

Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping **(VSHO11)**

Relatório do Gestor – Dezembro 2020



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 84,00

Cota Patrimonial

R\$ 99,41

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 176 milhões

Nº de cotistas

1.814

ABL Total ¹

46.016 m²

Dividend Yield¹

0,16%

Rentabilidade Mensal²

0,01%

Rentabilidade Acum. no ano³

-5,65%

Rentabilidade Acum. Desde o início⁴

11,62%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Dezembro 2020

Banco BV

Site – Votorantim Shopping

Administrador

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Gestor

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Escriturador das Cotas

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Auditor

KPMG Auditores Independentes

Início do Fundo

30/08/2018

Início de Negociação na Bovespa

24/06/2019

Taxa de Administração

0,75% ¹

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas:

2.098.800

Distribuição de Rendimentos:

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Valor de Emissão

R\$ 100,00

Relações com investidores

RI-VAM@bv.com.br

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Objetivos 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 portfólio três shoppings: Shopping Bay Market, Shopping Hortolândia e Shopping Valinhos.

¹ Dividend Yield: Relação entre rendimento distribuído e valor da cota patrimonial.

² Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.

³ Rentabilidade Acumulada no Ano: Rentabilidade Efetiva mensal acumulada anualmente.

⁴ Rentabilidade Acumulada desde o início: Rentabilidade Efetiva mensal acumulada desde 30/08/2018.

Os Imóveis

Shopping Bay Market

Principais Características

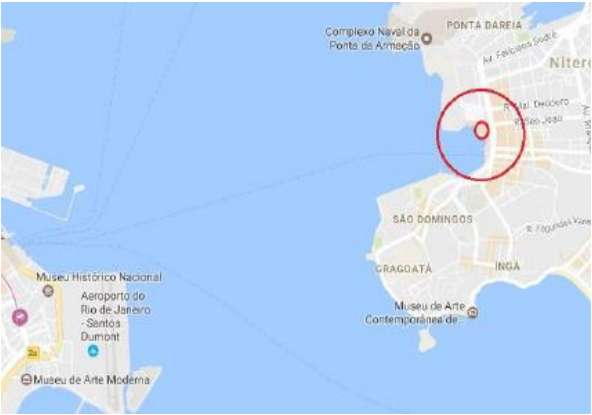


Localização	Niterói - RJ
ABL	11.822 m²
Área Construída	25.407 m²
Ano de Inauguração	1.997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas cobertas
Salas de Cinema	4 (2 salas 3D)

¹ Retrofit em 2015/2016.

Localização

Localizado entre os dois maiores pontos de tráfego de pessoas da cidade de Niterói (RJ), o Terminal Rodoviário de Niterói e a Estação das Barcas.



Shopping Hortolândia

Principais Características



Localização	Hortolândia - SP
ABL	19.903 m²
Área Construída	31.237 m²
Ano de Inauguração	2011
Número de Lojas	120
Âncoras	4
Estacionamento	722 vagas
Salas de Cinema	5 salas

Localização

O empreendimento está localizado em Hortolândia-SP, cidade de 200 mil habitantes da microrregião de Campinas. É o único empreendimento da cidade voltado para compras, lazer e alimentação.



Os Imóveis

Shopping Valinhos

Principais Características



Localização	Valinhos - SP
ABL	14.291 m²
Área Construída	28.647 m²
Ano de Inauguração	2007
Número de Lojas	100
Âncoras	3
Estacionamento	300 vagas
Salas de Cinema	3 salas

¹ Retrofit em 2016/2017.

Localização

O empreendimento está localizado em Valinhos, cidade pertencente à microrregião de Campinas-SP. Único shopping center da cidade, é destinado predominantemente ao público de alta renda.





Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Comentário do Gestor

Com o ano de 2020 sendo marcado pela pandemia do COVID-19, o setor de shoppings centers tem sido bastante impactado. Além da consequência direta do fechamento total dos empreendimentos, o setor precisa entender se haverá mudança permanente de comportamento do consumidor na frequência de ida aos shoppings.

Os shoppings Hortolândia e Valinhos, ambos na região de Campinas-SP tiveram uma reabertura das operações, voltaram a fechar, mas estão abertos desde o final de julho de 2020. Já na cidade de Niterói, onde fica o Bay Market, houve apenas uma reabertura, e o shopping permanece com suas atividades.

