



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

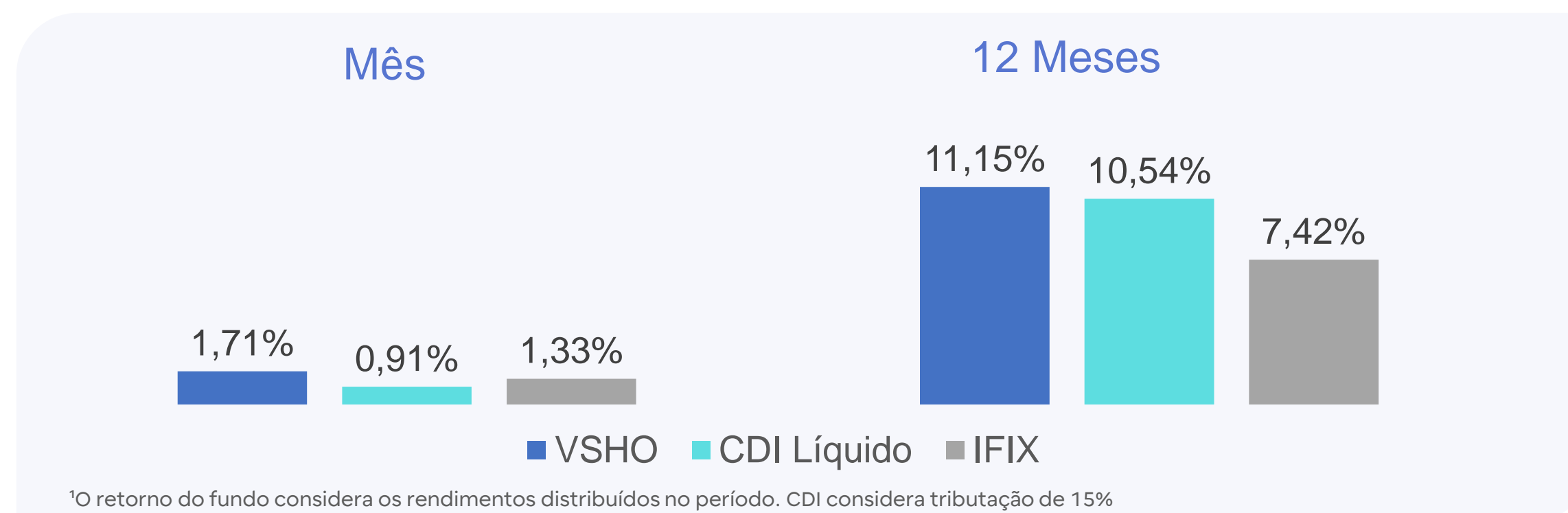
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

- No mês de julho, o portfólio continua entregando resultados superiores em comparação ao mesmo período do ano passado no quesito NOI, vendas, *same store sale* e fluxo de veículos.
- O NOI no mês apresentou um crescimento de 17,4% vs jul/22, enquanto no acumulado do ano o crescimento é de 22,7%. Os principais destaques continuam sendo a eficiência no trabalho de recuperação de inadimplência, principalmente em Valinhos, e o aumento de vendas.
- Vendas totais e SSS também tiveram performance positiva em comparação ao mesmo mês do ano passado, com crescimento de, respectivamente, 9,8% e 11,5%.
- Por fim, a taxa de ocupação do portfólio permanece estável em 87,9%. Entraram durante o mês Renova Fitness e Cotoquinho no Bay Market, e Gelato Borelli no Hortolândia. Por outro lado, GMC Eletrônicos saiu do Hortolândia.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota

R\$ 0,72

Cota Fechamento

R\$ 79,01

Cota Patrimonial

R\$ 101,41

P/VP

0,78

Número de Negócios

11.558

Dividend Yield Anualizado

10,94%

Valor de Mercado

R\$ 165,8 MM

Valor Patrimonial

R\$ 212,8 MM

Número de Cotistas

3.276

Volume Negociado no Mês

R\$ 2,87 MM

Indicadores – Portfólio

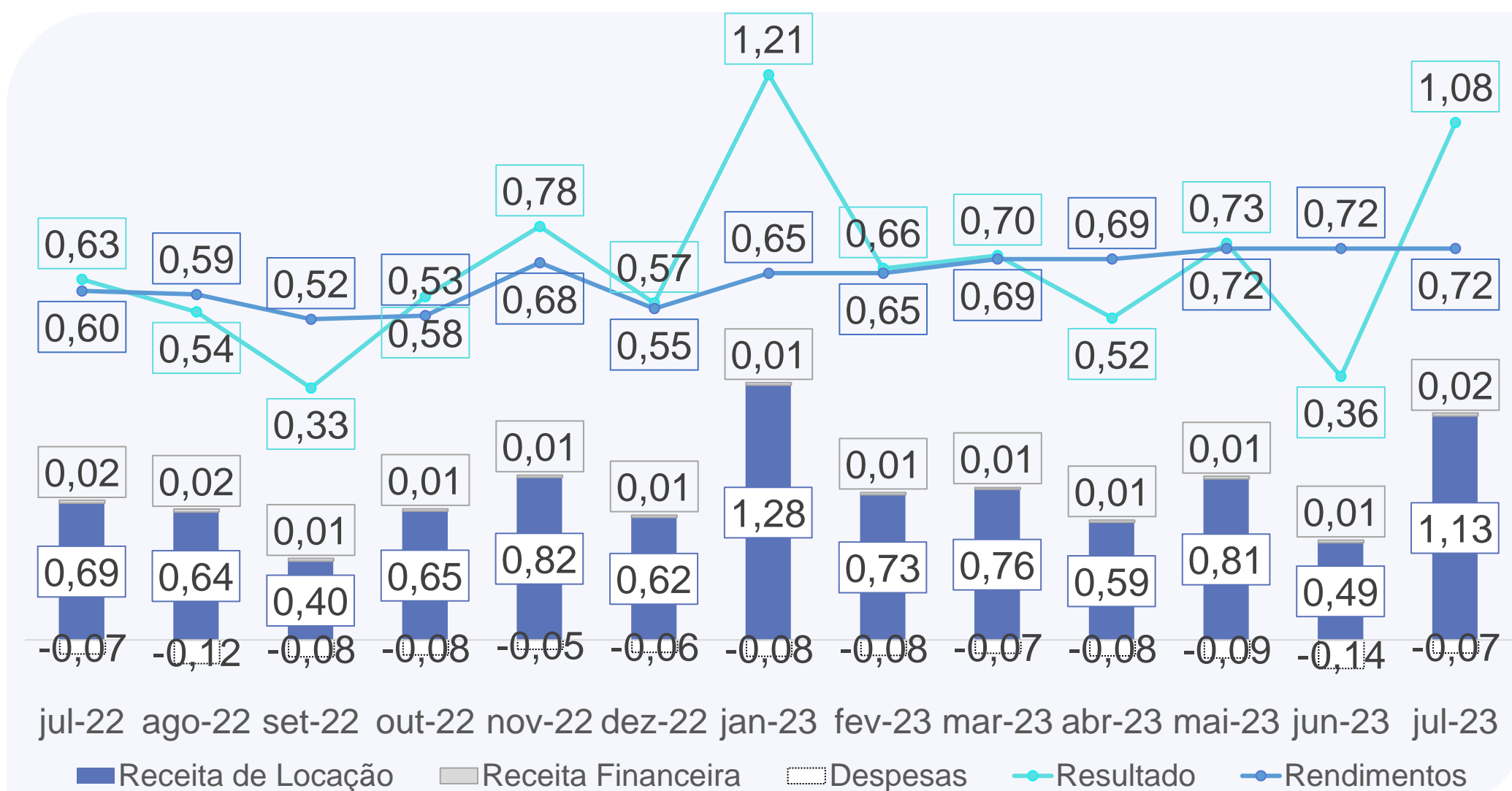
| | | |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Ocupação | Fluxo de Veículos (vs 2022) | Same Store Sales (vs 2022) |
| 87,9% | 4,2% | 11,5% |
| Movimentações (% ABL) | Inadimplência | Vendas (vs. 2022) |
| 0,1% | -0,8% | 9,8% |

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$1,08** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,72** por cota, representando **67%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **67%**.

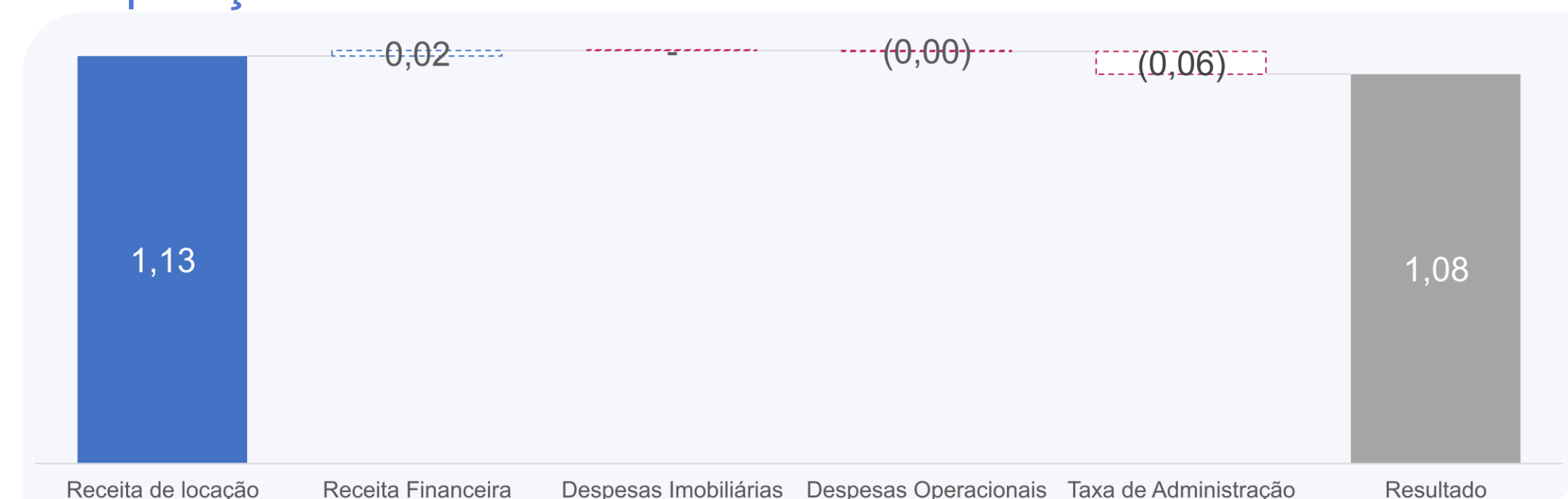
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

| | Jul-23 | Semestre | Ano |
|-------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Total de Receitas | 2.396.178 | 2.396.178 | 12.326.947 |
| Receita de Locação | 2.363.731 | 2.363.731 | 12.140.778 |
| Receita Financeira | 32.448 | 32.448 | 186.168 |
| Total de Despesas | (137.367) | (137.367) | (1.271.329) |
| Despesas Operacionais | (5.350) | (5.350) | (357.715) |
| Taxa de Administração | - | - | - |
| Resultado | (132.017) | (132.017) | (913.615) |
| Rendimento Distribuído | 2.258.811 | 2.258.811 | 11.055.617 |
| Resultado por Cota | 1.511.136 | 1.511.136 | 10.158.192 |
| Rendimento por Cota | 1,08 | 1,08 | 5,27 |
| Proporção Distribuída | 0,72 | 0,72 | 4,84 |

