



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório Gerencial | Outubro 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

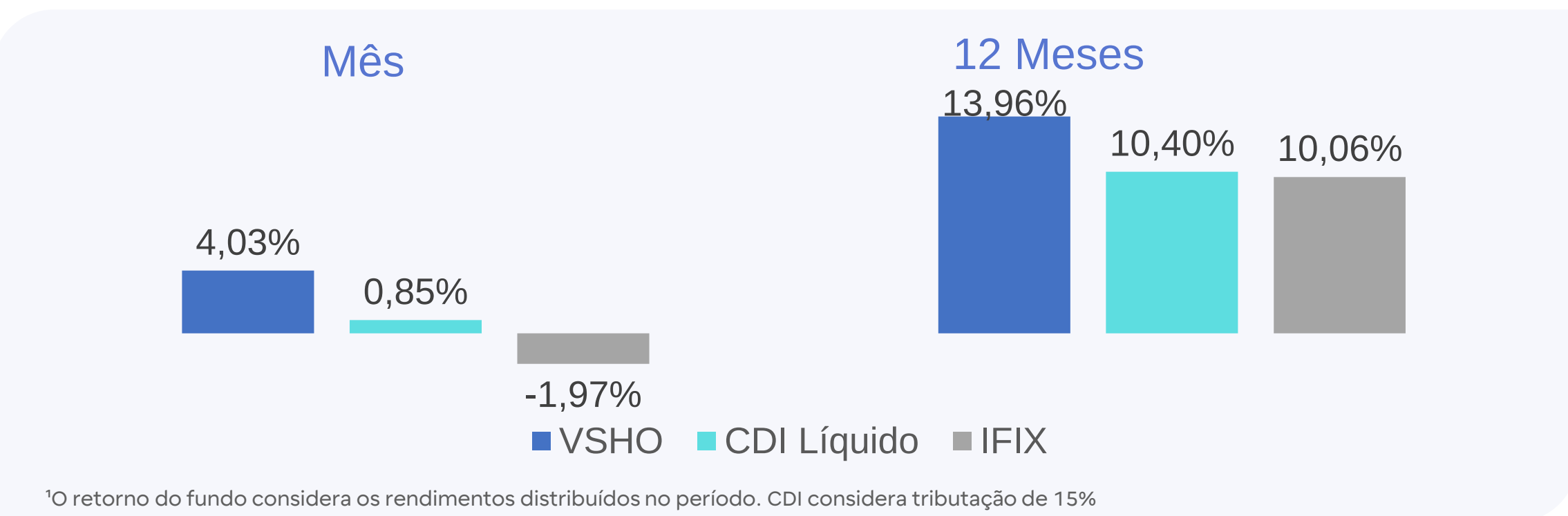
Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

Indicadores Operacionais

- No mês de outubro, vendas totais cresceram 2,9% e SSS apresentou leve alta de 0,2% quando comparados com outubro de 2022. No acumulado do ano, crescem 9,6% e 7,2%, respectivamente.
- A taxa de ocupação apresentou leve alta, fechando o mês em 88,7% (vs 88,5% no mês anterior). A âncora vaga em Valinhos continua sendo o grande ofensor do portfólio no quesito ocupação. Além de buscar locatários, a administração do shopping tem feito estudos a fim de rentabilizar essa área do shopping.
- Por fim, o NOI no mês, quando comparado ao mesmo período do ano passado, apresentou crescimento de 33,9%, enquanto no acumulado do ano o crescimento é de 24,1%. No período, o portfólio vem sendo positivamente impactado pelo movimento de recuperação de inadimplência e consequência diminuição da necessidade de aporte em condomínio por parte do empreendedor.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota	Dividend Yield Anualizado
R\$ 0,76	11,69%
Cota Fechamento	Valor de Mercado
R\$ 78,00	R\$ 163,7 MM
Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
R\$ 100,74	R\$ 212,4 MM
P/VP	Número de Cotistas
0,77	3.706
Número de Negócios	Volume Negociado no Mês
2.758	R\$ 3,06 MM

Indicadores – Portfólio

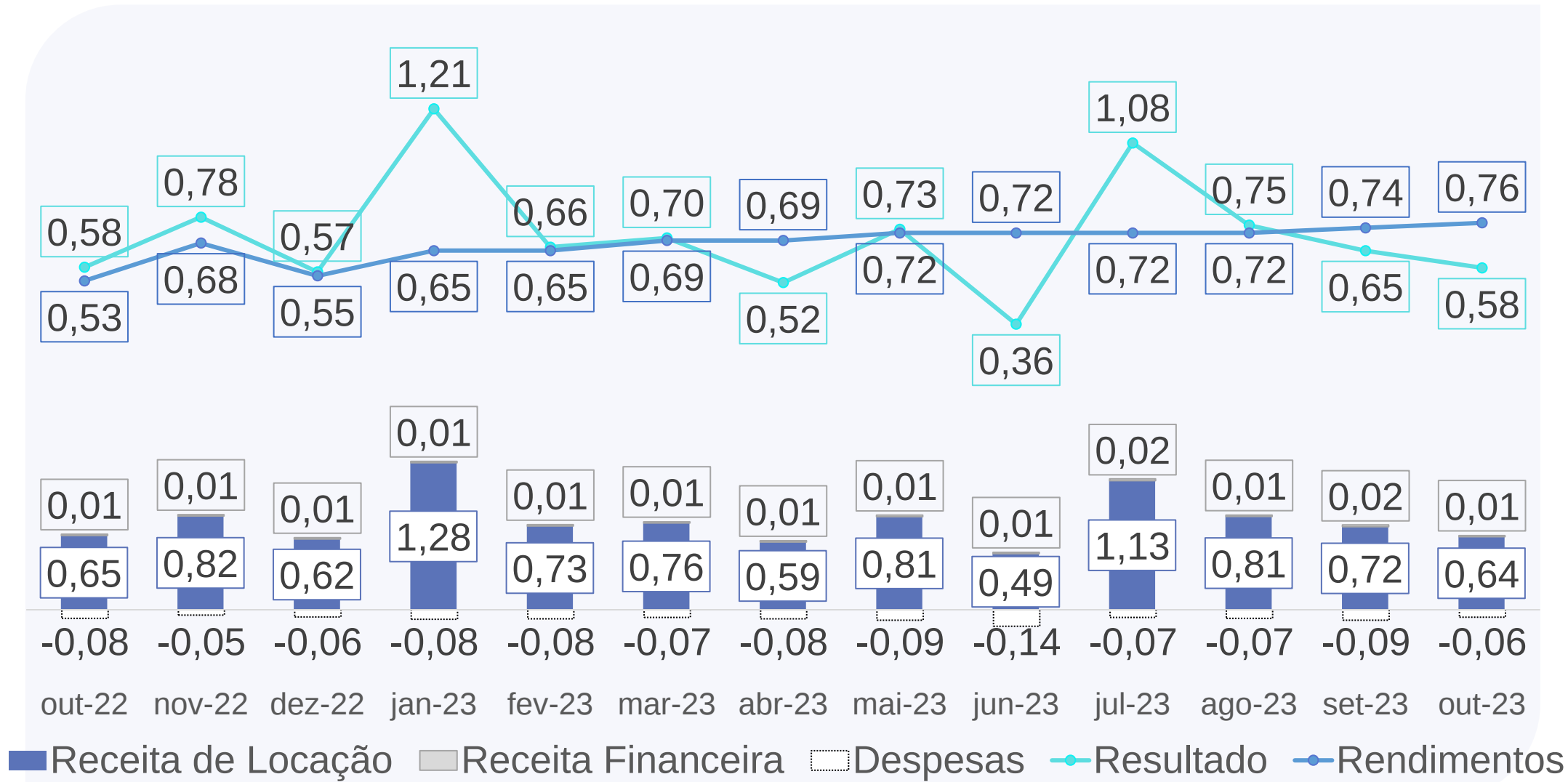
Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
88,7%	-3,3%	0,2%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
+0,2%	-2,9%	2,9%

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\$0,76** por cota, representando **131%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **96%**.

Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	out-23	Semestre	Ano
Total de Receitas	1.356.490	7.037.170	16.967.938
Receita de Locação	1.336.927	6.925.372	16.702.419
Receita Financeira	19.563	111.798	265.519
Total de Despesas	(135.601)	(619.133)	(1.753.094)
Despesas Operacionais	(8.839)	(81.685)	(434.049)
Taxa de Administração	(126.762)	(537.448)	(1.319.045)
Resultado	1.220.889	6.418.038	15.214.844
Rendimento Distribuído	1.595.088	6.170.472	14.817.528
Resultado por Cota	0,58	3,06	7,25
Rendimento por Cota	0,76	2,94	7,06
Proporção Distribuída	131%	96%	97%

Composição do Resultado



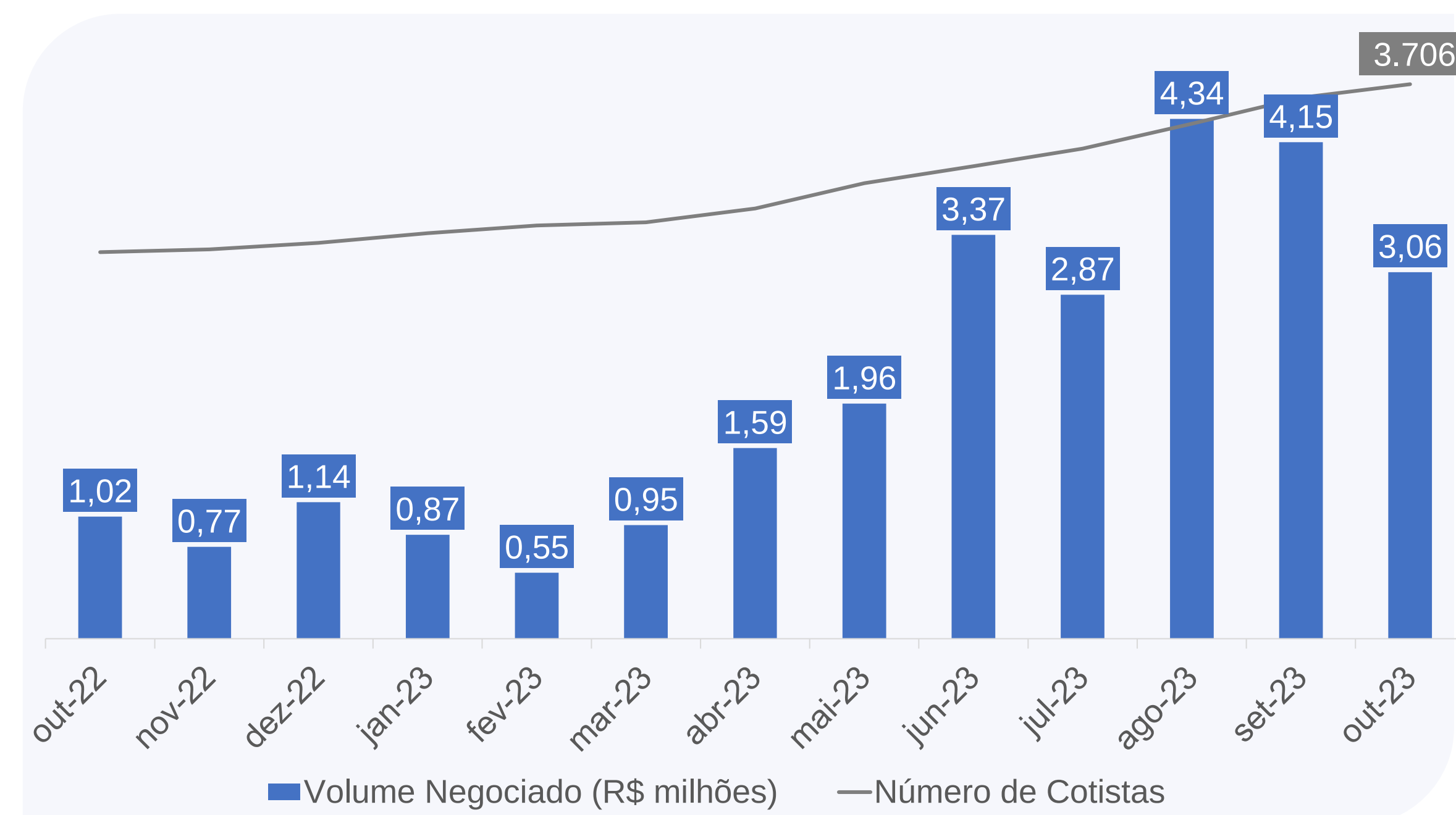
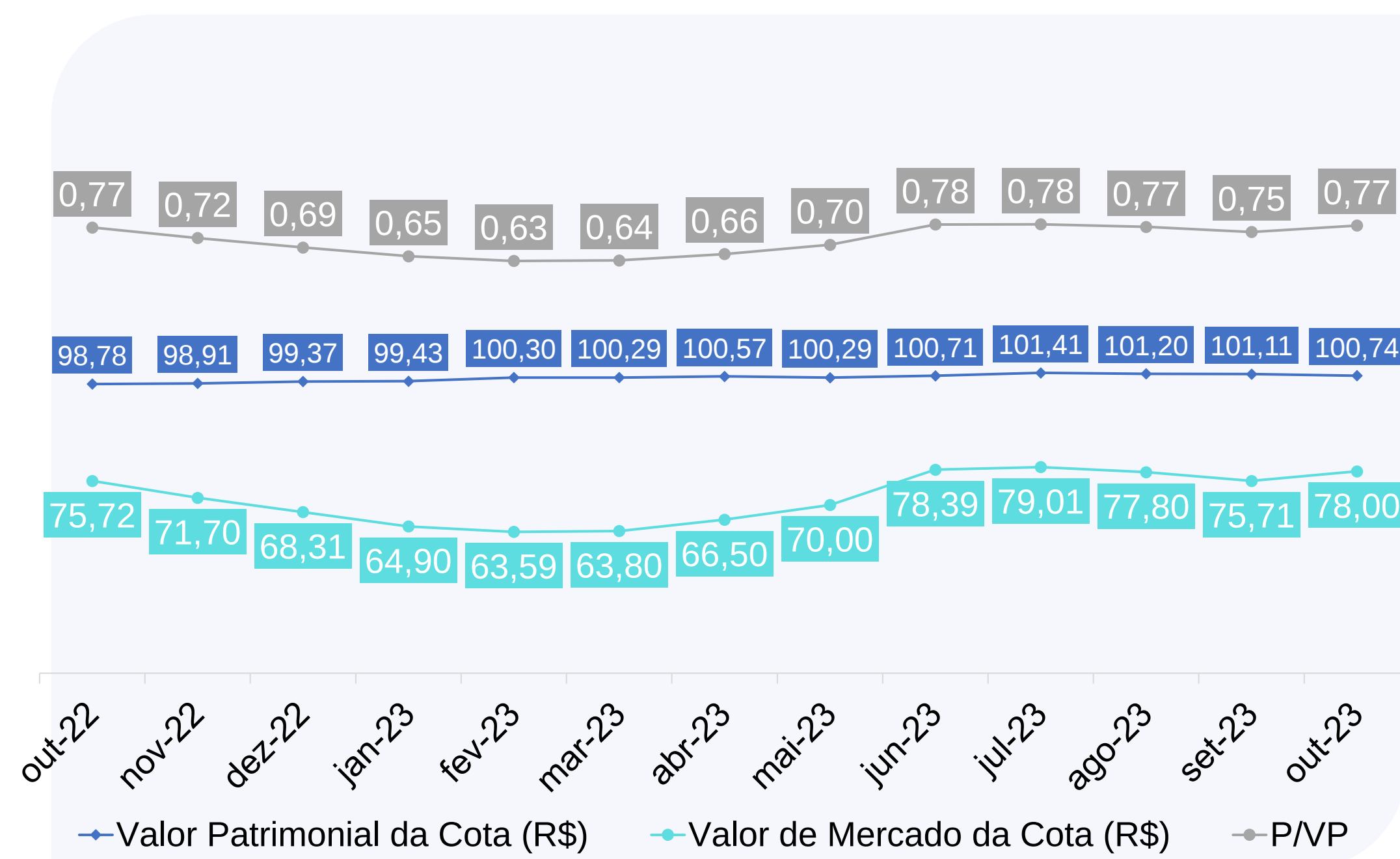
Negociação no Mercado Secundário

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

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$78,00**, representando uma variação de **3,02%**.
- O P/VP atual está em **0,77**, indicando que a cota de mercado está **23%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.