Durante o período de fechamento, como publicado, não foi cobrado aluguel dos lojistas, e houve um trabalho de redução máxima de custos condominiais. Com as reaberturas parciais, começamos a cobrar aluguéis, mas sempre se forma proporcional às horas permitidas de abertura, num trabalho de juntar o pagamento dos custos dos empreendimentos com a manutenção da saúde financeira dos lojistas, altamente impactada pelo cenário.

Nos números dos shoppings, a inadimplência teve pico nos meses de abril, maio e junho, que tendem a voltar aos níveis normais com a reabertura firme dos empreendimentos, conforme indicam os números a partir de julho de 2020.

Em dezembro, o Fundo anunciou distribuição de R\$ 0,159 por cota com o pagamento previsto para 11/01/2021.

Composição do Resultado Contábil do Fundo (R\$)

	Dezembro 2020	2020
Receita Total	1.413.926	14.757.135
Receitas de Locação	1.406.445	14.674.782
Receita com Cotas de Fundos de Investimento	7.480	82.353
Despesa Total	-818.528	-11.226.006
Despesas Administrativas ¹	-107.298	-4.956.044
Despesas Operacionais ²	-711.230	-6.269.963
Rendimentos Totais	595.398	3.531.129
Resultado distribuído	333.709	4.004.510
Quantidade de Cotas Emitidas	2.098.800	2.098.800
Distribuição por Cota	0,16	1,91
Resultado Acumulado no período	261.689	-473.381

¹ Composto por despesas do sistema financeiro, despesas com serviços técnicos especializados, taxa de administração, entre outros.

² Composto por despesas com condomínio, obras, entre outros.

