

Votorantim Shopping (VSHO11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Junho 2024



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Ticker: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Administrador
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
TIVIO CAPITAL 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://vsho11.tivio.com/>

Principais Indicadores

Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 0,55

Dividend Yield Mensal

0,78%

Dividend Yield Anualizado

9,38%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 70,38

Cota Patrimonial

R\$ 103,67

Valor de Mercado

R\$ 147,7 MM

Valor Patrimonial

R\$ 217,6 MM

P/VP

0,68

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 212,3 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 63 mil

Número de Negócios no Mês

5.934

Número de Cotistas

3.728

Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

46,7 mil

Comentário do Gestor

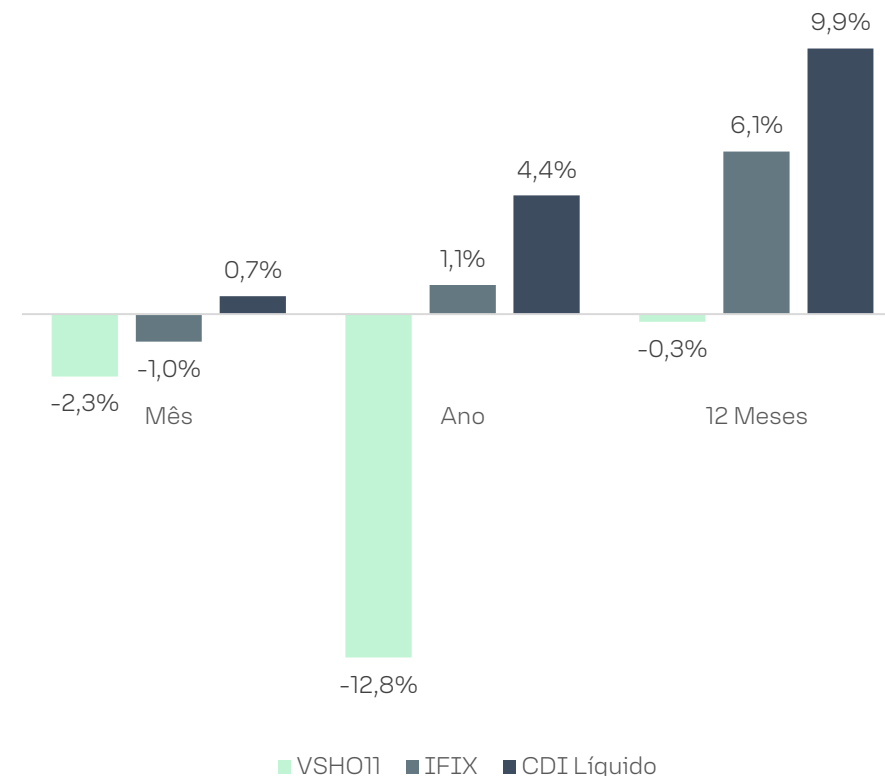
No mês de junho, as **vendas totais** e o **SSS** apresentaram um crescimento de 13,3% e 4,7%, respectivamente, em comparação ao mesmo período do ano passado. Esse crescimento se deve principalmente pela melhor performance dos chamados segmentos presenteáveis no Dia dos Namorados e, também, pelo aumento expressivo no fluxo de pessoas nos cinemas.

A taxa de ocupação do portfólio é de 89,5%, mantendo-se constante em relação os mês anterior. No Shopping Valinhos, taxa de ocupação diminuiu para 75,7% contra 76,2%, devido à saída de uma agência bancária mas compensada pela entrada de uma loja de artigos para viagens, mesma loja que, também, passou a compor o portfólio do Shopping Hortolândia, aumentando sua taxa de ocupação para 98,2%. Por fim, no shopping Bay Market, a taxa de ocupação se manteve constante em relação ao mês passado em 93,0%.

O NOI do mês apresentou uma queda de 0,9% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, impactado principalmente por recuperações de inadimplência recebidas em 2023, que não houve esse ano devido aos seus bons índices. Contudo, no acumulado do ano, o NOI está 3,8% maior que o mesmo período de 2023.

Por fim, a gestão deliberou pela distribuição de R\$0,55/cota em junho devido ao impacto de gastos com adequações dos Shoppings Bay Market e Valinhos para atender as exigências do Corpo de Bombeiros. A distribuição deverá ser normalizada a partir do segundo semestre.

