

Fundo de Investimento Imobiliário  
**Votorantim Shopping**  
**(VSHO11)**

---

Relatório do Gestor – Setembro 2020



## Informações Gerais

**Cota valor de Mercado**

R\$ 86,39

**Cota Patrimonial**

R\$ 98,46

**Valor de Mercado do Fundo**

R\$ 181 milhões

**Nº de cotistas**

1.814

**ABL Total <sup>1</sup>**

46.016 m<sup>2</sup>

**Dividend Yield<sup>1</sup>**

0,00%

**Rentabilidade Mensal<sup>2</sup>**

0,25%

**Rentabilidade Acum. no ano<sup>3</sup>**

-7,08%

**Rentabilidade Acum. Desde o início<sup>4</sup>**

9,93%

Fonte: BV Asset  
Data base: 30/09/2020

## Setembro 2020

Banco BV

Site – [Votorantim Shopping](http://Votorantim Shopping)

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 do Fundo

30/08/2018

Início de Negociação na Bovespa

24/06/2019

Taxa de Administração

0,75% <sup>1</sup>

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas:

2.098.800

Distribuição de Rendimentos:

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Valor de Emissão

R\$ 100,00

Relações com investidores

[RI-VAM@bv.com.br](mailto:RI-VAM@bv.com.br)

<sup>1</sup> Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

## Objetivos 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.

<sup>1</sup> Dividend Yield: Relação entre rendimento distribuído e valor da cota patrimonial.

<sup>2</sup> Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.

<sup>3</sup> Rentabilidade Acumulada no Ano: Rentabilidade Efetiva mensal acumulada anualmente.

<sup>4</sup> Rentabilidade Acumulada desde o início: Rentabilidade Efetiva mensal acumulada desde 30/08/2018.

## Os Imóveis

### Shopping Bay Market

#### Principais Características

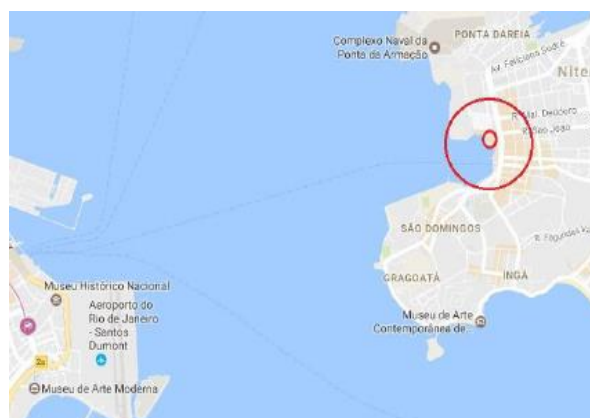


Localização	Niterói - RJ
ABL	11.822 m <sup>2</sup>
Área Construída	25.407 m <sup>2</sup>
Ano de Inauguração	1.997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas cobertas
Salas de Cinema	4 (2 salas 3D)

<sup>1</sup> Retrofit em 2015/2016.

#### Localização

Localizado entre os dois maiores pontos de tráfego de pessoas da cidade de Niterói (RJ), o Terminal Rodoviário de Niterói e a Estação das Barcas.



### Shopping Hortolândia

#### Principais Características



Localização	Hortolândia - SP
ABL	19.903 m <sup>2</sup>
Área Construída	31.237 m <sup>2</sup>
Ano de Inauguração	2011
Número de Lojas	120
Âncoras	4
Estacionamento	722 vagas
Salas de Cinema	5 salas

#### Localização

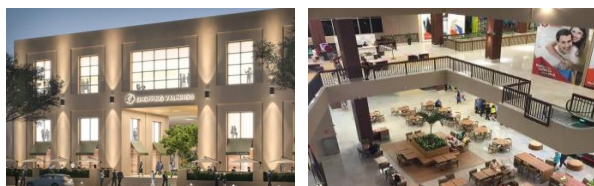
O empreendimento está localizado em Hortolândia-SP, cidade de 200 mil habitantes da microrregião de Campinas. É o único empreendimento da cidade voltado para compras, lazer e alimentação.