Data base: 31/12/2020

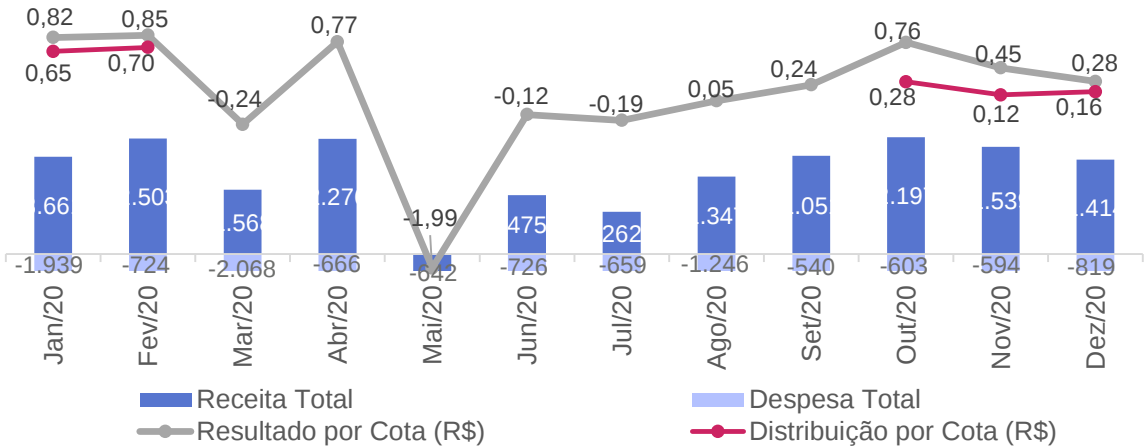
Fonte: BV Asset



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

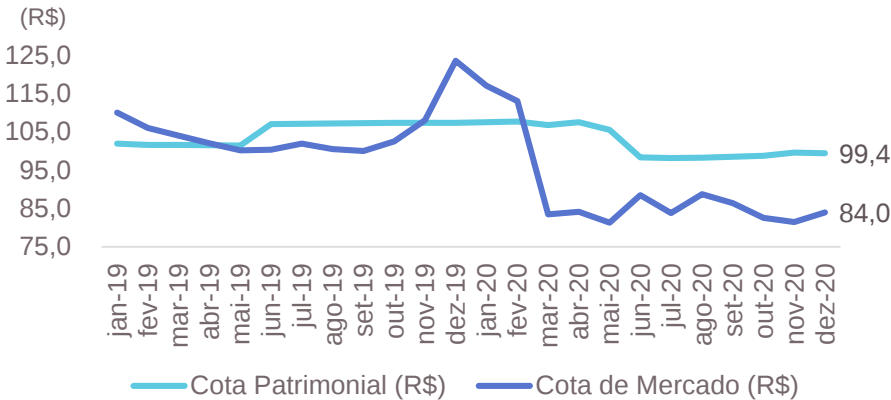
Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Composição do Resultado do Fundo por Cota (R\$ mil, R\$/Cota)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Evolução da Cota de Mercado e Cota Patrimonial (R\$)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	0,77	0,65	0,60	0,60	0,60	0,61	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,65
2020	0,65	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,279	0,12	0,159

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2019	0,75%	0,64%	0,59%	0,59%	0,59%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,58%	0,58%	0,61%
	2020	0,60%	0,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,28%	0,12%	0,16%
Mercado	2019	0,70%	0,62%	0,58%	0,59%	0,60%	0,61%	0,60%	0,61%	0,62%	0,60%	0,57%	0,53%
	2020	0,56%	0,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,34%	0,15%	0,19%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2018								0,04%	1,43%	1,35%	0,98%	0,41%	4,27%
	2019	1,04%	0,34%	0,56%	0,50%	0,53%	6,13%	0,65%	0,68%	0,61%	0,64%	0,57%	0,60%	13,46%
	2020	0,76%	0,84%	-0,87%	0,72%	-1,85%	-6,77%	-0,19%	0,04%	0,25%	0,61%	0,92%	0,01%	-5,65%
Rentabilidade de Mercado ²	2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2019	-3,04%	-1,32%	-1,35%	-1,18%	0,71%	2,26%	-0,83%	0,12%	3,10%	5,99%	14,95%		19,82%
	2020	-4,74%	-2,83%	-26,13%	0,87%	-3,42%	8,85%	-5,33%	5,89%	-2,65%	-4,05%	-1,21%	3,28%	-30,72%

¹ Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.

² Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2020

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

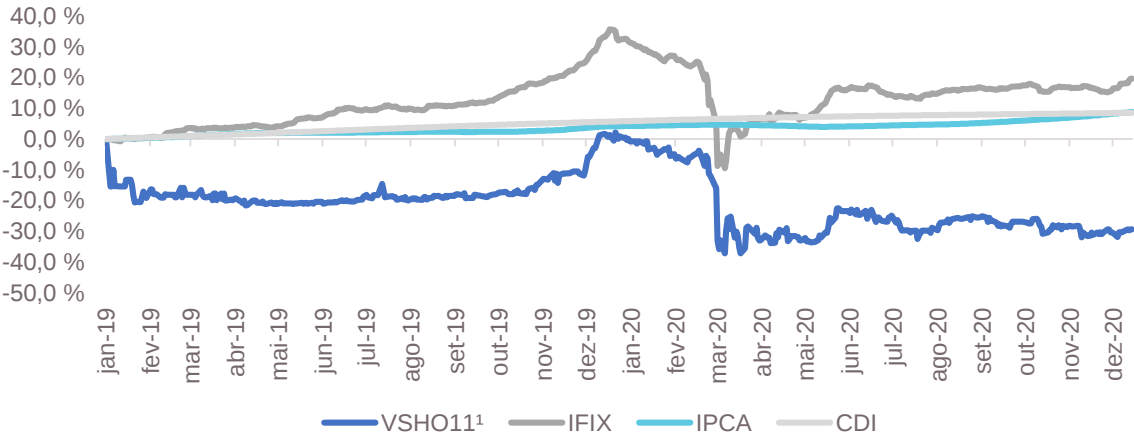
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ²
VSHO11 (Cota de Mercado)	3,28%	-30,72%	-30,72%	-16,99%
VSHO11 (Cota Patrimonial)	0,01%	-5,65%	-5,65%	11,62%
IFIX	2,19%	-10,24%	-10,24%	19,68%
CDI	0,16%	2,76%	2,76%	8,53%
IPCA	1,35%	4,52%	4,52%	8,81%

¹ Desde 30/08/2018.

