

Votorantim Shopping

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Dezembro 2023



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Ticker: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Administrador
BV DTVM S.A.

Gestor
BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
BV DTVM S.A.

Auditor
PwC

Data de Funcionamento
30/08/2018

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
2.098.000

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 dia útil do mês

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

Relações com Investidores
ri.asset@bv.com.br

Site
<https://votorantimshopping.bv.com.br/>

Principais Indicadores

Rendimentos

Rendimento por Cota
R\$ 0,70

Dividend Yield Mensal
0,83%

Dividend Yield Anualizado
9,91%

Valuation

Cota Fechamento
R\$ 84,75

Cota Patrimonial
R\$ 101,06

Valor de Mercado
R\$ 177,9 MM

Valor Patrimonial
R\$ 212,1 MM

P/VP
0,84

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R\$ 62 mil

Número de Negócios no Mês
1.568

Número de Cotistas
3.835

Portfólio

Ativos
3

Área Bruta Locável (m²)
46,7 mil

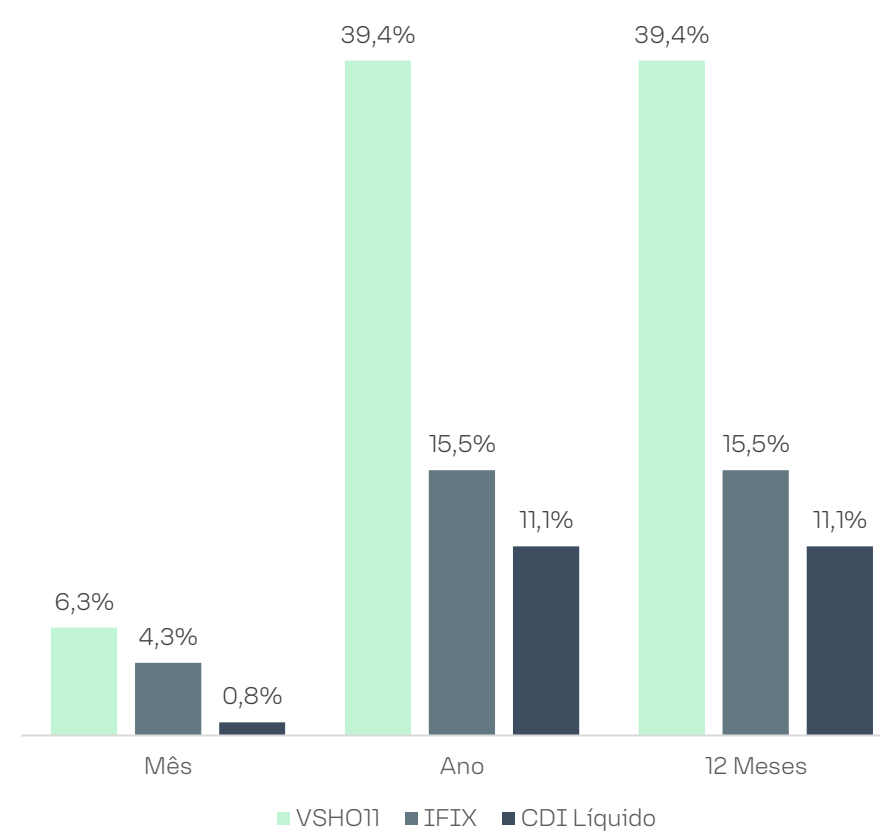
Comentário do Gestor

No mês de dezembro, as **vendas totais** do portfólio e o índice de **SSS** apresentaram crescimento, em comparação com o mesmo período do ano passado, de 9,7% e 6,4%, respectivamente. No acumulado do ano o crescimento foi de 9,4% e 7,2%, respectivamente.

O portfólio do Fundo encerrou o ano de 2023 com um nível de vacância de 10,7% da ABL, 0,9 p.p. melhor frente a vacância de 11,6% no início do ano. Valinhos continua sendo o principal ofensor do portfólio nesse quesito por conta da área vaga de aproximadamente 2 mil m² concentrada em uma loja. O time de gestão, bem como o administrador dos shoppings, têm buscado ativamente formas de ocupar essa área.

Por fim, o **NOI** do mês foi 29,5% superior comparado à dezembro de 2022, e 19,7% acima no acumulado do ano vs. mesmo período de 2022. O forte trabalho de recuperação de inadimplência, o aumento do nível de ocupação do portfólio bem como a consequente redução de necessidade de aporte no condomínio por parte do empreendedor, foram os principais pontos que levaram a uma melhora do resultado operacional no ano.

