



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)



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/>

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 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

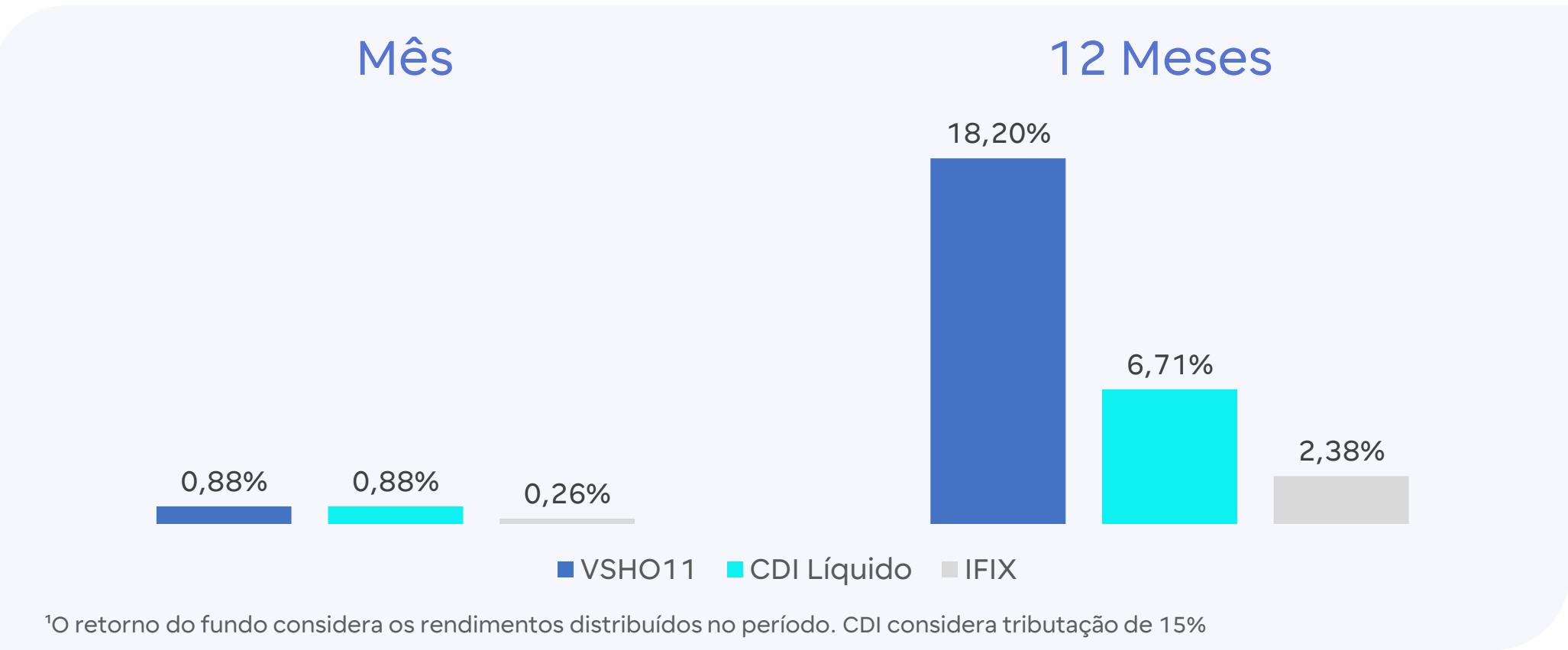
Resumo



Nota do Gestor

- O dia das mães teve efeito positivo no portfólio, aumentando o movimento nos shoppings, impactando positivamente as operações na praça de alimentação, que foi uma das áreas mais afetadas durante a pandemia.
- Mesmo com fluxo de veículos 10,98% abaixo comparado a 2019, as vendas ficaram 9,2% acima, comparado ao mesmo período, em 2019.
- A inadimplência do portfólio tem se estabilizado e está se aproximando aos níveis históricos.
- Com relação a ocupação, tivemos 3 novas comercializações no mês e tivemos 1 desocupação, aumentando a ocupação em 0,6% da ABL do portfólio.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota	Dividend Yield Anualizado
R\$ 0,69	10,35%
Cota Fechamento	Valor de Mercado
R\$ 80,00	R\$ 167,9 MM
Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
R\$ 101,61	R\$ 213,3 MM
P/VP	Número de Cotistas
0,79	2.080
Número de Negócios	Volume Negociado no Mês
367	R\$ 0,5 MM

Indicadores – Portfólio

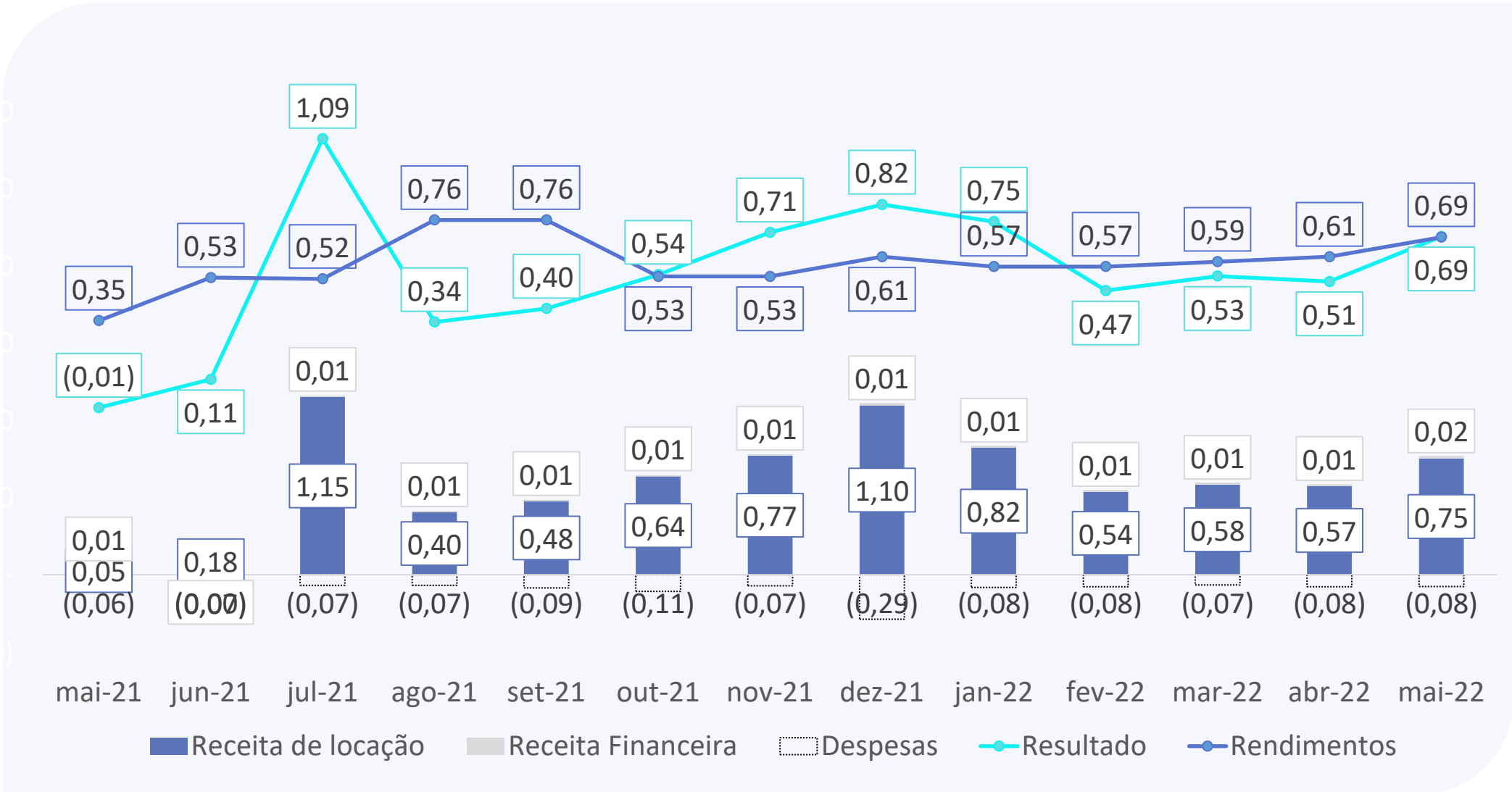
Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
87,8%	-23,5%	+9,2%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,6%	0,4%	+14,8%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,75** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,69** por cota, representando **100%** do resultado.
- A distribuição acumulada nos últimos 12 meses é de **R\$7,27** por cota, representando um yield de **9,09%** sobre o valor de fechamento da cota no mês.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **102%**.