## Os Imóveis

### Shopping Valinhos

#### Principais Características



Localização	Valinhos - SP
ABL	14.291 m <sup>2</sup>
Área Construída	28.647 m <sup>2</sup>
Ano de Inauguração	2007
Número de Lojas	100
Âncoras	3
Estacionamento	300 vagas
Salas de Cinema	3 salas

<sup>1</sup> Retrofit em 2016/2017.

#### Localização

O empreendimento está localizado em Valinhos, cidade pertencente à microrregião de Campinas-SP. Único shopping center da cidade, é destinado predominantemente ao público de alta renda.



## Comentário do Gestor

Com o ano de 2020 sendo marcado pela pandemia do COVID-19, o setor de shoppings centers tem sido bastante impactado. Além da consequência direta do fechamento total dos empreendimentos, o setor precisa entender se haverá mudança permanente de comportamento do consumidor na frequência de ida aos shoppings.

Os shoppings Hortolândia e Valinhos, ambos na região de Campinas-SP tiveram uma reabertura das operações, voltaram a fechar, mas estão abertos agora desde o final de julho. Já na cidade de Niterói, onde fica o Bay Market, houve apenas uma reabertura, e o shopping permanece com suas atividades.

Durante o período de fechamento, como publicado, não foi cobrado aluguel dos lojistas, e houve um trabalho de redução máxima de custos condominiais. Com as reaberturas parciais, começamos a cobrar aluguéis, mas sempre se forma proporcional às horas permitidas de abertura, num trabalho de juntar o pagamento dos custos dos empreendimentos com a manutenção da saúde financeira dos lojistas, altamente impactada pelo cenário.

Nos números dos shoppings, a inadimplência teve pico nos meses de abril, maio e junho, que tendem a voltar aos níveis normais com a reabertura firme dos empreendimentos, conforme indicam os números a partir de julho de 2020.

## Composição do Resultado Contábil do Fundo (R\$)

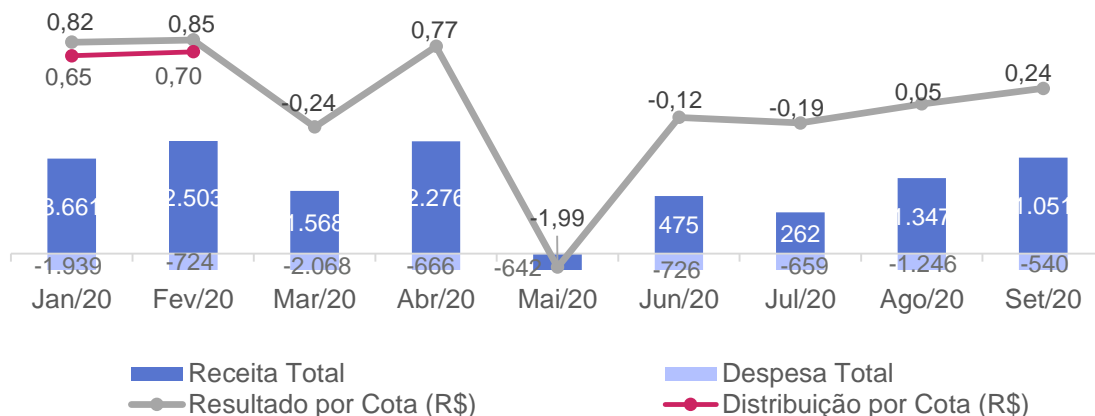
	Setembro 2020	2020
<b>Receita Total</b>	1.050.701	9.608.154
Receitas de Locação	1.050.256	9.540.487
Receita com Cotas de Fundos de Investimento	445	67.667
<b>Despesa Total</b>	-540.121	-9.210.315
Despesas Administrativas <sup>1</sup>	-375.133	-4.443.335
Despesas Operacionais <sup>2</sup>	-164.988	-4.766.980
<b>Rendimentos Totais</b>	510.580	397.840
<b>Resultado distribuído</b>	0	2.833.380
<b>Quantidade de Cotas Emitidas</b>	2.098.800	2.098.800
<b>Distribuição por Cota</b>	0,00	1,35
<b>Resultado Acumulado no período</b>	510.580	-2.435.540

