



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

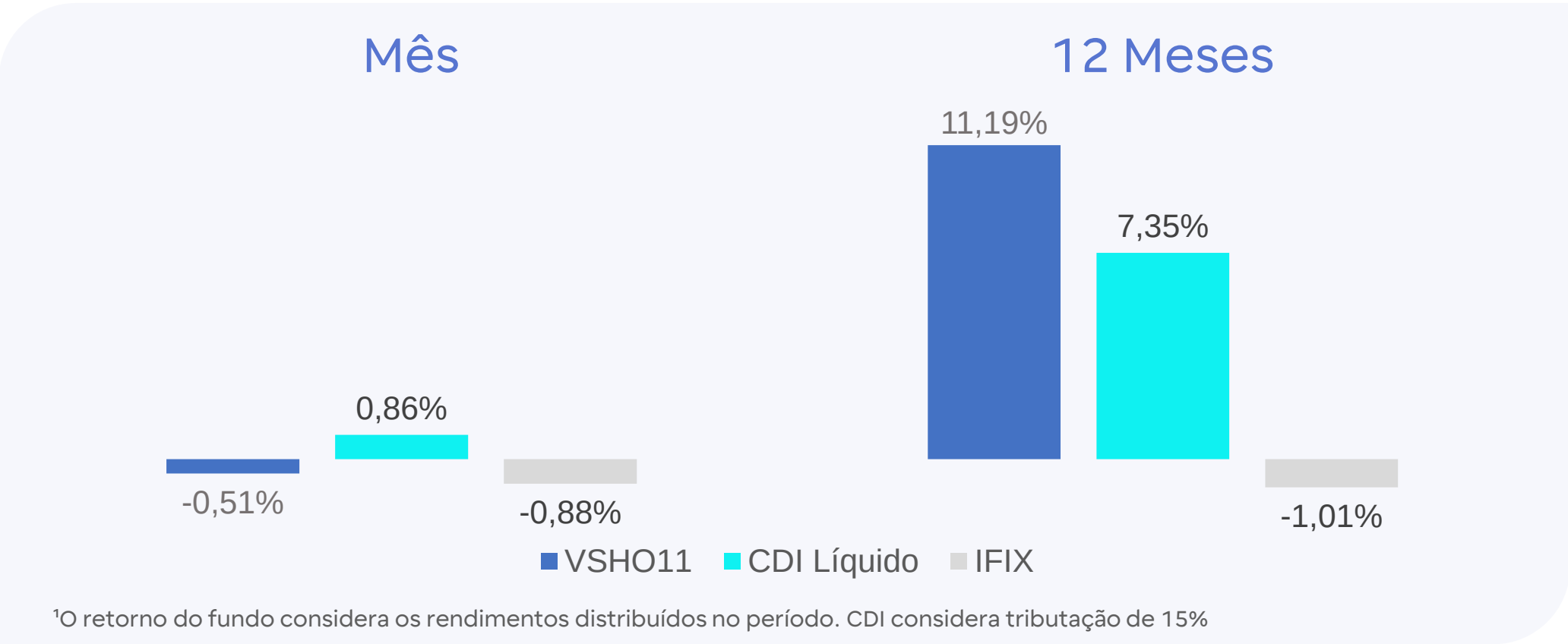
Resumo



Nota do Gestor

- O mês de junho teve mais um mês de recuperação comparado a 2019, com vendas totais 7,43% acima das vendas no mesmo período em 2019. No acumulado do ano, encontra-se 2,95% acima.
- Com relação a ocupação, tivemos 5 novas locações e 2 devoluções no portfólio, resultando em uma absorção líquida de 0,1% da ABL.
- Já a inadimplência do portfólio permanece em níveis estáveis.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota	Dividend Yield Anualizado
R\$ 0,62	9,57%
Cota Fechamento	Valor de Mercado
R\$ 78,96	R\$ 165,7 MM
Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
R\$ 98,61	R\$ 207,0 MM
P/VP	Número de Cotistas
0,80	2.143
Número de Negócios	Volume Negociado no Mês
545	R\$ 0,3 MM

Indicadores – Portfólio

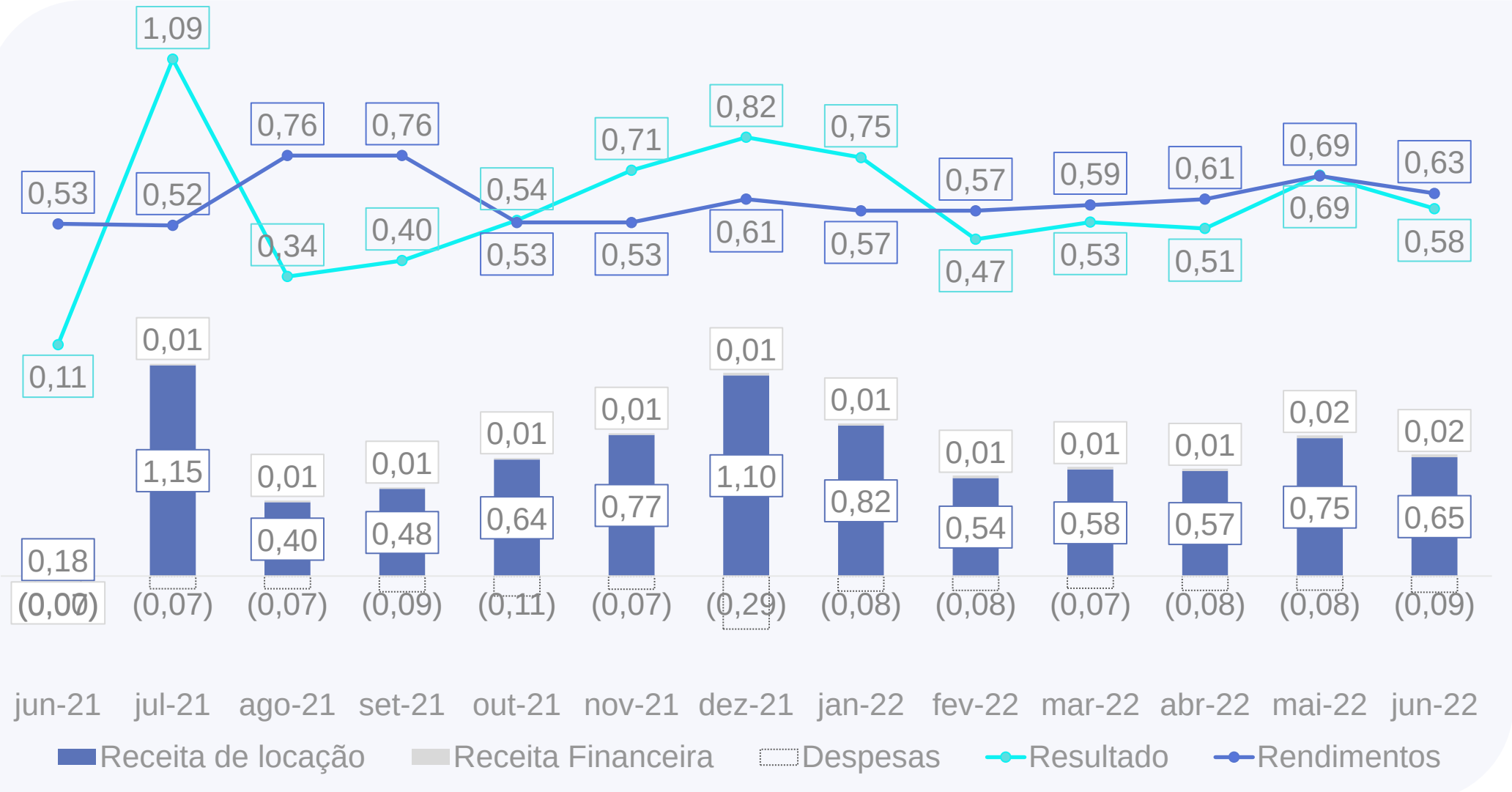
Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
87,9%	-22,1%	+1,7%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,1%	3,5%	+7,43%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,65** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,63** por cota, representando **119%** do resultado.
- A distribuição acumulada nos últimos 12 meses é de **R\$7,37** por cota, representando um yield de **9,57%** sobre o valor de fechamento da cota no mês.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **105%**.

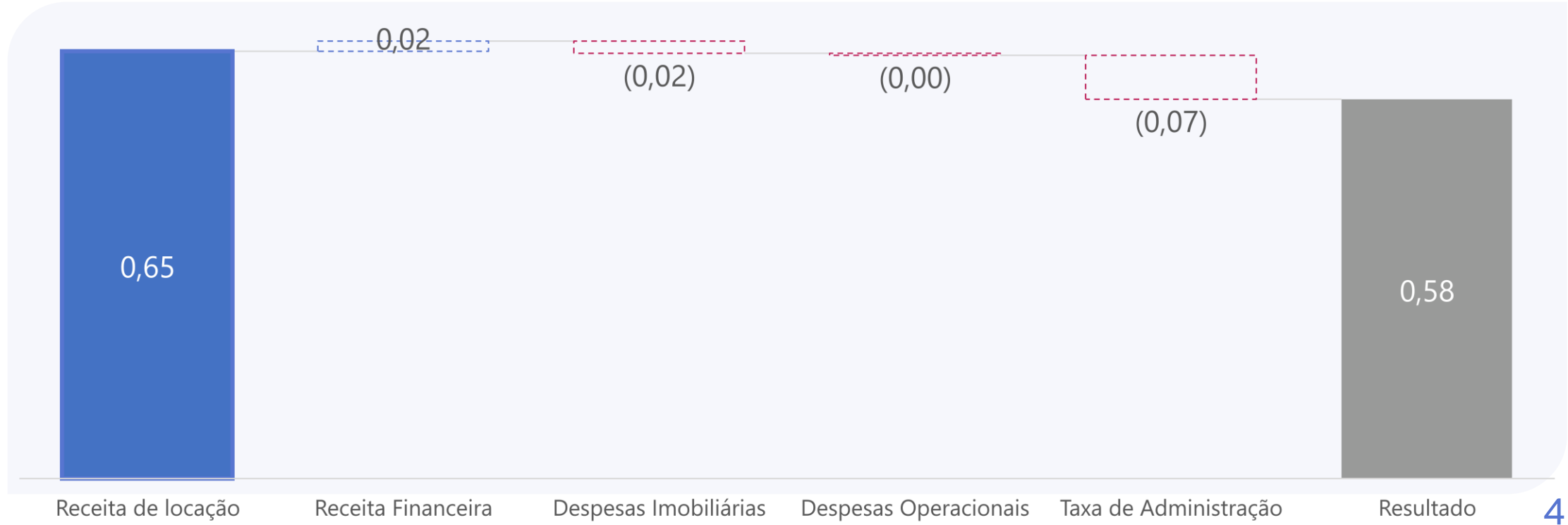
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	jun-22	Semestre	12 Meses
Total de Receitas	1.397.710	8.407.119	18.055.975
Receita de Locação	1.365.109	8.230.979	17.758.965
Receita Financeira	32.601	176.140	297.010
Total de Despesas	(185.719)	(985.987)	(2.442.516)
Despesas Imobiliárias	(39.492)	(109.822)	(722.540)
Despesas Operacionais	(5.928)	(73.713)	(122.160)
Taxa de Administração	(140.300)	(802.452)	(1.597.816)
Resultado	1.211.991	7.421.132	15.613.459
Rendimento Distribuído	1.322.244	7.681.608	15.468.156
Resultado por Cota	0,58	3,54	7,44
Rendimento por Cota	0,63	3,66	7,37
Proporção Distribuída	109%	104%	99%

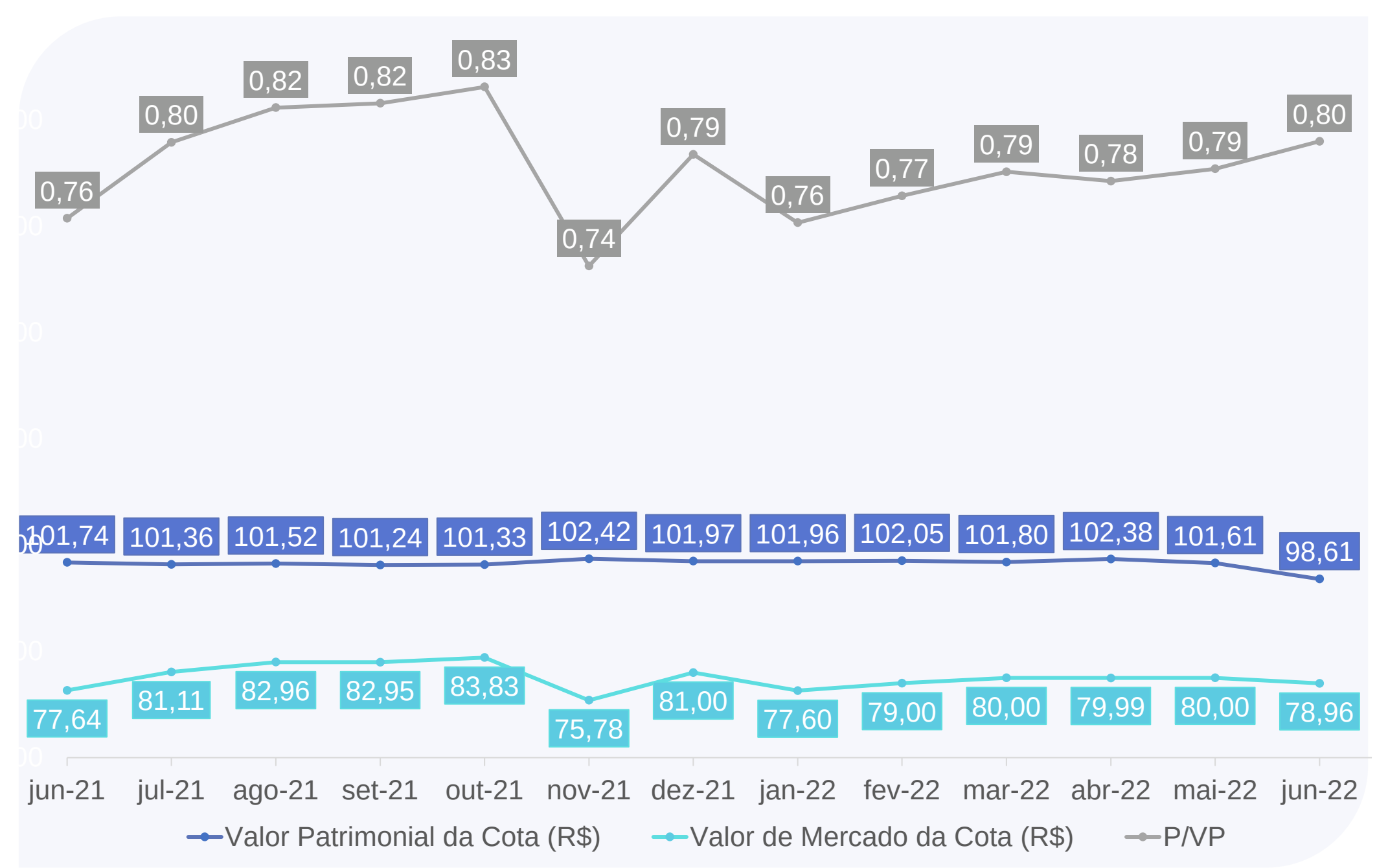
Composição do Resultado



Negociação no Mercado Secundário

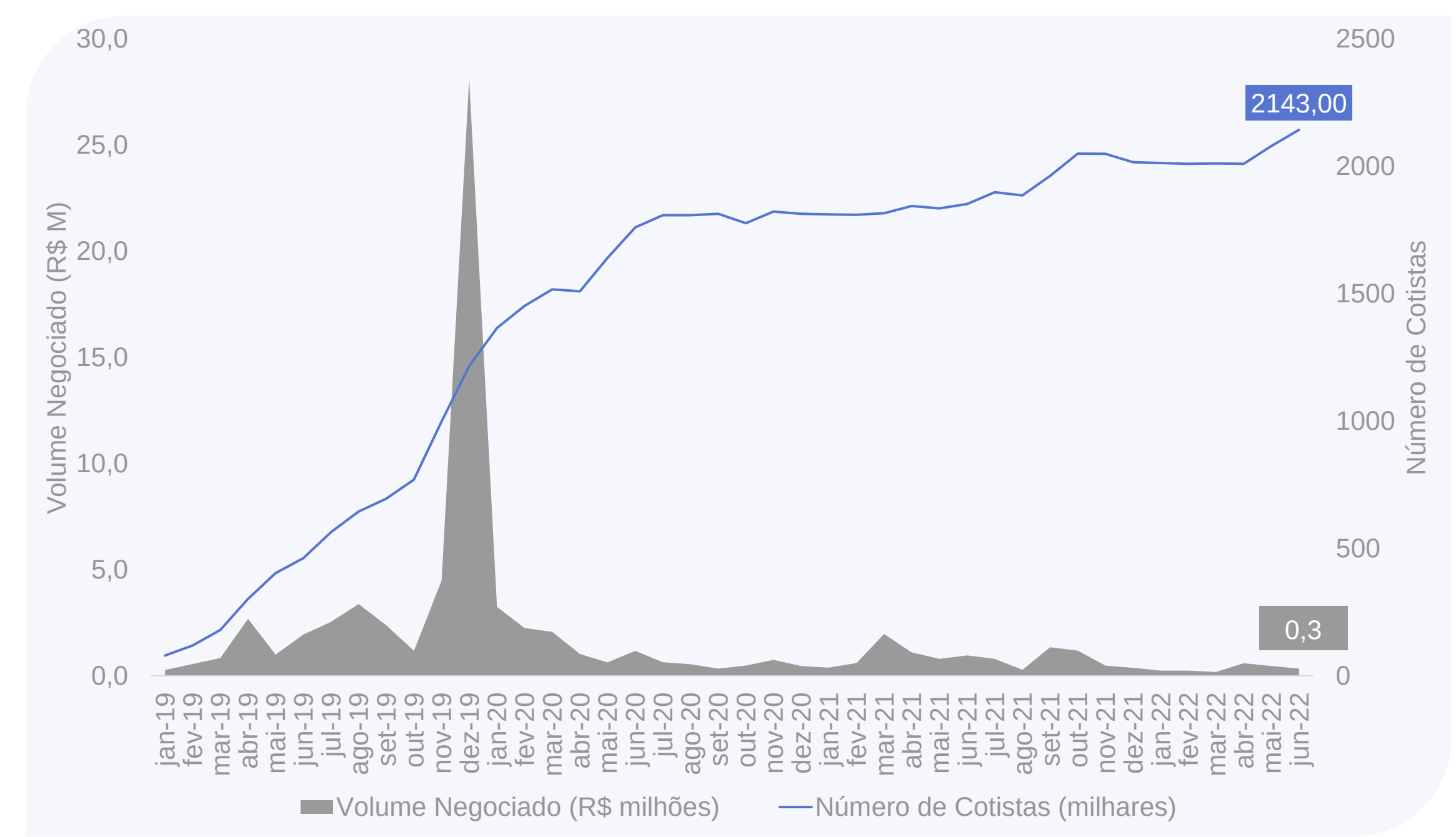
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$78,96**, representando uma variação de **-1,30%**
- O P/VP atual está em **0,80**, indicando que a cota de mercado está **20%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.143 cotistas**, representando uma variação de **+3,03%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+15,71%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,34 milhões**, havendo variação de **-28,07%** com relação ao mês anterior e uma variação de **-65,00%** comparado ao mesmo período no ano passado.

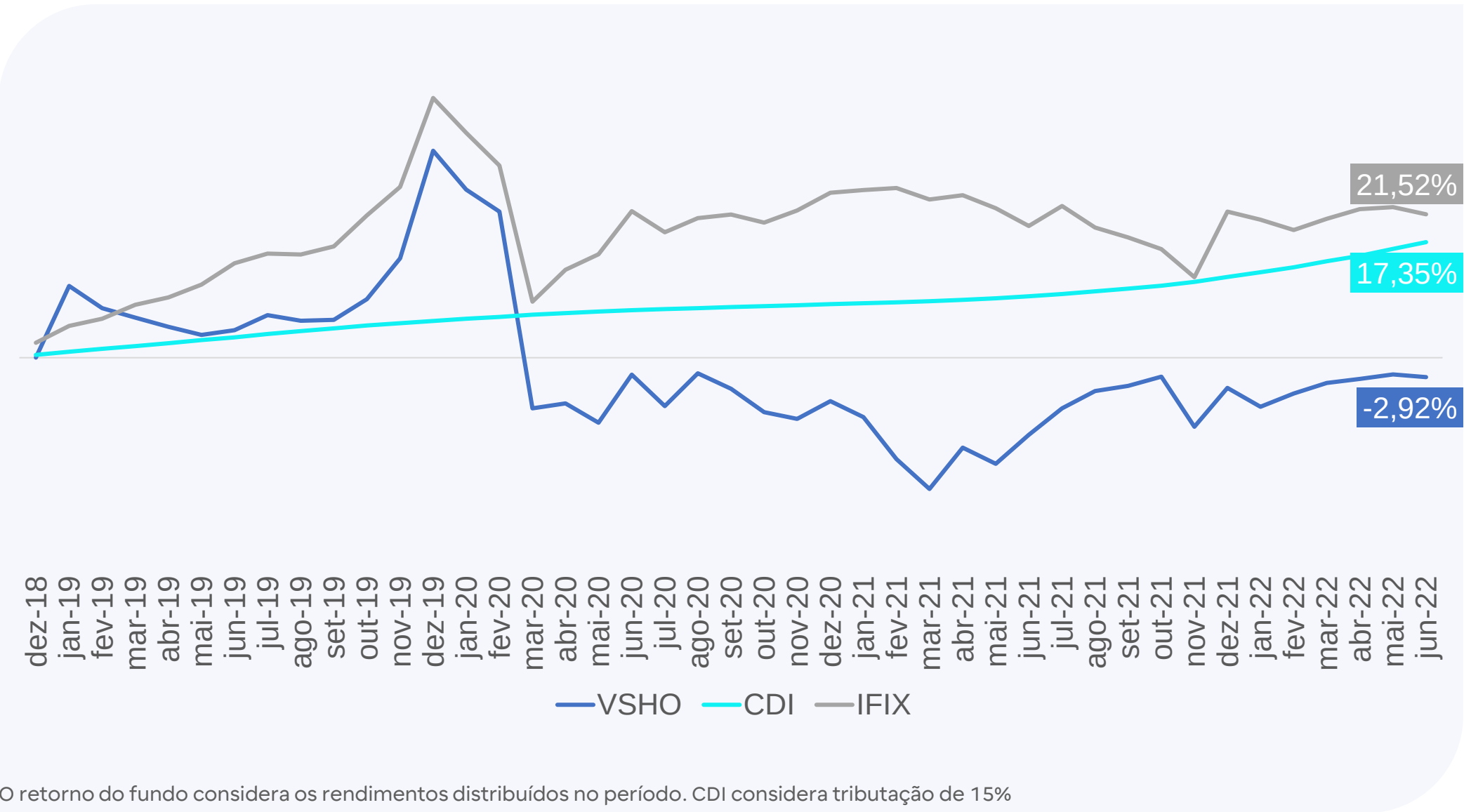


Rentabilidade



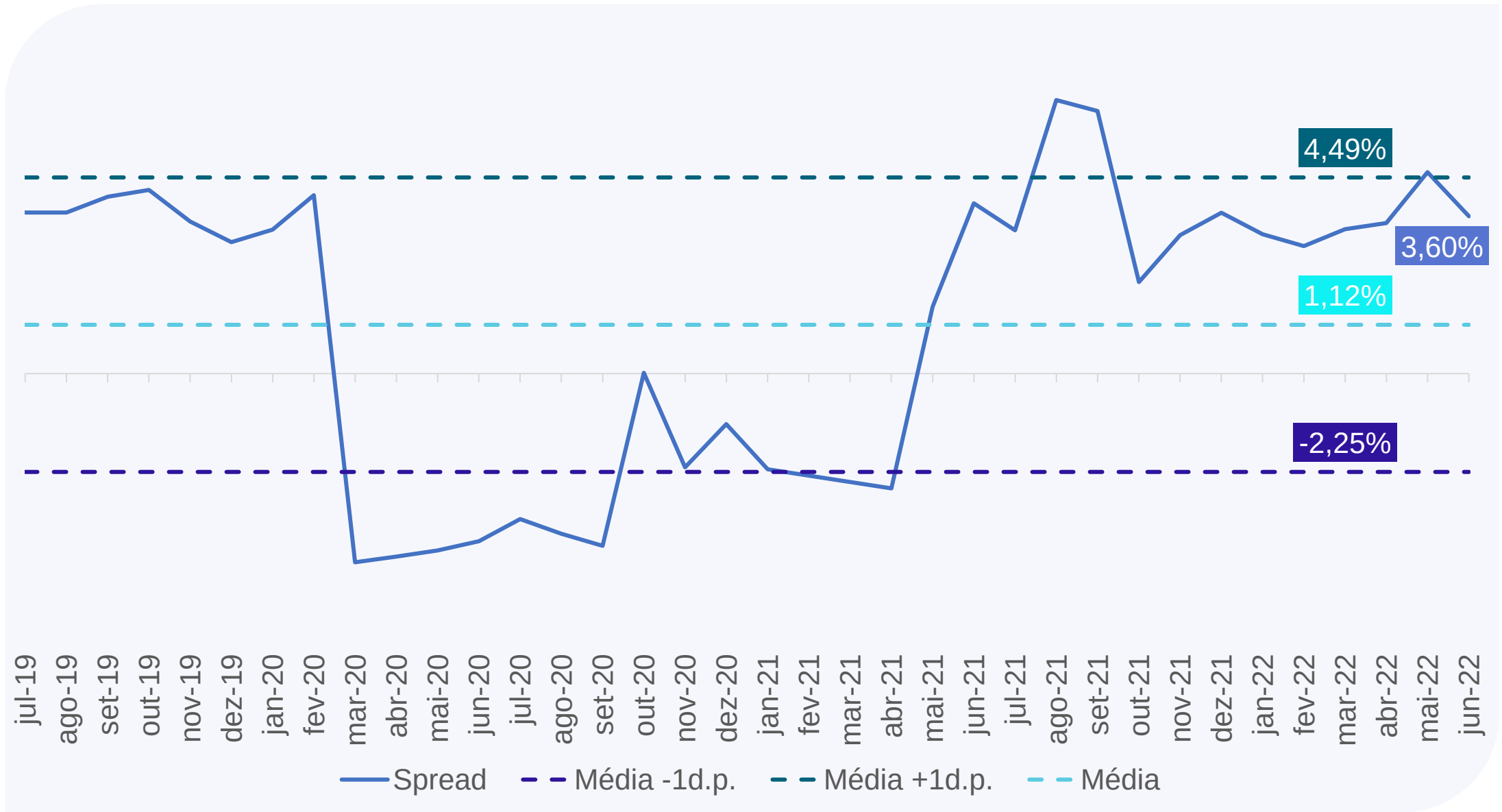
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	-0,51%	11,19%	-2,92%
IFIX	-0,88%	-1,01%	21,52%
CDI Líquido	0,86%	7,35%	17,35%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em 9,57% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 3,60%. Esse spread está cerca de 248 bps acima da média observada nos últimos 3 anos de 1,12%.

Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+



Shopping Hortolândia



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)
97,4%	-18,4%	+2,3%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-0,1%	4,7%	+6,7%

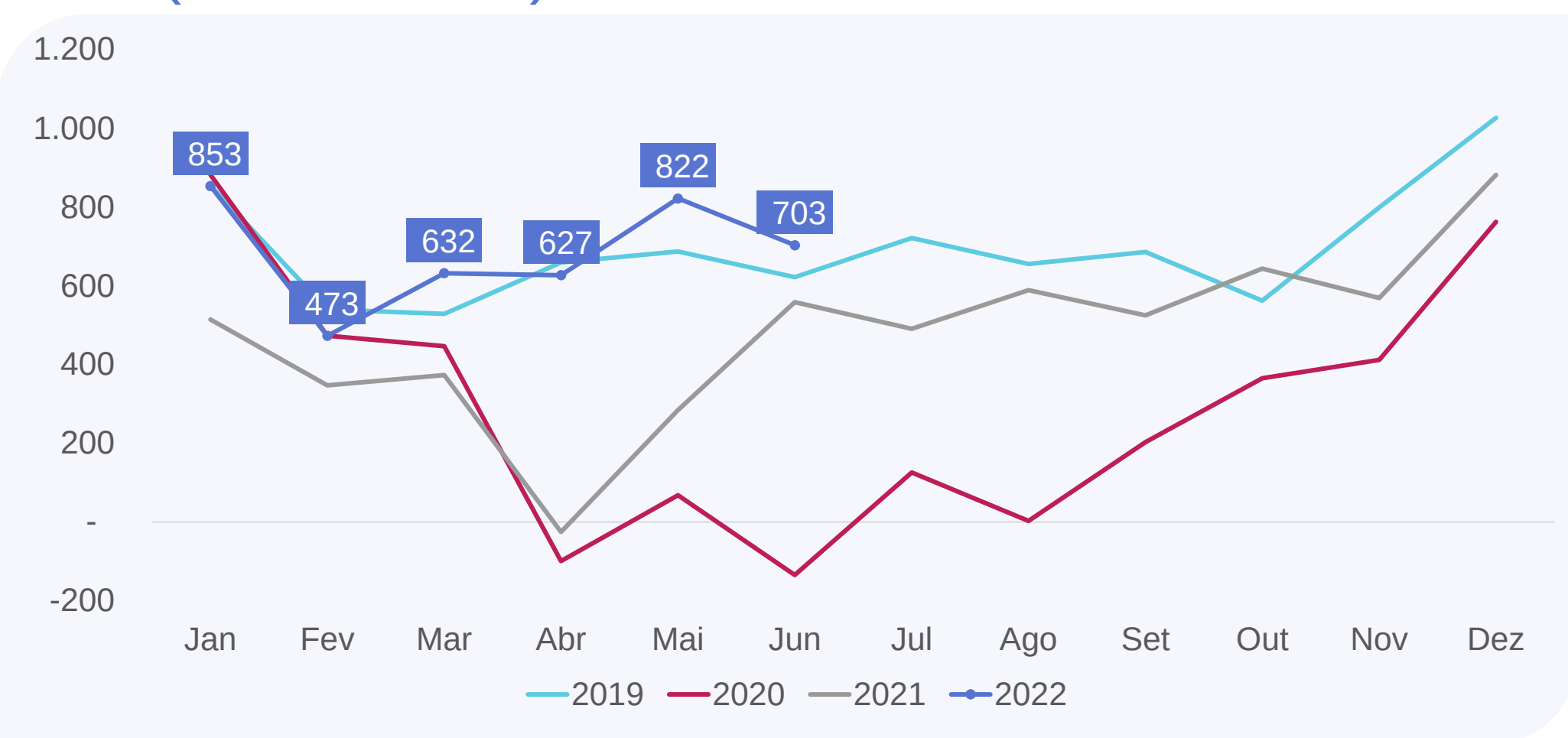
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado jun/22	Realizado jun/21	Variação vs. jun/21	Acumulado jun/22	Acumulado jun/21	Variação Acumulado
Receita Total	915.441	689.612	33%	5.227.164	3.010.252	74%
Aluguel Mínimo (- descontos)	595.847	473.866	26%	3.883.702	2.515.238	54%
Aluguel Complementar	69.760	27.726	152%	232.714	148.330	57%
Aluguel Quiosques/Stands	152.186	120.985	26%	825.984	559.923	48%
Recebíveis	(648)	400	-262%	(14.260)	(100.700)	-86%
Inadimplência do mês	(49.086)	(65.846)	-25%	(577.794)	(694.583)	-17%
Recuperação de inadimplência	16.773	66.714	-75%	238.112	237.526	0%
Estacionamento	117.879	59.073	100%	507.708	248.734	104%
Outras receitas	12.730	6.694	90%	130.997	95.785	37%
Despesa Total	(212.339)	(131.283)	62%	(1.116.745)	(957.731)	17%
Resultado operacional (NOI)	703.102	558.329	26%	4.110.418	2.052.522	100,3%

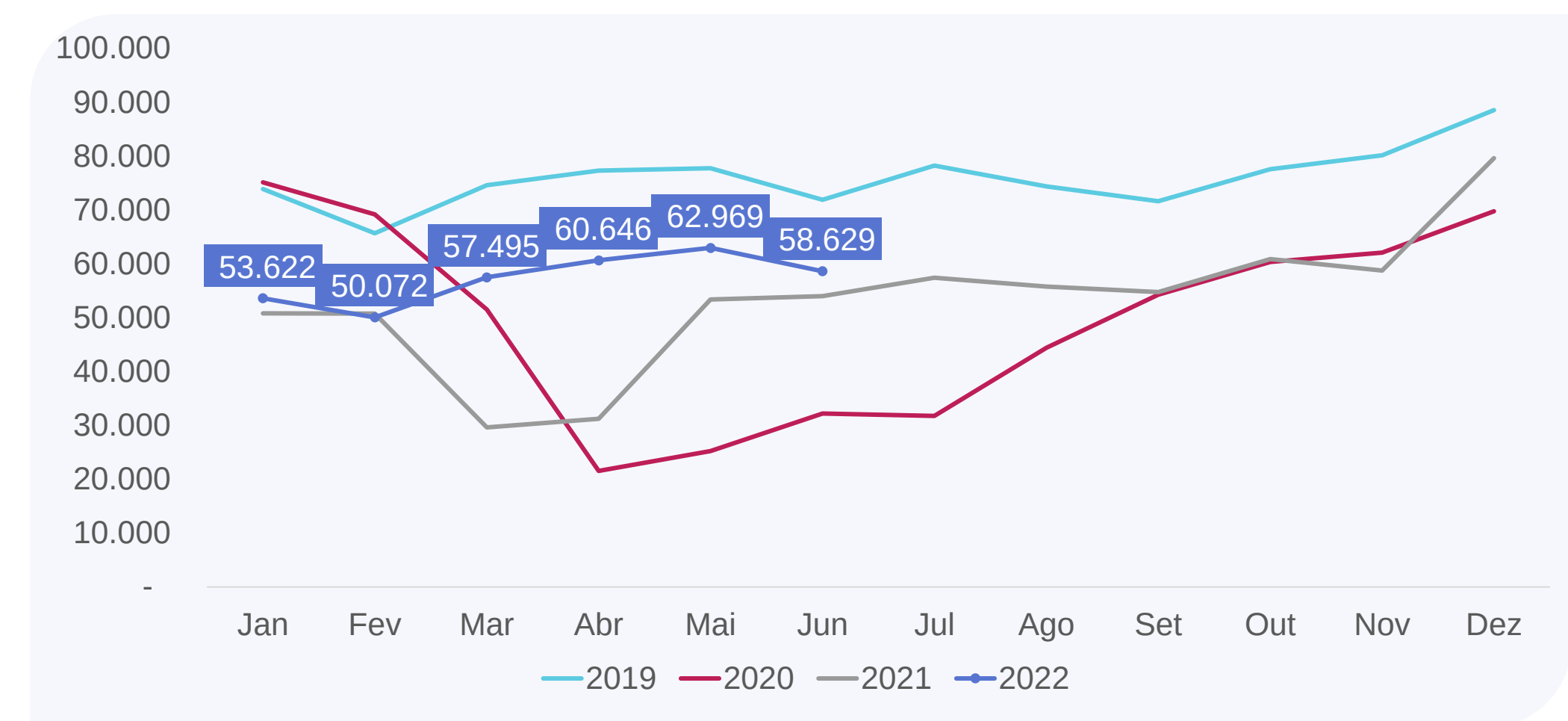
Shopping Hortolândia



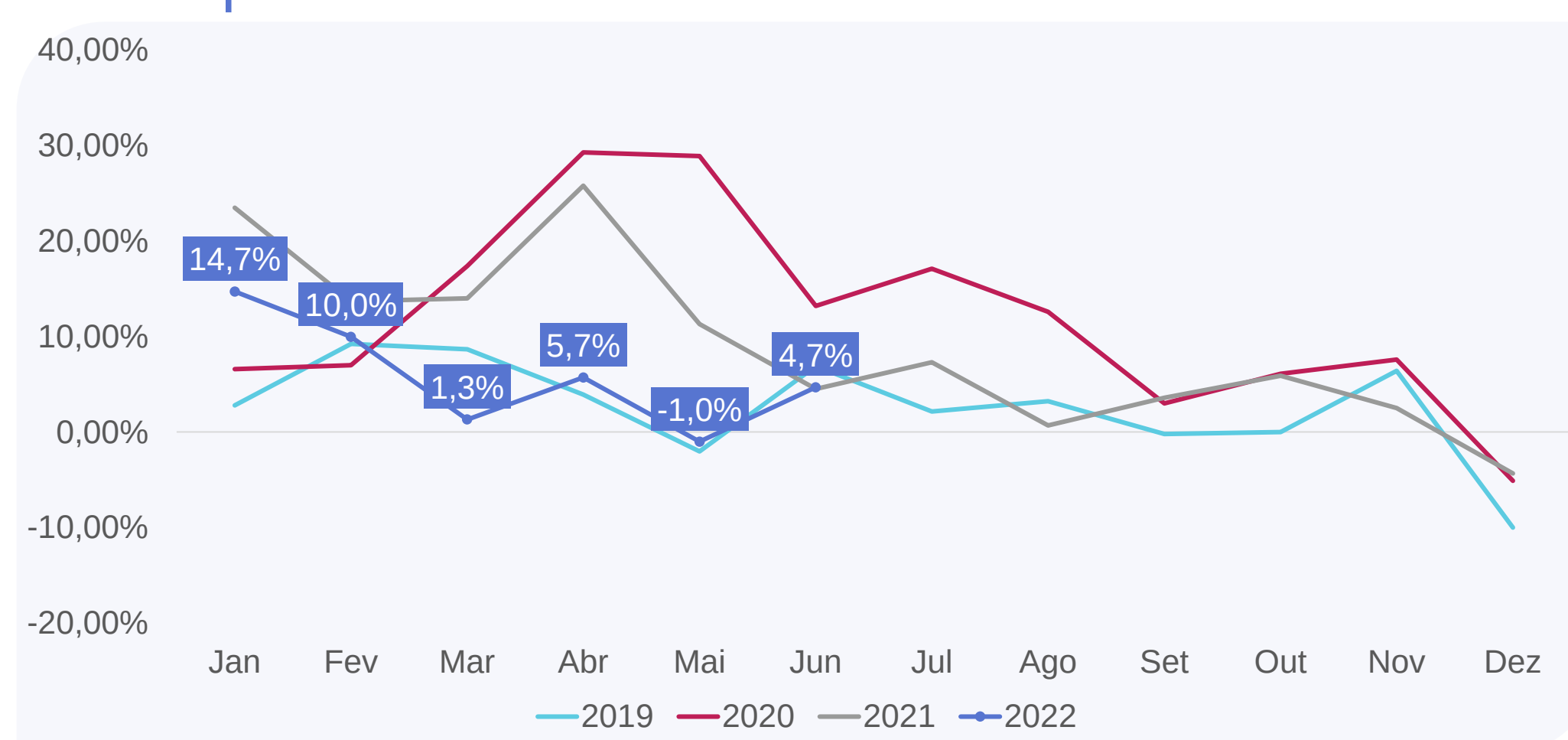
NOI (R\$ milhares)



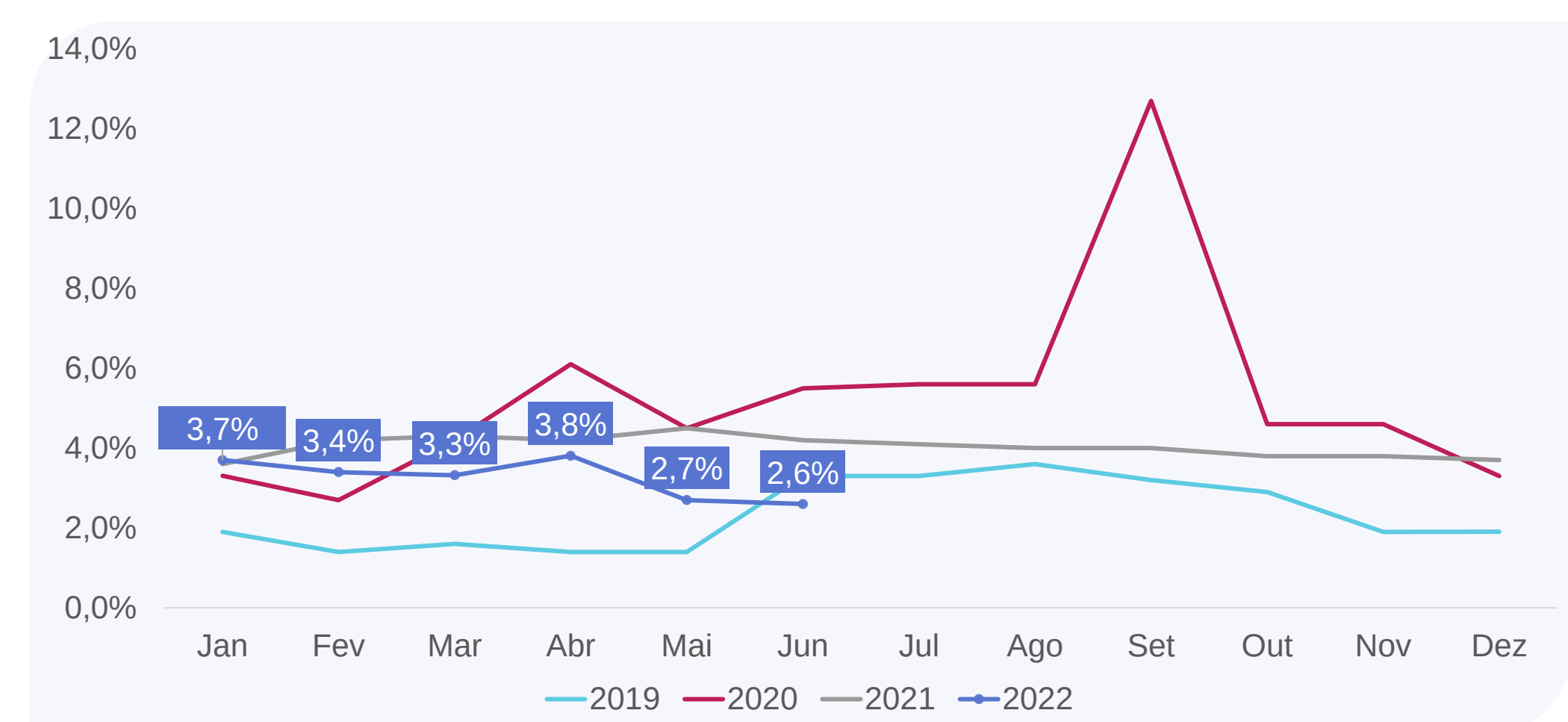
Fluxo de Veículos



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)
75,1%	-27,4%	+15,6%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
1,2%	-1,7%	+45,2%

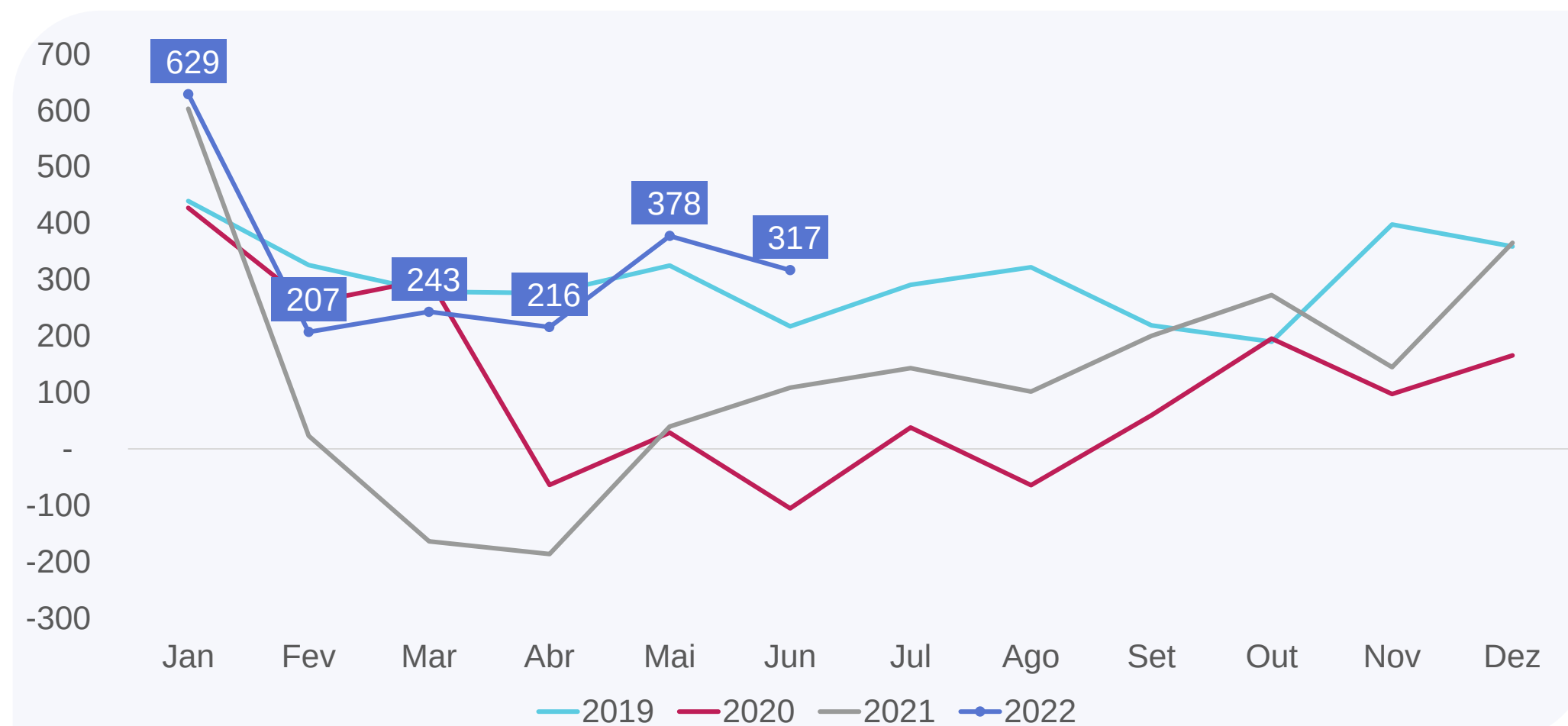
NOI

Shopping Valinhos	Realizado jun/22	Realizado jun/21	Variação vs. Jun/21	Acumulado jun/22	Acumulado jun/21	Variação Acumulado
Receita Total	552.603	318.708	73%	3.285.710	1.877.384	75%
Aluguel Mínimo (- descontos)	245.282	186.514	32%	1.632.516	966.056	69%
Aluguel Complementar	151.543	72.462	109%	732.128	299.036	145%
Aluguel Quiosques/Stands	75.803	65.477	16%	457.237	380.101	20%
Recebíveis	(3.000)	(417)	619%	(12.521)	(1.580)	692%
Inadimplência do mês	(12.614)	(50.791)	-75%	(114.535)	(267.270)	-57%
Recuperação de inadimplência	11.980	8.584	40%	119.156	87.203	37%
Estacionamento	71.008	36.788	93%	410.048	157.552	160%
Outras receitas	12.601	91	13747%	61.681	256.286	-76%
Despesa Total	(235.462)	(209.999)	12%	(1.295.094)	(1.452.879)	-11%
Resultado operacional (NOI)	317.141	108.709	192%	1.990.616	424.505	369%

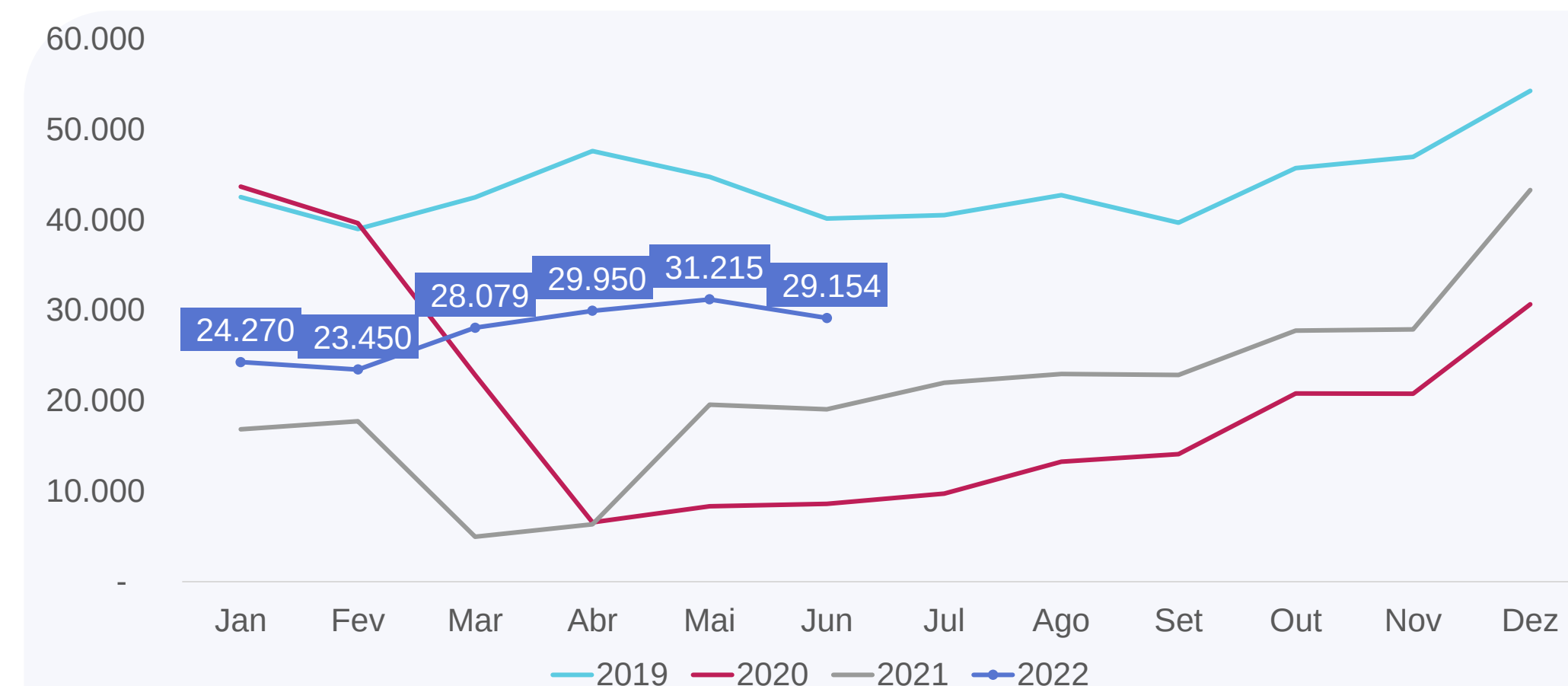
Shopping Valinhos



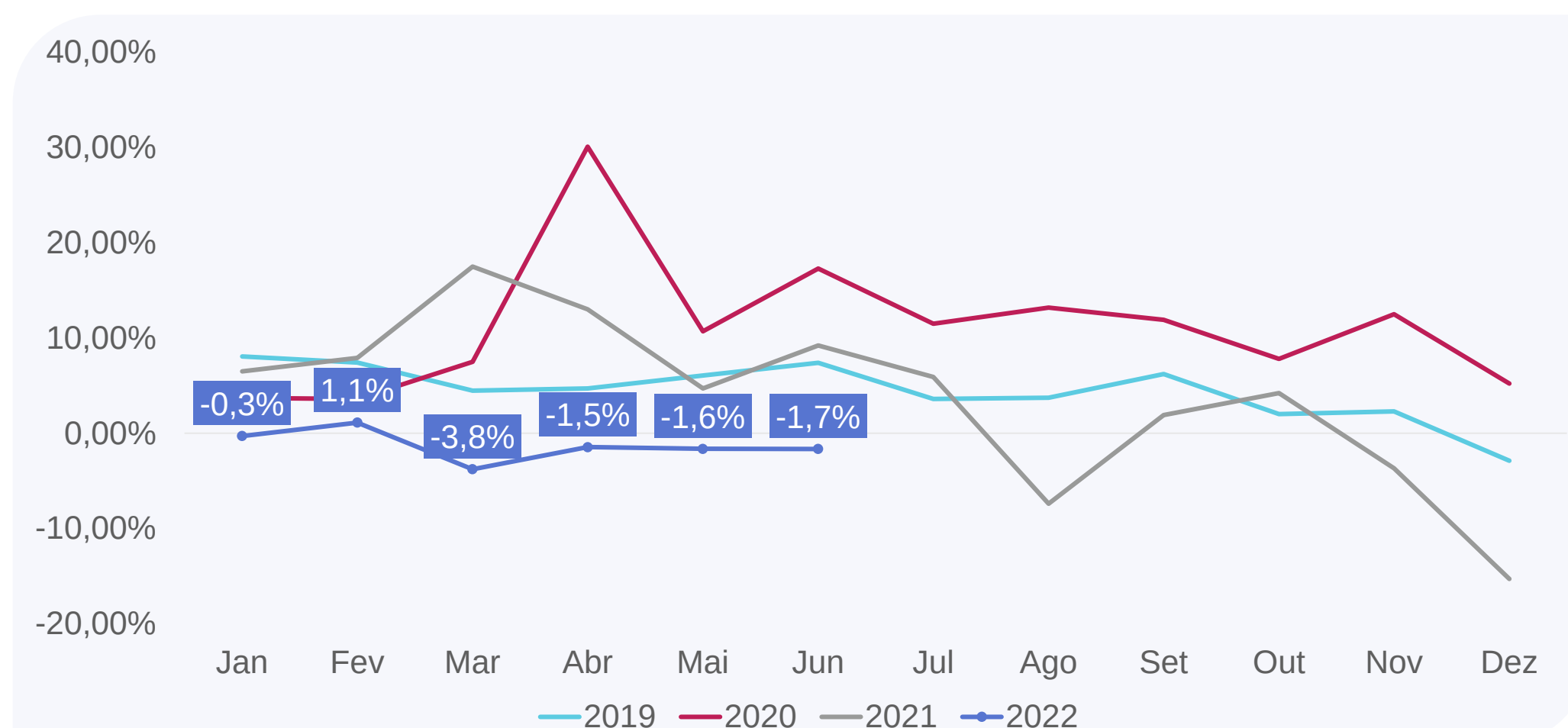
NOI (R\$ milhares)



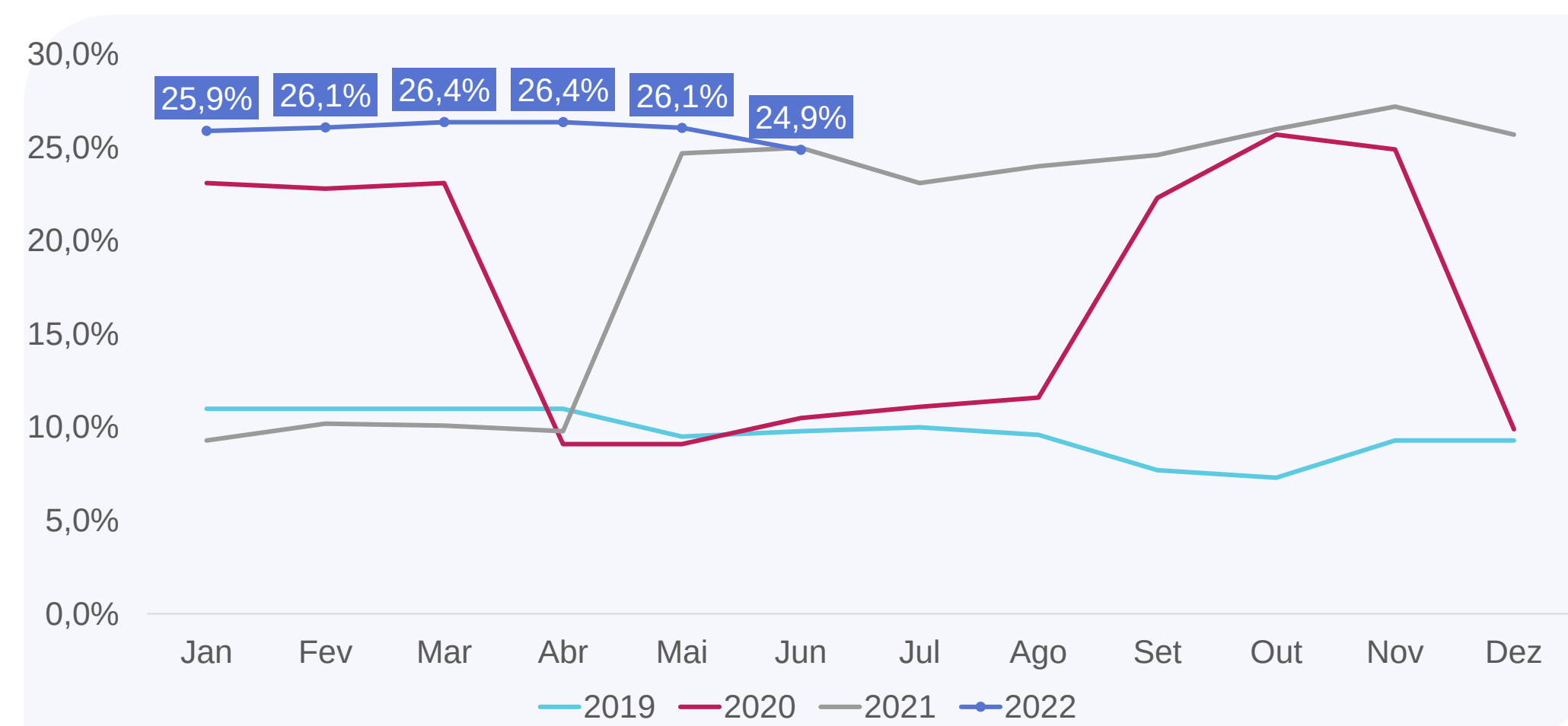
Fluxo de Veículos



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)
88,9%	-27,9%	-7,1%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-1,6%	6,4%	-14,1%

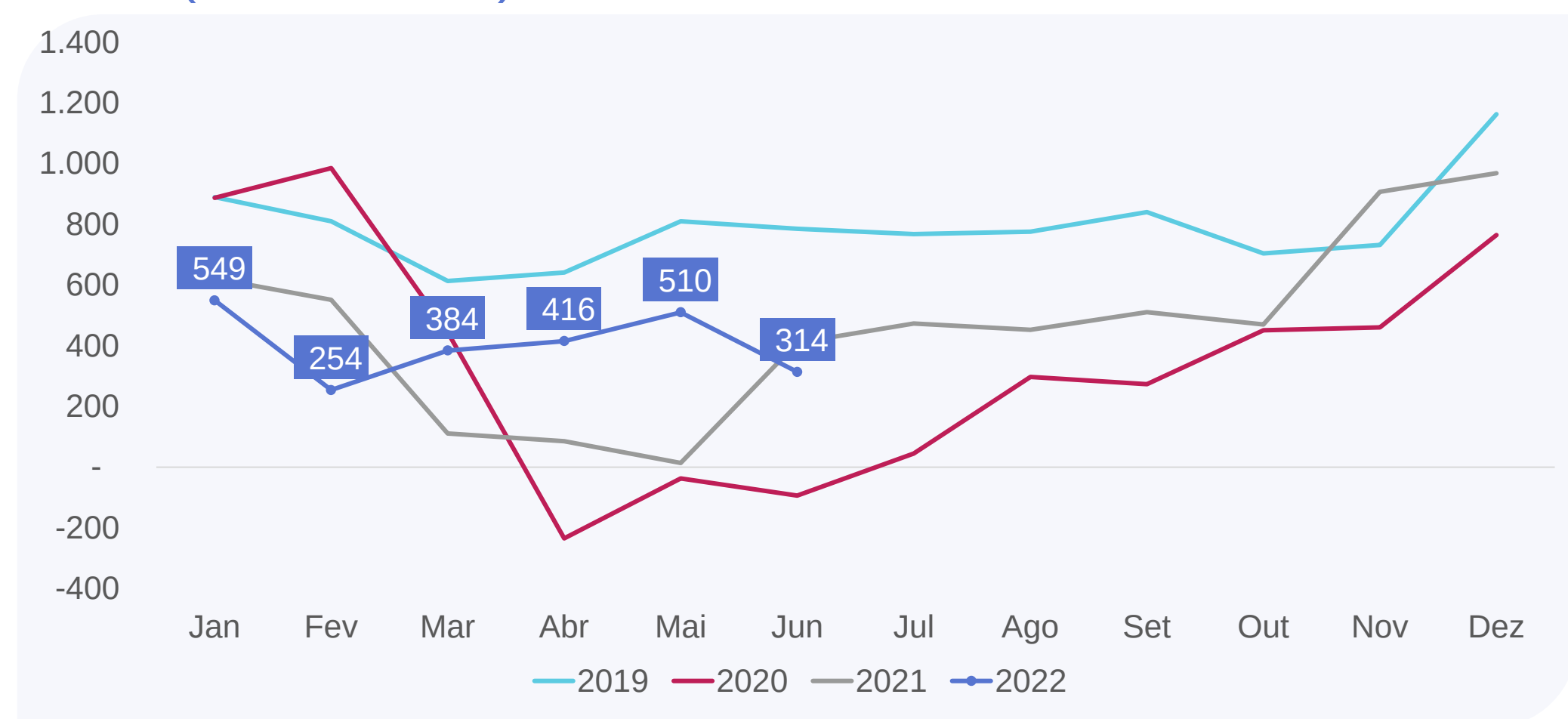
NOI

Shopping Bay Market	Realizado jun/22	Realizado jun/21	Variação vs. jun/21	Acumulado jun/22	Acumulado jun/21	Variação Acumulado
Receita Total	780.133	623.181	25%	4.662.639	3.856.198	21%
Aluguel Mínimo (-descontos)	580.097	590.543	-2%	3.808.537	3.585.111	6%
Aluguel Complementar	61.911	10.090	514%	277.771	75.565	268%
Aluguel Quiosques/Stands	138.049	124.711	11%	757.313	825.074	-8%
Recebíveis	1.300	7.087	-82%	478	7.087	-93%
Inadimplência do mês	(98.842)	(180.388)	-45%	(721.280)	(1.111.899)	-35%
Recuperação de inadimplência	27.156	32.319	-16%	175.903	226.039	-22%
Estacionamento	60.785	37.677	61%	274.017	231.848	18%
Outras receitas	9.677	1.142	747%	89.900	17.373	417%
Despesa Total	(466.350)	(213.237)	119%	(2.235.163)	(2.063.382)	8%
Resultado operacional (NOI)	313.783	409.944	-23%	2.427.477	1.792.817	35%

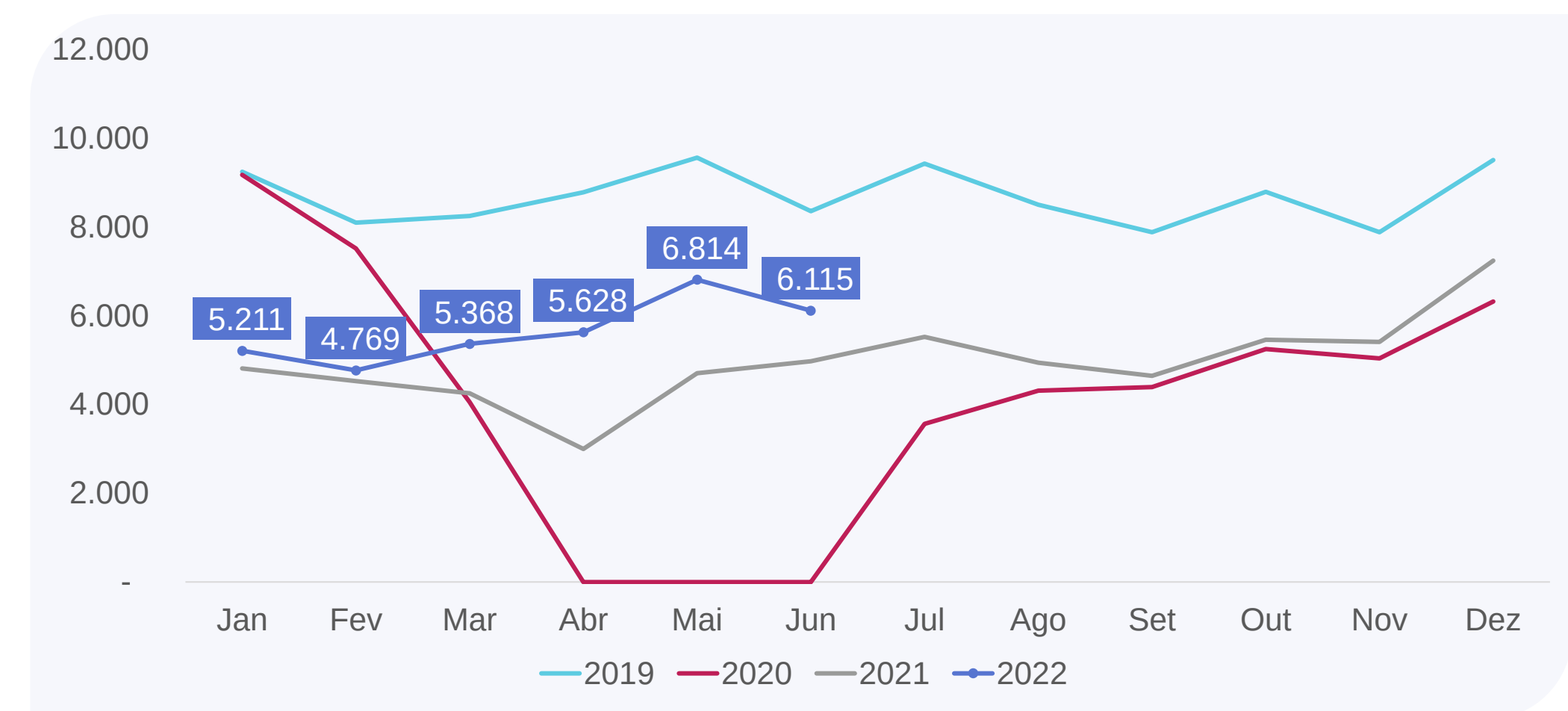
Shopping Bay Market



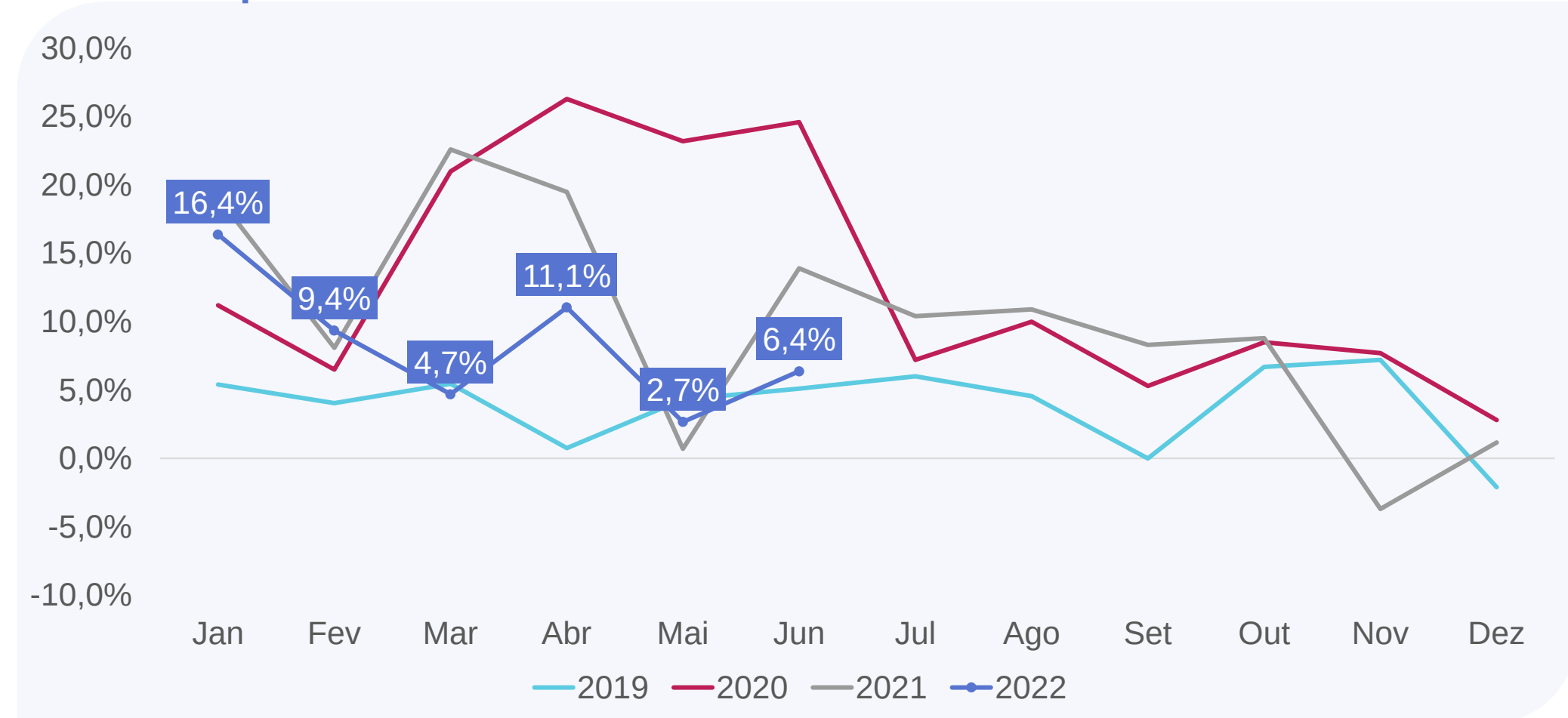
NOI (R\$ milhares)



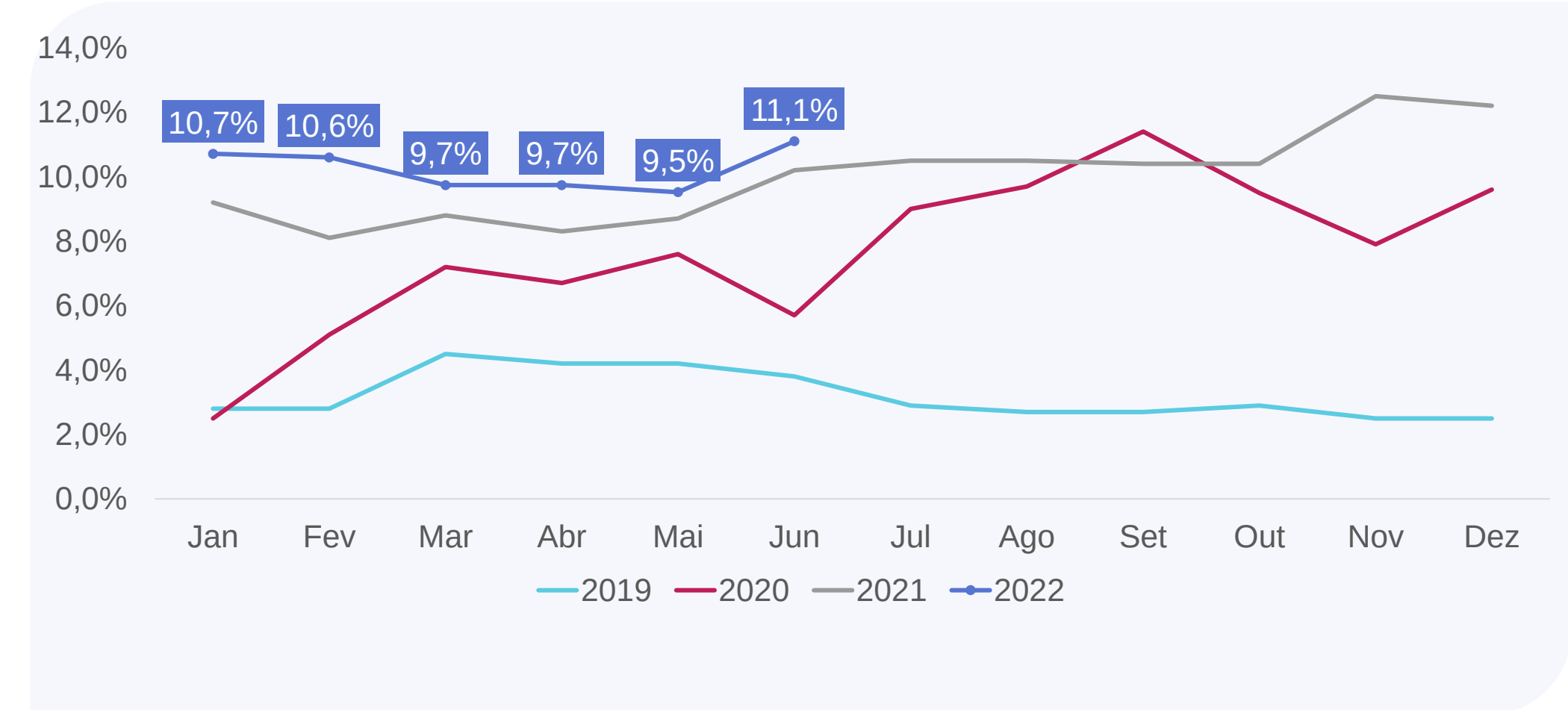
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





+43 bi

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



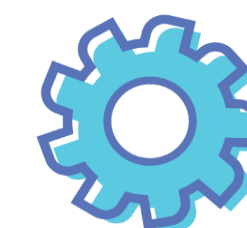
Tradição

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.