

Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório do Gestor – Setembro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 82,95

Cota Patrimonial

R\$ 101,24

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 212,4 milhões

Nº de cotistas

1.963

ABL Total ¹

46.016 m²
Dividend Yield¹

0,92%

Rentabilidade Mensal²

0,90%

Rentabilidade Acum. no ano³

2,93%

Rentabilidade Acum. Desde o início⁴

-14,56%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

Setembro 2021

Banco BV

Site – [Votorantim Shopping](http://votorantimshopping.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 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.asset@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

Ocupação

No mês de setembro, o shopping Valinhos teve um impacto negativo na sua ocupação com uma entrada e duas saídas, reduzindo a ocupação do shopping de 76% para 75,4%. Já no shopping Hortolândia, não tivemos entradas e nem saídas de lojistas, o que manteve a ocupação em 96%. No Bay, o cenário se repetiu, não tivemos entradas e nem saídas, mantendo a ocupação em 89,6%.

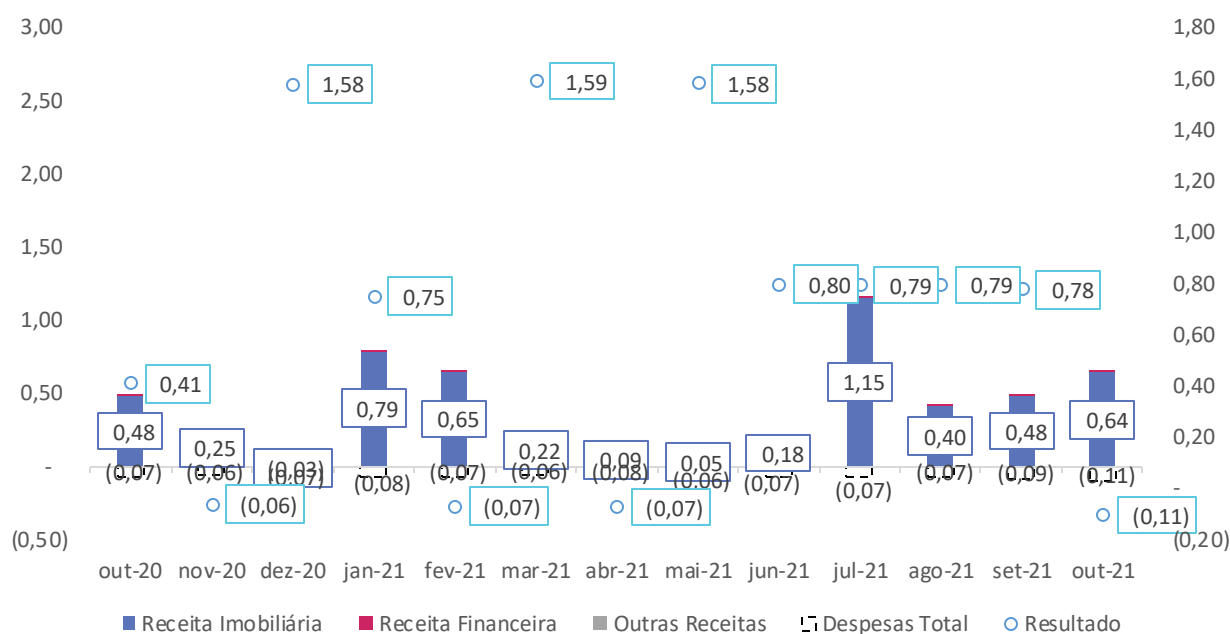
DRE Gerencial

	Setembro -21	Semestre	Ano
Receita Total	1.018.229	4.320.579	8.036.865
Receitas de Locação	1.000.411	4.268.175	7.936.241
Receitas Financeiras	17.818	52.405	100.624
Despesa Total	(181.164)	(471.197)	(1.334.066)
Despesas Operacionais	(41.824)	(60.994)	(158.173)
Taxas de Administração	(139.340)	(410.203)	(1.175.893)
Resultado	837.066	3.849.382	6.702.799
Reservas	758.022	432.170	244.065
Rendimentos	1.595.088,00	4.281.552,00	6.946.864
Rendimentos por Cota	0,76	2,04	3,31