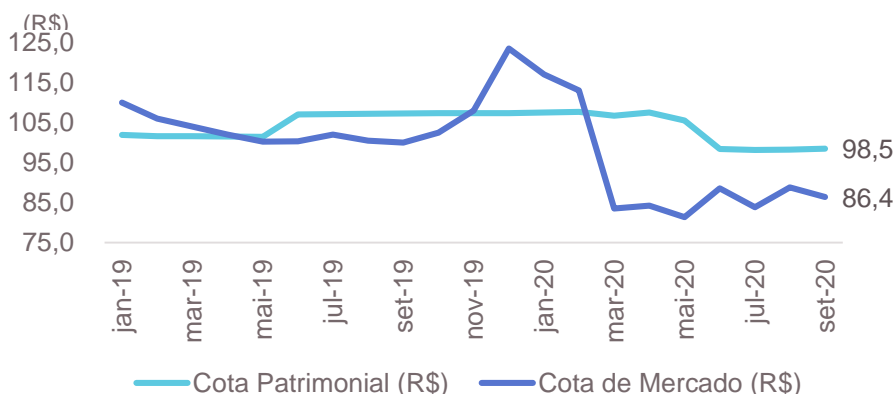
<sup>1</sup> Composto por despesas do sistema financeiro, despesas com serviços técnicos especializados, taxa de administração, entre outros.

<sup>2</sup> Composto por despesas com condomínio, obras, entre outros.

Data base: 30/09/2020

Fonte: BV Asset

**Composição do Resultado do Fundo por Cota (R\$ mil, R\$/Cota)**

 Fonte: BV Asset  
 Data base: 30/09/2020

**Evolução da Cota de Mercado e Cota Patrimonial (R\$)**

 Fonte: BV Asset  
 Data base: 30/09/2020

**Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)**

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
<b>2019</b>	0,77	0,65	0,60	0,60	0,60	0,61	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,65
<b>2020</b>	0,65	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-

 Fonte: BV Asset  
 Data base: 30/09/2020

**Dividend Yield (%)**

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2019	0,75%	0,64%	0,59%	0,59%	0,59%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,58%	0,58%	0,61%
	2020	0,60%	0,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-	-	-
Mercado	2019	0,70%	0,62%	0,58%	0,59%	0,60%	0,61%	0,60%	0,61%	0,62%	0,60%	0,57%	0,53%
	2020	0,56%	0,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-	-	-

 Fonte: BV Asset  
 Data base: 30/09/2020

## Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal <sup>1</sup>	2018								0,04%	1,43%	1,35%	0,98%	0,41%	<b>4,27%</b>
	2019	1,04%	0,34%	0,56%	0,50%	0,53%	6,13%	0,65%	0,68%	0,61%	0,64%	0,57%	0,60%	<b>13,46%</b>
	2020	0,76%	0,84%	-0,87%	0,72%	-1,85%	-6,77%	-0,19%	0,04%	0,25%				<b>-7,08%</b>
Rentabilidade de Mercado <sup>2</sup>	2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2019		-3,04%	-1,32%	-1,35%	-1,18%	0,71%	2,26%	-0,83%	0,12%	3,10%	5,99%	14,95%	<b>19,82%</b>
	2020	-4,74%	-2,83%	-26,13%	0,87%	-3,42%	8,85%	-5,33%	5,89%	-2,65%	-	-	-	<b>-29,22%</b>

<sup>1</sup> Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.