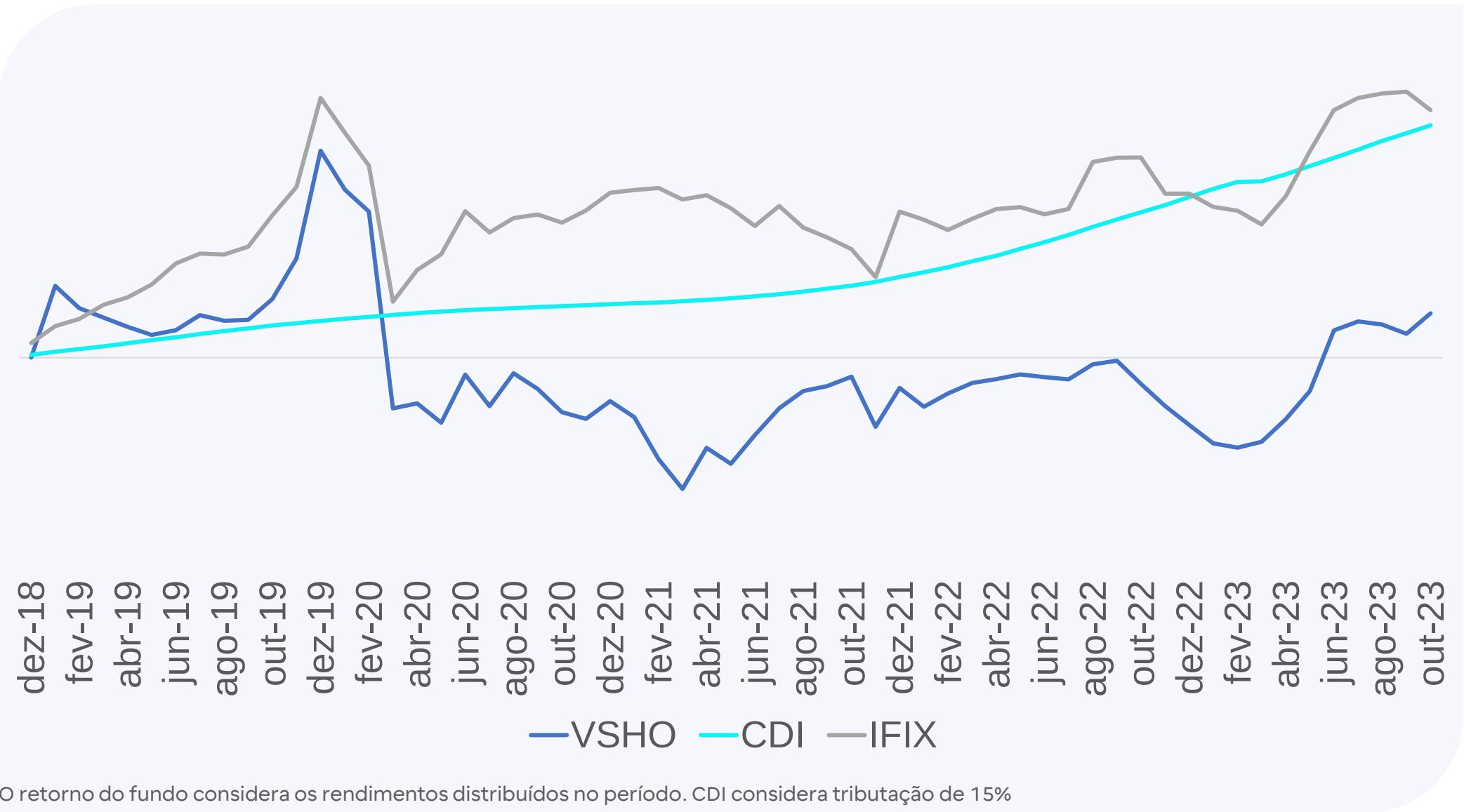
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **3.706 cotistas**, representando uma variação de **+2,46%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+43,42** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 3,06 milhões**, havendo variação de **-26,17%** com relação ao mês anterior e uma variação de **200,36%** comparado ao mesmo período no ano passado.



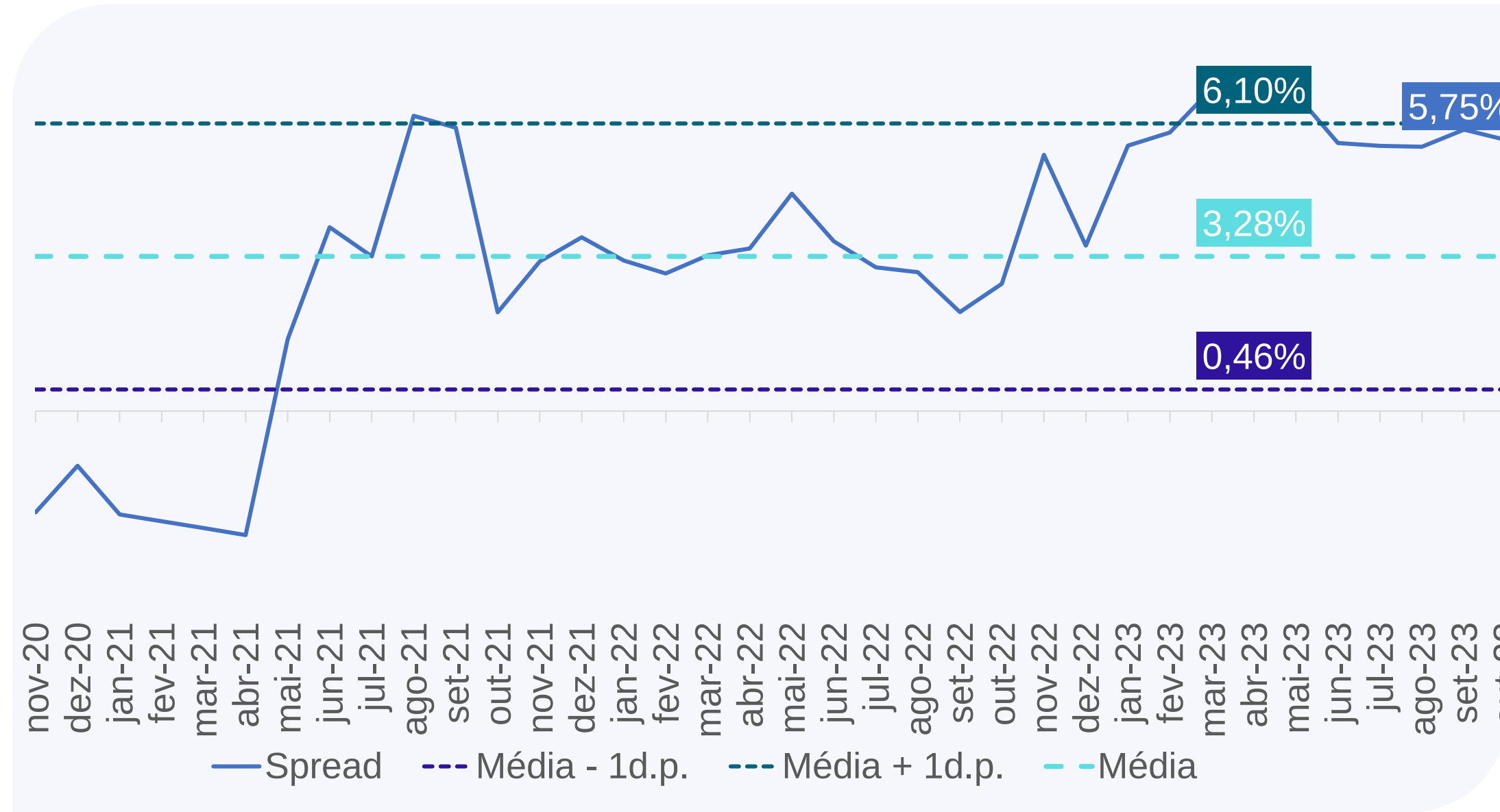
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	4,03%	13,96%	6,65%
IFIX	-1,97%	10,06%	37,18%
CDI Líquido	0,85%	10,40%	34,89%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **11,69% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **5,75%**. Esse spread está cerca de **247 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **3,28%**.
- 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, O Boticário, Burger King

