

Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping (VSHO11)

Relatório do Gestor – Julho 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 81,11

Cota Patrimonial

R\$ 101,52

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 213 milhões

Nº de cotistas

1.898

ABL Total ¹

46.016 m²

Dividend Yield¹

0,65%

Rentabilidade Mensal²

5,15%

Rentabilidade Acum. no ano³

-1,17%

Rentabilidade Acum. Desde o início⁴

-17,96%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/07/2021

Julho 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.



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Comentário do Gestor

Funcionamento dos Shoppings

No mês de julho, 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 julho, o shopping Valinhos teve um impacto positivo na sua ocupação com duas entradas, sendo que uma delas é uma loja âncora com 1.130,9m² que a ocupará um espaço na área de estacionamentos que foi convertido em ABL, e uma saída, passando o que fez a sua ocupação subir de 75% para 76,9%. Já no shopping Hortolândia, tivemos a entrada de uma loja aumentando a ocupação total de 95,8% para 95,9%. No Bay, também tivemos a entrada de uma loja e a saída de outra, reduzindo a ocupação de 89,8% para 89,5%.

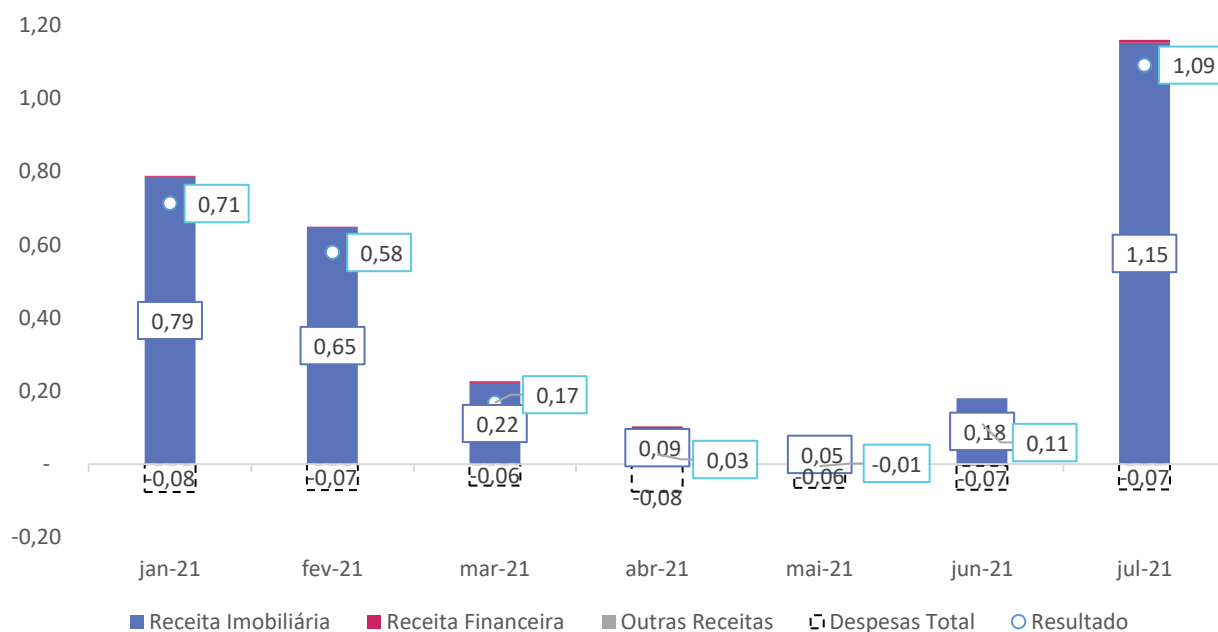
DRE Gerencial

	Julho -21	Semestre	Ano
Receita Total	2.435.075	2.435.075	6.639.339
Receitas de Locação	2.419.224	2.419.224	6.575.268
Receitas Financeiras	15.851	15.851	64.070
Despesa Total	(145.303)	(145.303)	(1.008.172)
Despesas Operacionais	(13.695)	(13.695)	(110.874)
Taxas de Administração	(131.608)	(131.608)	(897.298)
Resultado	2.289.772	2.289.772	5.631.166
Reservas	(1.198.396)	(1.198.396)	(1.863.820)
Rendimentos	1.091.376	1.091.376	3.767.346
Rendimentos por Cota	0,52	0,52	1,80

