



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

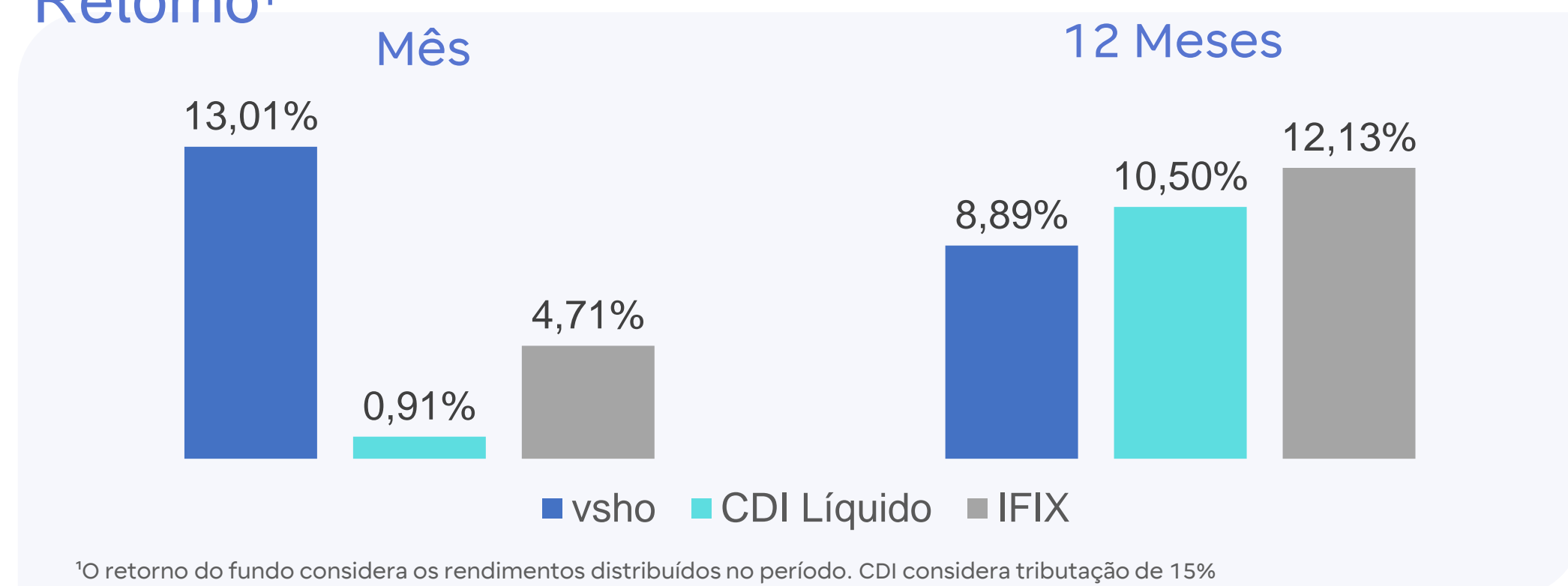
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

- No mês de junho, o portfólio continua entregando resultados superiores em comparação ao mesmo mês do ano passado, mantendo os indicadores de inadimplência, desconto e custo de ocupação saudáveis;
- O NOI no mês apresentou um crescimento de 41,2% vs. junho/22, enquanto no acumulado do ano o crescimento é de 23,6%. O trabalho de recuperação de inadimplência, principalmente em Valinhos, é o principal destaque do mês e também do semestre;
- Vendas totais e SSS também tiveram variação positiva de 5,9% e 9,0%, respectivamente, frente a junho do ano passado, e 8,5% e 10,9% no acumulado do ano;
- Por fim, a taxa de ocupação do portfólio aumentou para 88,0% (vs 87,7% em maio), positivamente impactada pelas entradas do KFC nos shoppings Bay e Valinhos, e Nostrali Calçados em Hortolândia. Por outro lado, saíram Botoclinic em Hortolândia e Use Delírios no Bay Market.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota

R\$ 0,72

Cota Fechamento

R\$ 78,39

Cota Patrimonial

R\$ 100,71

P/VP

0,78

Número de Negócios

9.624

Dividend Yield Anualizado

11,02%

Valor de Mercado

R\$ 164,5 MM

Valor Patrimonial

R\$ 211,4 MM

Número de Cotistas

3.158

Volume Negociado no Mês

R\$ 3,37 MM

Indicadores – Portfólio

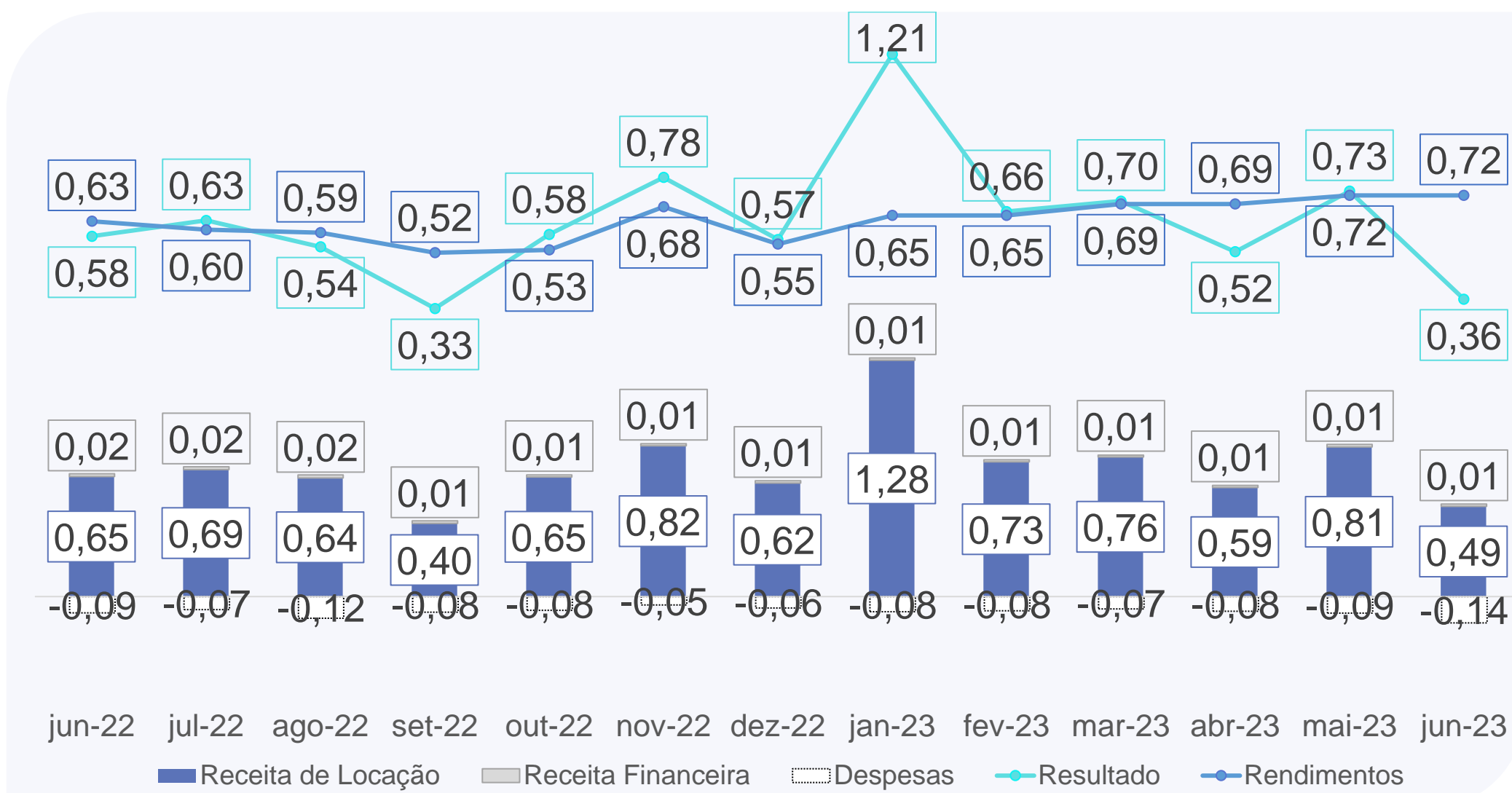
Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
88,0%	7,4%	9,0%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2022)
0,3%	-0,2%	5,9%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,36** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,72** por cota, representando **201%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **98%**.

Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	jun-23	Semestre	Ano
Total de Receitas	1.053.529	9.930.768	9.930.768
Receita de Locação	1.026.617	9.777.047	9.777.047
Receita Financeira	26.912	153.721	153.721
Total de Despesas	(301.632)	(1.133.962)	(1.133.962)
Despesas Operacionais	(164.157)	(352.365)	(352.365)
Taxa de Administração	(137.475)	(781.597)	(781.597)
Resultado	751.897	8.796.806	8.796.806
Rendimento Distribuído	1.511.136	8.647.056	8.647.056
Resultado por Cota	0,36	4,19	4,19
Rendimento por Cota	0,72	4,12	4,12
Proporção Distribuída	201%	98%	98%

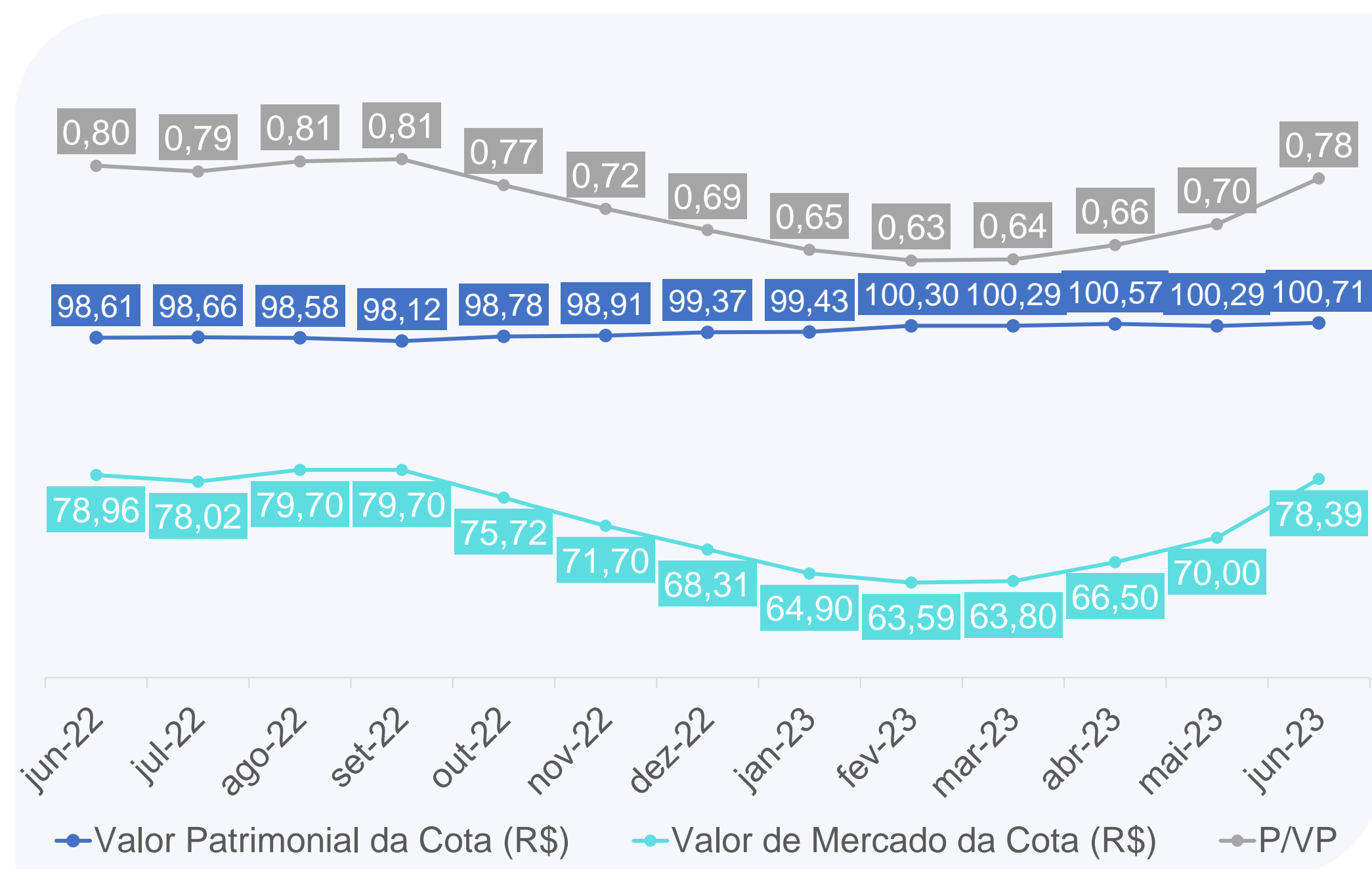
Composição do Resultado



Negociação no Mercado Secundário

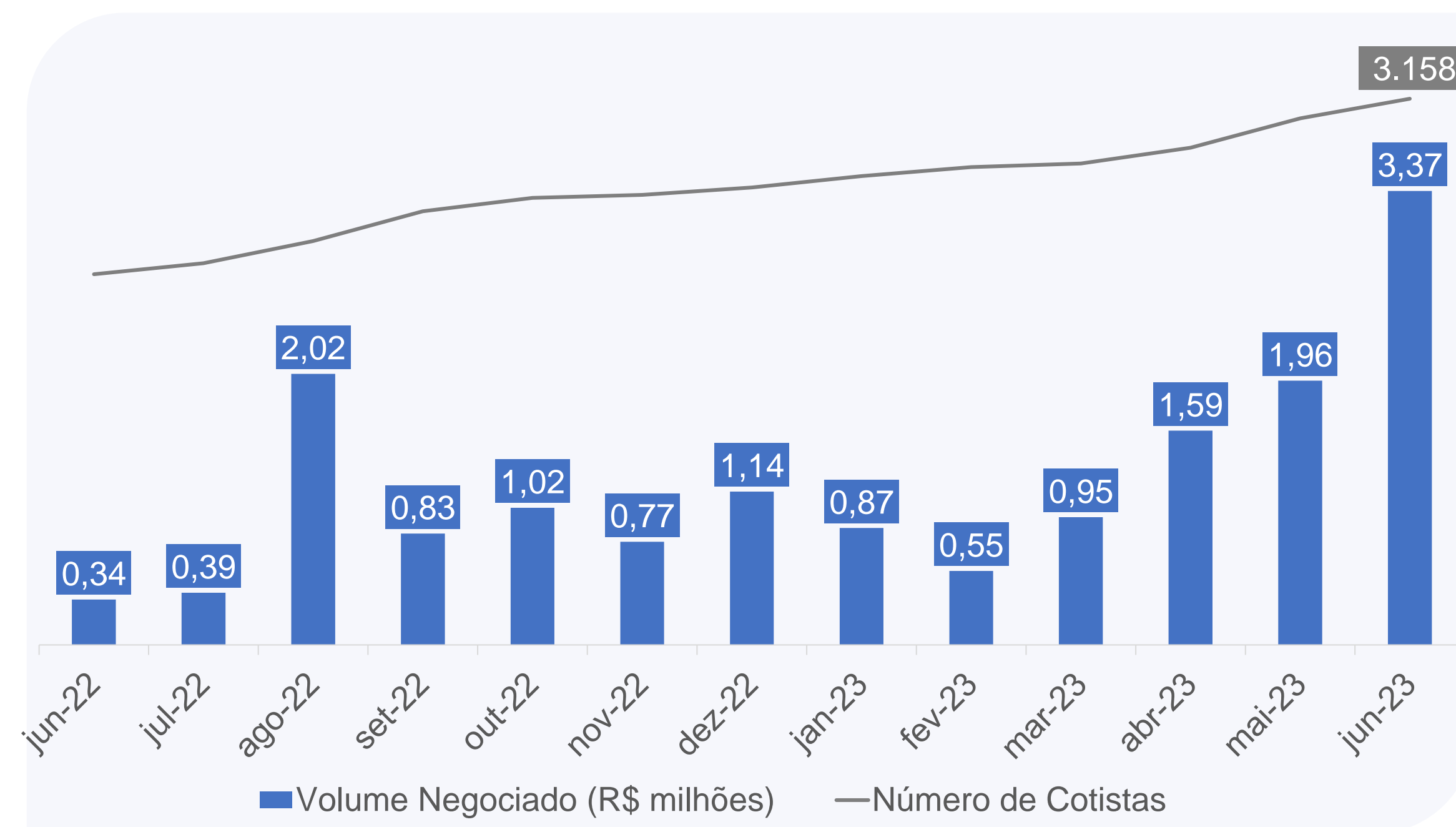
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$78,39**, representando uma variação de **11,99%**.
- O P/VP atual está em **0,78**, indicando que a cota de mercado está **22%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



