



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

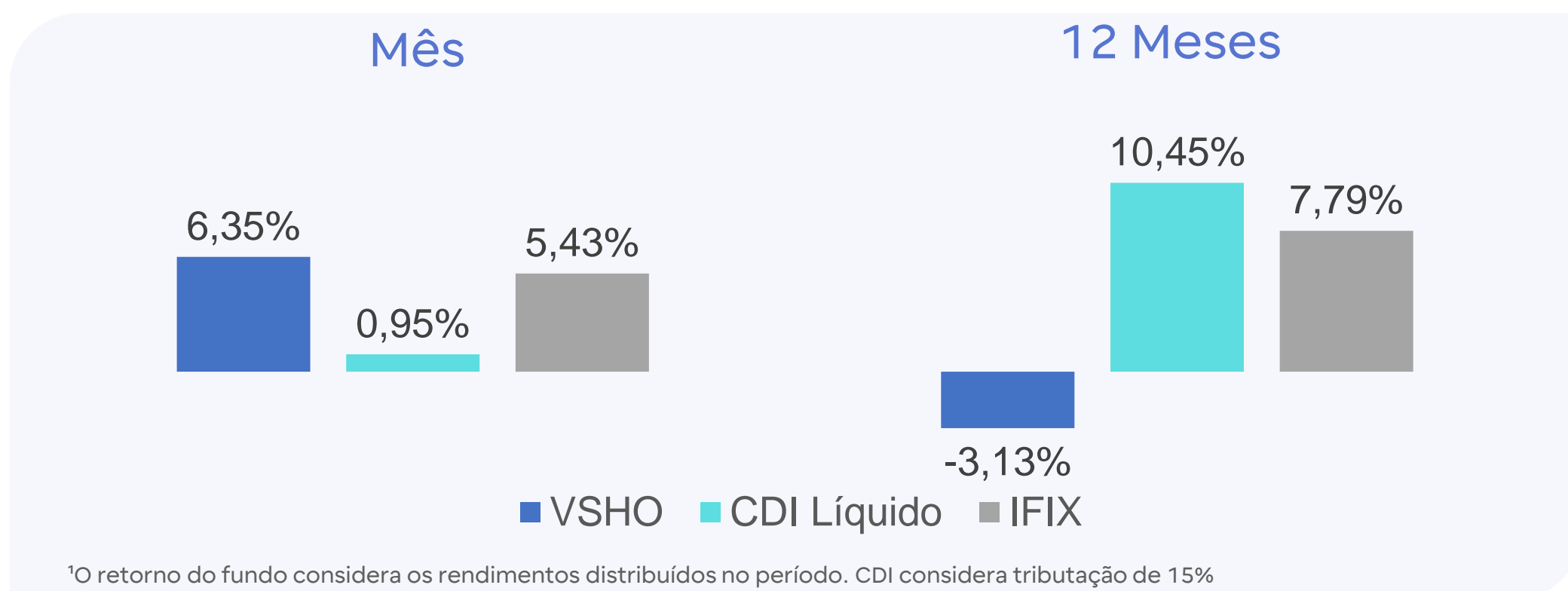
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

- No mês de maio, o portfólio continua entregando resultados superiores em comparação ao ano passado, mantendo os indicadores de inadimplência, desconto e custo de ocupação saudáveis;
- Vendas totais e NOI apresentaram variação positiva de 0,4% e 5,2%, respectivamente, frente a maio do ano passado, e 11,3% e 14,8% no acumulado do ano;
- A taxa de ocupação apresentou leve alta de 0,1 p.p, fechando o mês em 87,7% (vs. 87,6% no mês de abril);
- Por fim, o destaque do mês fica para a inadimplência líquida, que registrou um patamar negativo de 3,4%, suportada pela forte recuperação da inadimplência nos Shopping Valinhos e Hortolândia (-9,8% e -3,1%, respectivamente).

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota

R\$ 0,72

Cota Fechamento

R\$ 70,00

Cota Patrimonial

R\$ 100,29

P/VP

0,70

Número de Negócios

3.437

Dividend Yield Anualizado

12,34%

Valor de Mercado

R\$ 146,9 MM

Valor Patrimonial

R\$ 210,5 MM

Número de Cotistas

3.044

Volume Negociado no Mês

R\$ 1,96 MM

Indicadores – Portfólio

Ocupação

87,7%

Fluxo de Veículos (vs 2022)

3,7%

Same Store Sales (vs 2022)

-1,6%

Movimentações (% ABL)

+0,1%

Inadimplência

-3,4%

Vendas (vs. 2022)

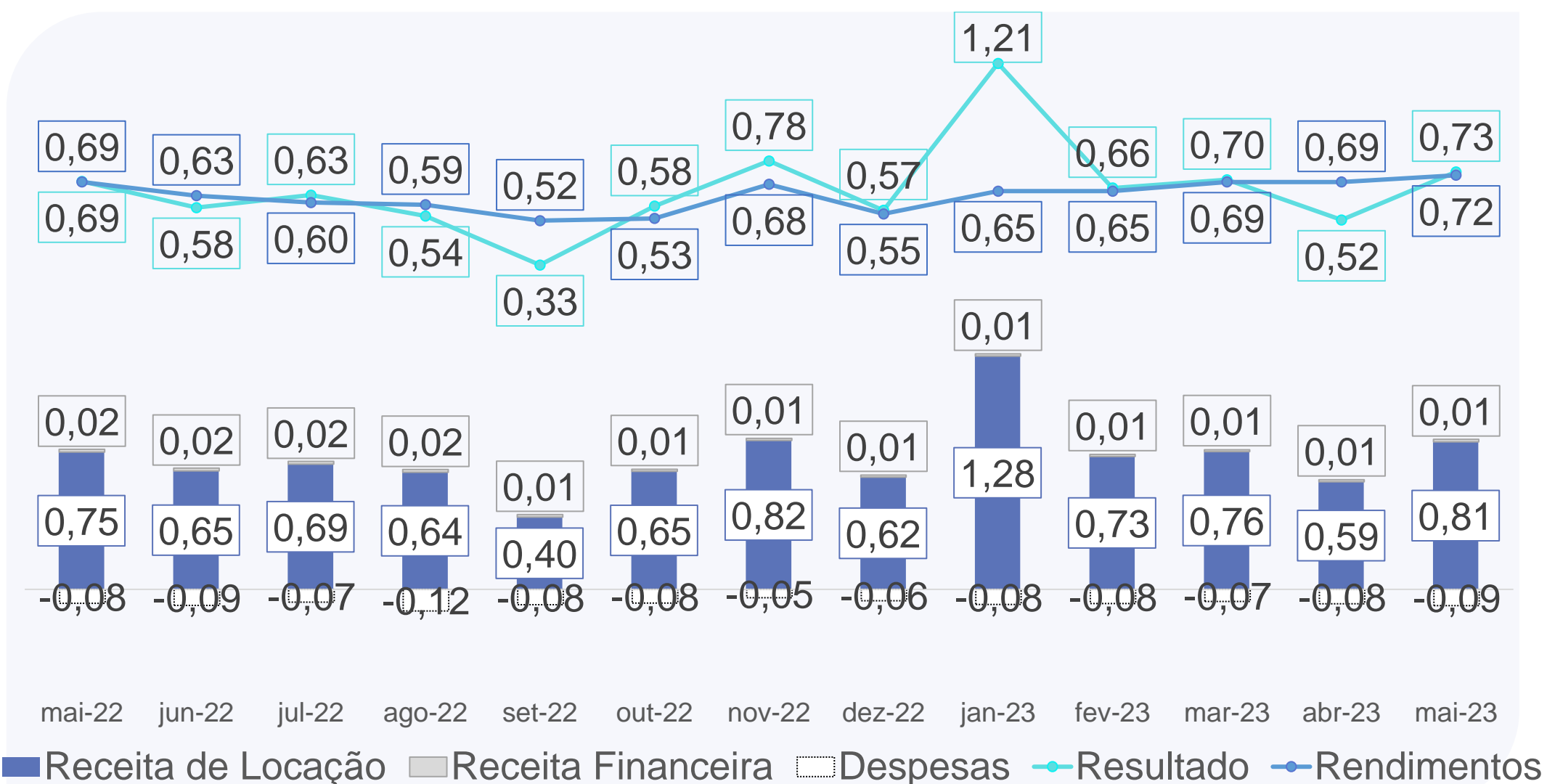
+0,4%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,73** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,72** por cota, representando **98%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **89%**.

