

Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório do Gestor – Outubro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 83,83

Cota Patrimonial

R\$ 101,33

Valor Patrimonial Fundo

R\$ 212 milhões

Nº de cotistas

1.005

ABL Total ¹

46.016 m²
Dividend Yield¹

0,63%

Rentabilidade Mensal²

1,70%

Rentabilidade Acum. no ano³

4,68%

Rentabilidade Acum. Desde o início⁴

-13,10%

Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

Outubro 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 outubro, o shopping Valinhos teve um impacto negativo na sua ocupação, mesmo com duas entradas e uma saídas, devido a ABL das lojas, reduzindo a ocupação do shopping de 75,4% para 74%. Já no shopping Hortolândia, tivemos duas entradas no mês e uma saída, o que elevou a ocupação total de 96,0% para 96,2%. No Bay, por sua vez, não tivemos entradas e nem saídas o que manteve a ocupação em 89,5%.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

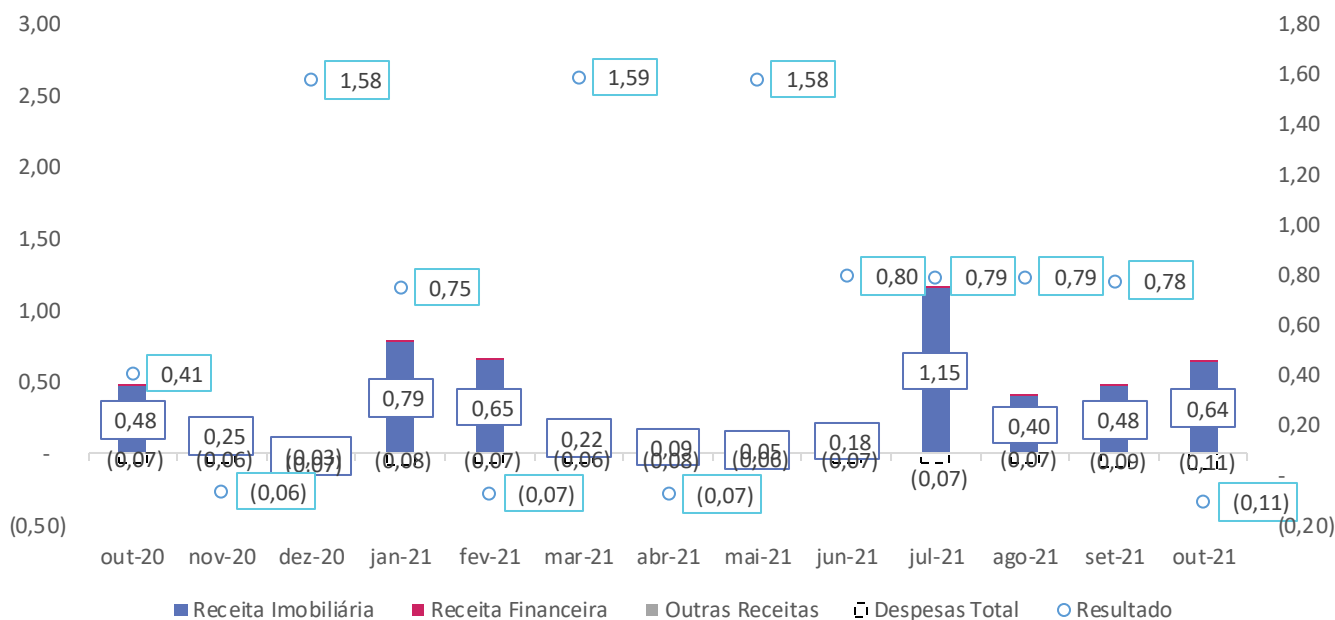
DRE Gerencial

	Outubro -21	Semestre	Ano
Receita Total	1.354.745	5.675.324	9.391.610
Receitas de Locação	1.337.610	5.605.785	9.273.851
Receitas Financeiras	17.135	69.540	117.759
Despesa Total	(227.557)	(698.754)	(1.561.623)
Despesas Operacionais	(94.941)	(60.994)	(253.114)
Taxas de Administração	(132.616)	(542.818)	(1.308.509)
Resultado	1.127.189	4.976.571	7.829.987
Reservas	(14.825)	417.345	229.241
Rendimentos	1.112.364,00	5.393.916,00	8.059.228
Rendimentos por Cota	0,53	2,57	3,84