Composição do Resultado

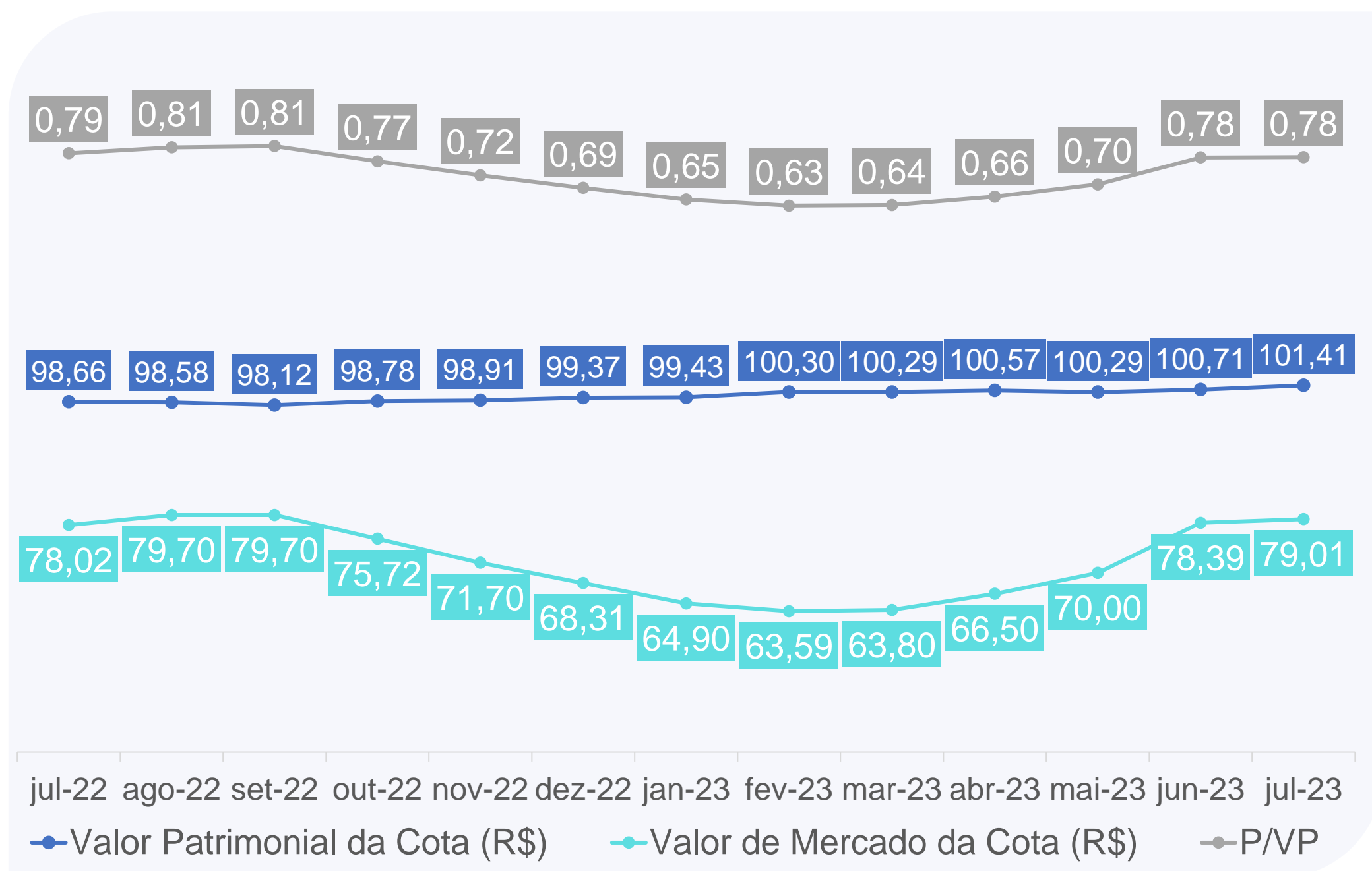


Negociação no Mercado Secundário



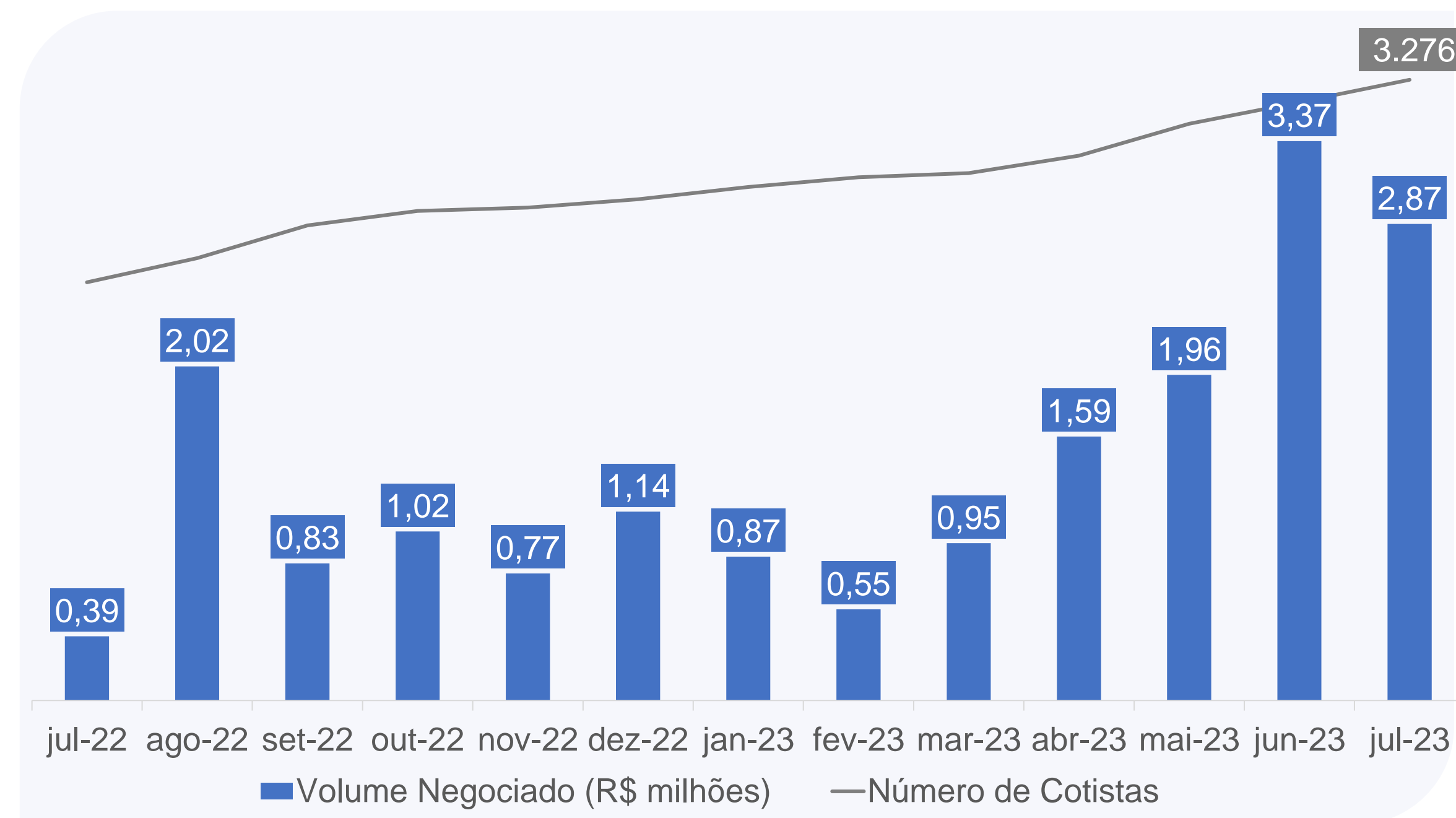
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em R\$79,01, representando uma variação de 0,79%.
- 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 3.276 cotistas, representando uma variação de +3,74% comparado ao mês anterior e uma variação de +48,44% nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de R\$ 2,87 milhões, havendo variação de -14,83% com relação ao mês anterior e uma variação de 640,90% comparado ao mesmo período no ano passado.



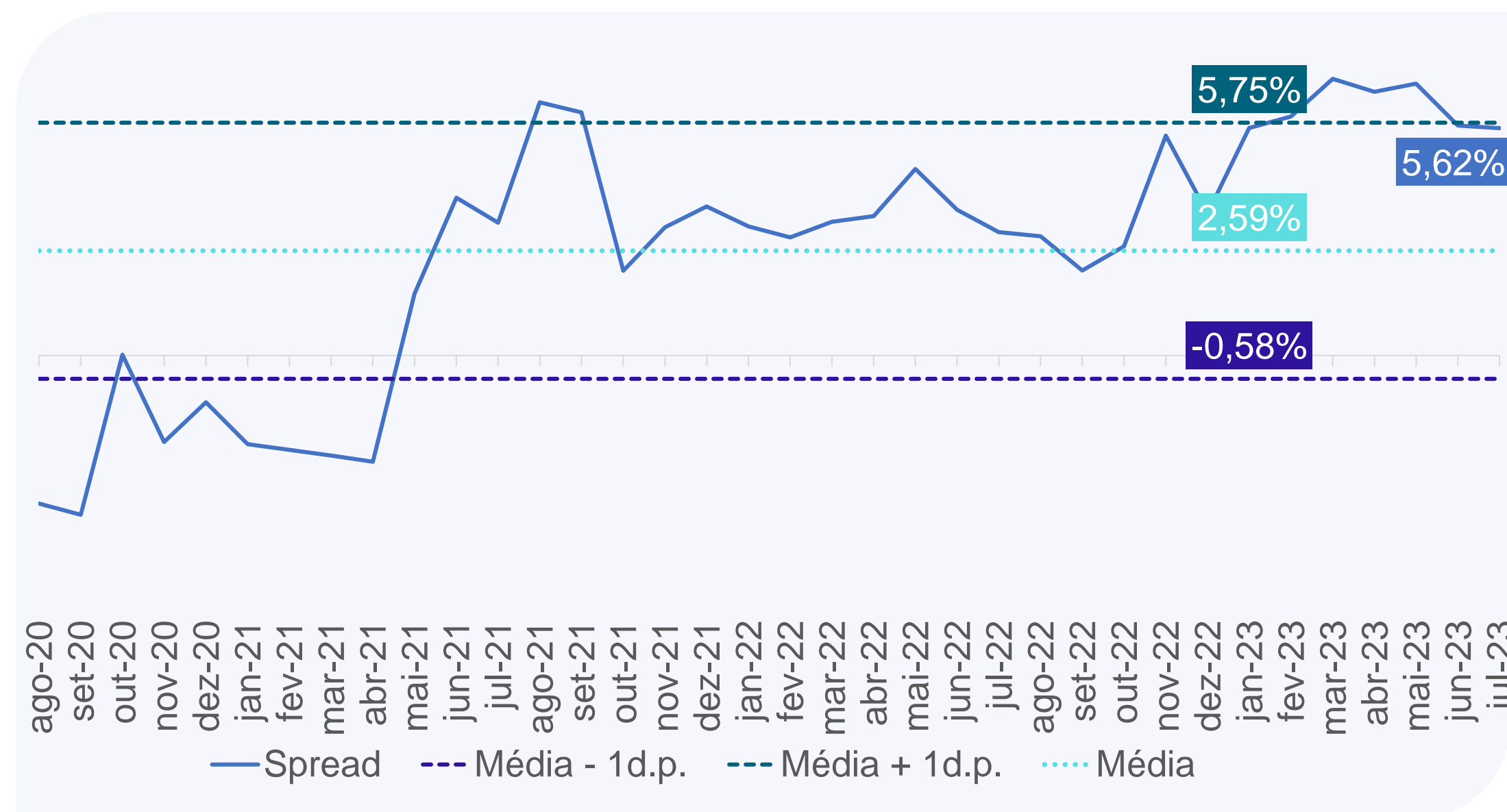
| | Mês | 12 Meses | Desde o início |
|--|-------|----------|----------------|
| VSHO11 ¹ (Cota de Mercado) | 1,71% | 11,15% | 5,44% |
| IFIX | 1,33% | 7,42% | 38,98% |
| CDI Líquido | 0,91% | 10,54% | 31,24% |