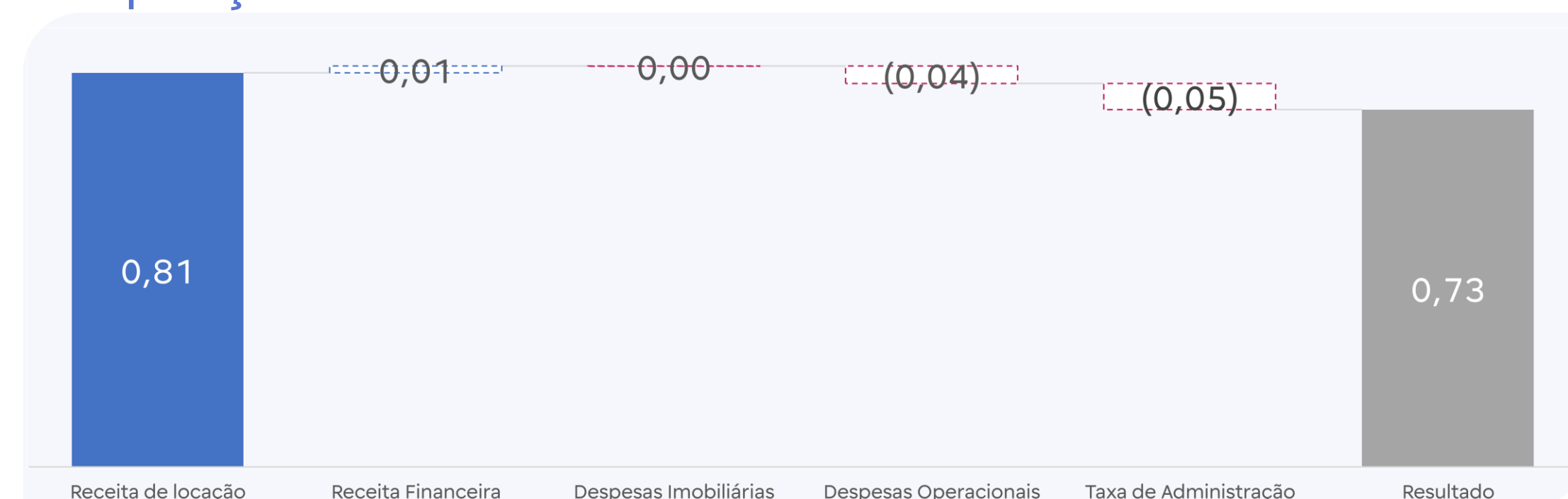
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	mai-23	Semestre	Ano
Total de Receitas	1.661.995	8.877.239	8.877.239
Receita de Locação	1.701.218	8.750.430	8.750.430
Receita Financeira	29.296	126.809	126.809
Total de Despesas	(188.458)	(832.330)	(754.779)
Despesas Operacionais	(75.368)	(188.207)	(111.140)
Taxa de Administração	(113.090)	(644.123)	(644.123)
Resultado	1.542.055	8.044.910	8.044.910
Rendimento Distribuído	1.511.136	7.135.920	7.123.686
Resultado por Cota	0,73	3,83	3,83
Rendimento por Cota	0,72	3,40	3,40
Proporção Distribuída	98%	89%	89%

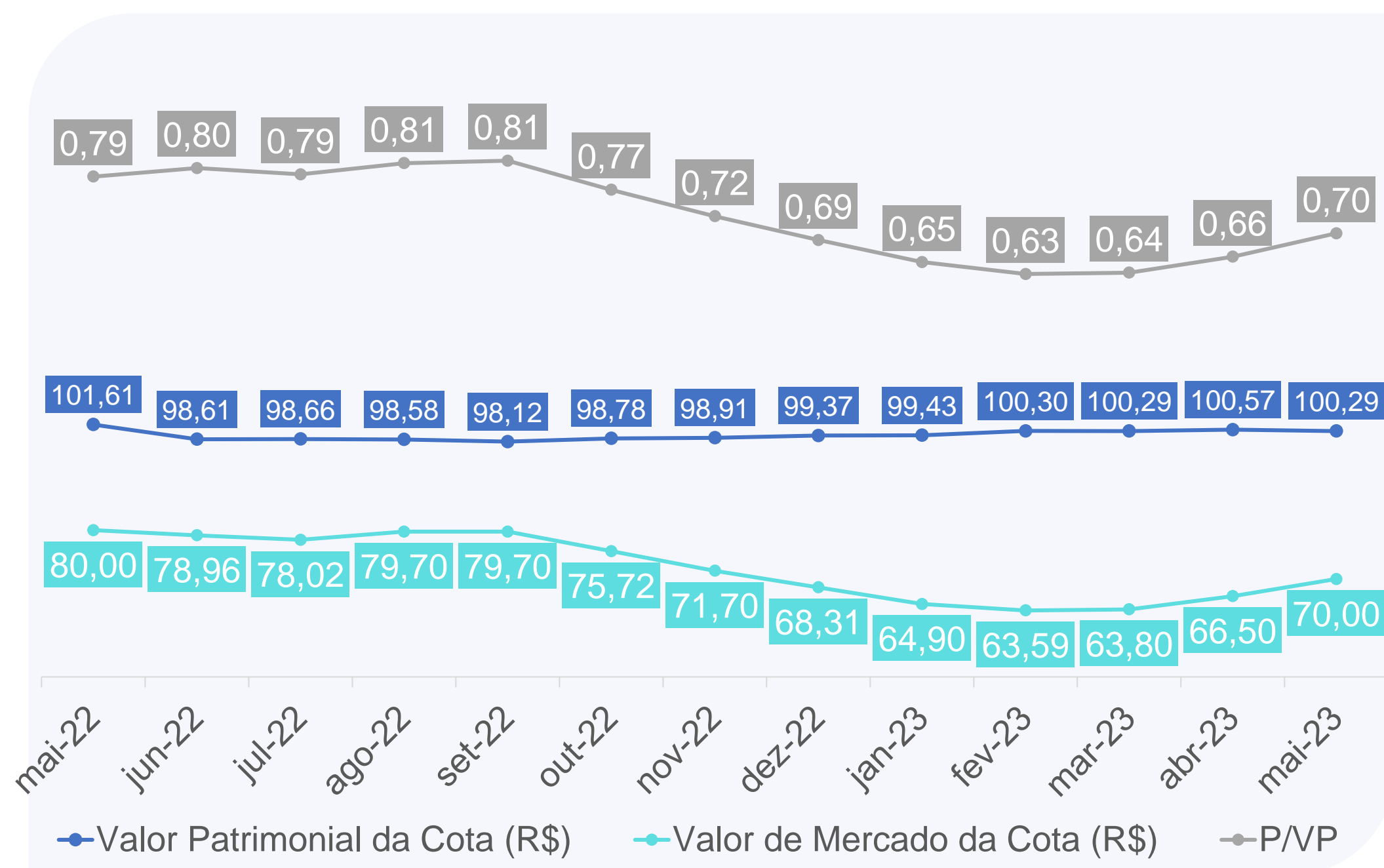
Composição do Resultado



Negociação no Mercado Secundário

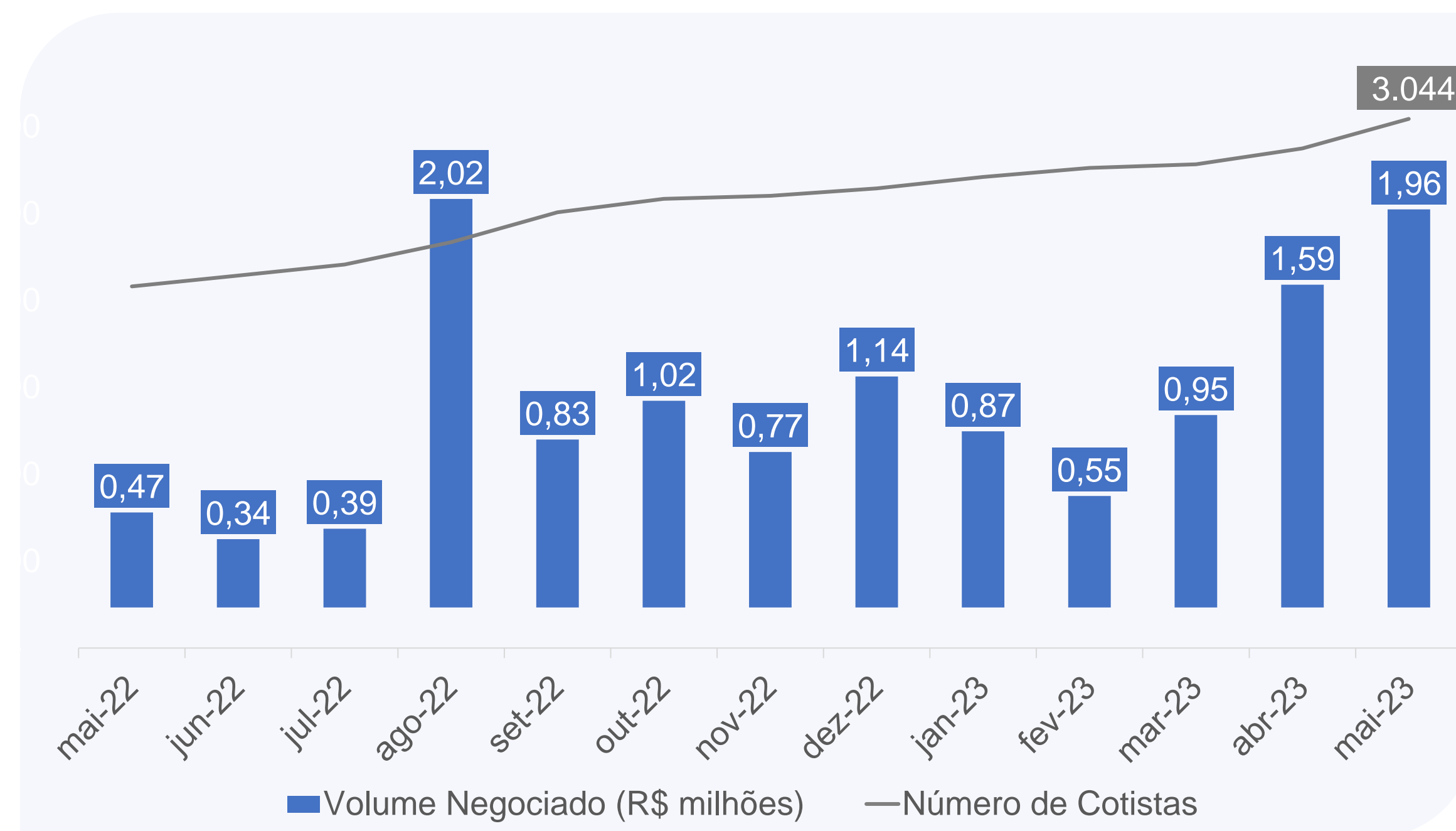
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$70,00**, representando uma variação de **5,26%**.
- O P/VP atual está em **0,70**, indicando que a cota de mercado está **30%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



