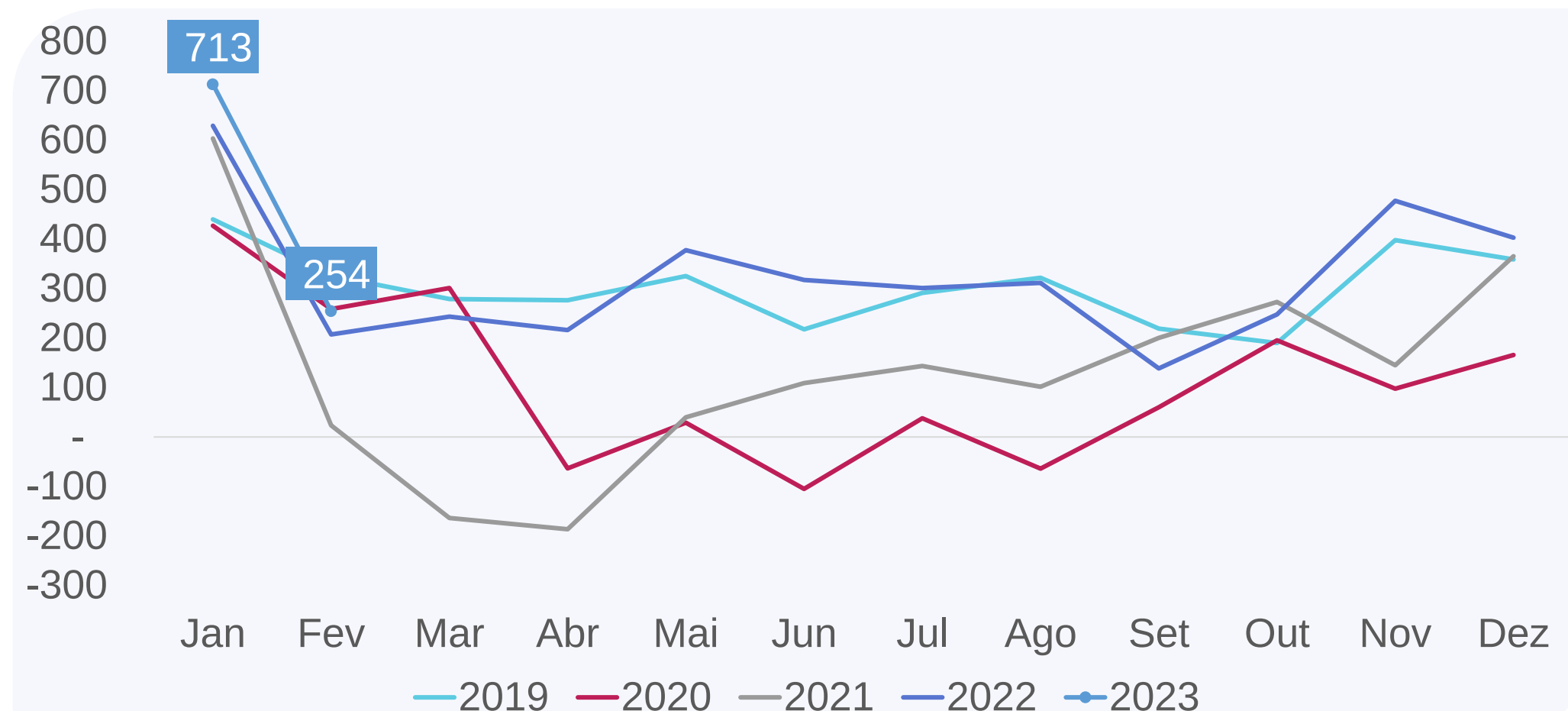
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
75,4%	20,8%	+17,7%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
0,0%	+4,7%	+19,2%

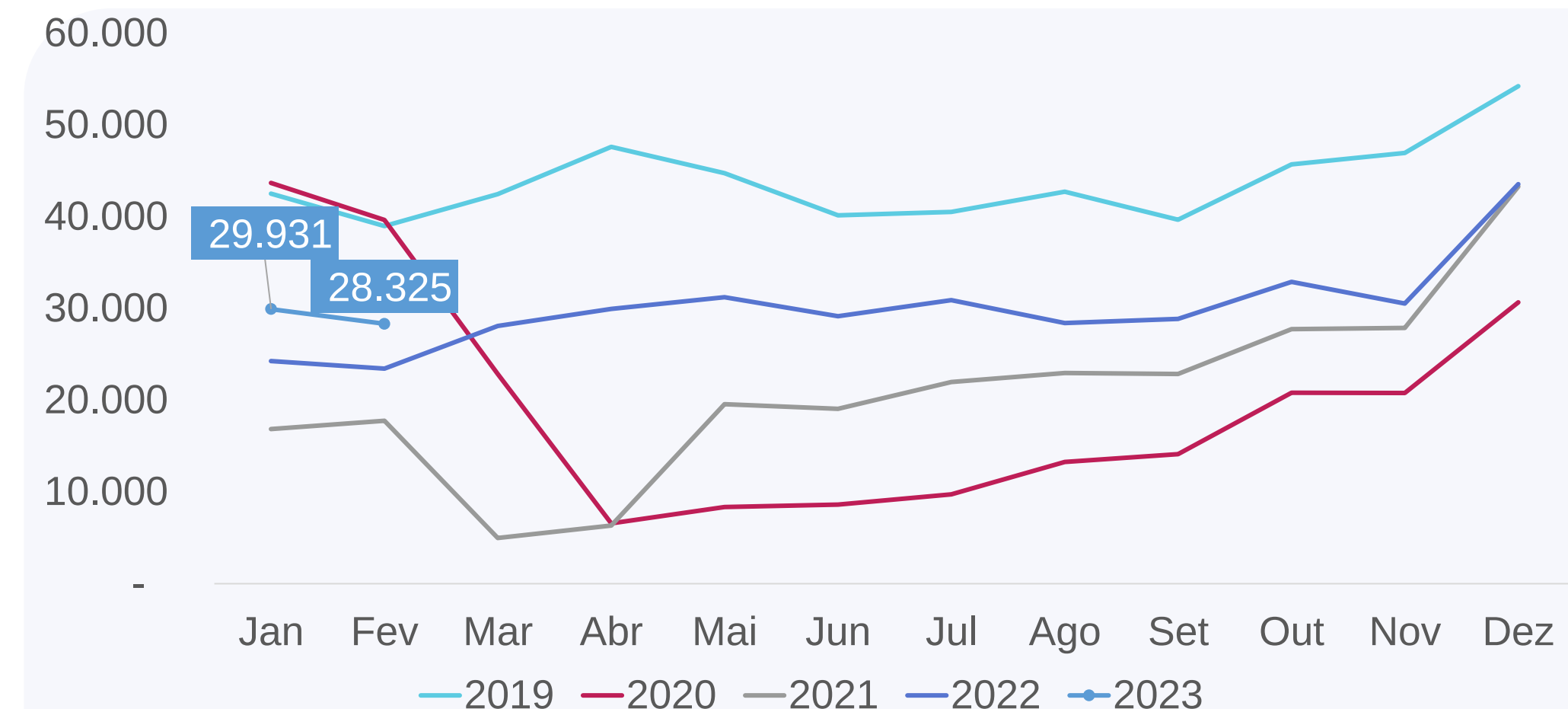
NOI

Shopping Valinhos	Realizado fev/23	Realizado fev/22	Variação vs. fev/22	