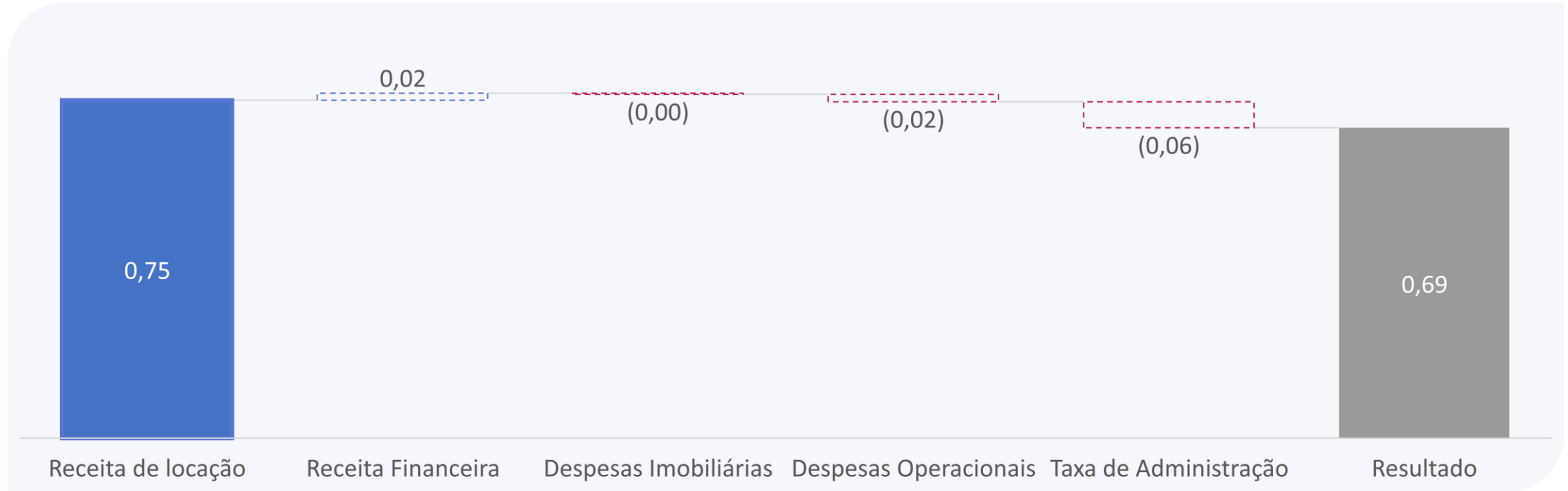
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	mai-22	Semestre	12 Meses
Total de Receitas	1.615.131	7.009.409	17.027.684
Receita de Locação	1.582.479	6.865.870	16.771.539
Receita Financeira	32.652	143.538	256.145
Total de Despesas	(161.449)	(800.268)	(2.394.912)
Despesas Imobiliárias	(5.325)	(70.330)	(683.137)
Despesas Operacionais	(34.750)	(67.785)	(121.684)
Taxa de Administração	(121.373)	(662.152)	(1.590.091)
Resultado	1.453.682	6.209.141	14.632.772
Rendimento Distribuído	1.448.172	6.359.364	15.247.782
Resultado por Cota	0,75	2,96	6,97
Rendimento por Cota	0,69	3,03	7,27
Proporção Distribuída	100%	102%	104%

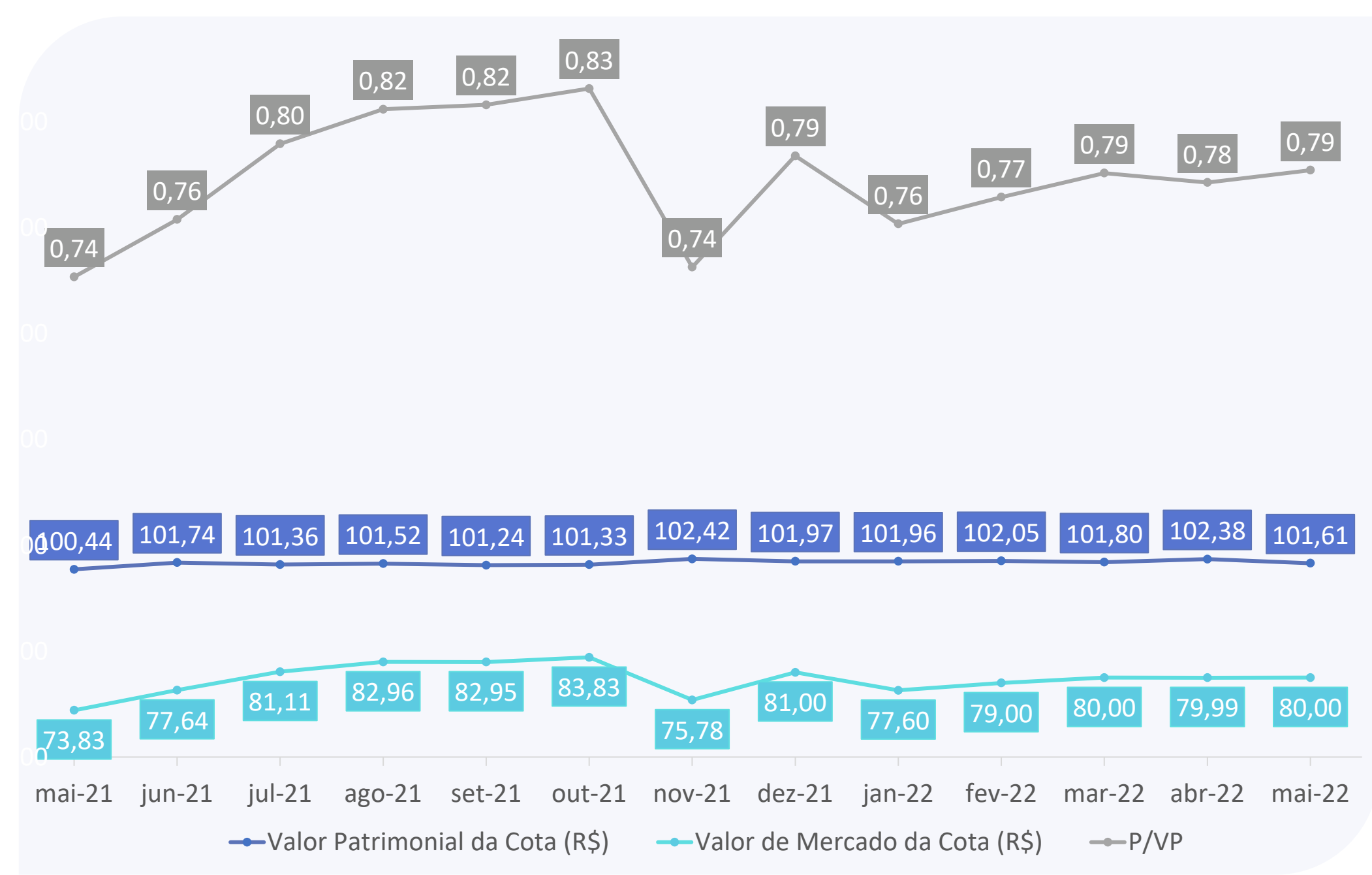
Composição do Resultado



Negociação no Mercado Secundário

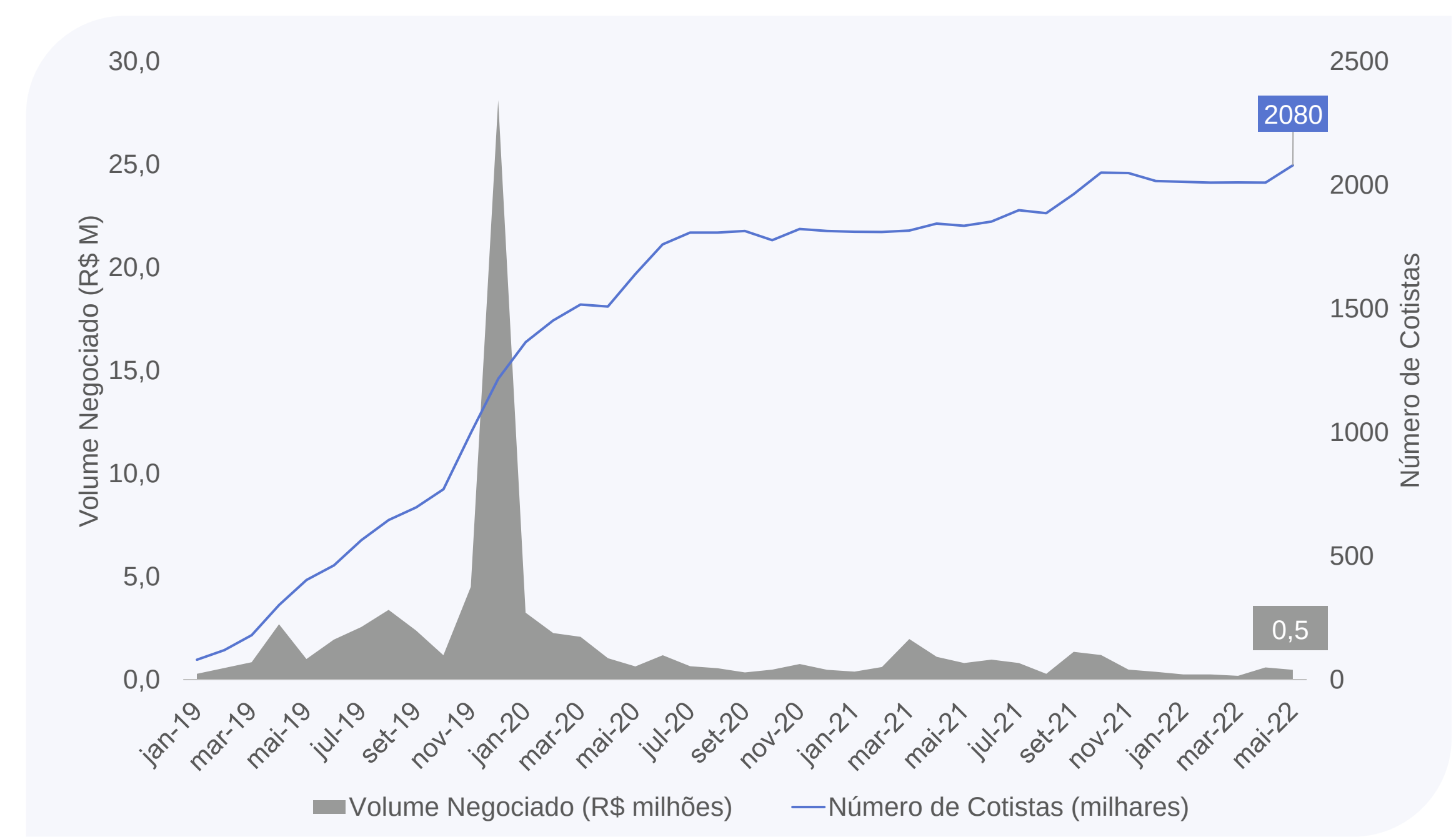
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$80,00**, representando uma variação de **+0,01%**
- O P/VP atual está em **0,79**, indicando que a cota de mercado está **21%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.080 cotistas**, representando uma variação de **+3,48%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+13,35%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,5 milhões**, havendo variação de **-20,83%** com relação ao mês anterior e uma variação de **-46,63%** comparado ao mesmo período no ano passado.