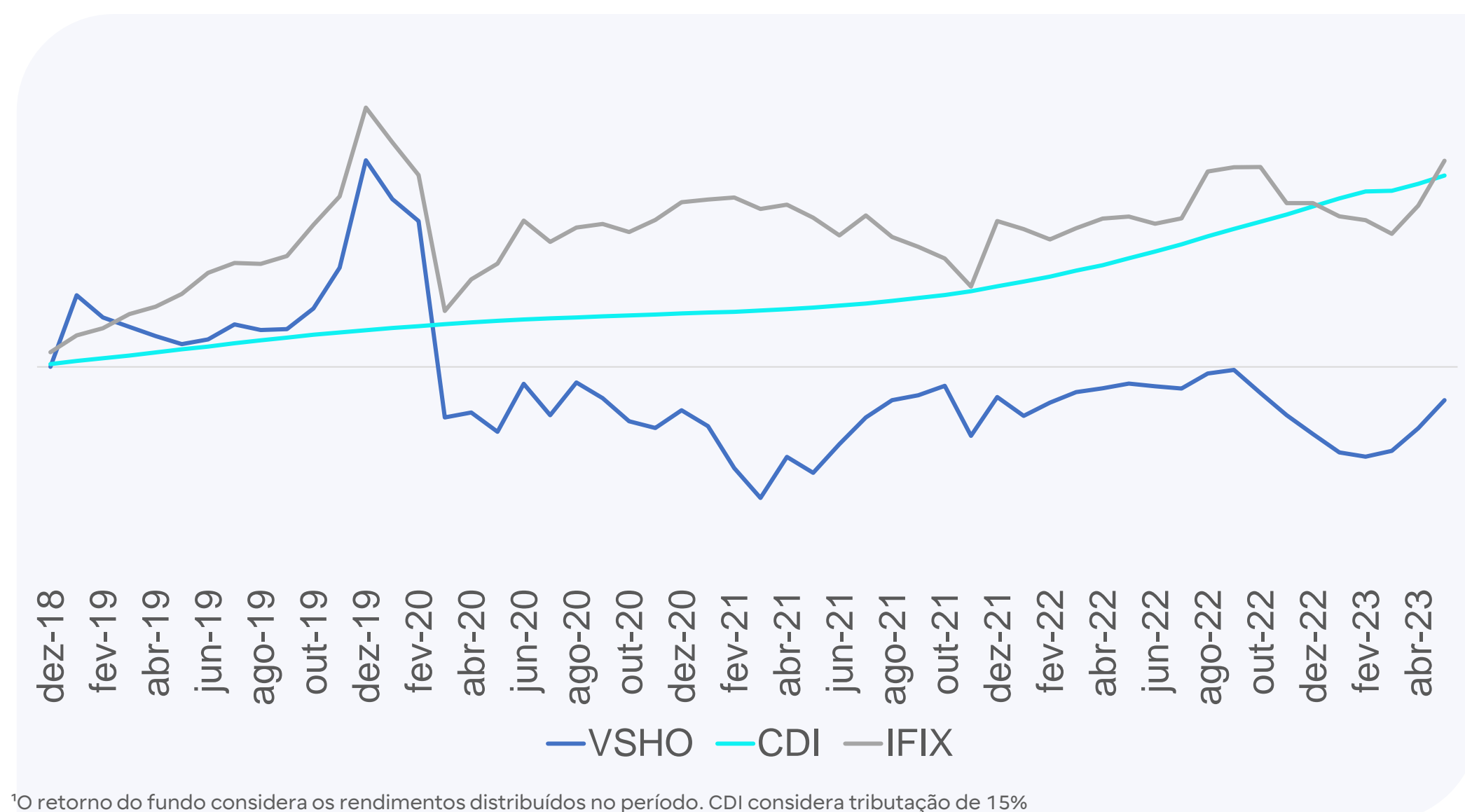
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **3.044 cotistas**, representando uma variação de **+5,88%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+46,35%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 1,96 milhões**, havendo variação de **23,34%** com relação ao mês anterior e uma variação de **319,50%** comparado ao mesmo período no ano passado.



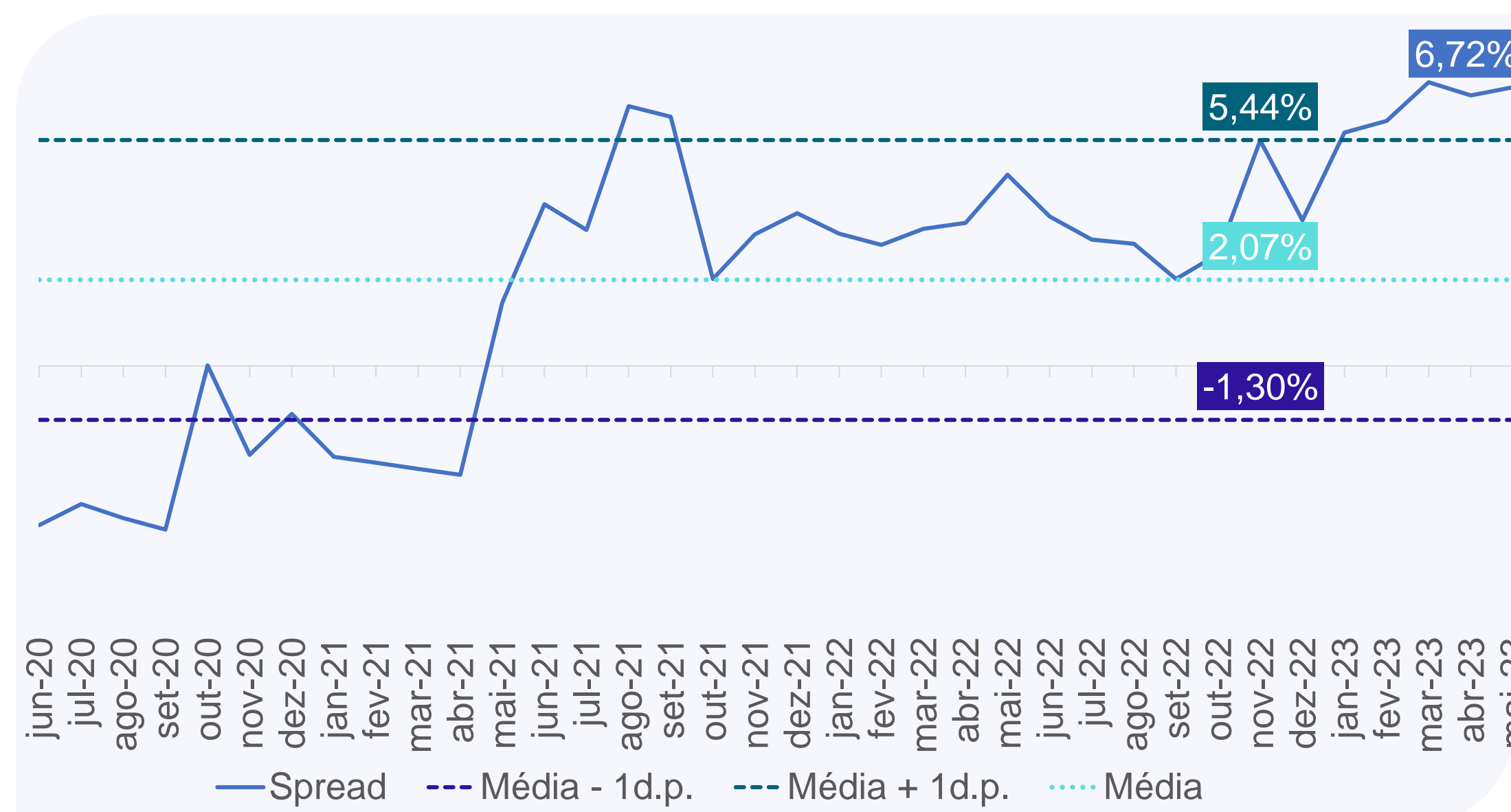
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	6,35%	-3,13%	-5,01%
IFIX	5,43%	7,79%	30,99%
CDI Líquido	0,95%	10,45%	28,78%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **12,34% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **6,72%**. Esse spread está cerca de **464 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **2,07%**.
- 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%	-1,5%	+0,7%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
+0,6%	-3,1%	-2,1%