² Desde o início das negociações em bolsa, em 18/01/2019.

Data base: 31/12/2020

Fonte: BV Asset e Quantum Axis



¹ Cota de Mercado.

Data base: 31/12/2020

Fonte: BV Asset e Quantum Axis

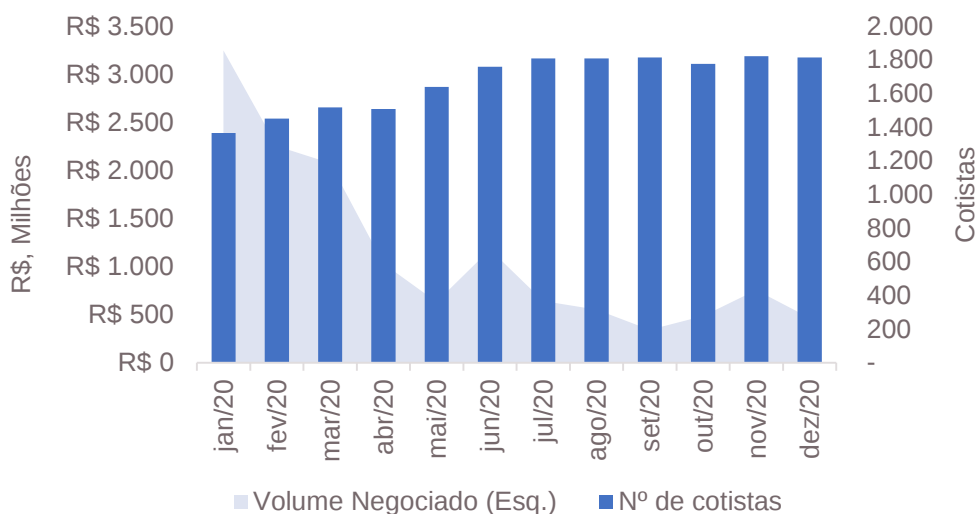
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11

CNPJ: 23.740.595/0001-17

Liquidez

VSHO11 (R\$, mil)	Dezembro 2020	2020	12 meses
Volume Negociado	467,7	13.670,5	13.670,5
Negociações	555	9.875	9.875
Giro ¹	0,3%	7,8%	7,8%



Data base: 31/12/2020

Fonte: BV Asset e B3

Dados Operacionais¹

Resultado Operacional (R\$)

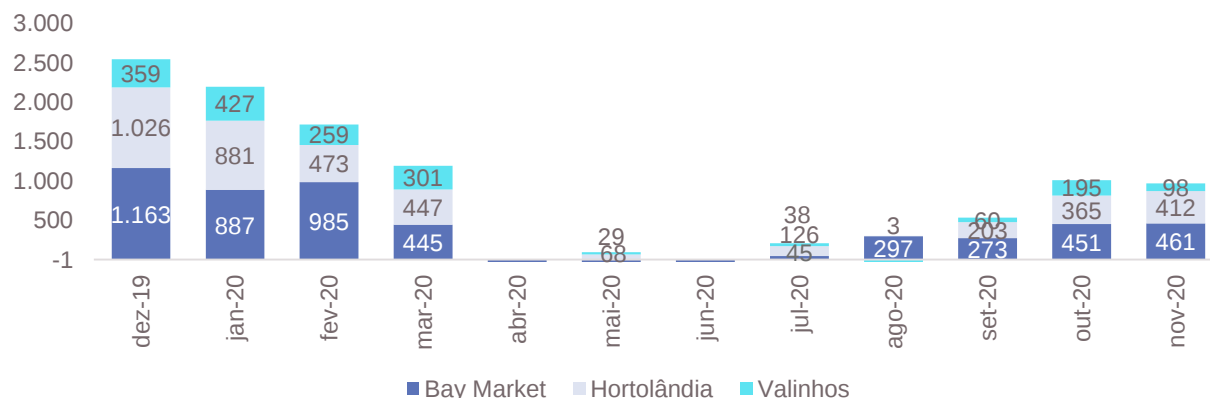
	Novembro 2020				
	BAY	HOR	VAL	Portfólio	Δ% 2019
Receita Total	667.014	594.435	293.657	1.555.106	-31,2%
Aluguel Mínimo (-descontos)	541.206	399.829	172.300	1.113.335	-15,8%
Aluguel Complementar	14.729	43.296	53.232	111.257	-51,0%
Aluguel Quiosques/Stands	178.871	123.701	75.064	377.636	-44,8%
Recebíveis	0	0	0	0	-100,0%
Inadimplência do mês	-121.550	-72.807	-42.936	-237.293	9,7%
Recuperação de inadimplência	10.917	28.221	3.868	43.006	-47,6%
Estacionamento	41.468	70.182	22.371	134.021	19,5%
Outras receitas	1.373	2.013	9.758	13.144	-73,4%
Despesa Total	206.278	182.309	196.123	584.710	-12,9%
Resultado operacional (NOI)	460.736	412.126	97.534	970.396	-38,9%
Investimentos	10.000	14.813	10.000	34.813	
Despesas não operacionais	12.000	16.000	33.174	61.174	
RESULTADO FII	438.736	381.313	54.360	874.409	