Data base: 29/10/2021

Fonte: BV Asset

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



Fonte: BV Asset

Data base: 29/10/2021

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	0,73	0,53		

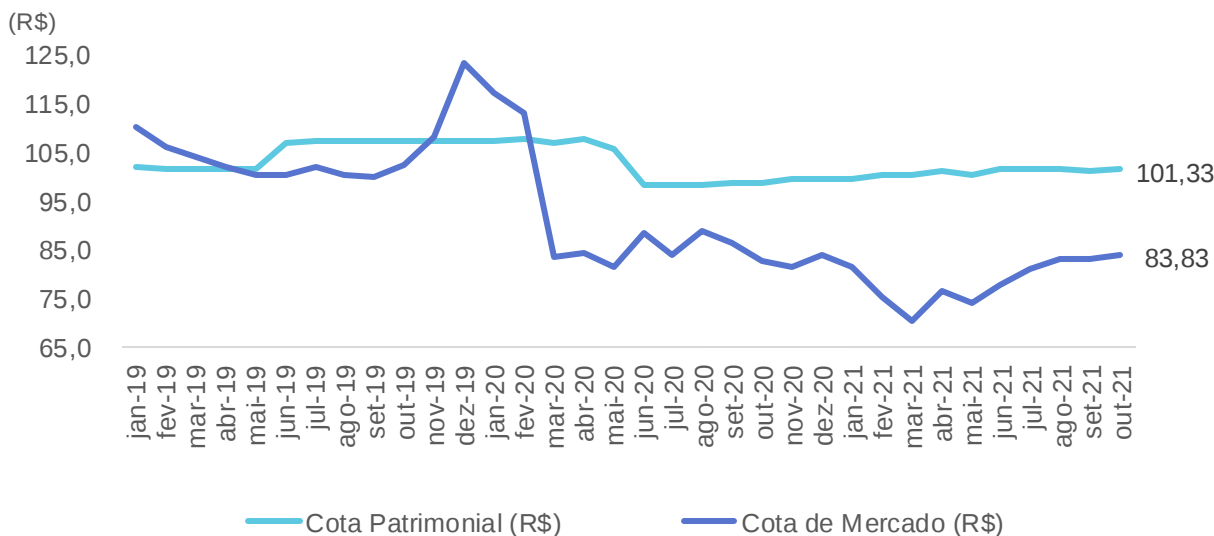
Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

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%	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%	0,64%	0,92%	0,92%	0,63%		

Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

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



Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

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%	0,61%			5,71%
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%	1,70%			4,68%

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: 29/10/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ²
VSHO11 (Cota de Mercado)	1,70%	4,68%	6,80%	-13,10%
VSHO11 (Cota Patrimonial)	0,61%	5,71%	6,69%	18,00%
IFIX	-1,47%	-6,78%	-3,29%	25,07%
CDI	0,48%	3,00%	3,32%	14,43%
IPCA	1,25%	8,24%	10,67%	19,02%