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **10,94% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **5,62%**. Esse spread está cerca de **303 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **3,17%**.
- 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) |
| 95,8% | -0,7% | +16,0% |
| Movimentações (% ABL) | Inadimplência Líquida | Vendas (vs. 2022) |
| -0,4% | +4,4% | +11,6% |

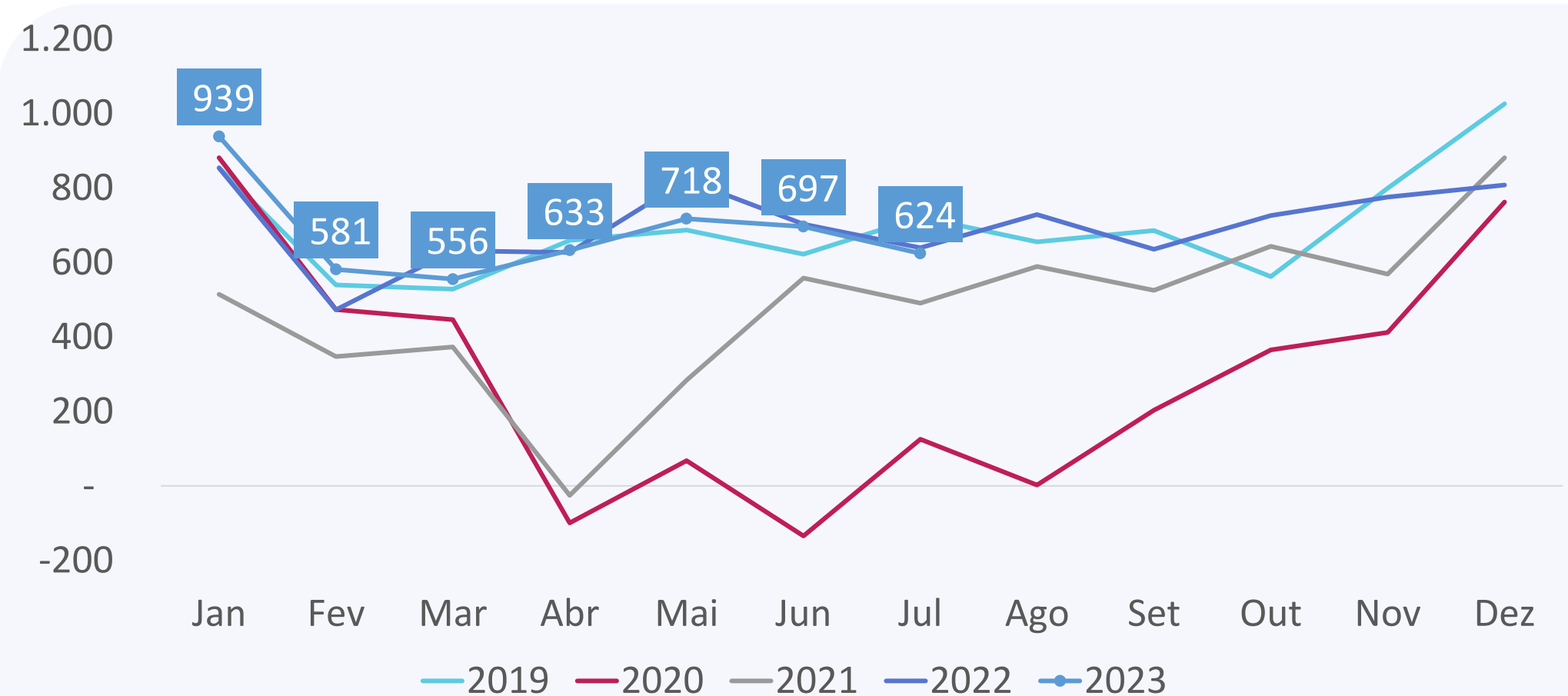
Características

| | |
|----------------------|--|
| 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 |