¹ O resultado operacional é divulgado na última semana do mês subsequente, sendo assim, o relatório apresenta o resultado com defasagem de um mês.

Data base: 30/11/2020 / Fonte: BV Asset

Dados Operacionais

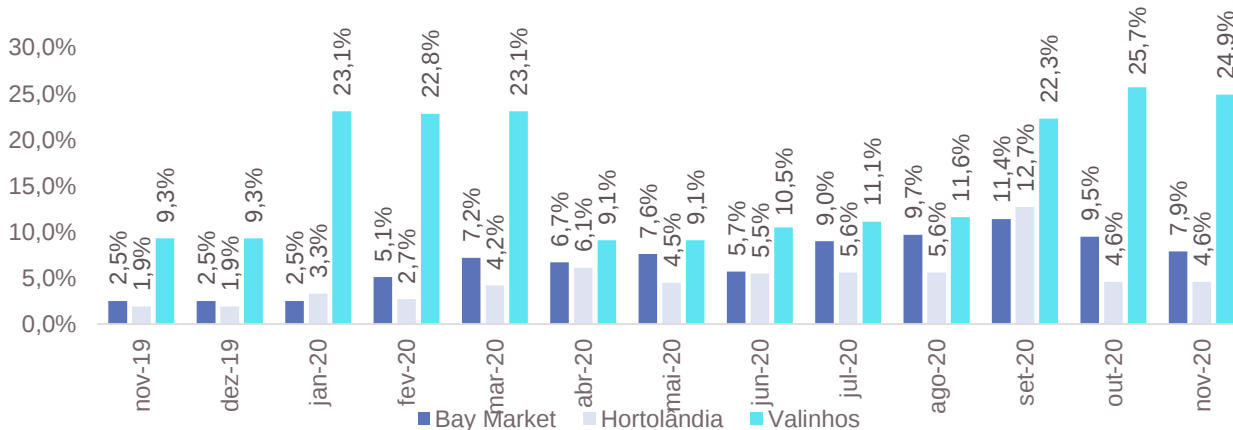
NOI (R\$ mil)



Data base: 30/11/2020

Fonte: BV Asset

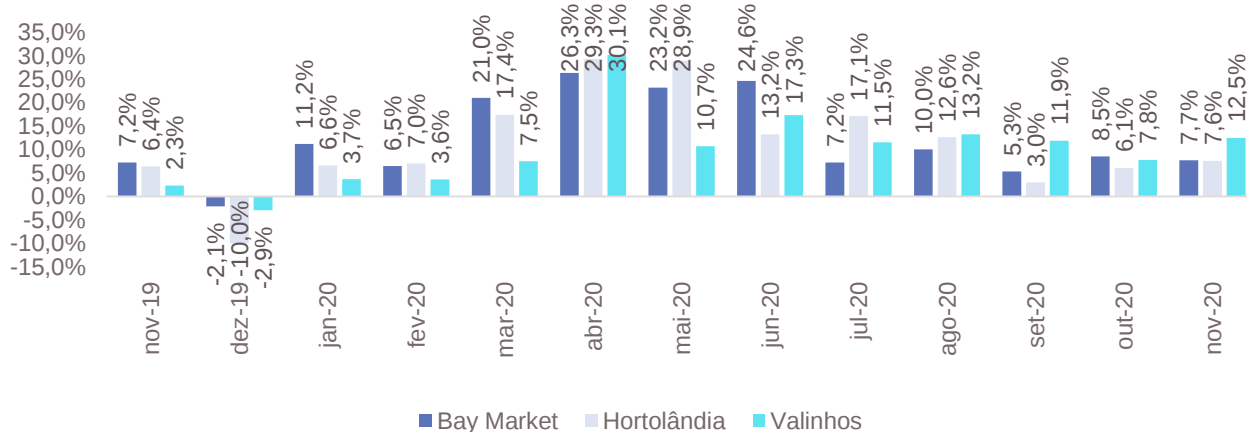
Vacância (%)



