



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório Gerencial | Abril 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

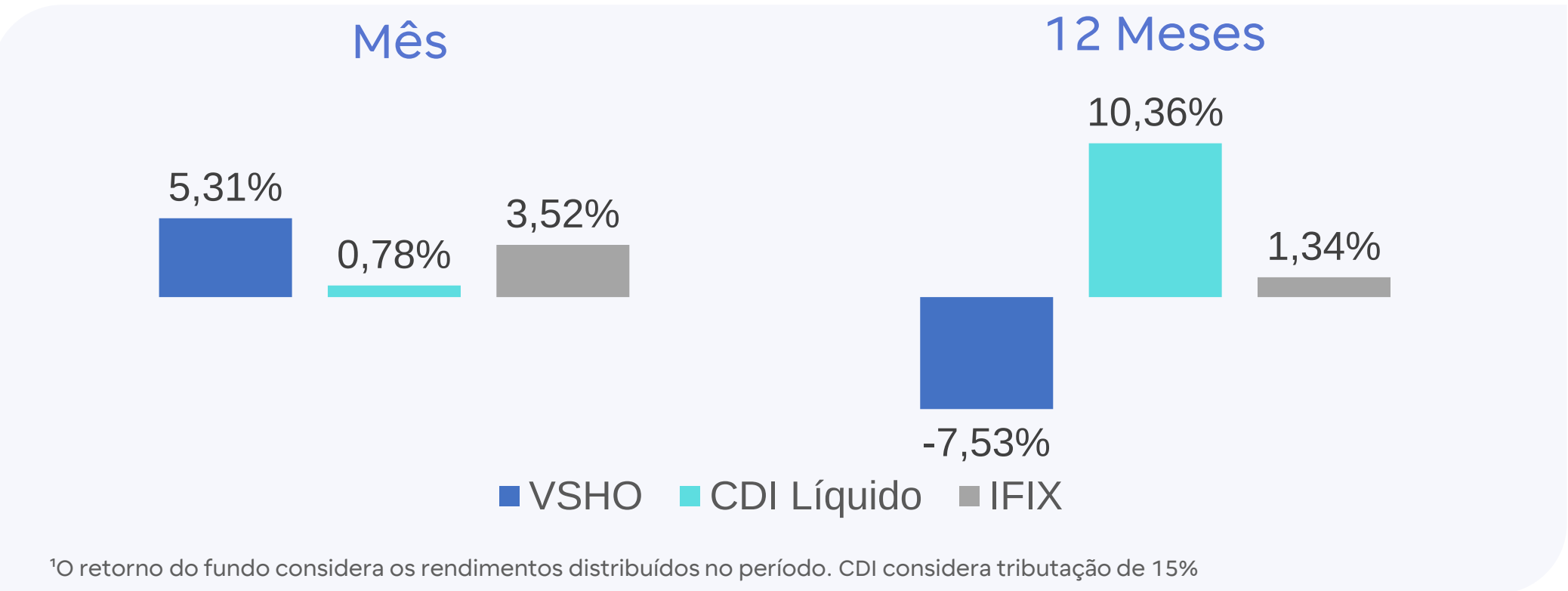
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

- No mês de abril o portfólio contou com uma variação de +8,4% nas vendas totais e +6,8% nas vendas na mesma loja comparado ao mesmo período em 2022.
- A inadimplência teve um aumento para 10,2%, em grande parte impactado pela inadimplência da Lojas Marisa nos shoppings Hortolândia e Valinhos. As negociações com os inadimplentes estão em andamento e parcialmente concluída, o que deverá ser refletido no próximo mês.
- Com relação as movimentações no portfólio, houve a desocupação de 3 lojas (1 no Bay Market, 1 no Shopping Valinhos e 1 no Shopping Hortolândia) e a ocupação de 2 lojas (1 no shopping Bay Market e 1 Hortolândia) reduzindo a ocupação do portfolio de 88,6%.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota	Dividend Yield Anualizado
R\$ 0,69	12,45%
Cota Fechamento	Valor de Mercado
R\$ 66,50	R\$ 139,6 MM
Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
R\$ 100,57	R\$ 211,1 MM
P/VP	Número de Cotistas
0,66	2.875
Número de Negócios	Volume Negociado no Mês
6.576	R\$ 1,59 MM

Indicadores – Portfólio

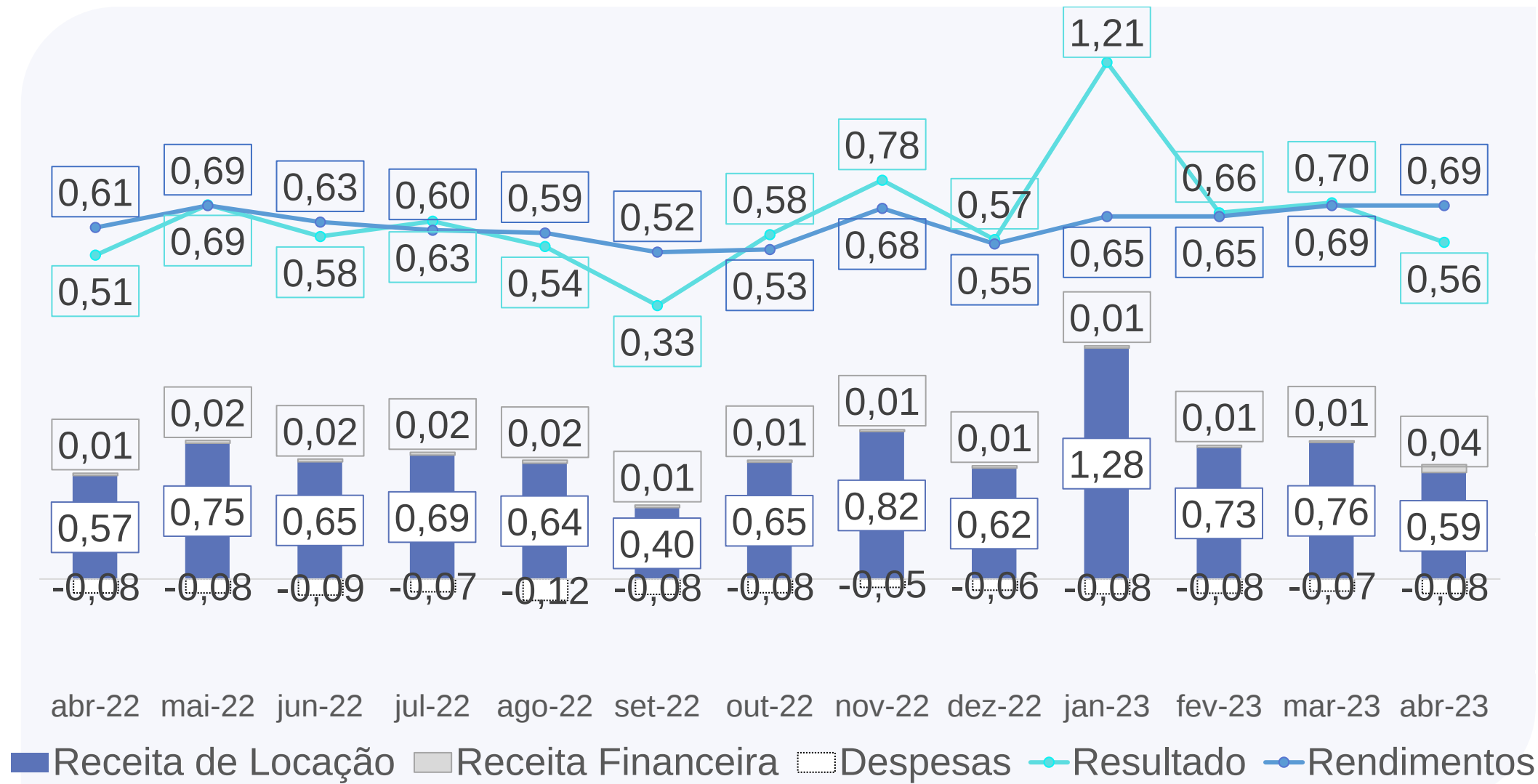
Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
87,6%	5,6%	+6,8%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
+0,0%	+10,2%	+8,4%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,56** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,69** por cota, representando **124%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **86%**.

Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	abr-23	Semestre	Ano
Total de Receitas	2.060.140	10.362.922	10.362.922
Receita de Locação	1.967.009	10.196.891	10.196.891
Receita Financeira	93.131	166.031	166.031
Total de Despesas	(893.546)	(3.730.274)	(3.730.274)
Despesas Imobiliárias	(726.823)	(3.147.678)	(3.147.678)
Despesas Operacionais	(22.206)	(51.564)	(51.564)
Taxa de Administração	(144.518)	(531.032)	(531.032)
Resultado	1.166.758	6.571.373	6.571.373
Rendimento Distribuído	1.448.172	5.624.784	5.624.784
Resultado por Cota	0,56	3,13	3,13
Rendimento por Cota	0,69	2,68	2,68
Proporção Distribuída	124%	86%	86%

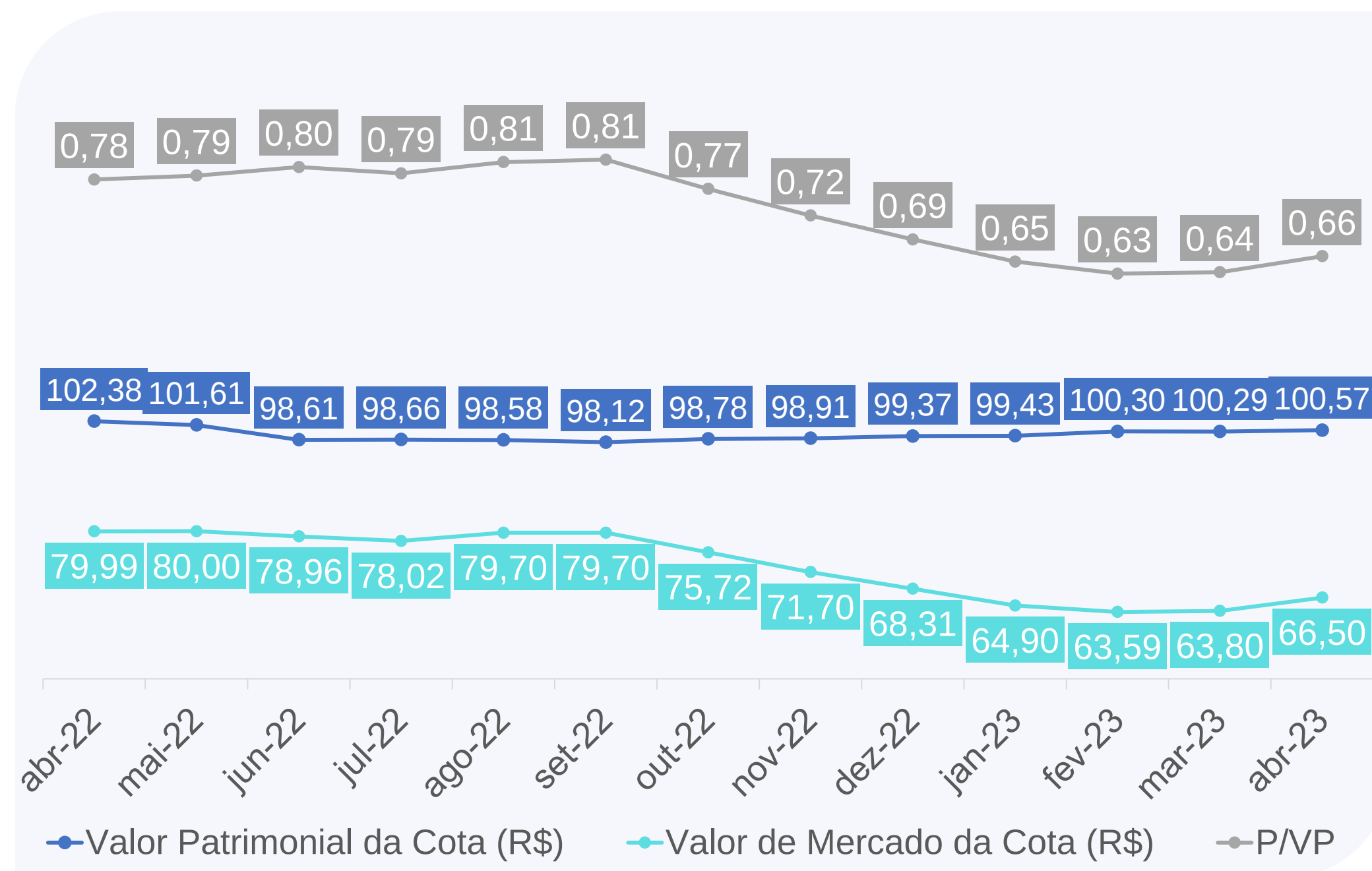
Composição do Resultado



Negociação no Mercado Secundário

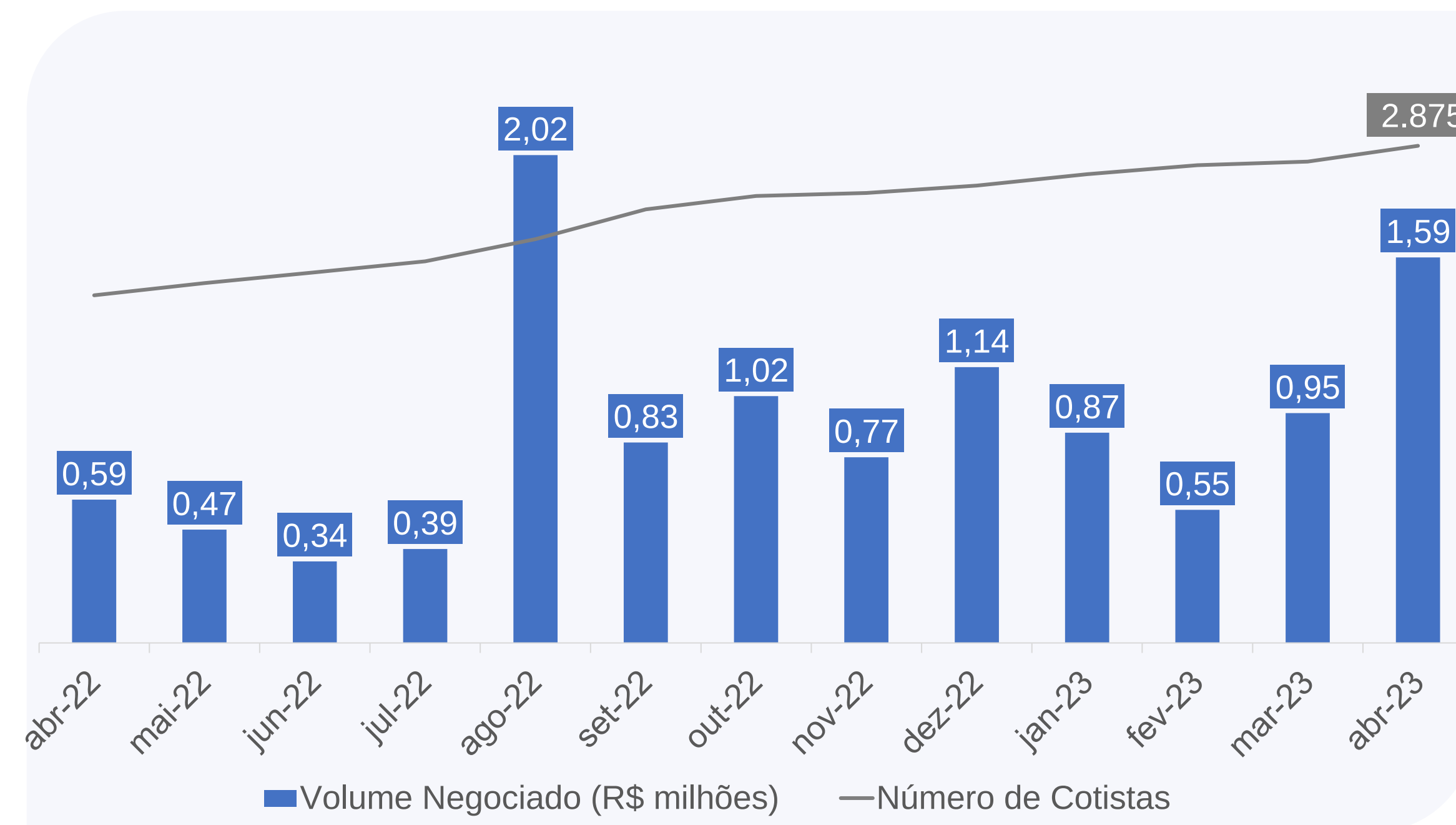
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$66,50**, representando uma variação de **4,23%**.
- O P/VP atual está em **0,66**, indicando que a cota de mercado está **34%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