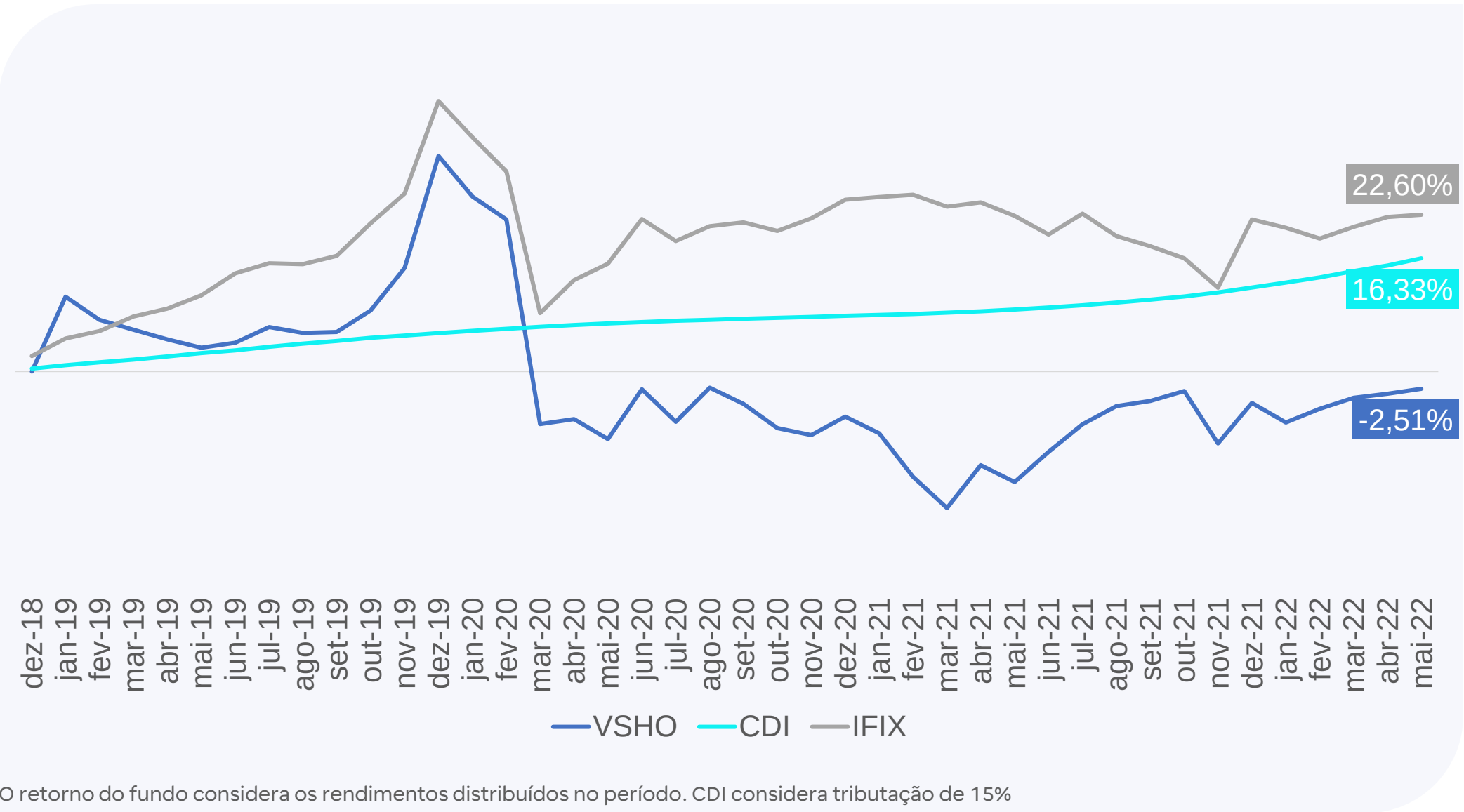


Rentabilidade



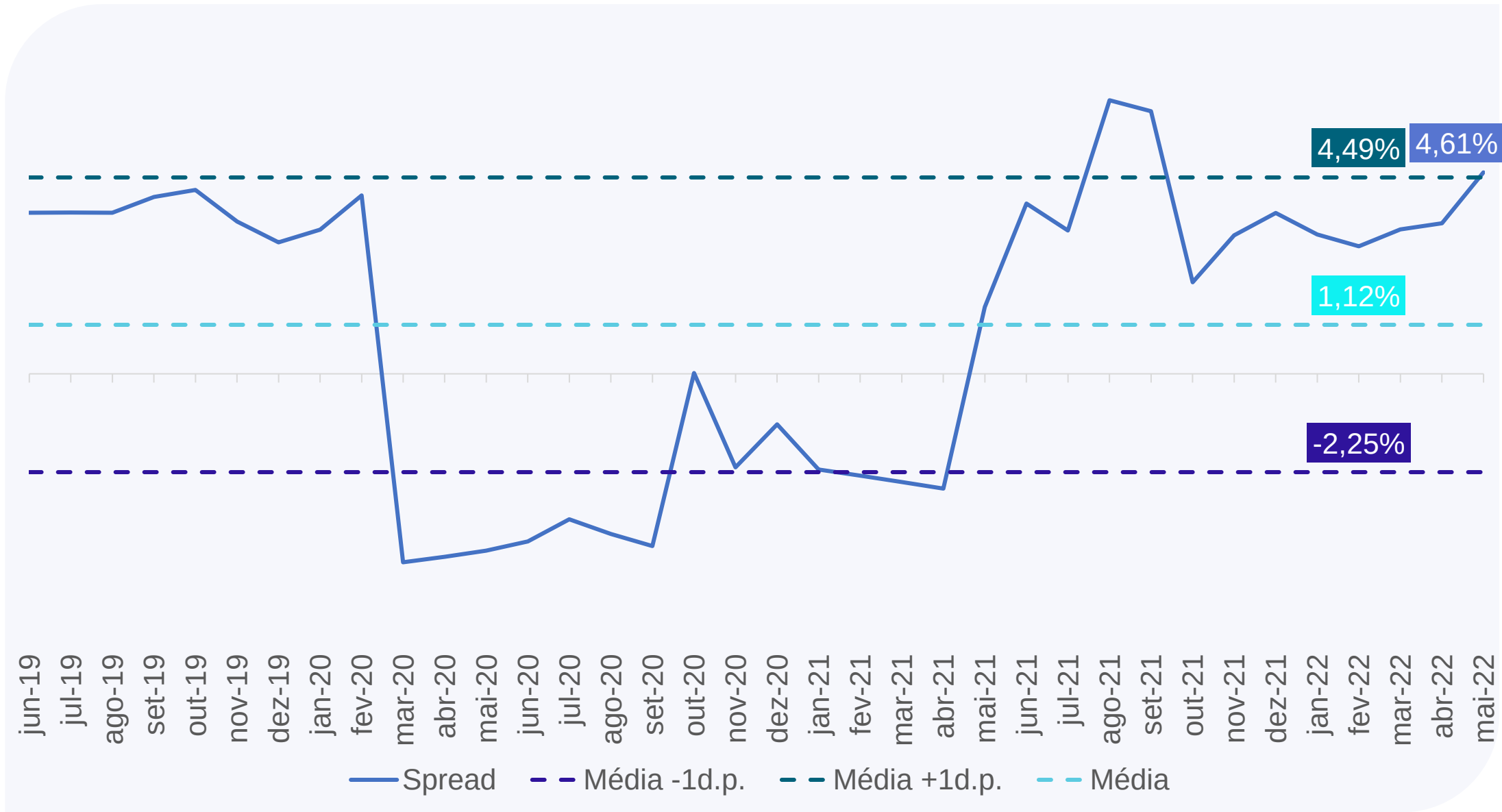
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	0,88%	18,20%	-2,51%
IFIX	0,26%	2,38%	22,60%
CDI Líquido	0,88%	6,71%	16,33%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em 10,35% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 4,61%. Esse spread está cerca de 349 bps acima da média observada nos últimos 3 anos de 1,12%.