Acumulado fev/23	Acumulado fev/22	Variação Acumulado
Receita Total	472.391	478.127	-1%	1.345.892	1.232.617	9%
Aluguel Mínimo (- descontos)	302.570	261.122	16%	736.613	642.184	15%
Aluguel Complementar	89.904	68.788	31%	337.032	318.260	6%
Aluguel Quiosques/Stands	62.714	72.597	-14%	122.359	146.436	-16%
Recebíveis	(2.342)	(9.359)	-75%	(53.609)	(9.786)	448%
Inadimplência do mês	(58.833)	(17.896)	229%	(117.718)	(63.073)	87%
Recuperação de inadimplência	37.356	21.140	77%	117.422	49.524	137%
Estacionamento	32.874	69.680	-53%	187.786	132.630	42%
Outras receitas	8.148	12.055	-32%	16.007	16.442	-3%
Despesa Total	(217.943)	(270.749)	-20%	(378.454)	(396.028)	-4%
Resultado operacional (NOI)	254.448	207.378	23%	967.438	836.589	16%

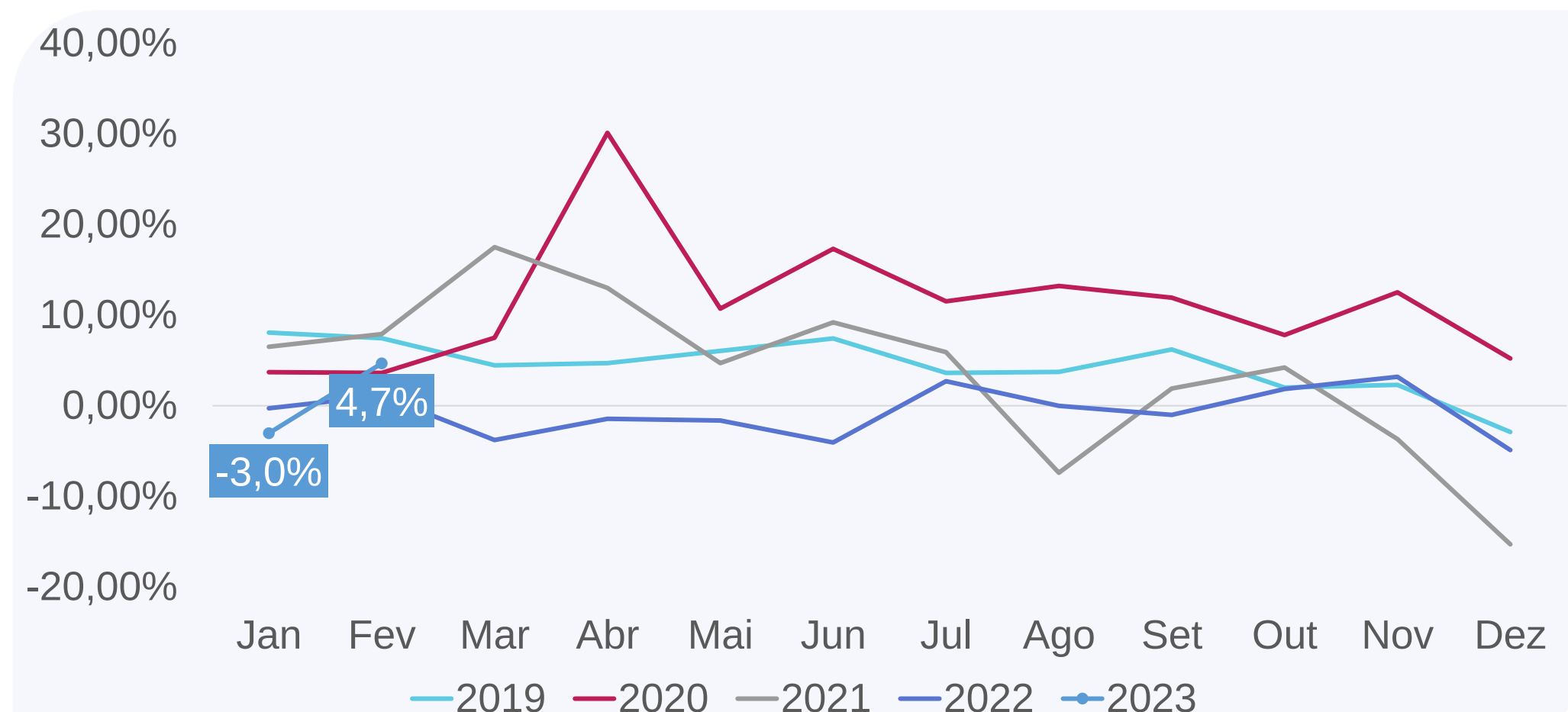
NOI (R\$ milhares)



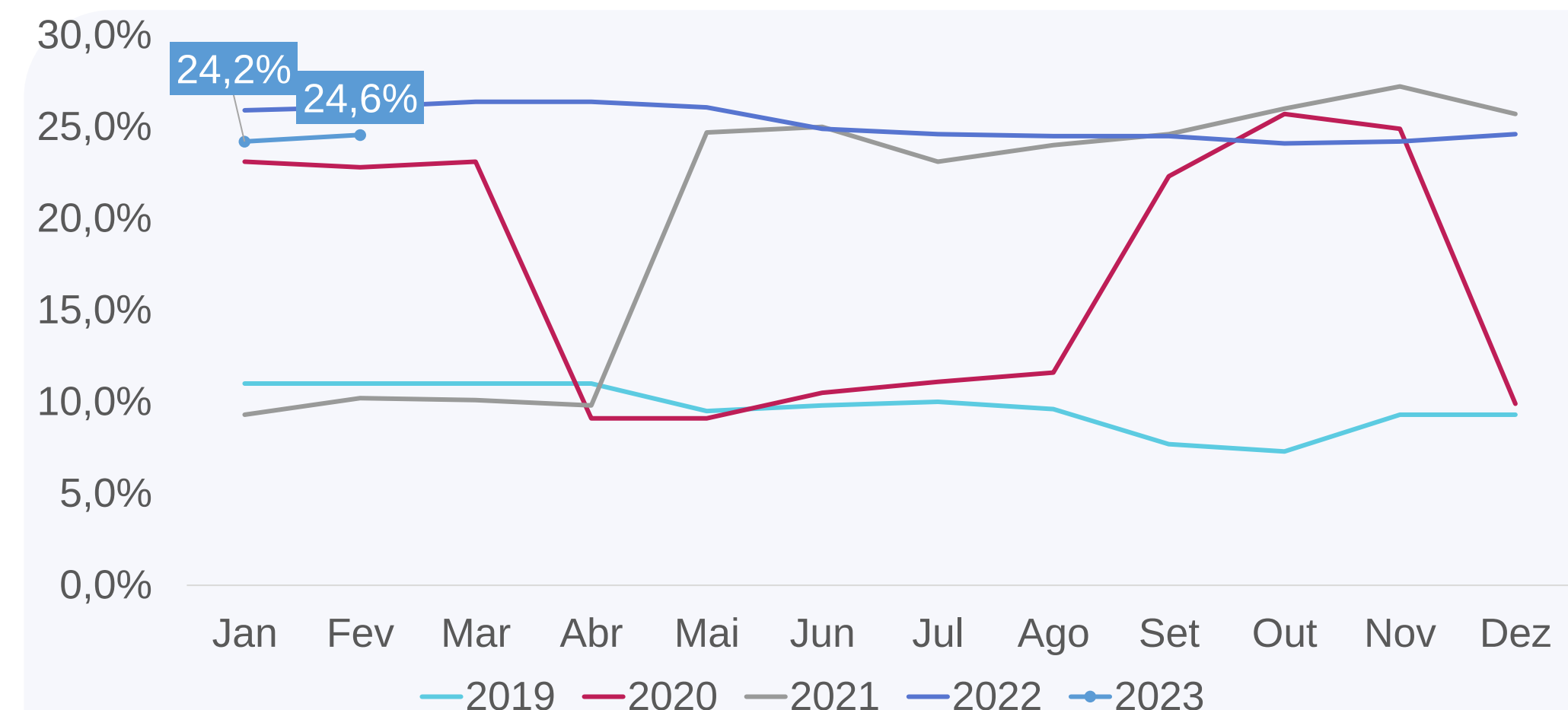
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