<sup>2</sup> Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

Fonte: BV Asset

Data base: 30/09/2020

## Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

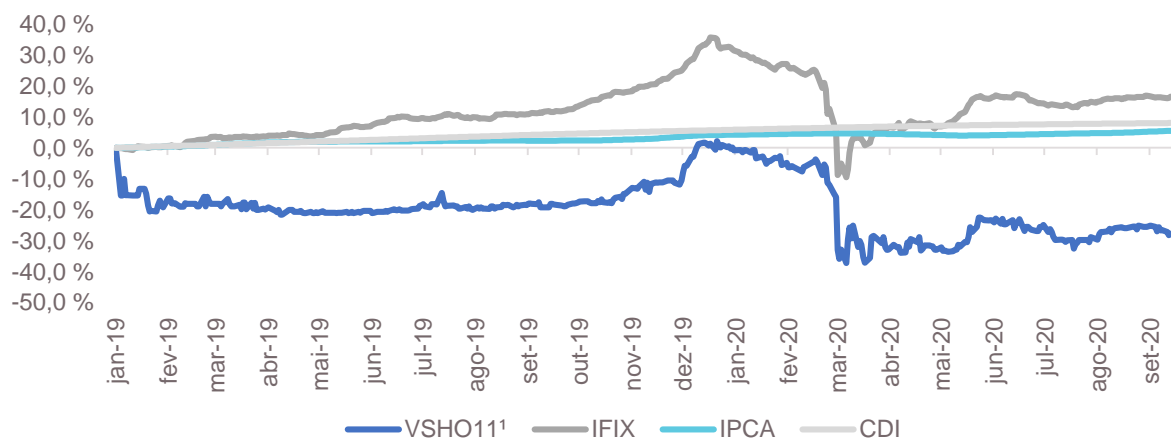
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início <sup>1</sup>
VSHO11 (Cota de Mercado)	-2,65%	-29,22%	-11,09%	-27,70% <sup>2</sup>
VSHO11 (Cota Patrimonial)	0,25%	-7,08%	-5,39%	9,93%
IFIX	0,46%	-12,59%	4,37%	16,92%
CDI	0,16%	2,28%	3,56%	8,05%
IPCA	0,64%	1,34%	3,13%	5,52%

<sup>1</sup> Desde 30/08/2018.

<sup>2</sup> Desde o início das negociações em bolsa, em 18/01/2019.

Data base: 30/09/2020

Fonte: BV Asset e Quantum Axis



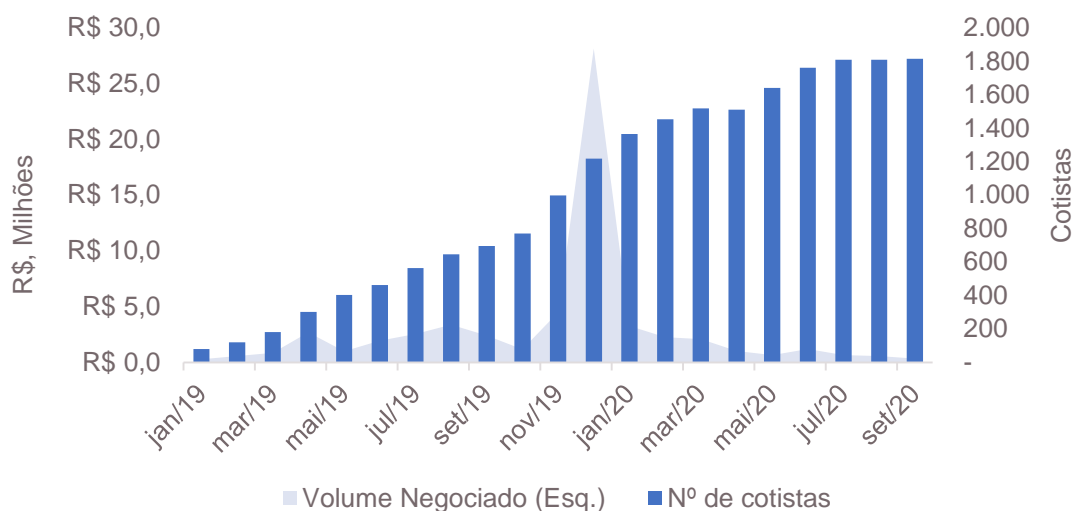
<sup>1</sup> Cota de Mercado.