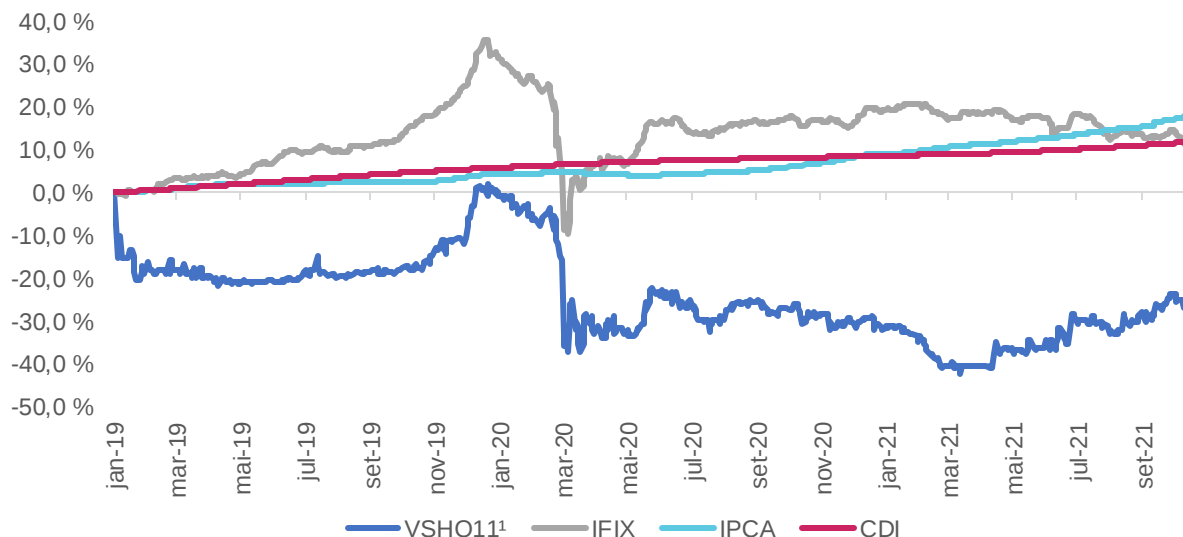
¹ Desde 30/08/2018.

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

Data base: 29/10/2021

Fonte: BV Asset e Quantum Axis

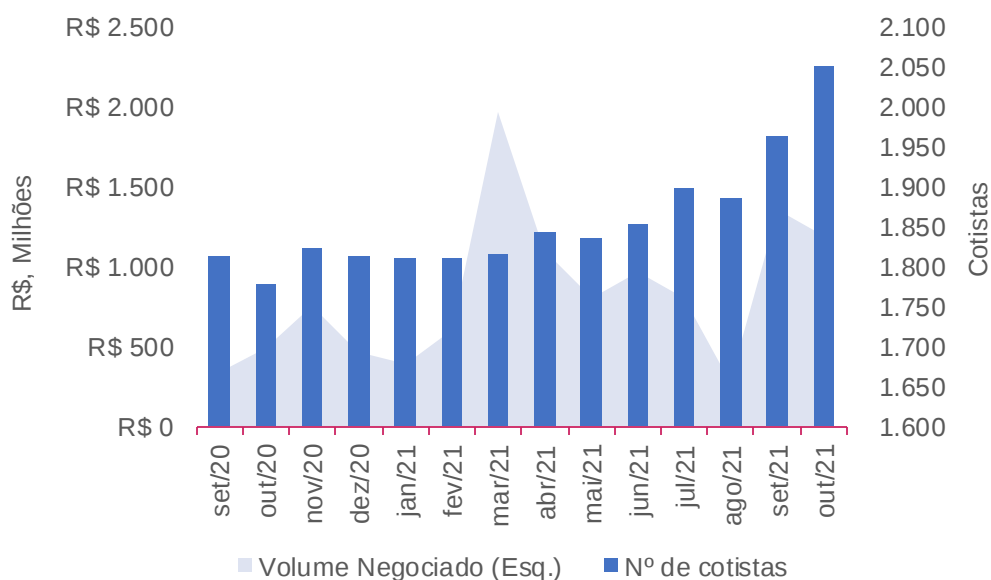
Rentabilidade Mensal (%)



¹ Cota de Mercado.
Fonte: QuantumAxis e BV Asset
Data base: 29/10/2021

Liquidez

VSHO11 (R\$, mil)	Outubro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	1.192	9.458,5	10.682,4
Negociações	1.005	7.089	8.319
Giro ¹	0,7%	5,4%	6,1%