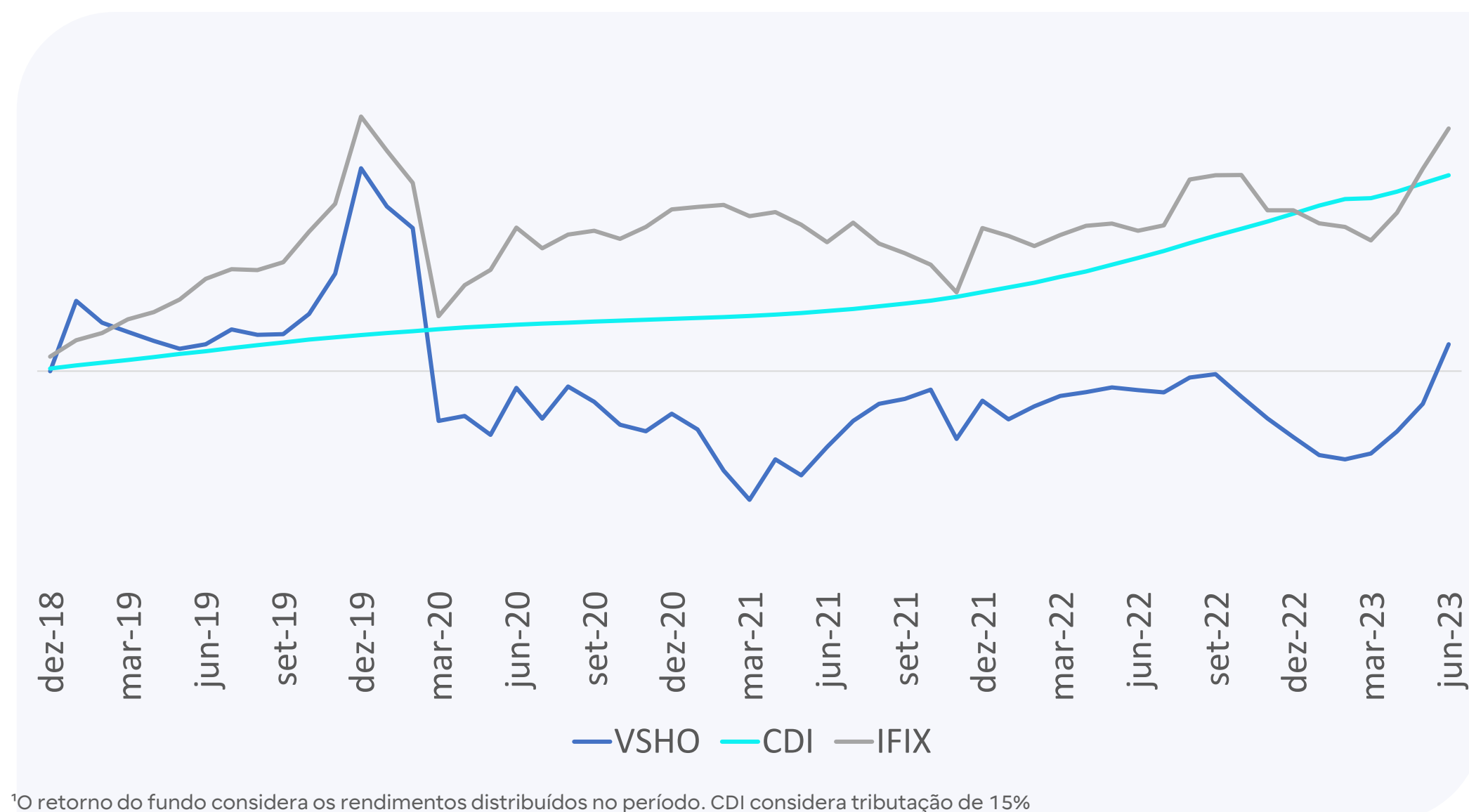
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **3.157 cotistas**, representando uma variação de **+3,75%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+47,36%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 3,37 milhões**, havendo variação de **71,84%** com relação ao mês anterior e uma variação de **902,13%** comparado ao mesmo período no ano passado.



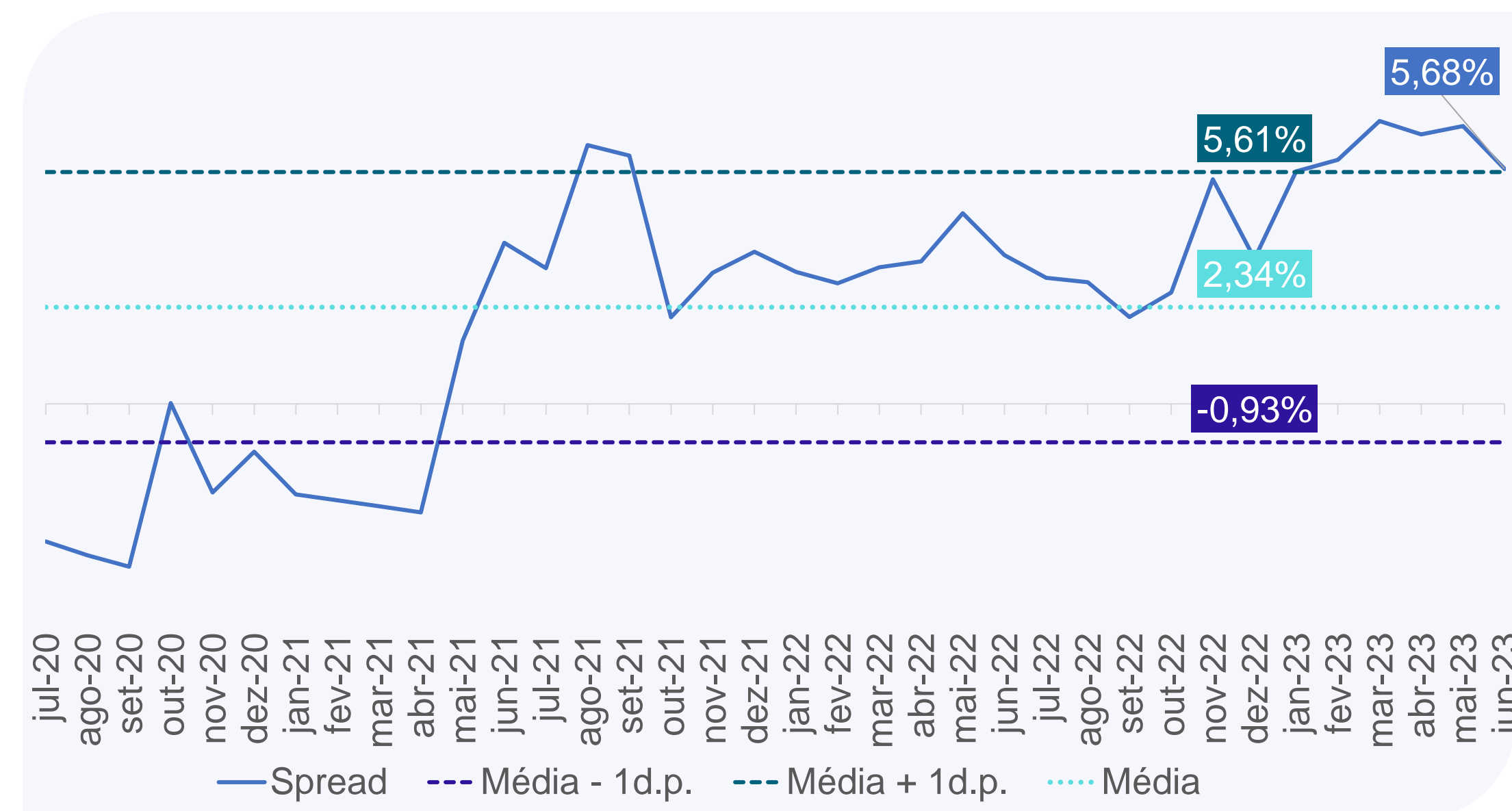
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	13,01%	8,89%	4,10%
IFIX	4,71%	12,13%	37,16%
CDI Líquido	0,91%	10,50%	30,00%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **11,02% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **5,68%**. Esse spread está cerca de **335 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **2,34%**.
- 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+





Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
96,2%	+0,9%	+7,7%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
+0,7%	+7,2%	+8,3%