Data base: 30/09/2020

Fonte: BV Asset e Quantum Axis

## Liquidez

VSHO11 (R\$, milhões)	Setembro 2020	2020	12 meses
Volume Negociado	0,3	12,0	45,7
Negociações	391	8.157	13.964
Giro <sup>1</sup>	0,2%	6,6%	25,2%



Data base: 30/09/2020  
Fonte: BV Asset e B3

## Dados Operacionais<sup>1</sup>

### Resultado Operacional (R\$)

	Agosto 2020				Δ% 2019
	BAY	HOR	VAL	Portfólio	
Receita Total	418.088	215.565	77.434	711.087	-70,3%
Aluguel Mínimo (-descontos)	382.894	140.391	58.423	581.708	-57,5%
Aluguel Complementar	4.695	11.995	8.426	25.116	-92,4%
Aluguel Quiosques/Stands	83.415	21.214	10.630	115.259	-73,5%
Recebíveis	-10.560	1	0	-10.559	-
Inadimplência do mês	-78.119	-13.486	-9.597	-101.202	-56,5%
Recuperação de inadimplência	22.943	11.754	0	34.697	-77,0%
Estacionamento	11.507	0	0	11.507	-96,3%
Outras receitas	1.313	43.696	9.552	54.561	-22,2%
Despesa Total	121.082	212.767	141.749	475.598	-20,9%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>297.006</b>	<b>2.798</b>	<b>-64.315</b>	<b>235.489</b>	<b>-86,6%</b>
Investimentos	30.827	1.210	0	32.037	
Despesas não operacionais	12.000	16.000	26.635	54.635	
<b>RESULTADO FII</b>	<b>254.179</b>	<b>-14.412</b>	<b>-90.950</b>	<b>148.817</b>	

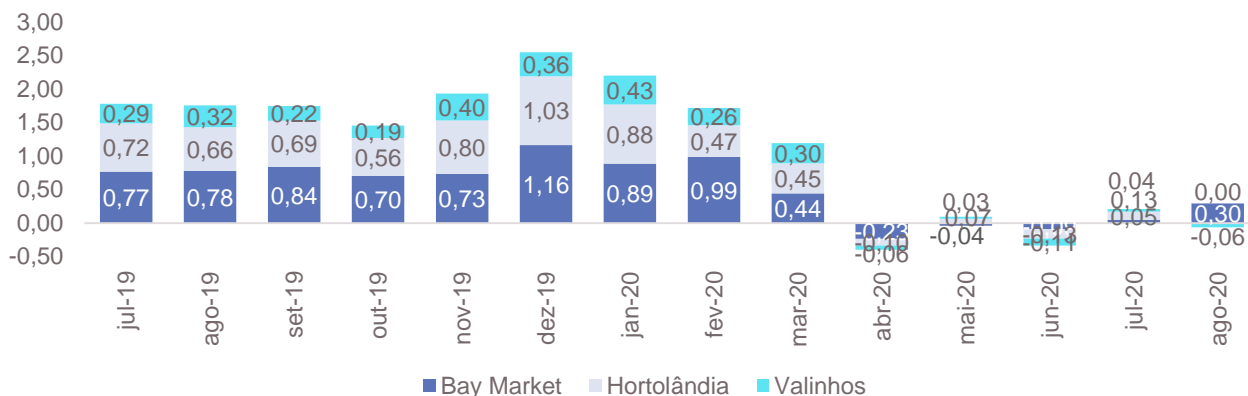
<sup>1</sup> O resultado operacional é divulgado na última semana do mês subsequente, sendo assim, o relatório apresenta o resultado com defasagem de um mês.