Retorno

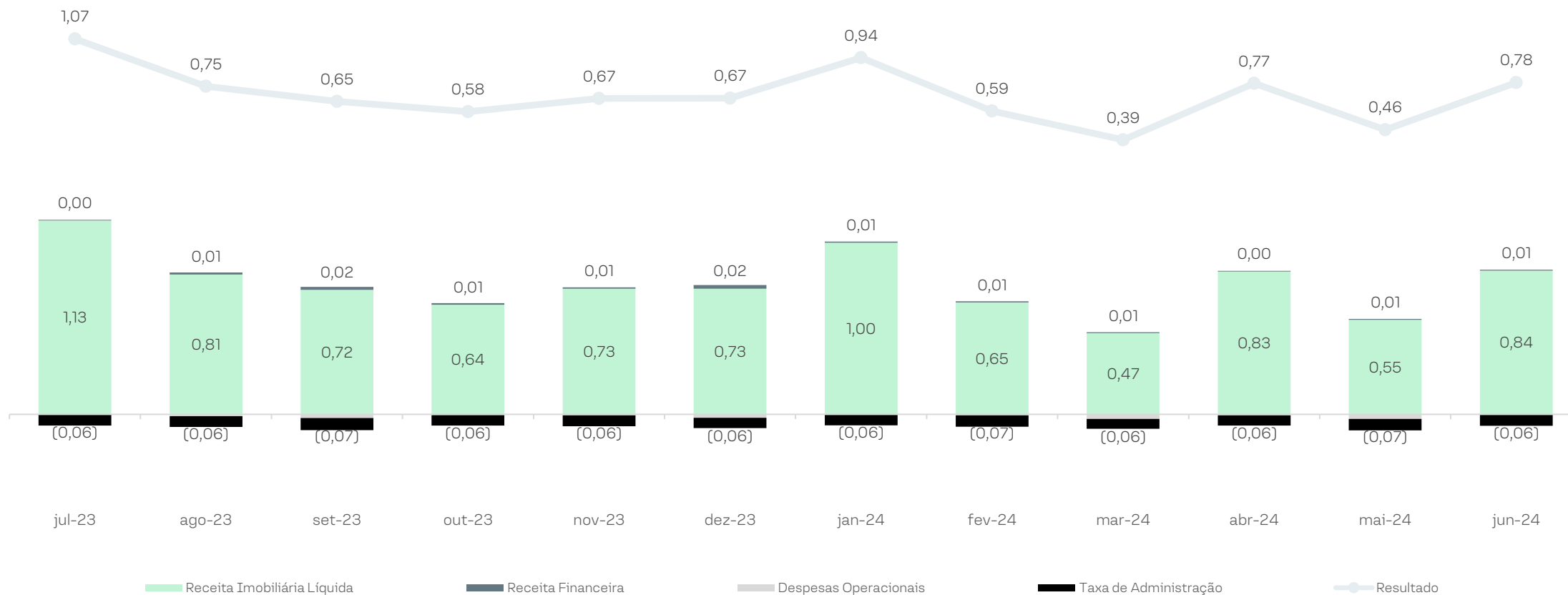


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

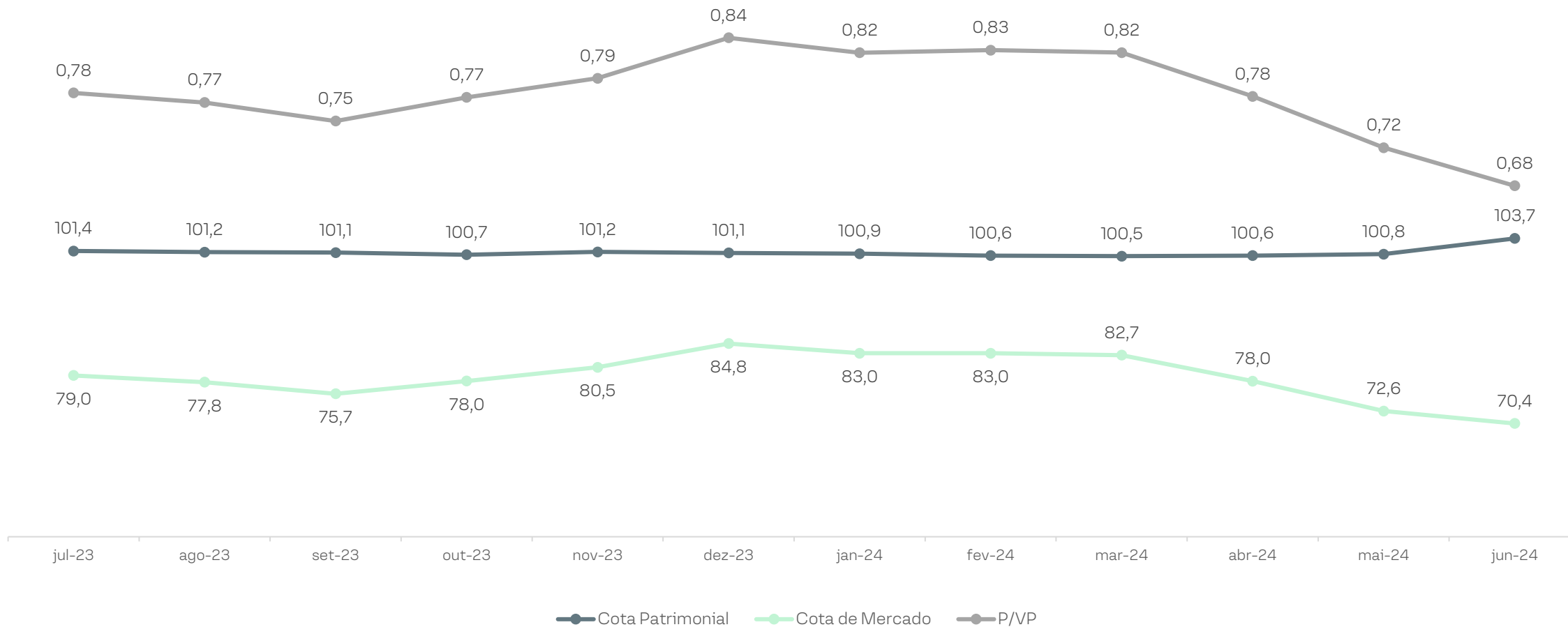
DRE Gerencial

	jun-24	mai-24	abr-24	Semestre	12 meses
Receita Total	1.765.240	1.163.975	1.751.374	9.168.619	19.308.287
Receita Imobiliária Líquida	1.753.549	1.153.346	1.741.621	9.096.458	19.087.659
Receita Financeira	11.691	10.628	9.753	72.161	220.628
Despesa Total	(138.645)	(195.174)	(136.175)	(926.642)	(1.857.182)
Despesas Operacionais	(6.680)	(56.802)	(10.275)	(144.861)	(278.996)
Taxa de Administração	(131.966)	(138.371)	(125.901)	(781.781)	(1.578.186)