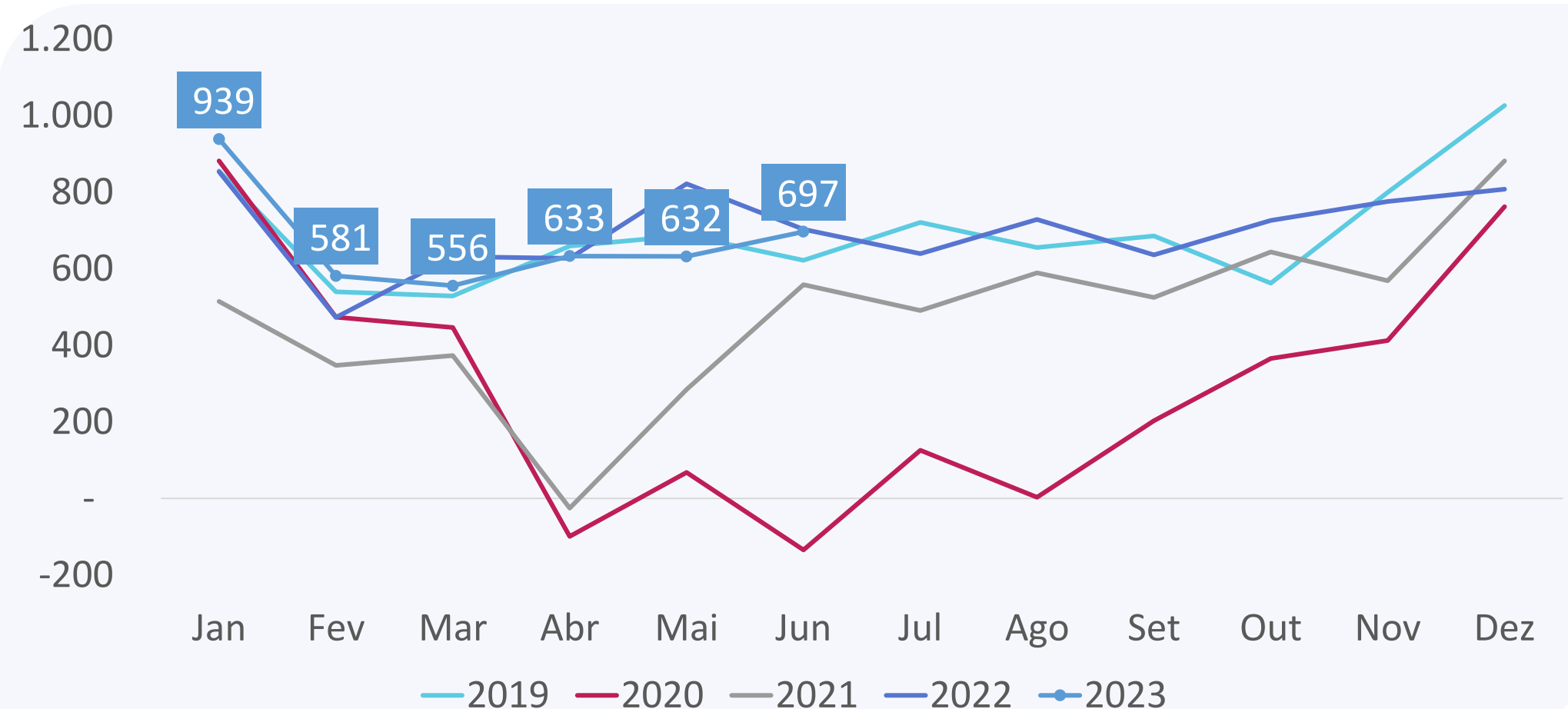
Características

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

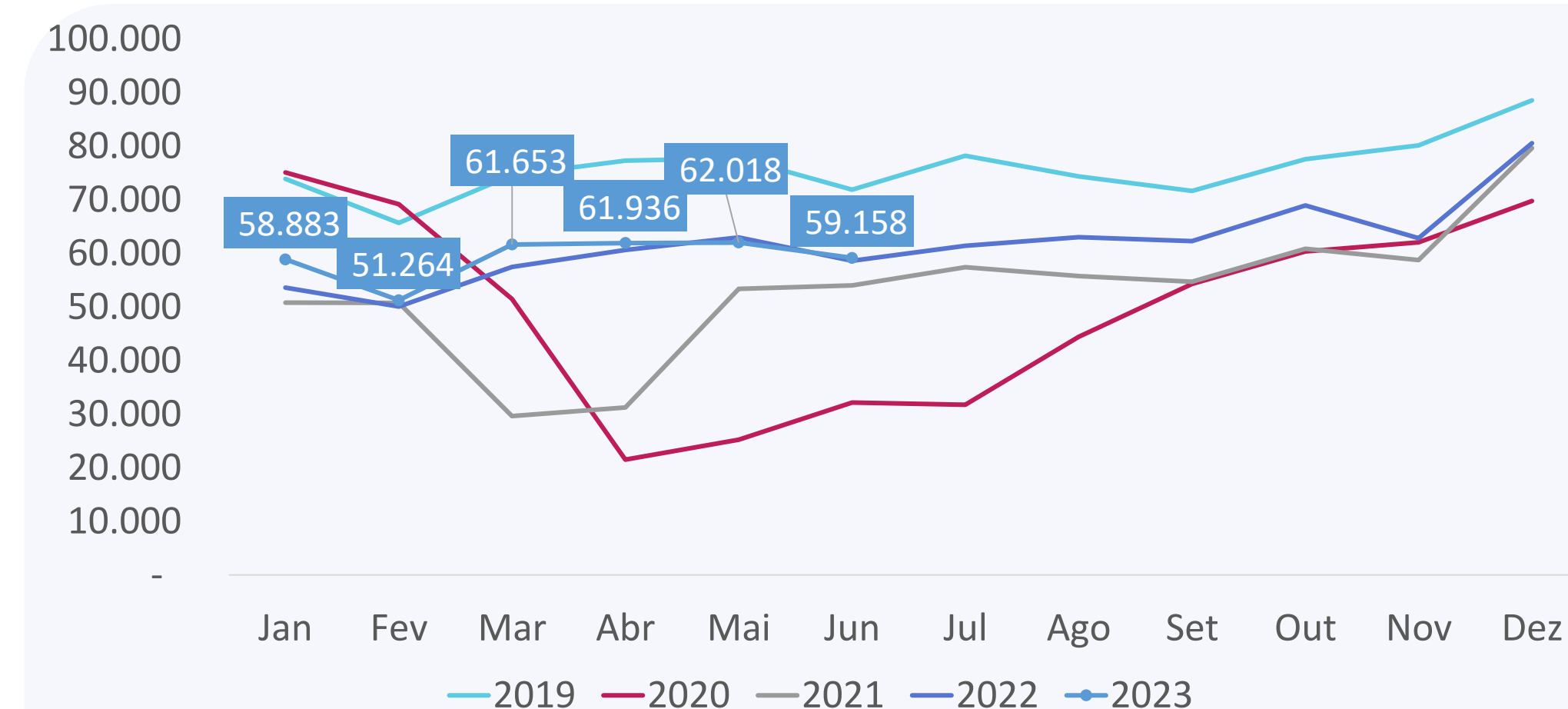
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado jun/23	Realizado jun/22	Variação vs. jun/22	Acumulado jun/23	Acumulado jun/22	Variação Acumulado
Receita Total	929.677	915.441	2%	5.675.519	5.227.164	9%
Aluguel Mínimo (- descontos)	650.259	595.847	9%	4.240.481	3.883.702	9%
Aluguel Complementar	59.061	69.760	-15%	276.794	232.714	19%
Aluguel Quiosques/Stands	125.705	152.186	-17%	774.462	825.984	-6%
Recebíveis	3.996	(648)	-717%	(33.195)	(14.260)	133%
Inadimplência do mês	(149.561)	(49.086)	205%	(821.393)	(577.794)	42%
Recuperação de inadimplência	46.004	16.773	174%	267.595	238.112	12%
Estacionamento	124.170	117.879	5%	703.306	507.708	39%
Outras receitas	70.043	12.730	450%	267.469	130.997	104%
Despesa Total	(233.152)	(212.339)	10%	(1.552.567)	(1.116.745)	39%
Resultado operacional (NOI)	696.525	703.102	-1%	4.122.952	4.110.418	0,3%

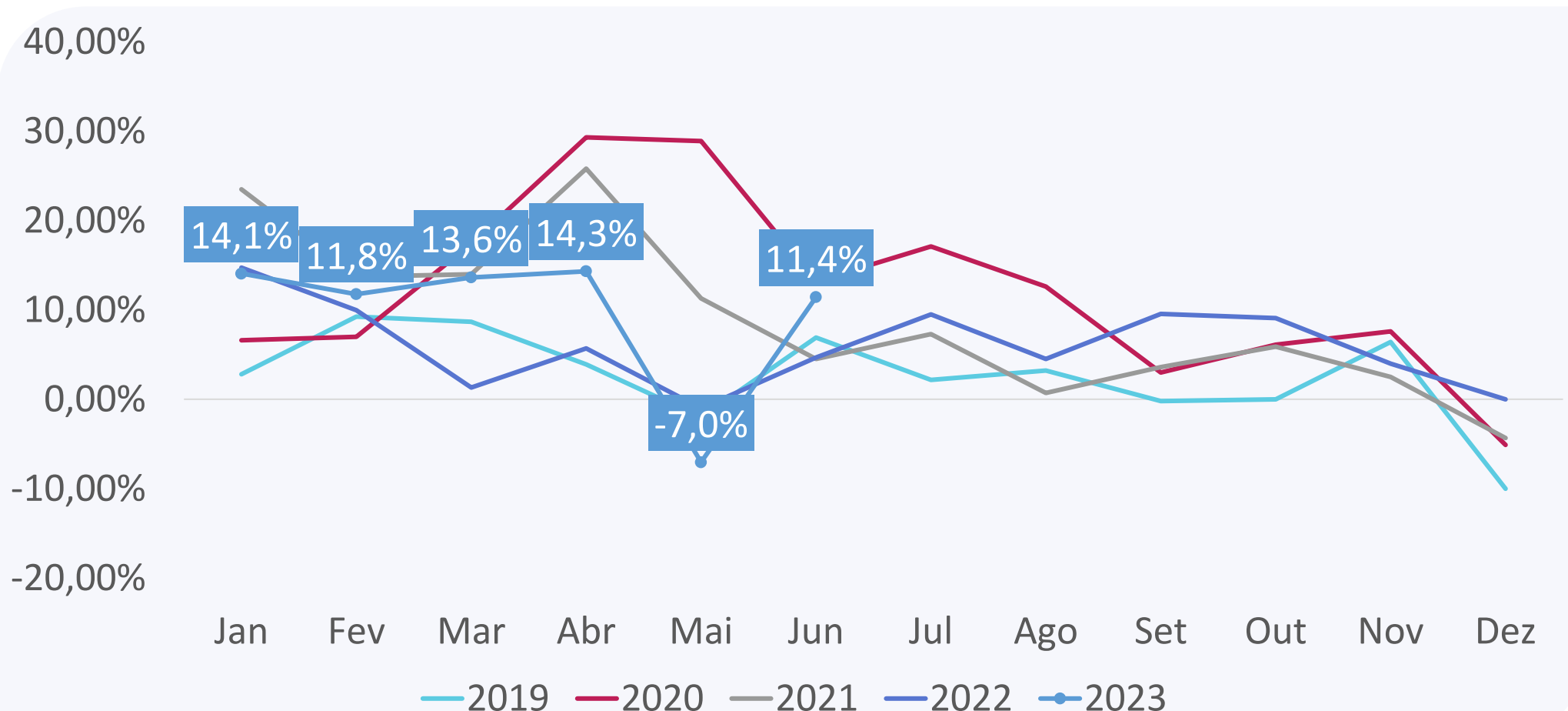
NOI (R\$ milhares)