Data base: 31/08/2020 / Fonte: BV Asset



## Dados Operacionais

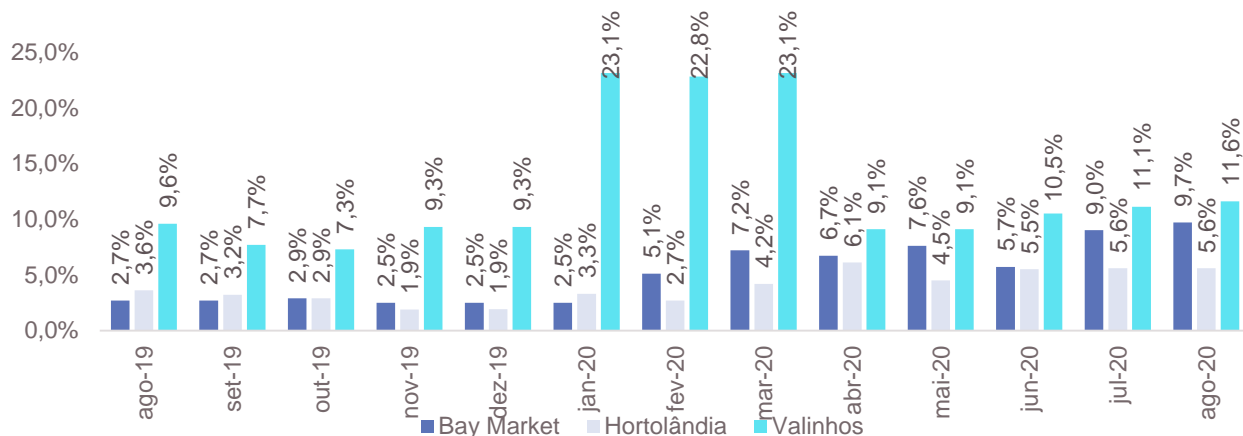
### NOI (R\$ milhões)



Data base: 31/08/2020

Fonte: BV Asset

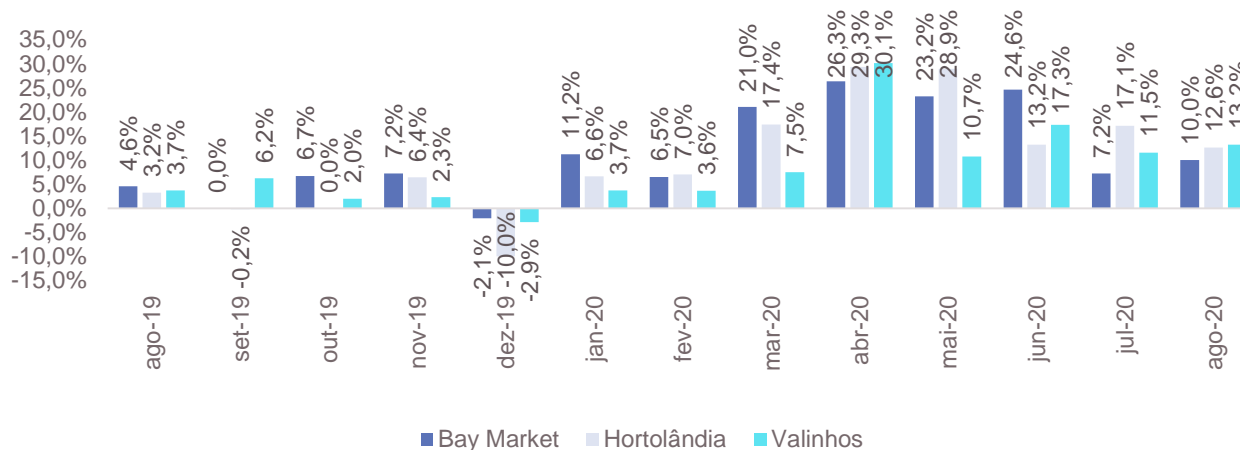
### Vacância (%)