Retorno

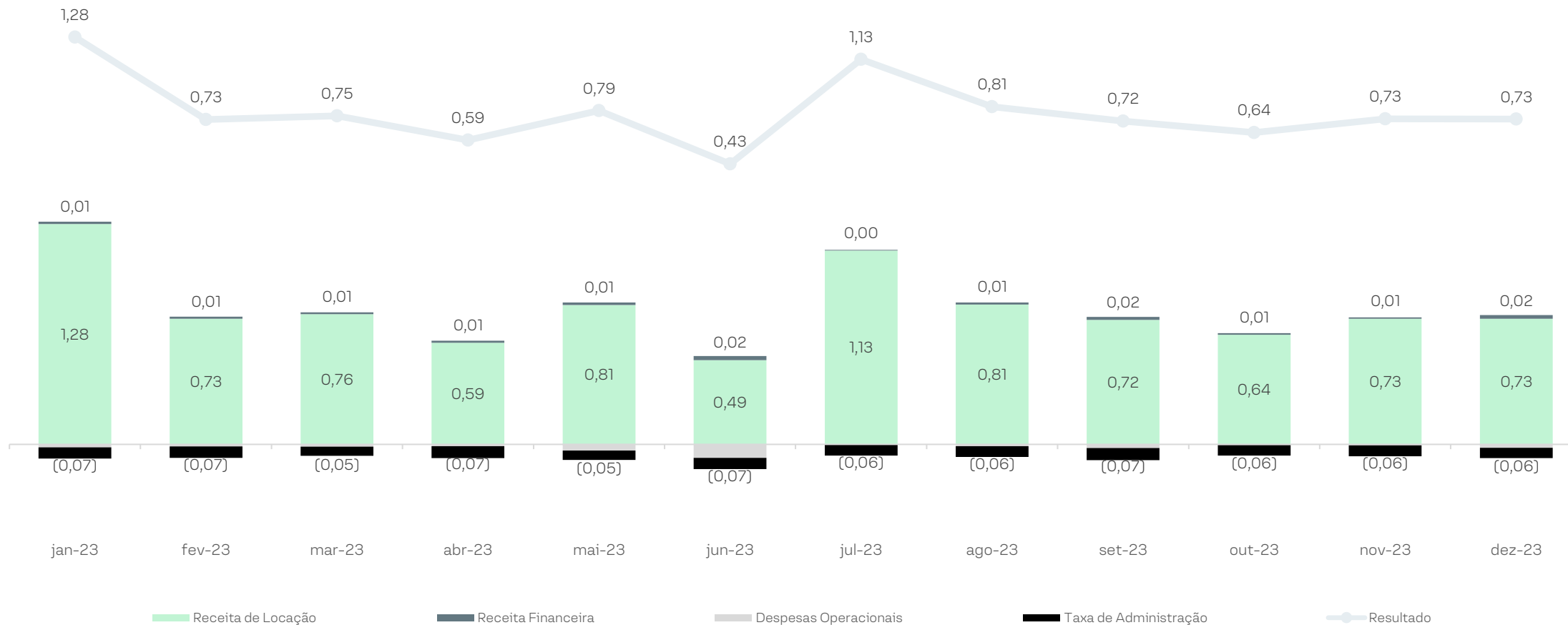


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

DRE Gerencial

	dez-23	nov-23	out-23	Semestre	Ano
Receita Total	1.576.479	1.548.795	1.356.490	10.139.668	20.093.212
Receita Imobiliária Líquida	1.532.261	1.533.567	1.336.927	9.991.200	19.768.248
Receita Financeira	44.218	15.228	19.563	148.467	324.965
Despesa Total	(167.839)	(143.568)	(135.601)	(930.540)	(2.064.502)
Despesas Operacionais	(41.673)	(10.778)	(8.839)	(134.136)	(486.500)
Taxa de Administração	(126.167)	(132.790)	(126.762)	(796.404)	(1.578.002)
Resultado	1.408.640	1.405.227	1.220.889	9.209.128	18.028.710
Resultado por Cota	0,67	0,67	0,58	4,39	8,59
Rendimento por Cota	0,70	0,75	0,76	4,39	8,51
Proporção Distribuída	104,3%	112,0%	130,6%	100,0%	99,1%

