

Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório do Gestor – Junho 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 77,64

Cota Patrimonial

R\$ 101,74

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 213 milhões

Nº de cotistas

1.852

ABL Total ¹

46.016 m²

Dividend Yield¹

0,68%

Rentabilidade Mensal²

5,87%

Rentabilidade Acum. no ano³

-6,01%

Rentabilidade Acum. Desde o início⁴

-21,98%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Junho 2021

Banco BV

Site – 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% ¹

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

¹ 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.

¹ Dividend Yield: Relação entre rendimento distribuído e valor da cota de mercado.

² Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota de Mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

³ Rentabilidade Acumulada no Ano: Rentabilidade Efetiva mensal acumulada anualmente.

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

Comentário do Gestor

Funcionamento dos Shoppings

No mês de junho, os shoppings do portfólio abriram todos os dias, porém ainda com os horários reduzidos. Embora tenha aumentado o fluxo de pessoas nos shoppings, ele continua aquém dos níveis pré-pandemia.

Ocupação

No mês de junho, o shopping Valinhos teve um impacto pequeno na sua ocupação com uma entrada e uma saída com um impacto negativo em ocupação passando de 75,3% para 75%. Já no shopping Hortolândia, tivemos a entrada de uma loja aumentando a ocupação total de 95,5% para 95,8%. No Bay, também tivemos a saída de uma loja, reduzindo a ocupação de 91,3% para 89,8%.

Resultado Operacional e Rendimentos

Referente ao mês de junho, foi anunciada a distribuição de R\$0,53 por cota. Após realizar uma apuração contábil mais detalhada, foi identificada a possibilidade de fazer uma distribuição complementar no valor de R\$0,24/cota. Devido aos efeitos da pandemia e a dinâmica das relações com os lojistas, o resultado do fundo foi ajustado para refletir as negociações e descontos concedidos para manter os lojistas. Entendemos que esta estratégia é benéfica pois isto mantém a ocupação do shopping, reduzindo os custos de condomínio para o fundo. Os efeitos podem ser observados no DRE Gerencial apresentado a seguir.

DRE Gerencial

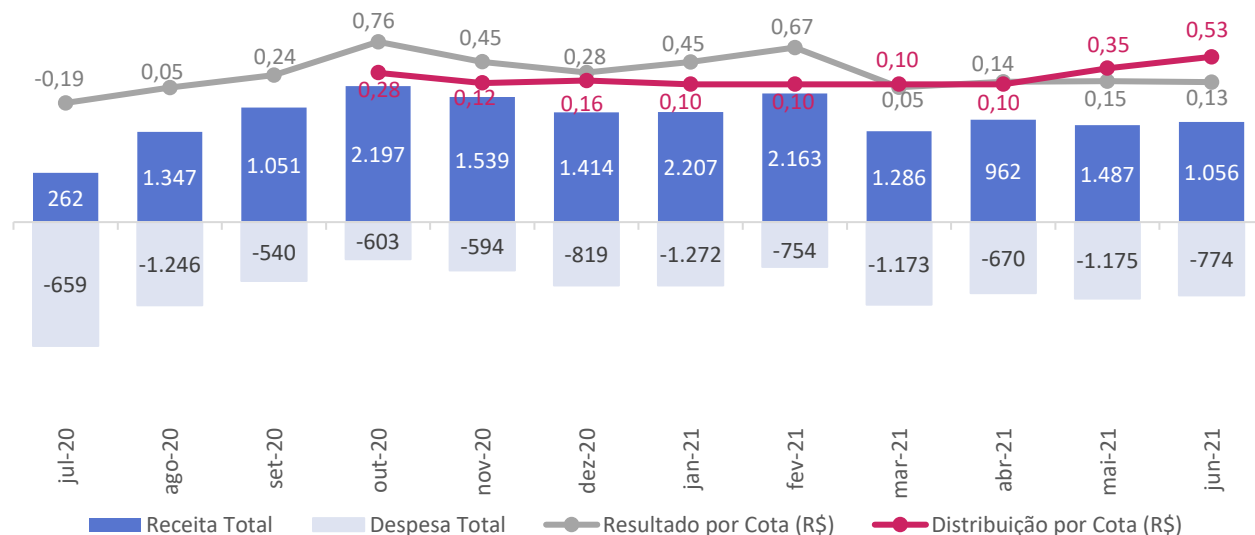
R\$	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	1º semestre
Receita Total	2.207.192	2.163.440	1.286.105	962.173	1.486.540	1.055.538	9.160.988
Receita de locação	2.538.220	1.646.928	1.576.314	2.241.512	315.967	3.134.994	11.453.936
Reversão de Receitas não Realizadas	-336.603	513.405	-298.248	-1.306.172	1.157.643	-2.087.721	-2.357.695
Receita Financeira	5.576	3.107	8.038	26.832	12.930	8.264	64.747
Despesa Total	-1.272.319	-754.416	-1.173.071	-670.156	-1.174.699	-774.075	-5.818.736
Despesas Administrativas ¹	-1.050.666	-199.854	-668.410	-129.589	47.548	-687.082	-2.688.055
Despesas Operacionais ²	-221.653	-554.561	-504.661	-540.567	-1.222.247	-86.993	-3.130.682
Resultado	934.873	1.409.025	113.033	292.017	311.841	281.463	3.342.252
Rendimentos	209.880	209.880	209.880	209.880	734.580	1.101.870	2.675.970
Rendimentos Por Cota	0,10	0,10	0,10	0,10	0,35	0,53	1,28
Rendimentos a Distribuir	0	0	0	0	0	498.355	498.355
Rendimentos a Distribuir Por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,24	0,24
Reservas	724.993	1.199.145	-96.847	82.137	-422.739	-1.318.762	167.927
Quantidade de Cotas Emitidas	2.098.800	2.098.800	2.098.800	2.098.800	2.098.800	2.098.800	2.098.800