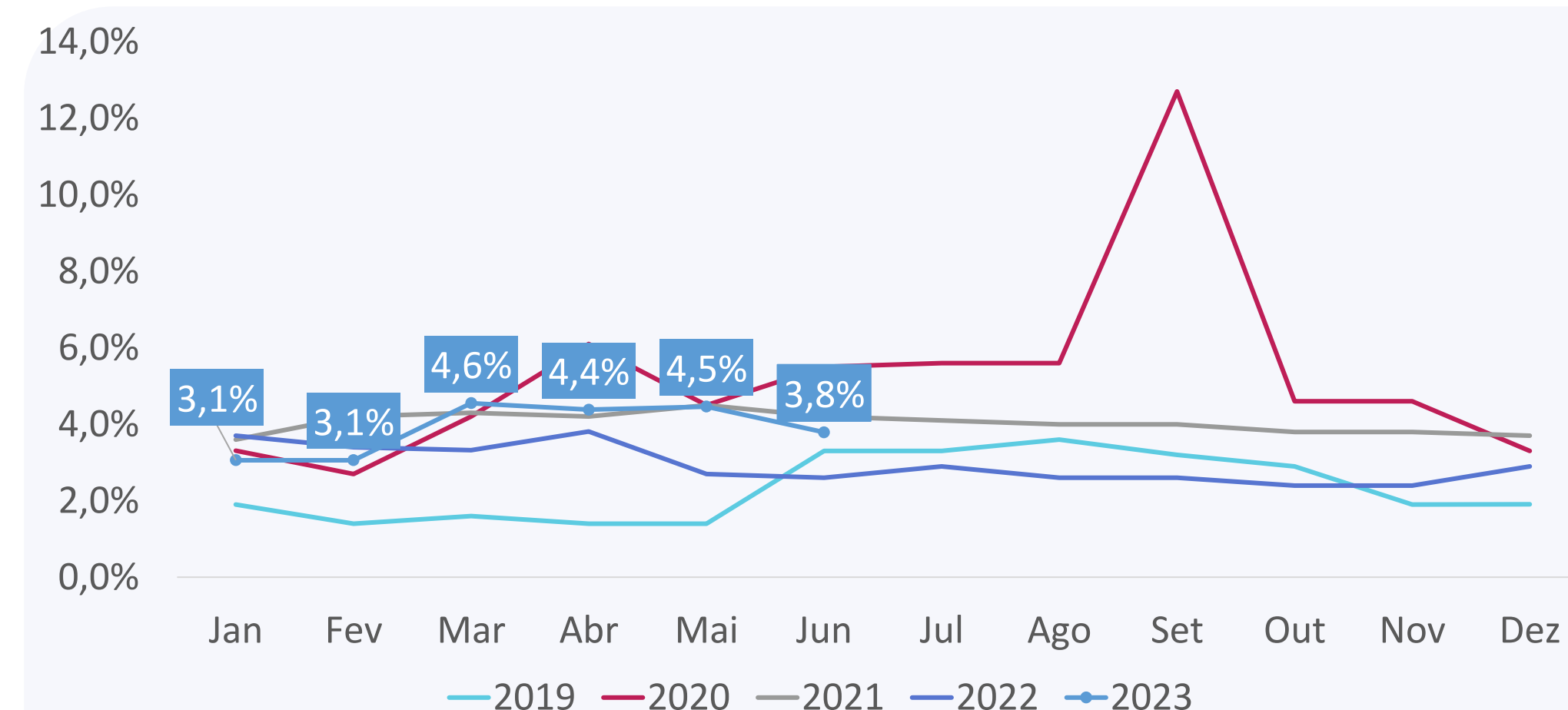
Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



Vacância





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

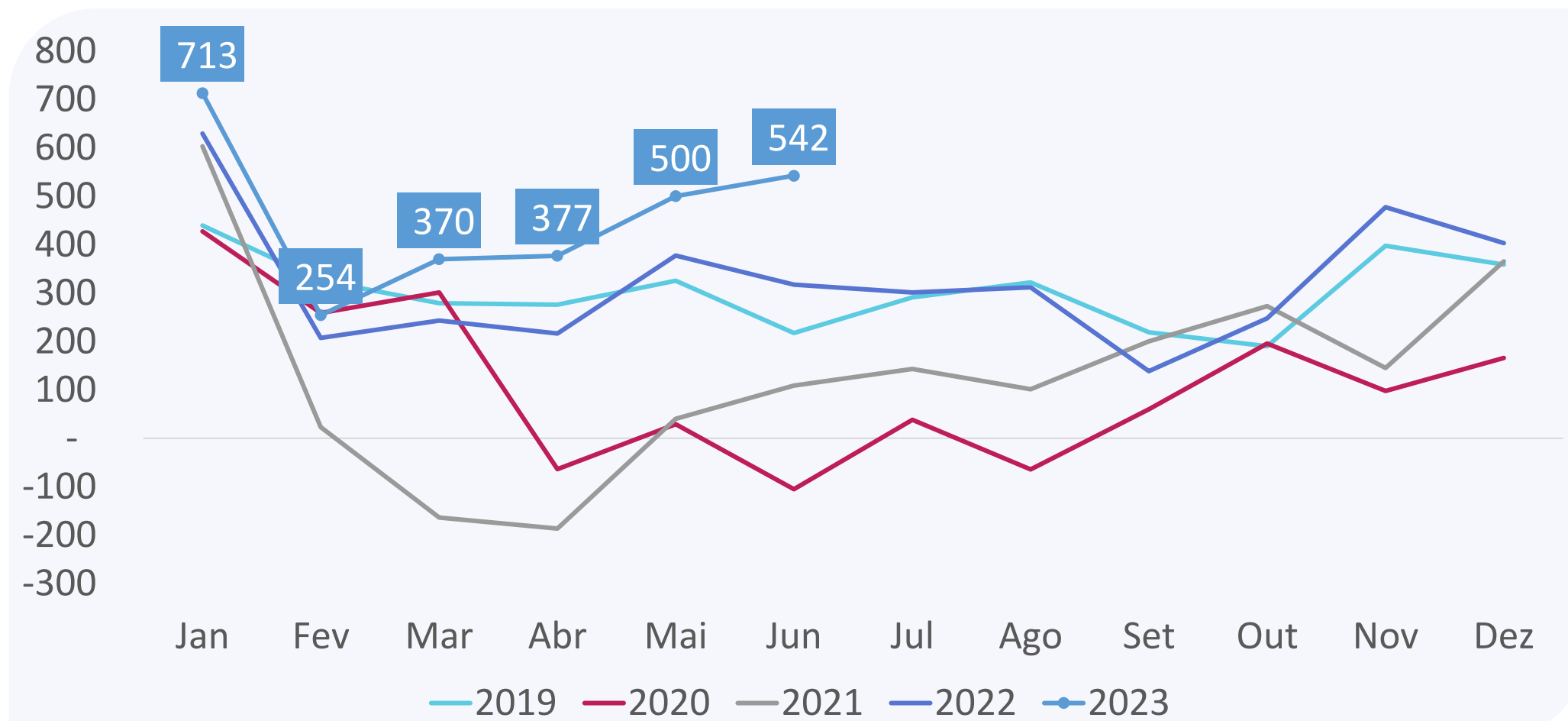
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
74,8%	15,0%	9,5%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
-0,3%	-17,8%	+12,2%