Resultado	1.626.594	968.801	1.615.199	8.241.977	17.451.104
Resultado por Cota	0,78	0,46	0,77	3,93	8,31
Rendimento por Cota	0,55	0,55	0,55	4,29	8,68
Proporção Distribuída	71,0%	119,2%	71,5%	109,2%	104,4%

Composição do Resultado



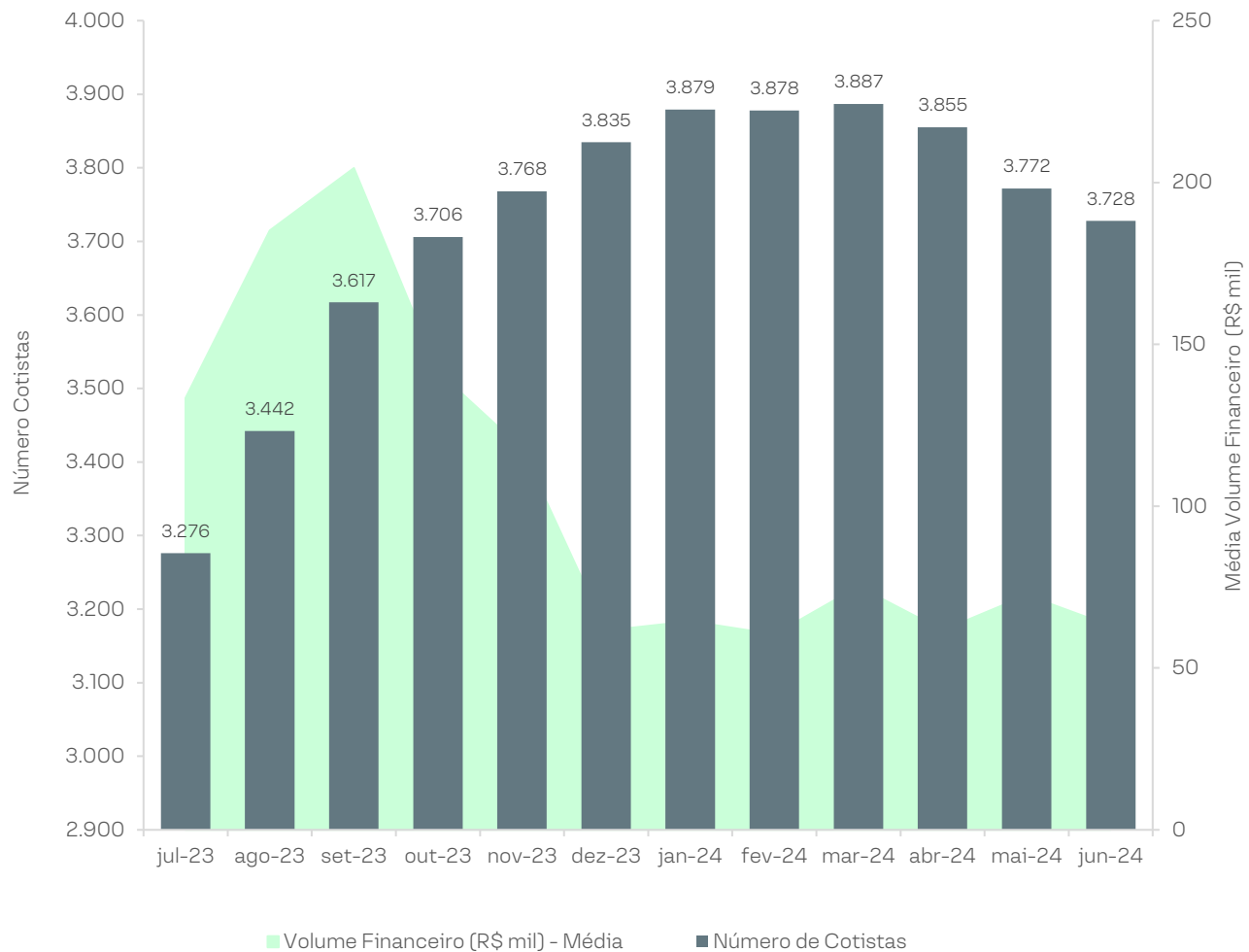
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.728 cotistas, 1,2% menor que o mês anterior e um aumento expressivo de 13,8% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

Já o volume médio diário foi de R\$ 63 mil, apresentando uma queda de 13% frente ao mês passado e queda de 52,8% quando comparado ao mesmo período de 2023.