Composição do Resultado



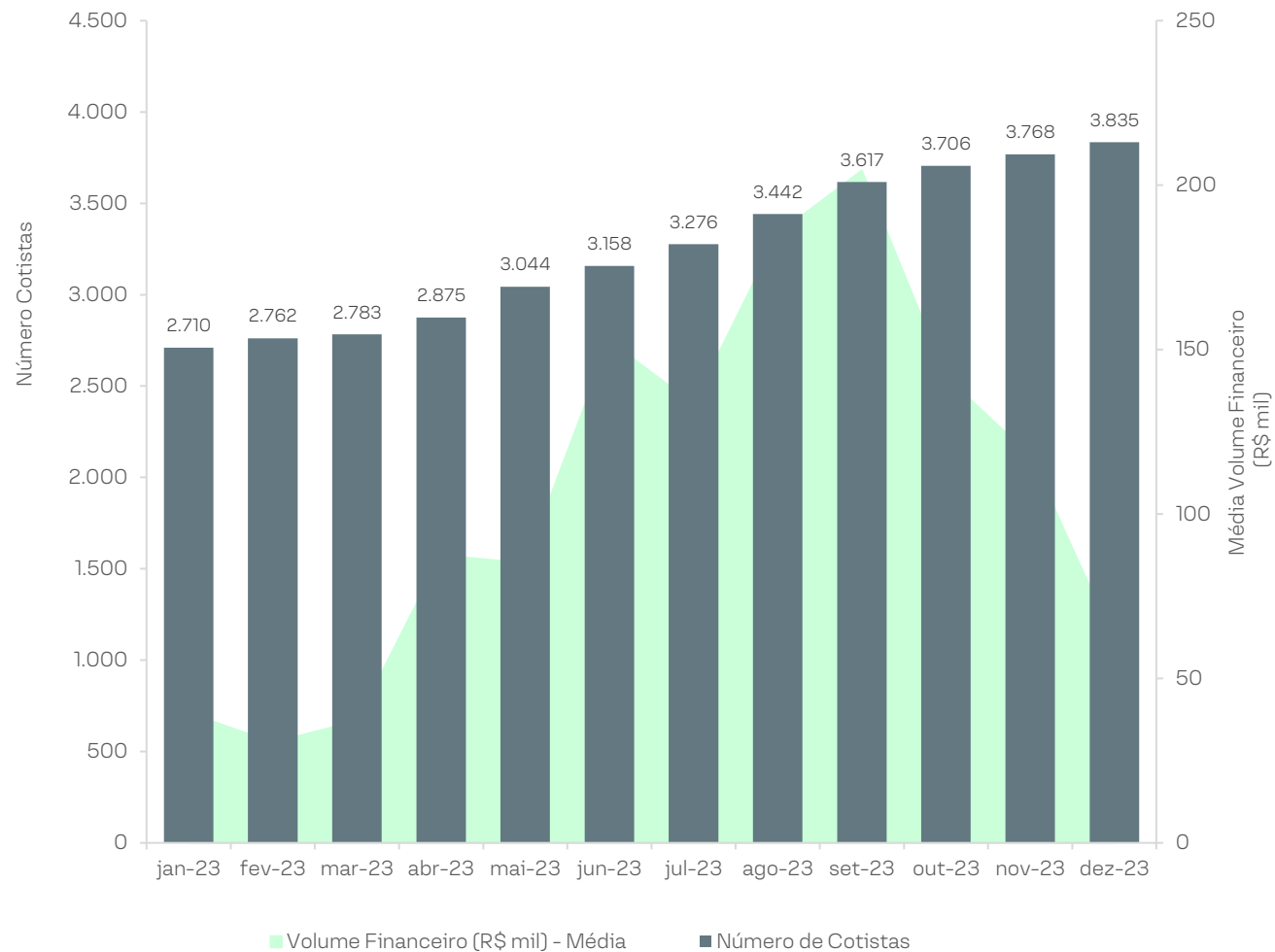
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.835 cotistas, uma variação positiva de 1,8% com relação ao mês passado e um aumento expressivo de 41,5% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

Já o volume médio diário apresentou uma queda de 47% frente ao mês passado, atingindo o valor de R\$ 61,5 mil.