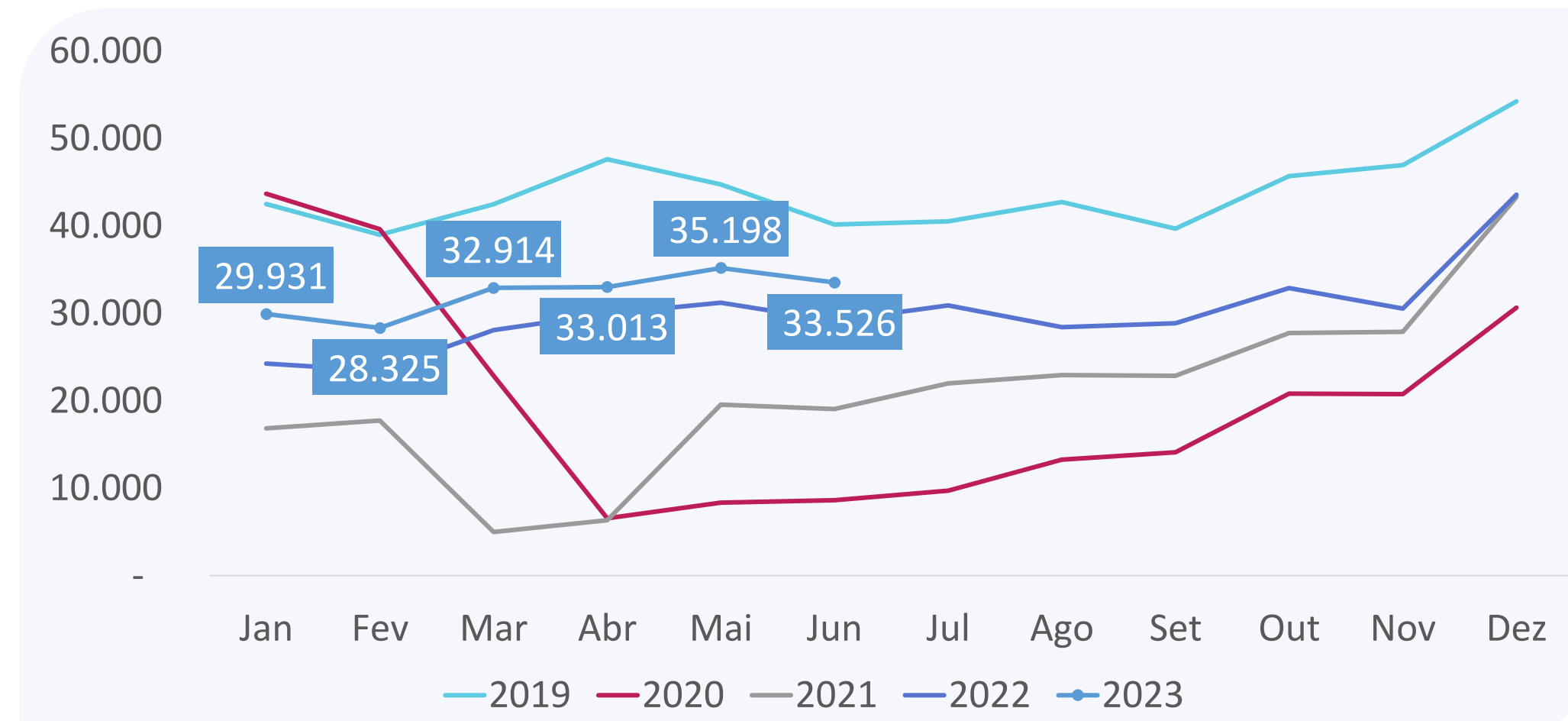
NOI

Shopping Valinhos	Realizado jun/23	Realizado jun/22	Variação vs. jun/22	Acumulado jun/23	Acumulado jun/22	Variação Acumulado
Receita Total	720.860	552.603	30%	3.899.271	3.285.710	19%
Aluguel Mínimo (- descontos)	247.719	245.282	1%	1.822.645	1.632.516	12%
Aluguel Complementar	174.176	151.543	15%	887.253	732.128	21%
Aluguel Quiosques/Stands	76.838	75.803	1%	421.745	457.237	-8%
Recebíveis	(49.346)	(3.000)	1545%	(88.470)	(12.521)	607%
Inadimplência do mês	(18.216)	(12.614)	44%	(261.802)	(114.535)	129%
Recuperação de inadimplência	145.350	11.980	1113%	392.335	119.156	229%
Estacionamento	96.383	71.008	36%	590.477	410.048	44%
Outras receitas	47.956	12.601	281%	135.088	61.681	119%
Despesa Total	(178.359)	(235.462)	-24%	(1.136.395)	(1.295.094)	-12%
Resultado operacional (NOI)	542.501	317.141	71%	2.762.876	1.990.616	39%

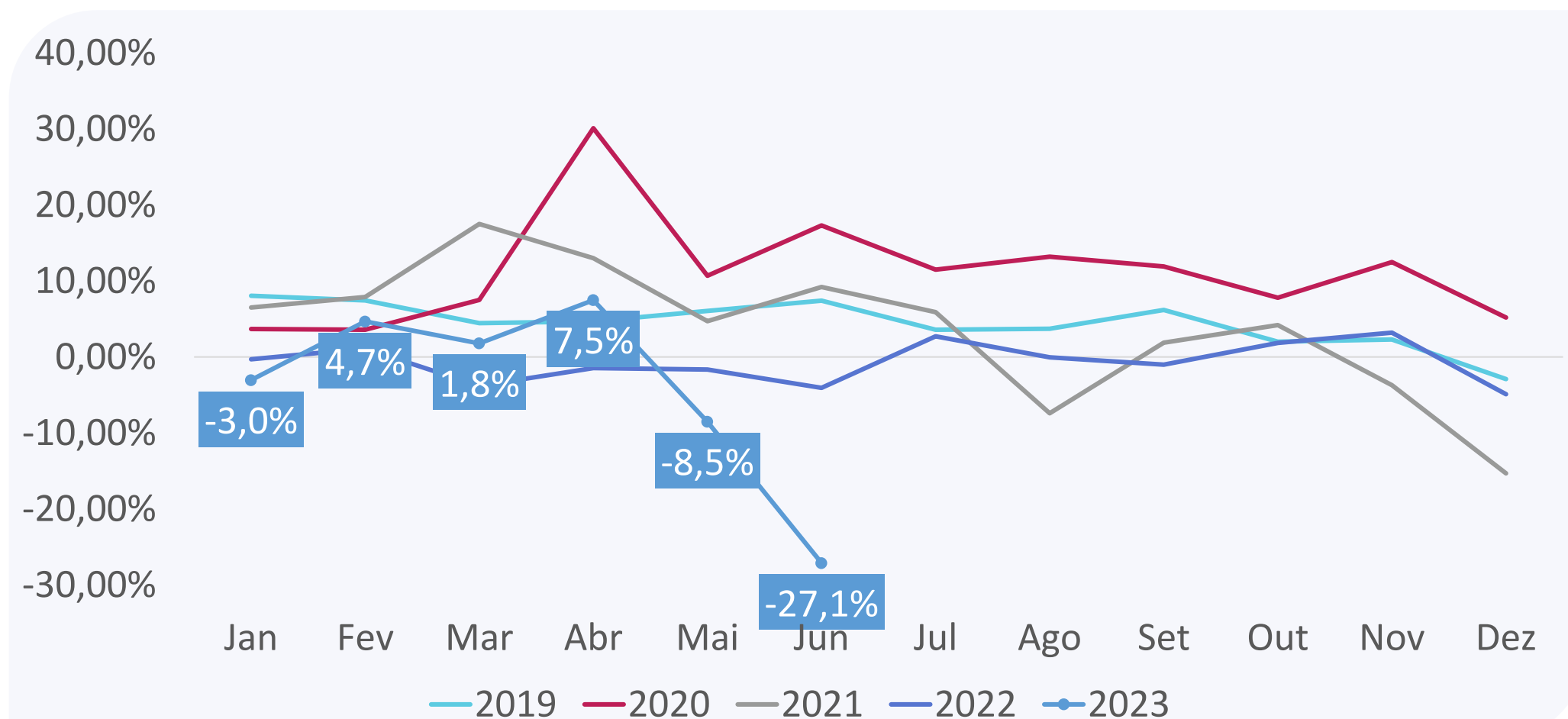
NOI (R\$ milhares)