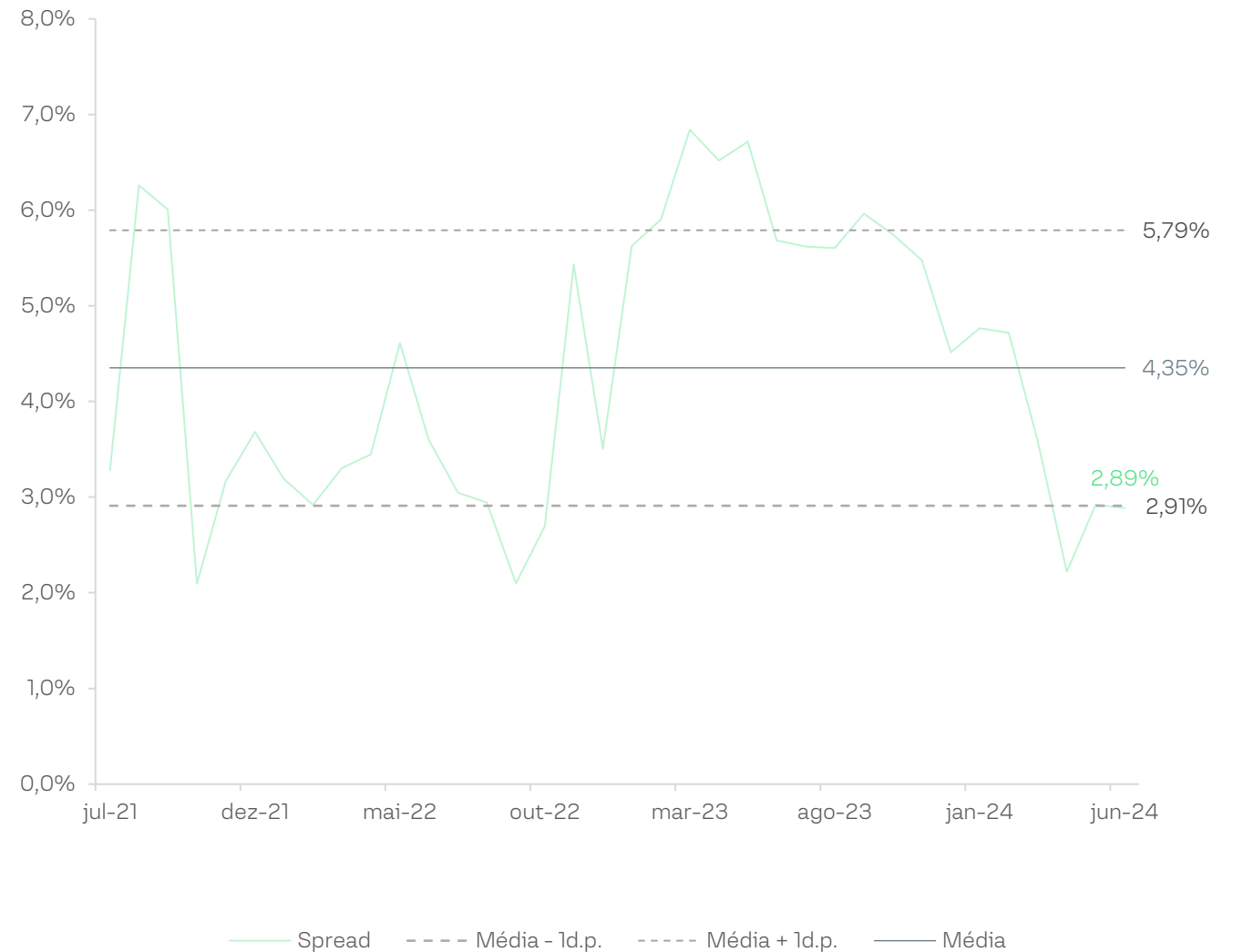


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 9,38% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 2,89%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,35%, o spread está aproximadamente 146 bps abaixo 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