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

² Composto por despesas com condomínio, obras, entre outros.

Data base: 30/06/2021

Fonte: BV Asset

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


Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)

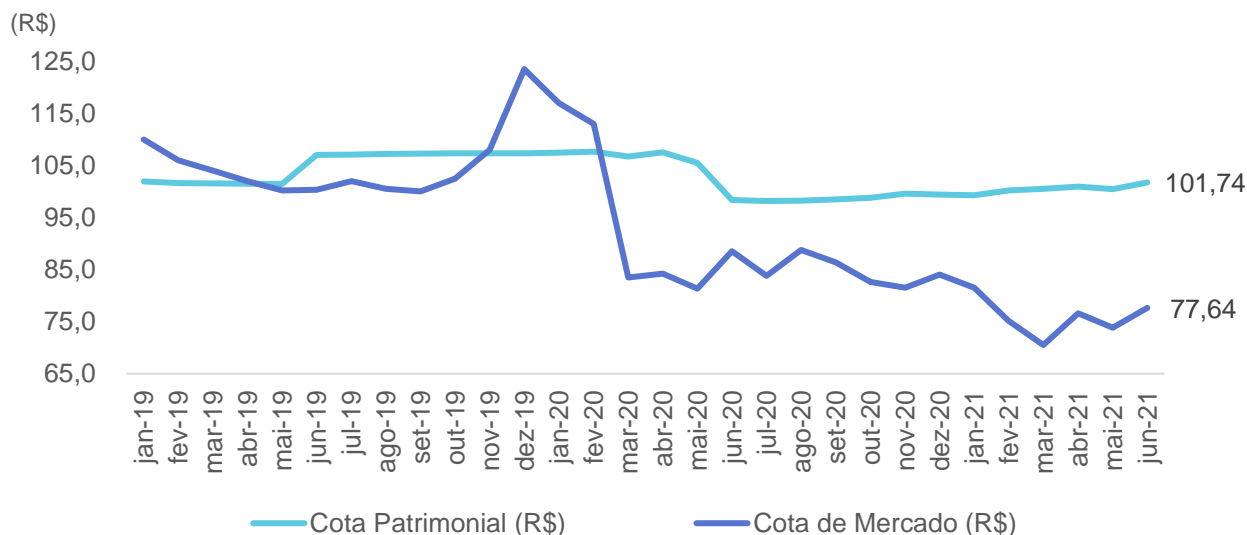
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	0,77	0,65	0,60	0,60	0,60	0,61	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,65
2020	0,65	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,279	0,12	0,159
2021	0,10	0,10	0,10	0,10	0,35	0,53						

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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%	0,28%	0,12%	0,16%
	2021	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,35%	0,52%						
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%	0,34%	0,15%	0,19%
	2021	0,12%	0,12%	0,14%	0,13%	0,47%	0,68%						

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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


Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	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%	13,46%
	2020	0,76%	0,84%	-0,87%	0,72%	-1,85%	-6,77%	-0,19%	0,04%	0,25%	0,61%	0,92%	0,01%	-5,65%
	2021	-0,02%	1,00%	0,41%	0,54%	-0,15%	1,81%							3,64%
Rentabilidade de Mercado ²	2019	-	-3,04%	-1,32%	-1,35%	-1,18%	0,71%	2,26%	-0,83%	0,12%	3,10%	5,99%	14,95%	19,82%
	2020	-4,74%	-2,83%	-26,13%	0,87%	-3,42%	8,85%	-5,33%	5,89%	-2,65%	-4,05%	-1,21%	3,28%	-30,72%
	2021	-2,86%	-7,73%	-5,89%	8,78%	5,87%								-6,01%

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

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

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

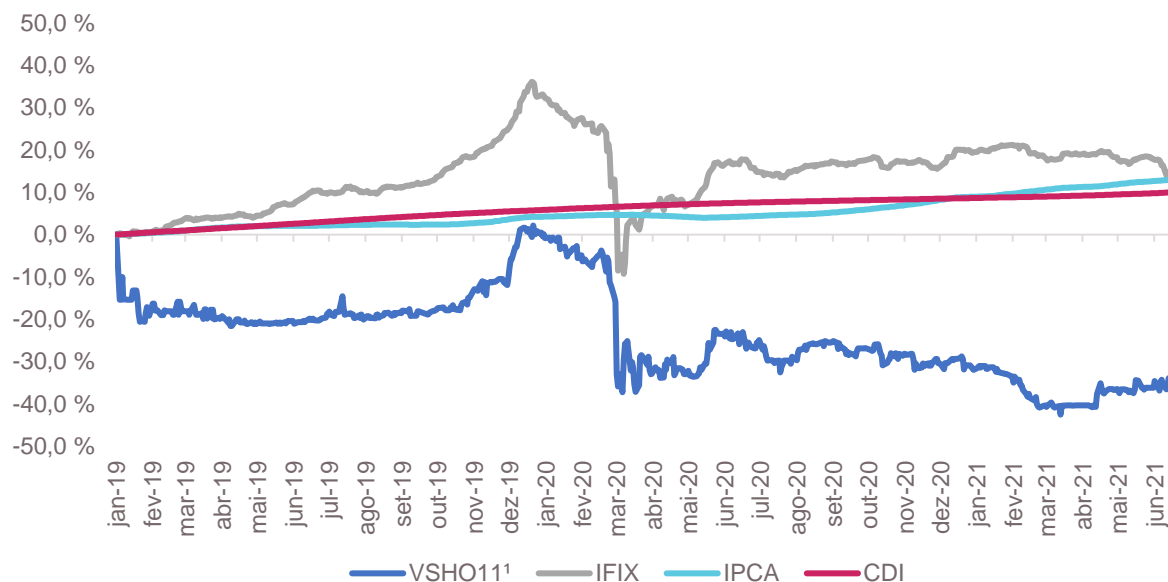
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ²
VSHO11 (Cota de Mercado)	5,87%	-6,01%	-7,68%	-21,98%
VSHO11 (Cota Patrimonial)	1,81%	3,64%	-3,54%	15,68%
IFIX	-2,19%	-4,02%	-1,83%	18,19%
CDI	0,31%	1,28%	2,28%	10,27%
IPCA	0,53%	3,77%	8,35%	13,35%

¹ Desde 30/08/2018.