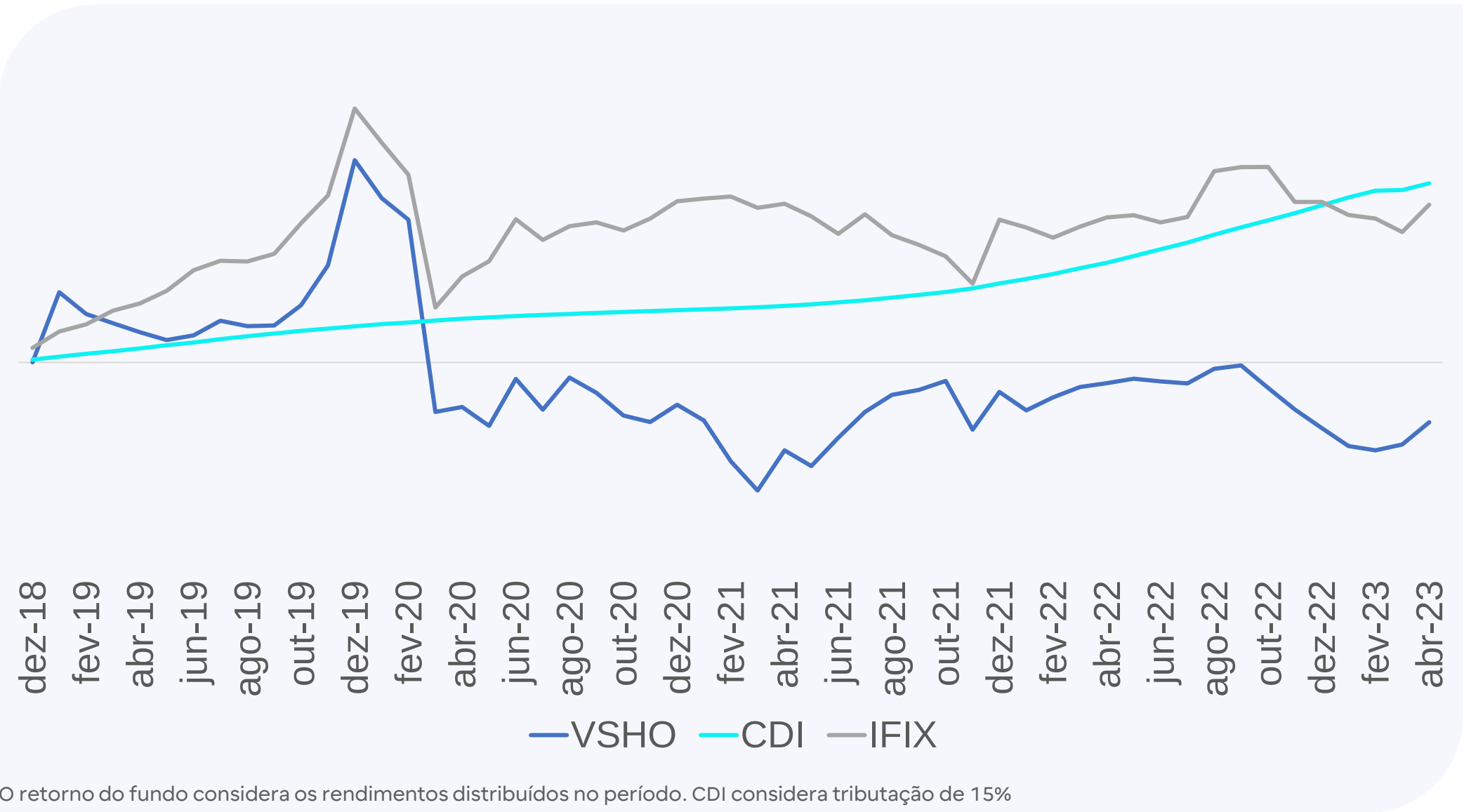
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.875 cotistas**, representando uma variação de **+3,31%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+43,03%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 1,59 milhões**, havendo variação de **67,80%** com relação ao mês anterior e uma variação de **169,25 %** comparado ao mesmo período no ano passado.



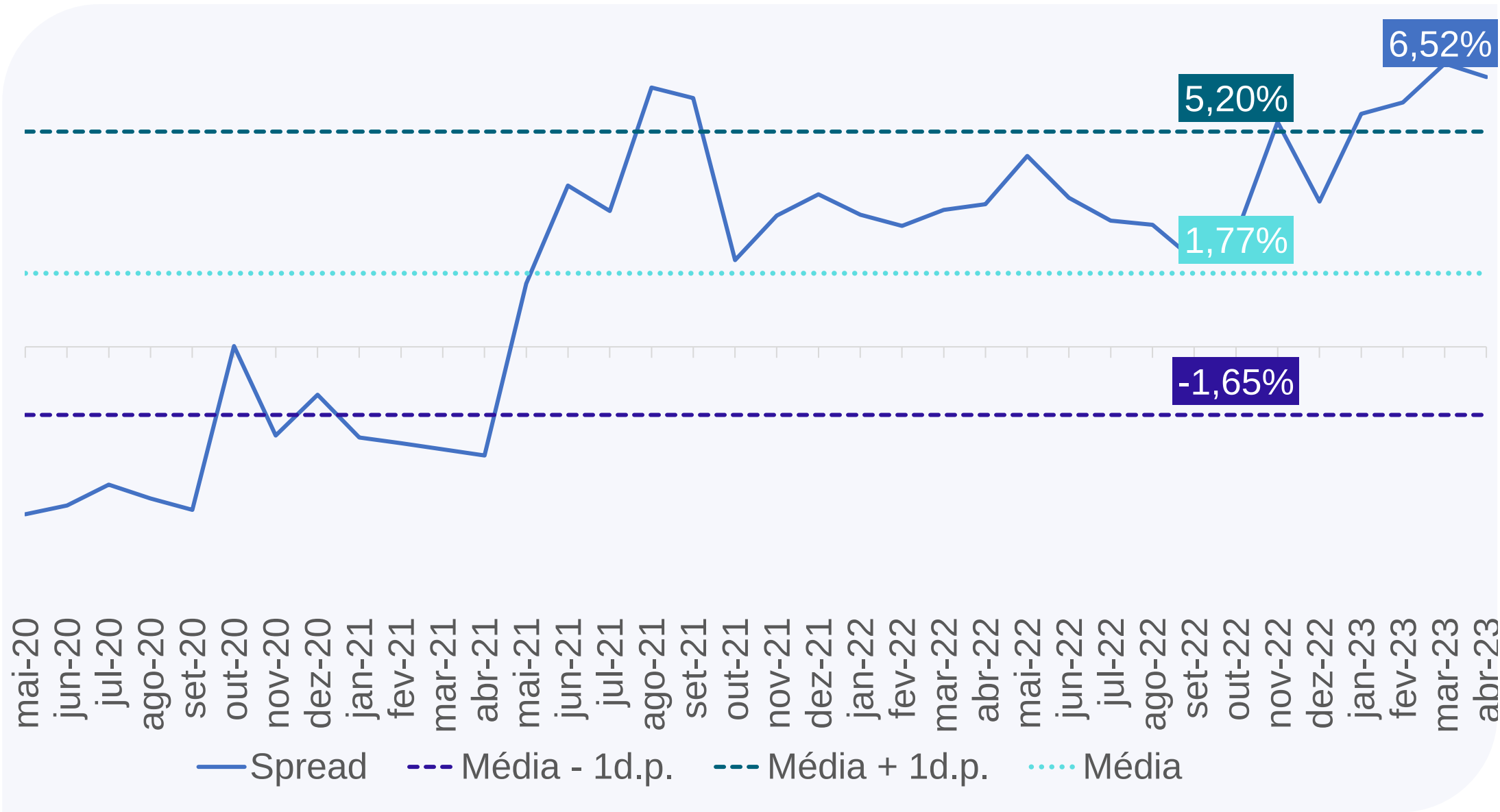
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	5,31%	-7,53%	-9,23%
IFIX	3,52%	1,34%	24,24%
CDI Líquido	0,78%	10,36%	27,52%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **12,45% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **6,52%**. Esse spread está cerca de **474 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **1,77%**.
- 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