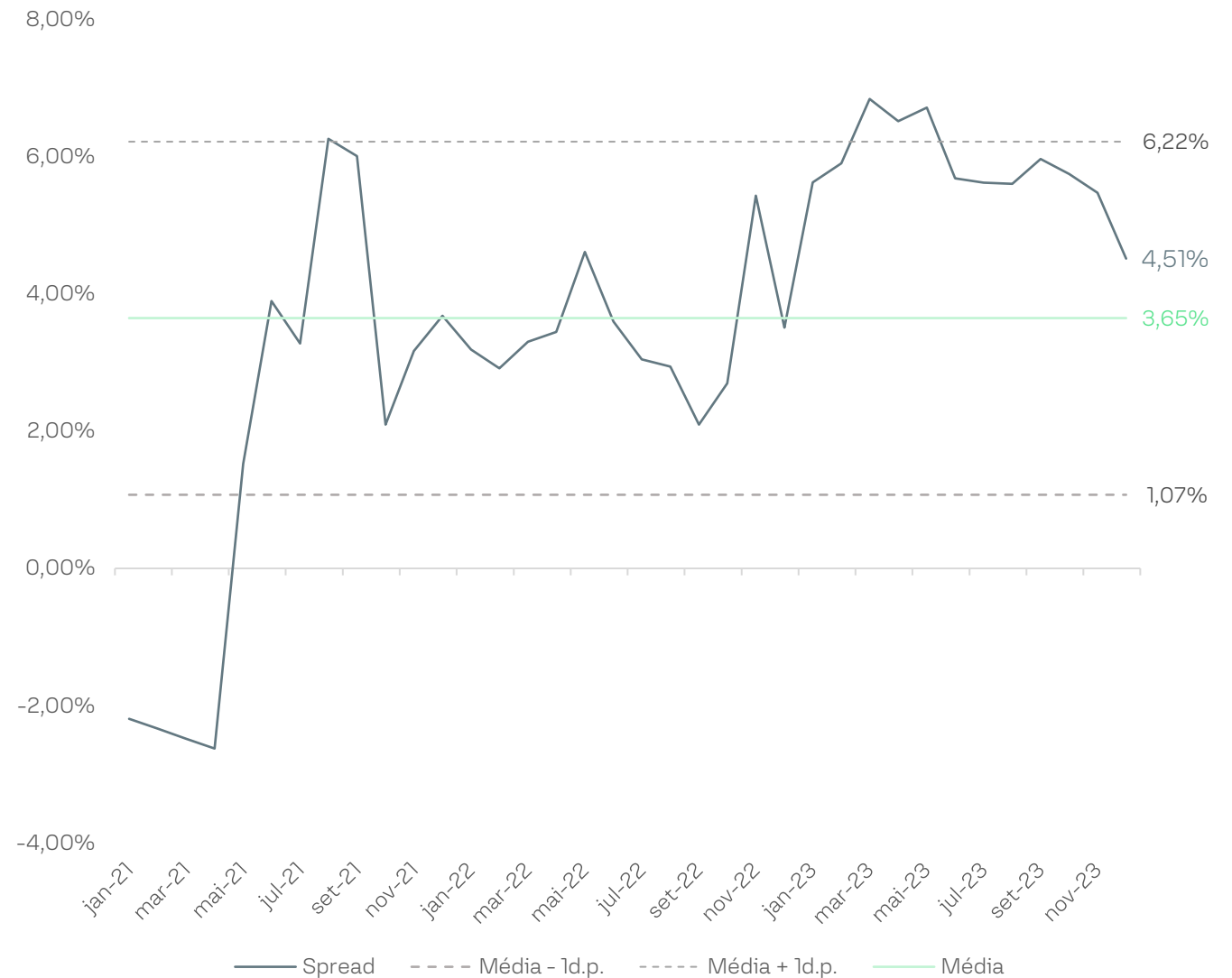


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 9,91% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 4,51%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 3,65%, o spread está aproximadamente 87 bps acima da média;




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.