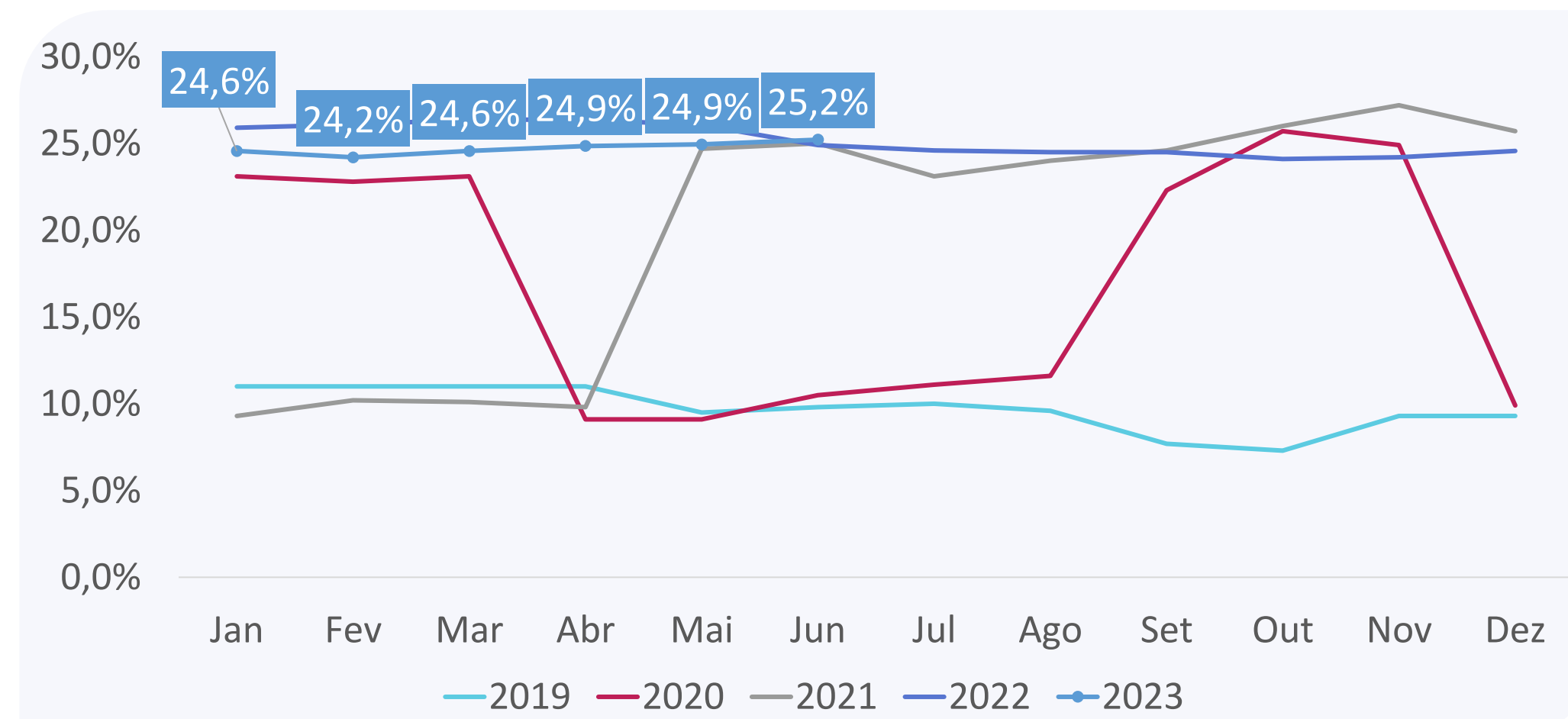
Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



Vacância





Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
91,8%	34,0%	0,8%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
+0,4%	3,4%	+6,6%

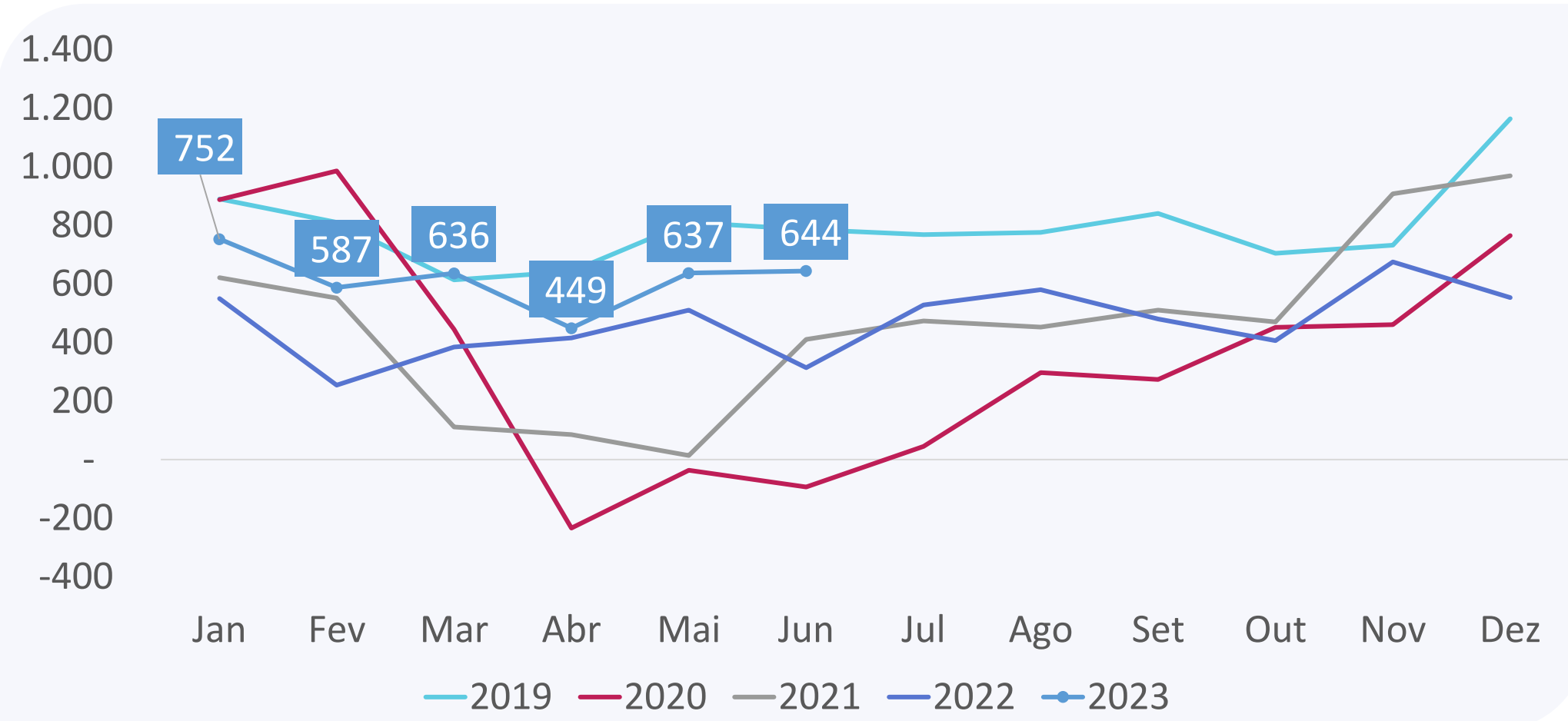
NOI

Shopping Bay Market	Realizado jun/23	Realizado jun/22	Variação vs. jun/22	Acumulado jun/23	Acumulado jun/22	Variação Acumulado
Receita Total	895.940	780.133	15%	5.490.674	4.662.639	18%
Aluguel Mínimo (- descontos)	630.545	580.097	9%	4.040.083	3.808.537	6%
Aluguel Complementar	72.653	61.911	17%	407.875	277.771	47%
Aluguel Quiosques/Standes	135.601	138.049	-2%	854.414	757.313	13%
Recebíveis	-	1.300	-100%	(8.085)	478	-1791%
Inadimplência do mês	(56.906)	(98.842)	-42%	(529.289)	(721.280)	-27%
Recuperação de inadimplência	23.444	27.156	-14%	263.743	175.903	50%
Estacionamento	80.855	60.785	33%	387.895	274.017	42%
Outras receitas	9.748	9.677	1%	74.038	89.900	-18%
Despesa Total	(251.973)	(466.350)	-46%	(1.776.561)	(2.235.163)	-21%
Resultado operacional (NOI)	643.967	313.783	105%	3.714.113	2.427.477	53%