Data base: 30/11/2020

Fonte: BV Asset

Inadimplência (%)



Data base: 30/11/2020

Fonte: BV Asset

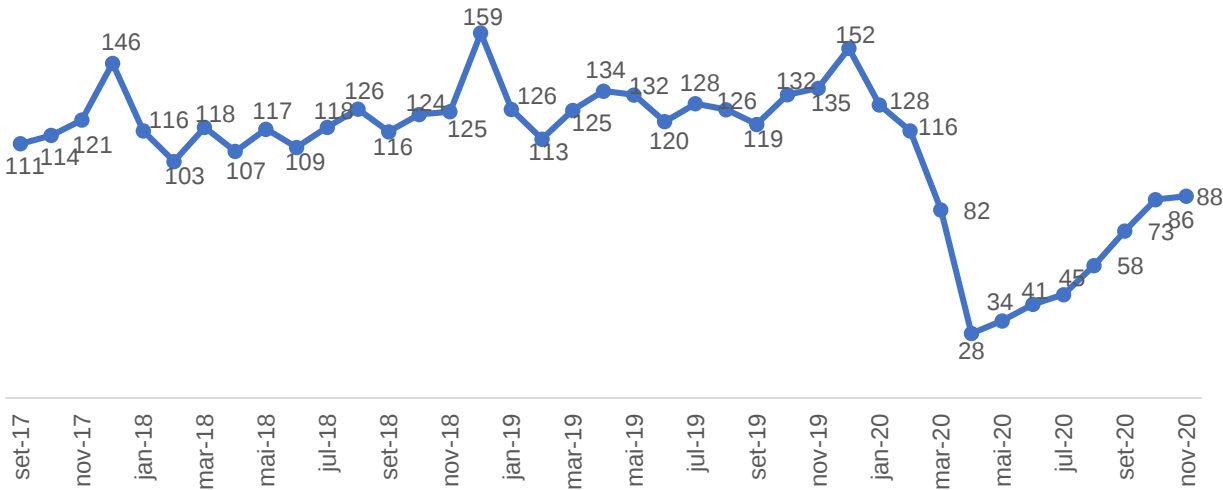


Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Dados Operacionais

Fluxo de Veículos do Portfolio (Milhares)



Data base: 30/11/2020
Fonte: BV Asset



Contato

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

informações importantes ao investidor

Este material tem como objetivo único fornecer informações e não constitui, nem deve ser interpretado, como oferta ou solicitação de compra, venda ou distribuição de valores mobiliários. Assim, as informações contidas neste material não são configuradas como Oferta Pública de Valores Mobiliários. Algumas das informações contidas neste material podem ser estimadas e/ou vinculadas às informações existentes no momento de realização da Oferta Pública do referido Fundo, sendo fundamental, portanto, a análise e acompanhamento, pelos Cotistas, dos Relatórios e Comunicados divulgados pelo Administrador do Fundo, nos termos exigidos pela legislação vigente. Os investidores devem obter orientação financeira, tributária e contábil independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar qualquer decisão de investimento. O conteúdo desta comunicação não pode ser reproduzido ou distribuído a terceiros sem prévio e expresso consentimento do administrador e gestor do fundo.

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. Para mais informações sobre os fundos apresentados acesse www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque depois clique em Fundos de Investimento. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o seu Gerente de Relacionamento ou com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone: 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661).