Data base: 31/08/2020

Fonte: BV Asset

### Inadimplência (%)

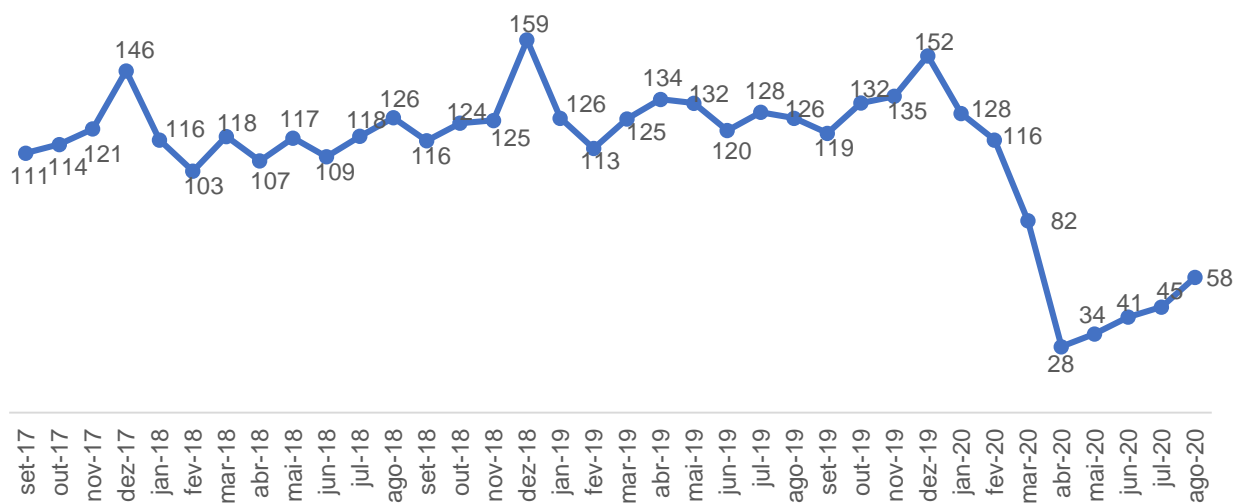


Data base: 31/08/2020

Fonte: BV Asset

## Dados Operacionais

### Fluxo de Veículos do Portfolio (Milhares)



Data base: 31/08/2020

Fonte: BV Asset



# Contato

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

**BV asset**

[www.bancobv.com.br](http://www.bancobv.com.br)

**B3**

[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

**CVM**

[cvmweb.cvm.gov.br](http://cvmweb.cvm.gov.br)

## informações importantes ao investidor

---

Este material tem como objetivo único fornecer informações e não constitui, nem deve ser interpretado, como oferta ou solicitação de compra, venda ou distribuição de valores mobiliários. Assim, as informações contidas neste material não são configuradas como Oferta Pública de Valores Mobiliários. Algumas das informações contidas neste material podem ser estimadas e/ou vinculadas às informações existentes no momento de realização da Oferta Pública do referido Fundo, sendo fundamental, portanto, a análise e acompanhamento, pelos Cotistas, dos Relatórios e Comunicados divulgados pelo Administrador do Fundo, nos termos exigidos pela legislação vigente. Os investidores devem obter orientação financeira, tributária e contábil independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar qualquer decisão de investimento. O conteúdo desta comunicação não pode ser reproduzido ou distribuído a terceiros sem prévio e expresso consentimento do administrador e gestor do fundo.

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](http://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. Para mais informações sobre os fundos apresentados acesse [www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque](http://www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque) depois clique em Fundos de Investimento. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o seu Gerente de Relacionamento ou com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone: 0800 728 0083 ou pelo e-mail [sac@bv.com.br](mailto: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).