Data base: 31/07/2021

Fonte: BV Asset

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



Fonte: BV Asset

Data base: 31/07/2021

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	0,52					

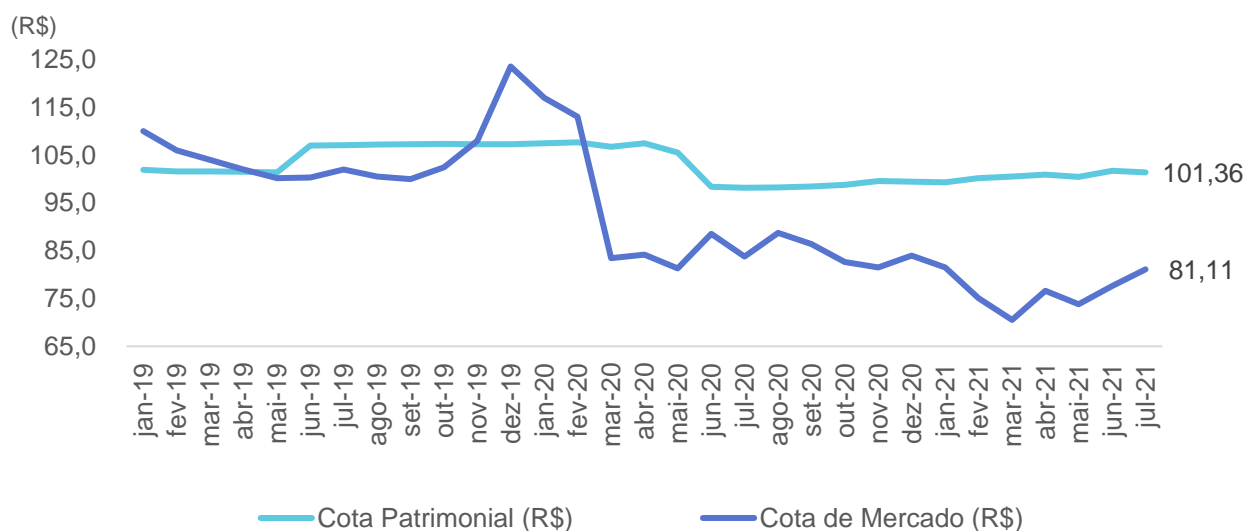
Fonte: BV Asset
Data base: 31/07/2021

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%	0,51%					
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%	0,64%					

Fonte: BV Asset
Data base: 31/07/2021

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



Fonte: BV Asset
Data base: 31/07/2021

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%	0,15%						3,80%
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%	5,15%	5,15%						-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: 31/07/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ²
VSHO11 (Cota de Mercado)	5,15%	-1,17%	-0,27%	-17,96%
VSHO11 (Cota Patrimonial)	0,15%	3,80%	5,70%	15,86%
IFIX	2,15%	-1,60%	3,33%	32,01%
CDI	0,36%	1,64%	2,44%	12,89%
IPCA	0,96%	4,76%	8,99%	15,20%