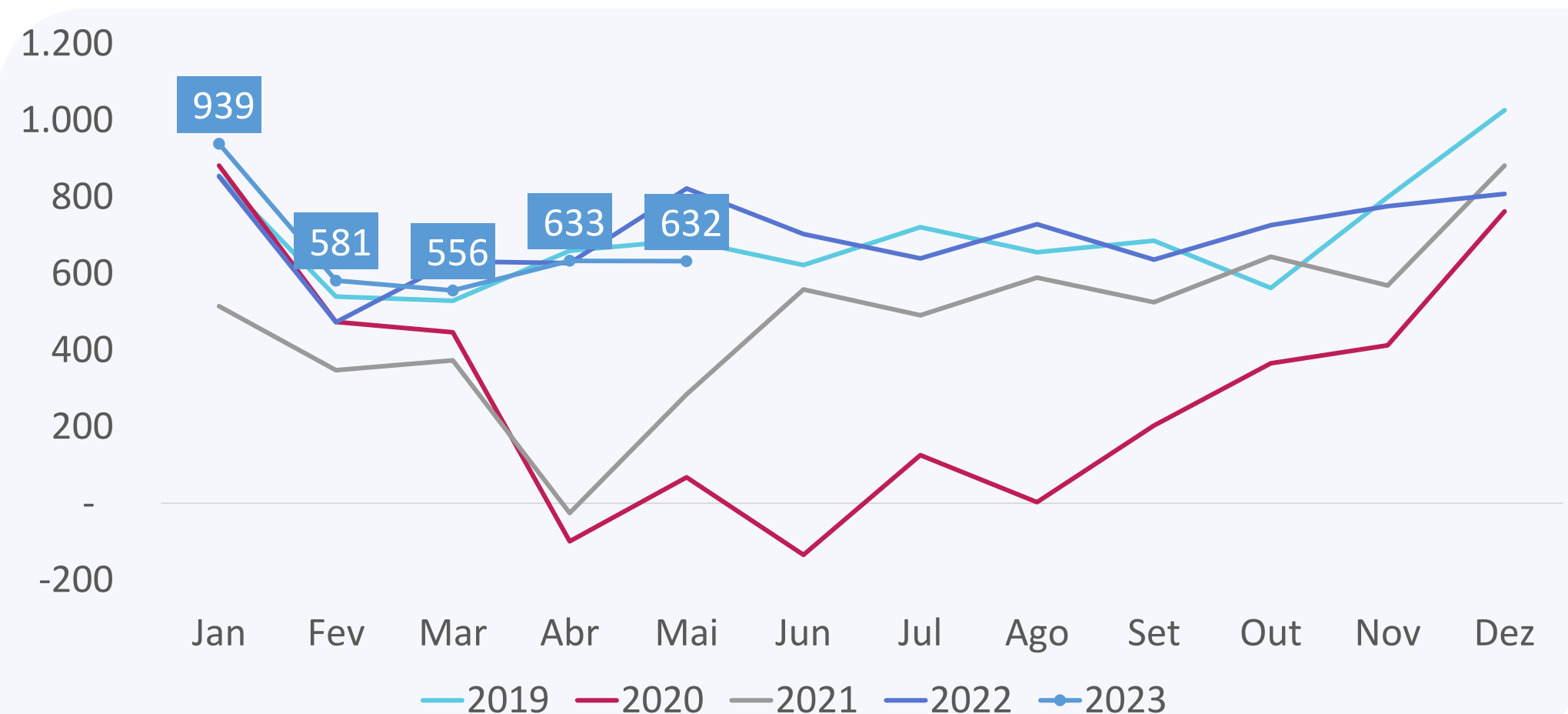
Características

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, O Boticário, Burger King

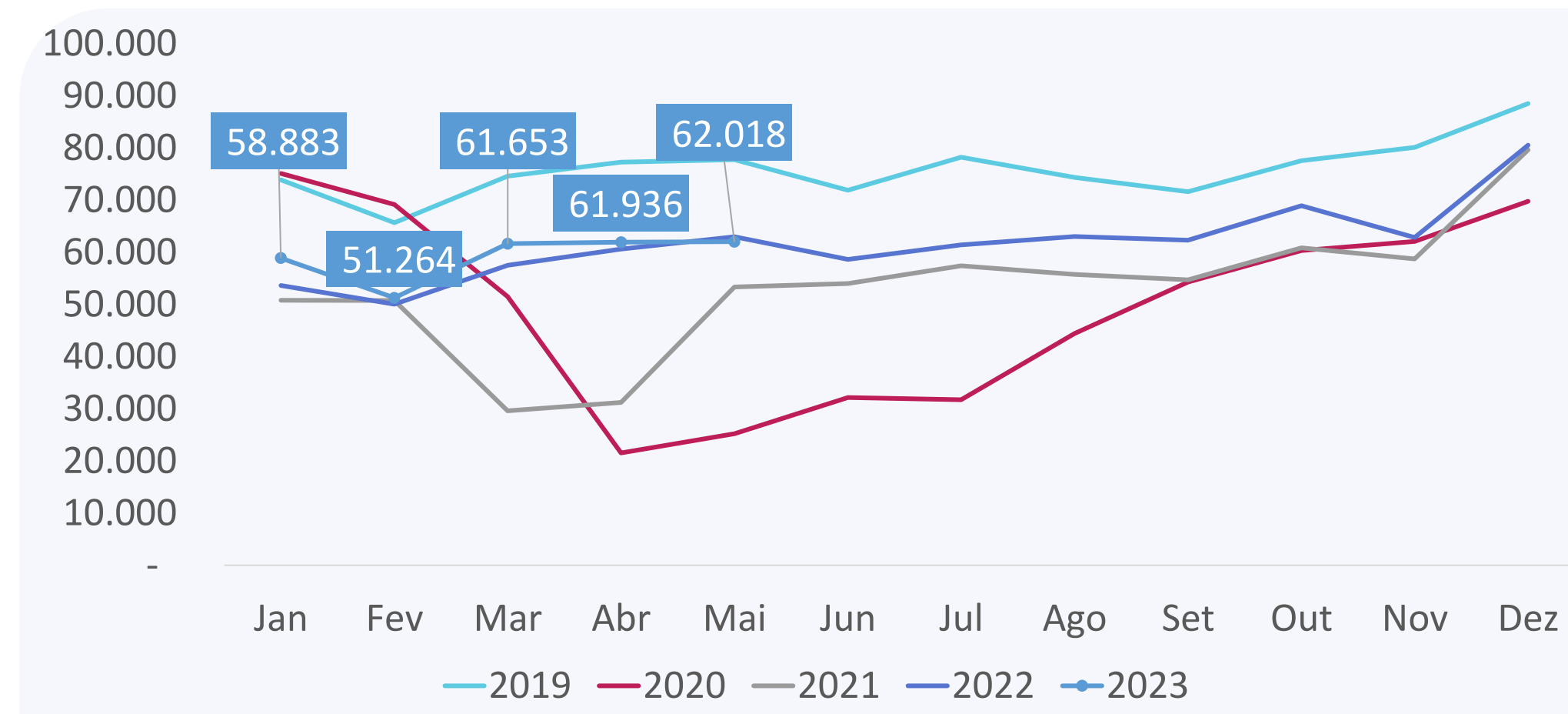
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado mai/23	Realizado mai/22	Variação vs. mai/22	Acumulado mai/23	Acumulado mai/22	Variação Acumulado
Receita Total	1.122.062	998.768	12%	4.745.842	4.311.723	10%
Aluguel Mínimo (- descontos)	632.682	602.473	5%	3.590.222	3.287.855	9%
Aluguel Complementar	52.552	51.515	2%	217.733	162.954	34%
Aluguel Quiosques/Stands	124.178	144.315	-14%	648.757	673.798	-4%
Recebíveis	(53.996)	22.397	-341%	(37.191)	(13.612)	173%
Inadimplência do mês	(85.657)	(59.384)	44%	(671.832)	(528.708)	27%
Recuperação de inadimplência	144.354	66.998	115%	221.591	221.339	0%
Estacionamento	226.050	105.671	114%	579.136	389.829	49%
Outras receitas	81.899	64.783	26%	197.426	118.267	67%
Despesa Total	(404.378)	(176.819)	129%	(1.319.415)	(904.406)	46%
Resultado operacional (NOI)	717.684	821.949	-13%	3.426.427	3.407.316	0,6%