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

Fonte: B3
Data base 29/10/2021

Dados Operacionais¹

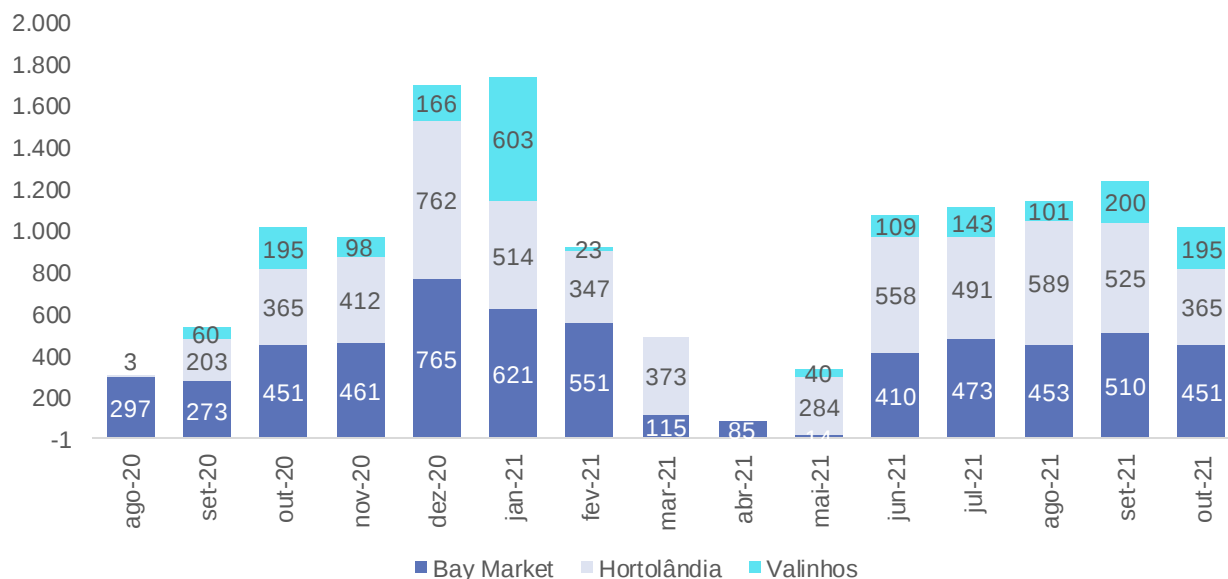
Resultado Operacional (R\$)

	Outubro 2021				
	BAY	HOR	VAL	Portfólio	Δ% 2020
Receita Total	748.104	731.863	383.051	1.863.018	-15,4%
Aluguel Mínimo (-descontos)	659.745	543.350	201.807	1.404.902	4,7%
Aluguel Complementar	11.033	15.073	44.776	70.882	-53,4%
Aluguel Quiosques/Stands	152.267	137.658	67.108	357.033	-24,8%
Recebíveis	- 959	- 780	-	1.739	-74,4%
Inadimplência do mês	- 157.698	- 94.069	- 15.746	- 267.513	80,7%
Recuperação de inadimplência	41.448	47.733	39.267	128.448	25,7%
Estacionamento	38.219	71.458	41.344	151.021	-36,2%
Outras receitas	4.049	11.440	4.495	19.984	-59,5%
Despesa Total	278.289	88.086	110.161	476.536	-36,4%
Resultado operacional (NOI)	469.815	643.777	272.890	1.386.482	-4,6%
Investimentos	68.456	16.459	104.486	189.401	
Despesas não operacionais	22.977	36.481	6.668	66.126	
RESULTADO FI	378.382	590.837	161.736	1.130.955	

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: 29/10/2021 / Fonte: BV Asset

NOI (R\$ mil)

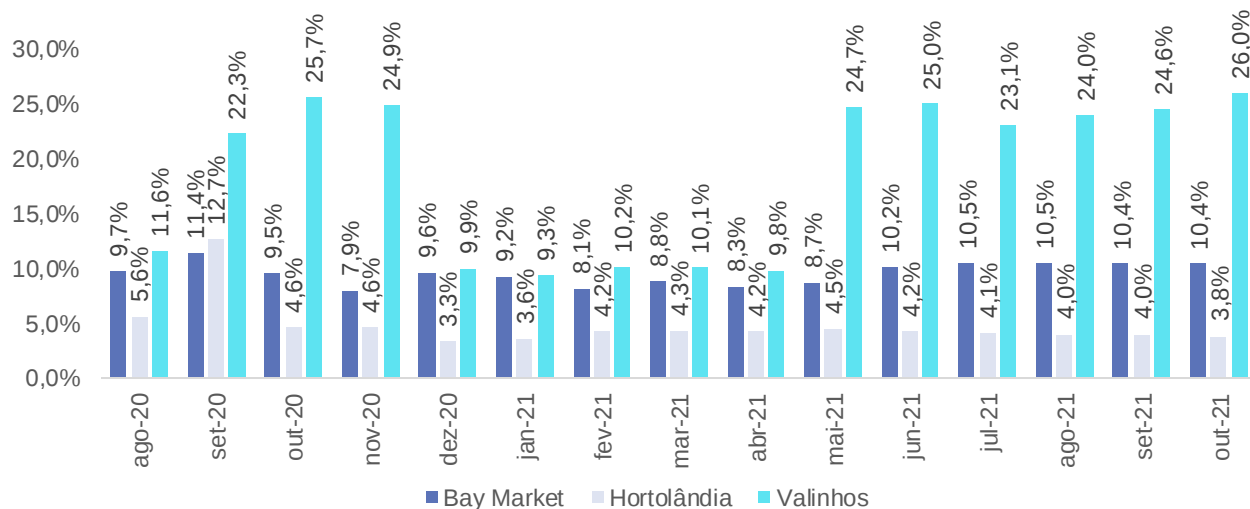


Data base: 29/10/2021

Fonte: BV Asset

Dados Operacionais¹

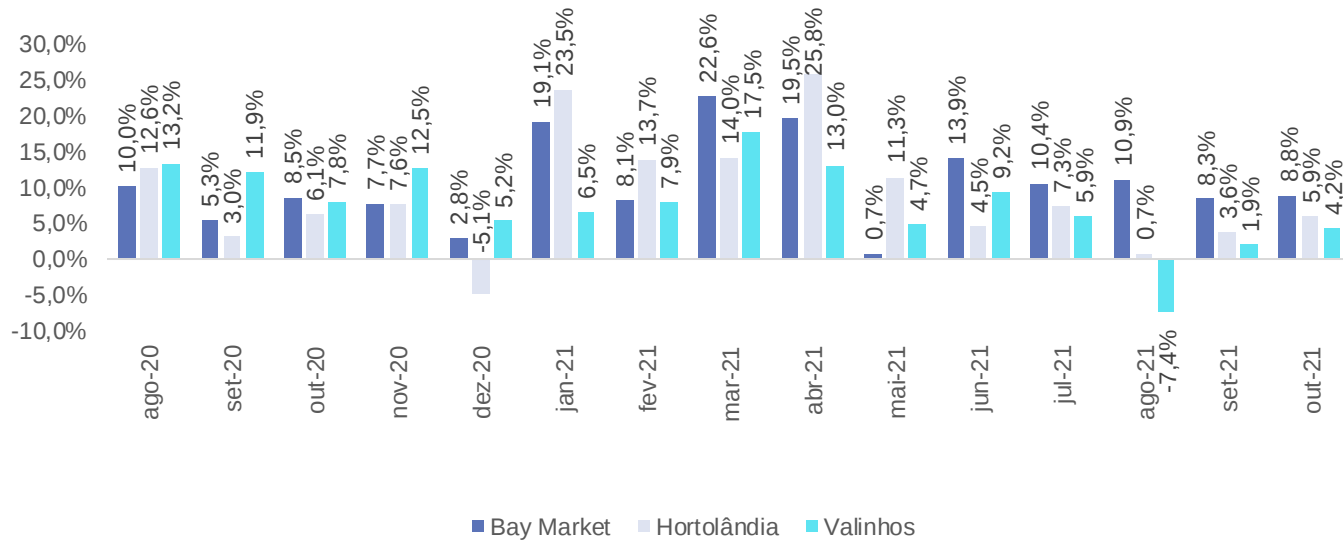
Vacância (%)



Data base: 29/10/2021

Fonte: BV Asset

Inadimplência (%)

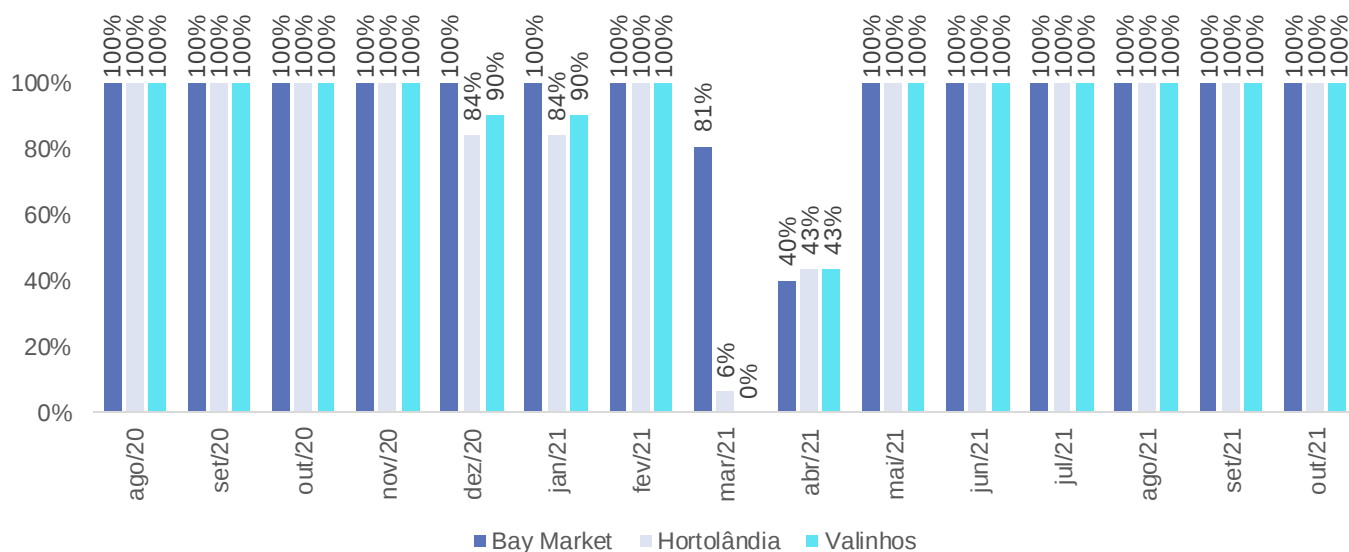


Data base: 29/10/2021

Fonte: BV Asset

Dados Operacionais¹

Dias de funcionamento no mês

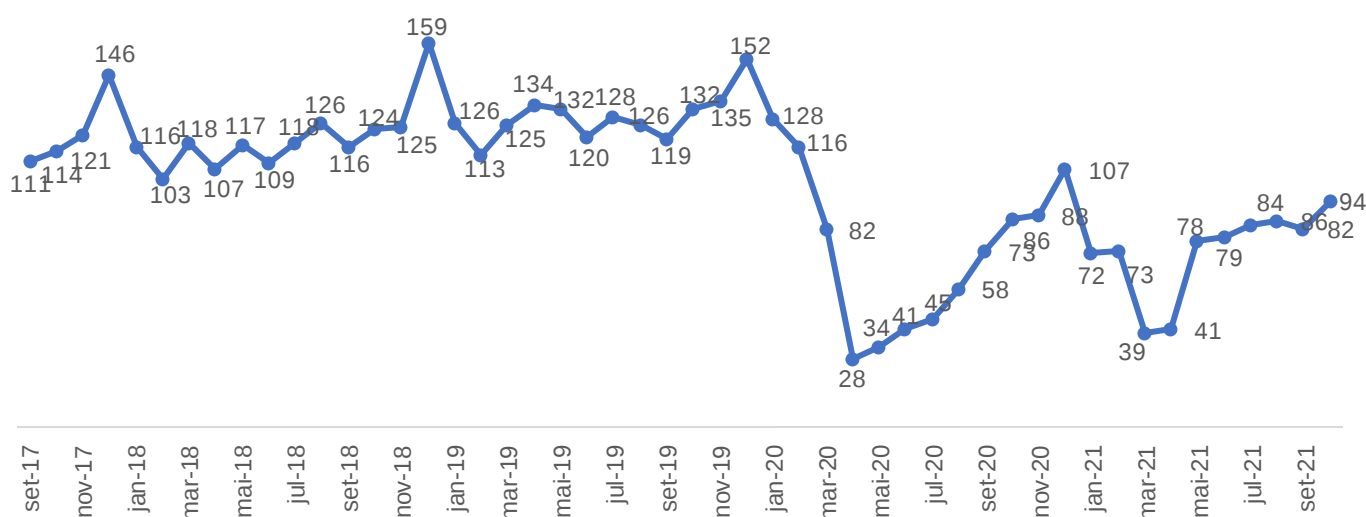


Nos meses de julho e agosto os shoppings puderam abrir todos os dias, entretanto o Hortolândia e Valinhos trabalharam com restrição de horários e ficaram abertos 98% do tempo.

Data base: 29/10/2021

Fonte: BV Asset

Fluxo de Veículos do Portfolio (Milhares)



Data base: 29/10/2021

Fonte: BV Asset

Os Imóveis

Shopping Bay Market

Principais Características

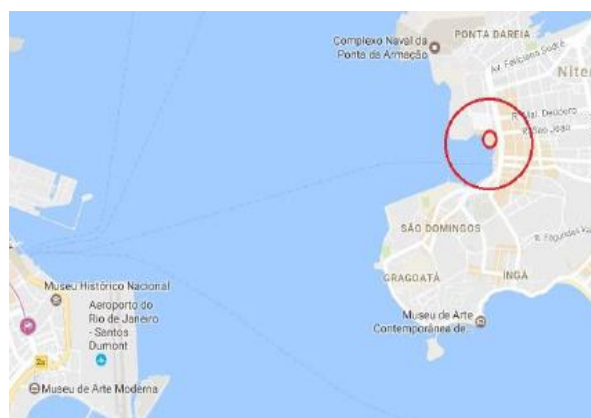


Localização	Niterói - RJ
ABL	11.822 m²
Área Construída	25.407 m²
Ano de Inauguração	1.997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas cobertas
Salas de Cinema	4 (2 salas 3D)

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

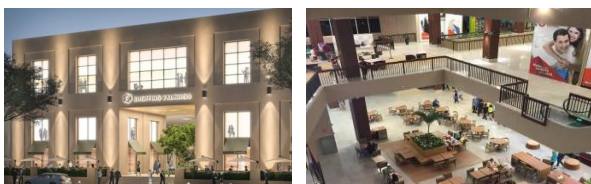
O empreendimento está localizado em Hortolândia-SP, cidade de 200 mil habitantes da microrregião de Campinas. É o único empreendimento da cidade voltado para compras, lazer e alimentação.



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).