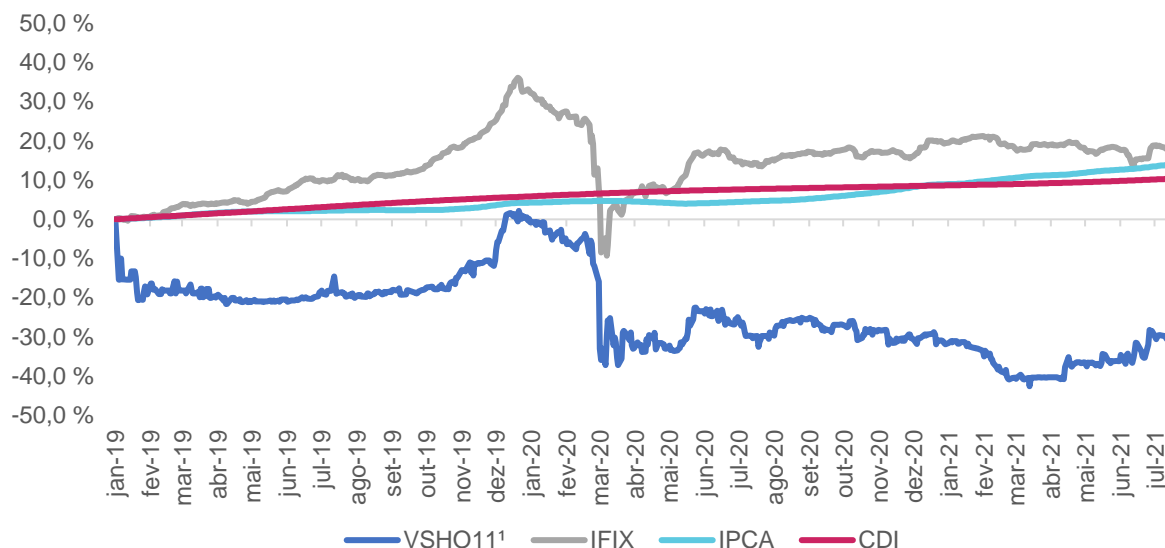
¹ Desde 30/08/2018.

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

Data base: 31/07/2021

Fonte: BV Asset e Quantum Axis

Rentabilidade Mensal (%)



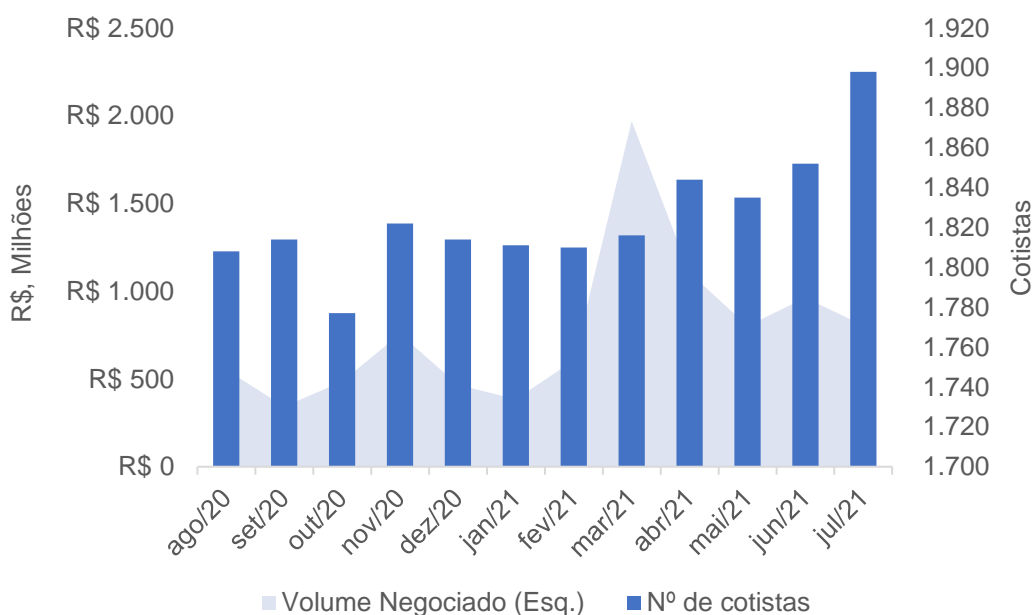
¹ Cota de Mercado.

Fonte: QuantumAxis e BV Asset

Data base: 31/07/2021

Liquidez

VSHO11 (R\$, mil)	Julho 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	804,7	6.636,0	9.238,8
Negociações	820	4.778	7.461
Giro ¹	0,5%	3,9%	5,4%



¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3

Data base 31/07/2021

Dados Operacionais¹

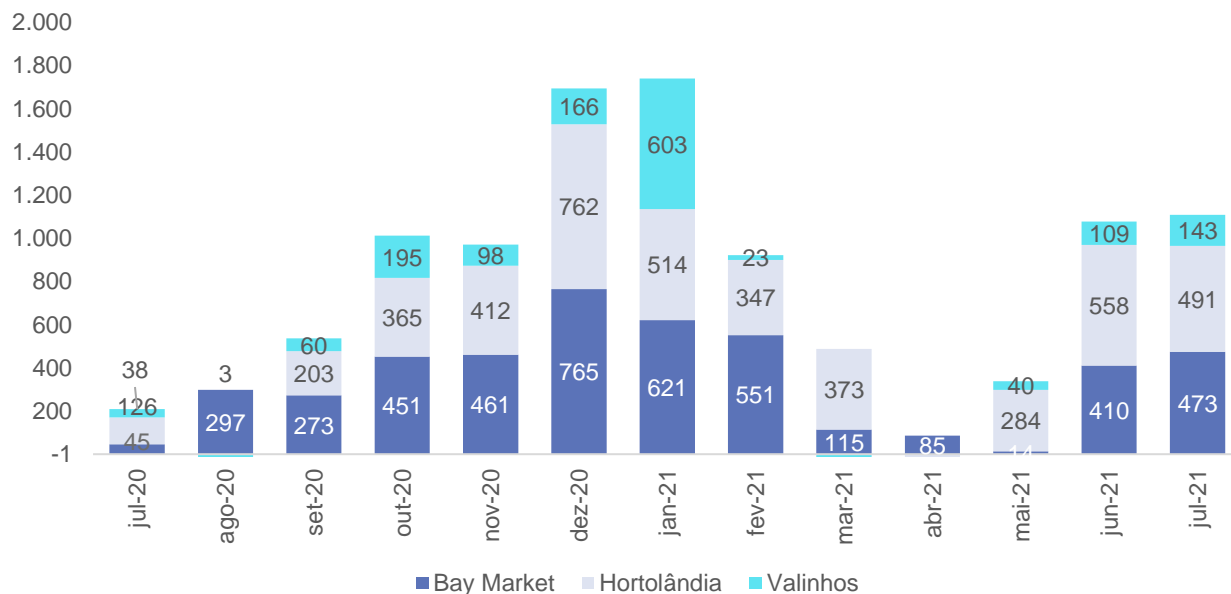
Resultado Operacional (R\$)

	Julho 2021				
	BAY	HOR	VAL	Portfólio	Δ% 2020
Receita Total	742.313	661.754	327.943	1.732.010	-26,1%
Aluguel Mínimo (-descontos)	658.930	496.390	204.411	1.359.731	0,4%
Aluguel Complementar	19.939	31.986	61.889	113.814	-53,4%
Aluguel Quiosques/Stands	142.405	112.455	71.220	326.080	-26,6%
Recebíveis	- 7.087	6.396	-	691	-
Inadimplência do mês	- 149.937	- 90.129	- 80.593	- 320.659	48,9%
Recuperação de inadimplência	31.167	27.824	27.907	86.898	-30,1%
Estacionamento	41.113	66.890	33.978	141.981	-43,7%
Outras receitas	5.783	9.942	9.131	24.856	-77,4%
Despesa Total	268.888	170.752	184.688	624.328	11,4%
Resultado operacional (NOI)	473.425	491.002	143.255	1.107.682	-37,9%
Investimentos	25.314	16.350	31.500	73.164	
Despesas não operacionais	9.000	8.000	3.000	20.000	
RESULTADO FII	439.111	466.652	108.755	1.014.518	

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: 31/07/2021 / Fonte: BV Asset

NOI (R\$ mil)

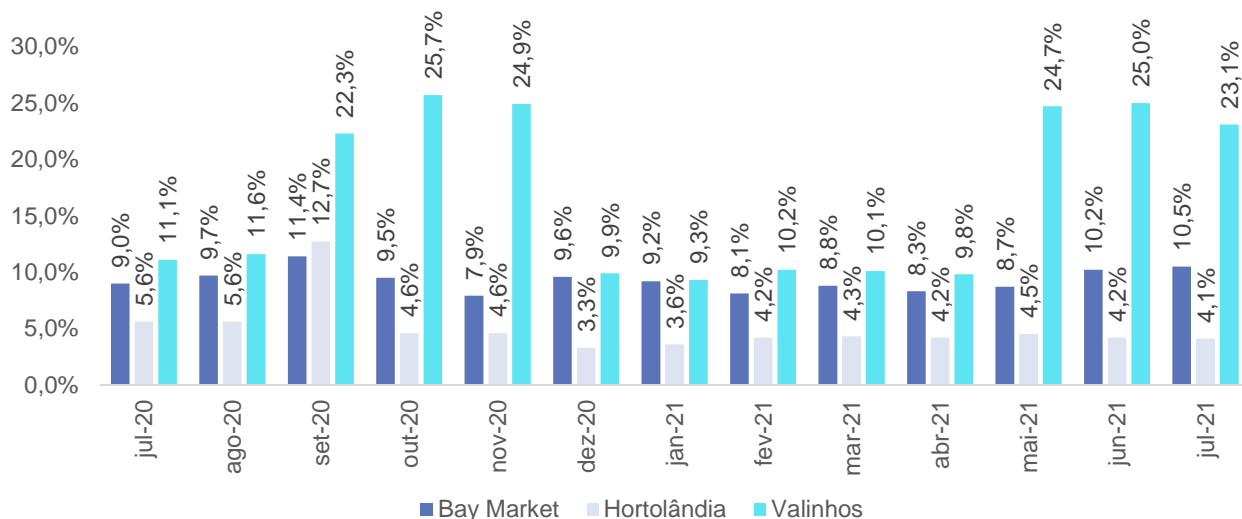


Data base: 31/07/2021

Fonte: BV Asset

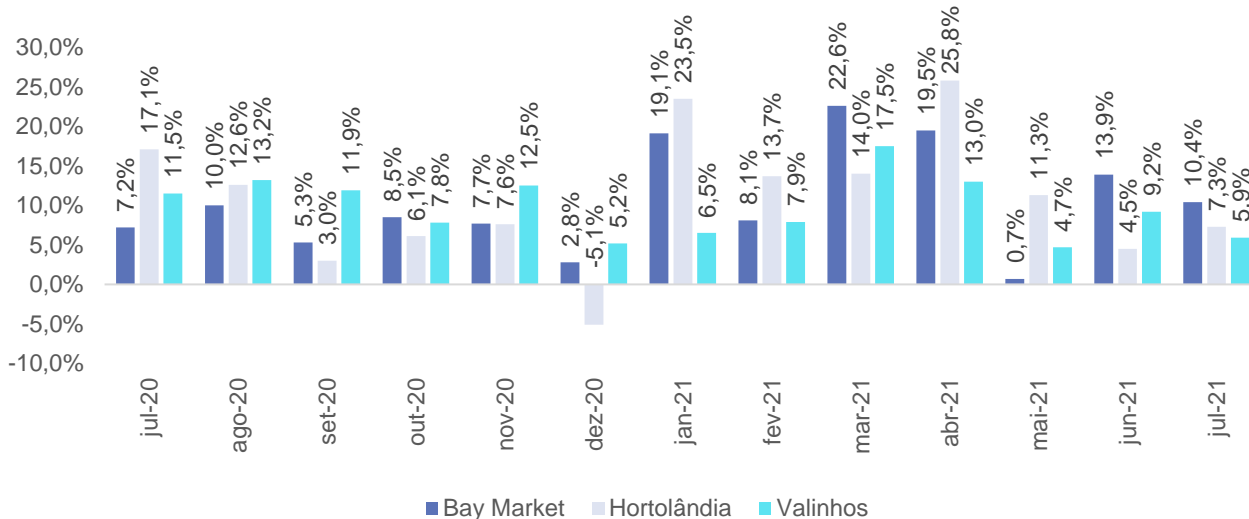
Dados Operacionais¹

Vacância (%)



Data base: 31/07/2021
Fonte: BV Asset

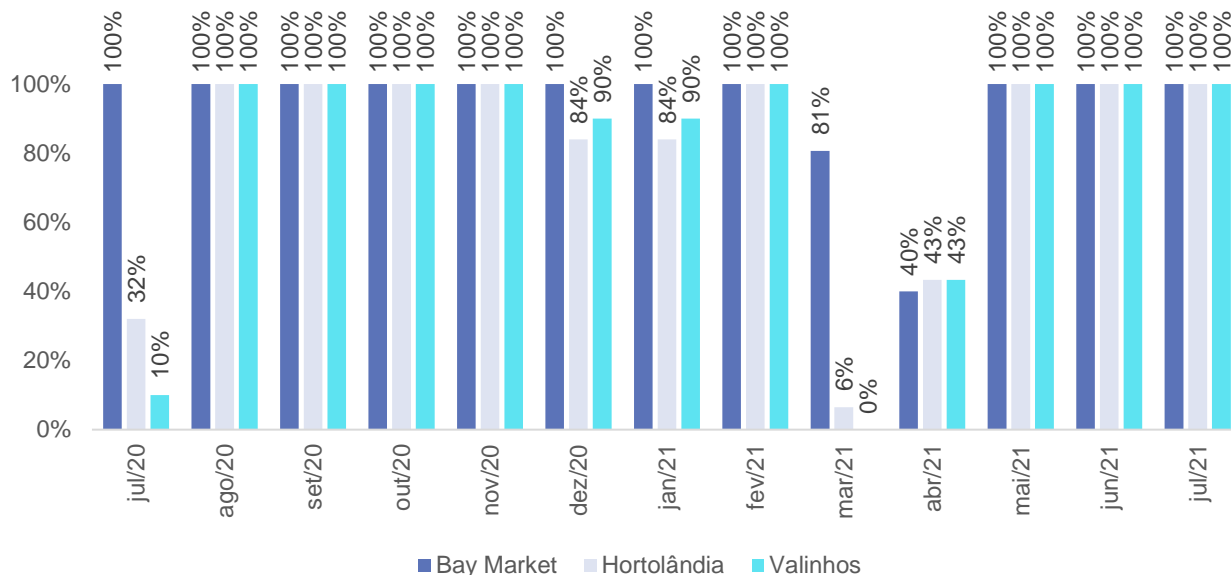
Inadimplência (%)



Data base: 31/07/2021
Fonte: BV Asset

Dados Operacionais¹

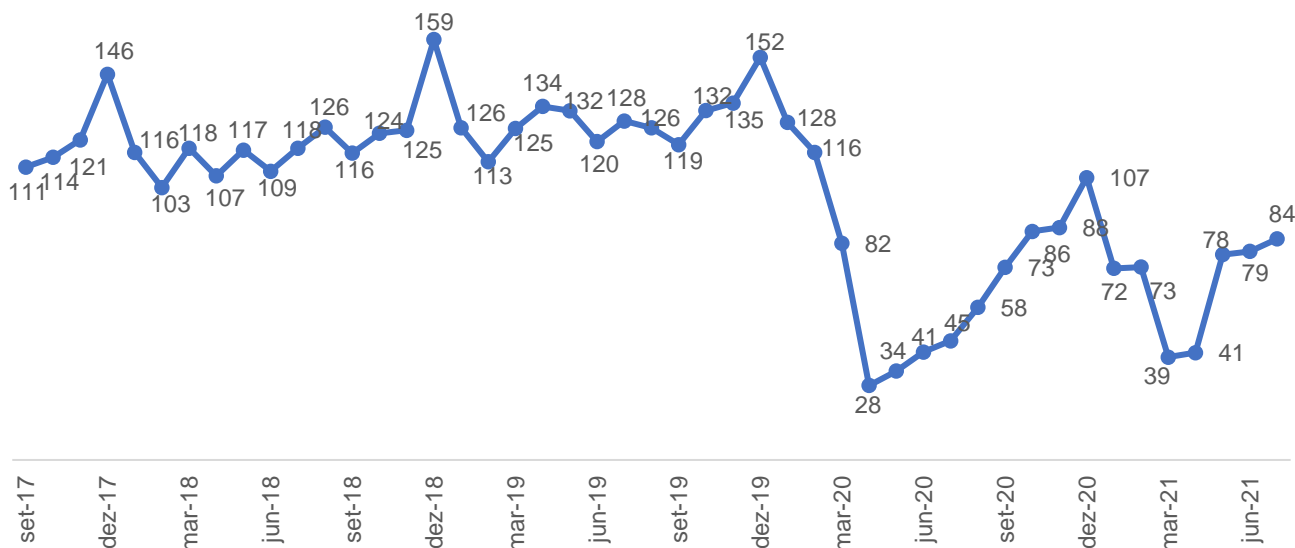
Dias de funcionamento no mês



No mês de julho os shoppings puderam abrir todos os dias, entretanto o Hortolândia e Valinhas trabalharam com restrição de horários e ficaram abertos 98% do tempo.

Data base: 31/07/2021
Fonte: BV Asset

Fluxo de Veículos do Portfólio (Milhares)



Data base: 31/07/2021
Fonte: BV Asset

Os Imóveis

Shopping Bay Market

Principais Características

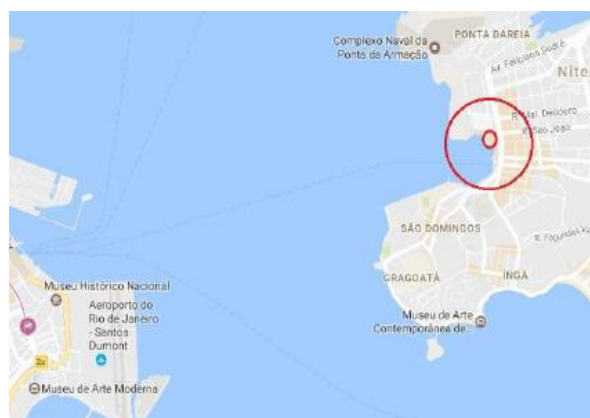


Localização	Niterói - RJ
ABL	11.822 m ²
Área Construída	25.407 m ²
Ano de Inauguração	1.997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas cobertas
Salas de Cinema	4 (2 salas 3D)

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

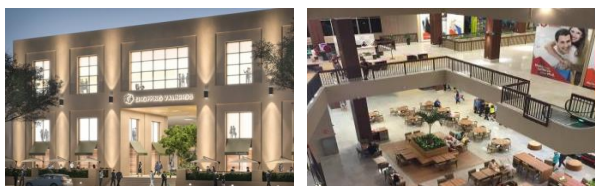
O empreendimento está localizado em Hortolândia-SP, cidade de 200 mil habitantes da microrregião de Campinas. É o único empreendimento da cidade voltado para compras, lazer e alimentação.



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).