NOI (R\$ milhares)



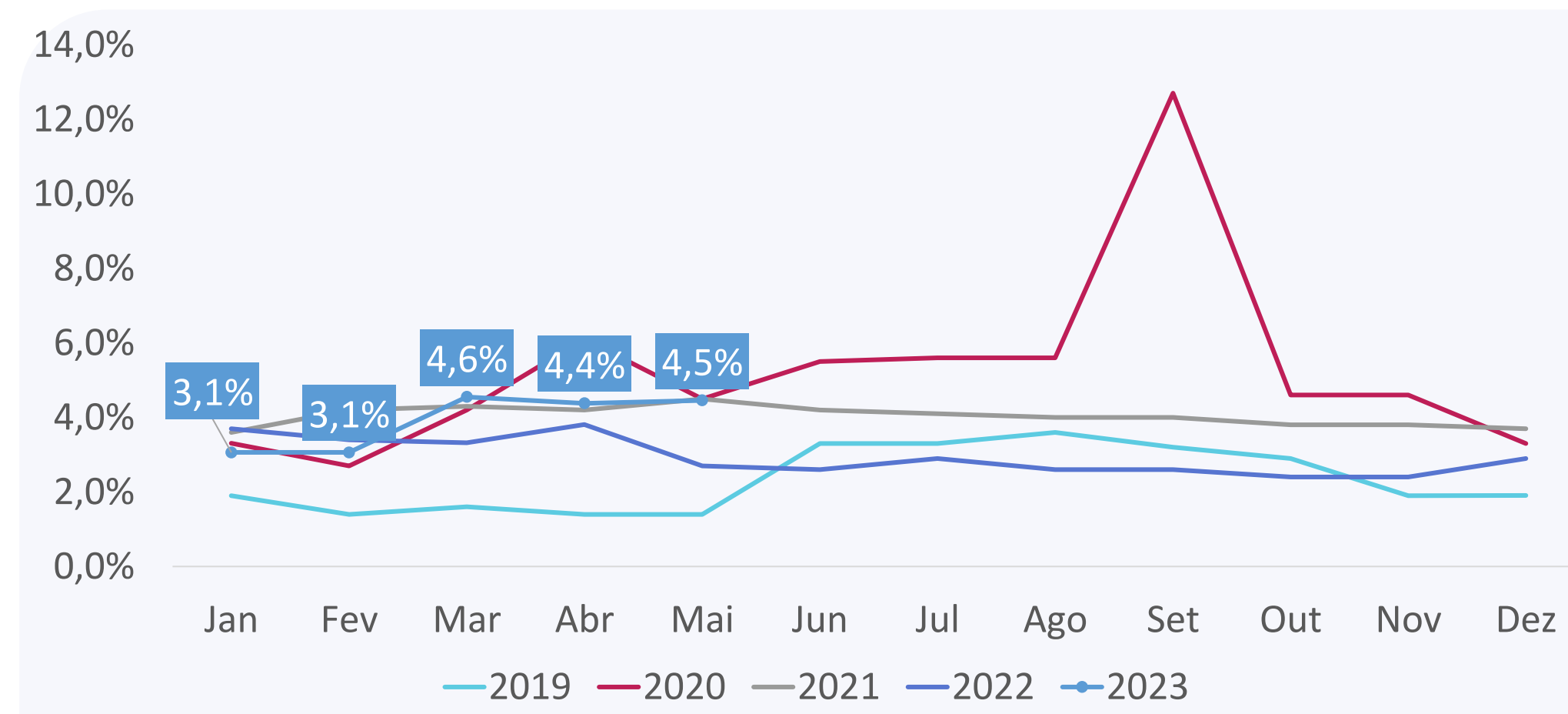
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