	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	Acc Ano	
	Fluxo Veículos Total	32,9%	24,8%	23,3%	34,7%	22,1%	22,1%	21,9%	12,2%	14,8%	7,3%	5,0%	1,8%	10,2%
	Fluxo Veículos Pagantes	39,5%	28,1%	25,4%	37,8%	17,8%	21,5%	22,1%	10,5%	7,9%	0,5%	(0,4%)	(3,8%)	5,5%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(2,2%)	1,9%	5,4%	(0,4%)	0,3%	(4,0%)	6,9%	6,6%	(0,8%)	7,0%	2,7%	5,4%	4,7%
	SSS (sem Super e Cinemas)	3,7%	0,3%	2,6%	(0,5%)	4,8%	3,7%	(2,8%)	2,8%	10,8%	(4,0%)	5,2%	3,0%	2,6%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	8,7%	5,7%	6,9%	4,8%	8,7%	6,4%	2,9%	10,3%	17,2%	4,2%	13,3%	10,2%	9,7%
	NOI	16,4%	15,2%	15,6%	63,7%	2,0%	42,8%	(18,6%)	7,0%	(5,2%)	50,4%	(45,6%)	(16,4%)	(8,3%)
	Fluxo Veículos Total	(0,7%)	(8,0%)	(9,5%)	(9,6%)	(6,5%)	2,4%	(3,3%)	(7,8%)	(1,5%)	(12,3%)	(2,2%)	2,2%	(4,2%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(17,0%)	(18,2%)	(17,1%)	(16,3%)	(16,4%)	(5,6%)	(12,1%)	(6,3%)	6,4%	(9,5%)	6,2%	18,1%	0,4%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	4,4%	2,9%	10,5%	(5,9%)	1,2%	(13,3%)	2,2%	1,7%	3,0%	2,3%	2,6%	5,4%	1,8%
	SSS (sem Super e Cinemas)	16,0%	3,6%	8,0%	4,2%	8,4%	9,9%	6,1%	5,1%	23,3%	(8,6%)	10,0%	6,8%	6,8%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	11,6%	0,4%	3,9%	2,0%	(6,1%)	11,9%	13,8%	17,8%	36,8%	0,1%	21,7%	18,0%	17,6%
	NOI	(2,3%)	2,9%	15,7%	(0,6%)	0,5%	16,7%	6,2%	8,0%	(0,3%)	47,9%	11,4%	26,5%	16,3%
	Fluxo Veículos Total	7,8%	12,1%	0,6%	2,5%	10,1%	3,8%	1,0%	0,1%	1,2%	(8,6%)	(8,8%)	2,9%	(2,2%)
	Fluxo Veículos Pagantes	8,6%	12,9%	(1,5%)	6,6%	9,1%	(1,5%)	(6,6%)	(1,4%)	6,1%	(14,3%)	(9,1%)	6,6%	(3,3%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(5,4%)	(0,8%)	(4,6%)	(2,5%)	(3,1%)	(7,5%)	0,1%	0,7%	1,8%	(11,2%)	(0,5%)	2,3%	(1,2%)
	SSS (sem Super e Cinemas)	10,2%	7,9%	14,7%	(3,0%)	13,5%	5,2%	2,4%	5,6%	14,0%	(11,7%)	1,3%	4,3%	2,4%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	14,3%	15,1%	22,8%	2,2%	19,8%	10,4%	6,8%	12,4%	19,4%	(6,4%)	8,0%	11,6%	8,4%
	NOI	61,0%	52,9%	178,2%	86,6%	5,2%	37,2%	(1,2%)	22,9%	(3,3%)	61,9%	(26,9%)	(17,6%)	1,4%
<p>Portfolio Votorantim</p> <p>Shopping</p>	Fluxo Veículos Total	4,2%	(0,1%)	(4,5%)	(3,3%)	0,4%	3,9%	(0,3%)	(4,1%)	0,5%	(9,9%)	(3,9%)	2,4%	(2,5%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(2,5%)	(2,6%)	(7,4%)	(3,0%)	(3,8%)	(1,9%)	(6,5%)	(2,5%)	6,5%	(10,7%)	(1,1%)	10,5%	(0,7%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(0,8%)	1,6%	4,9%	(2,9%)	0,2%	(8,2%)	3,5%	3,5%	1,1%	0,9%	2,0%	0,9%	2,3%
	SSS (sem Super e Cinemas)	9,8%	3,9%	8,2%	0,2%	8,8%	6,4%	1,7%	4,5%	23,9%	(8,2%)	5,5%	4,7%	3,7%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	11,5%	6,9%	10,7%	2,9%	7,0%	9,7%	7,6%	13,4%	23,9%	(0,9%)	14,3%	13,3%	11,5%
	NOI	17,4%	16,9%	33,6%	33,9%	2,2%	29,5%	(3,8%)	10,2%	(3,0%)	52,3%	(18,7%)	(0,9%)	3,8%

Portfolio Votorantim Shopping

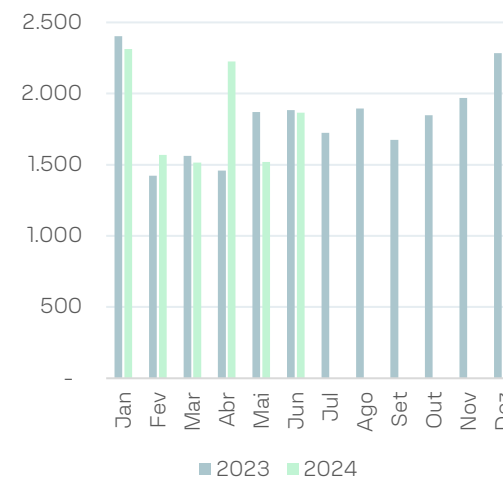
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs jun-23	Acumulado		Variação vs jun-23
	jun-24	jun-23		jun-24	jun-23	
Total Receitas	2.625.177	2.546.475	3,1%	16.067.818	15.065.044	6,7%
Aluguel Mínimo	1.516.433	1.528.523	(0,8%)	9.816.993	10.103.205	(2,8%)
Aluguel Complementar	302.990	305.890	(0,9%)	1.687.851	1.564.527	7,9%
Mall & Mídia	387.022	338.144	14,5%	2.409.802	2.050.205	17,5%
Outras Receitas	26.142	46.643	(44,0%)	217.307	242.999	(10,6%)
Inadimplência Líquida	15.177	25.869	(41,3%)	(66.580)	(577.567)	(88,5%)
Receita de Estacionamento	377.413	301.407	25,2%	2.002.445	1.681.676	19,1%
Total Despesas	(758.355)	(663.482)	14,3%	(5.059.136)	(4.465.098)	13,3%
Encargo com Lojas Vagas	(497.339)	(455.092)	9,3%	(3.169.582)	(2.848.475)	11,3%
Outras Despesas	(261.016)	(208.390)	25,3%	(1.889.555)	(1.616.623)	16,9%
NOI 100%	1.866.823	1.882.993	(0,9%)	11.008.681	10.599.946	3,9%