Data base: 30/09/2021

Fonte: BV Asset

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



Fonte: BV Asset

Data base: 30/09/2021

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	0,76	0,76			

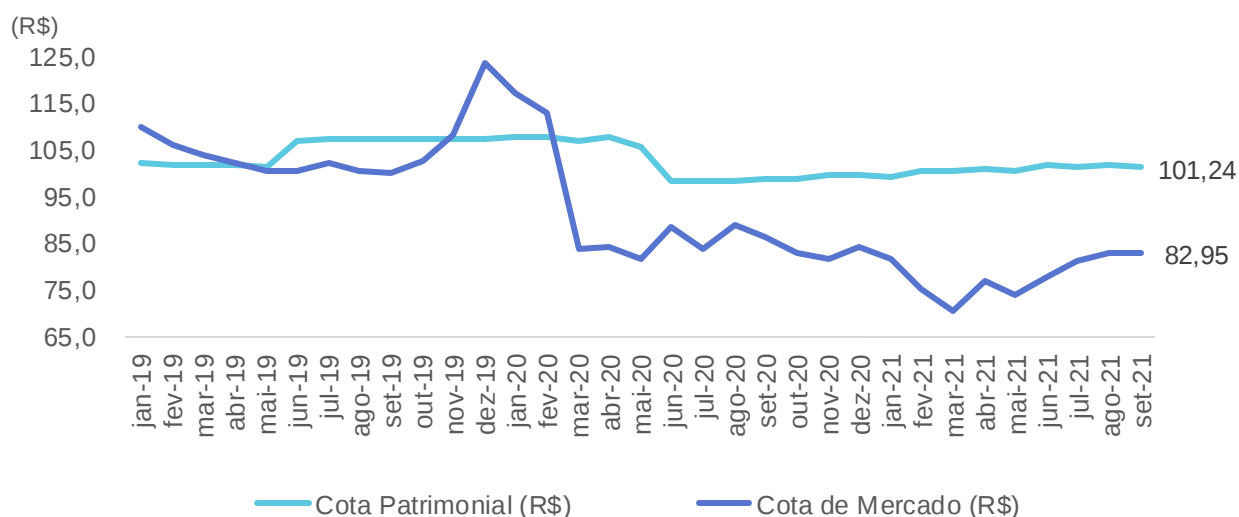
Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

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%	0,75%	0,75%			
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%	0,92%	0,92%			

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

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%	0,75%	0,47%				5,07%
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%	0,92%	0,90%				2,93%

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: 30/09/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ²
VSHO11 (Cota de Mercado)	0,90%	2,93%	0,76%	-14,56%
VSHO11 (Cota Patrimonial)	0,47%	5,07%	6,69%	17,28%
IFIX	-1,24%	-5,38%	-2,83%	26,94%
CDI	0,44%	2,51%	2,99%	13,88%
IPCA	1,16%	6,90%	10,25%	17,55%

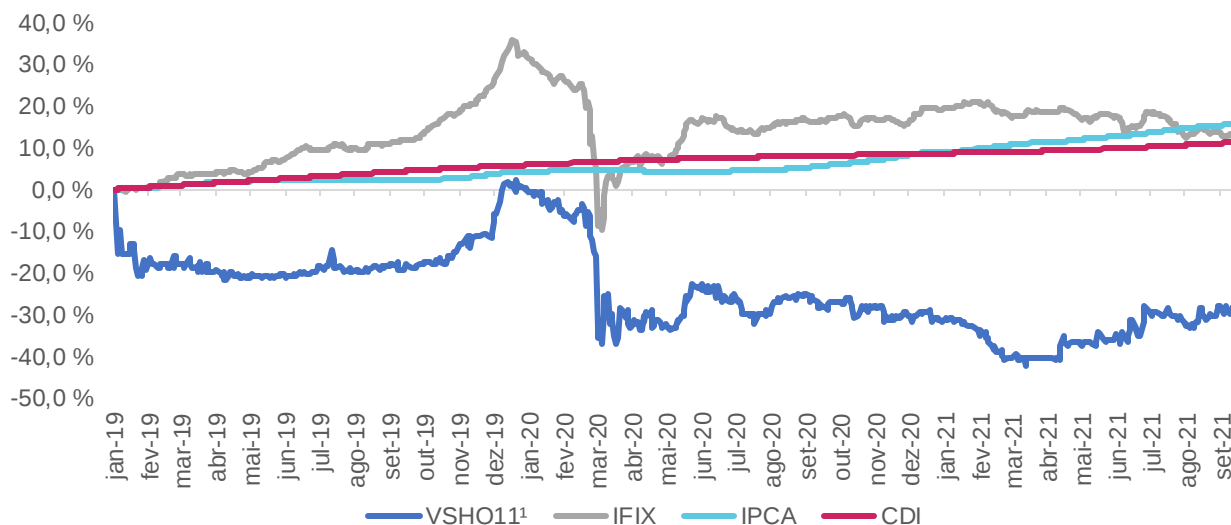
¹ Desde 30/08/2018.