Sinais Vitais

Variações ano x ano

	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acc	
	Fluxo Veículos Total	28,5%	26,3%	25,2%	18,4%	10,7%	34,0%	32,9%	24,8%	23,3%	34,7%	22,1%	22,1%	25,1%
	Fluxo Veículos Pagantes	28,0%	25,7%	27,1%	20,8%	9,8%	39,2%	39,5%	28,1%	25,4%	37,8%	17,8%	21,5%	26,5%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	4,2%	6,4%	2,7%	11,0%	-	3,4%	(2,2%)	1,9%	5,4%	(0,4%)	0,3%	(4,0%)	2,3%
	SSS (sem Super e Cinemas)	21,3%	4,1%	10,8%	6,2%	(4,9%)	0,8%	3,7%	0,3%	2,6%	(0,5%)	4,8%	3,7%	4,0%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	27,5%	13,3%	18,3%	11,6%	0,6%	6,6%	8,7%	5,7%	6,9%	4,8%	8,7%	6,4%	9,3%
	NOI	36,9%	130,9%	65,4%	7,9%	26,7%	105,2%	16,4%	15,2%	15,6%	63,7%	2,0%	42,8%	30,8%
	Fluxo Veículos Total	9,8%	2,4%	7,2%	2,1%	(1,5%)	0,9%	(0,7%)	(8,0%)	(9,5%)	(9,6%)	(6,5%)	2,4%	0,0%
	Fluxo Veículos Pagantes	29,6%	(10,4%)	(13,5%)	(4,7%)	(16,5%)	(16,4%)	(7,1%)	(6,6%)	(6,2%)	(7,5%)	(8,7%)	(5,6%)	(7,1%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	13,1%	9,6%	12,4%	12,6%	(3,1%)	7,2%	4,4%	2,9%	10,5%	(5,9%)	1,2%	(13,3%)	3,8%
	SSS (sem Super e Cinemas)	18,8%	10,6%	8,2%	6,4%	0,7%	7,7%	16,0%	3,6%	8,0%	4,2%	8,4%	9,9%	8,4%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	19,3%	7,9%	4,2%	2,6%	(2,1%)	8,3%	11,6%	0,4%	3,9%	2,0%	(6,1%)	11,9%	5,3%
	NOI	10,0%	12,1%	(12,1%)	0,9%	(12,7%)	(0,9%)	(2,3%)	2,9%	15,7%	(0,6%)	0,5%	16,7%	2,4%
	Fluxo Veículos Total	23,3%	20,8%	17,2%	10,2%	12,8%	15,0%	7,8%	12,1%	0,6%	2,5%	10,1%	3,8%	10,6%
	Fluxo Veículos Pagantes	18,4%	17,1%	12,6%	7,1%	9,0%	4,9%	8,6%	12,9%	(1,5%)	6,6%	9,1%	(1,5%)	7,9%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(3,3%)	0,2%	0,8%	5,3%	(9,8%)	(17,8%)	(5,4%)	(0,8%)	(4,6%)	(2,5%)	(3,1%)	(7,5%)	(3,6%)
	SSS (sem Super e Cinemas)	25,4%	17,7%	17,8%	7,7%	(0,1%)	9,5%	10,2%	7,9%	14,7%	(3,0%)	13,5%	5,2%	9,3%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	27,9%	19,2%	21,6%	11,3%	2,8%	12,2%	14,3%	15,1%	22,8%	2,2%	19,8%	10,4%	13,9%
	NOI	13,3%	22,7%	52,2%	74,5%	33,9%	71,1%	61,0%	52,9%	178,2%	86,6%	5,2%	37,2%	39,6%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	14,9%	9,3%	11,4%	5,6%	3,7%	7,4%	4,2%	(0,1%)	(4,5%)	(3,3%)	0,4%	3,9%	4,8%
	Fluxo Veículos Pagantes	25,0%	2,2%	(1,1%)	2,0%	(5,2%)	(4,1%)	2,7%	3,7%	(1,6%)	1,7%	0,3%	(1,9%)	1,3%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	5,6%	6,0%	5,6%	10,2%	(3,4%)	(0,2%)	(0,8%)	1,6%	4,9%	(2,9%)	0,2%	(8,2%)	1,4%
	SSS (sem Super e Cinemas)	21,9%	10,6%	12,3%	6,8%	(1,6%)	5,9%	9,8%	3,9%	8,2%	0,2%	8,8%	6,4%	7,2%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	24,9%	13,3%	14,6%	8,4%	0,4%	9,0%	11,5%	6,9%	10,7%	2,9%	7,0%	9,7%	9,4%
	NOI	18,3%	45,1%	24,0%	15,9%	9,4%	41,2%	17,4%	16,9%	33,6%	33,9%	2,2%	29,5%	19,7%

Portfolio Votorantim Shopping

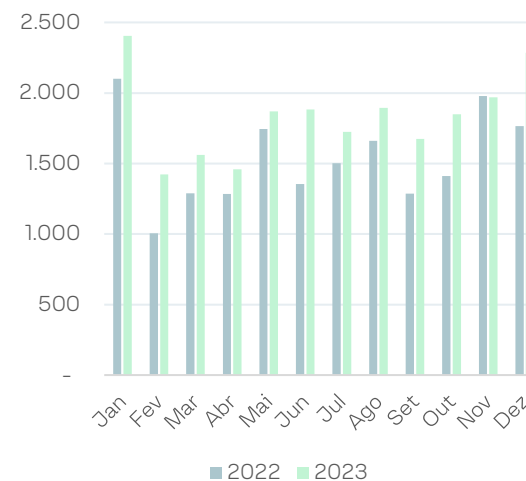
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	dez-23	dez-22	dez-22	dez-23	dez-22	dez-22
Total Receitas	2.969.006	2.720.214	9,1%	30.837.777	28.005.247	10,1%
Aluguel Mínimo	1.474.463	1.579.899	(6,7%)	19.378.513	18.915.662	2,4%
Aluguel Complementar	236.578	208.909	13,2%	2.965.642	2.381.652	24,5%
Mall & Mídia	538.616	534.803	0,7%	4.615.442	4.724.568	(2,3%)
Outras Receitas	66.634	133.459	(50,1%)	594.192	709.703	(16,3%)
Inadimplência Líquida	200.168	(5.397)	(3808,7%)	(340.838)	(1.445.437)	(76,4%)
Receita de Estacionamento	452.547	268.542	68,5%	3.624.825	2.719.099	33,3%
Total Despesas	(683.700)	(956.124)	(28,5%)	(8.841.637)	(9.624.466)	(8,1%)
Encargo com Lojas Vagas	(363.173)	(717.194)	(49,4%)	(5.406.276)	(6.248.987)	(13,5%)
Outras Despesas	(320.527)	(238.929)	34,2%	(3.435.361)	(3.375.479)	1,8%
NOI 100%	2.285.306	1.764.090	29,5%	21.996.140	18.380.781	19,7%

Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

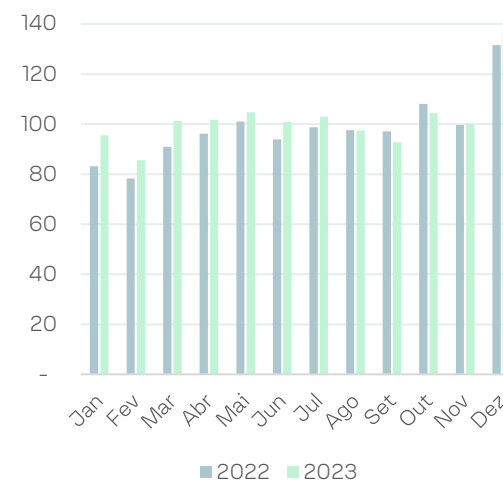
NOI (R\$ '000)



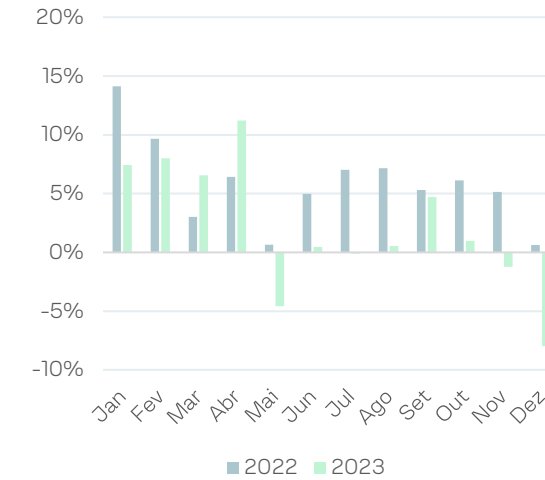
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

Salas de Cinema
4

Principais Operações
Casas Bahia, C&A, Lojas
Americanas, Mc Donald's, O
Boticário



 Shopping
Bay Market



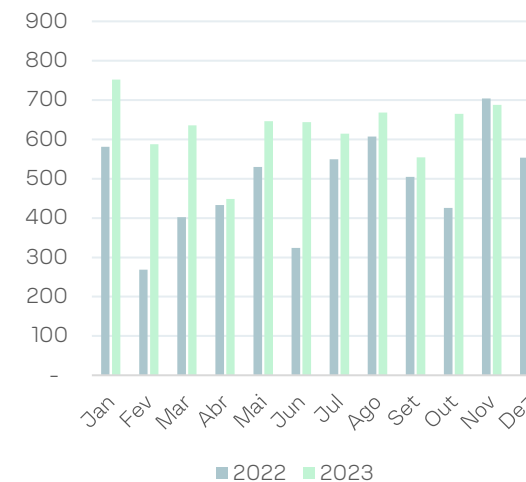
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs dez-22	Acumulado		Variação vs dez-22
	dez-23	dez-22		dez-23	dez-22	
Total Receitas	971.779	1.001.236	(2,9%)	11.063.336	10.199.401	8,5%
Aluguel Mínimo	559.514	610.777	(8,4%)	7.797.215	7.791.649	0,1%
Aluguel Complementar	31.023	65.609	(52,7%)	707.686	578.409	22,4%
Mall & Mídia	245.362	224.125	9,5%	1.869.039	1.835.906	1,8%
Outras Receitas	14.951	11.070	35,1%	96.035	205.284	(53,2%)
Inadimplência Líquida	31.310	27.134	15,4%	(263.092)	(806.466)	(67,4%)
Receita de Estacionamento	89.619	62.520	43,3%	856.453	594.619	44,0%
Total Despesas	(182.047)	(448.099)	(59,4%)	(3.369.548)	(4.317.445)	(22,0%)
Encargo com Lojas Vagas	(87.229)	(393.873)	(77,9%)	(2.054.596)	(3.115.131)	(34,0%)
Outras Despesas	(94.818)	(54.225)	74,9%	(1.314.952)	(1.202.314)	9,4%
NOI 100%	789.732	553.137	42,8%	7.693.788	5.881.956	30,8%