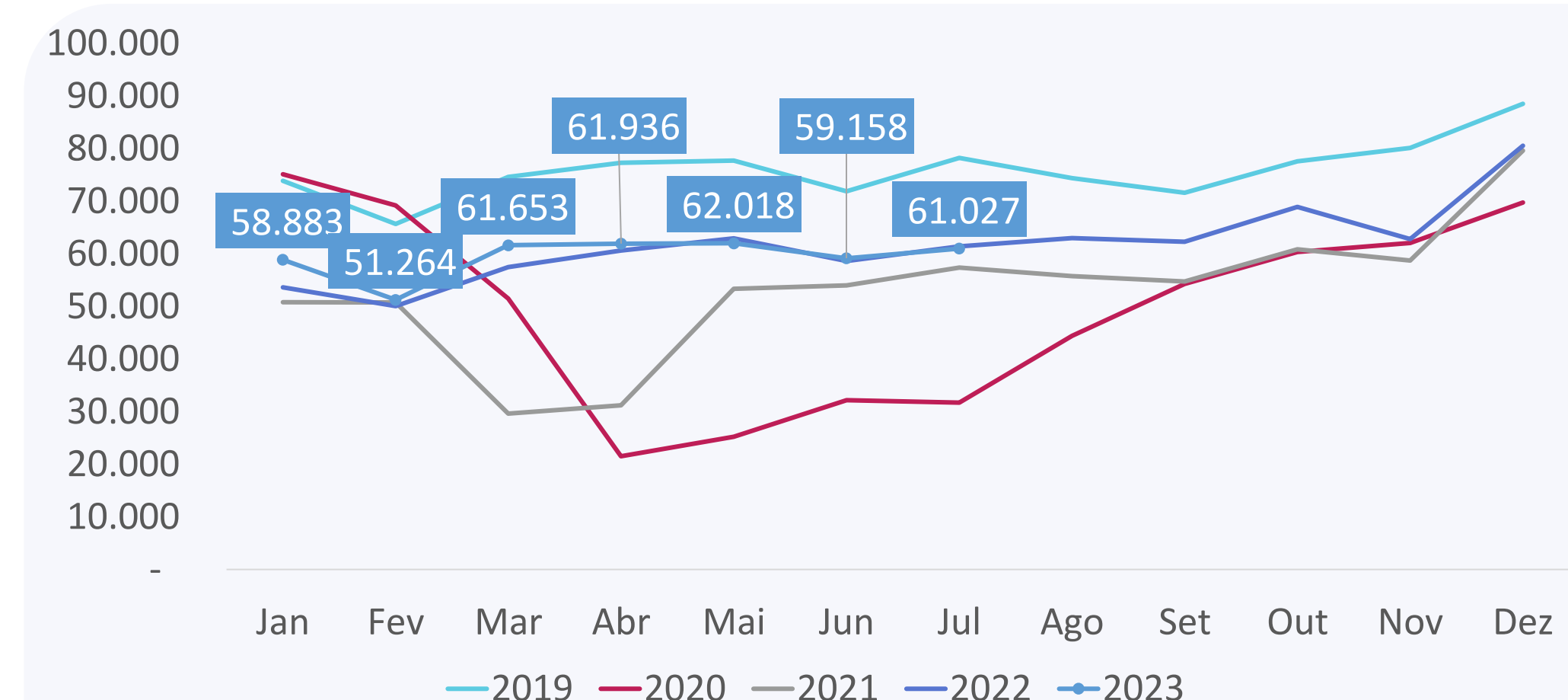
NOI

| Shopping Hortolândia | Realizado jul/23 | Realizado jul/22 | Variação vs. jul/22 | Acumulado jul/23 | Acumulado jul/22 | Variação Acumulado |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Receita Total | 897.735 | 832.891 | 8% | 6.573.254 | 6.060.055 | 8% |
| Aluguel Mínimo (- descontos) | 632.531 | 603.024 | 5% | 4.873.012 | 4.486.726 | 9% |
| Aluguel Complementar | 53.146 | 48.138 | 10% | 329.940 | 280.852 | 17% |
| Aluguel Quiosques/Stands | 128.492 | 133.355 | -4% | 902.954 | 959.339 | -6% |
| Recebíveis | (8.085) | (24.450) | -67% | (41.280) | (38.710) | 7% |
| Inadimplência do mês | (65.086) | (115.157) | -43% | (886.479) | (692.951) | 28% |
| Recuperação de inadimplência | 27.470 | 12.968 | 112% | 295.065 | 251.080 | 18% |
| Estacionamento | 97.990 | 74.190 | 32% | 801.296 | 581.898 | 38% |
| Outras receitas | 31.277 | 100.823 | -69% | 298.746 | 231.820 | 29% |
| Despesa Total | (273.306) | (193.567) | 41% | (1.825.873) | (1.310.312) | 39% |
| Resultado operacional (NOI) | 624.429 | 639.324 | -2% | 4.747.381 | 4.749.742 | 0,0% |