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 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
97,3%	-19,0%	+12,2%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
1,1%	-1,0%	+13,7%

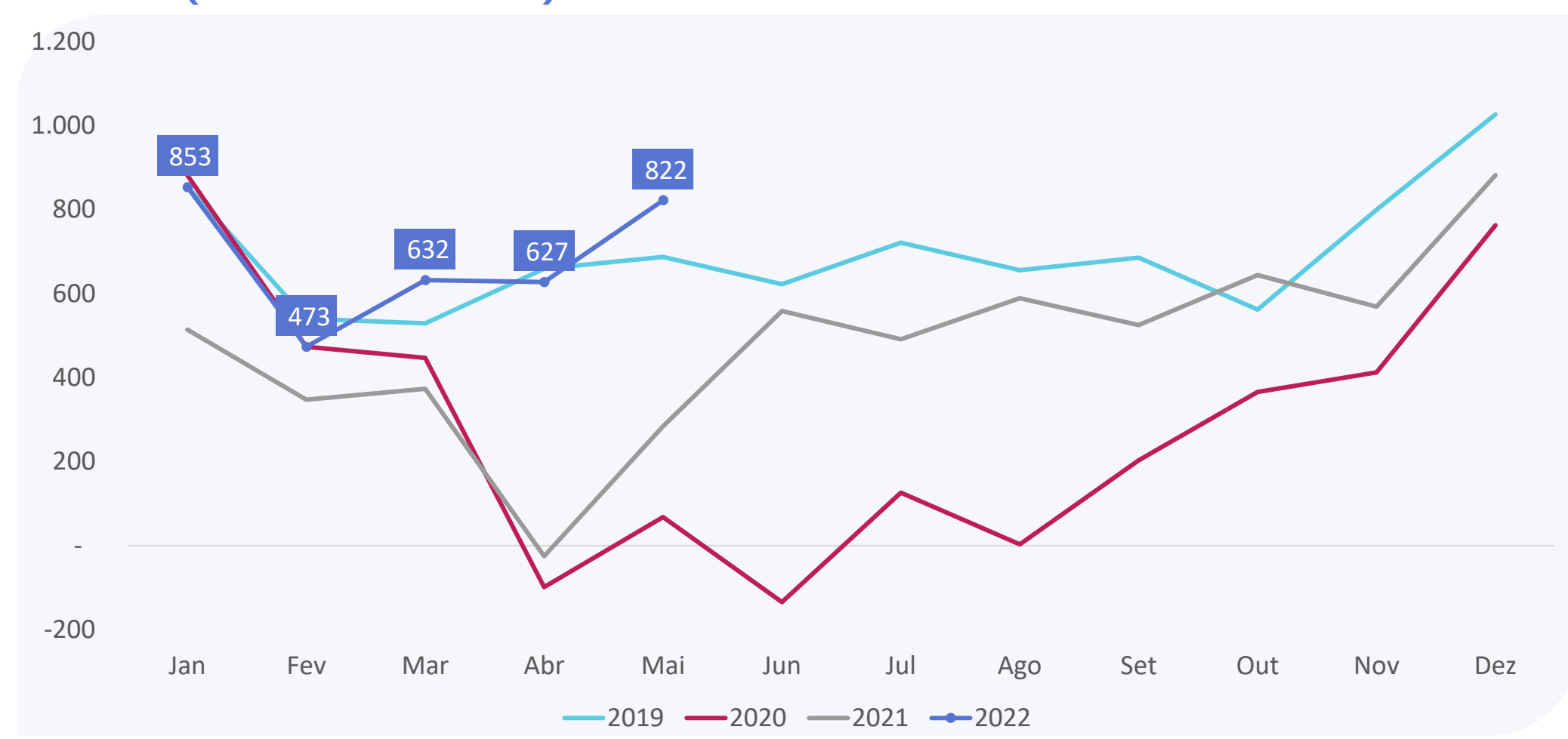
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado mai/22	Realizado mai/21	Variação vs. mai/21	Acumulado mai/22	Acumulado mai/21	Variação Acumulado
Receita Total	998.768	392.881	154%	4.311.723	2.320.640	86%
Aluguel Mínimo (- descontos)	602.473	307.499	96%	3.287.855	2.041.372	61%
Aluguel Complementar	51.515	17.557	193%	162.954	120.604	35%
Aluguel Quiosques/Stands	144.315	76.903	88%	673.798	438.938	54%
Recebíveis	22.397	-	0%	(13.612)	(101.100)	-87%
Inadimplência do mês	(59.384)	(59.054)	1%	(528.708)	(628.737)	-16%
Recuperação de inadimplência	66.998	12.769	425%	221.339	170.812	30%
Estacionamento	105.671	3.976	2558%	389.829	189.661	106%
Outras receitas	64.783	33.231	95%	118.267	89.091	33%
Despesa Total	(176.819)	(108.602)	63%	(904.406)	(826.448)	9%
Resultado operacional (NOI)	821.949	284.279	189%	3.407.316	1.494.193	128,0%

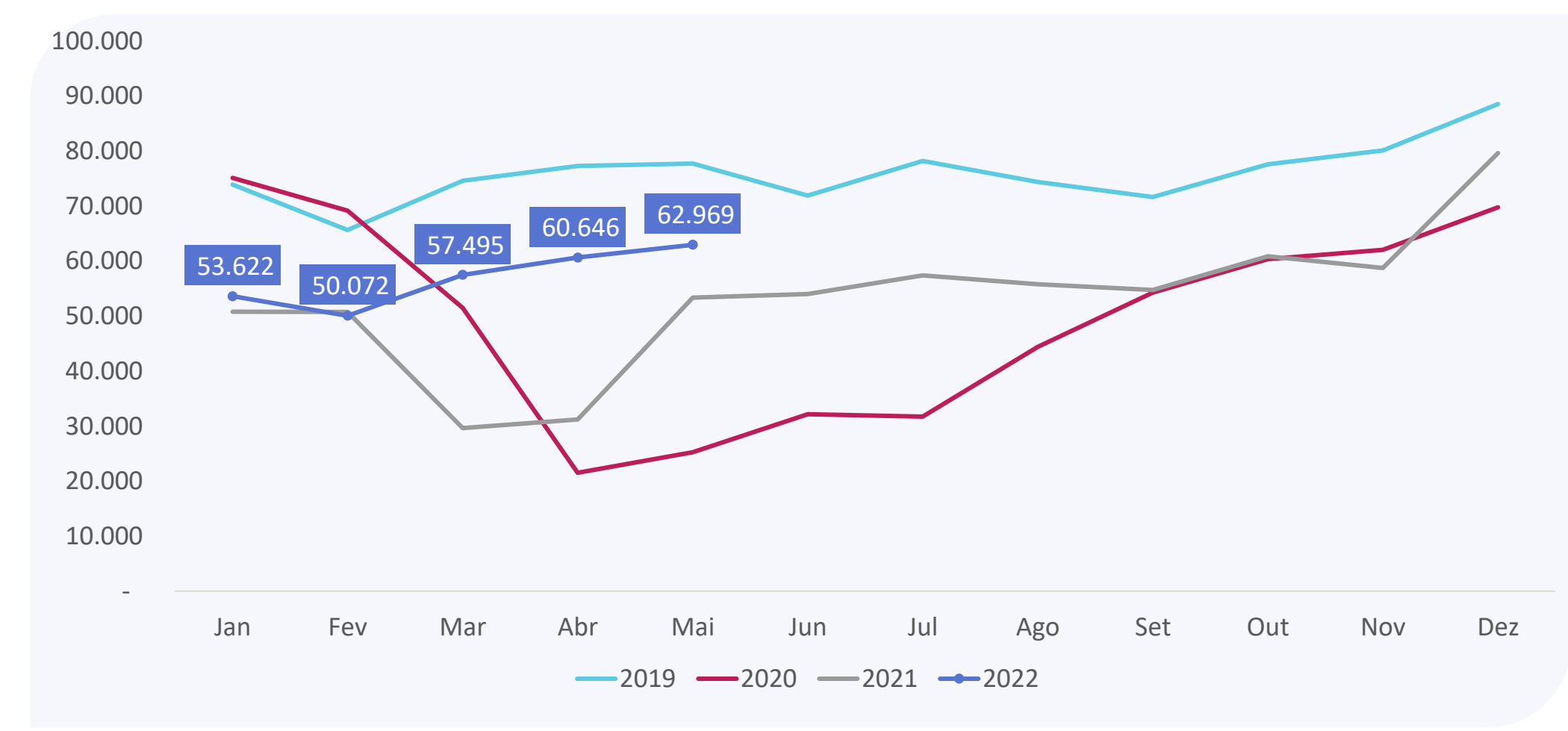
Shopping Hortolândia



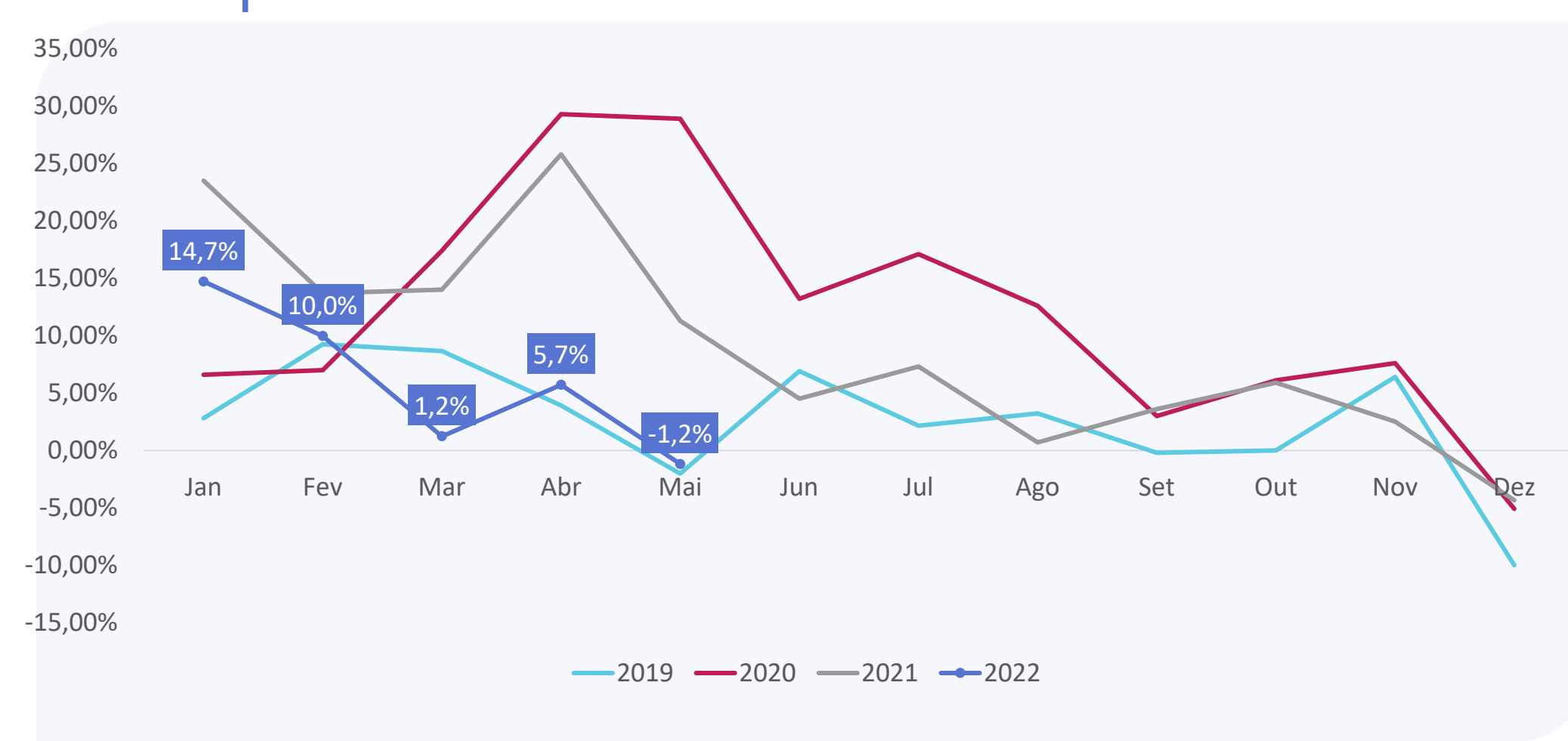
NOI (R\$ milhares)



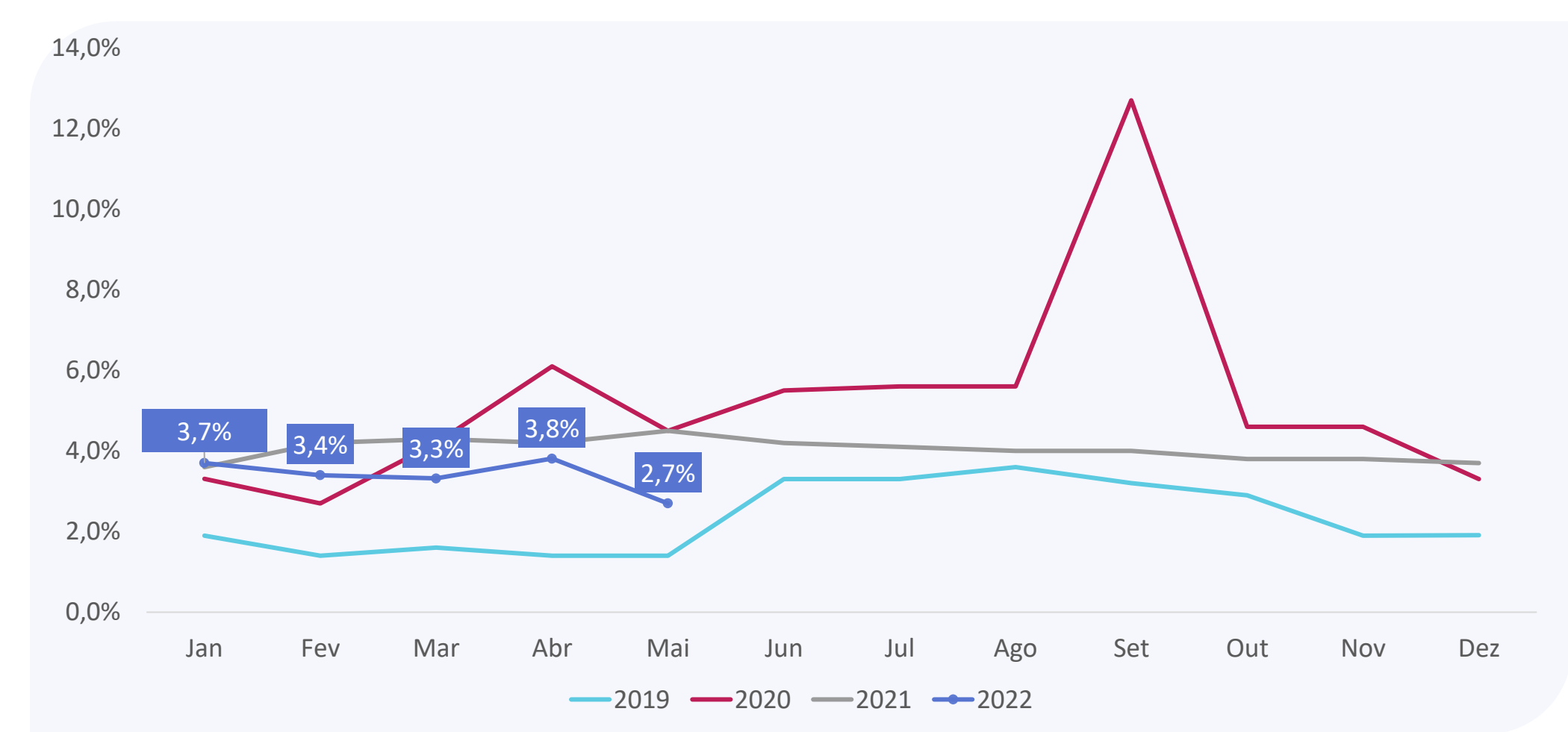
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância



Shopping Valinhos



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 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
73,9%	-30,2%	+29,5%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
0,3%	-1,6%	+56,0%

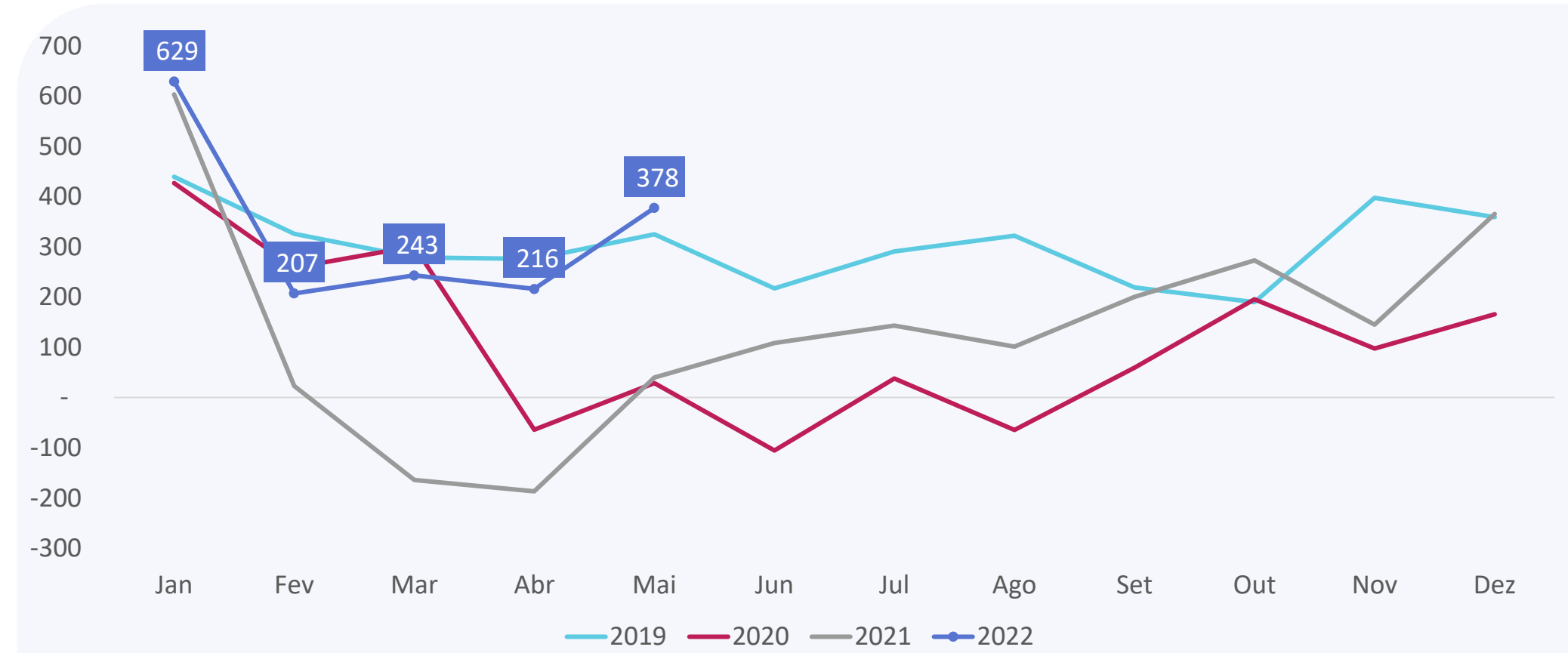
NOI

Shopping Valinhos	Realizado mai/22	Realizado mai/21	Variação vs. mai/21	Acumulado mai/22	Acumulado mai/21	Variação Acumulado
Receita Total	569.758	178.167	220%	2.733.107	1.558.676	75%
Aluguel Mínimo (- descontos)	237.582	108.261	119%	1.387.234	779.542	78%
Aluguel Complementar	136.688	19.046	618%	580.585	226.574	156%
Aluguel Quiosques/Stands	83.009	47.527	75%	381.434	314.624	21%
Recebíveis	1.850	2.417	-23%	(9.521)	(1.163)	719%
Inadimplência do mês	(11.072)	(22.250)	-50%	(101.921)	(216.479)	-53%
Recuperação de inadimplência	16.258	23.144	-30%	107.176	78.619	36%
Estacionamento	85.527	-	0%	339.040	120.764	181%
Outras receitas	19.916	22	90427%	49.080	256.195	-81%
Despesa Total	(192.100)	(138.315)	39%	(1.059.632)	(1.242.880)	-15%
Resultado operacional (NOI)	377.658	39.852	848%	1.673.475	315.796	430%

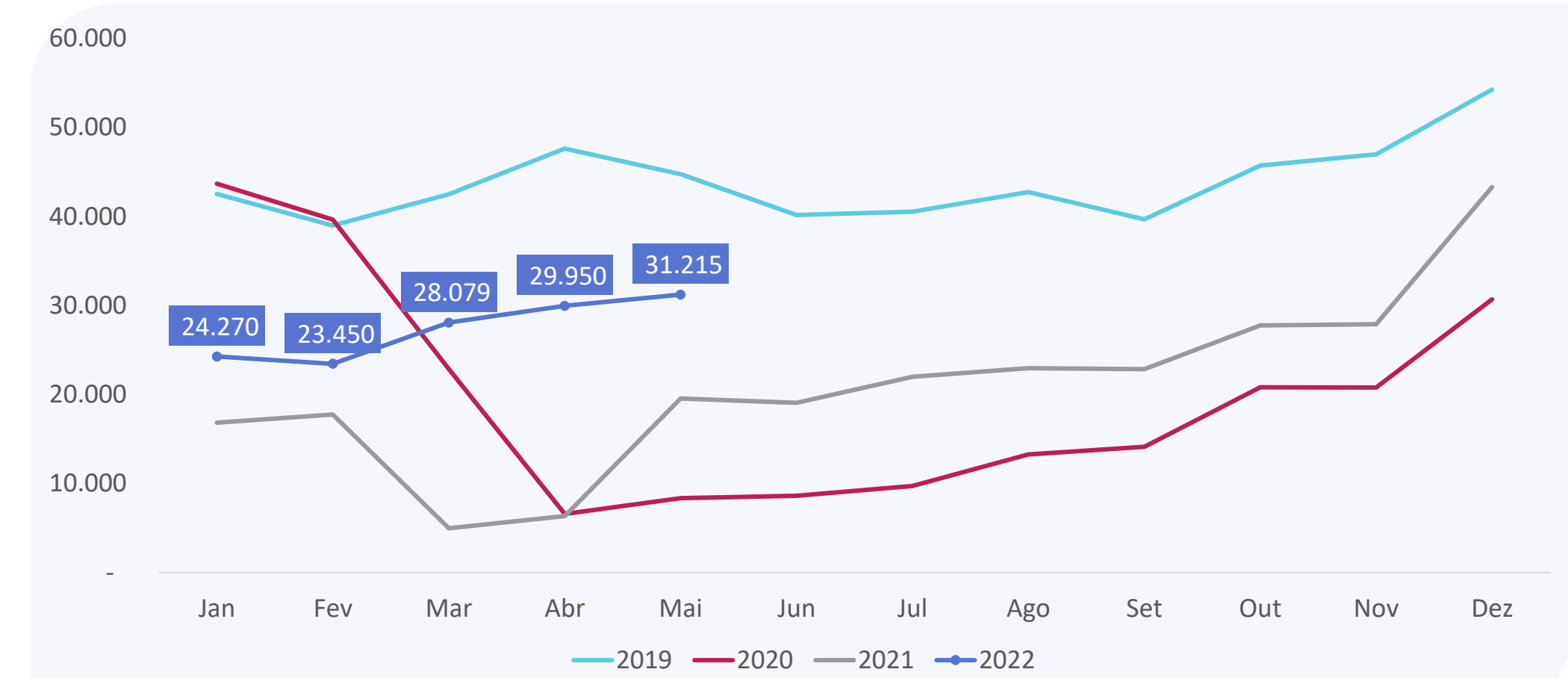
Shopping Valinhos



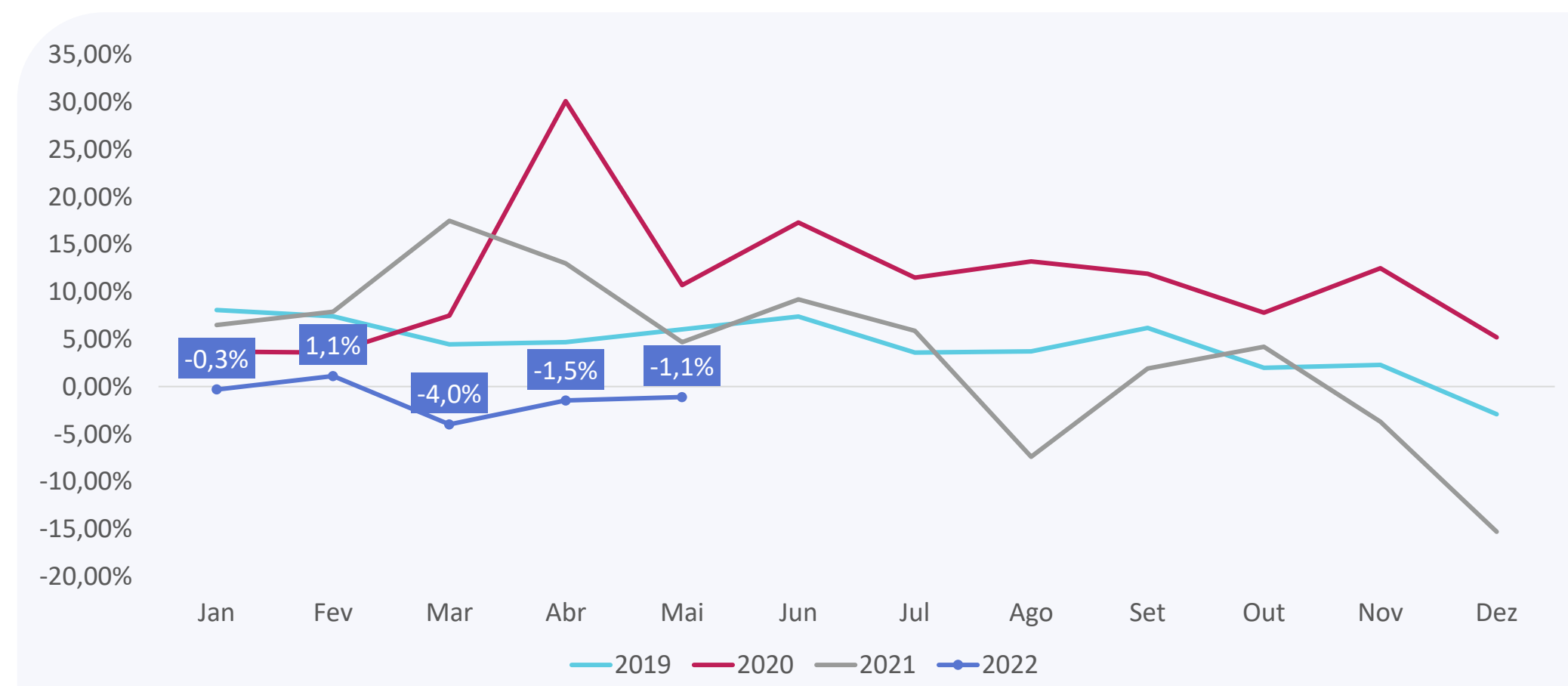
NOI (R\$ milhares)



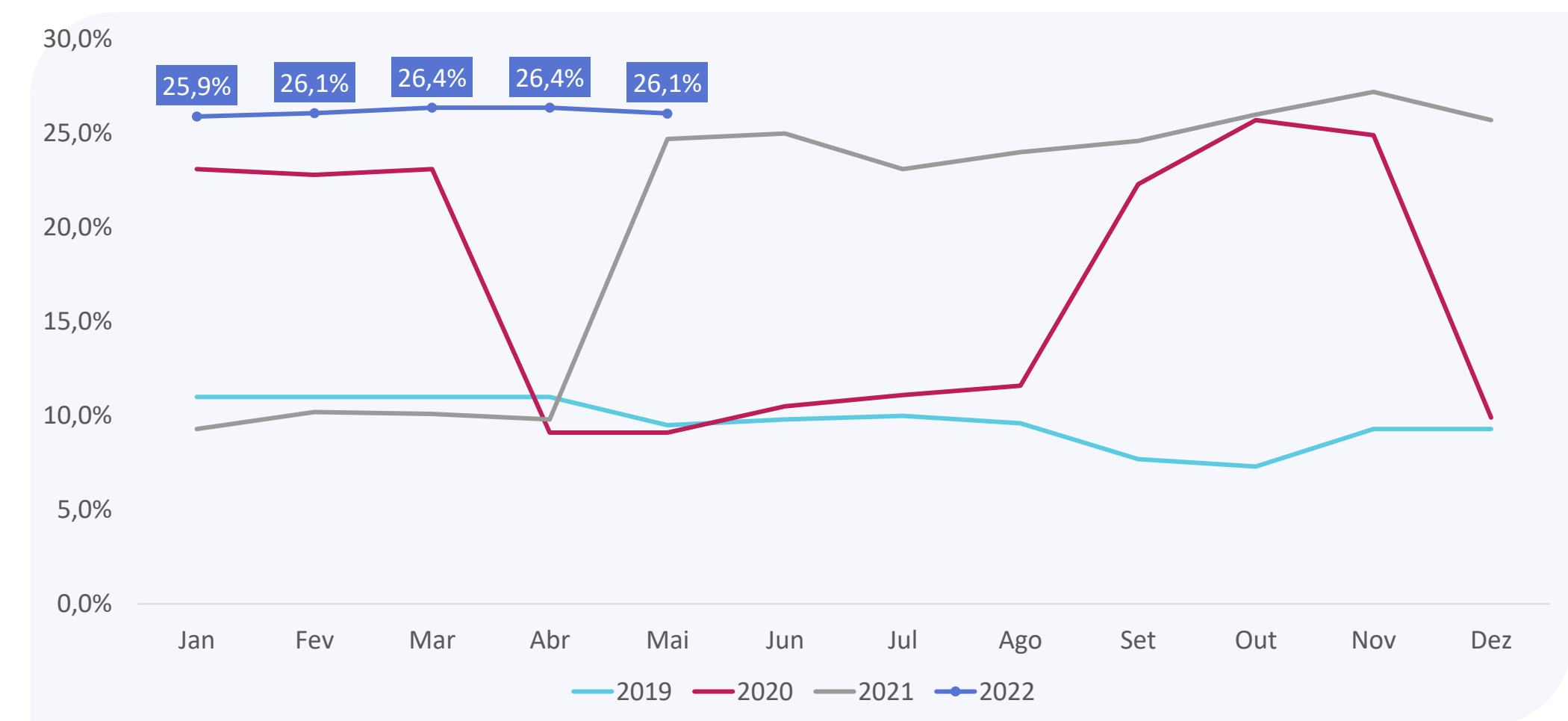
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância



Shopping Bay Market



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 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
90,5%	-28,8%	-5,6%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,2%	3,5%	-8,5%

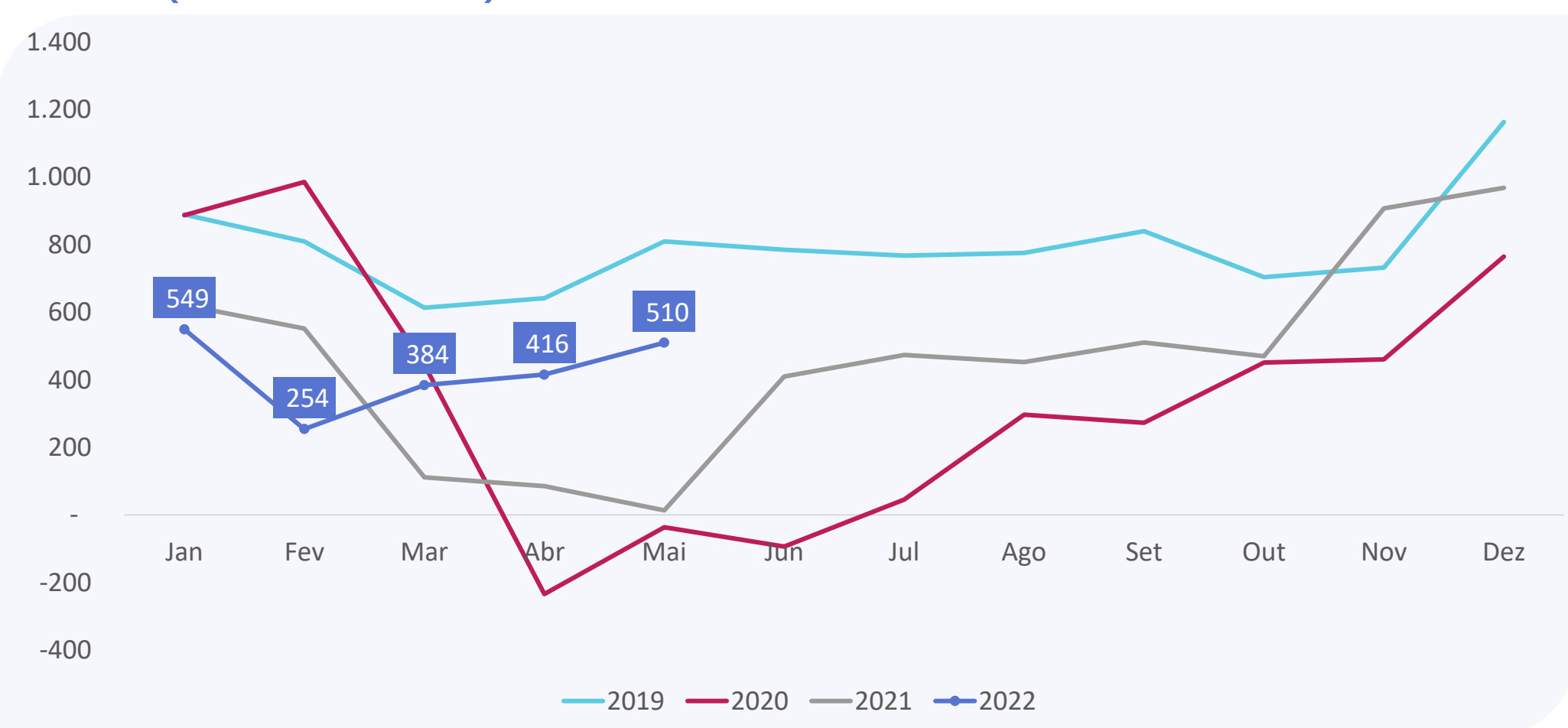
NOI

Shopping Bay Market	Realizado mai/22	Realizado mai/21	Variação vs. mai/21	Acumulado mai/22	Acumulado mai/21	Variação Acumulado
Receita Total	776.832	523.021	49%	3.882.506	3.233.017	20%
Aluguel Mínimo (-descontos)	563.676	450.800	25%	3.228.440	2.994.568	8%
Aluguel Complementar	64.186	4.546	1312%	215.860	65.475	230%
Aluguel Quiosques/Stands	118.722	112.978	5%	619.264	700.363	-12%
Recebíveis	-	-	0%	(822)	-	0%
Inadimplência do mês	(79.533)	(111.297)	-29%	(622.438)	(931.511)	-33%
Recuperação de inadimplência	53.440	44.312	21%	148.747	193.720	-23%
Estacionamento	45.865	19.754	132%	213.232	194.171	10%
Outras receitas	10.476	1.928	443%	80.223	16.231	394%
Despesa Total	(266.861)	(509.177)	-48%	(1.768.813)	(1.850.145)	-4%
Resultado operacional (NOI)	509.971	13.844	3584%	2.113.694	1.382.873	53%