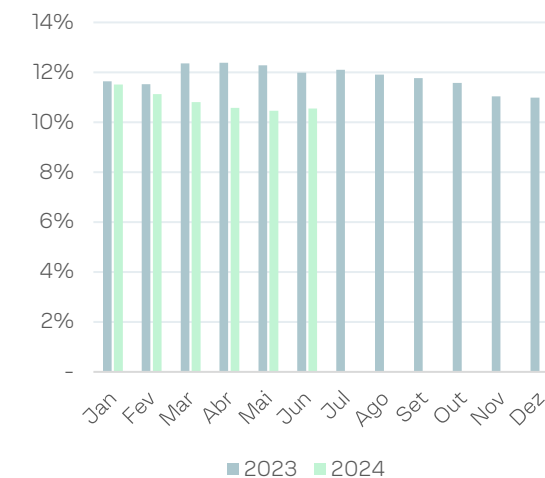
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

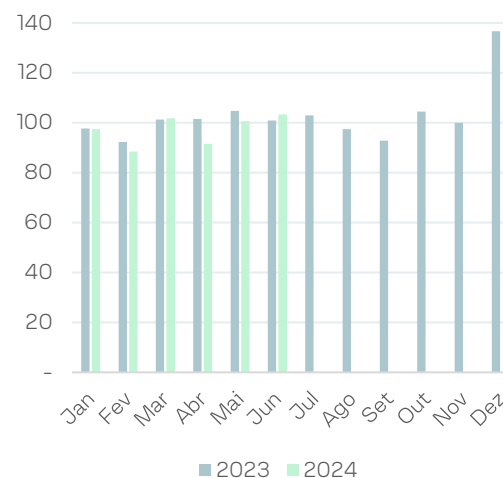
NOI (R\$ '000)



Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Shopping
Bay Market

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



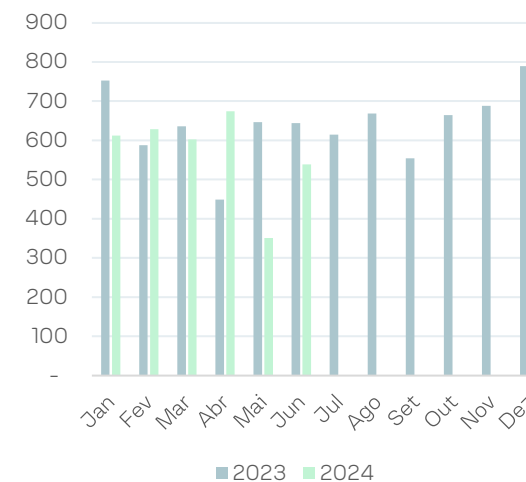
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs jun-23	Acumulado		Variação vs jun-23
	jun-24	jun-23		jun-24	jun-23	
Total Receitas	868.567	895.939	(3,1%)	5.498.476	5.490.674	0,1%
Aluguel Mínimo	592.301	630.545	(6,1%)	3.863.296	4.040.079	(4,4%)
Aluguel Complementar	53.348	72.653	(26,6%)	303.659	407.874	(25,6%)
Mall & Mídia	163.709	135.601	20,7%	1.007.007	854.414	17,9%
Outras Receitas	18.417	5.385	242,0%	96.724	42.660	126,7%
Inadimplência Líquida	(27.482)	(29.099)	(5,6%)	(175.722)	(242.247)	(27,5%)
Receita de Estacionamento	68.274	80.855	(15,6%)	403.512	387.894	4,0%
Total Despesas	(330.167)	(251.971)	31,0%	(2.091.058)	(1.776.557)	17,7%
Encargo com Lojas Vagas	(253.795)	(185.308)	37,0%	(1.467.277)	(1.162.493)	26,2%
Outras Despesas	(76.373)	(66.664)	14,6%	(623.781)	(614.063)	1,6%
NOI 100%	538.400	643.968	(16,4%)	3.407.418	3.714.117	(8,3%)

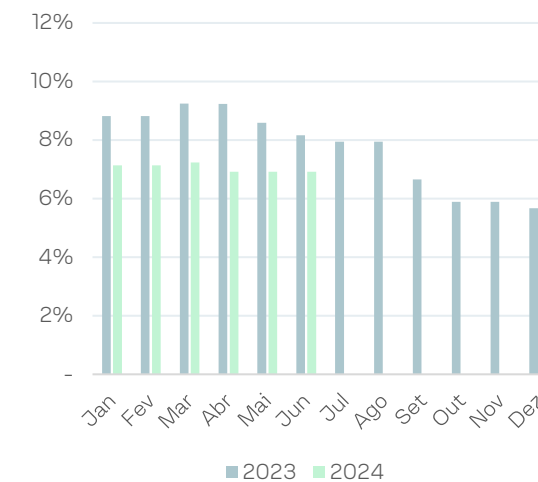
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