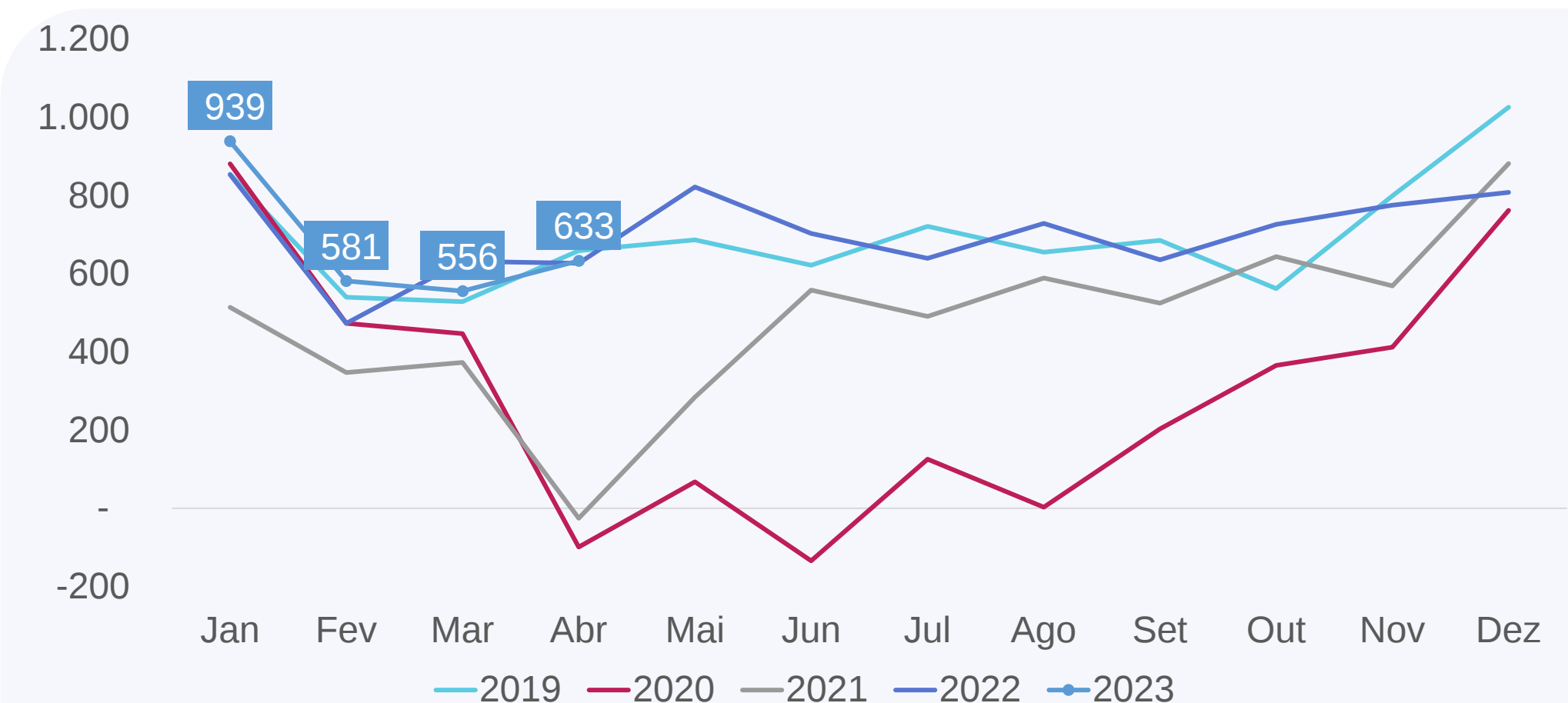
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
95,6%	2,1%	+6,4%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
+0,2%	+12,6%	+2,6%

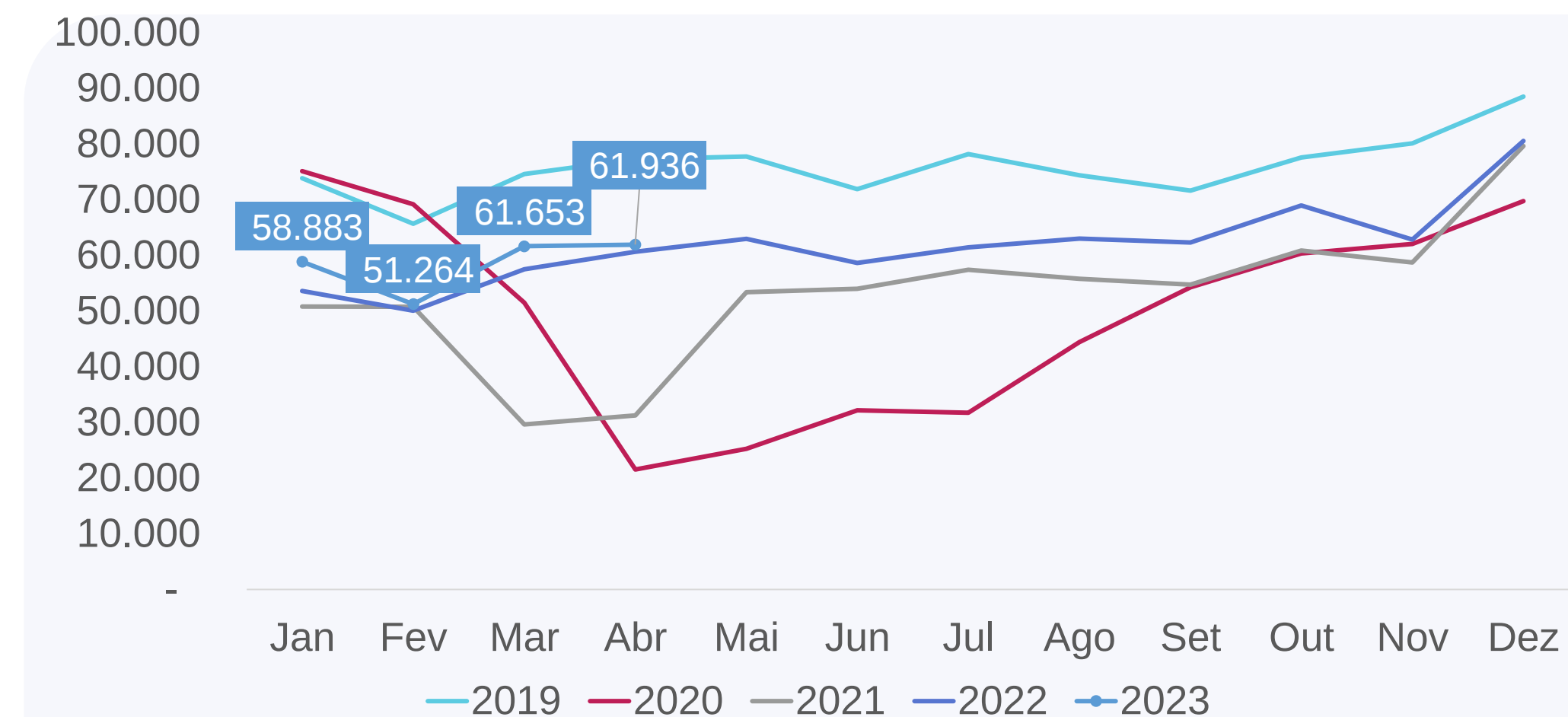
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado abr/23	Realizado abr/22	Variação vs. abr/22	Acumulado abr/23	Acumulado abr/22	Variação Acumulado
Receita Total	785.345	807.355	-3%	3.623.780	3.312.955	9%
Aluguel Mínimo (- descontos)	666.492	577.435	15%	2.957.540	2.685.382	10%
Aluguel Complementar	30.715	20.588	49%	165.181	111.439	48%
Aluguel Quiosques/Stands	123.912	141.352	-12%	524.579	529.483	-1%
Recebíveis	36.963	(7.712)	-579%	16.805	(36.009)	-147%
Inadimplência do mês	(140.469)	(79.969)	76%	(586.175)	(469.324)	25%
Recuperação de inadimplência	16.449	36.227	-55%	77.237	154.341	-50%
Estacionamento	40.845	104.625	-61%	353.086	284.158	24%
Outras receitas	10.438	14.809	-30%	115.527	53.484	116%
Despesa Total	(152.259)	(180.221)	-16%	(915.037)	(727.587)	26%
Resultado operacional (NOI)	633.086	627.134	1%	2.708.743	2.585.367	4,8%

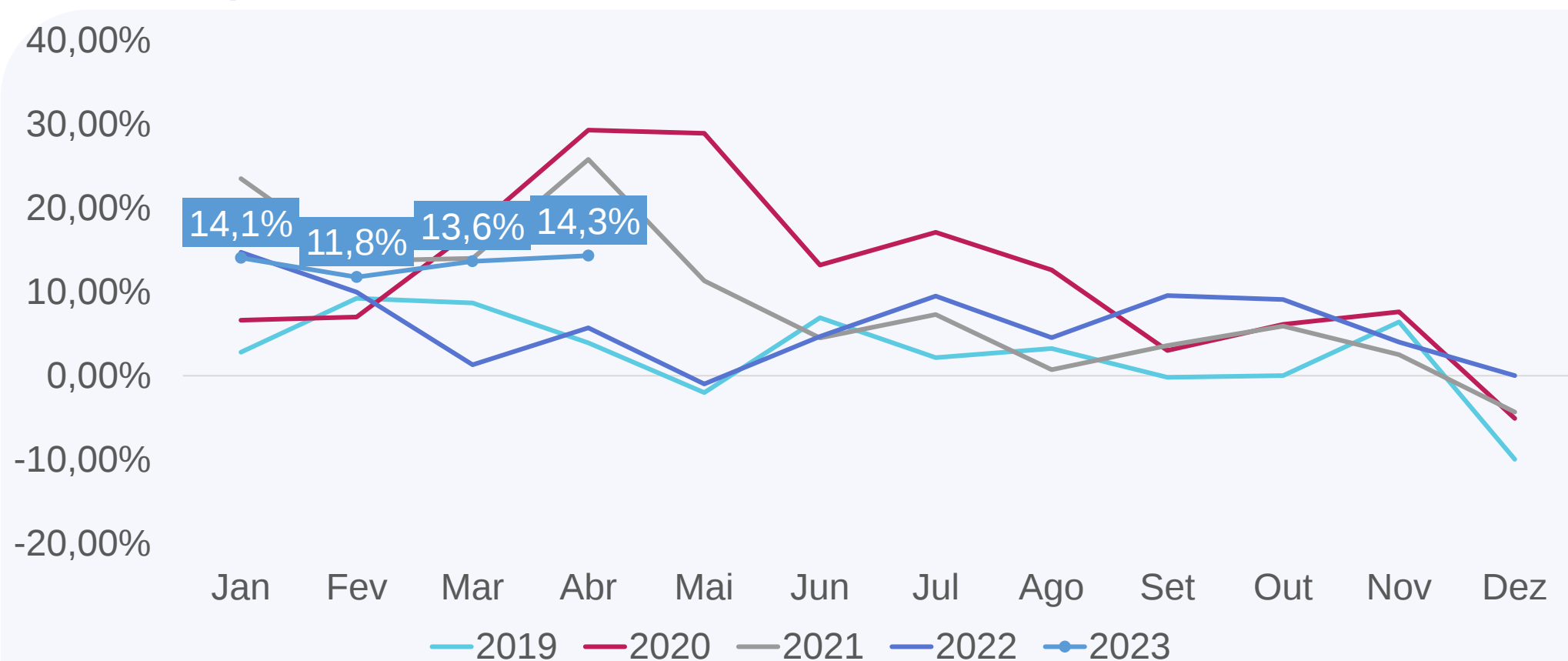
NOI (R\$ milhares)



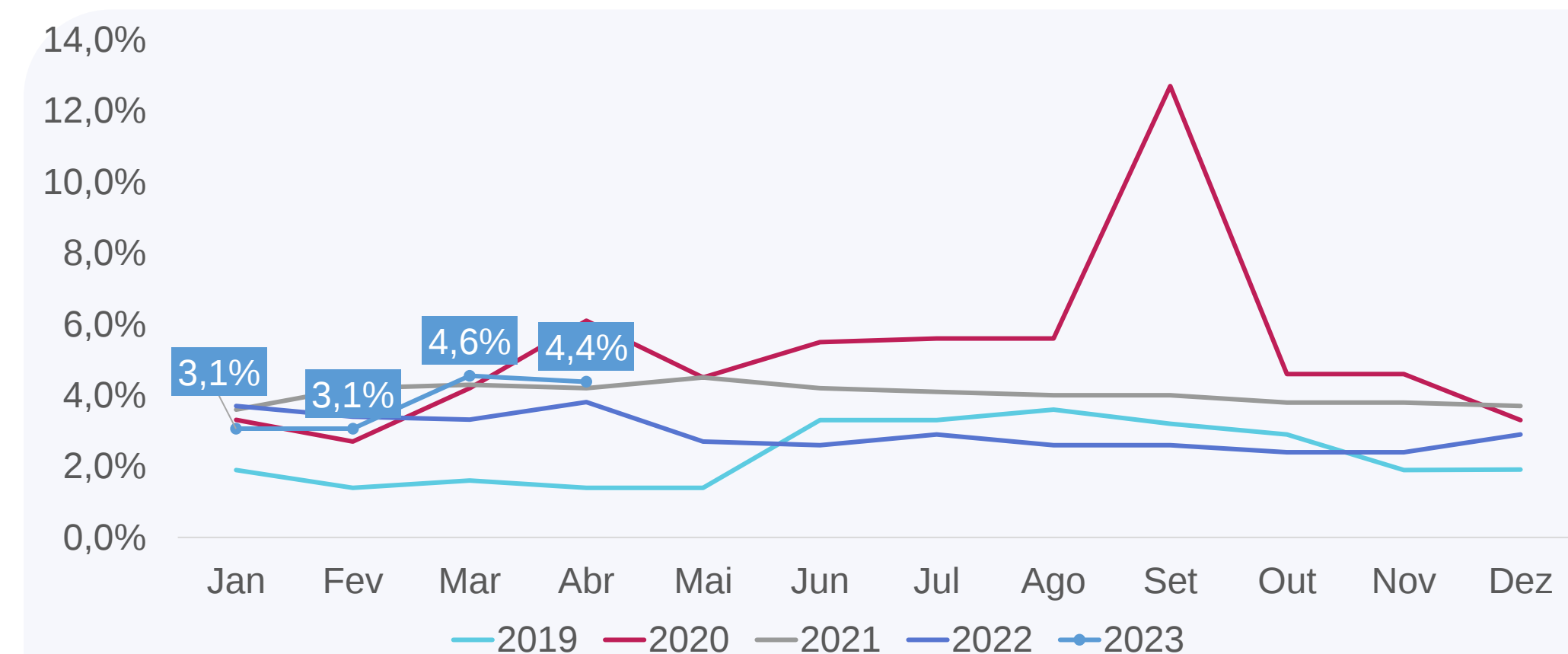
Fluxo de Veículos



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

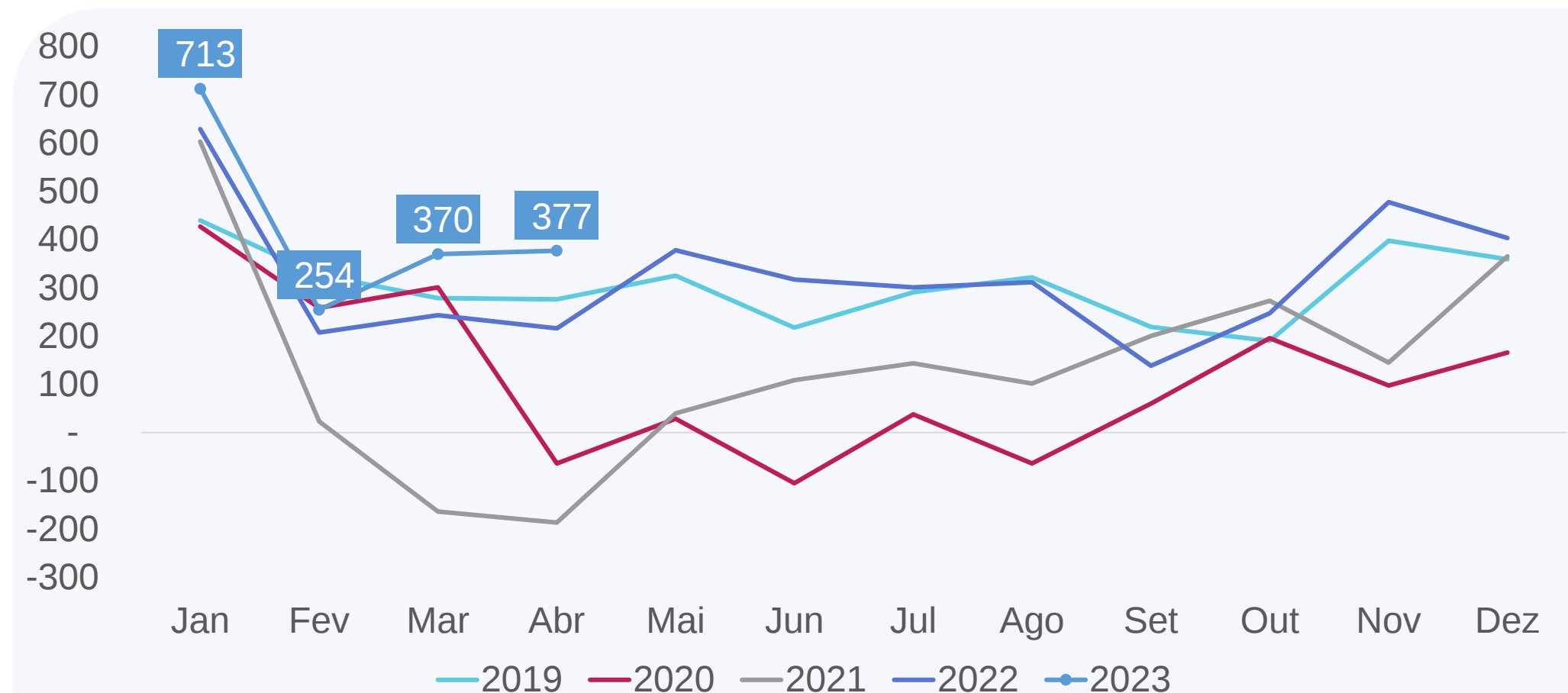
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
75,2%	10,2%	+7,7%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
-0,3%	+7,5%	+11,3%

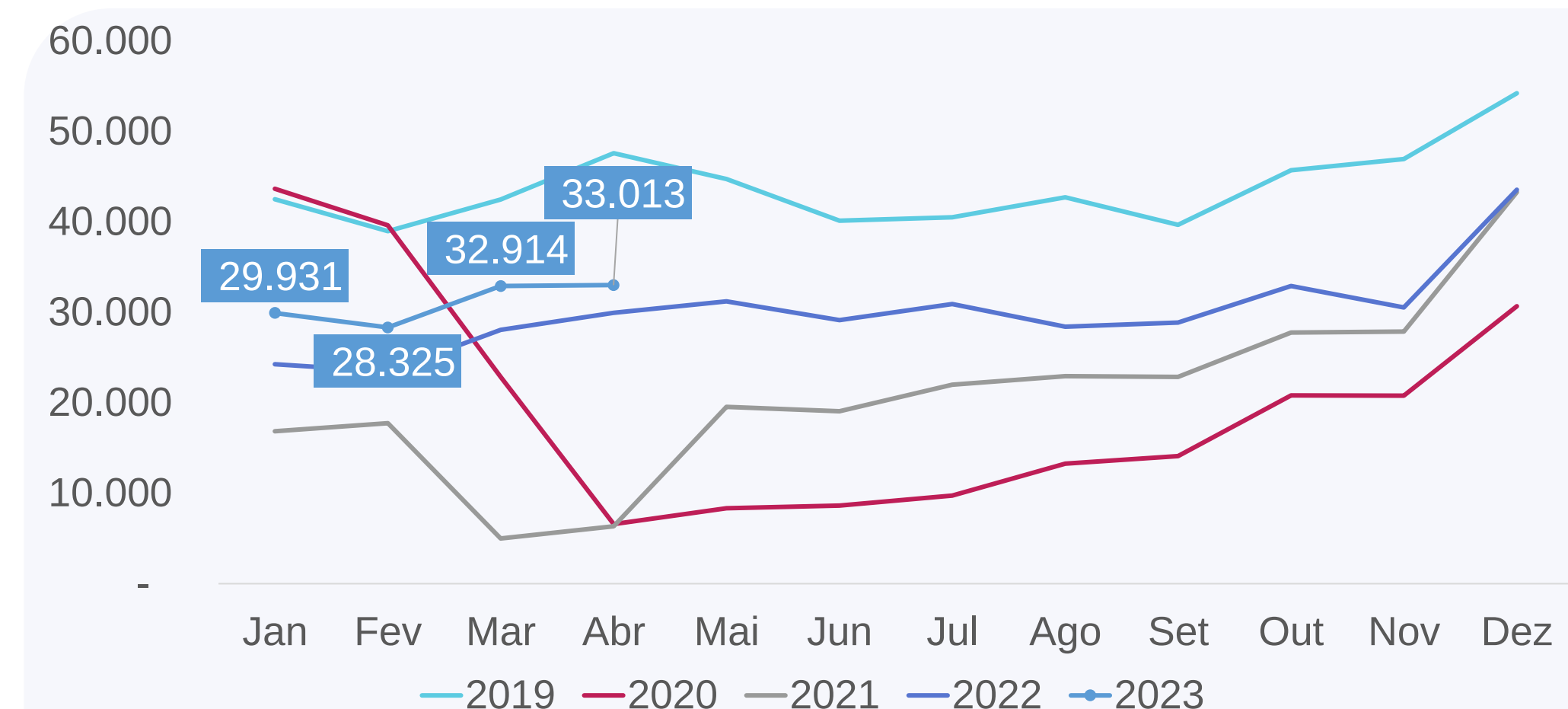
NOI

Shopping Valinhos	Realizado abr/23	Realizado abr/22	Variação vs. abr/22	Acumulado abr/23	Acumulado abr/22	Variação Acumulado
Receita Total	531.810	484.546	10%	2.438.703	2.163.349	13%
Aluguel Mínimo (- descontos)	277.436	242.600	14%	1.294.671	1.149.652	13%
Aluguel Complementar	121.838	78.772	55%	535.525	443.897	21%
Aluguel Quiosques/Stands	68.634	76.515	-10%	255.788	298.425	-14%
Recebíveis	1.781	-	0%	(48.039)	(11.371)	322%
Inadimplência do mês	(43.465)	(8.814)	393%	(194.742)	(90.849)	114%
Recuperação de inadimplência	7.331	13.325	-45%	150.326	90.918	65%
Estacionamento	84.603	78.034	8%	396.666	253.513	56%
Outras receitas	13.652	4.114	232%	48.508	29.164	66%
Despesa Total	(154.731)	(268.429)	-42%	(724.193)	(867.532)	-17%
Resultado operacional (NOI)	377.079	216.117	74%	1.714.510	1.295.817	32%

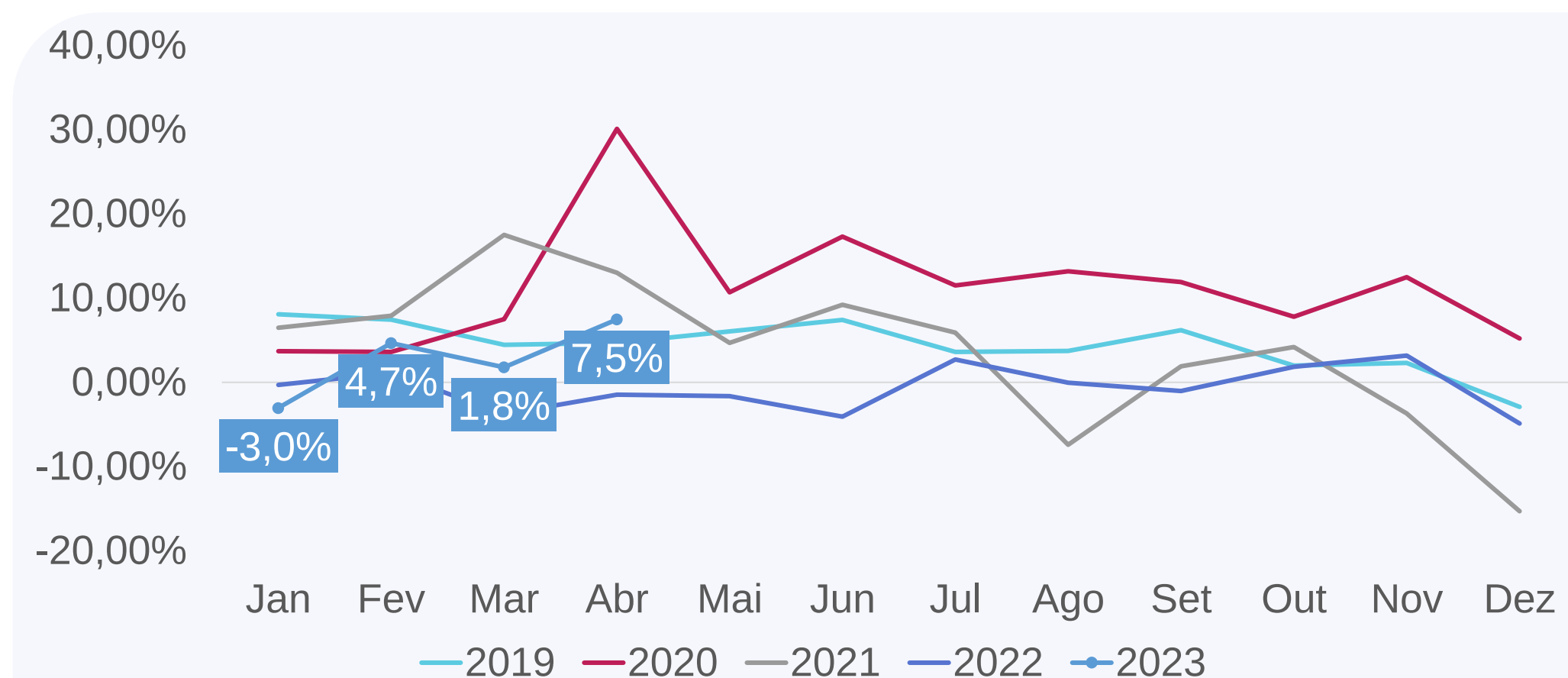
NOI (R\$ milhares)



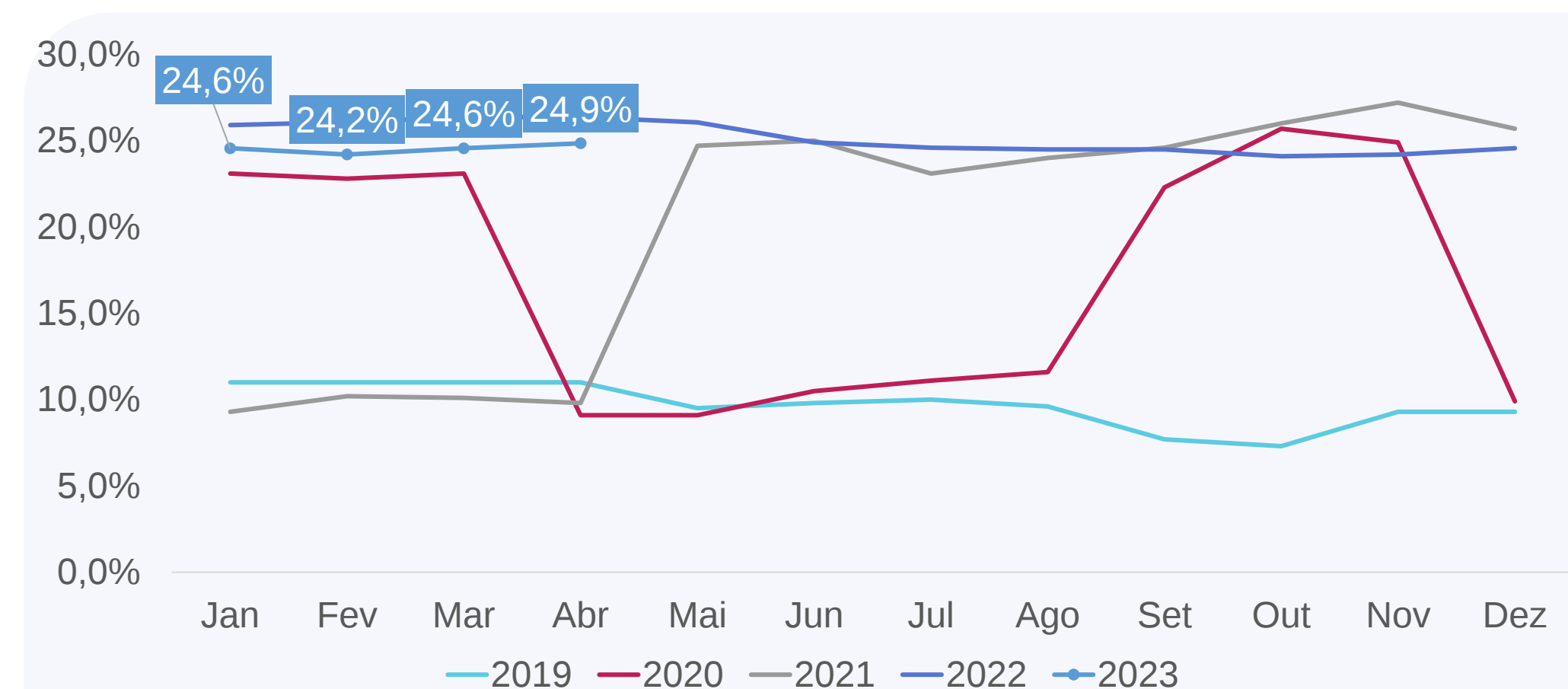
Fluxo de Veículos



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

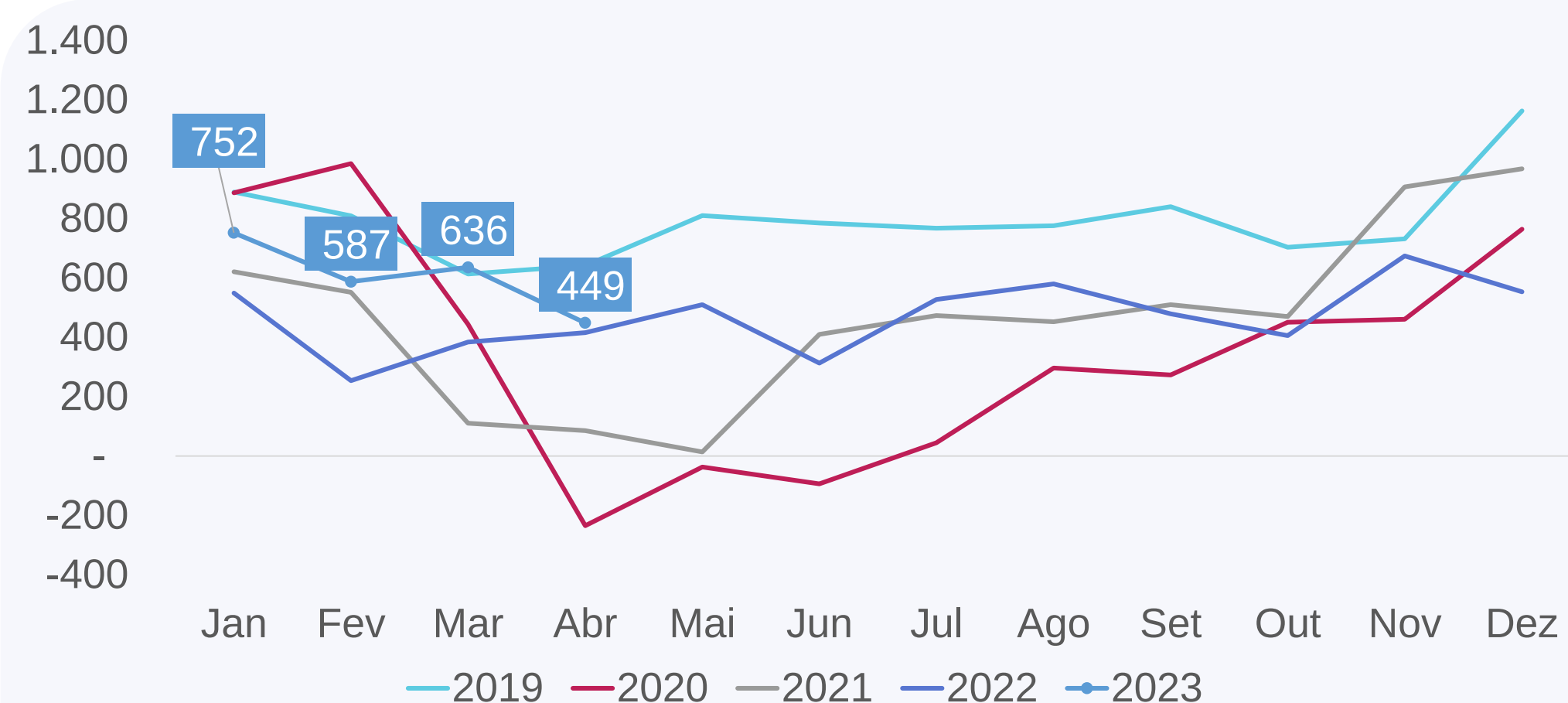
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
90,8%	18,4%	+6,2%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
+0,0%	+10,2%	+11,6%