Indicadores

Ocupação
75,1%

Fluxo de Veículos (vs 2022)
12,8%

Same Store Sales (vs 2022)
-0,1%

Movimentações (% ABL)
-0,1%

Inadimplência
-9,8%

Vendas (vs. 2022)
+2,8%

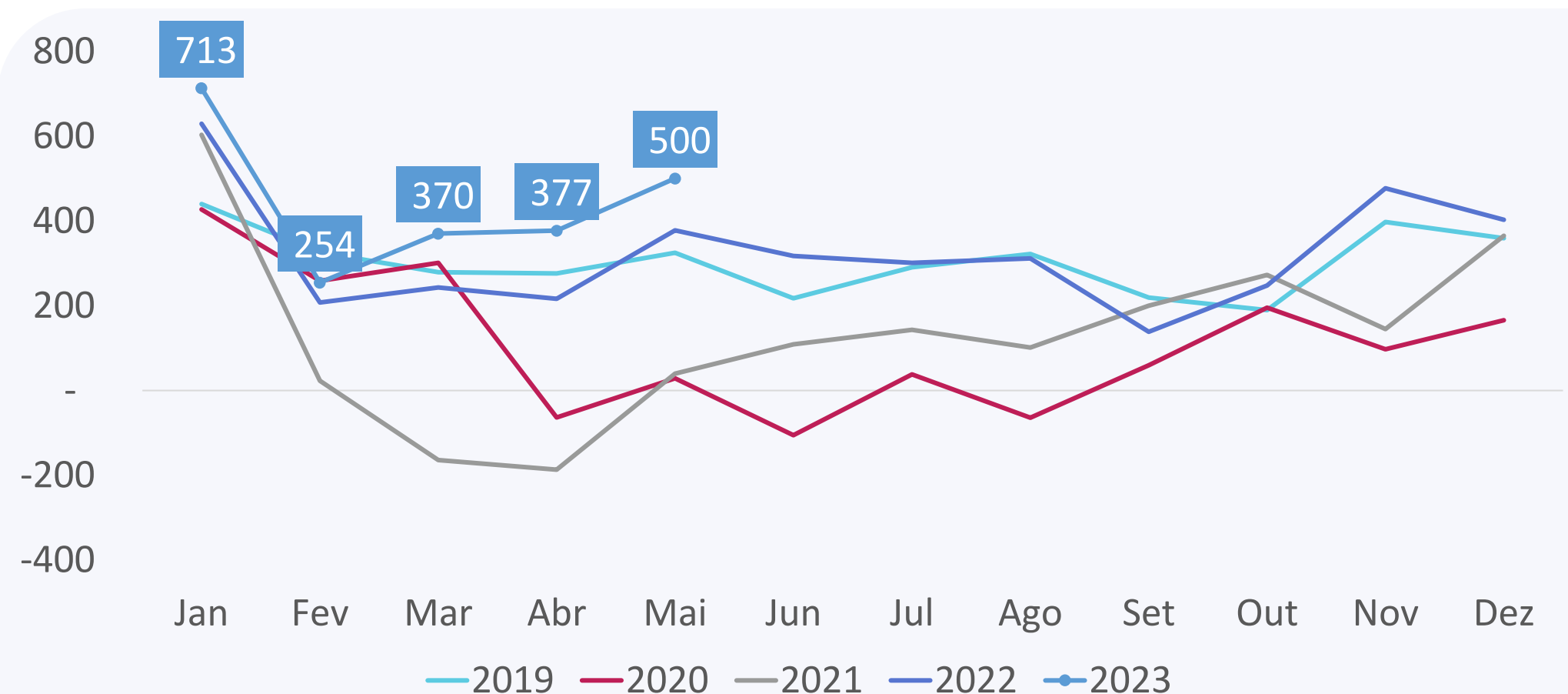
Características

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

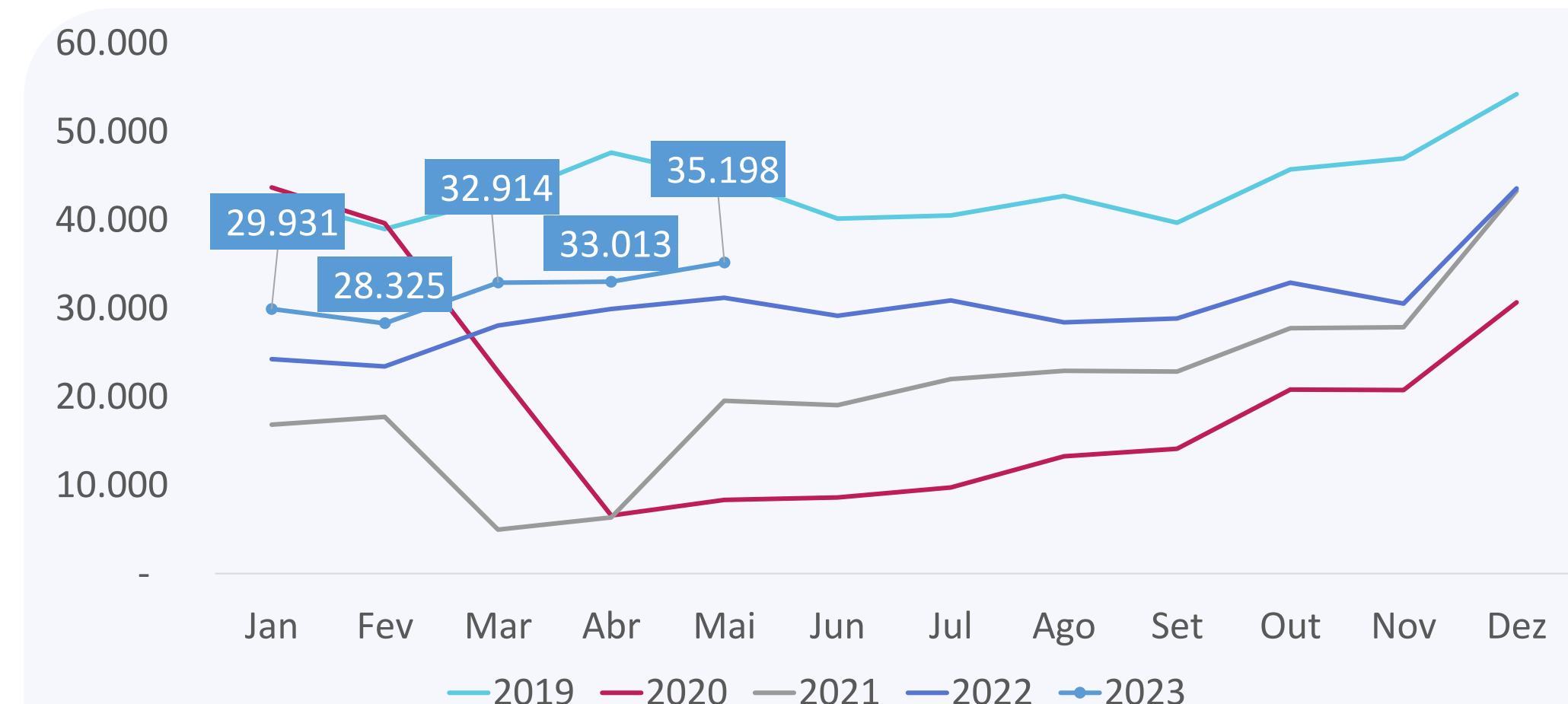
NOI

Shopping Valinhos	Realizado mai/23	Realizado mai/22	Varição vs. mai/22	Acumulado mai/23	Acumulado mai/22	Varição Acumulado
Receita Total	739.708	569.758	30%	3.178.411	2.733.107	16%
Aluguel Mínimo (- descontos)	280.255	237.582	18%	1.574.926	1.387.234	14%
Aluguel Complementar	177.552	136.688	30%	713.077	580.585	23%
Aluguel Quiosques/Stand	89.119	83.009	7%	344.907	381.434	-10%
Recebíveis	8.915	1.850	382%	(39.124)	(9.521)	311%
Inadimplência do mês	(48.844)	(11.072)	341%	(243.586)	(101.921)	139%
Recuperação de inadimplência	96.659	16.258	495%	246.985	107.176	130%
Estacionamento	97.428	85.527	14%	494.094	339.040	46%
Outras receitas	38.624	19.916	94%	87.132	49.080	78%
Despesa Total	(233.843)	(192.100)	22%	(958.036)	(1.059.632)	-10%
Resultado operacional (NOI)	505.865	377.658	34%	2.220.375	1.673.475	33%

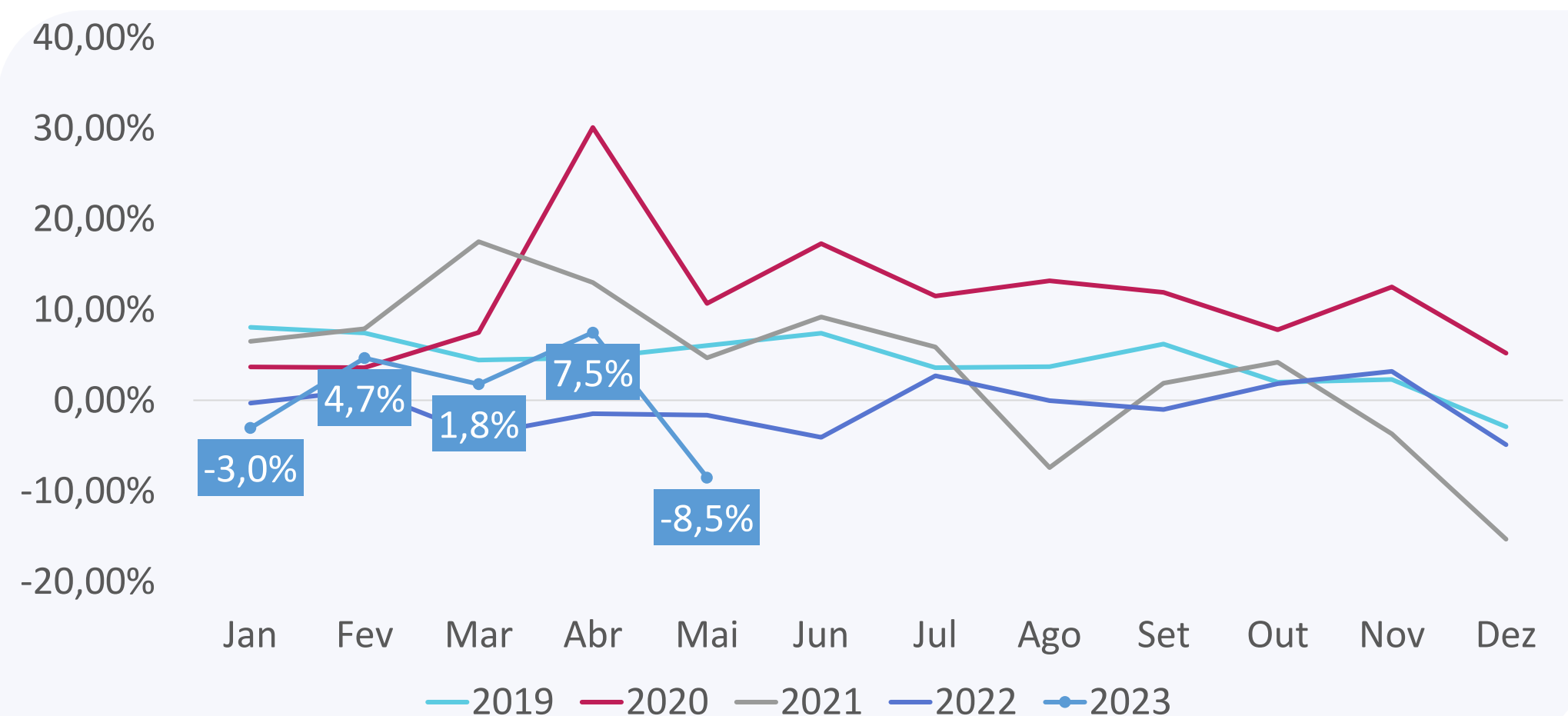
NOI (R\$ milhares)