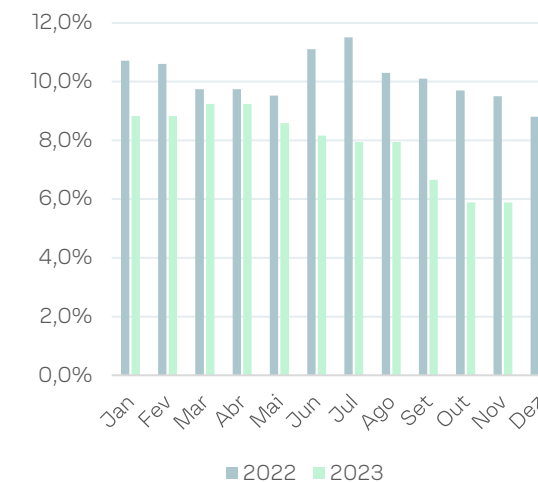
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

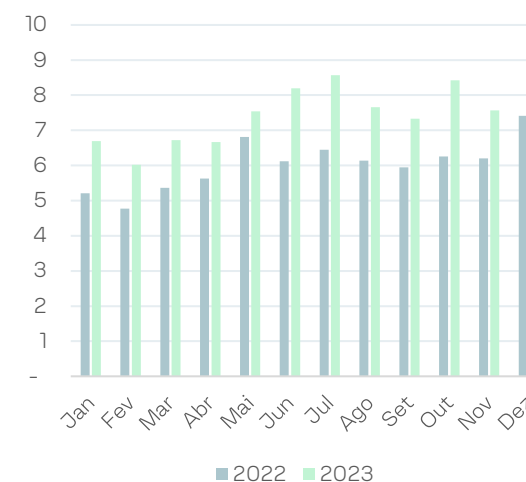
NOI (R\$ '000)



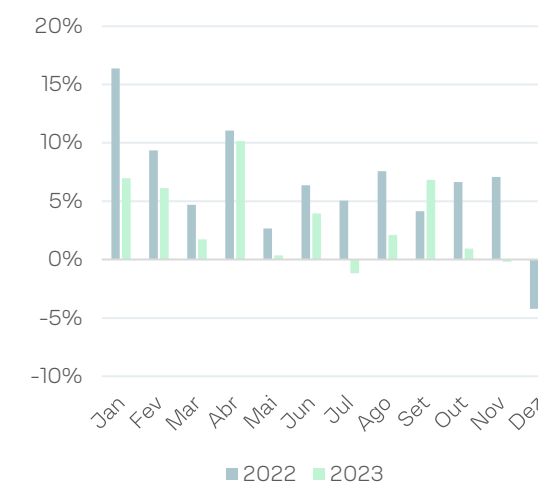
Vacância



Fluxo de Veículos ('000)



Inadimplência



SHOPPING
Hortolândia

Ano de Inauguração
2011

ABL
19,1 mil m²

Número de Lojas
120

Âncoras
4

Estacionamento
722 vagas

Salas de Cinema
5

Principais Operações
Tenda Atacado, C&A,
Pernambucanas, Lojas Americanas,
Marisa, Mc Donald's, Burger King





DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs dez-22	Acumulado		Variação vs dez-22
	dez-23	dez-22		dez-23	dez-22	
Total Receitas	1.226.834	1.082.642	13,3%	11.795.772	10.873.718	8,5%
Aluguel Mínimo	637.635	684.123	(6,8%)	8.093.209	7.790.106	3,9%
Aluguel Complementar	47.121	40.876	15,3%	517.318	425.769	21,5%
Mall & Mídia	186.292	203.023	(8,2%)	1.717.001	1.834.662	(6,4%)
Outras Receitas	30.923	64.773	(52,3%)	417.293	260.187	60,4%
Inadimplência Líquida	110.095	(43.441)	(353,4%)	(510.983)	(641.128)	(20,3%)
Receita de Estacionamento	214.768	133.289	61,1%	1.561.935	1.204.122	29,7%
Total Despesas	(284.187)	(274.673)	3,5%	(3.119.893)	(2.404.163)	29,8%
Encargo com Lojas Vagas	(152.878)	(156.870)	(2,5%)	(1.792.578)	(1.147.544)	56,2%
Outras Despesas	(131.309)	(117.803)	11,5%	(1.327.315)	(1.256.620)	5,6%
NOI 100%	942.647	807.969	16,7%	8.675.879	8.469.555	2,4%

Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

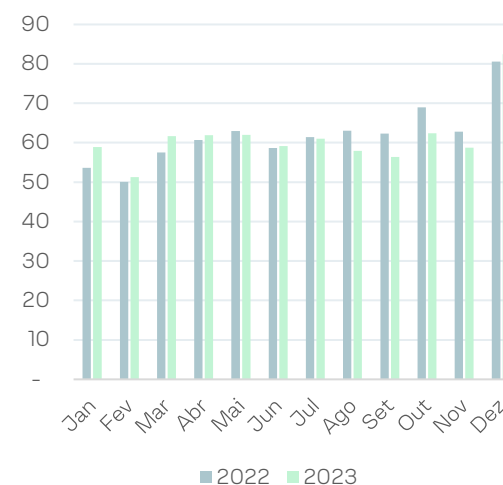
NOI (R\$ '000)



Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





SHOPPING VALINHOS

Ano de Inauguração
2007

ABL
15,1 mil m²

Número de Lojas
100

Âncoras
3

Estacionamento
300 vagas

Salas de Cinema
3

Principais Operações

Lojas Renner, Cobasi, Marisa,
Drogasil, Copenhagen, Mc Donald's,
O Boticário, Burger King



SHOPPING VALINHOS





SHOPPING VALINHOS

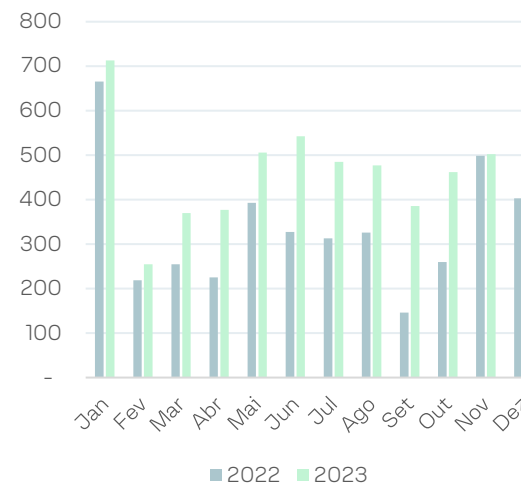
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs dez-22	Acumulado		Variação vs dez-22
	dez-23	dez-22		dez-23	dez-22	
Total Receitas	770.393	636.335	21,1%	7.978.668	6.932.128	15,1%
Aluguel Mínimo	277.314	285.000	(2,7%)	3.488.090	3.333.906	4,6%
Aluguel Complementar	158.434	102.423	54,7%	1.740.638	1.377.473	26,4%
Mall & Mídia	106.962	107.655	(0,6%)	1.029.402	1.054.000	(2,3%)
Outras Receitas	20.760	57.615	(64,0%)	80.864	244.232	(66,9%)
Inadimplência Líquida	58.763	10.910	438,6%	433.238	2.157	19980,8%
Receita de Estacionamento	148.160	72.733	103,7%	1.206.437	920.358	31,1%
Total Despesas	(217.466)	(233.352)	(6,8%)	(2.352.195)	(2.902.858)	(19,0%)
Encargo com Lojas Vagas	(123.066)	(166.451)	(26,1%)	(1.559.102)	(1.986.313)	(21,5%)
Outras Despesas	(94.400)	(66.901)	41,1%	(793.094)	(916.545)	(13,5%)
NOI 100%	552.927	402.983	37,2%	5.626.473	4.029.270	39,6%

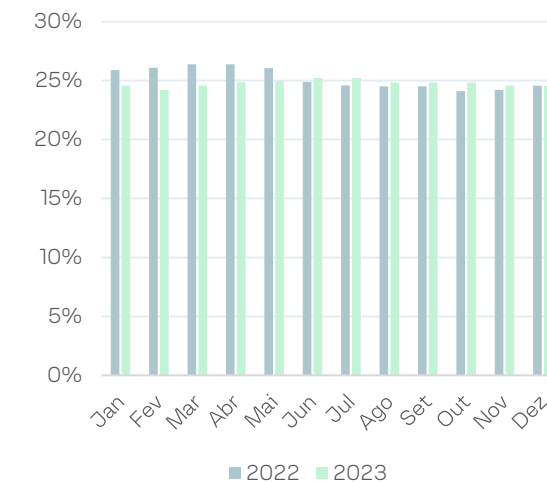
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

NOI (R\$ '000)



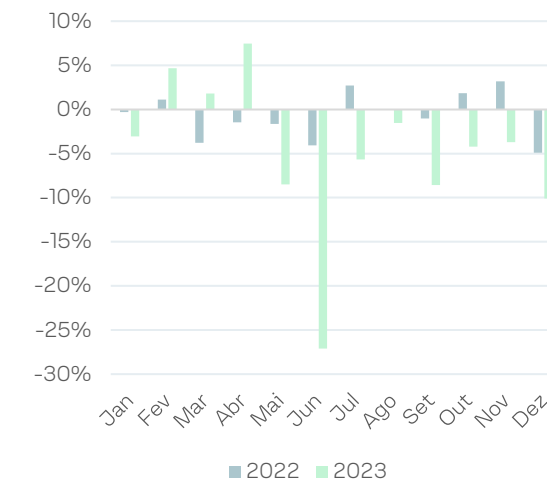
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência



Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação de BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.) (“Tivio Capital”). 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 Tivio Capital. 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. A Tivio Capital, seus acionistas e demais 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.

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, das 9 às 18 horas

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of
PR Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL