



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Objetivo 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.

Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

Site

<https://votorantimshopping.bv.com.br/>

Informe de Rendimentos

[Banco Votorantim \(bv.com.br\)](http://Banco Votorantim (bv.com.br))

Administrador

BV DTVM S.A.

Gestor

BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

BV DTVM S.A.

Auditor

Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda

Início de Negociação na B3

24/06/2019

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas

2.098.800

Público Alvo

Investidores em geral

Taxa de Administração

0,75% a.a.

Taxa de Performance

Não há

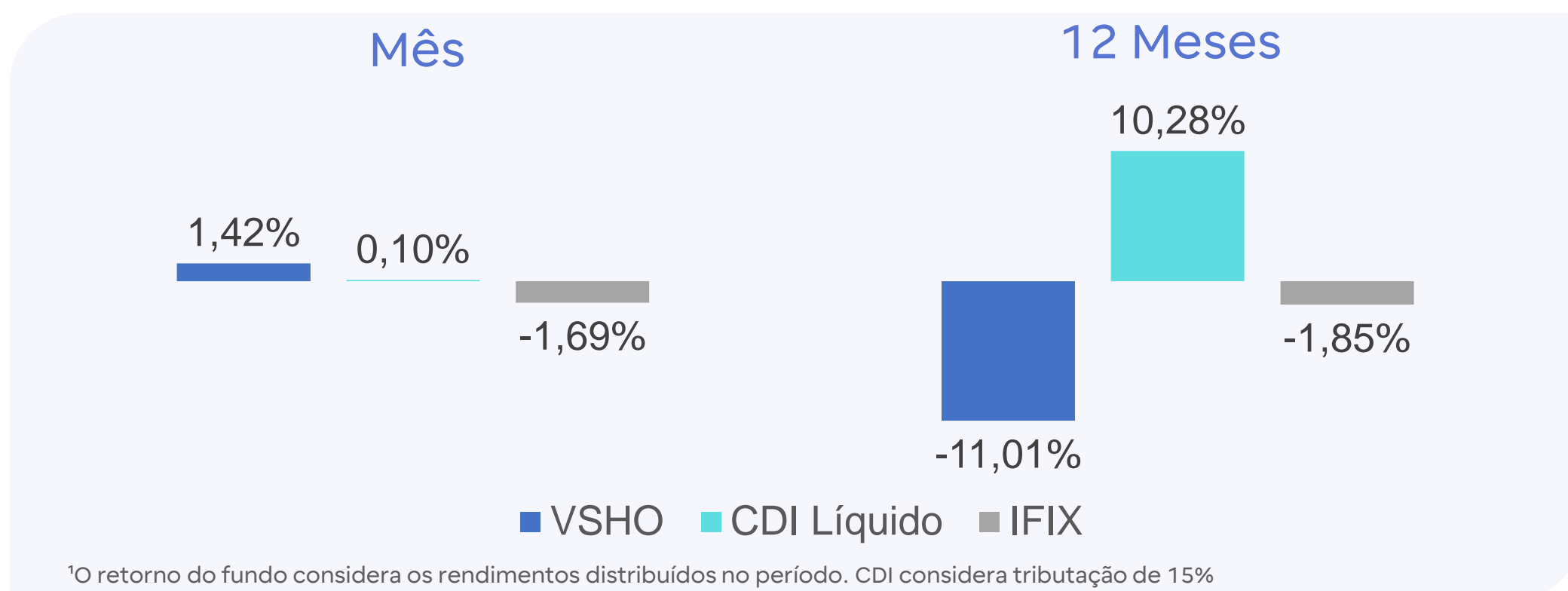
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

- No mês de março o portfólio contou com uma variação de +12,3% nas vendas totais e +14,6% nas vendas na mesma loja comparado ao mesmo período em 2022. Já a inadimplência foi de 5,6%.
- Com relação as movimentações no portfólio, houve a desocupação de 3 lojas (1 no Bay Market, 1 no Shopping Valinho e 1 no Shopping Hortolândia) e a ocupação de 1 loja (no shopping Hortolândia) reduzindo a ocupação do portfólio de 88,5% para 87,6%.
- Em março, a Lojas Americanas honrou o aluguel dos 3 shoppings no portfólio referente ao mês. Já a Marisa não honrou novamente os pagamentos referente ao mês e a administração está em negociação com a locatária.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota

R\$ 0,69

Cota Fechamento

R\$ 63,80

Cota Patrimonial

R\$ 100,29

P/VP

0,64

Número de Negócios

903

Dividend Yield Anualizado

12,98%

Valor de Mercado

R\$ 133,9 MM

Valor Patrimonial

R\$ 210,5 MM

Número de Cotistas

2.783

Volume Negociado no Mês

R\$ 0,95 MM

Indicadores – Portfólio

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
87,6%	11,4%	+14,6%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
+0,8%	+5,6%	+12,3%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,70** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,69** por cota, representando **99%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **77%**.

Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	mar-23	Semestre	Ano
Total de Receitas	2.459.596	8.302.782	8.302.782
Receita de Locação	2.438.387	8.229.882	8.229.882
Receita Financeira	21.209	72.901	72.901
Total de Despesas	(990.606)	(2.859.500)	(2.859.500)
Despesas Imobiliárias	(849.755)	(2.420.855)	(2.420.855)
Despesas Operacionais	(28.285)	(52.131)	(52.131)
Taxa de Administração	(112.566)	(386.515)	(386.515)
Resultado	1.469.144	5.404.615	5.404.615
Rendimento Distribuído	1.448.172	4.176.612	4.176.612
Resultado por Cota	0,70	2,58	2,58
Rendimento por Cota	0,69	2,68	2,68
Proporção Distribuída	99%	77%	77%

Composição do Resultado

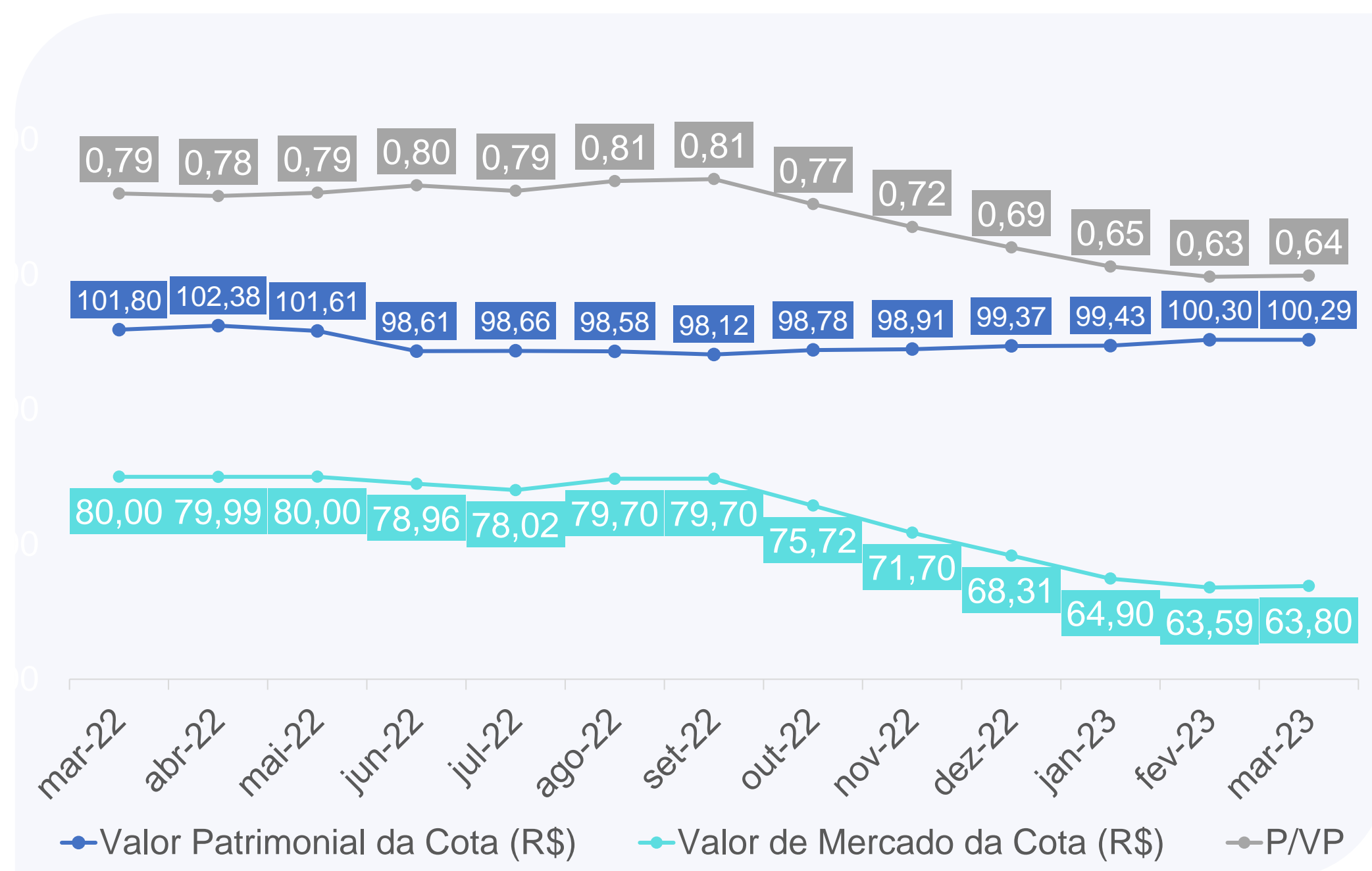


Negociação no Mercado Secundário



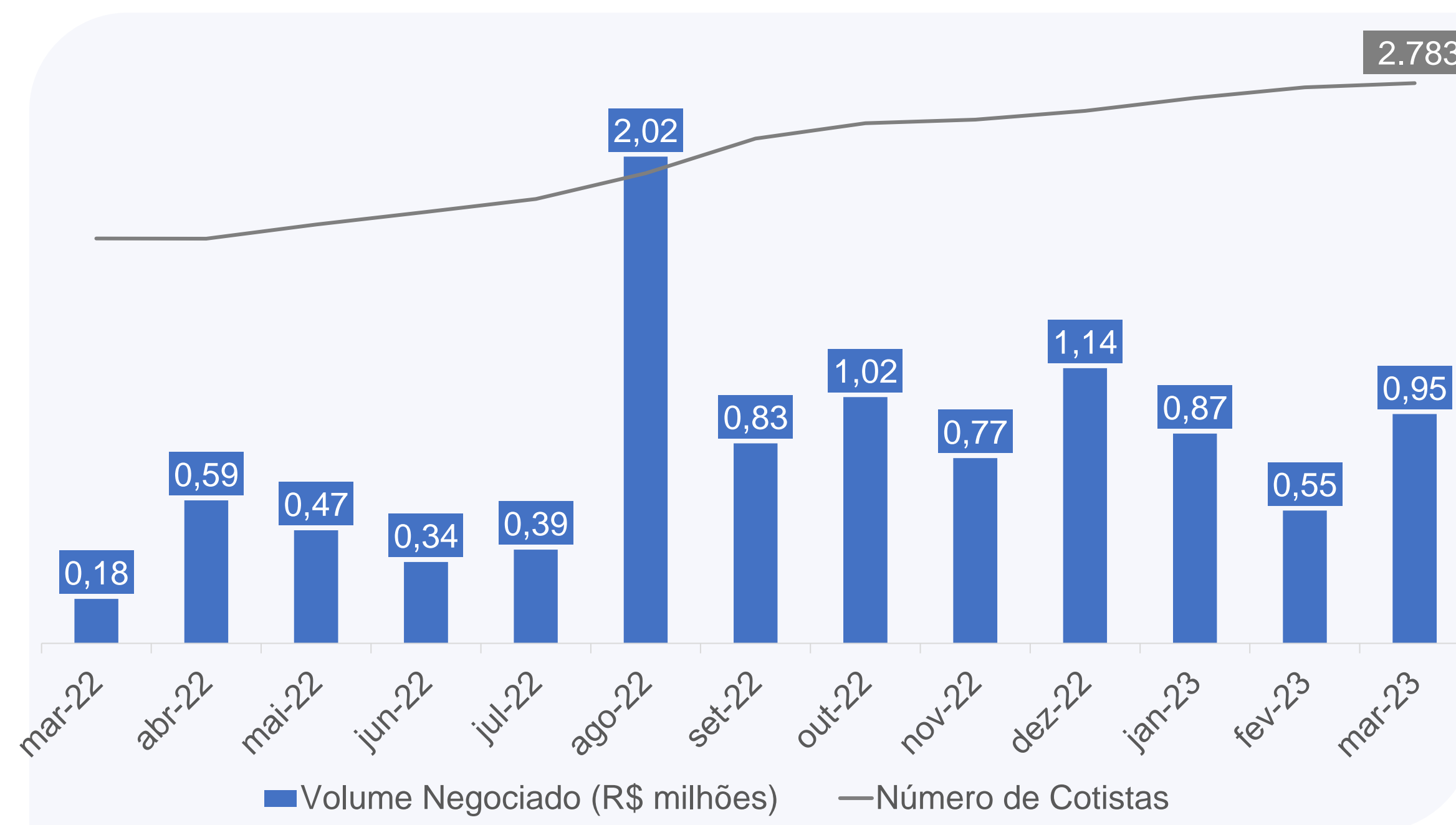
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$63,80**, representando uma variação de **0,33%**.
- O P/VP atual está em **0,64**, indicando que a cota de mercado está **36%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



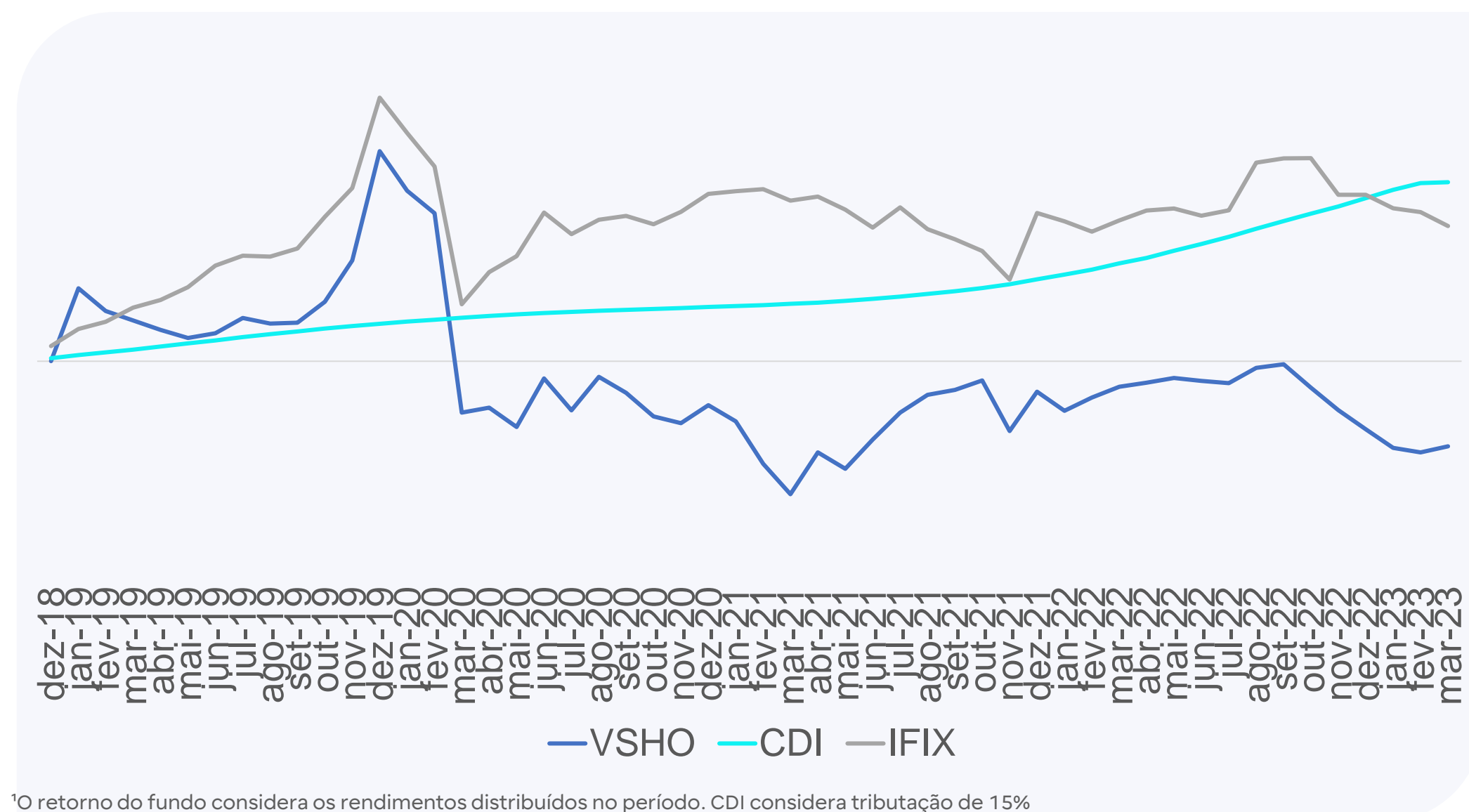
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.783 cotistas**, representando uma variação de **+0,76%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+38,39%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,95 milhões**, havendo variação de **72,59%** com relação ao mês anterior e uma variação de **415,34%** comparado ao mesmo período no ano passado.



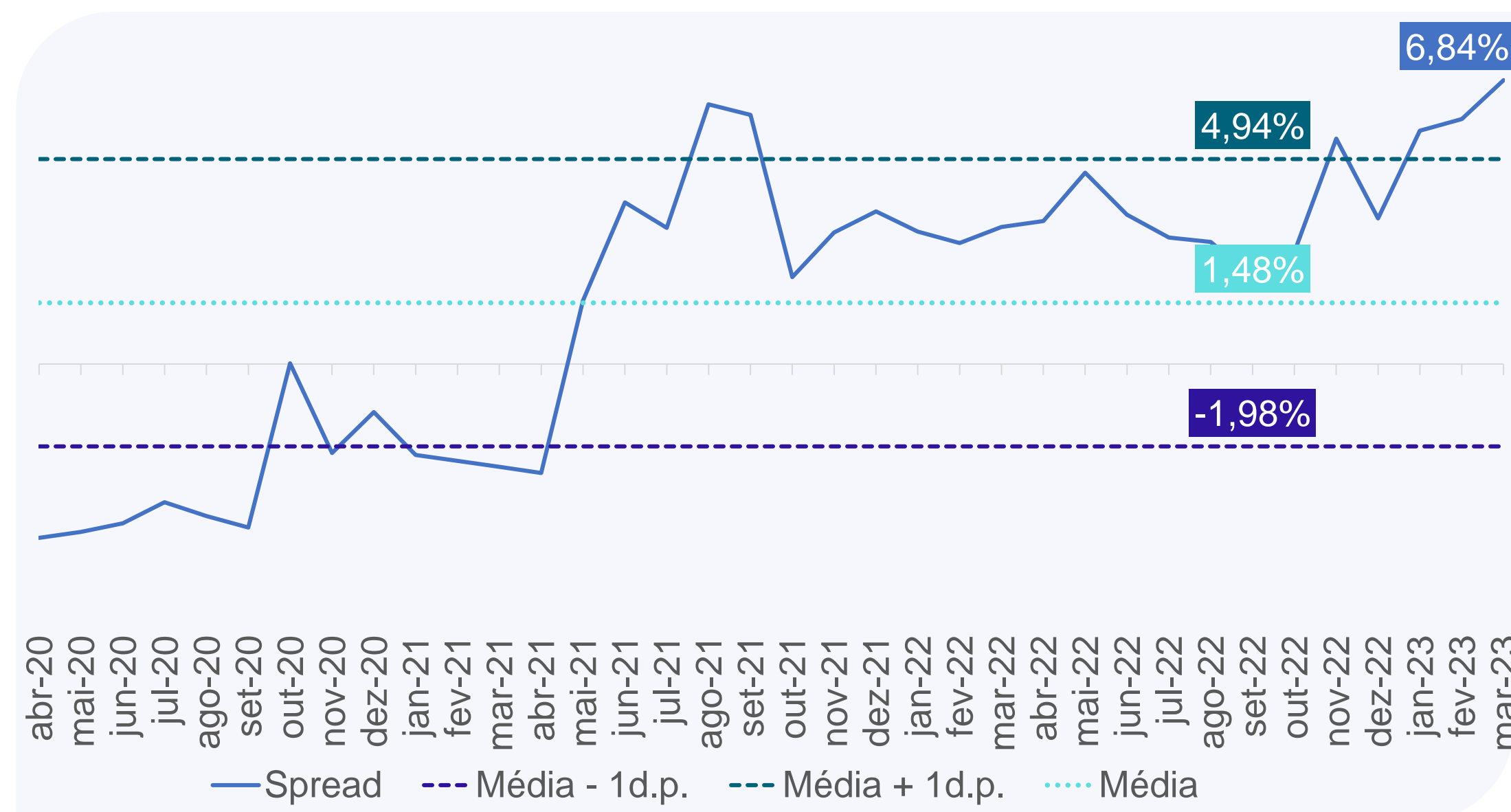
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	1,42%	-11,01%	-12,62%
IFIX	-1,69%	-1,85%	20,02%
CDI Líquido	0,10%	10,28%	26,50%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **12,98% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **6,84%**. Esse spread está cerca de **536 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **1,48%**.
- O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FIIs de Renda.
- Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o Dividend Yield do fundo.

Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+



Shopping Hortolândia



Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
95,5%	7,2%	+8,2%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
-1,5%	+12,4%	+4,2%

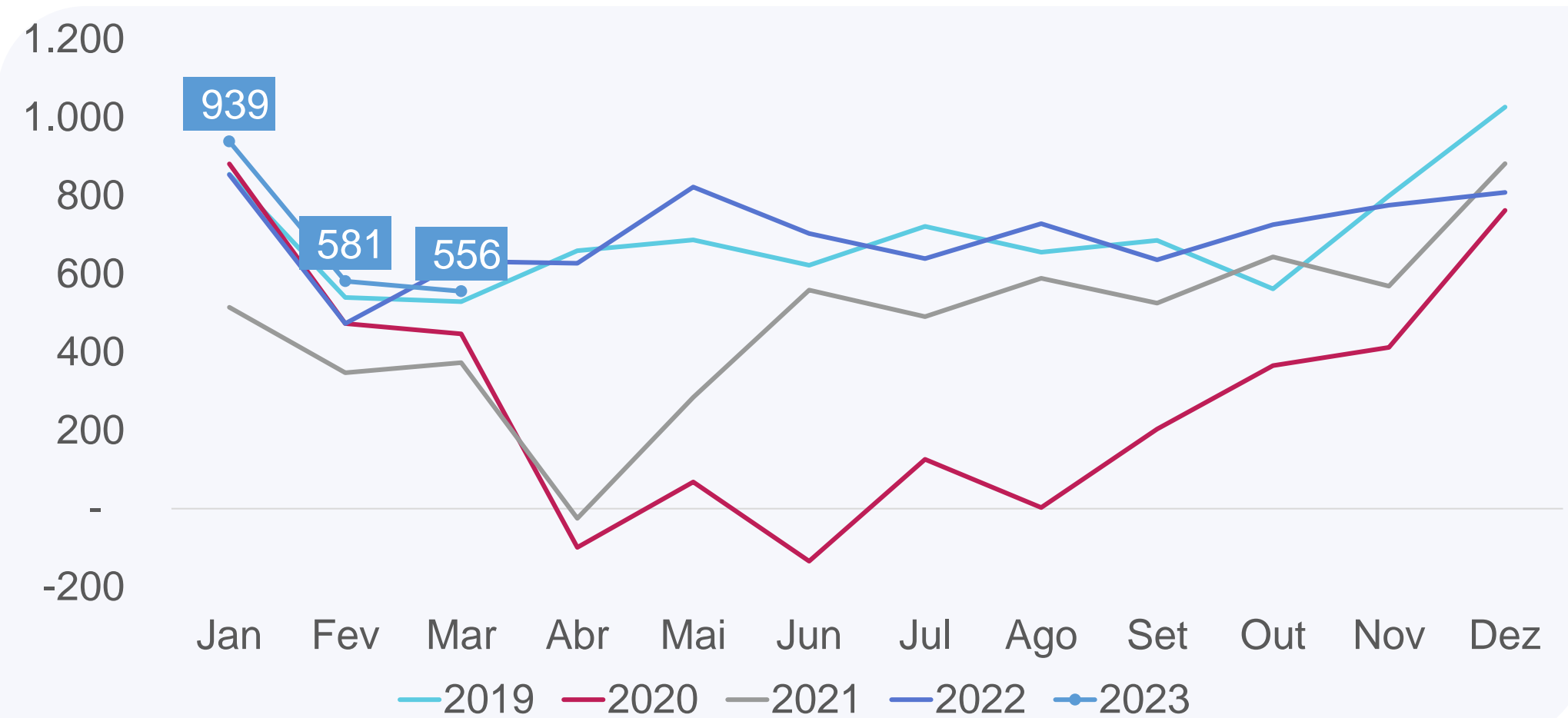
Características

Localização	R. José Camilo de Camargo, 5 Hortolândia – SP
ABL	19.051 m ²
Ano de Inauguração	2011
Número de Lojas	120
Âncoras	4
Estacionamento	722 vagas
Salas de Cinema	5 salas
Principais Operações	Tenda Atacado, C&A, Pernambucanas, Lojas Americanas, Marisa, American Shoes, Mc Donald's, Passarela, O Boticário, Burger King

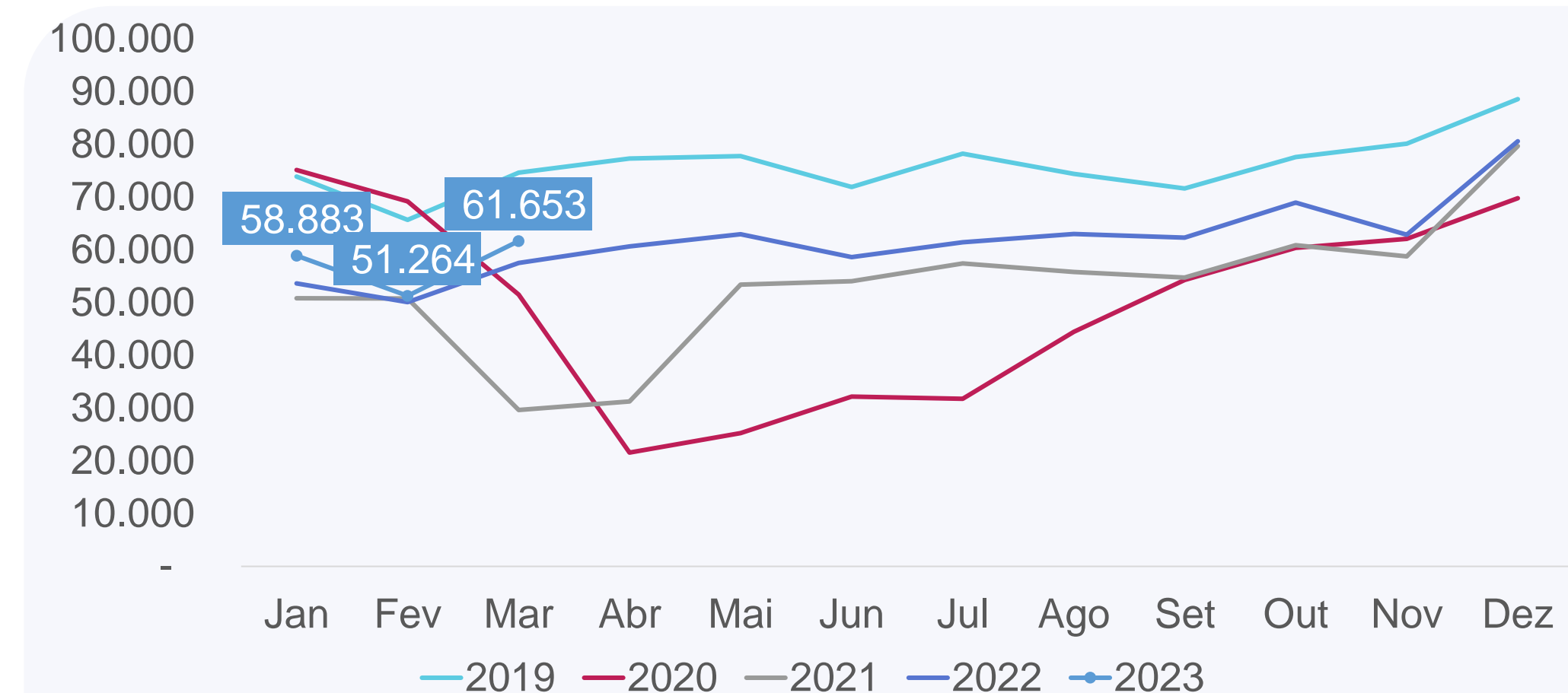
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado mar/23	Realizado mar/22	Variação vs. mar/22	Acumulado mar/23	Acumulado mar/22	Variação Acumulado
Receita Total	896.056	867.264	3%	2.838.435	2.505.600	13%
Aluguel Mínimo (- descontos)	666.983	606.973	10%	2.291.048	2.107.947	9%
Aluguel Complementar	16.989	12.238	39%	134.466	90.851	48%
Aluguel Quiosques/Stands	146.218	133.261	10%	400.667	388.131	3%
Recebíveis	11.368	12.068	-6%	(20.158)	(28.297)	-29%
Inadimplência do mês	(141.447)	(52.293)	170%	(445.706)	(389.355)	14%
Recuperação de inadimplência	22.399	42.113	-47%	60.788	118.114	-49%
Estacionamento	138.200	99.574	39%	312.241	179.533	74%
Outras receitas	35.346	13.330	165%	105.089	38.675	172%
Despesa Total	(340.507)	(235.382)	45%	(762.778)	(547.366)	39%
Resultado operacional (NOI)	555.549	631.882	-12%	2.075.657	1.958.233	6,0%

NOI (R\$ milhares)



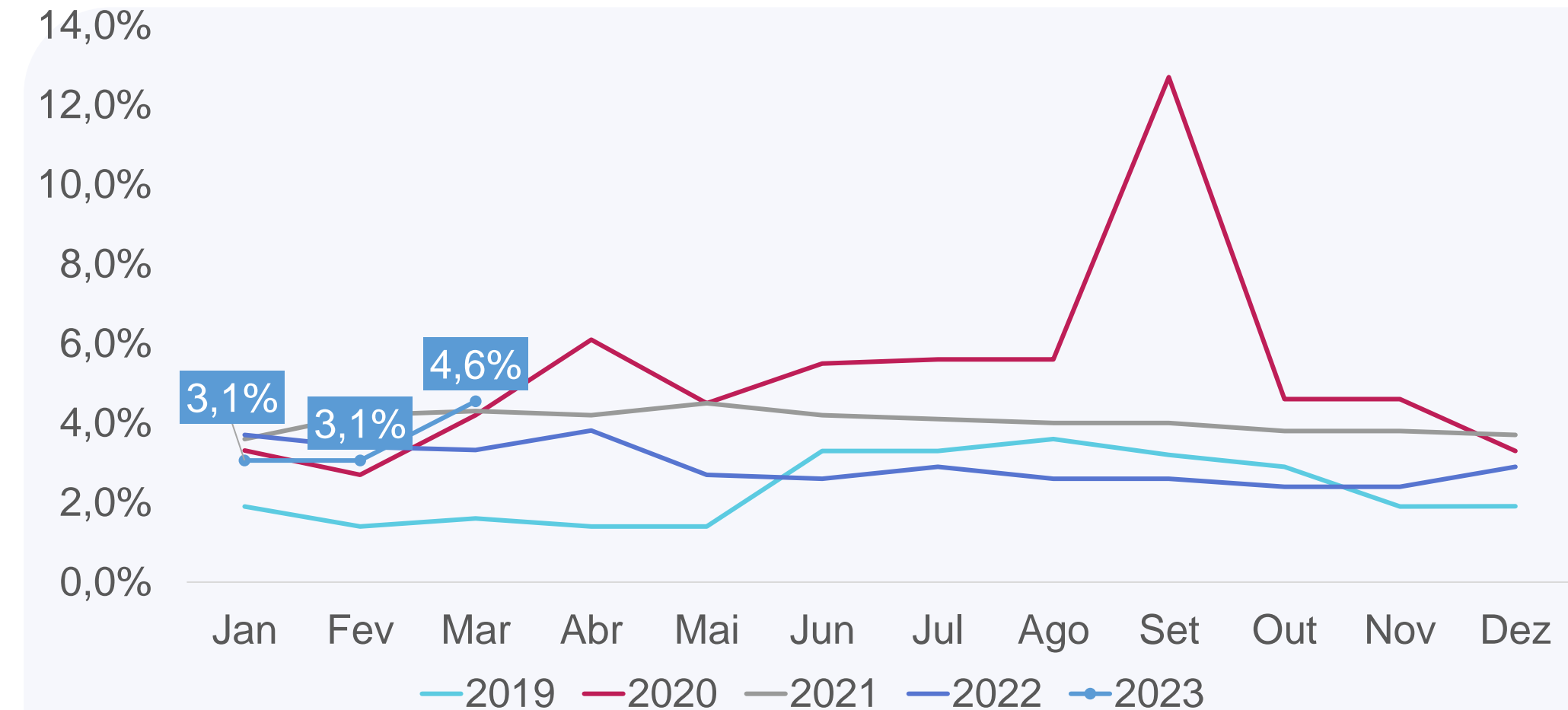
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





Indicadores

Ocupação
75,4%

Fluxo de Veículos (vs 2022)
17,2%

Same Store Sales (vs 2022)
+17,8%

Movimentações (% ABL)
-0,4%

Inadimplência
+1,8%

Vendas (vs. 2022)
+21,6%

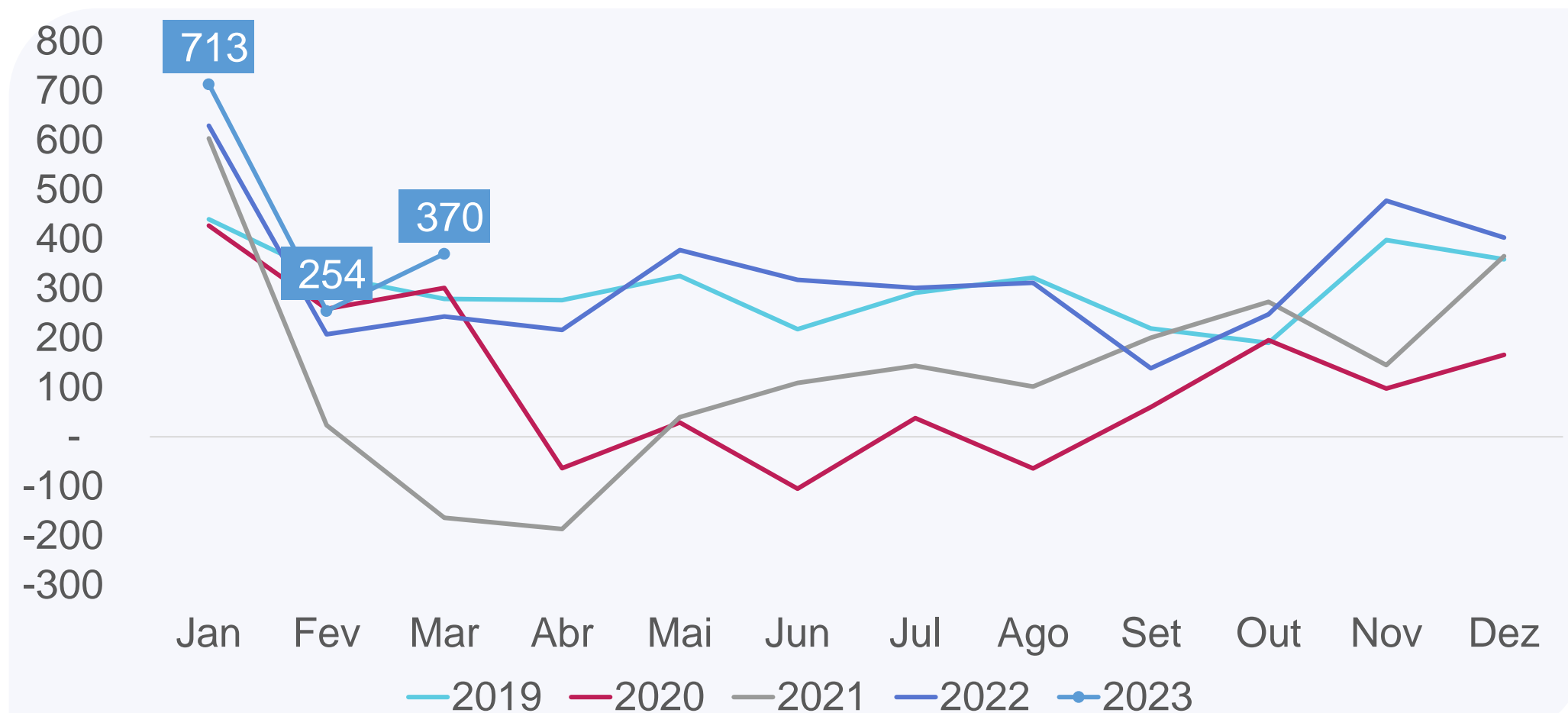
Características

Localização	Rua Paiquerê, 200 Valinhos – SP
ABL	15.101 m ²
Ano de Inauguração	2007
Número de Lojas	100
Âncoras	3
Estacionamento	300 vagas
Salas de Cinema	3 salas
Principais Operações	Renner, Marisa, Drogasil, Lojas Americanas, Kopenhagen, Cacau Show, Mc Donal's, O Boticário, Burger King

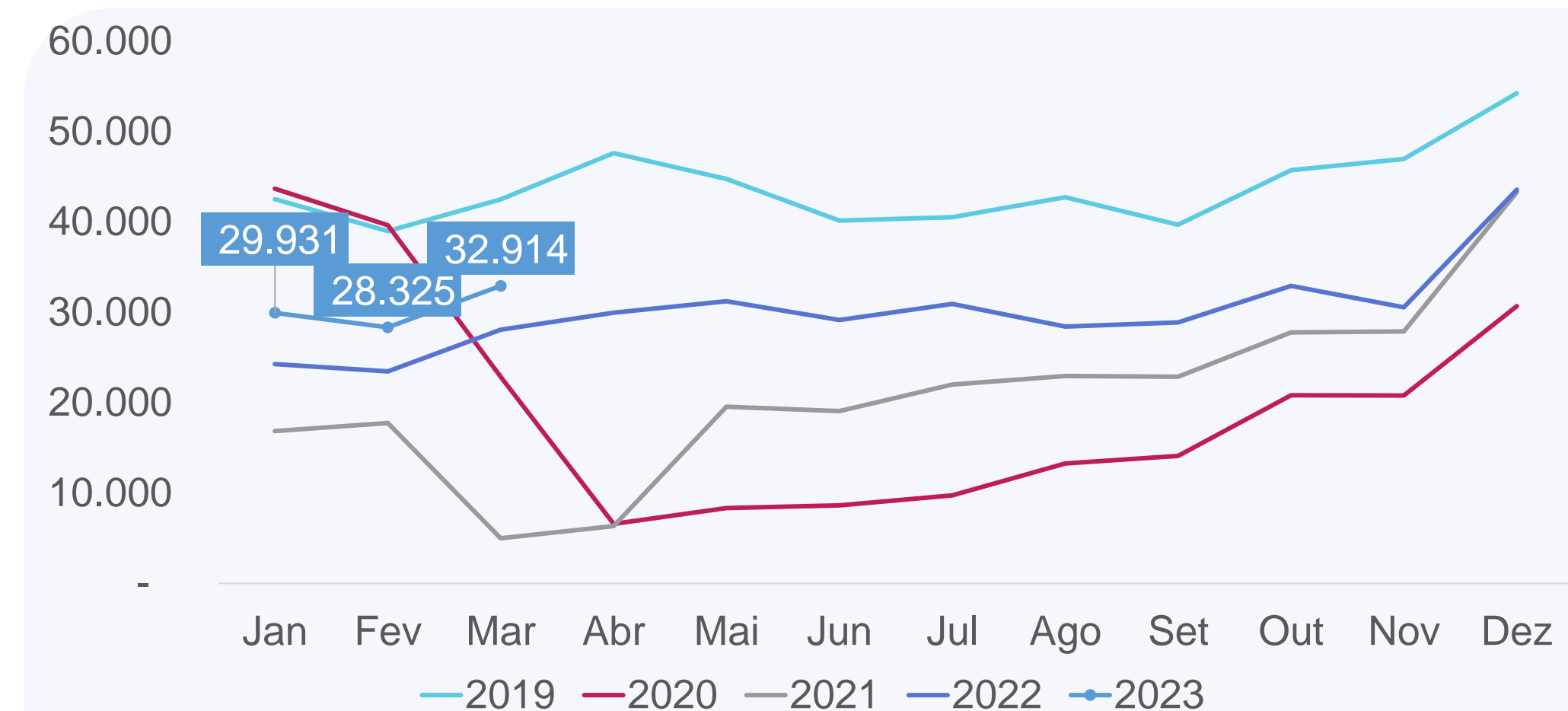
NOI

Shopping Valinhos	Realizado mar/23	Realizado mar/22	Variação vs. mar/22	Acumulado mar/23	Acumulado mar/22	Variação Acumulado
Receita Total	561.001	446.186	26%	1.906.893	1.678.803	14%
Aluguel Mínimo (- descontos)	280.622	264.868	6%	1.017.235	907.052	12%
Aluguel Complementar	76.655	46.865	64%	413.687	365.125	13%
Aluguel Quiosques/Stands	64.795	75.474	-14%	187.154	221.910	-16%
Recebíveis	3.789	(1.585)	-339%	(49.820)	(11.371)	338%
Inadimplência do mês	(33.559)	(18.962)	77%	(151.277)	(82.035)	84%
Recuperação de inadimplência	25.573	28.069	-9%	142.995	77.593	84%
Estacionamento	124.277	42.849	190%	312.063	175.479	78%
Outras receitas	18.849	8.608	119%	34.856	25.050	39%
Despesa Total	(191.008)	(203.075)	-6%	(569.462)	(599.103)	-5%
Resultado operacional (NOI)	369.993	243.111	52%	1.337.431	1.079.700	24%

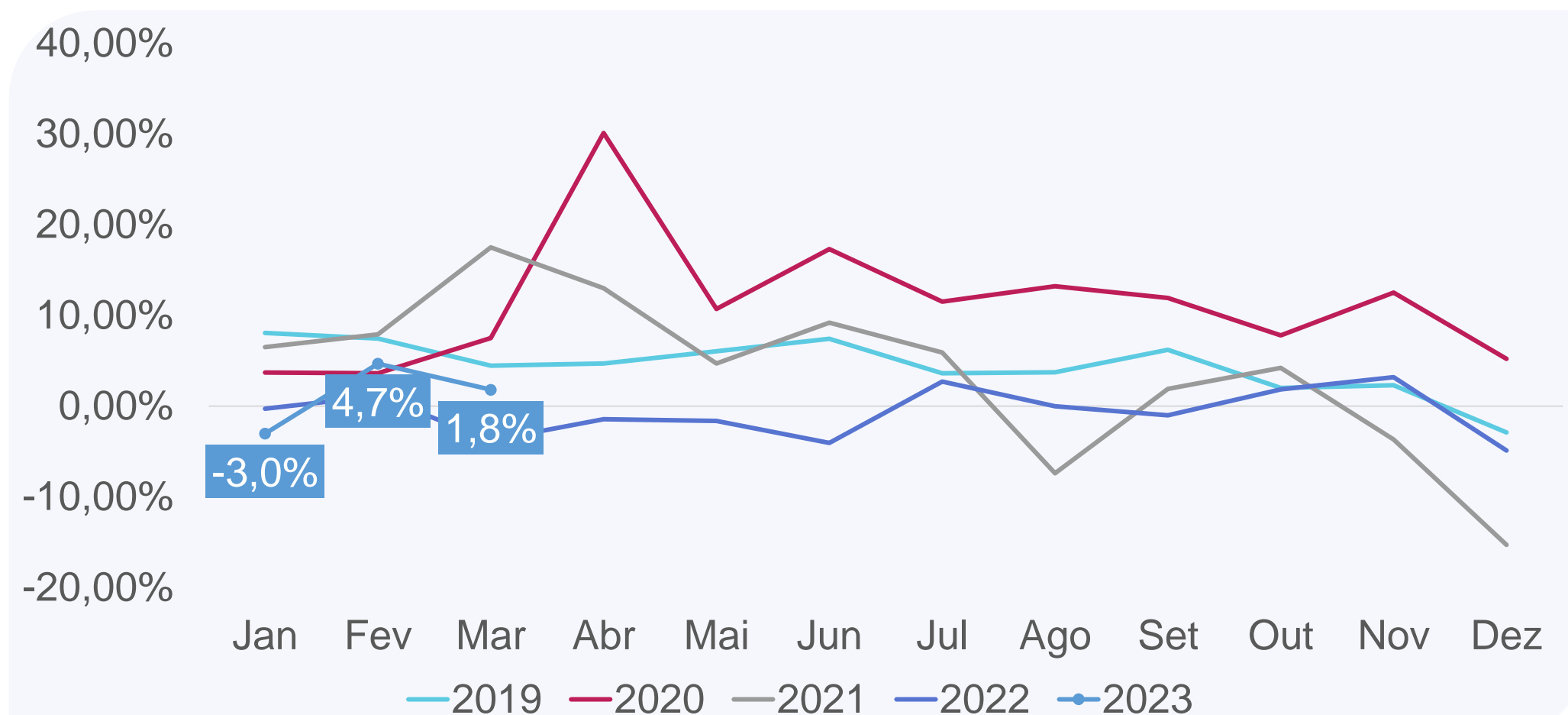
NOI (R\$ milhares)



Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
90,8%	25,2%	+10,8%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
-0,4%	+1,7%	+18,3%

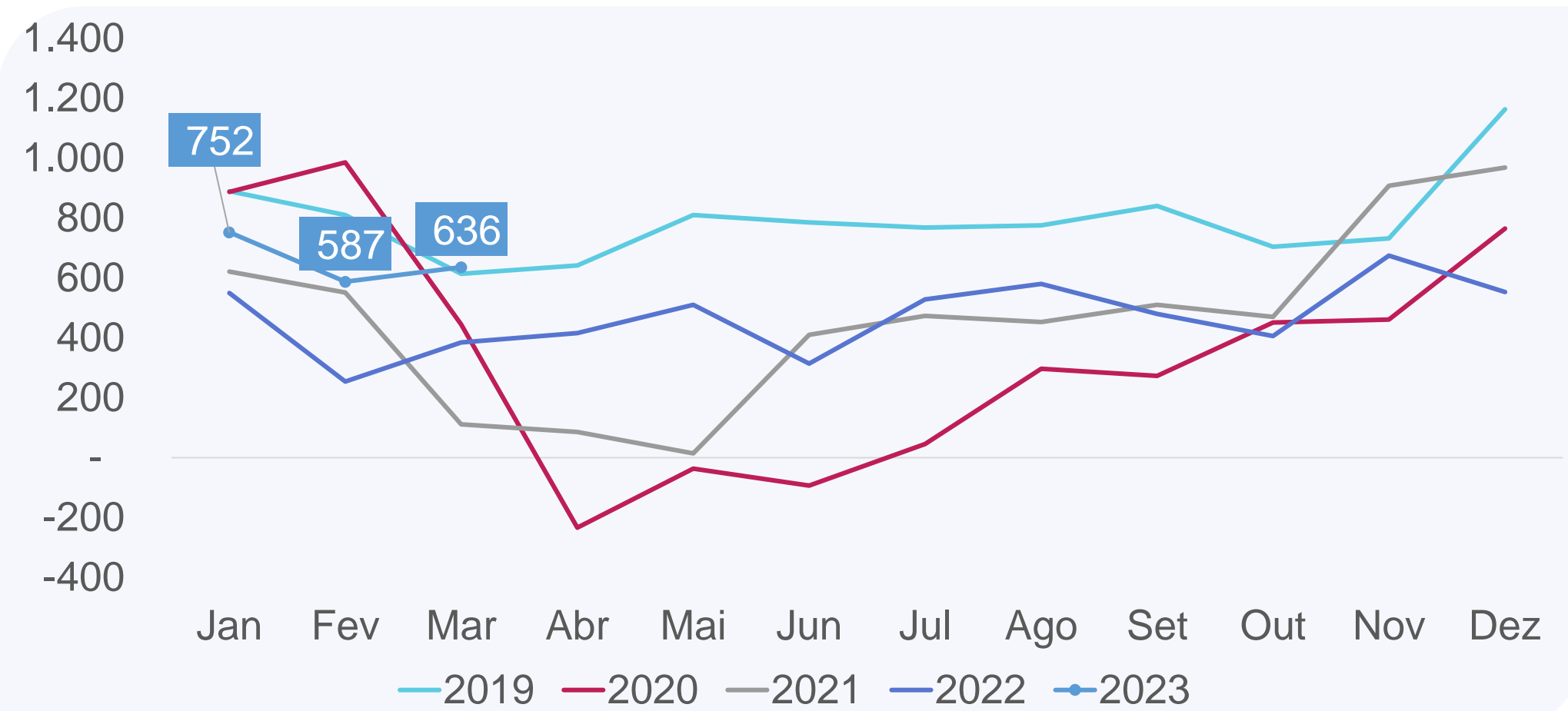
Características

Localização	Av. Visconde do Rio Branco, 360 Niterói - RJ
ABL	11.696 m ²
Ano de Inauguração	1997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas
Salas de Cinema	4 salas
Principais Operações	Casas Bahia, C&A, Lojas Americanas, Beleza Natural, Burger King, Mc Donald's, O Boticario, Habib's, Havaianas

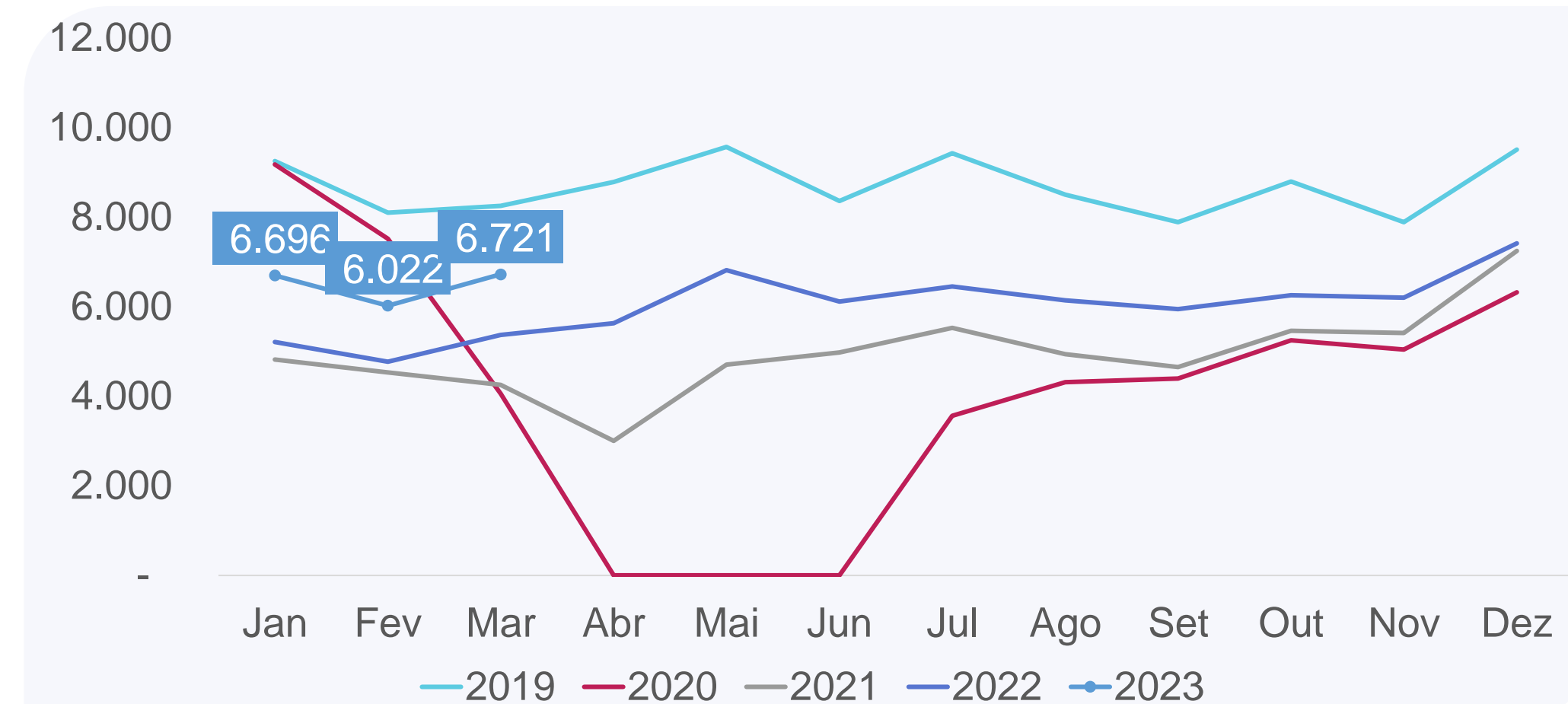
NOI

Shopping Bay Market	Realizado mar/23	Realizado mar/22	Variação vs. mar/22	Acumulado mar/23	Acumulado mar/22	Variação Acumulado
Receita Total	920.277	810.599	14%	2.854.441	2.397.858	19%
Aluguel Mínimo (- descontos)	626.383	643.334	-3%	2.116.995	2.101.520	1%
Aluguel Complementar	40.963	19.314	112%	235.357	106.882	120%
Aluguel Quiosques/Stands	161.749	126.698	28%	436.854	377.072	16%
Recebíveis	1.600	9.312	-83%	(6.485)	13.027	-150%
Inadimplência do mês	(62.412)	(90.511)	-31%	(300.421)	(441.023)	-32%
Recuperação de inadimplência	47.940	31.553	52%	156.115	74.744	109%
Estacionamento	94.752	58.174	63%	181.476	116.747	55%
Outras receitas	9.302	12.725	-27%	34.550	48.889	-29%
Despesa Total	(284.504)	(426.174)	-33%	(878.986)	(1.209.728)	-27%
Resultado operacional (NOI)	635.773	384.425	65%	1.975.455	1.188.131	66%

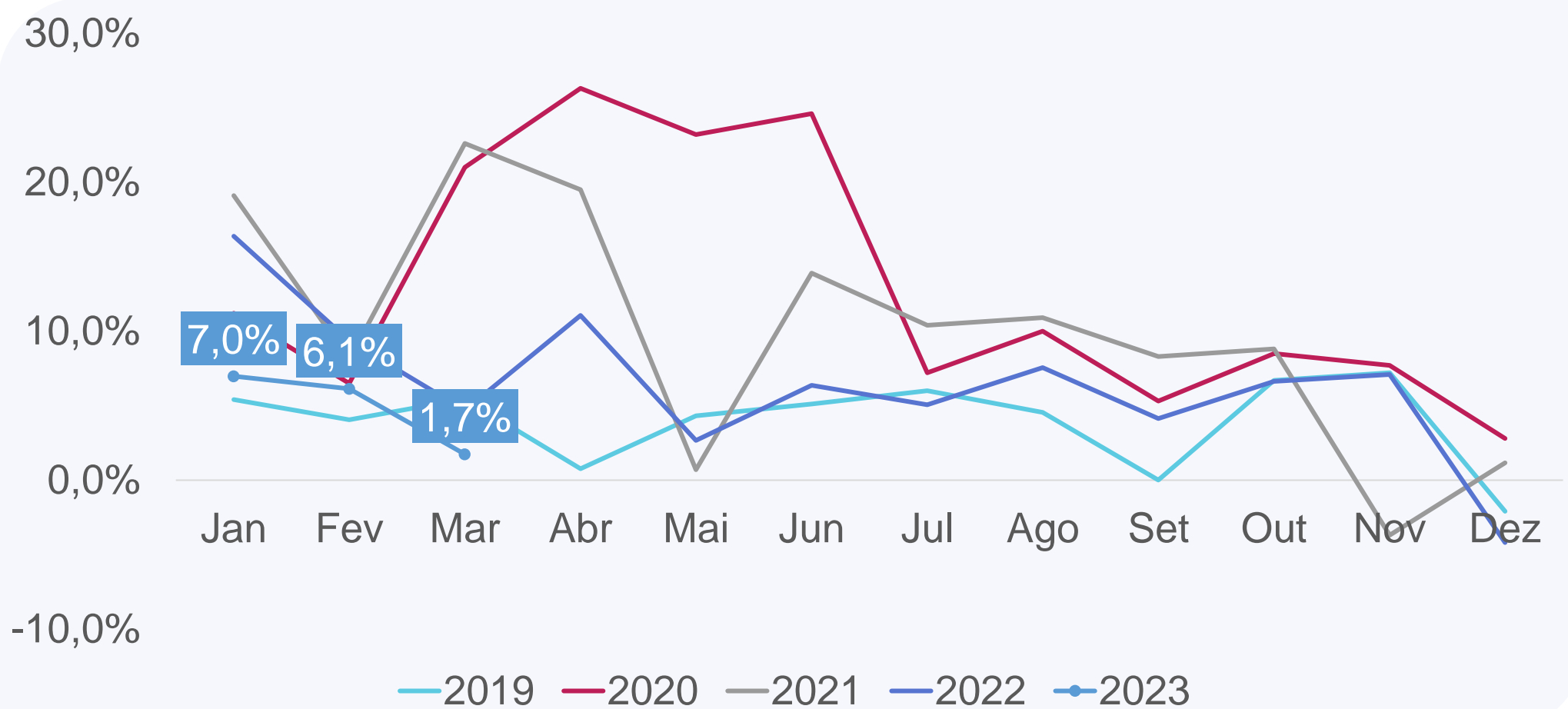
NOI (R\$ milhares)



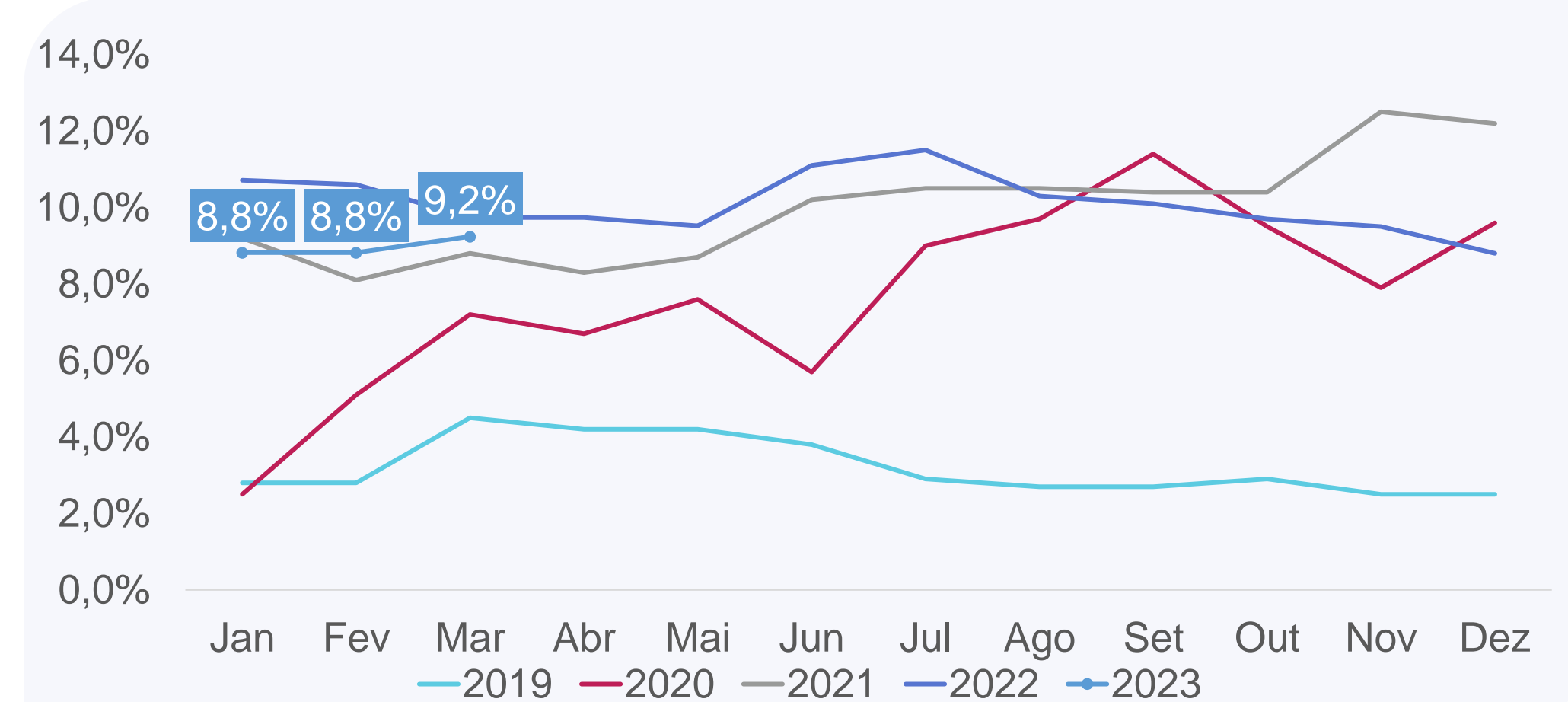
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância



Conheça mais sobre a gente

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

Conheça o site do fundo.
Escaneie o QRCode
ou [clique aqui](#).

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM ("BV Asset"). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV Asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

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. Material de Divulgação.

RATING S&P: *Signatory of:*

AMP-1



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 horas.