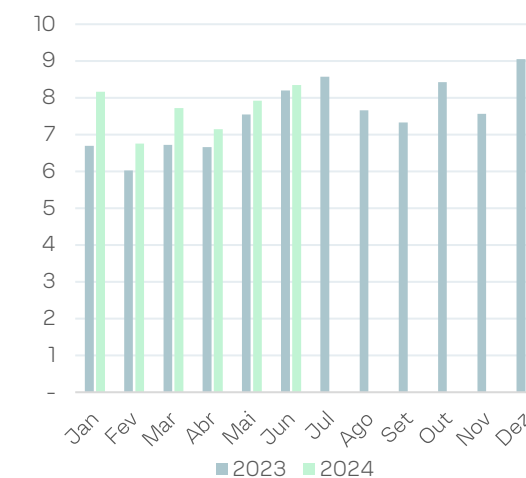
NOI (R\$ '000)



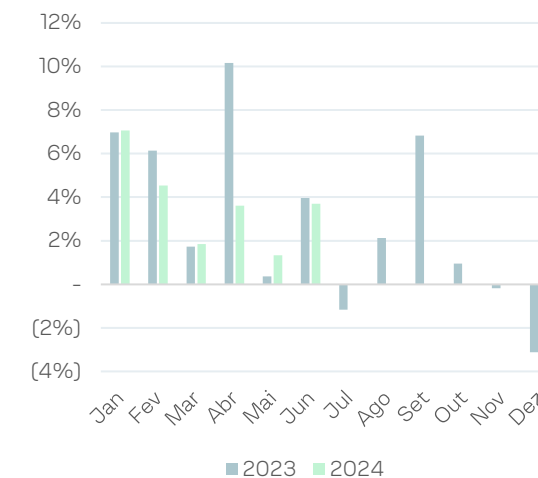
Vacância



Fluxo de Veículos ('000)



Inadimplência





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 jun-23	Acumulado		Variação vs jun-23
	jun-24	jun-23		jun-24	jun-23	
Total Receitas	1.118.688	929.677	20,3%	6.485.101	5.675.453	14,3%
Aluguel Mínimo	655.684	650.259	0,8%	4.156.899	4.240.481	(2,0%)
Aluguel Complementar	77.800	59.061	31,7%	401.822	269.646	49,0%
Mall & Mídia	138.483	125.705	10,2%	888.119	774.396	14,7%
Outras Receitas	7.687	71.080	(89,2%)	62.014	217.006	(71,4%)
Inadimplência Líquida	48.316	(100.598)	(148,0%)	(33.481)	(529.381)	(93,7%)
Receita de Estacionamento	190.718	124.170	53,6%	1.009.728	703.306	43,6%
Total Despesas	(237.322)	(233.151)	1,8%	(1.689.725)	(1.552.497)	8,8%
Encargo com Lojas Vagas	(109.509)	(131.400)	(16,7%)	(895.004)	(898.878)	(0,4%)
Outras Despesas	(127.813)	(101.751)	25,6%	(794.722)	(653.619)	21,6%
NOI 100%	881.366	696.526	26,5%	4.795.376	4.122.956	16,3%

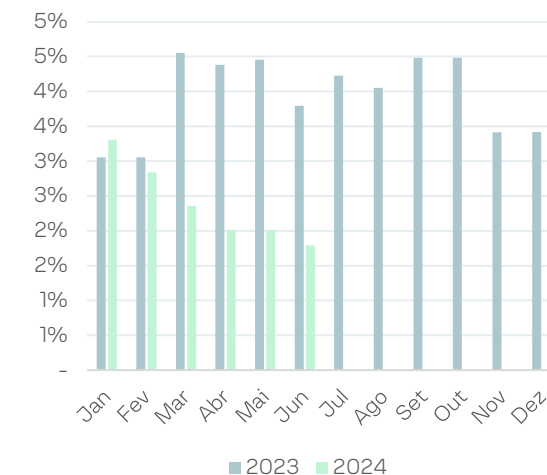
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

NOI (R\$ '000)