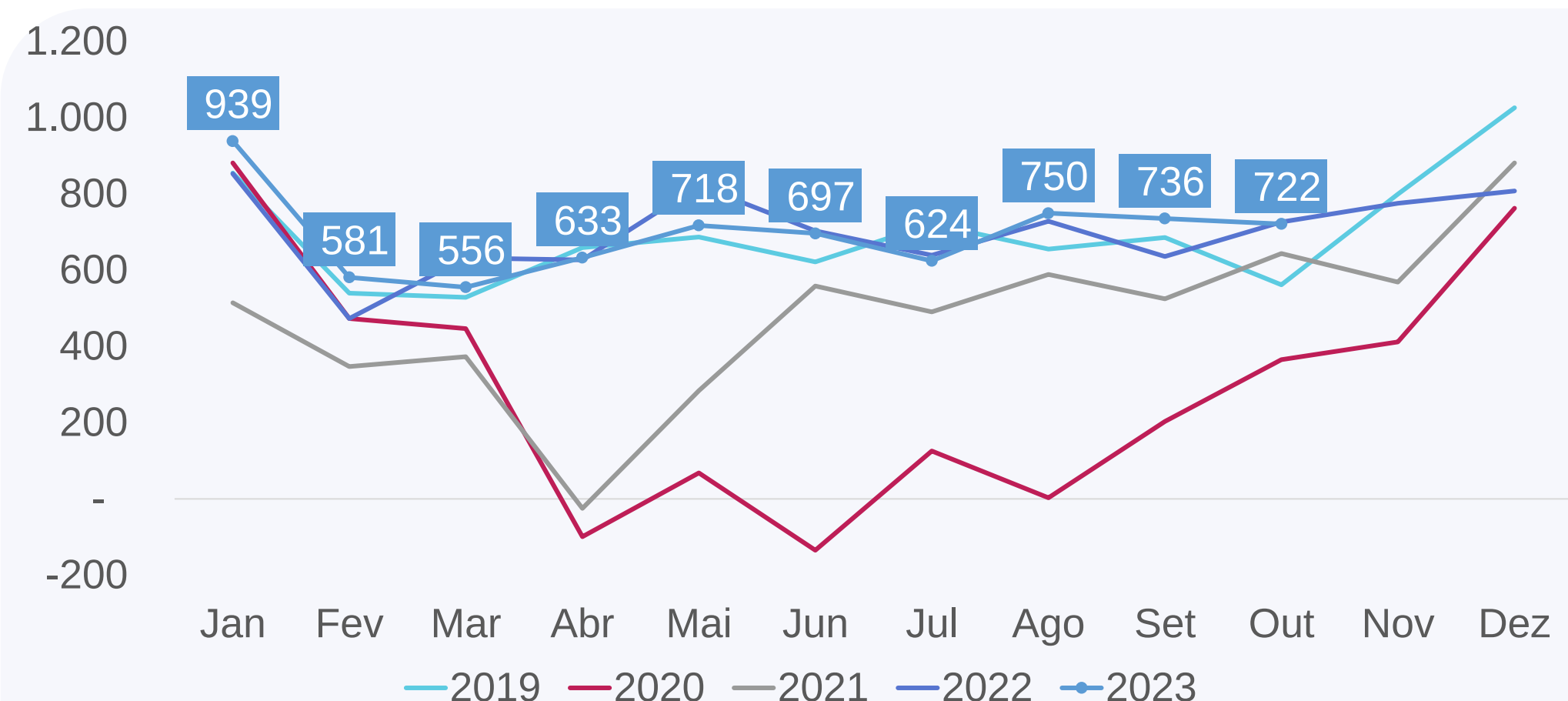
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
95,8%	-9,6%	+4,2%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
0,0%	-5,9%	+2,0%

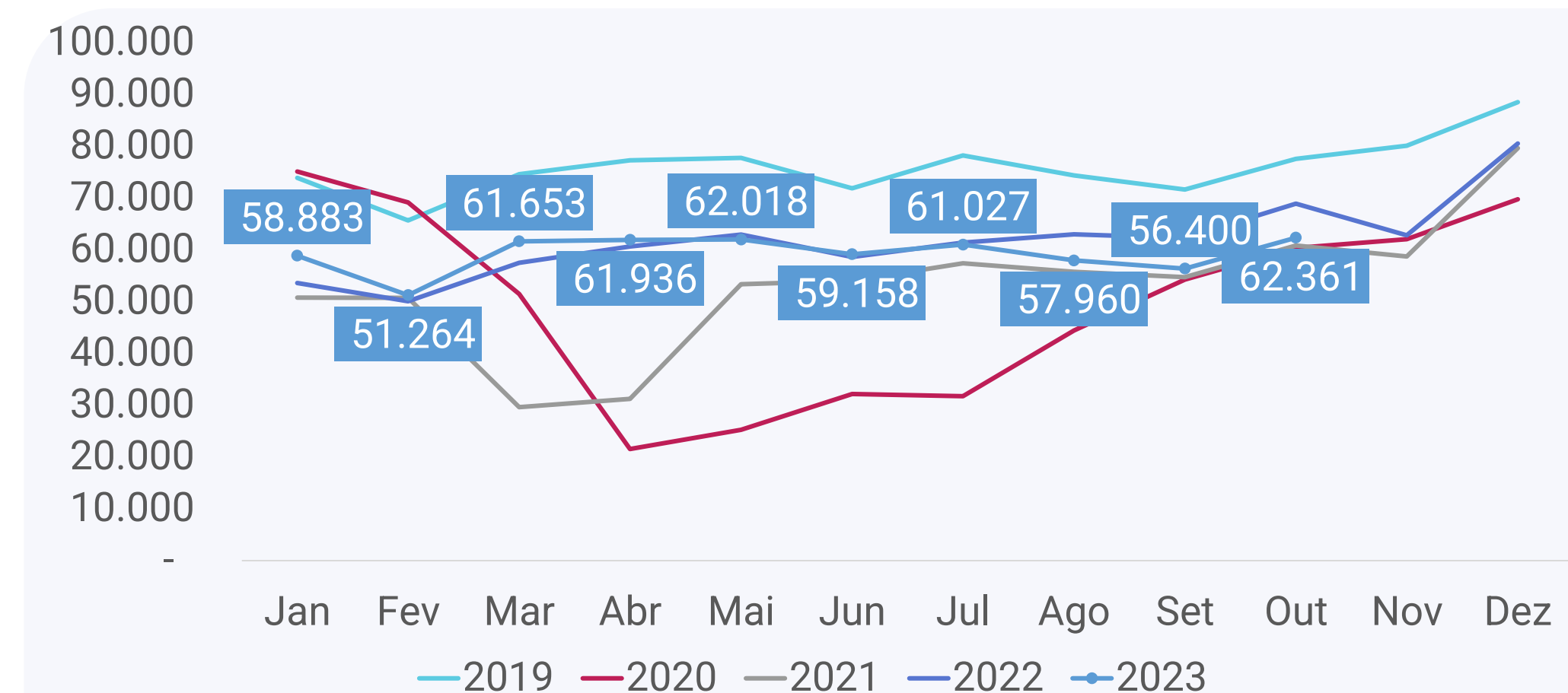
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado out/23	Realizado out/22	Variação vs. out/22	Acumulado out/23	Acumulado out/22	Variação Acumulado
Receita Total	1.048.990	904.186	16%	9.550.817	8.775.689	9%
Aluguel Mínimo (- descontos)	651.481	640.496	2%	6.818.788	6.444.077	6%
Aluguel Complementar	30.166	25.068	20%	434.244	352.921	23%
Aluguel Quiosques/Stands	164.162	177.497	-8%	1.357.735	1.432.631	-5%
Recebíveis	22.425	(18.857)	-219%	(27.791)	(38.012)	-27%
Inadimplência do mês	(49.690)	(76.714)	-35%	(1.129.619)	(918.345)	23%
Recuperação de inadimplência	57.091	28.180	103%	454.542	308.792	47%
Estacionamento	146.325	111.050	32%	1.212.385	891.219	36%
Outras receitas	27.030	17.466	55%	430.533	302.405	42%
Despesa Total	(327.399)	(178.029)	84%	(2.596.538)	(1.935.278)	34%
Resultado operacional (NOI)	721.591	726.157	-1%	6.954.279	6.840.410	1,7%

NOI (R\$ milhares)



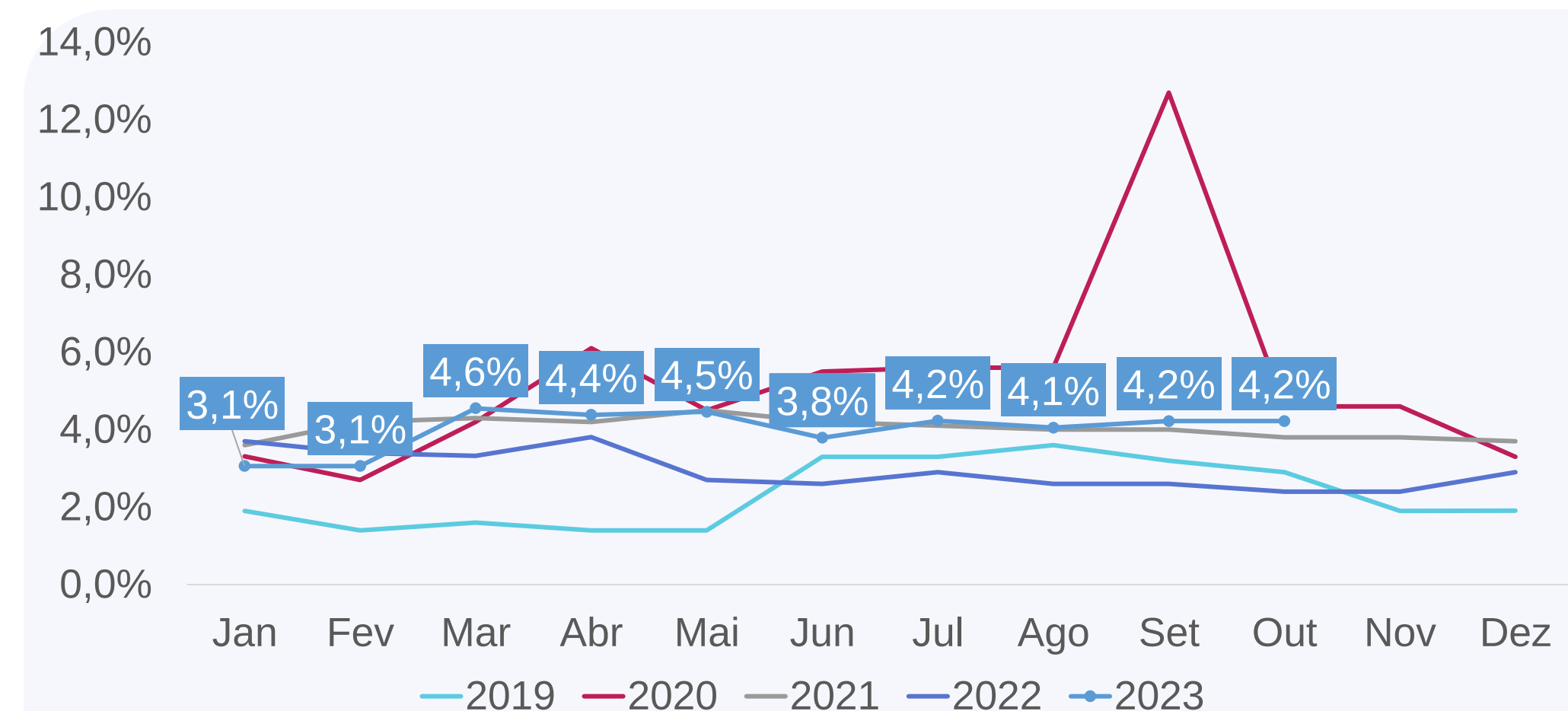
Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



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

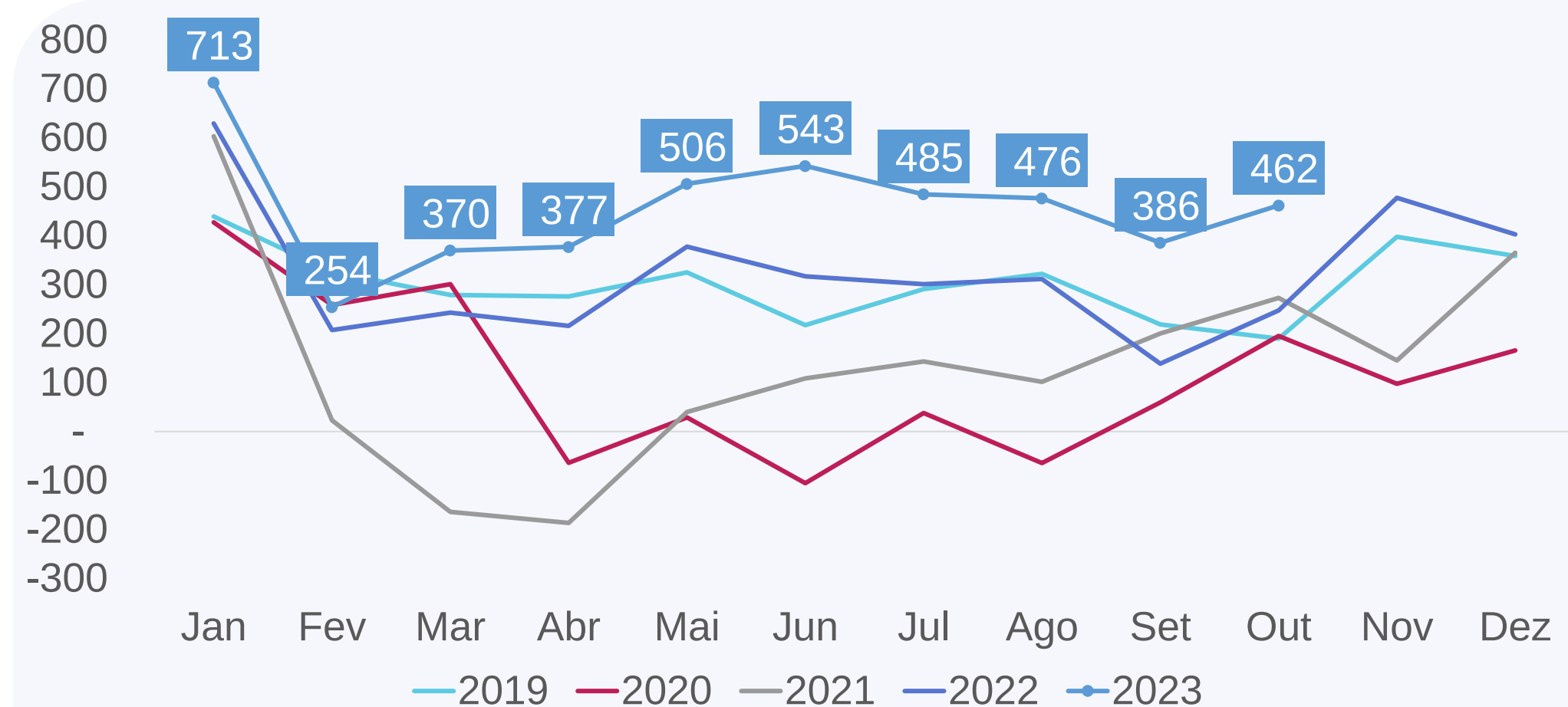
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
75,2%	2,5%	-3,9%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
0,0%	-2,5%	+2,2%