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

Data base: 30/09/2021

Fonte: BV Asset e Quantum Axis

Rentabilidade Mensal (%)

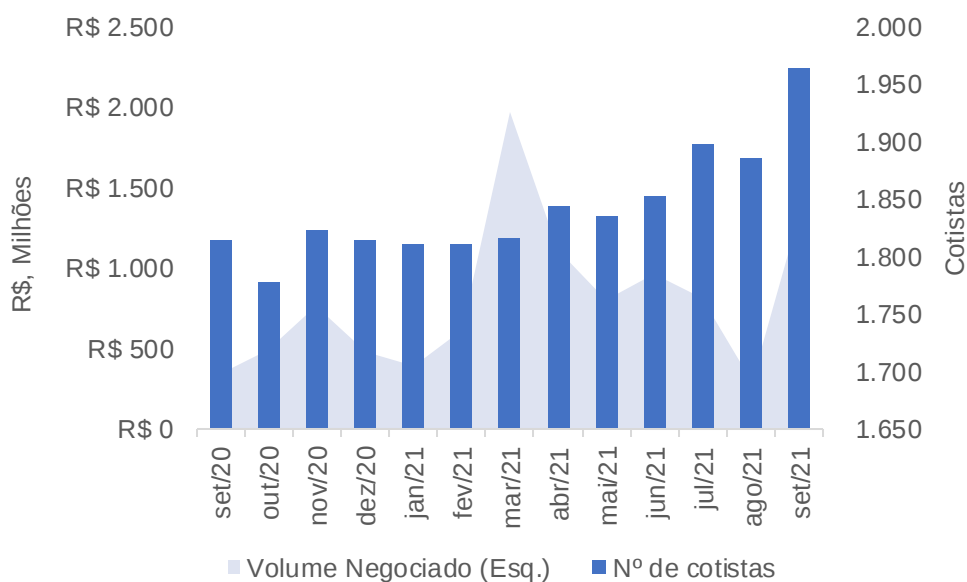

¹ Cota de Mercado.

Fonte: QuantumAxis e BV Asset

Data base: 30/09/2021

Liquidez

VSHO11 (R\$, mil)	Setembro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	1.349	8.266,1	9.974,6
Negociações	827	6.084	7.802
Giro ¹	0,8%	4,7%	5,7%


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

Fonte: B3

Data base 30/09/2021

Dados Operacionais¹

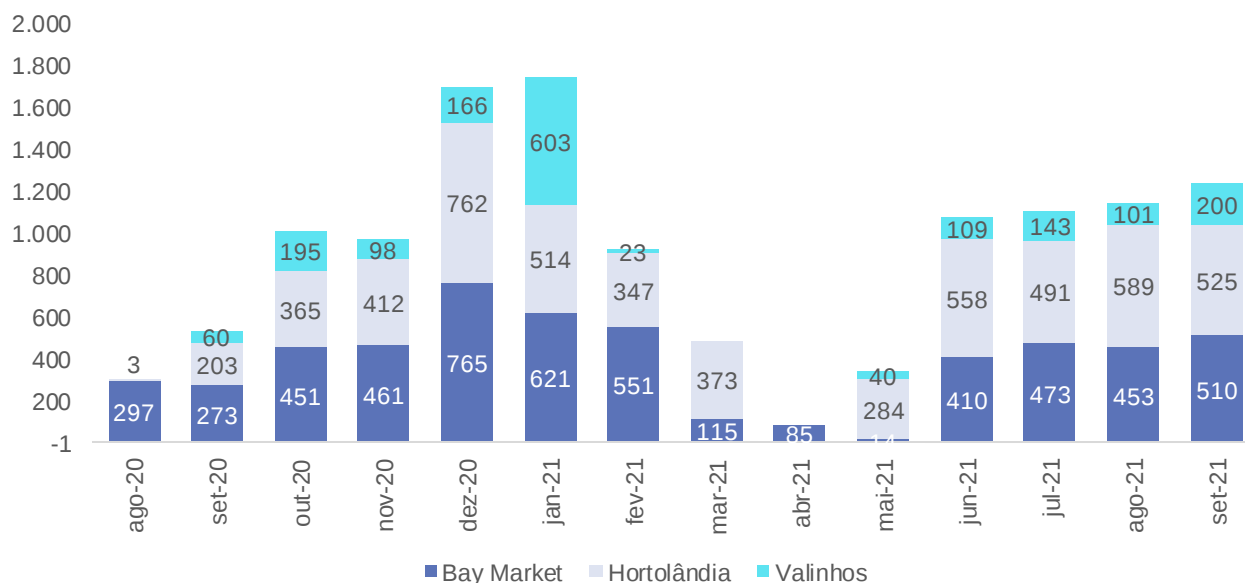
Resultado Operacional (R\$)

	Setembro 2021				
	BAY	HOR	VAL	Portfólio	Δ% 2020
Receita Total	774.414	690.449	373.614	1.838.477	-22,3%
Aluguel Mínimo (-descontos)	664.254	511.709	197.003	1.372.966	2,6%
Aluguel Complementar	12.624	18.729	51.385	82.738	-63,0%
Aluguel Quiosques/Stands	151.406	119.471	64.234	335.111	-26,1%
Recebíveis	- 4.041	- 8.545	- 600	- 13.186	-157,6%
Inadimplência do mês	- 133.787	- 64.245	- 40.547	- 238.579	73,0%
Recuperação de inadimplência	42.223	27.681	23.874	93.778	-20,4%
Estacionamento	39.156	70.941	40.150	150.247	-41,2%
Outras receitas	2.579	14.708	38.115	55.402	-40,2%
Despesa Total	263.954	165.375	173.343	602.672	-3,0%
Resultado operacional (NOI)	510.460	525.074	200.271	1.235.805	-29,2%
Investimentos	83.784	50.768	114.400	248.952	
Despesas não operacionais	14.067	16.000	4.689	34.756	
RESULTADO FII	412.609	458.306	81.182	952.097	

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: 30/09/2021 / Fonte: BV Asset

NOI (R\$ mil)

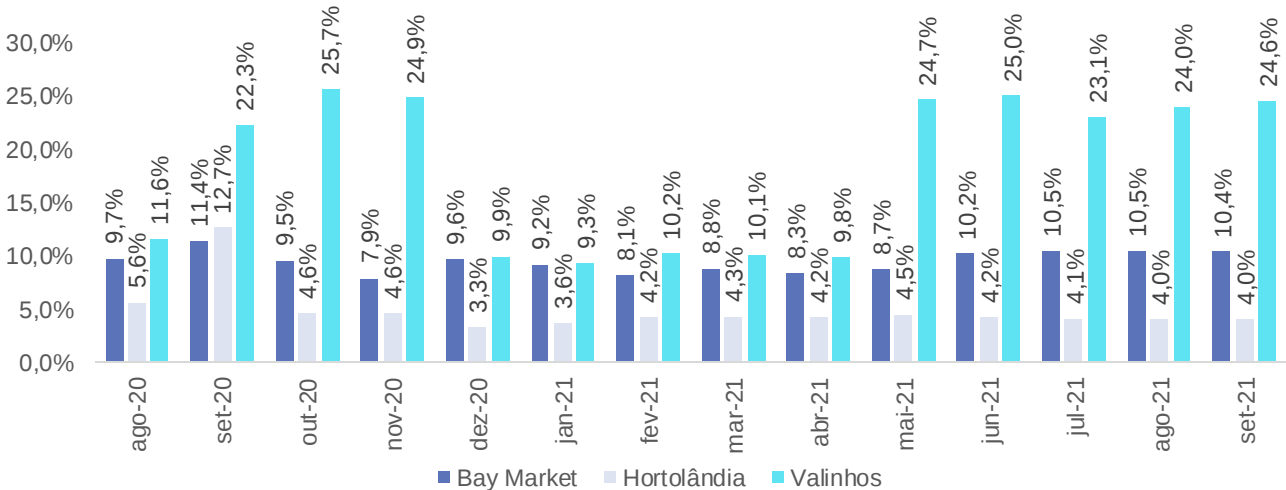


Data base: 30/09/2021

Fonte: BV Asset

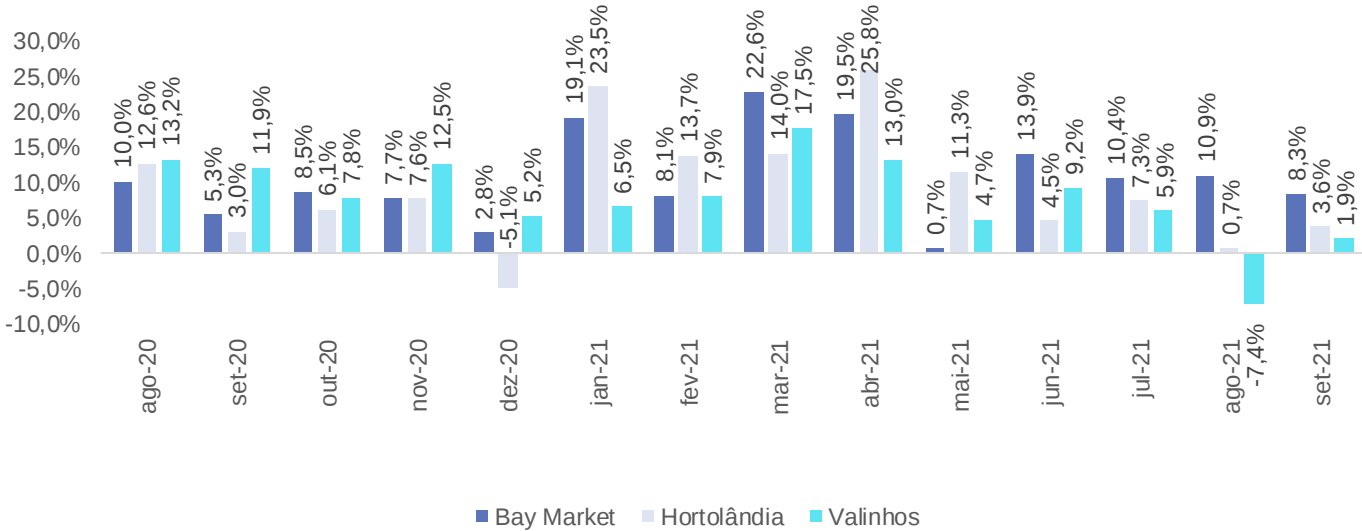
Dados Operacionais¹

Vacância (%)



Data base: 30/09/2021
Fonte: BV Asset

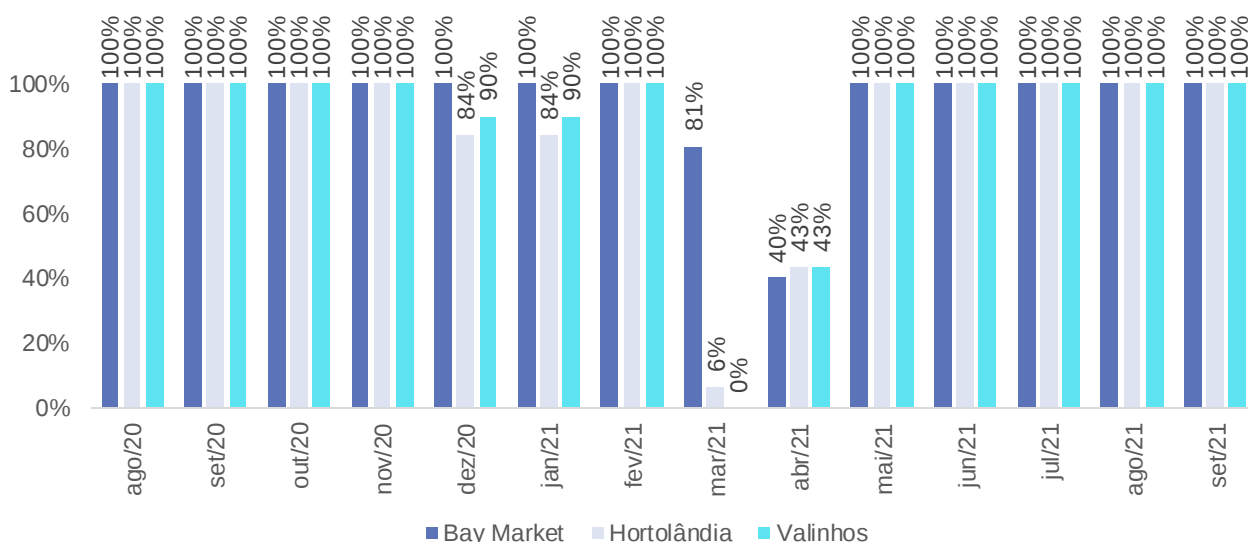
Inadimplência (%)



Data base: 30/09/2021
Fonte: BV Asset

Dados Operacionais¹

Dias de funcionamento no mês

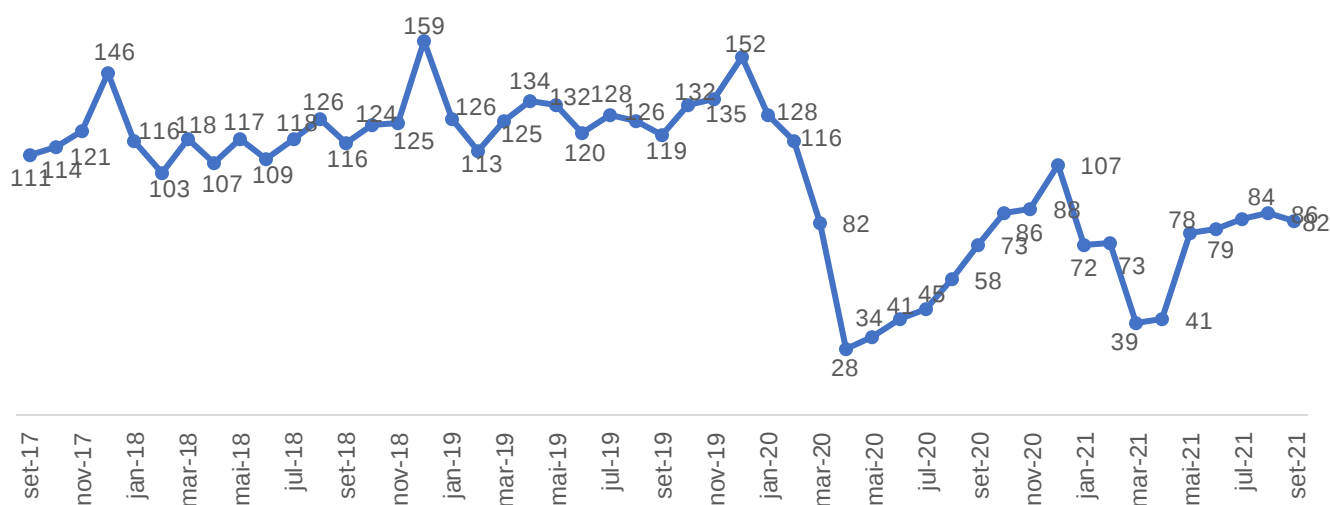


Nos meses de julho e agosto os shoppings puderam abrir todos os dias, entretanto o Hortolândia e Valinhos trabalharam com restrição de horários e ficaram abertos 98% do tempo.

Data base: 30/09/2021

Fonte: BV Asset

Fluxo de Veículos do Portfolio (Milhares)



Data base: 30/09/2021

Fonte: BV Asset

Os Imóveis

Shopping Bay Market

Principais Características

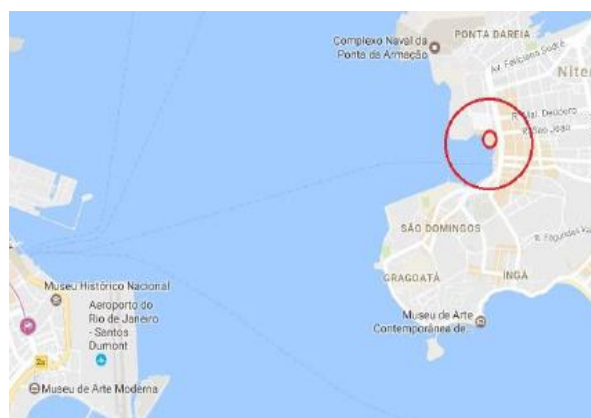


Localização	Niterói - RJ
ABL	11.822 m²
Área Construída	25.407 m²
Ano de Inauguração	1.997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas cobertas
Salas de Cinema	4 (2 salas 3D)

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 m²
Área Construída	31.237 m²
Ano de Inauguração	2011
Número de Lojas	120
Âncoras	4
Estacionamento	722 vagas
Salas de Cinema	5 salas

Localização

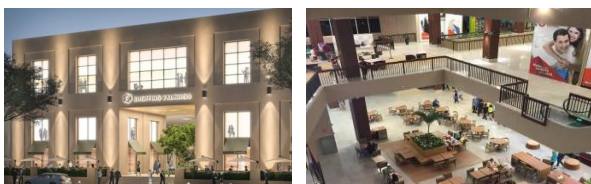
O empreendimento está localizado em Hortolândia-SP, cidade de 200 mil habitantes da microrregião de Campinas. É o único empreendimento da cidade voltado para compras, lazer e alimentação.



Os Imóveis

Shopping Valinhos

Principais Características



Localização	Valinhos - SP
ABL	14.291 m²
Área Construída	28.647 m²
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).