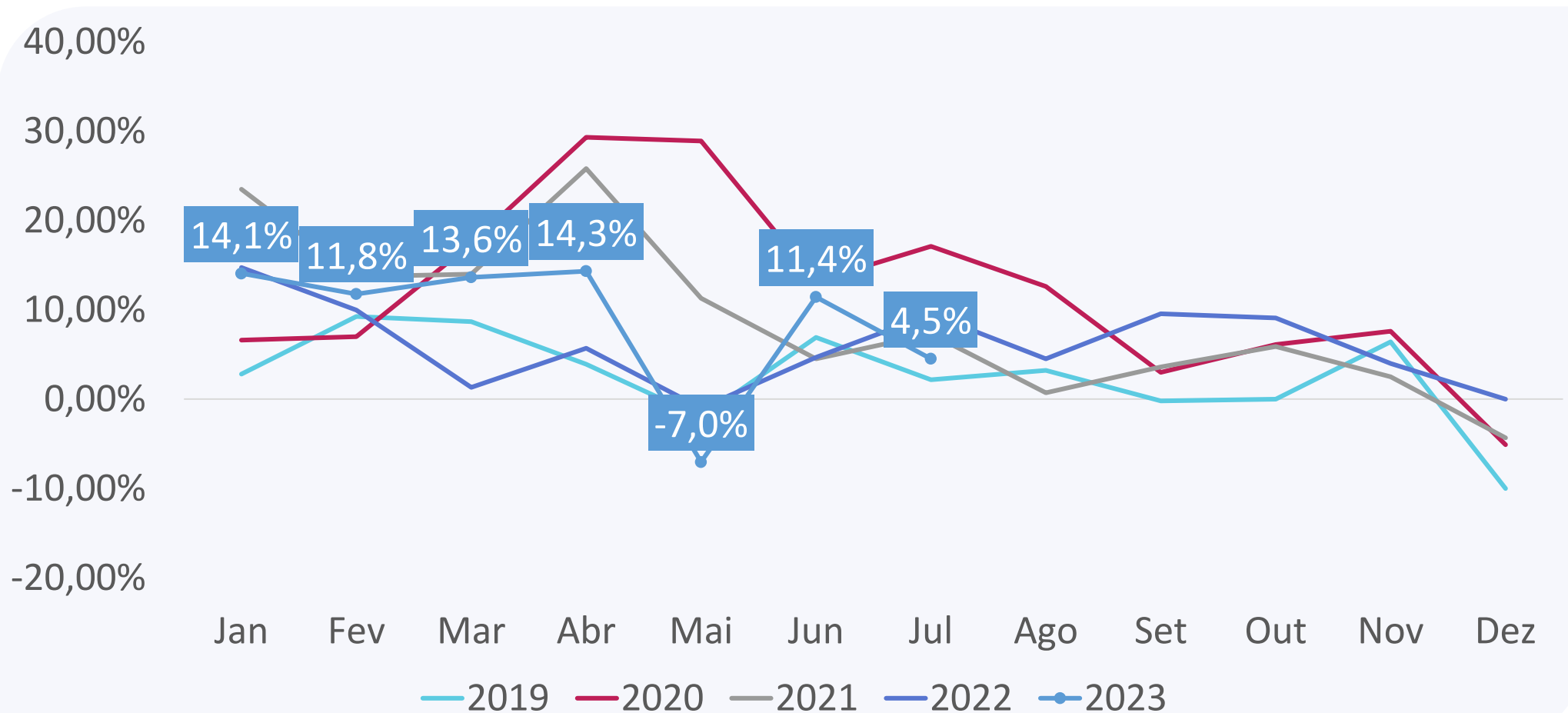
NOI (R\$ milhares)



Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



Vacância





Indicadores

Ocupação
74,8%

Fluxo de Veículos (vs 2022)
7,8%

Same Store Sales (vs 2022)
10,2%

Movimentações (% ABL)
0,0%

Inadimplência Líquida
-5,4%

Vendas (vs. 2022)
+14,3%

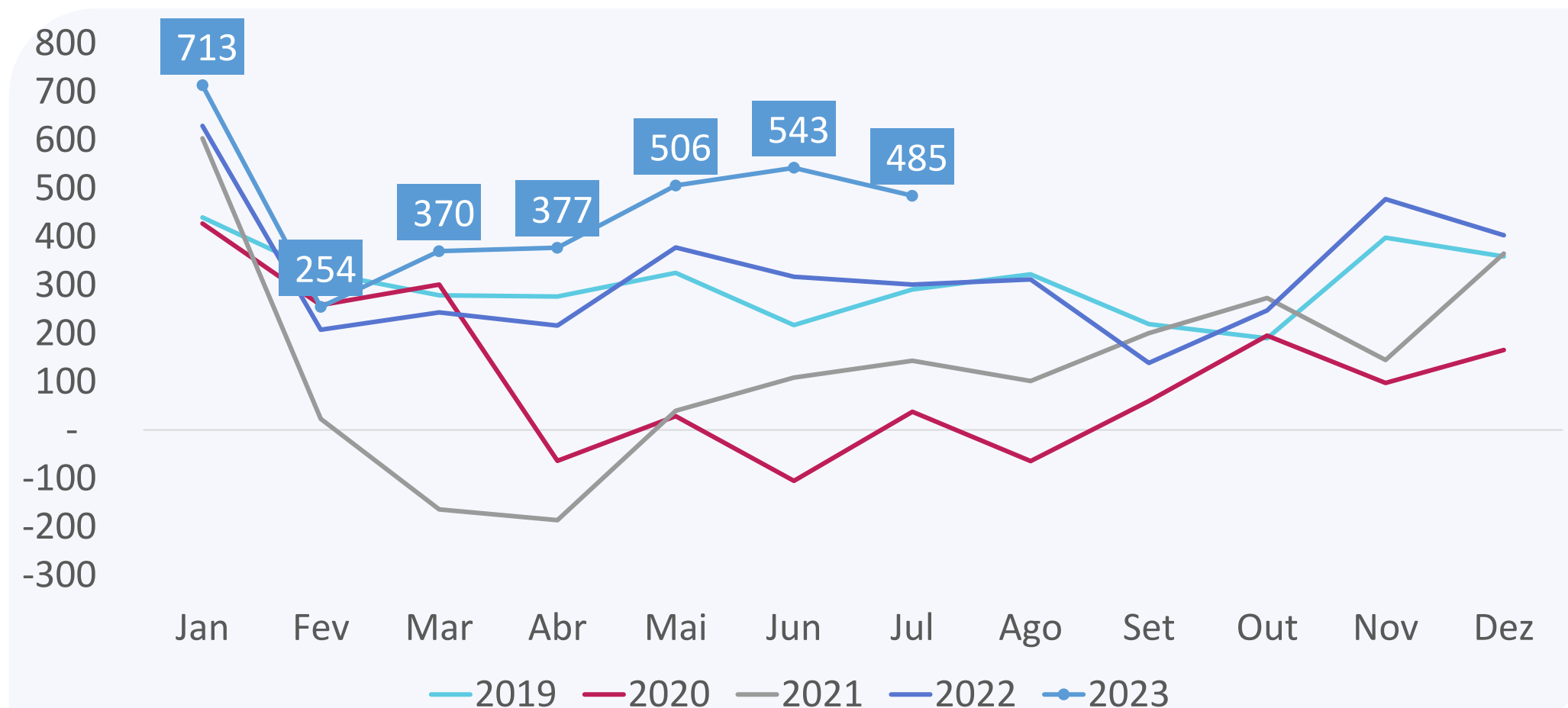
Características

| | |
|----------------------|--|
| 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 |