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

Data base: 30/06/2021

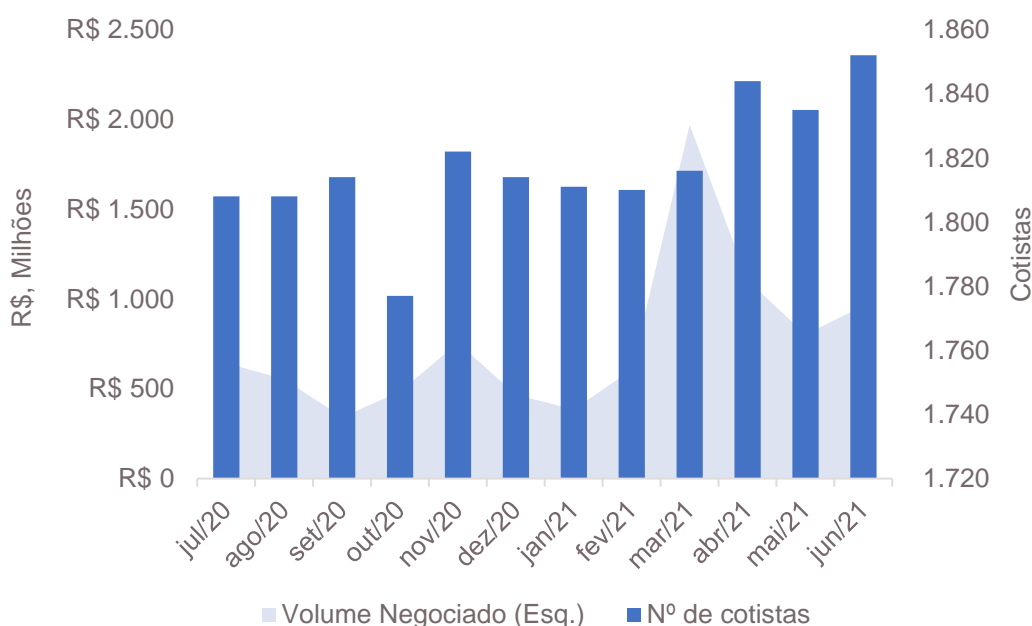
Fonte: BV Asset e Quantum Axis

Rentabilidade Mensal (%)


¹ Cota de Mercado.
 Fonte: QuantumAxis e BV Asset
 Data base: 30/06/2021

Liquidez

BBPO11 (R\$, milhões)	Junho 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	962,1	5.831,3	9.077,6
Negociações	744	3.958	7.416
Giro ¹	0,6%	3,6%	5,6%



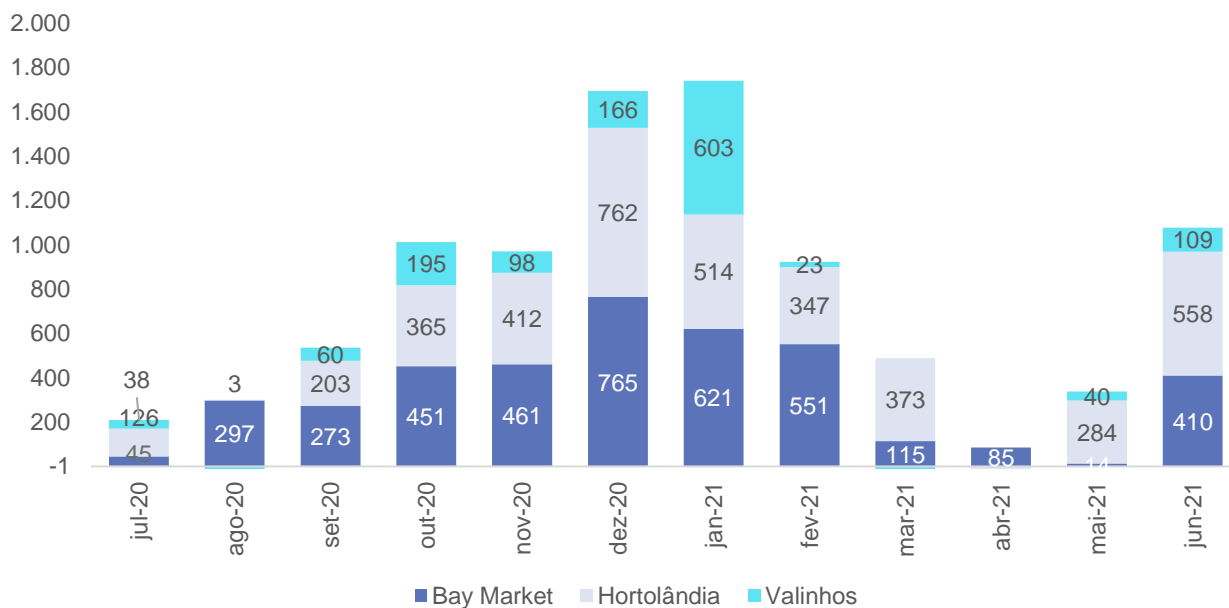
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.
 Fonte: B3
 Data base 30/06/2021

Dados Operacionais¹
Resultado Operacional (R\$)

	BAY	HOR	Junho 2021 VAL	Portfólio	Δ% 2020
Receita Total	623.181	689.612	318.708	1.631.501	-28,3%
Aluguel Mínimo (-descontos)	590.543	473.866	186.514	1.250.923	-6,2%
Aluguel Complementar	10.090	27.726	72.462	110.278	-61,2%
Aluguel Quiosques/Stands	124.711	120.985	65.477	311.173	-24,4%
Recebíveis	7.087	400	-417	7.070	-
Inadimplência do mês	-180.388	-65.846	-50.791	-297.025	42,3%
Recuperação de inadimplência	32.319	66.714	8.584	107.617	1,4%
Estacionamento	37.677	59.073	36.788	133.538	-57,2%
Outras receitas	1.142	6.694	91	7.927	-97,5%
Despesa Total	213.237	131.283	209.999	554.519	-16,5%
Resultado operacional (NOI)	409.944	558.329	108.709	1.076.982	-33,1%
Investimentos	30.651	14.287	36.993	81.931	
Despesas não operacionais	9.000	8.000	6.000	23.000	
RESULTADO FII	370.293	536.042	65.716	972.051	

¹ 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: 30/06/2021 / Fonte: BV Asset

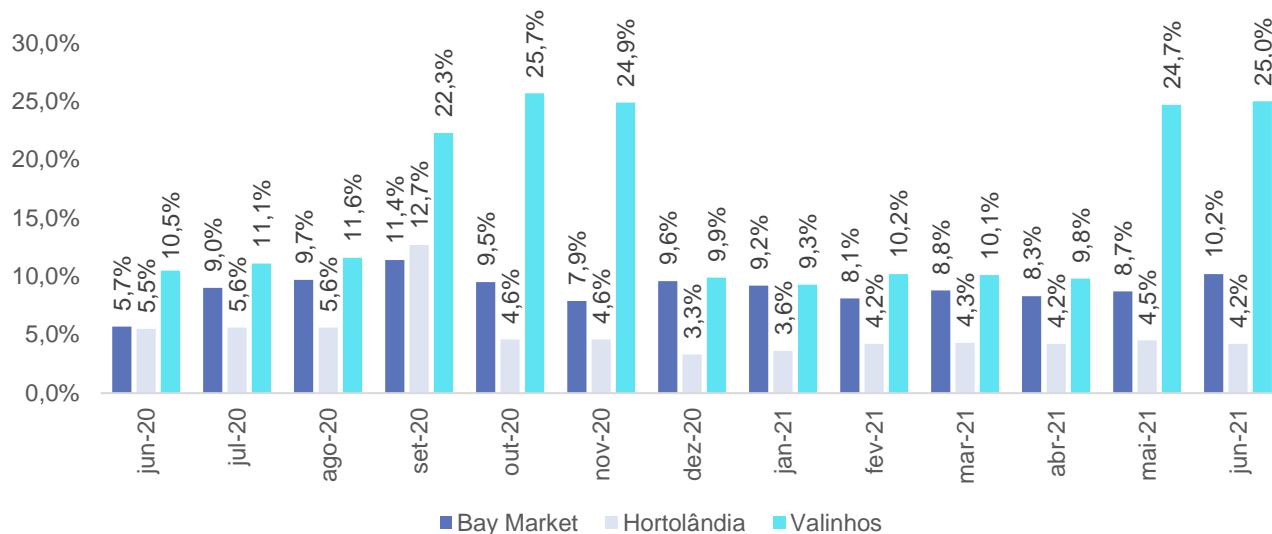
NOI (R\$ mil)


Data base: 30/06/2021

Fonte: BV Asset

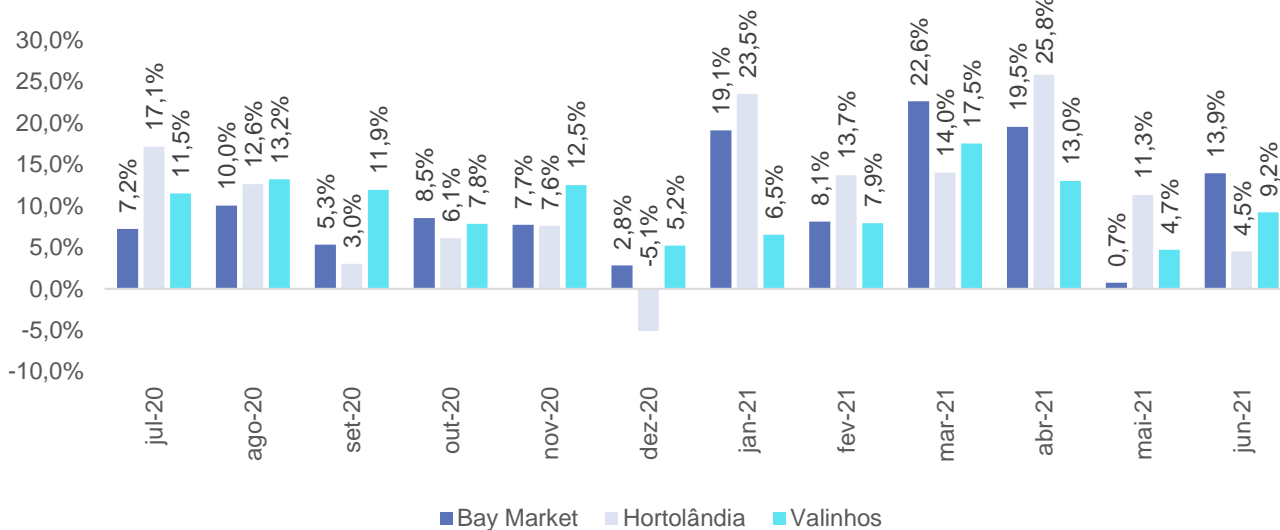
Dados Operacionais¹

Vacância (%)



Data base: 30/06/2021
Fonte: BV Asset

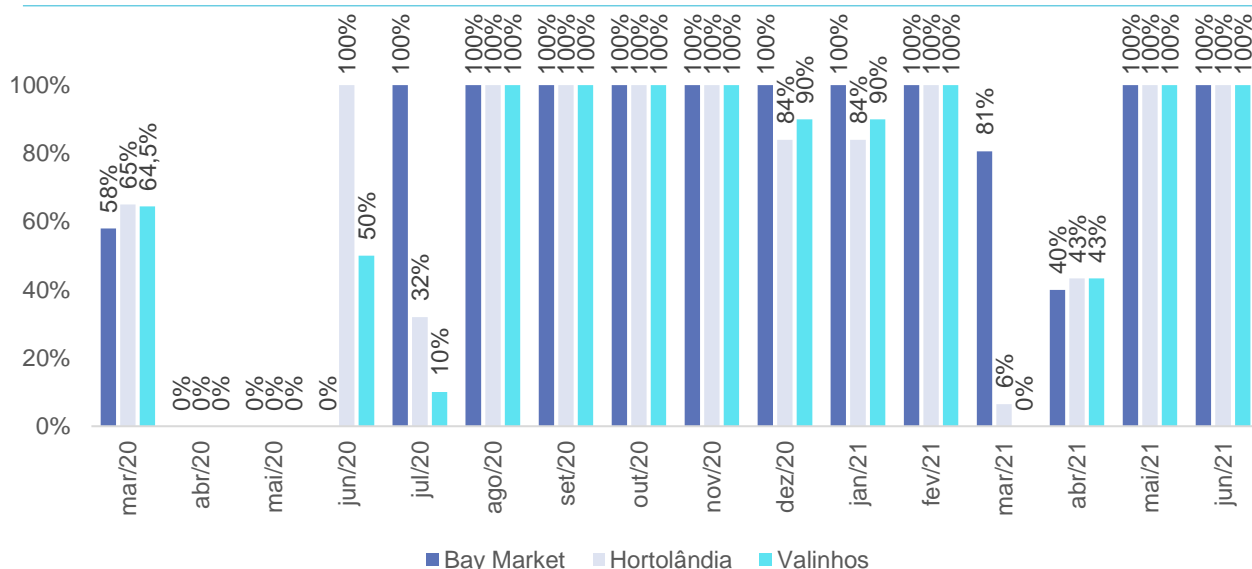
Inadimplência (%)



Data base: 30/06/2021
Fonte: BV Asset

Dados Operacionais¹

Período de funcionamento no mês

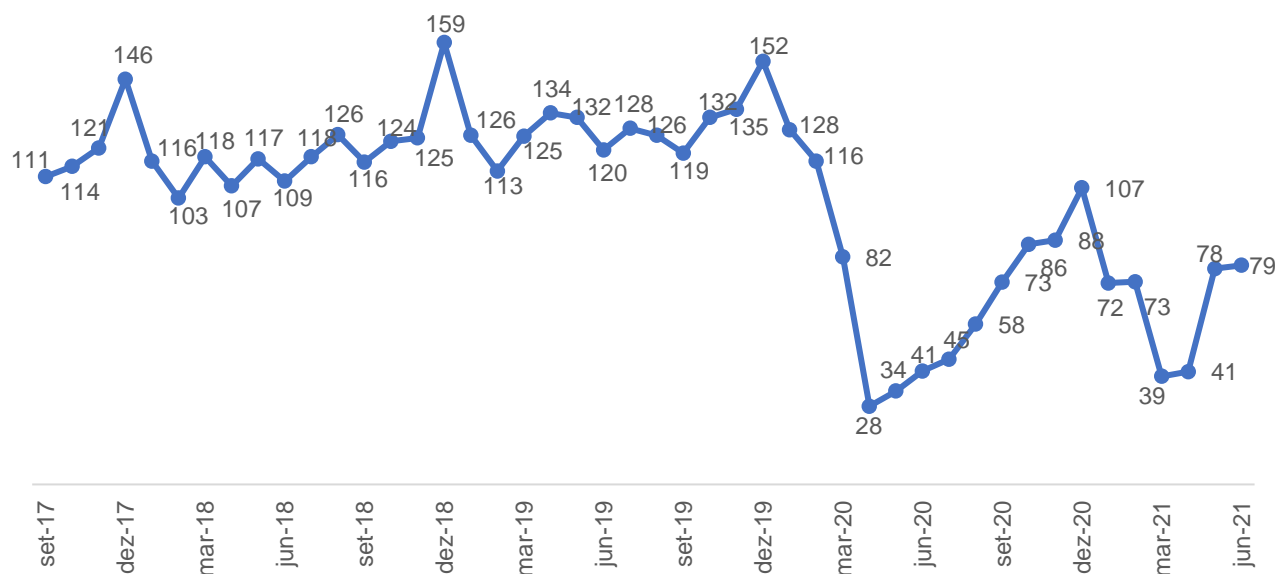


No mês de junho os shoppings puderam abrir todos os dias, entretanto o Hortolândia e Valinhas trabalharam com restrição de horários e ficaram abertos 96% e 92% do tempo, respectivamente.

Data base: 30/06/2021

Fonte: BV Asset

Fluxo de Veículos do Portfólio (Milhares)



Os Imóveis

Shopping Bay Market

Principais Características

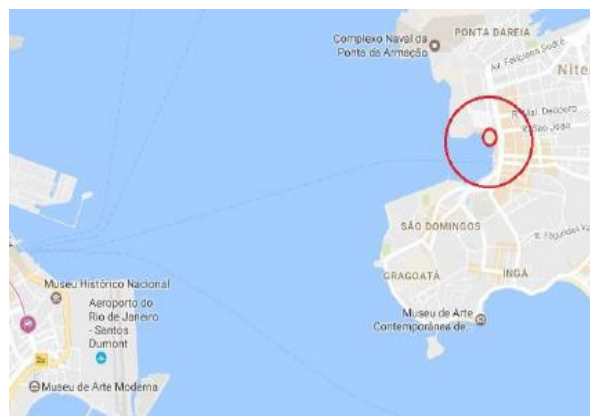


Localização	Niterói - RJ
ABL	11.822 m ²
Área Construída	25.407 m ²
Ano de Inauguração	1.997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas cobertas
Salas de Cinema	4 (2 salas 3D)

¹ 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 ²
Área Construída	31.237 m ²
Ano de Inauguração	2011
Número de Lojas	120
Âncoras	4
Estacionamento	722 vagas
Salas de Cinema	5 salas

Localização

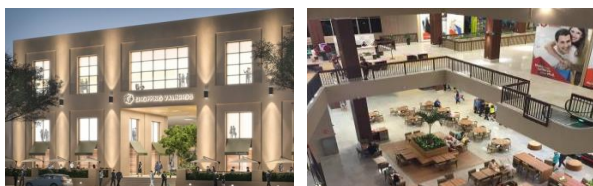
O empreendimento está localizado em Hortolândia-SP, cidade de 200 mil habitantes da microrregião de Campinas. É o único empreendimento da cidade voltado para compras, lazer e alimentação.



Os Imóveis

Shopping Valinhos

Principais Características



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

¹ 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.



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

B3

www.b3.com.br

CVM

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. 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 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. 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).