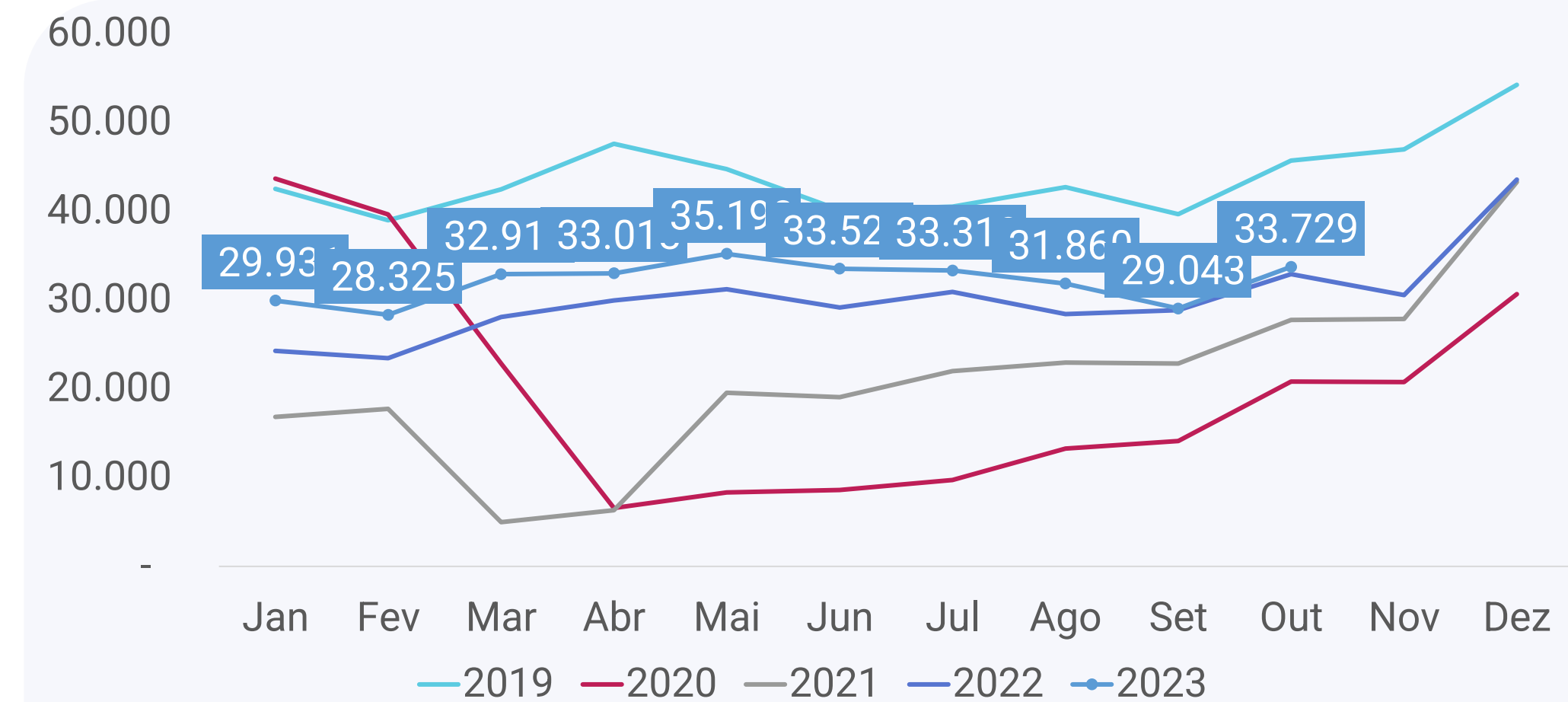
NOI

Shopping Valinhos	Realizado out/23	Realizado out/22	Variação vs. out/22	Acumulado out/23	Acumulado out/22	Variação Acumulado
Receita Total	649.562	499.559	30%	6.523.962	5.370.365	21%
Aluguel Mínimo (- descontos)	274.473	259.357	6%	2.932.260	2.649.607	11%
Aluguel Complementar	99.513	77.435	29%	1.445.898	1.126.432	28%
Aluguel Quiosques/Stands	97.471	93.207	5%	784.043	795.909	-1%
Recebíveis	48.623	(48.667)	-200%	(51.757)	(8.611)	501%
Inadimplência do mês	(10.538)	(31.687)	-67%	(312.123)	(194.246)	61%
Recuperação de inadimplência	32.690	14.151	131%	545.110	156.957	247%
Estacionamento	100.142	82.457	21%	963.793	695.437	39%
Outras receitas	7.188	53.306	-87%	216.738	148.880	46%
Despesa Total	(187.813)	(252.059)	-25%	(1.952.549)	(2.381.135)	-18%
Resultado operacional (NOI)	461.749	247.500	87%	4.571.413	2.989.230	53%

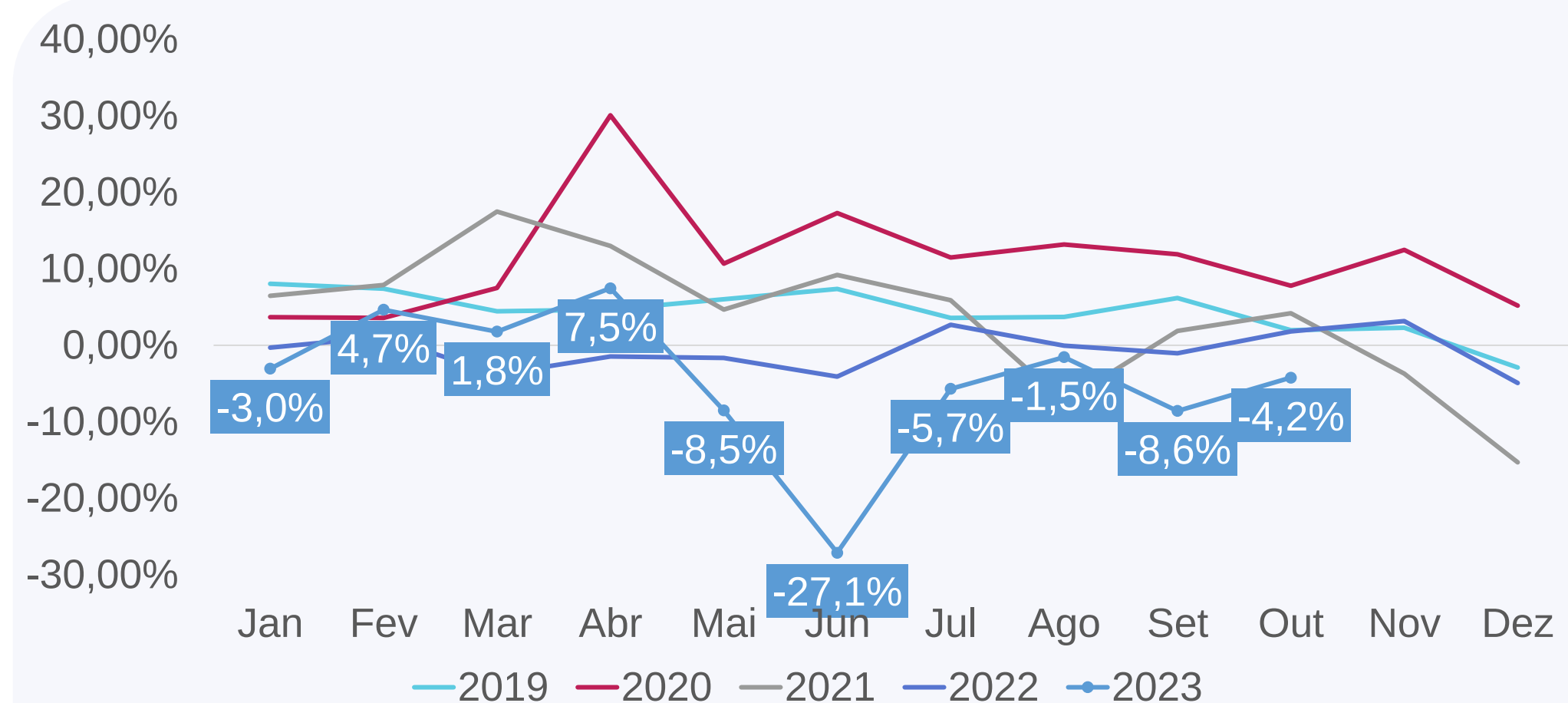
NOI (R\$ milhares)



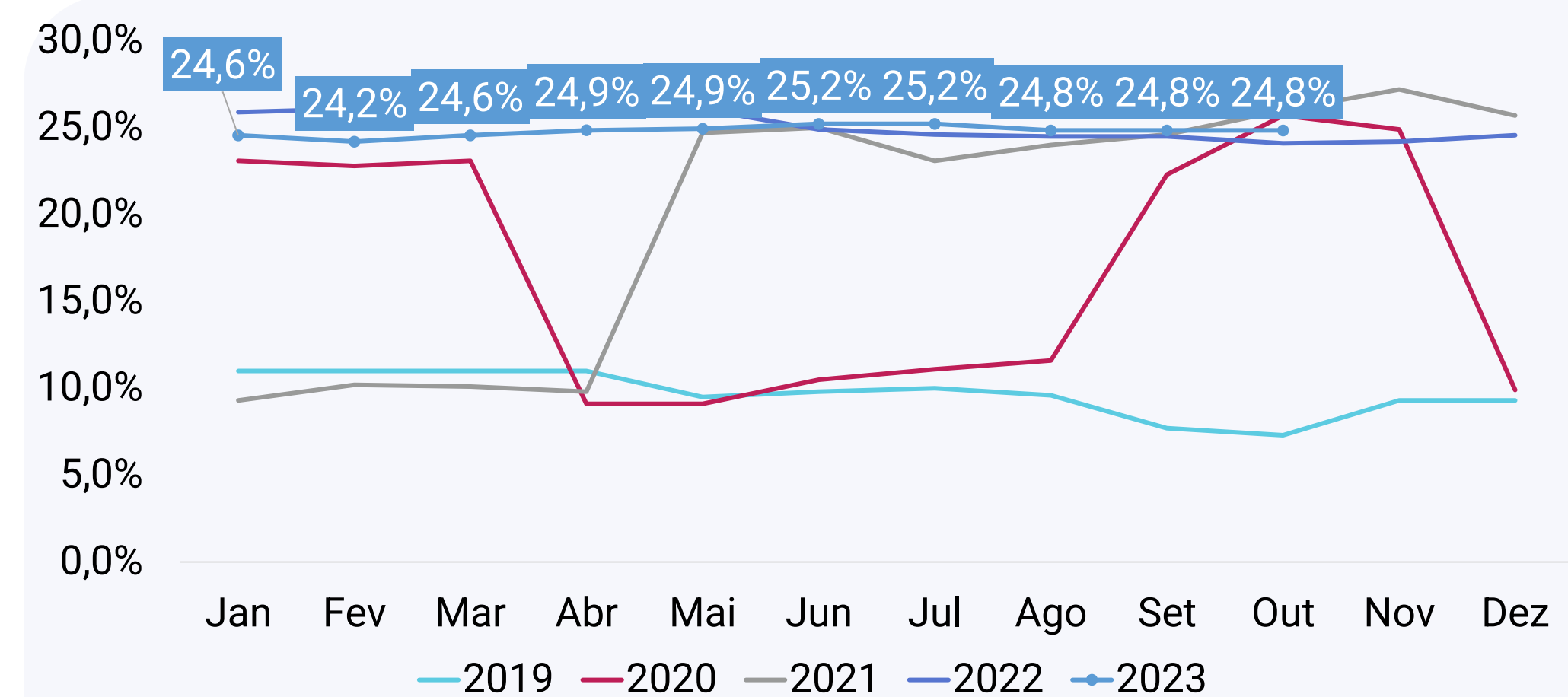
Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