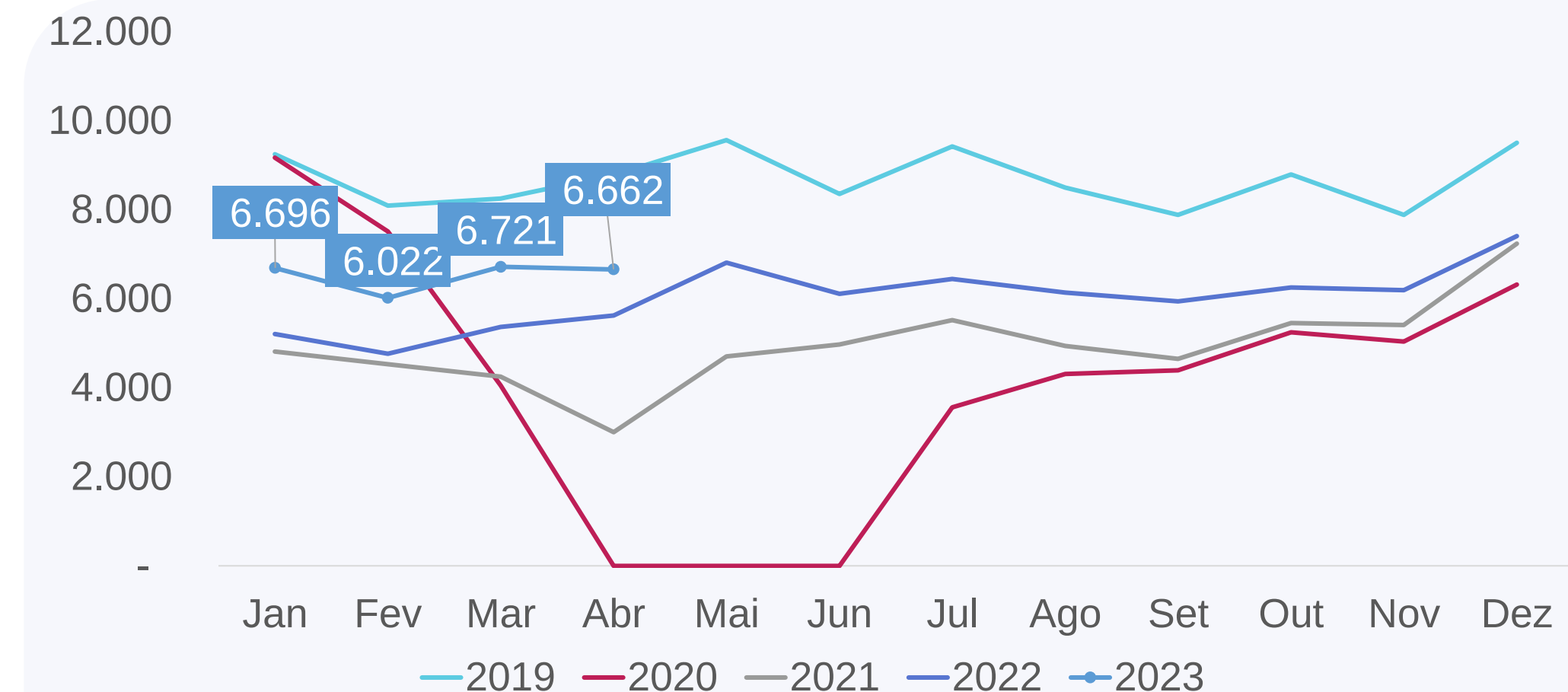
NOI

Shopping Bay Market	Realizado abr/23	Realizado abr/22	Variação vs. abr/22	Acumulado abr/23	Acumulado abr/22	Variação Acumulado
Receita Total	816.322	707.816	15%	3.670.763	3.105.674	18%
Aluguel Mínimo (- descontos)	648.546	563.244	15%	2.765.541	2.664.764	4%
Aluguel Complementar	47.629	44.792	6%	282.986	151.674	87%
Aluguel Quiosques/Stands	133.588	123.470	8%	570.442	500.542	14%
Recebíveis	(1.600)	(13.849)	-88%	(8.085)	(822)	884%
Inadimplência do mês	(113.640)	(101.882)	12%	(414.061)	(542.905)	-24%
Recuperação de inadimplência	29.092	20.563	41%	185.207	95.307	94%
Estacionamento	66.667	50.620	32%	248.143	167.367	48%
Outras receitas	6.040	20.858	-71%	40.590	69.747	-42%
Despesa Total	(367.762)	(292.224)	26%	(1.246.748)	(1.501.952)	-17%
Resultado operacional (NOI)	448.560	415.592	8%	2.424.015	1.603.723	51%

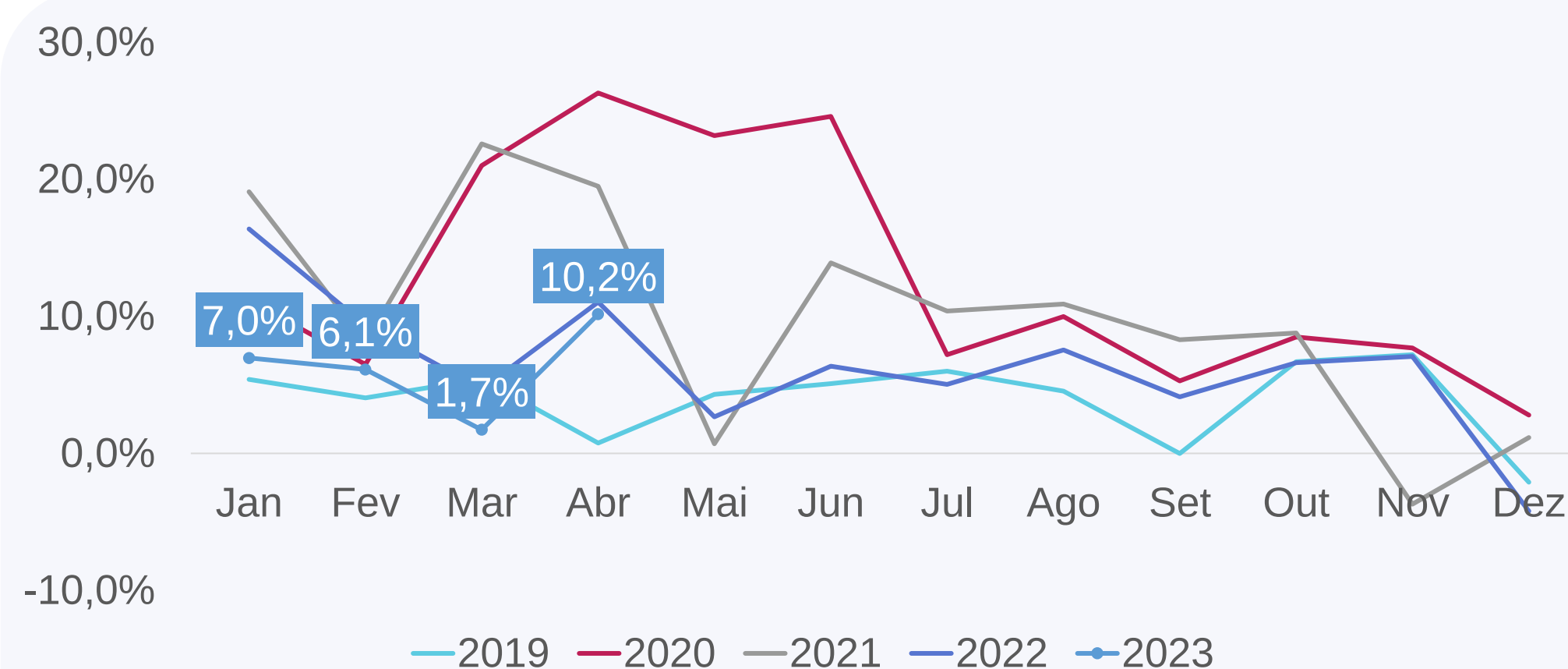
NOI (R\$ milhares)



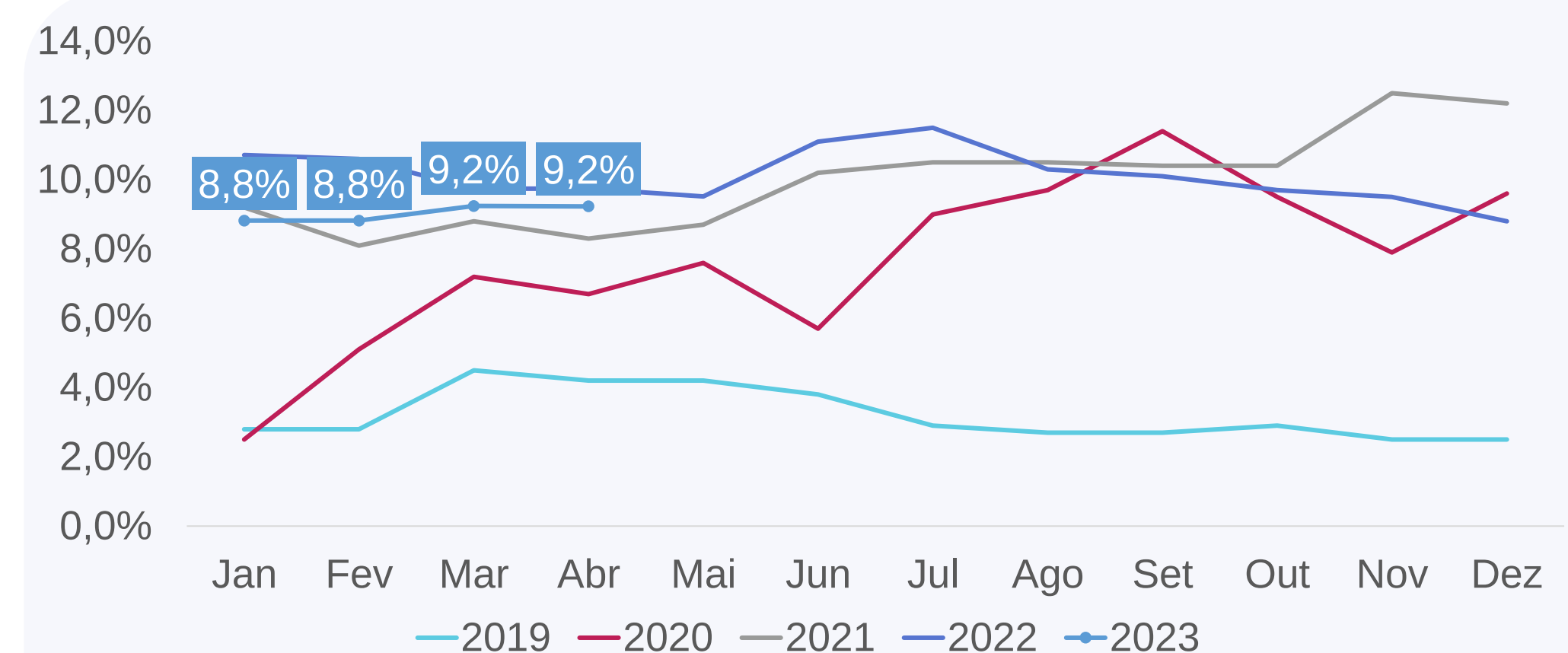
Fluxo de Veículos



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.