91,2%	26,3%	+4,1%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
0,0%	+6,1%	+13,3%

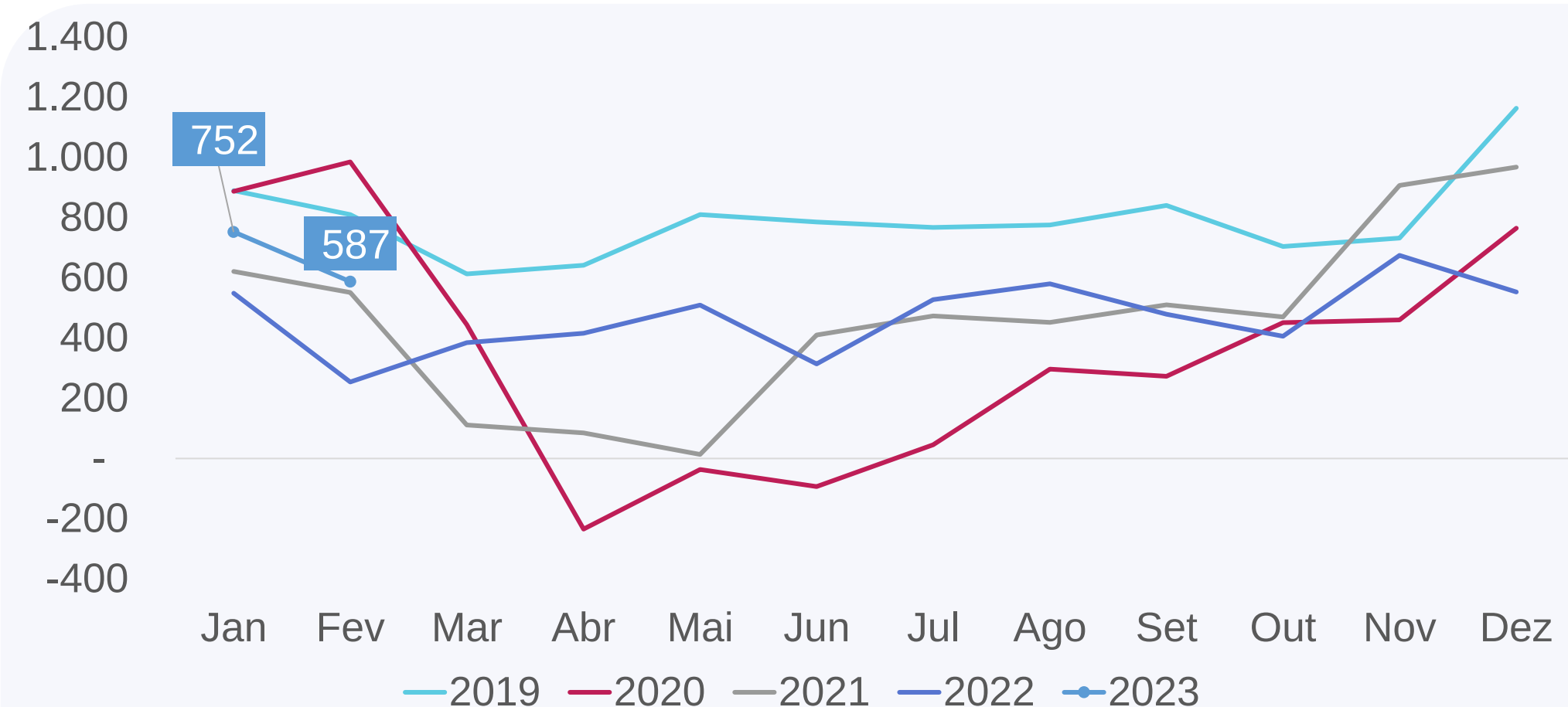
NOI

Shopping Bay Market	Realizado fev/23	Realizado fev/22	Variação vs. fev/22	Acumulado fev/23	Acumulado fev/22	Variação Acumulado
Receita Total	868.512	725.605	20%	1.934.164	1.587.259	22%