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

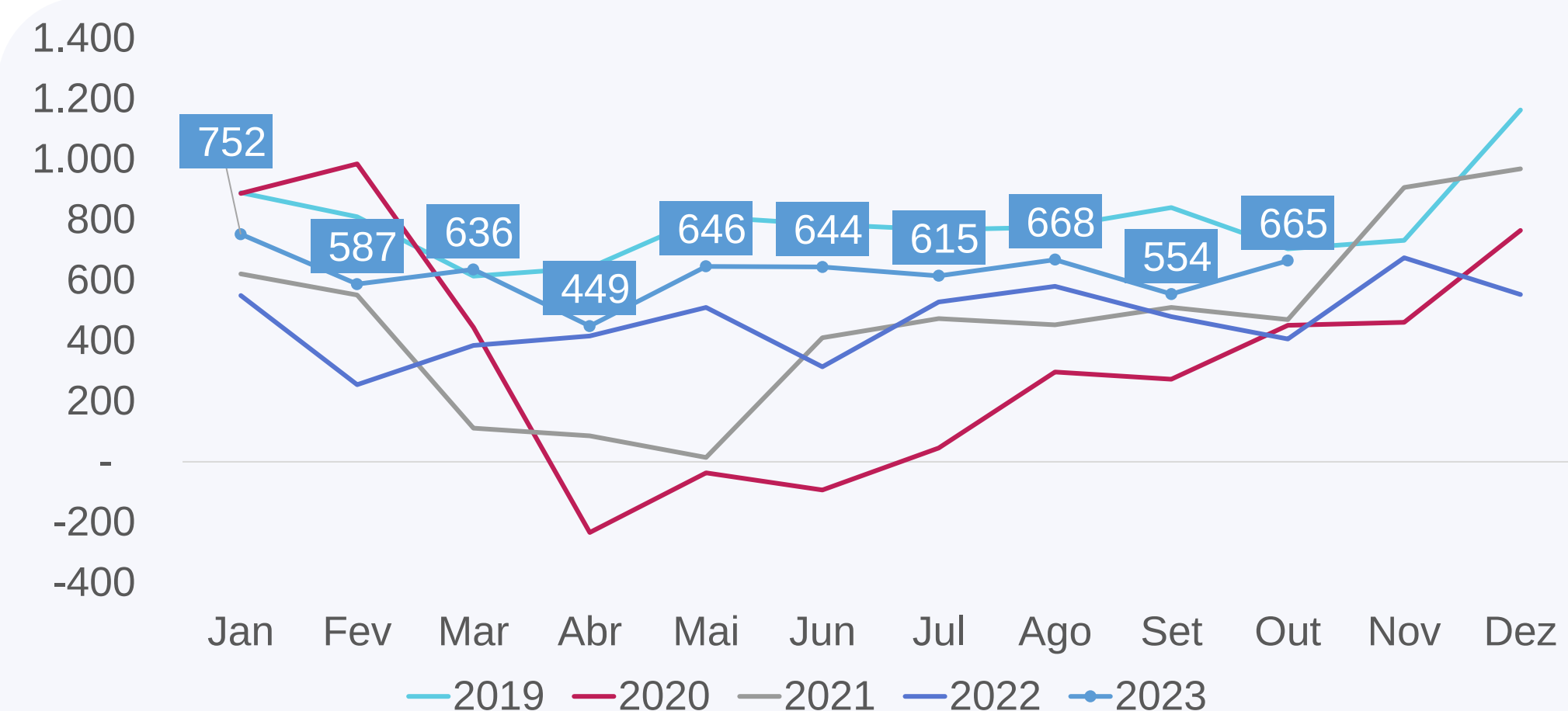
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
94,1%	34,7%	-0,5%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
+0,8%	-0,4%	+4,8%

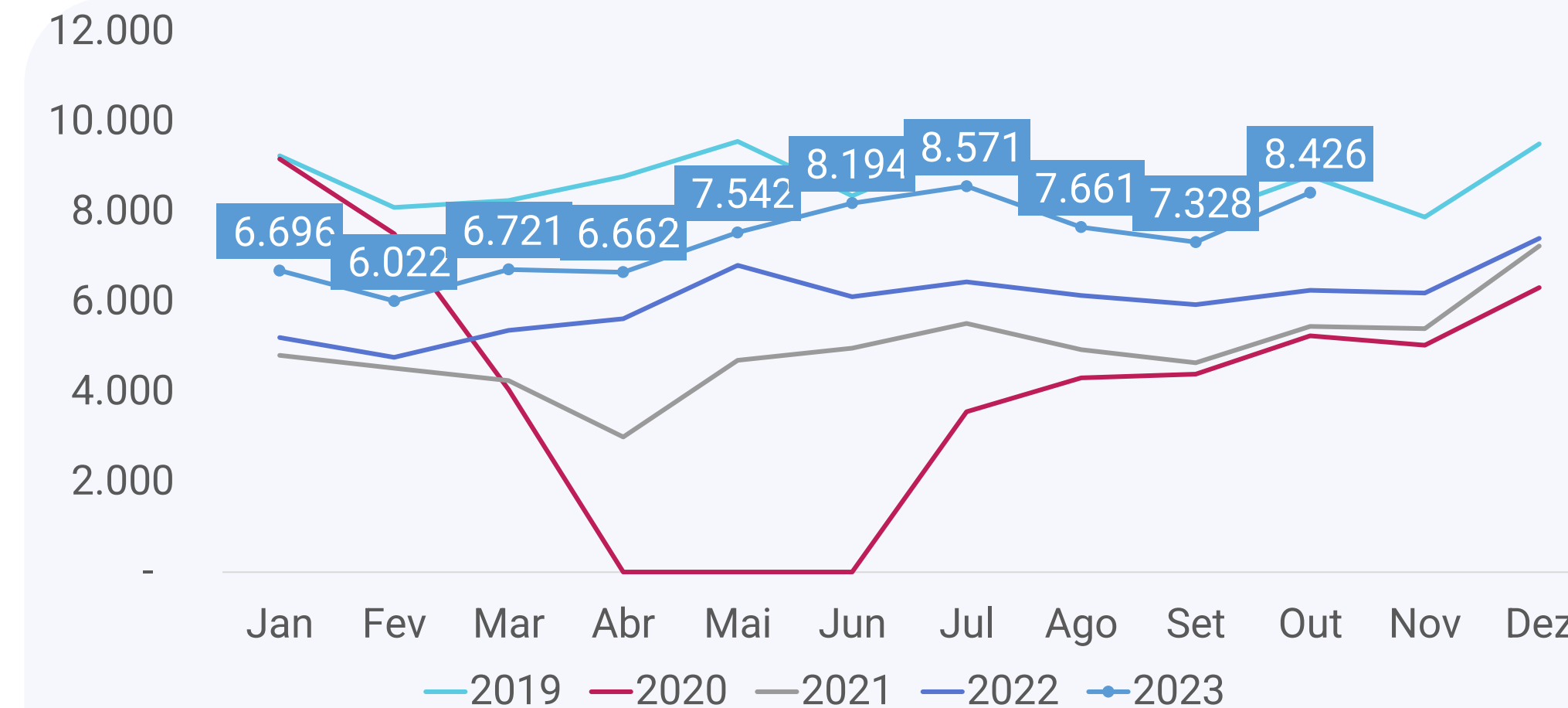
NOI

Shopping Bay Market	Realizado out/23	Realizado out/22	Variação vs. out/22	Acumulado out/23	Acumulado out/22	Variação Acumulado
Receita Total	911.884	811.005	12%	9.149.724	7.932.870	15%
Aluguel Mínimo (-descontos)	626.093	606.122	3%	6.614.144	6.261.394	6%
Aluguel Complementar	29.324	44.534	-34%	630.263	443.158	42%
Aluguel Quiosques/Stands	152.452	166.473	-8%	1.424.423	1.348.704	6%
Recebíveis	2.062	1.151	79%	(6.023)	9.870	-161%
Inadimplência do mês	(41.892)	(73.184)	-43%	(740.510)	(1.100.170)	-33%
Recuperação de inadimplência	34.022	10.971	210%	400.406	317.312	26%
Estacionamento	88.686	48.886	81%	704.468	457.650	54%
Outras receitas	21.137	6.052	249%	122.553	194.952	-37%
Despesa Total	(247.147)	(404.914)	-39%	(2.933.781)	(3.511.545)	-16%
Resultado operacional (NOI)	664.737	406.091	64%	6.215.943	4.421.326	41%