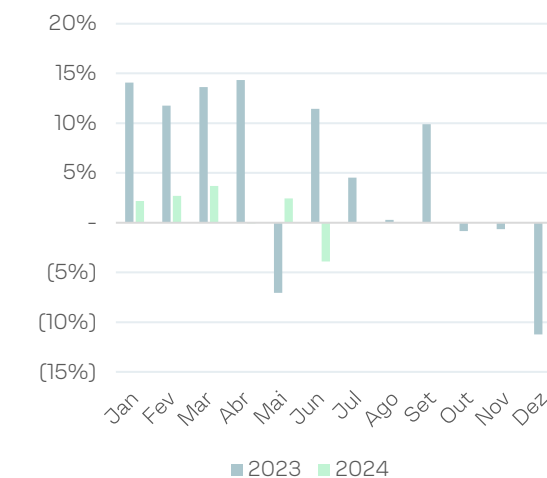
Vacância



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





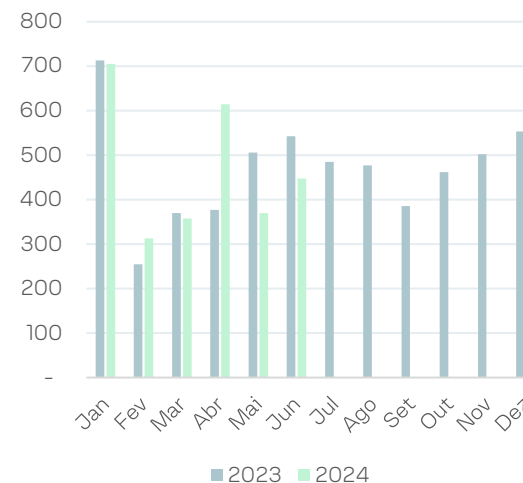
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs jun-23	Acumulado		Variação vs jun-23
	jun-24	jun-23		jun-24	jun-23	
Total Receitas	637.922	720.859	(11,5%)	4.084.240	3.898.917	4,8%
Aluguel Mínimo	268.448	247.719	8,4%	1.796.797	1.822.645	(1,4%)
Aluguel Complementar	171.842	174.176	(1,3%)	982.370	887.007	10,8%
Mall & Mídia	84.830	76.838	10,4%	514.676	421.395	22,1%
Outras Receitas	38	(29.822)	(100,1%)	58.569	(16.667)	(451,4%)
Inadimplência Líquida	(5.656)	155.566	(103,6%)	142.623	194.061	(26,5%)
Receita de Estacionamento	118.421	96.383	22,9%	589.205	590.476	(0,2%)
Total Despesas	(190.865)	(178.360)	7,0%	(1.278.353)	(1.136.044)	12,5%
Encargo com Lojas Vagas	(134.035)	(138.385)	(3,1%)	(807.301)	(787.104)	2,6%
Outras Despesas	(56.831)	(39.975)	42,2%	(471.052)	(348.941)	35,0%
NOI 100%	447.057	542.499	(17,6%)	2.805.888	2.762.873	1,6%

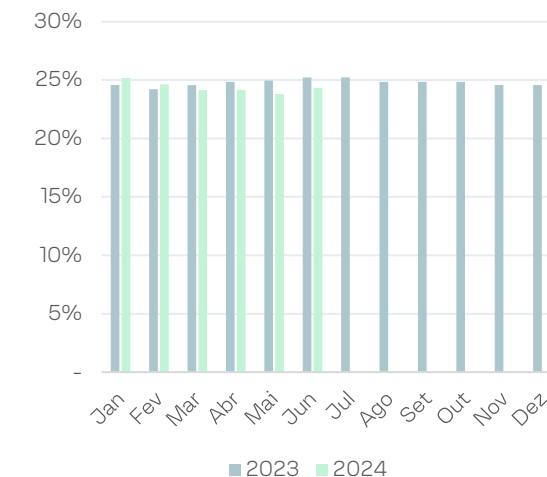
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

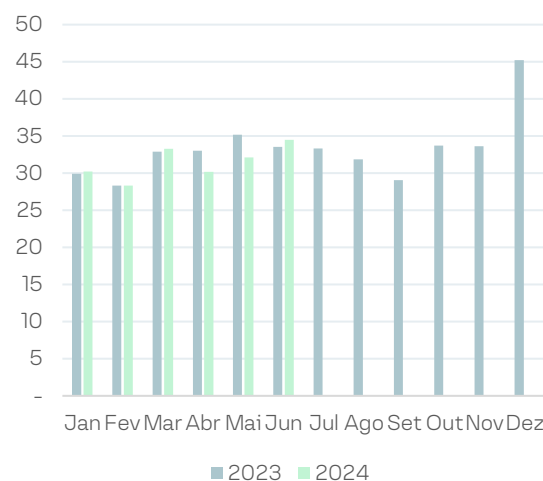
NOI (R\$ '000)



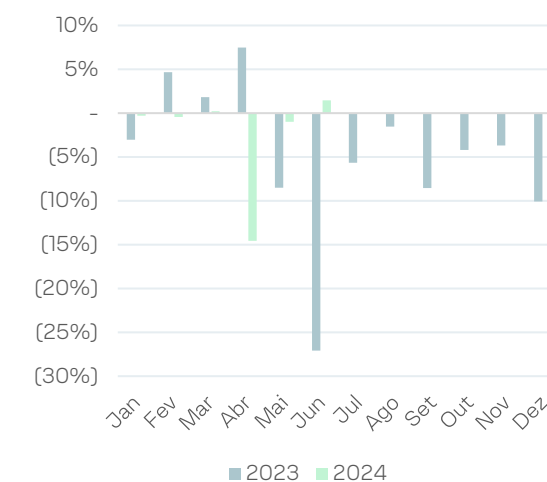
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência



Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital 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.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais podem ser observadas no regulamento do fundo, disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/>. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/>. 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. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Material de Divulgação.

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato 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)

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of
PR Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL