



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório Gerencial | Setembro 2023



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/>

Informe de Rendimentos

[Banco Votorantim \(bv.com.br\)](http://Banco Votorantim (bv.com.br))

Administrador

BV DTVM S.A.

Gestor

BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

BV DTVM S.A.

Auditor

Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda

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

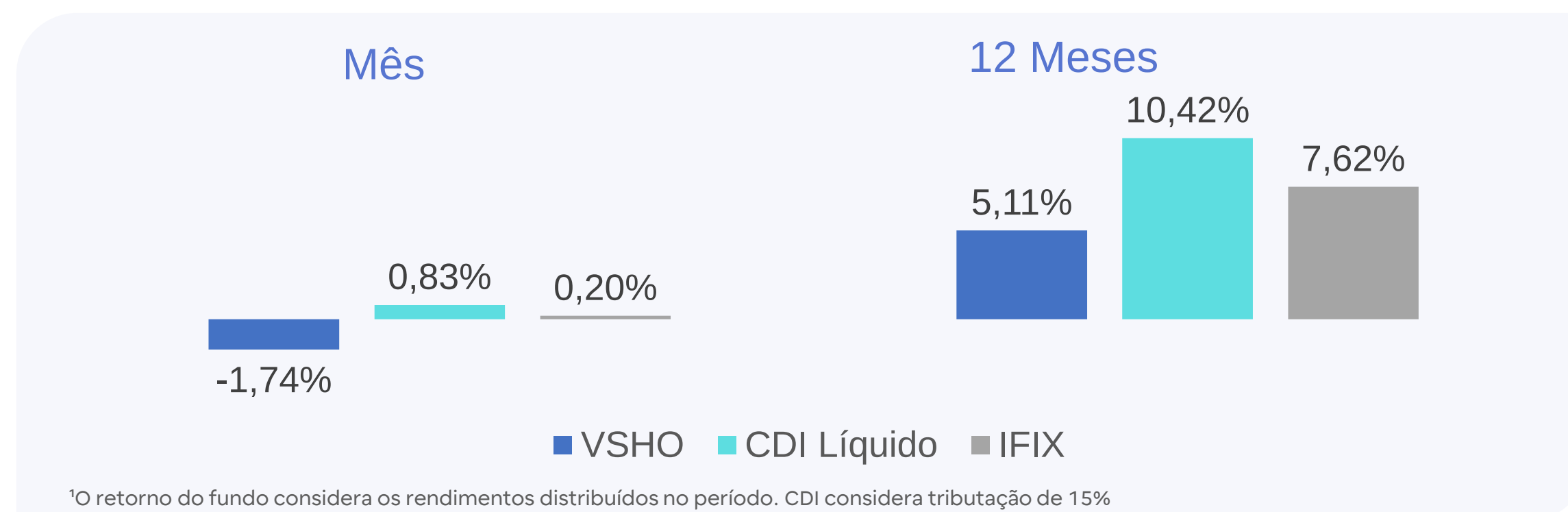
Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

Indicadores Operacionais

- Vendas totais e SSS do portfólio cresceram 10,7% e 8,2%, respectivamente, quando comparados a setembro de 2022. No acumulado do ano, há crescimento de 10,5% e 8,1% vs. mesmo período do ano passado.
- A taxa de ocupação apresentou leve alta, fechando o mês em 88,5%. O grande ofensor continua sendo a âncora de aproximadamente 2.200 m² vaga em Valinhos.
- Por fim, o NOI no mês, quando comparado ao mesmo período do ano passado, apresentou um crescimento de 33,6%, enquanto no acumulado do ano o crescimento é de 23,0%. Valinhos segue sendo o destaque positivo do portfólio, com crescimento de 49,9% no acumulado do ano, positivamente impactado pelo movimento de recuperação de inadimplência e consequência diminuição da necessidade em aporte de condomínio por parte do empreendedor.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota

R\$ 0,74

Cota Fechamento

R\$ 75,71

Cota Patrimonial

R\$ 101,11

P/VP

0,75

Número de Negócios

6.816

Dividend Yield Anualizado

11,73%

Valor de Mercado

R\$ 158,9 MM

Valor Patrimonial

R\$ 212,3 MM

Número de Cotistas

3.617

Volume Negociado no Mês

R\$ 4,15 MM

Indicadores – Portfólio

Ocupação

88,5%

Fluxo de Veículos (vs 2022)

-4,5%

Same Store Sales (vs 2022)

8,2%

Movimentações (% ABL)

+0,4%

Inadimplência

4,9%

Vendas (vs. 2022)

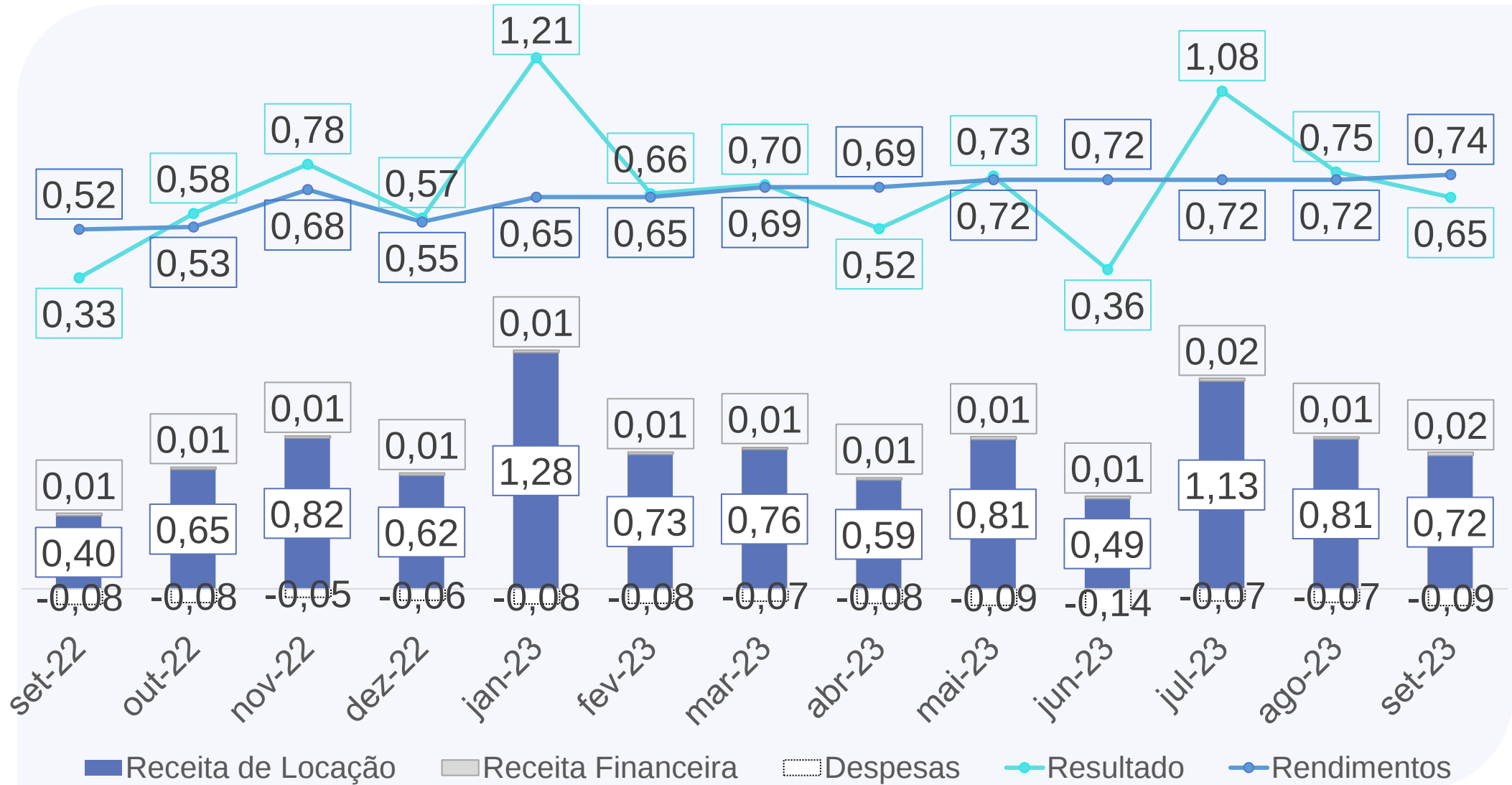
10,7%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$1,08** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,72** por cota, representando **67%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **67%**.

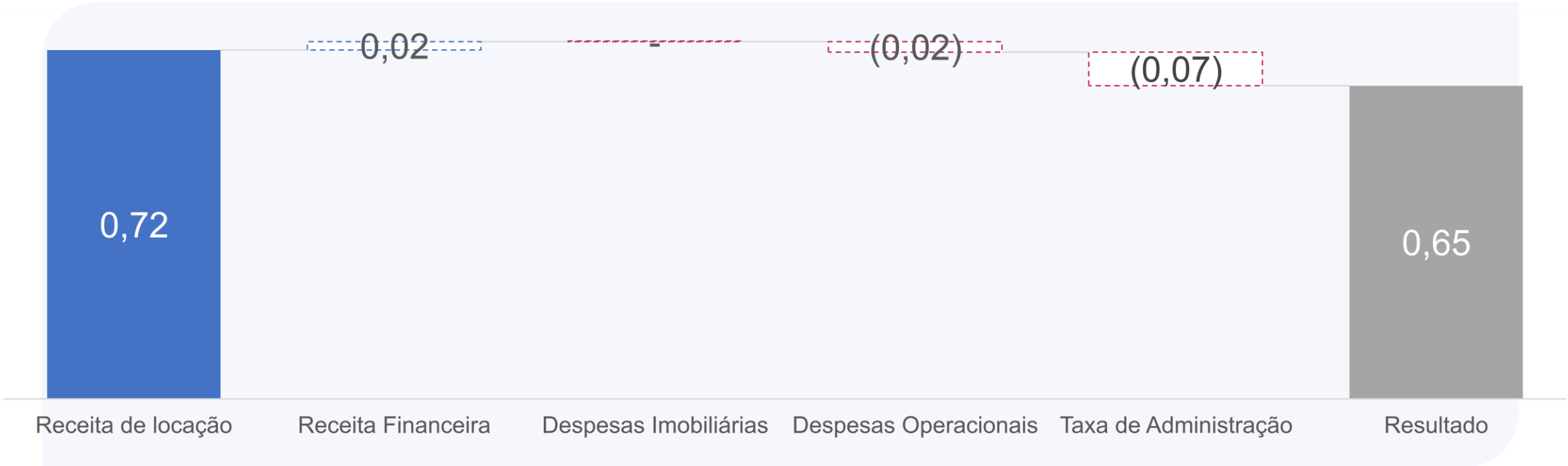
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	set-23	Semestre	Ano
Total de Receitas	1.554.162	5.680.680	15.611.449
Receita de Locação	1.518.210	5.588.445	15.365.492
Receita Financeira	35.952	92.236	245.956
Total de Despesas	(191.505)	(483.532)	(1.617.494)
Despesas Operacionais	(45.373)	(72.846)	(425.210)
Taxa de Administração	(146.132)	(410.686)	(1.192.283)
Resultado	1.362.657	5.197.149	13.993.955
Rendimento Distribuído	1.553.112	4.575.384	13.222.440
Resultado por Cota	0,65	2,48	6,67
Rendimento por Cota	0,74	2,18	6,30
Proporção Distribuída	114%	88%	94%

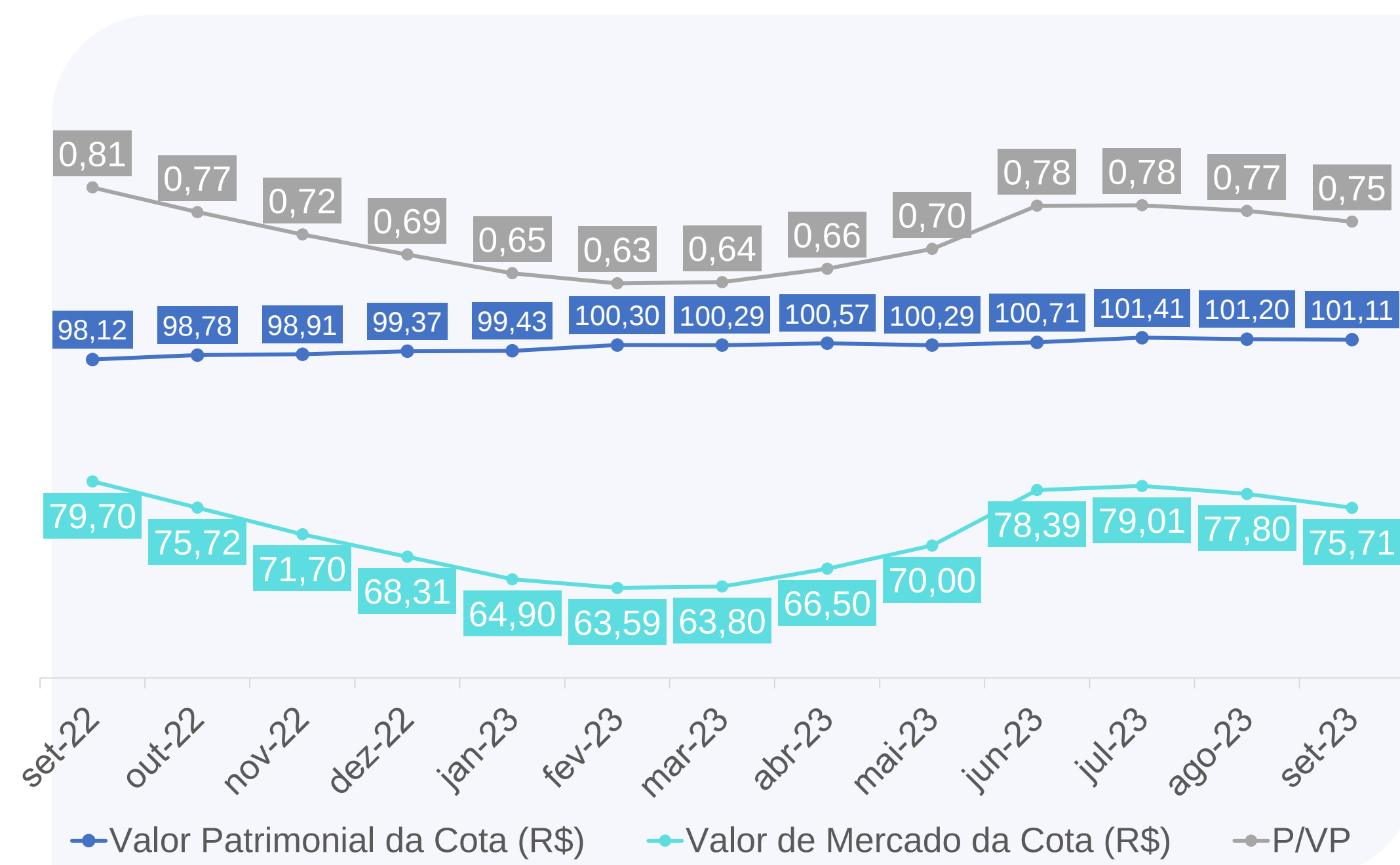
Composição do Resultado



Negociação no Mercado Secundário

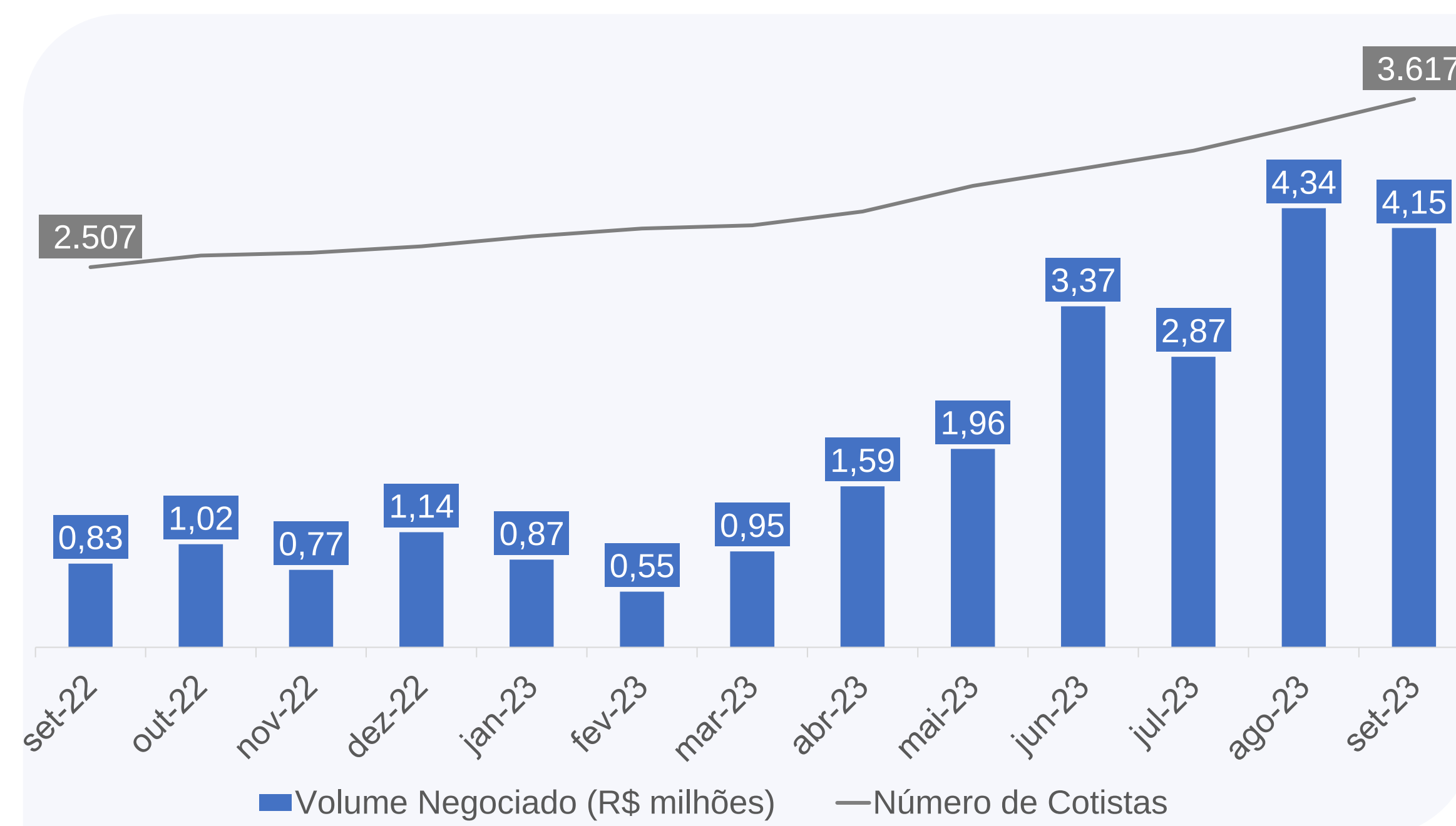
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$75,71**, representando uma variação de **-2,69%**.
- O P/VP atual está em **0,75**, indicando que a cota de mercado está **25%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



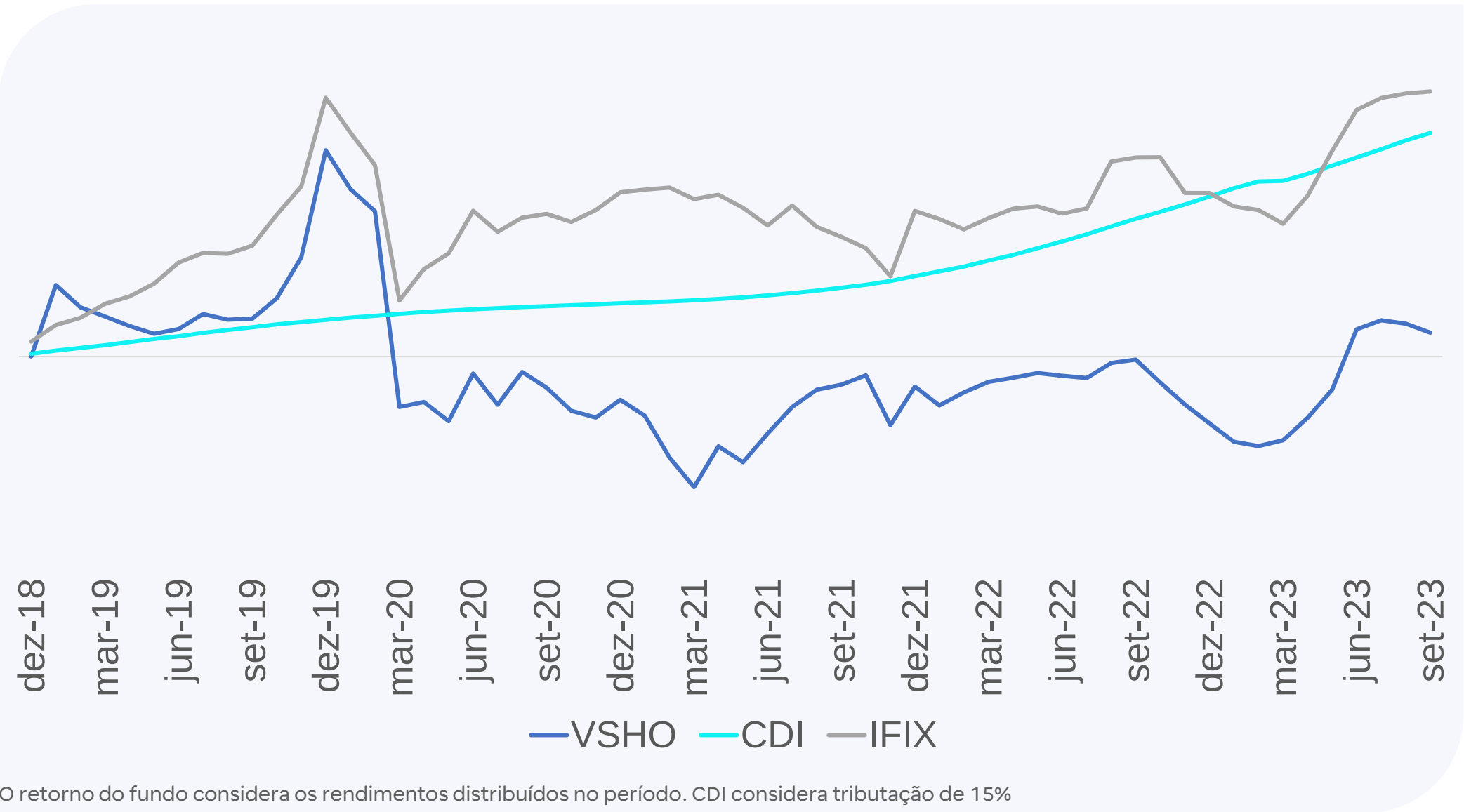
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **3.617 cotistas**, representando uma variação de **+5,08%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+44,28%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 4,15 milhões**, havendo variação de **-4,51%** com relação ao mês anterior e uma variação de **401,01%** comparado ao mesmo período no ano passado.



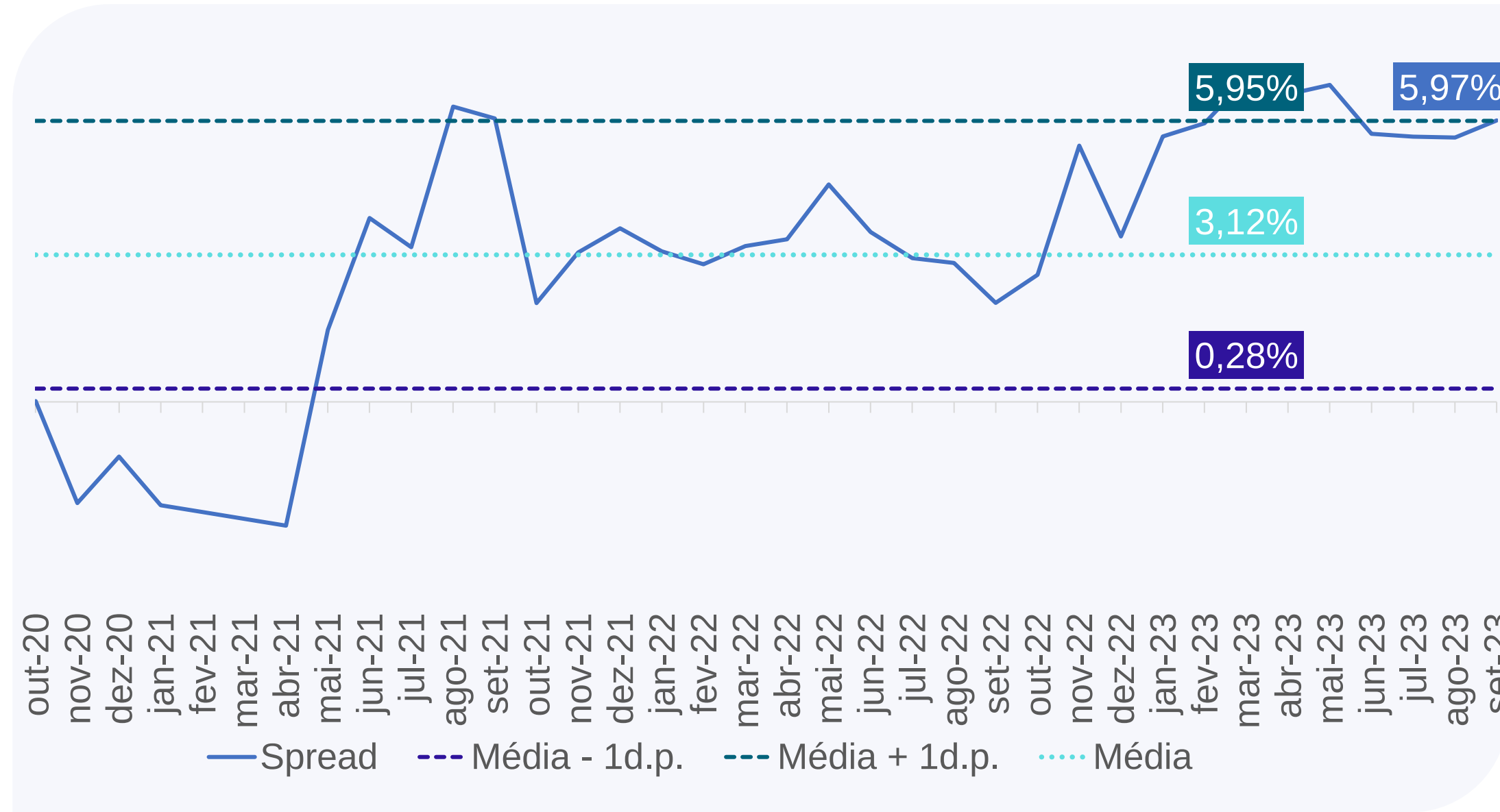
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	-1,74%	5,11%	3,60%
IFIX	0,20%	7,62%	39,94%
CDI Líquido	0,83%	10,42%	33,71%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **11,73% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **5,97%**. Esse spread está cerca de **285 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **3,12%**.
- 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.

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, O Boticário, Burger King

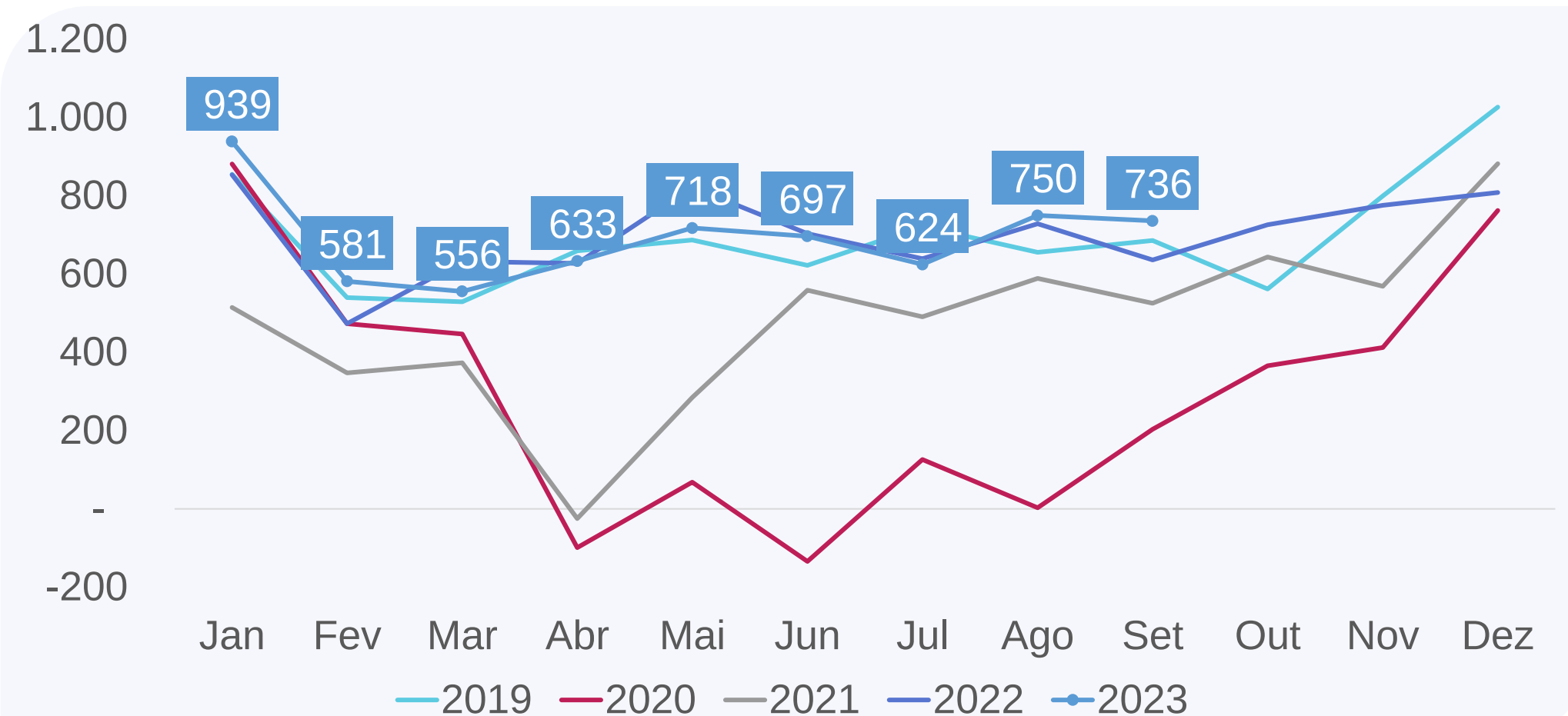
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
95,8%	-9,5%	+8,0%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
-0,2%	+10,5%	+3,9%

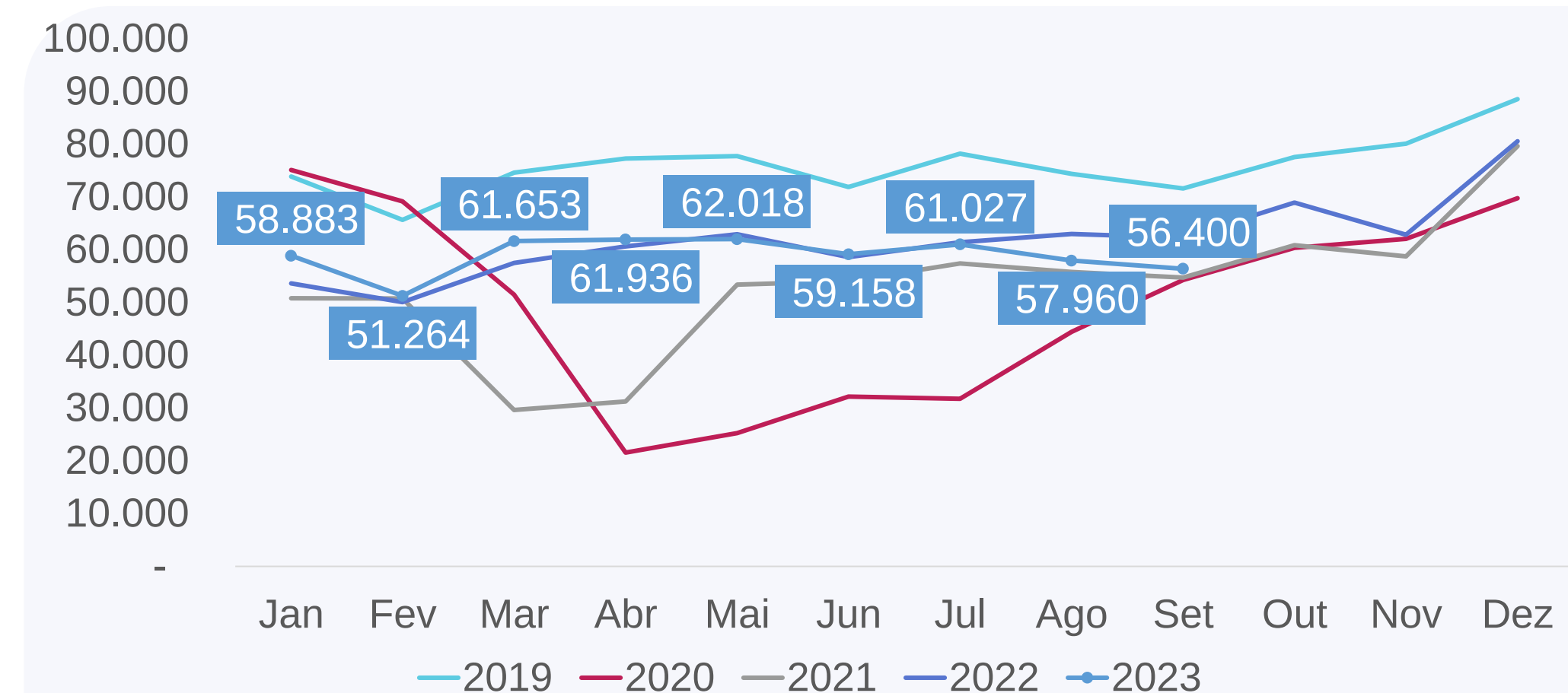
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado set/23	Realizado set/22	Variação vs. set/22	Acumulado set/23	Acumulado set/22	Variação Acumulado
Receita Total	906.607	895.818	1%	8.501.827	7.871.503	8%
Aluguel Mínimo (- descontos)	651.483	667.549	-2%	6.167.307	5.803.581	6%
Aluguel Complementar	33.190	24.162	37%	404.078	327.853	23%
Aluguel Quiosques/Stands	145.108	147.768	-2%	1.193.573	1.255.134	-5%
Recebíveis	(22.181)	9.632	-330%	(50.216)	(19.155)	162%
Inadimplência do mês	(136.716)	(96.444)	42%	(1.079.929)	(841.631)	28%
Recuperação de inadimplência	48.010	15.640	207%	397.451	280.612	42%
Estacionamento	94.758	103.879	-9%	1.066.060	780.169	37%
Outras receitas	92.955	23.632	293%	403.503	284.939	42%
Despesa Total	(170.960)	(259.978)	-34%	(2.269.139)	(1.757.249)	29%
Resultado operacional (NOI)	735.647	635.840	16%	6.232.688	6.114.253	1,9%

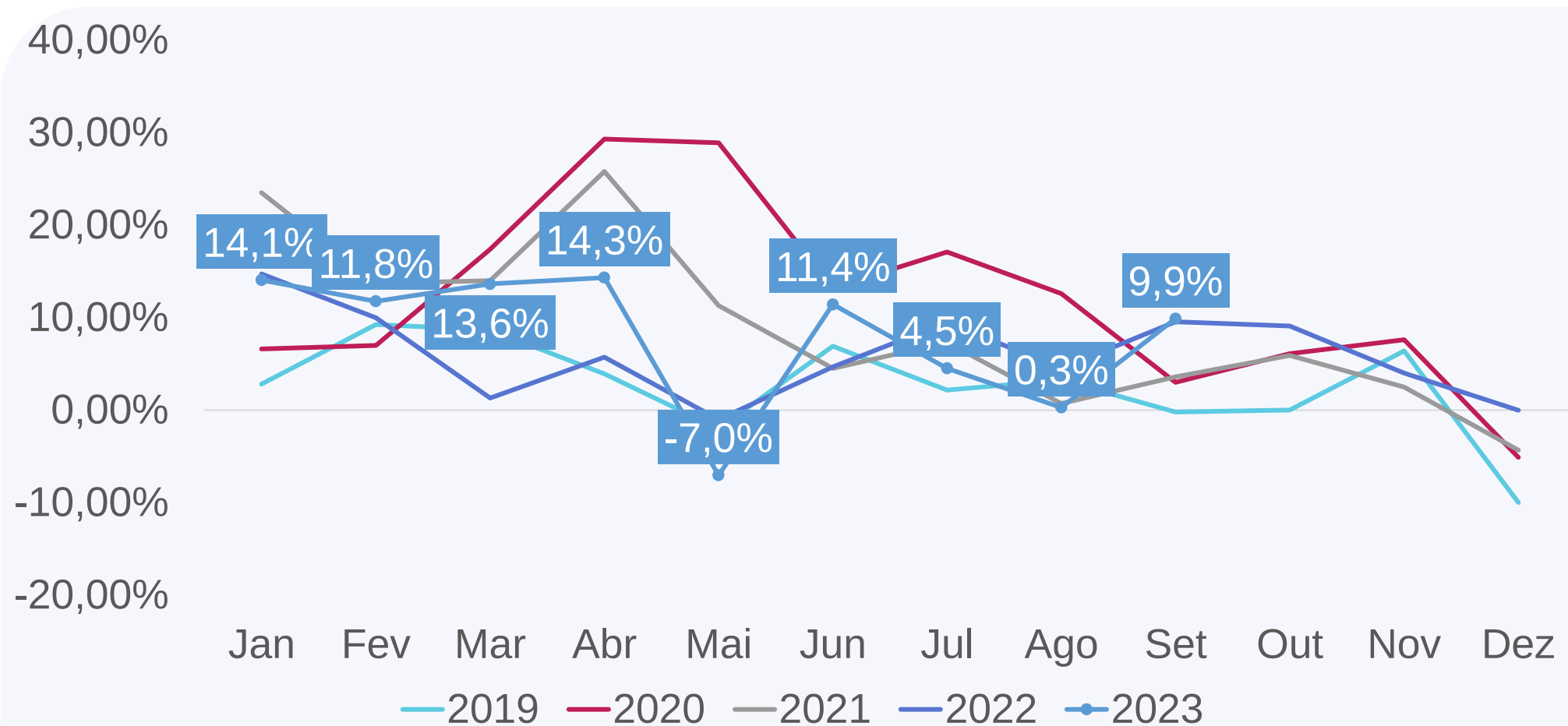
NOI (R\$ milhares)



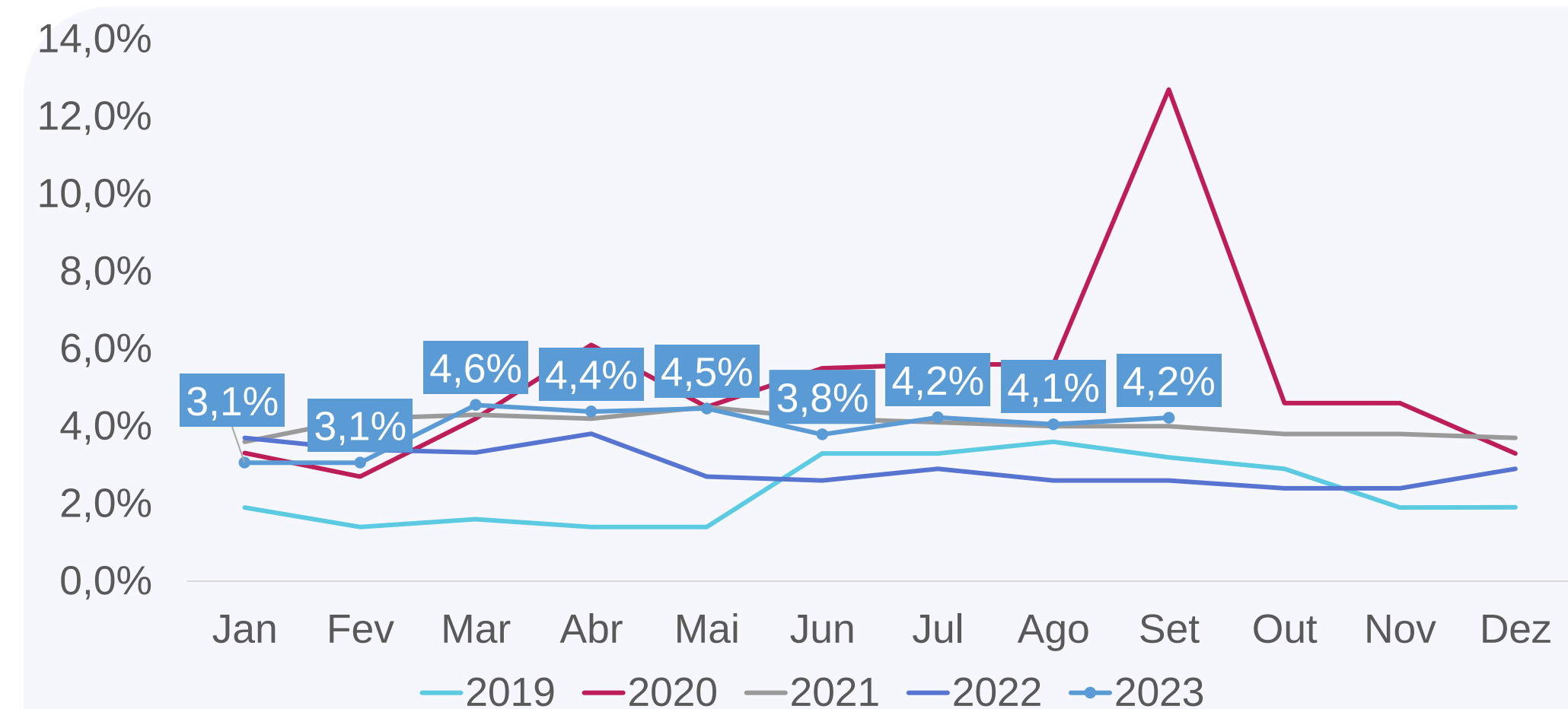
Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



Vacância





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

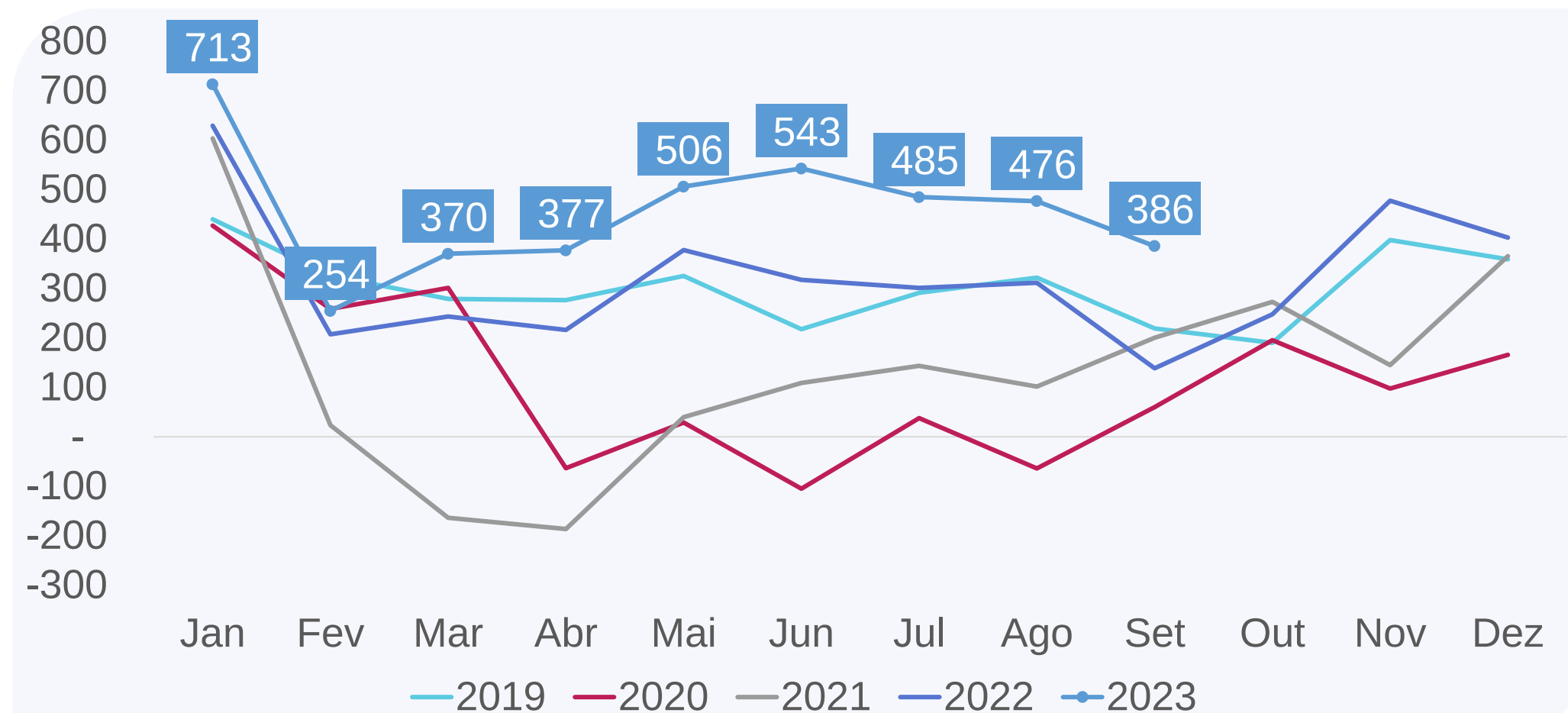
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
75,2%	0,6%	14,7%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
0,0%	-4,6%	+22,8%

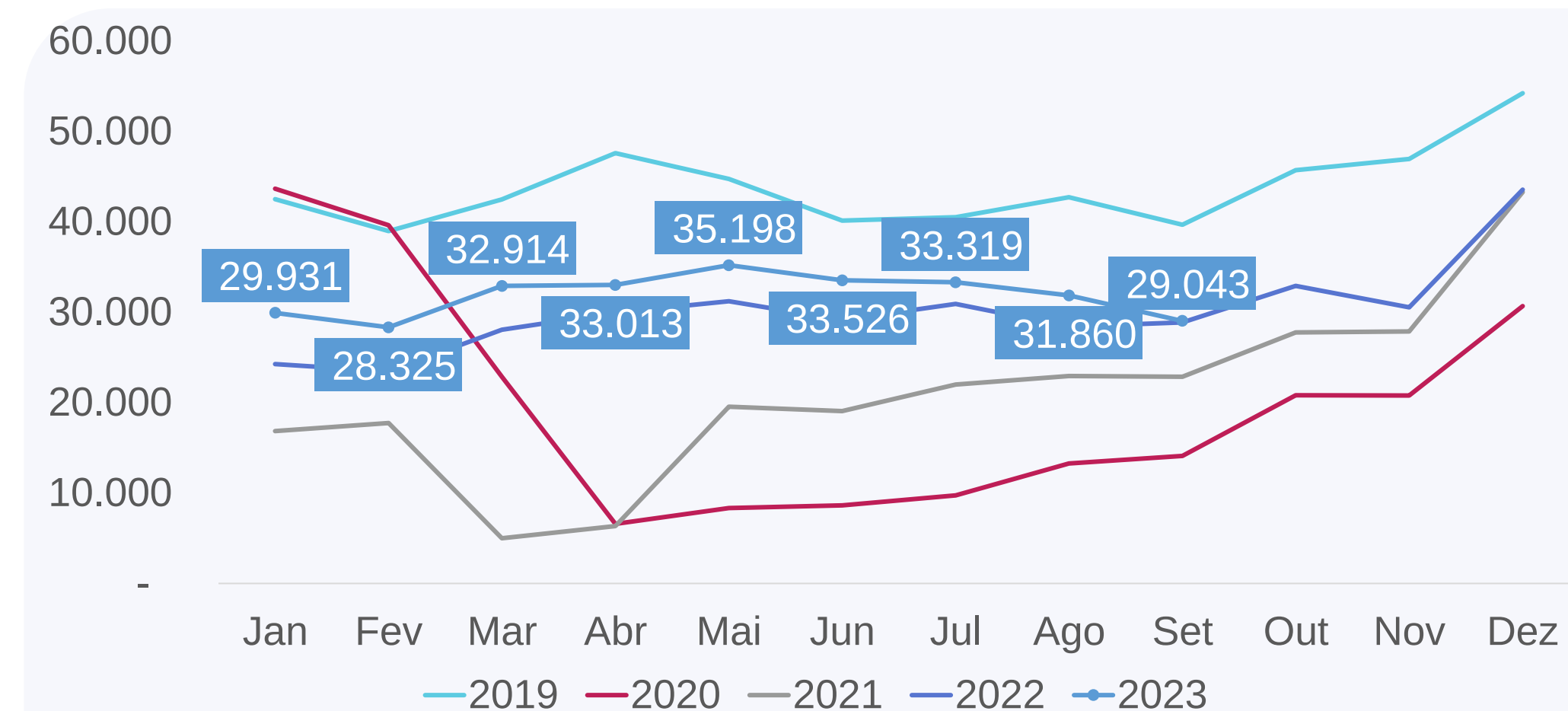
NOI

Shopping Valinhos	Realizado set/23	Realizado set/22	Variação vs. set/22	Acumulado set/23	Acumulado set/22	Variação Acumulado
Receita Total	598.001	536.050	12%	5.874.400	4.870.806	21%
Aluguel Mínimo (- descontos)	271.186	254.971	6%	2.657.787	2.390.250	11%
Aluguel Complementar	124.002	78.209	59%	1.346.385	1.048.997	28%
Aluguel Quiosques/Stands	95.888	85.315	12%	686.572	702.702	-2%
Recebíveis	(9.347)	43.733	-121%	(100.380)	40.056	-351%
Inadimplência do mês	(2.510)	(8.728)	-71%	(301.585)	(162.559)	86%
Recuperação de inadimplência	44.235	11.930	271%	512.420	142.806	259%
Estacionamento	66.032	64.958	2%	863.651	612.980	41%
Outras receitas	8.515	5.662	50%	209.550	95.574	119%
Despesa Total	(212.369)	(397.443)	-47%	(1.764.736)	(2.129.076)	-17%
Resultado operacional (NOI)	385.632	138.607	178%	4.109.664	2.741.730	50%

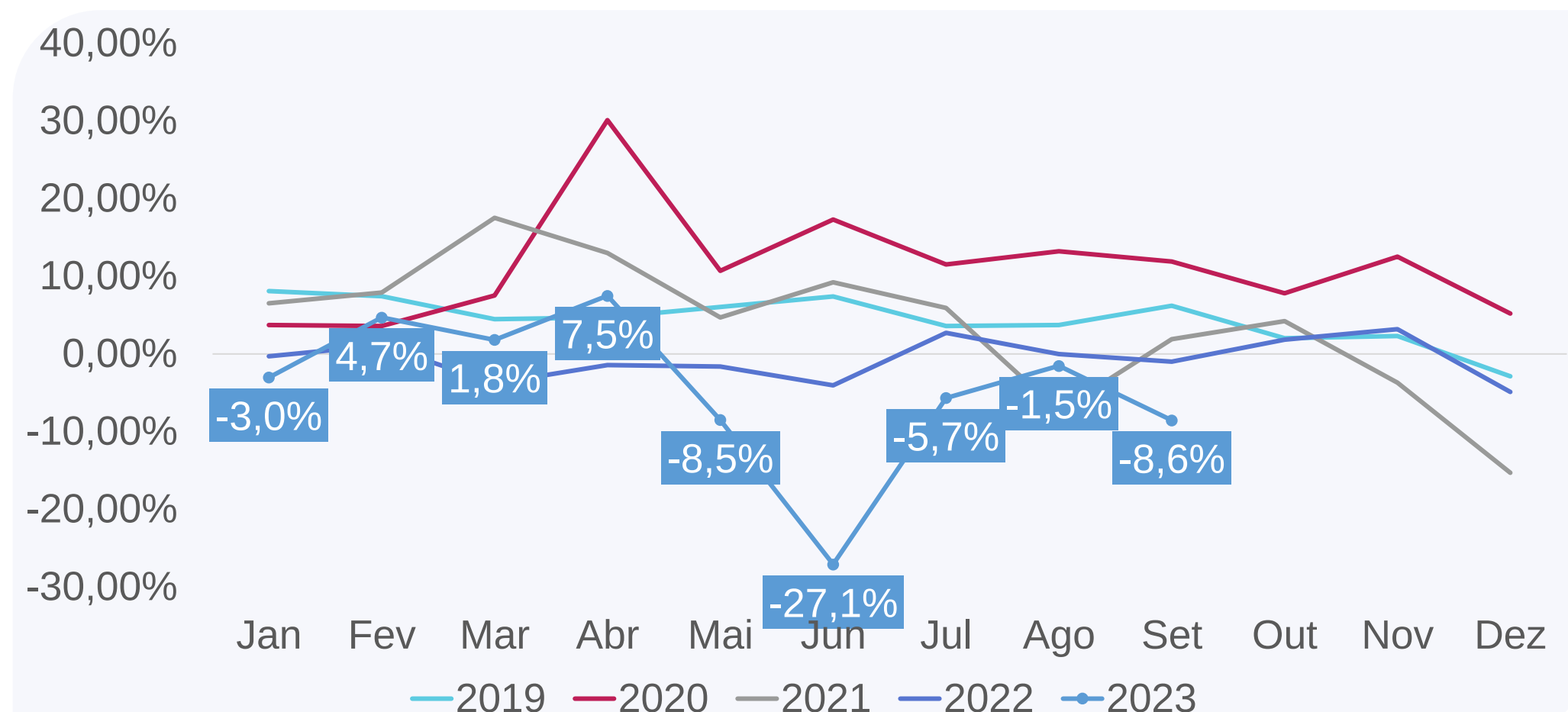
NOI (R\$ milhares)



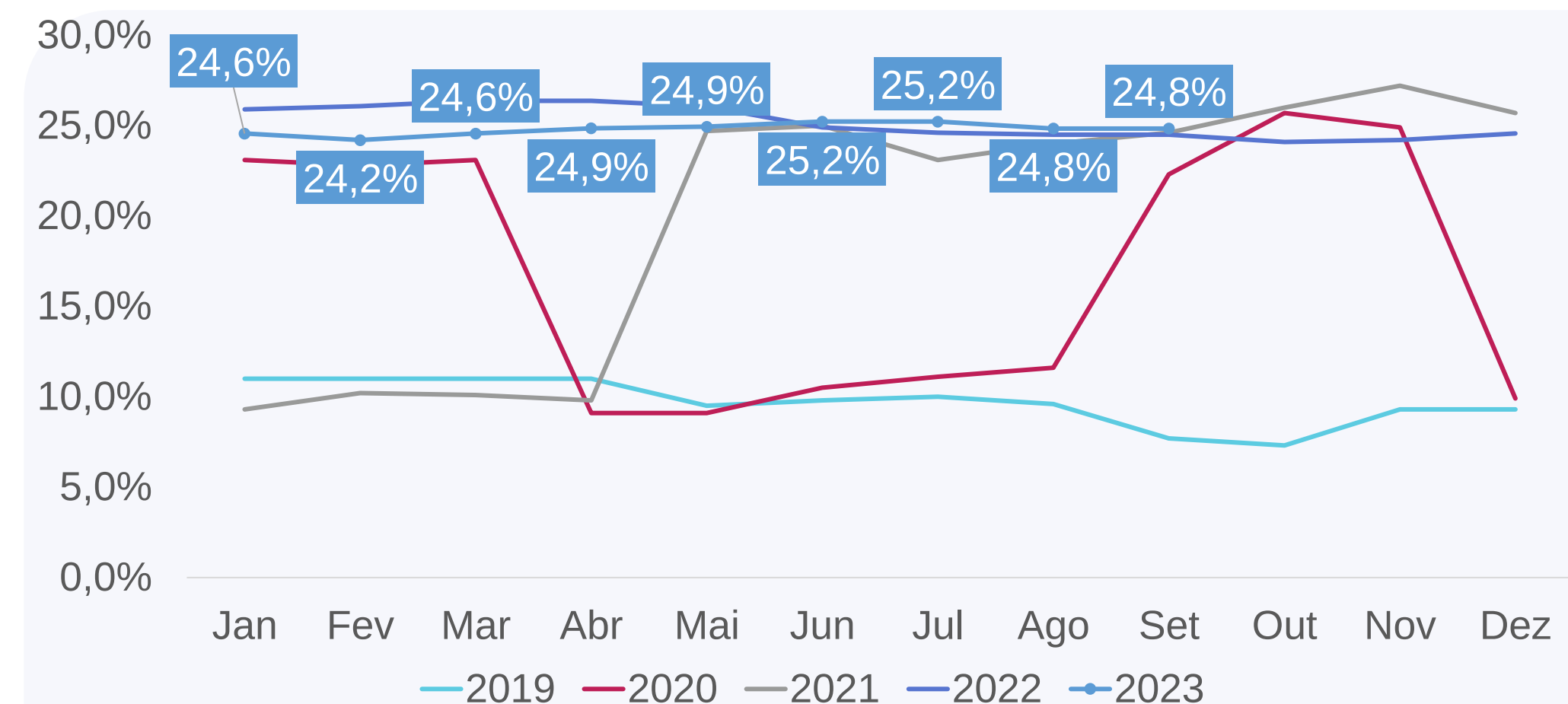
Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



Vacância





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

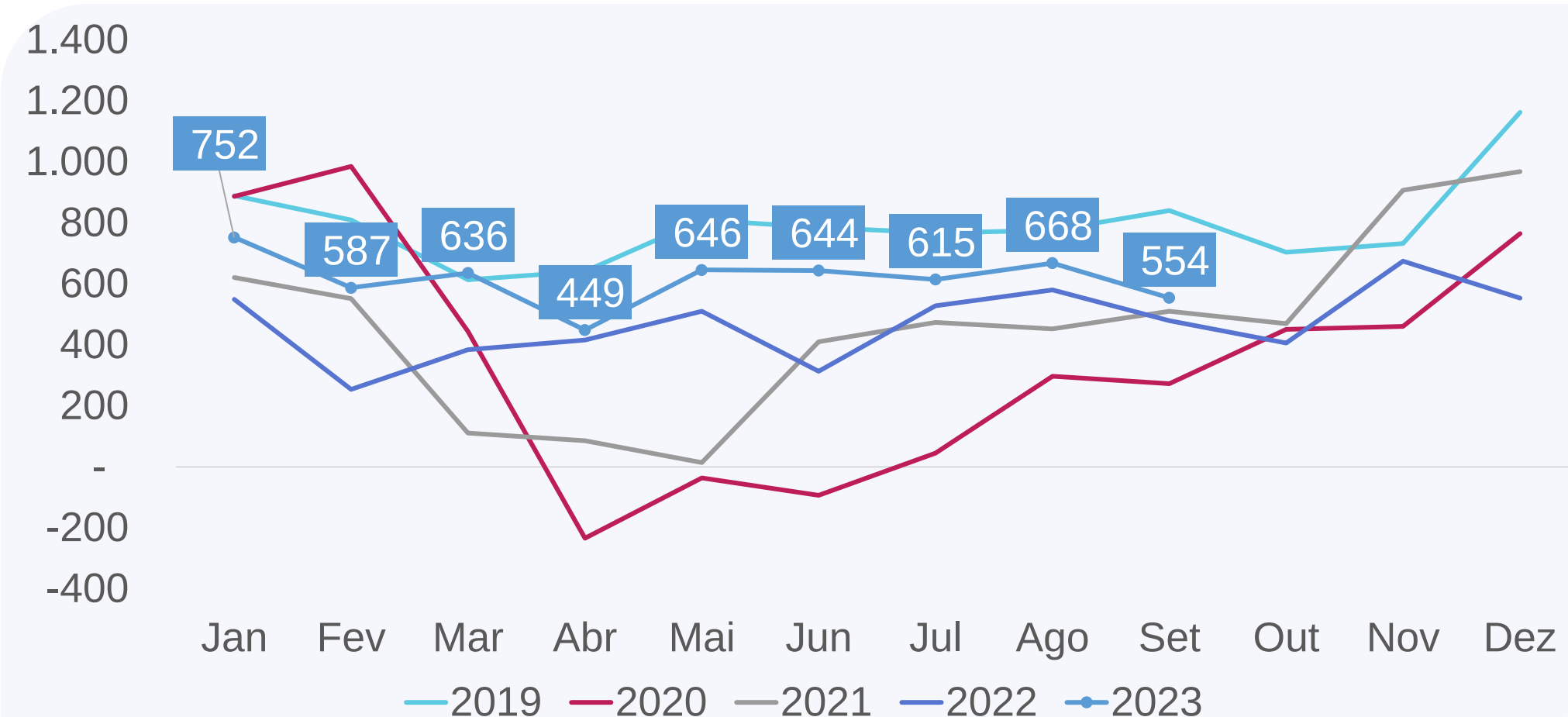
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
93,4%	23,3%	2,6%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
+1,3%	5,4%	+6,9%

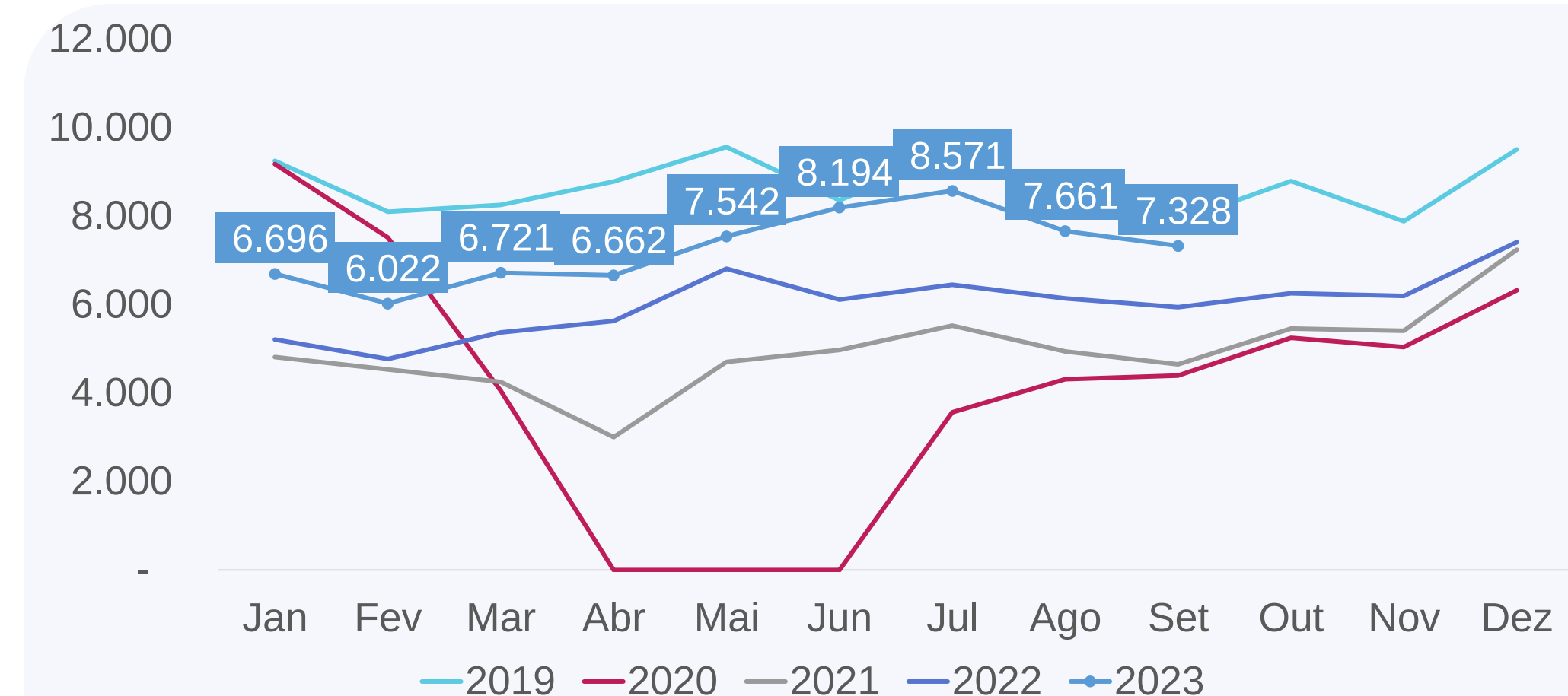
NOI

Shopping Bay Market	Realizado set/23	Realizado set/22	Variação vs. set/22	Acumulado set/23	Acumulado set/22	Variação Acumulado
Receita Total	859.545	805.771	7%	8.237.840	7.121.865	16%
Aluguel Mínimo (- descontos)	656.269	599.348	9%	5.988.051	5.655.272	6%
Aluguel Complementar	40.430	44.575	-9%	600.939	398.624	51%
Aluguel Quiosques/Stands	148.933	159.276	-6%	1.271.971	1.182.231	8%
Recebíveis	(6.327)	(11.171)	-43%	(8.085)	8.719	-193%
Inadimplência do mês	(70.036)	(69.592)	1%	(698.618)	(1.026.986)	-32%
Recuperação de inadimplência	12.314	33.825	-64%	366.384	306.341	20%
Estacionamento	69.519	39.015	78%	615.782	408.764	51%
Outras receitas	8.443	10.495	-20%	101.416	188.900	-46%
Despesa Total	(305.215)	(326.242)	-6%	(2.686.634)	(3.106.631)	-14%
Resultado operacional (NOI)	554.330	479.529	16%	5.551.206	4.015.235	38%

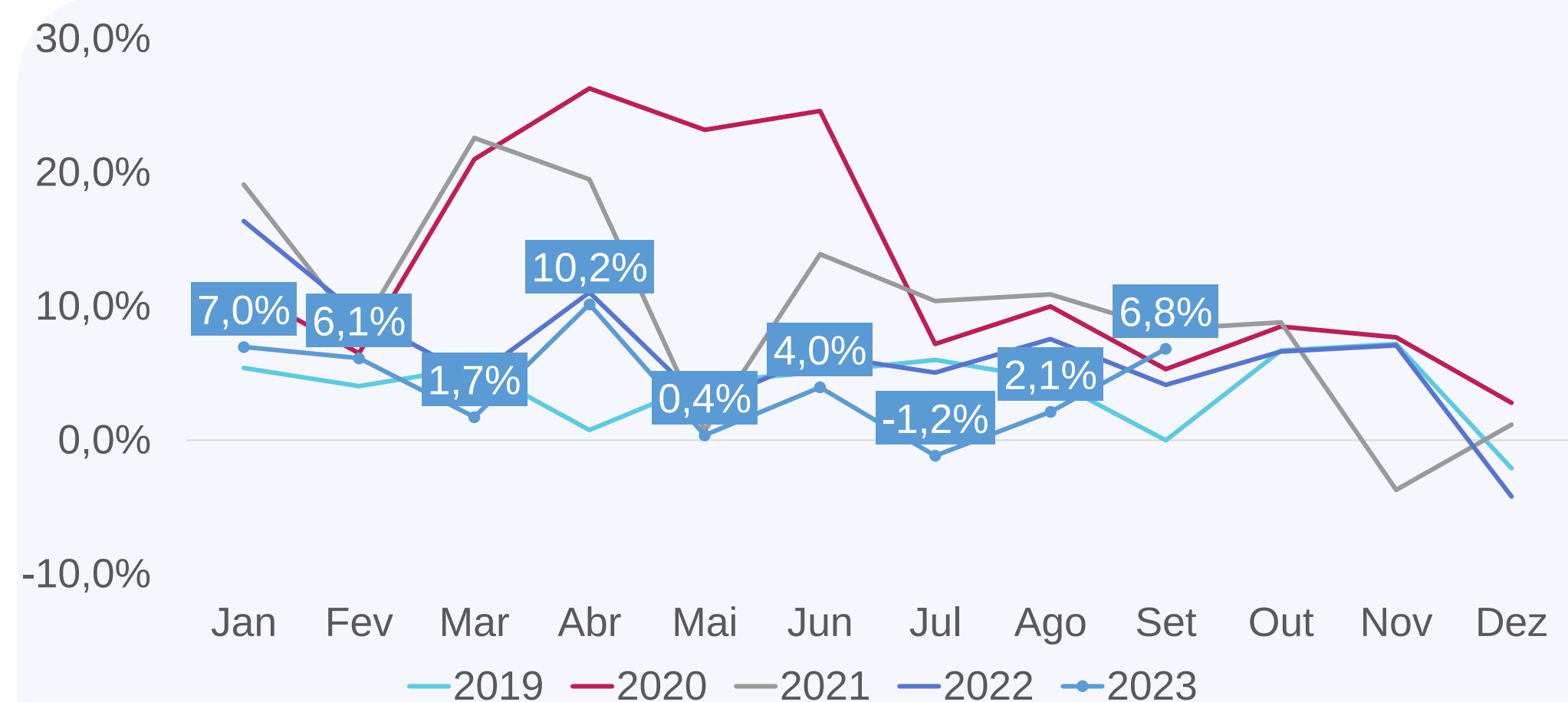
NOI (R\$ milhares)



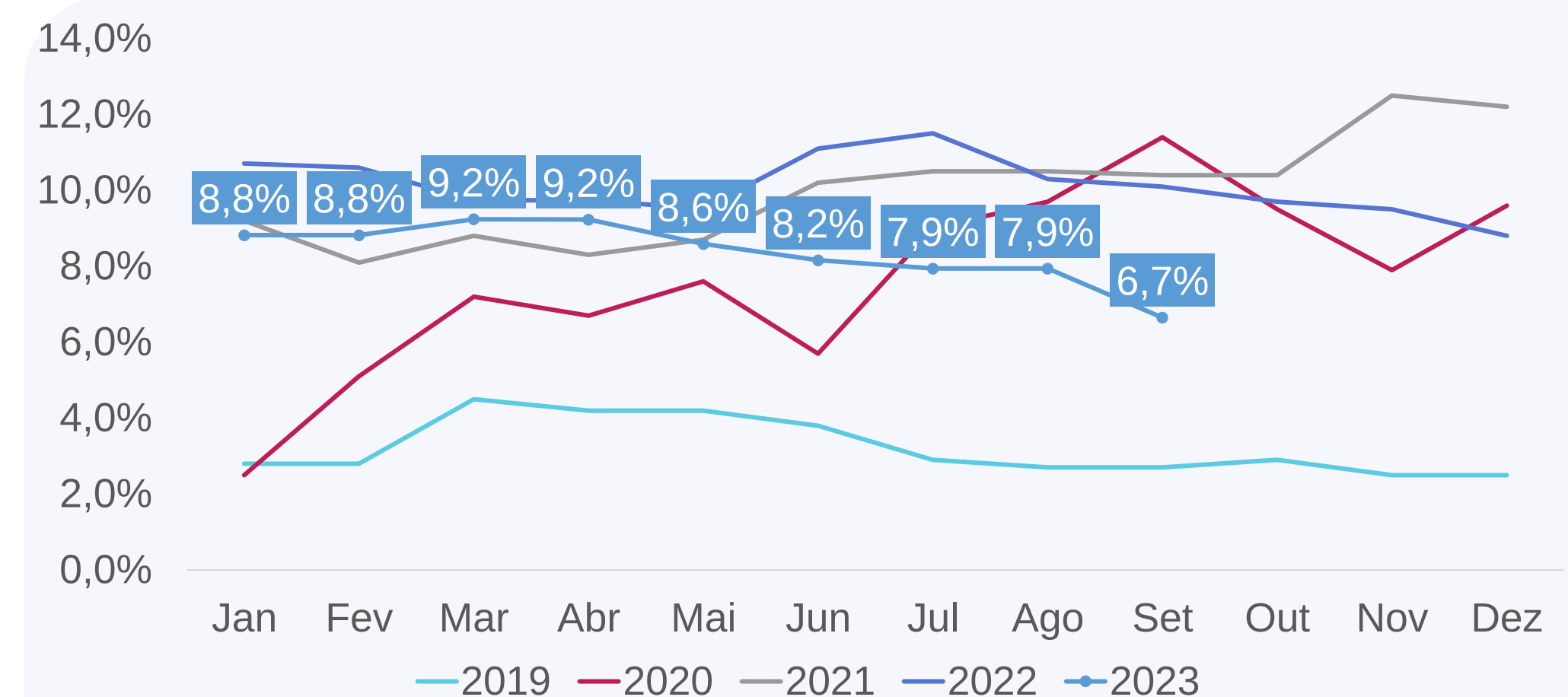
Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



Vacância



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.