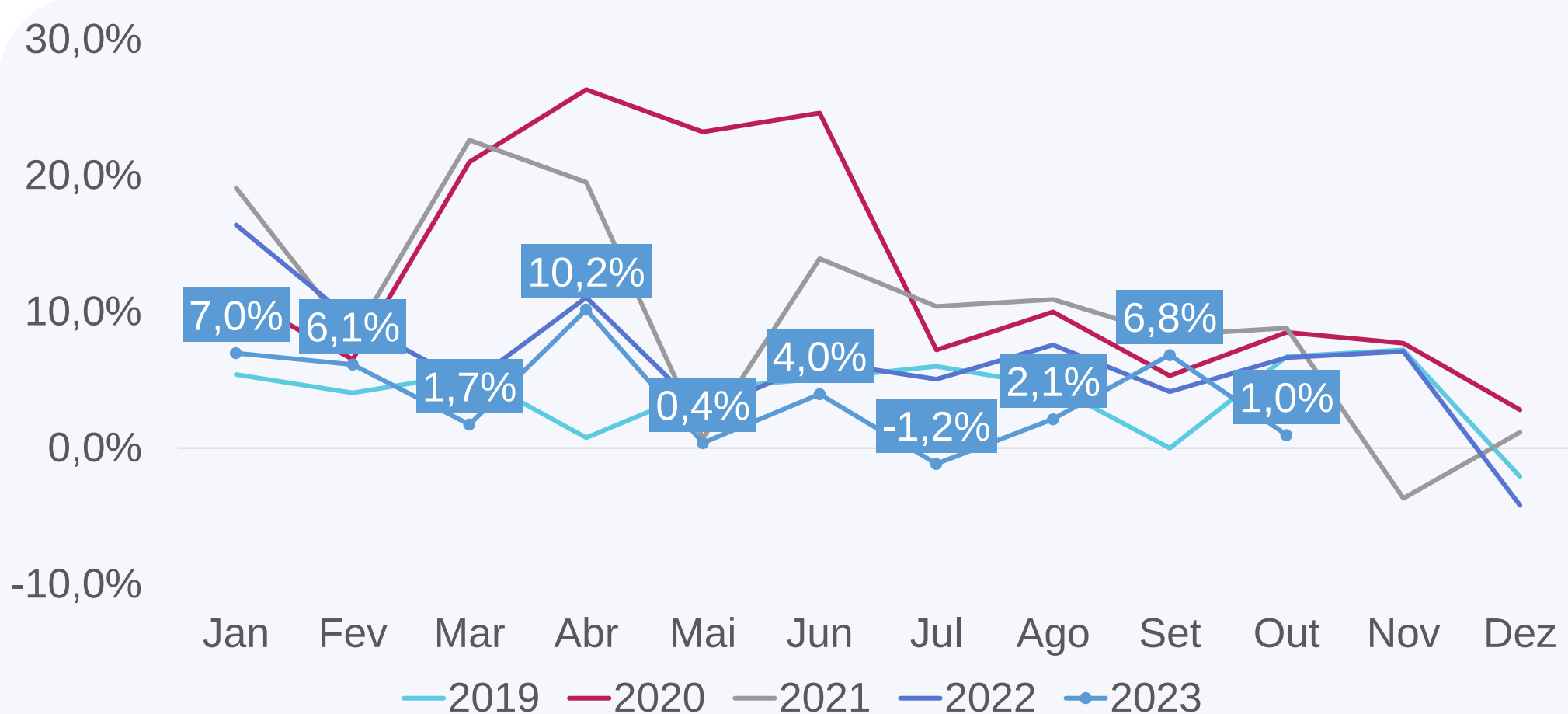
NOI (R\$ milhares)



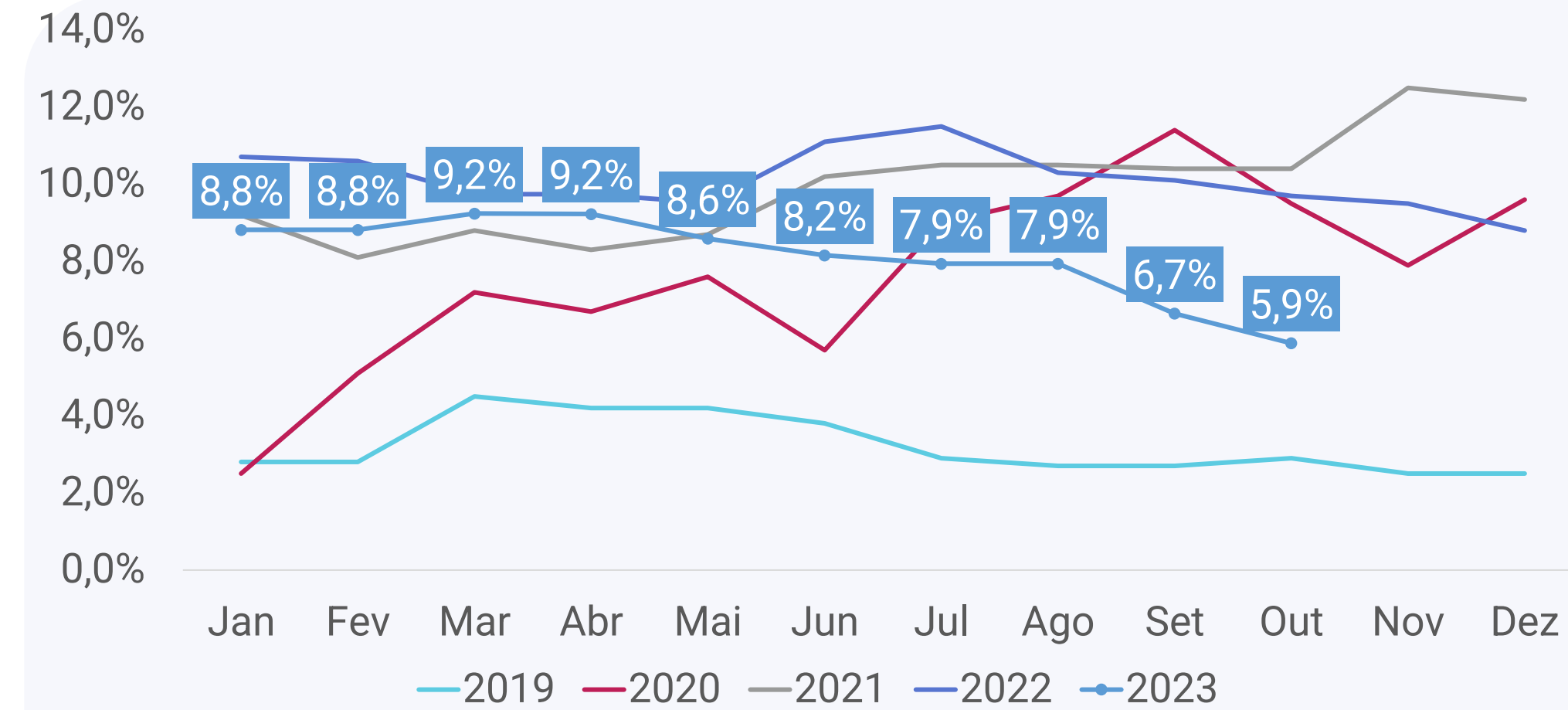
Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



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.