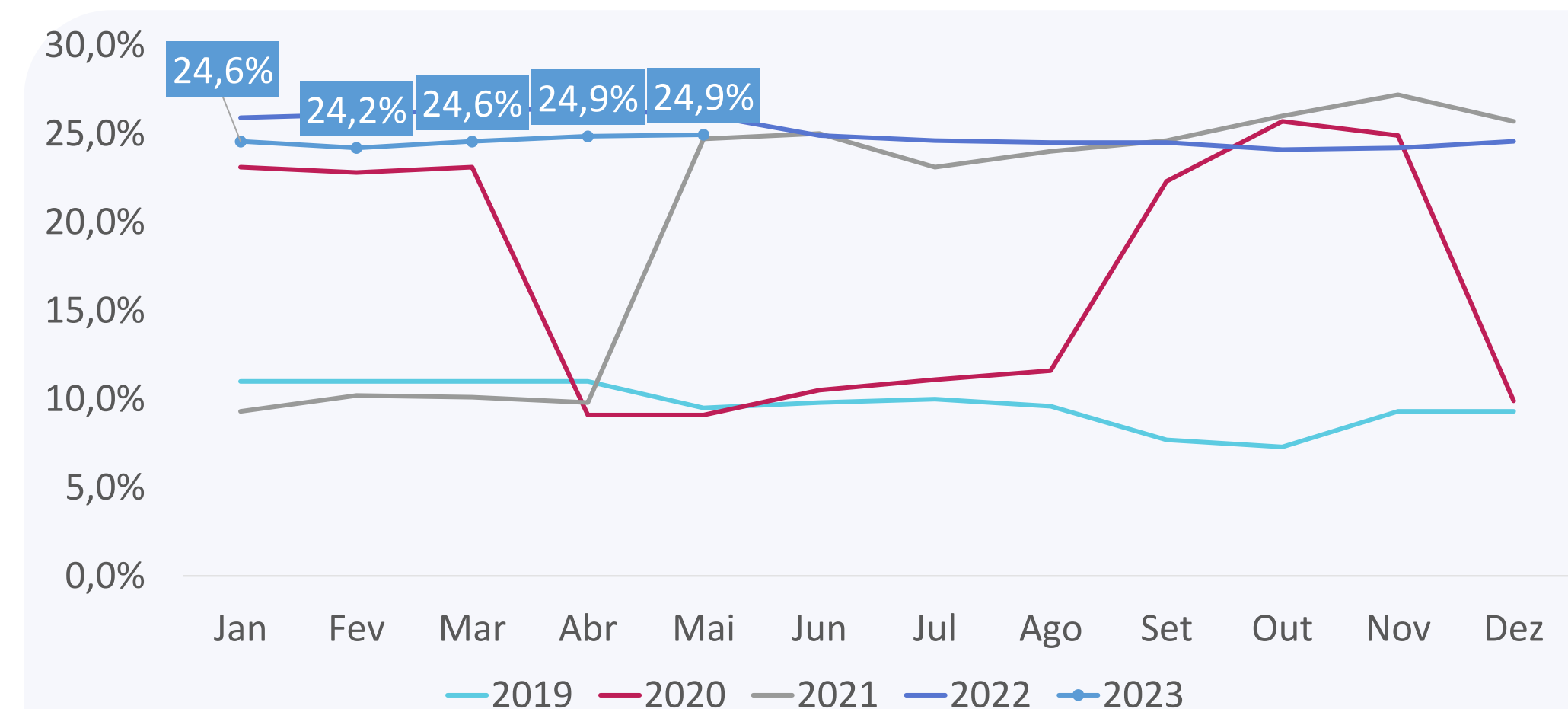
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
91,4%	10,7%	-4,9%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
+0,6%	0,0%	+0,6%