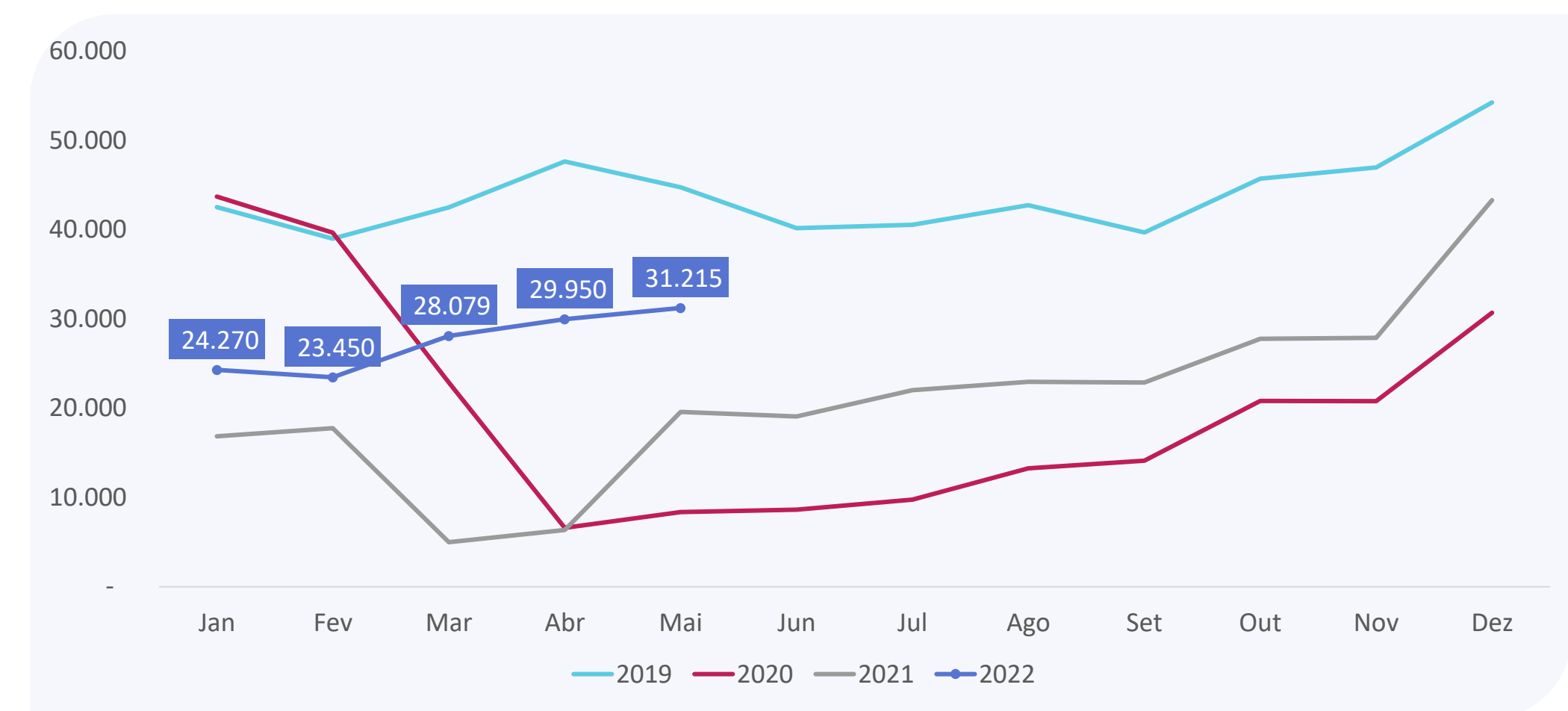
Shopping Bay Market



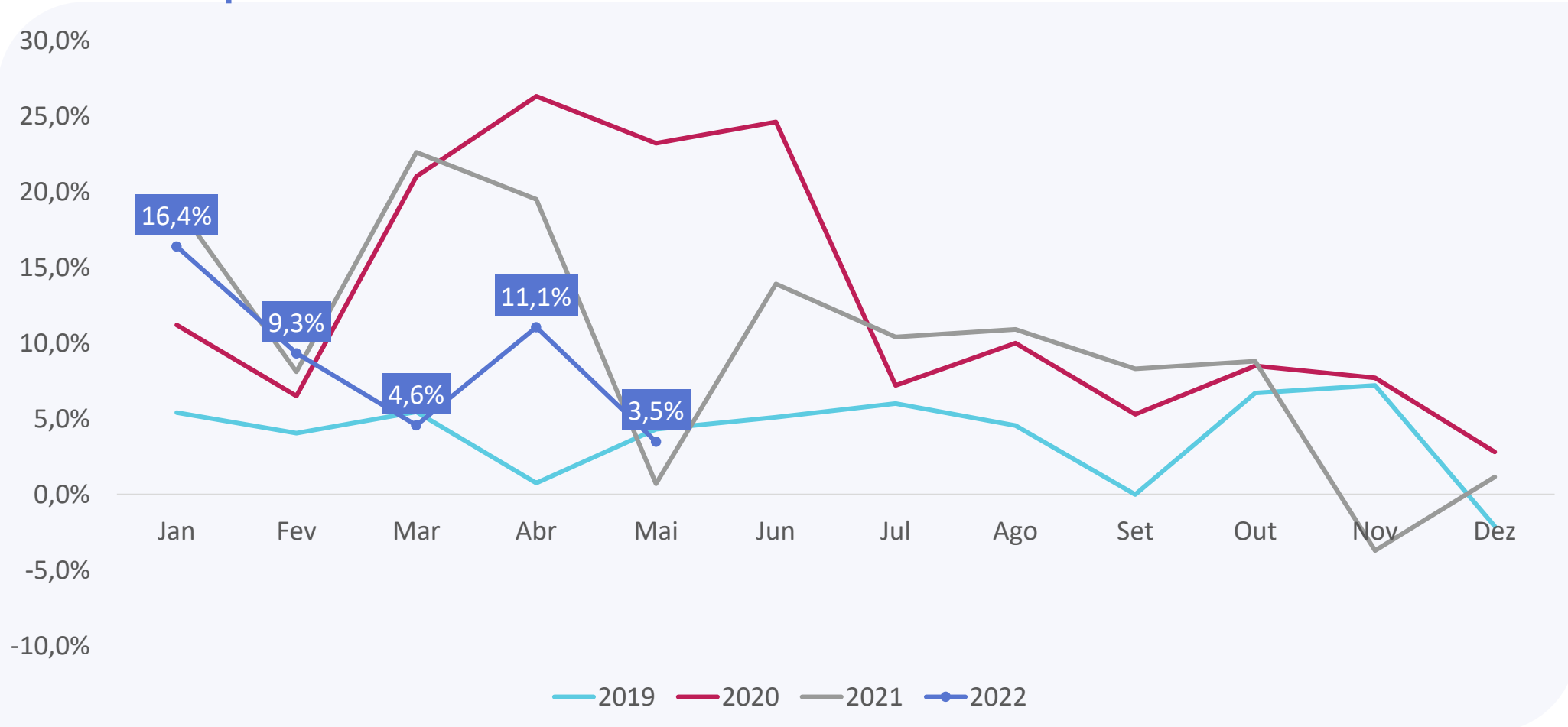
NOI (R\$ milhares)



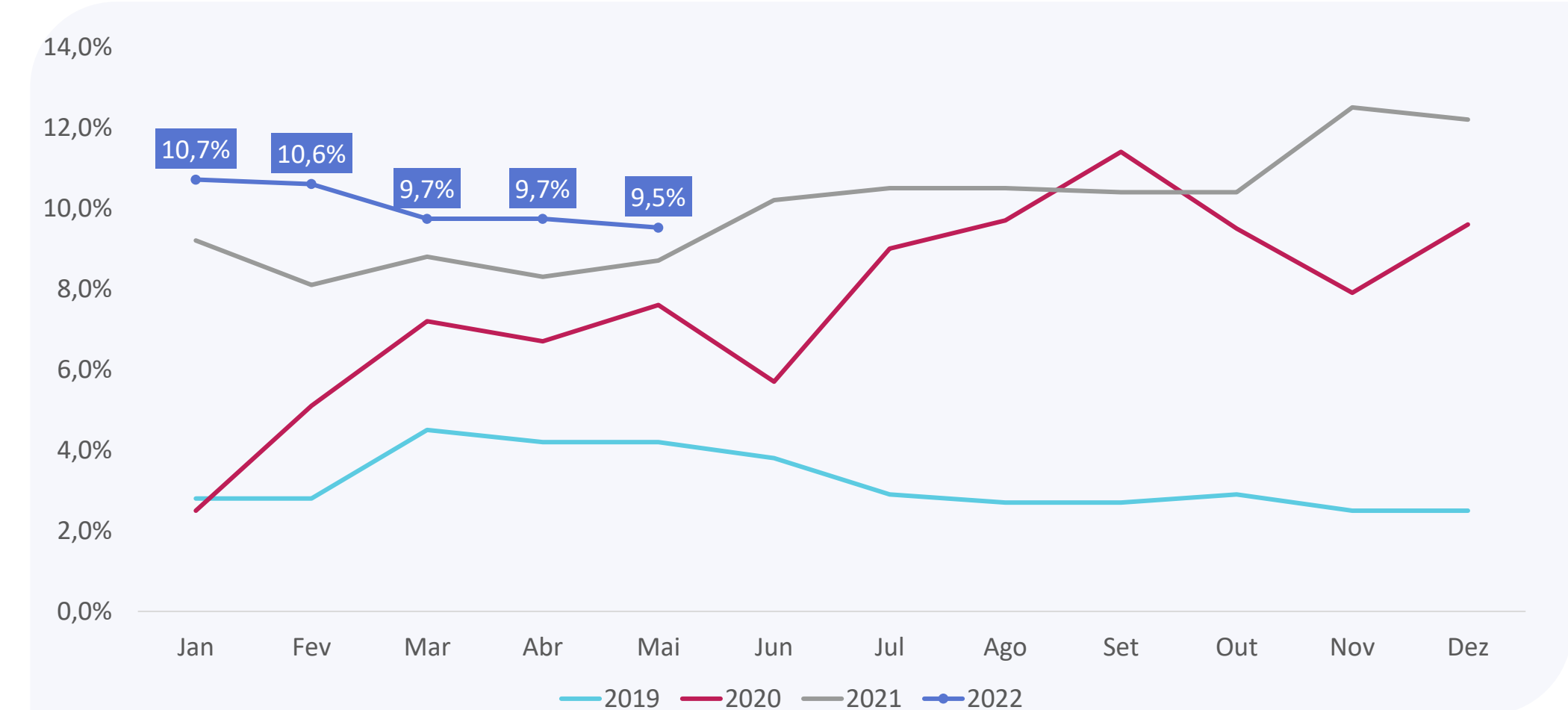
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





+43 bi

de ativos sob gestão, estamos entre as **25 maiores Gestoras** do Brasil¹.



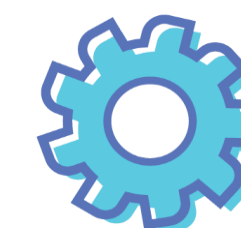
Tradição

Somos a empresa de **gestão de recursos de terceiros** do banco BV. Atuamos no mercado brasileiro desde 1999.



ESG

Somos signatários do **PRI**³, uma das maiores iniciativas de investimento responsável no mundo, apoiada pela ONU.



Performance

consistente através de **processo de investimento** robusto e rigorosa gestão de risco.



Soluções

inovadoras e oferta completa de fundos de investimento abertos e exclusivos.



Equipe

especializada e com vasta **experiência** no mercado financeiro.



AMP-1

nota máxima de qualidade de gestão reconhecida pela **S&P Global Ratings**².

Fonte: BV asset; ¹Ranking de Gestão ANBIMA, março/2022. ²Publicado no site www.standardandpoors.com em julho de 2021. ³Publicado no site <https://www.unpri.org/signatories/signatory-directory> em junho de 2019. A PRI (*Principles for Responsible Investment*), atua no interesse de sua rede internacional de signatários na incorporação de fatores sociais, ambientais e de governança corporativa (ESG) na tomada de decisão de investimentos.

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.