Aluguel Mínimo (-descontos)	697.437	661.855	5%	1.490.612	1.458.186	2%
Aluguel Complementar	64.832	23.756	173%	194.394	87.568	122%
Aluguel Quiosques/Stands	137.640	126.779	9%	275.105	250.374	10%
Recebíveis	(4.341)	(4.537)	-4%	(8.085)	3.715	-318%
Inadimplência do mês	(105.165)	(132.853)	-21%	(238.009)	(350.512)	-32%
Recuperação de inadimplência	50.010	26.043	92%	108.175	43.191	150%
Estacionamento	20.792	12.675	64%	86.724	58.573	48%
Outras receitas	7.307	11.887	-39%	25.248	36.164	-30%
Despesa Total	(281.207)	(471.294)	-40%	(594.482)	(783.554)	-24%
Resultado operacional (NOI)	587.305	254.311	131%	1.339.682	803.706	67%

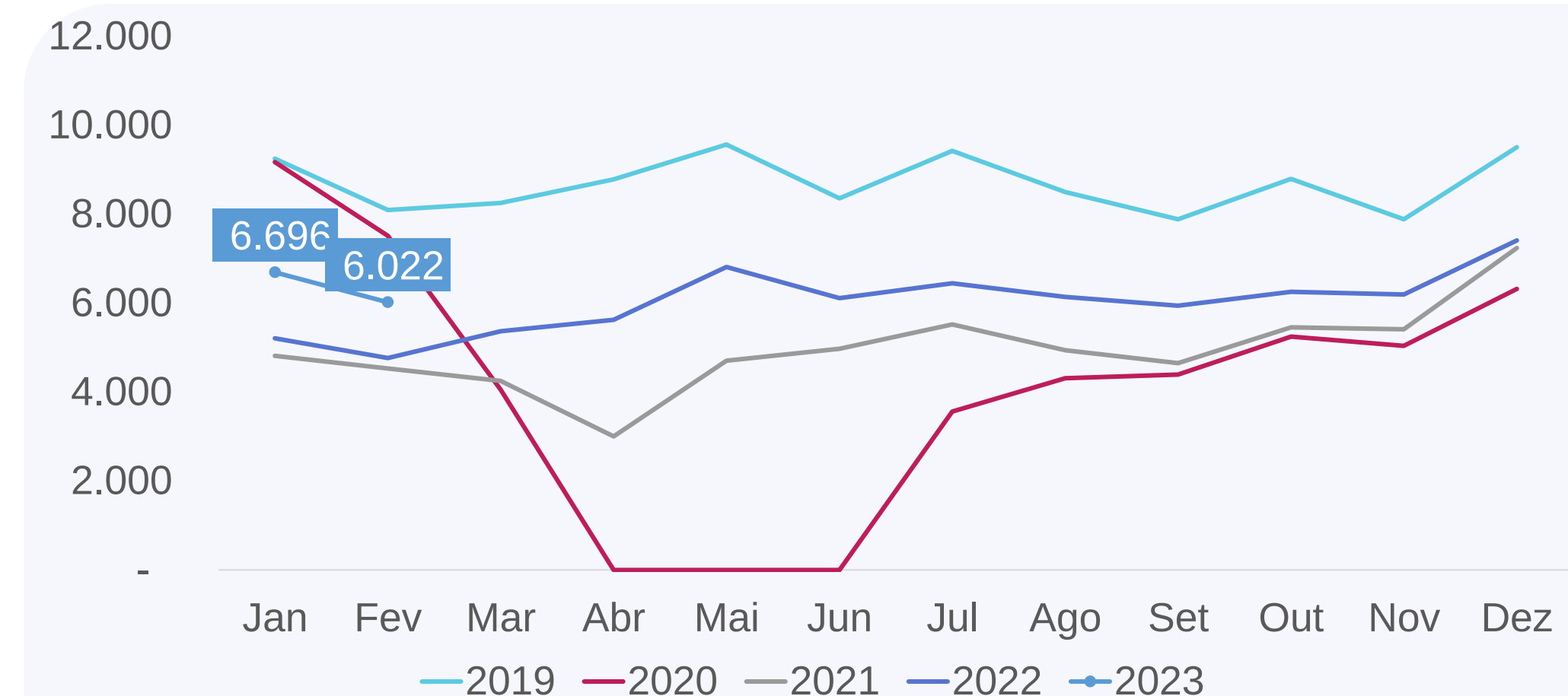
Características

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

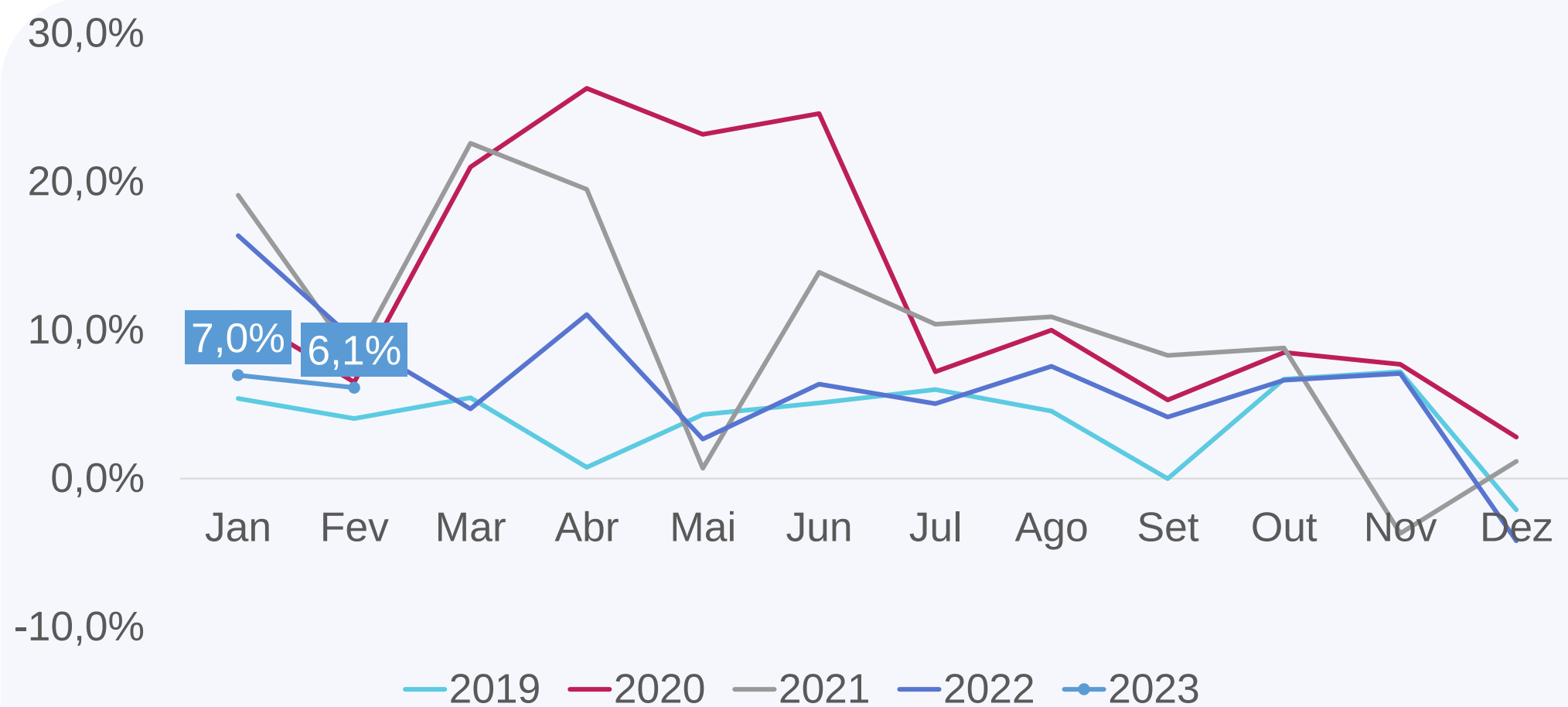
NOI (R\$ milhares)



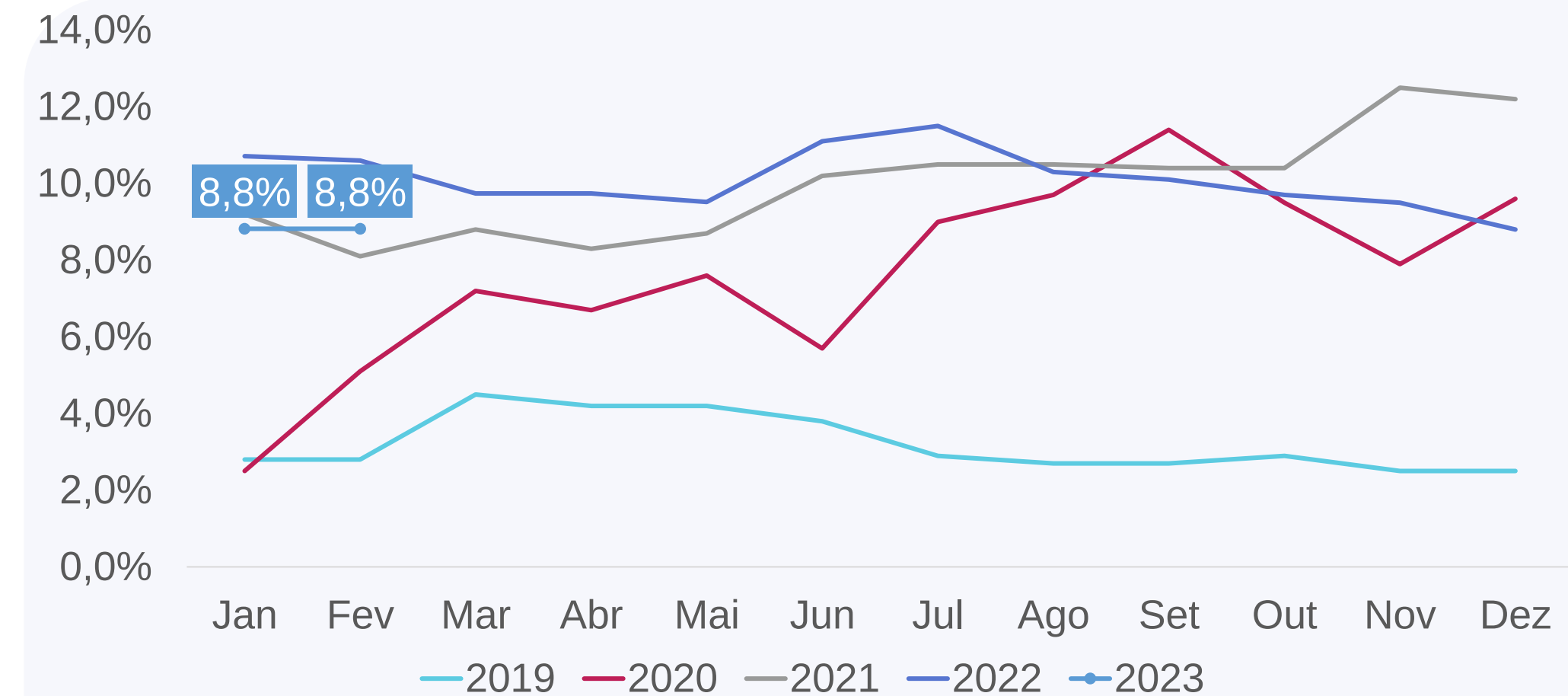
Fluxo de Veículos



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.