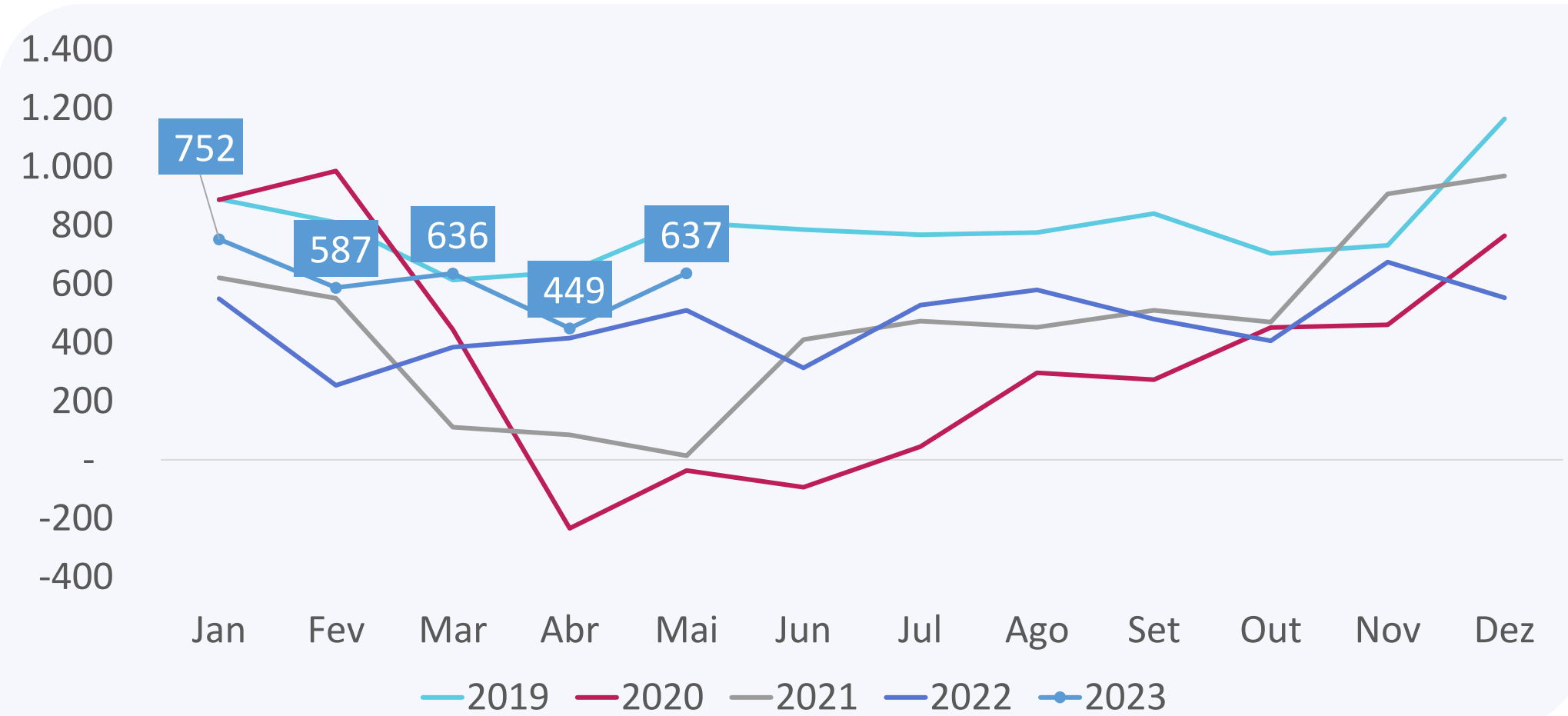
Características

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

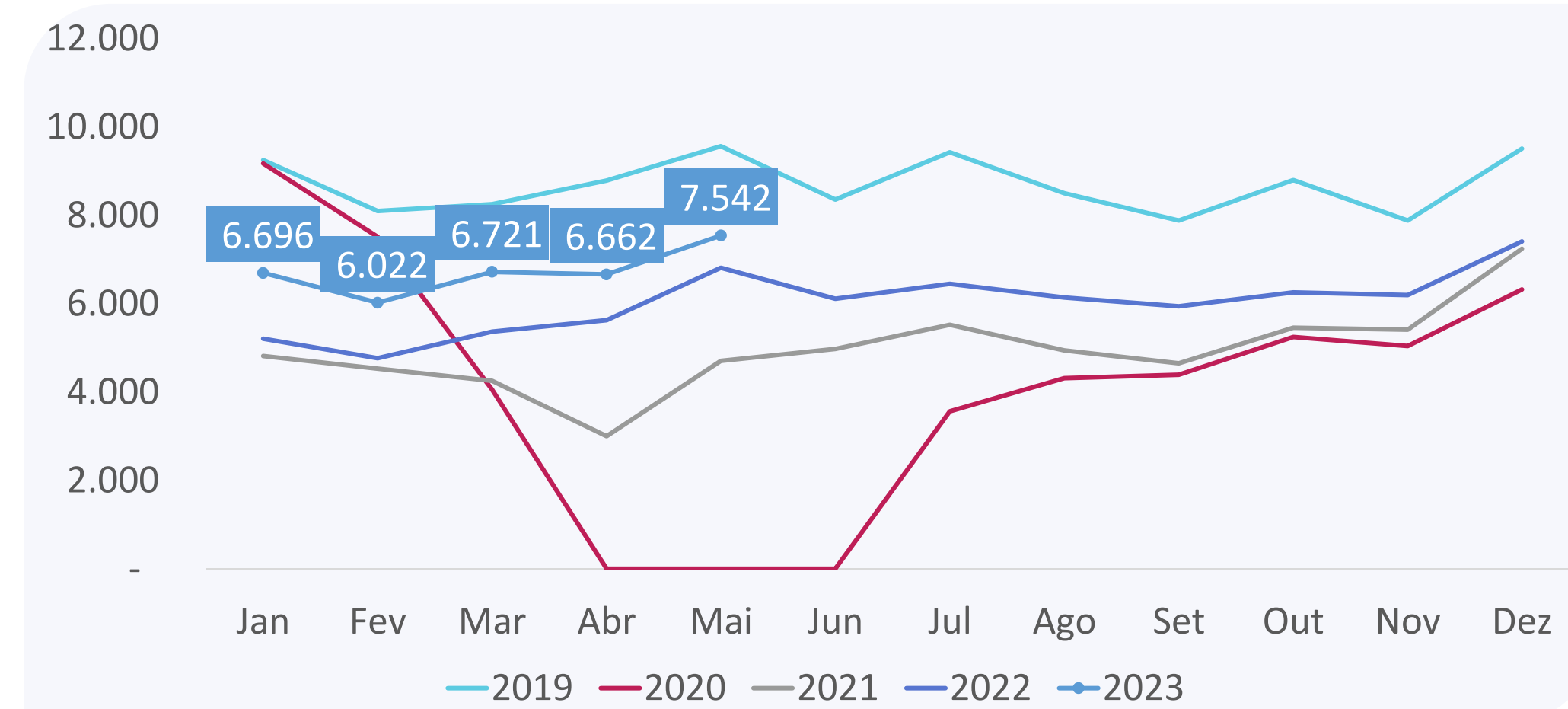
NOI

Shopping Bay Market	Realizado mai/23	Realizado mai/22	Variação vs. mai/22	Acumulado mai/23	Acumulado mai/22	Variação Acumulado
Receita Total	923.971	776.832	19%	4.594.734	3.882.506	18%
Aluguel Mínimo (- descontos)	643.997	563.676	14%	3.409.538	3.228.440	6%
Aluguel Complementar	52.236	64.186	-19%	335.222	215.860	55%
Aluguel Quiosques/Stands	148.371	118.722	25%	718.813	619.264	16%
Recebíveis	-	-	0%	(8.085)	(822)	884%
Inadimplência do mês	(58.322)	(79.533)	-27%	(472.383)	(622.438)	-24%
Recuperação de inadimplência	55.092	53.440	3%	240.299	148.747	62%
Estacionamento	58.897	45.865	28%	307.040	213.232	44%
Outras receitas	23.700	10.476	126%	64.290	80.223	-20%
Despesa Total	(277.840)	(266.861)	4%	(1.524.588)	(1.768.813)	-14%
Resultado operacional (NOI)	646.131	509.971	27%	3.070.146	2.113.694	45%

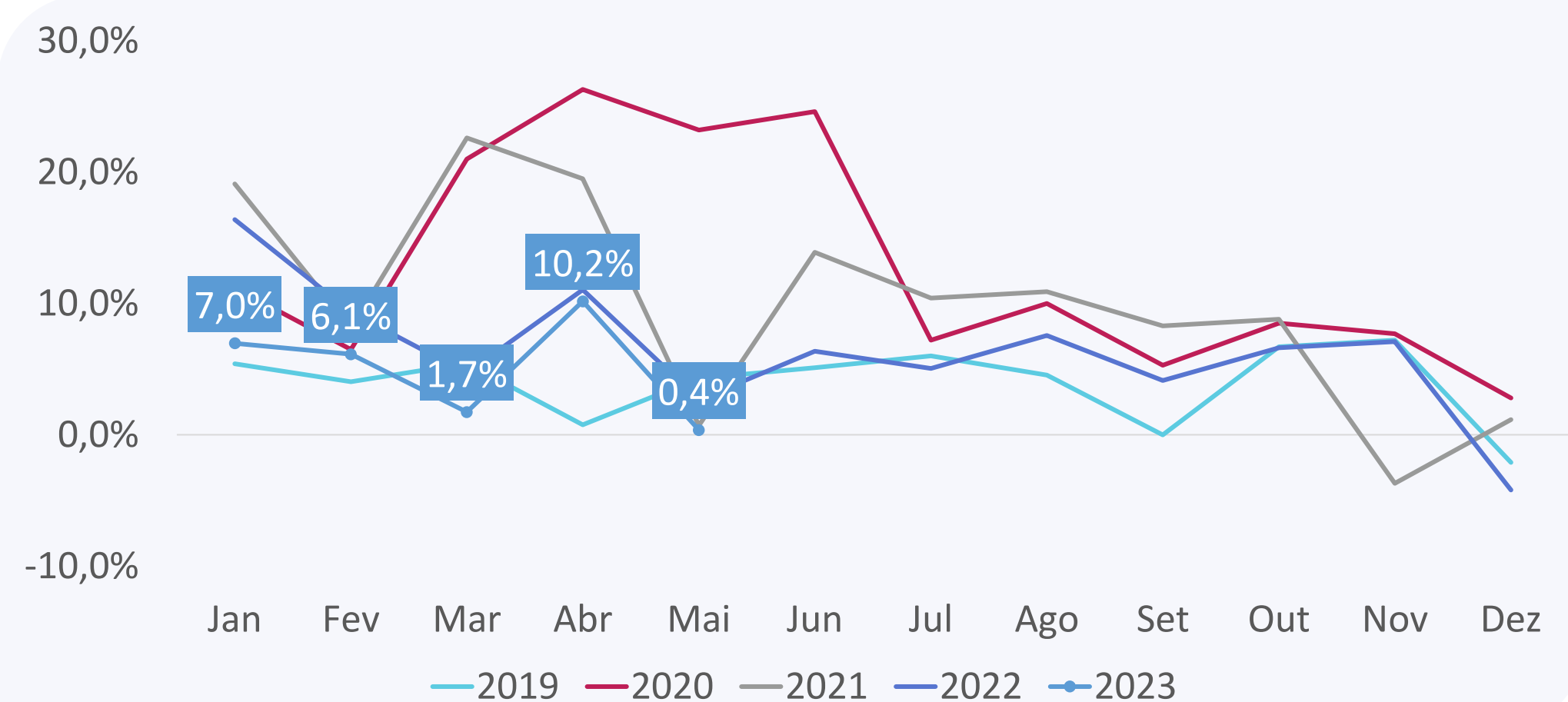
NOI (R\$ milhares)



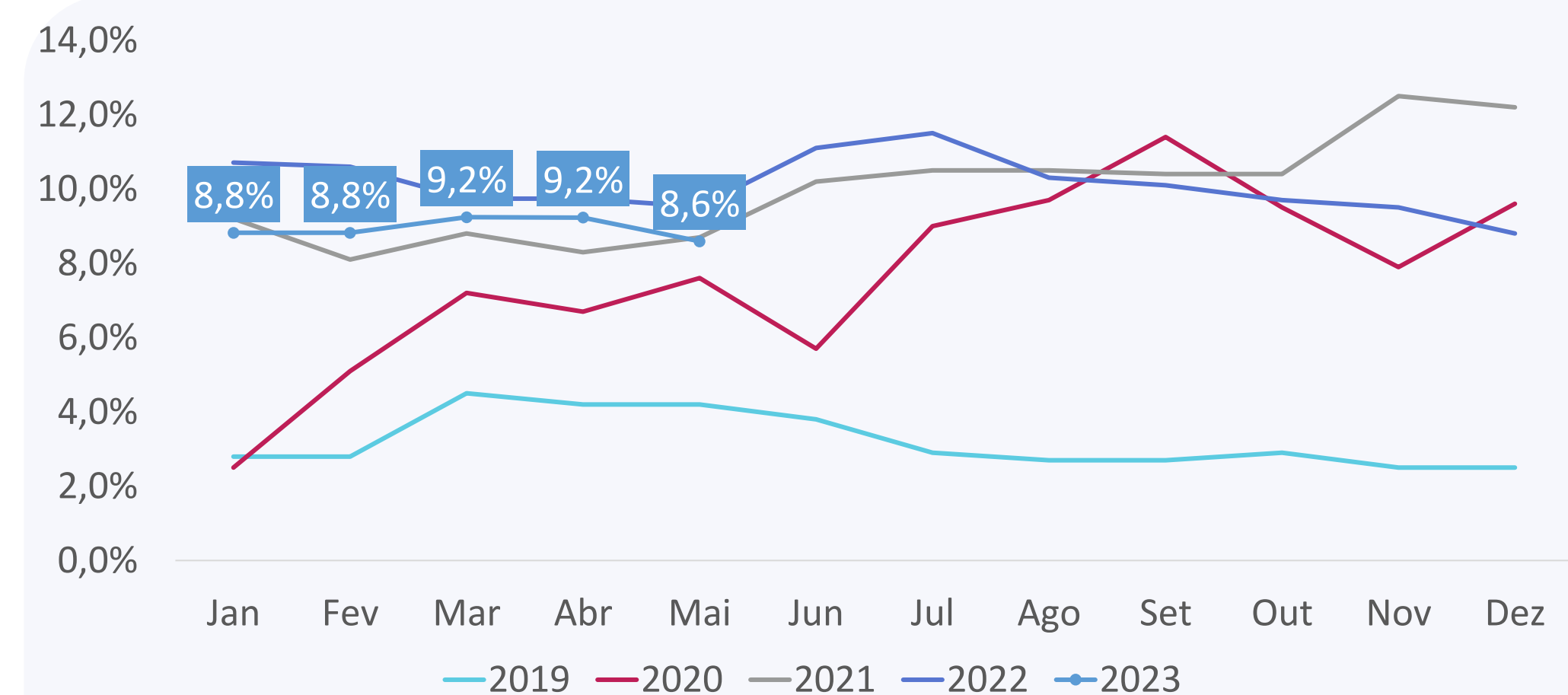
Fluxo de Veículos



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.