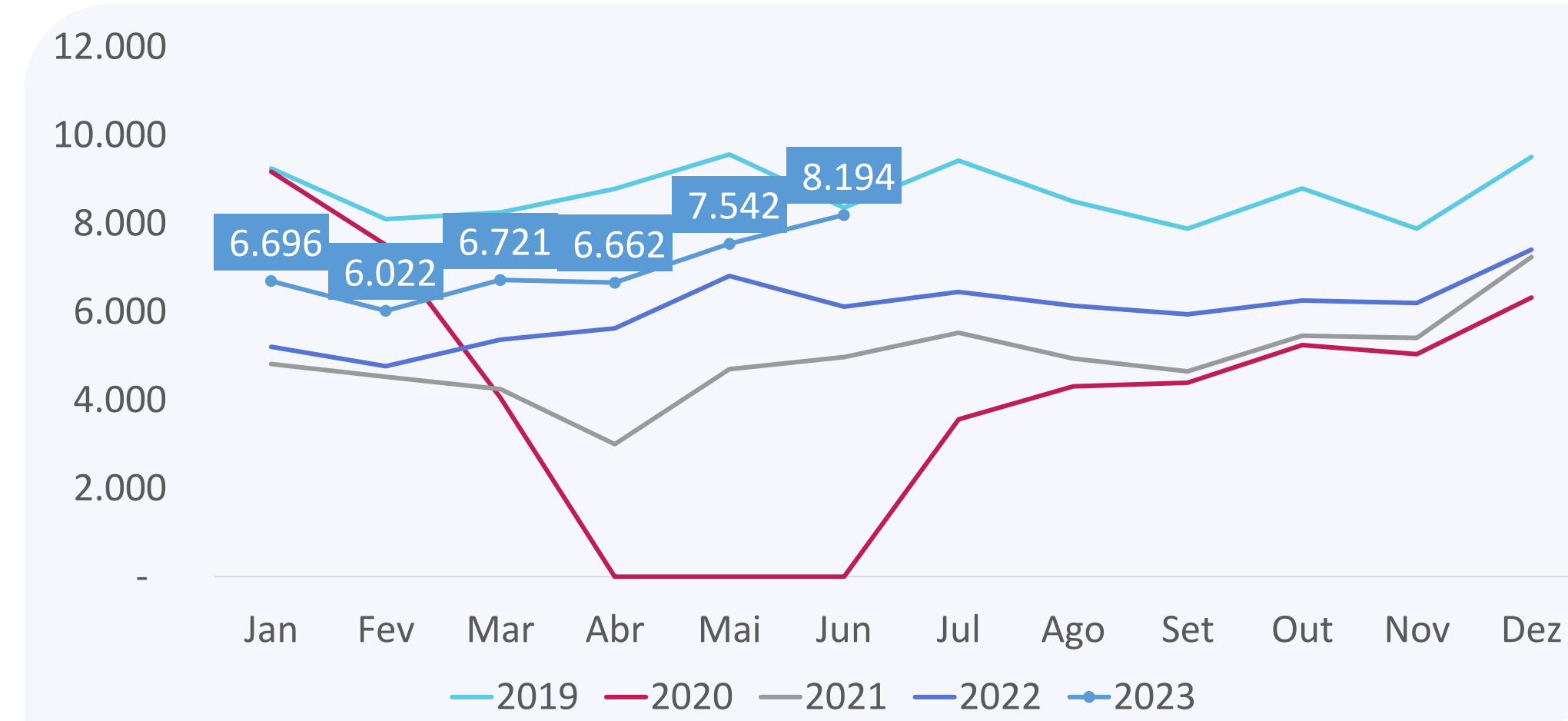
Características

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

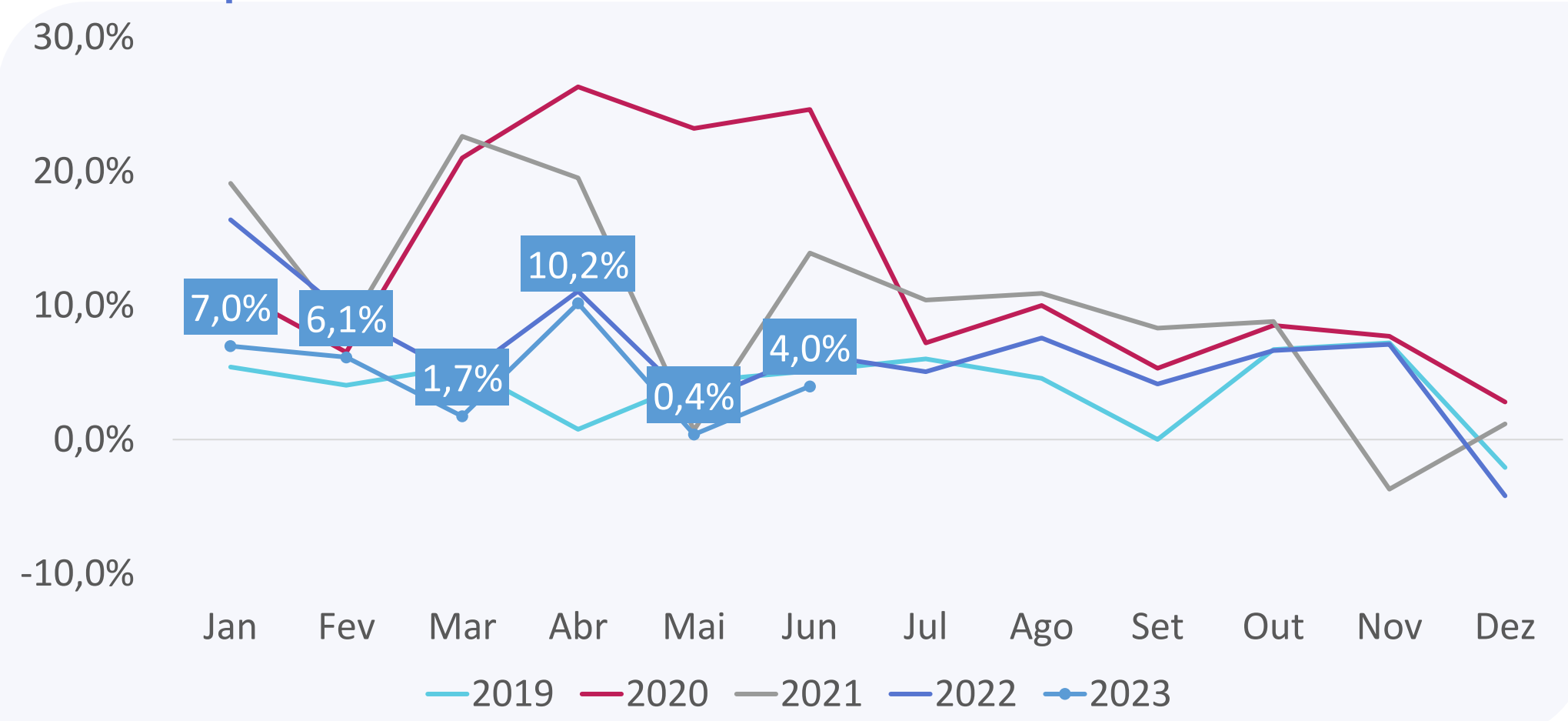
NOI (R\$ milhares)



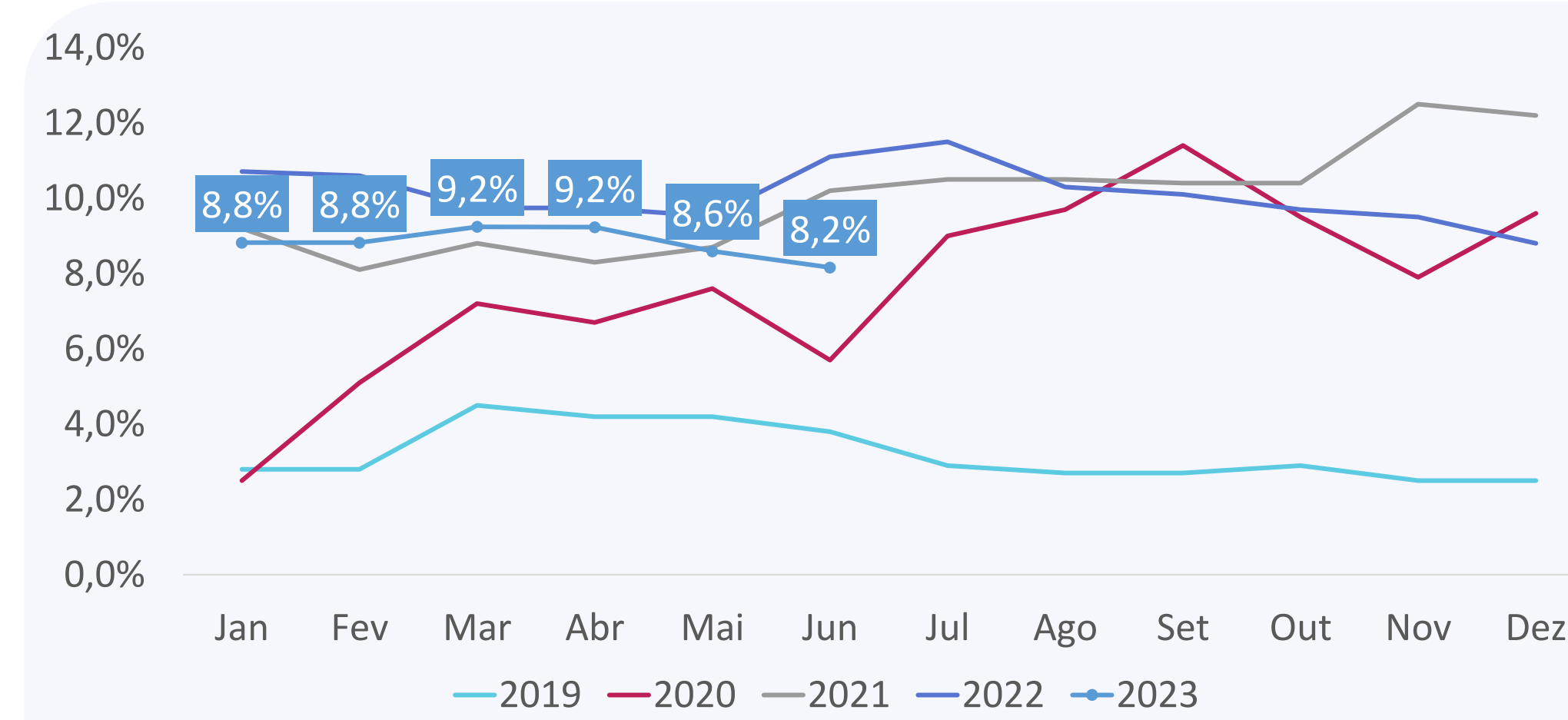
Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



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.