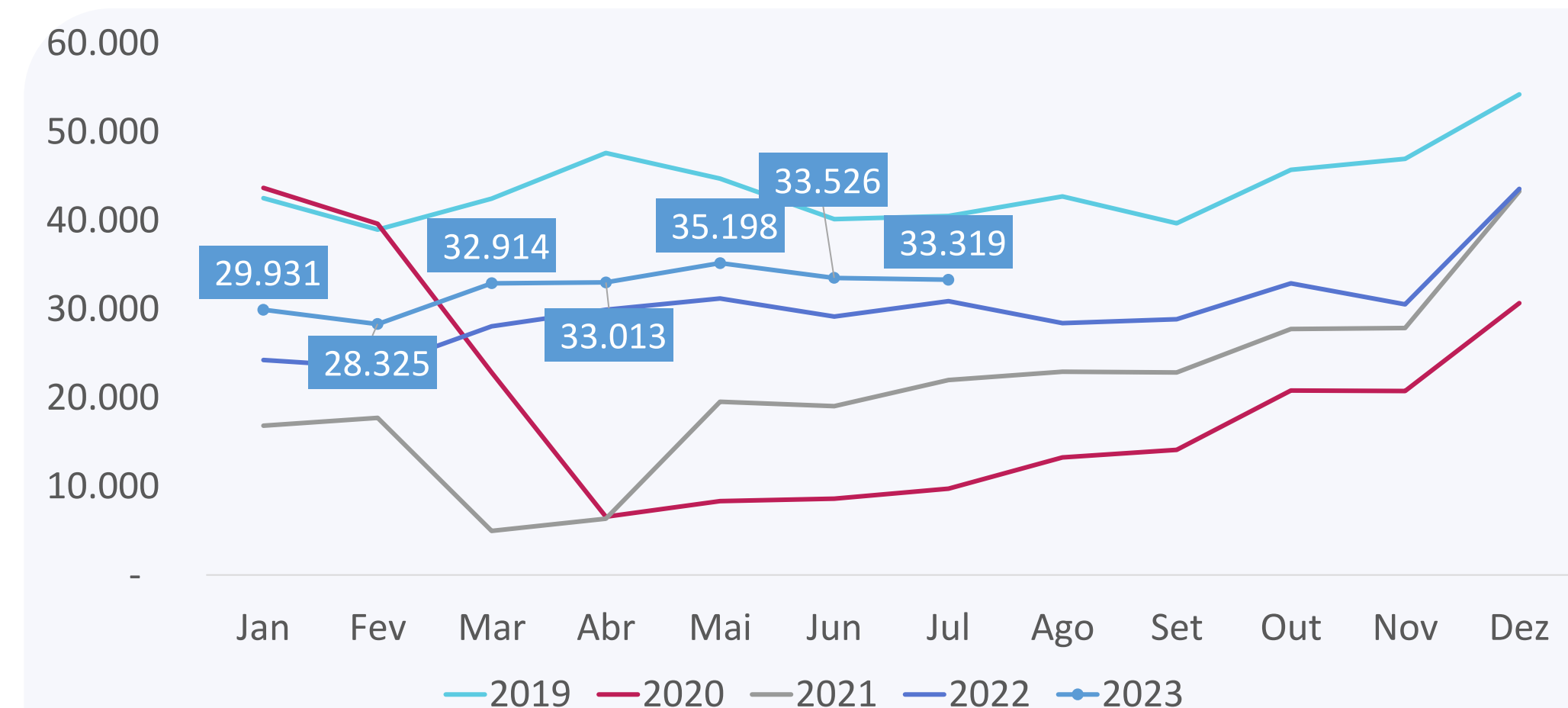
NOI

| Shopping Valinhos | Realizado jul/23 | Realizado jul/22 | Varição vs. jul/22 | Acumulado jul/23 | Acumulado jul/22 | Varição Acumulado |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Receita Total | 704.310 | 510.054 | 38% | 4.603.581 | 3.795.764 | 21% |
| Aluguel Mínimo (- descontos) | 290.783 | 245.616 | 18% | 2.113.428 | 1.878.132 | 13% |
| Aluguel Complementar | 160.683 | 116.712 | 38% | 1.047.936 | 848.840 | 23% |
| Aluguel Quiosques/Stand | 76.821 | 76.683 | 0% | 498.566 | 533.920 | -7% |
| Recebíveis | (8.037) | - | 0% | (96.507) | (12.521) | 671% |
| Inadimplência do mês | (14.474) | (10.944) | 32% | (276.276) | (125.479) | 120% |
| Recuperação de inadimplência | 44.547 | 4.532 | 883% | 436.882 | 123.688 | 253% |
| Estacionamento | 95.624 | 72.675 | 32% | 686.101 | 482.723 | 42% |
| Outras receitas | 58.363 | 4.780 | 1121% | 193.451 | 66.461 | 191% |
| Despesa Total | (219.639) | (209.081) | 5% | (1.356.034) | (1.504.175) | -10% |
| Resultado operacional (NOI) | 484.671 | 300.973 | 61% | 3.247.547 | 2.291.589 | 42% |

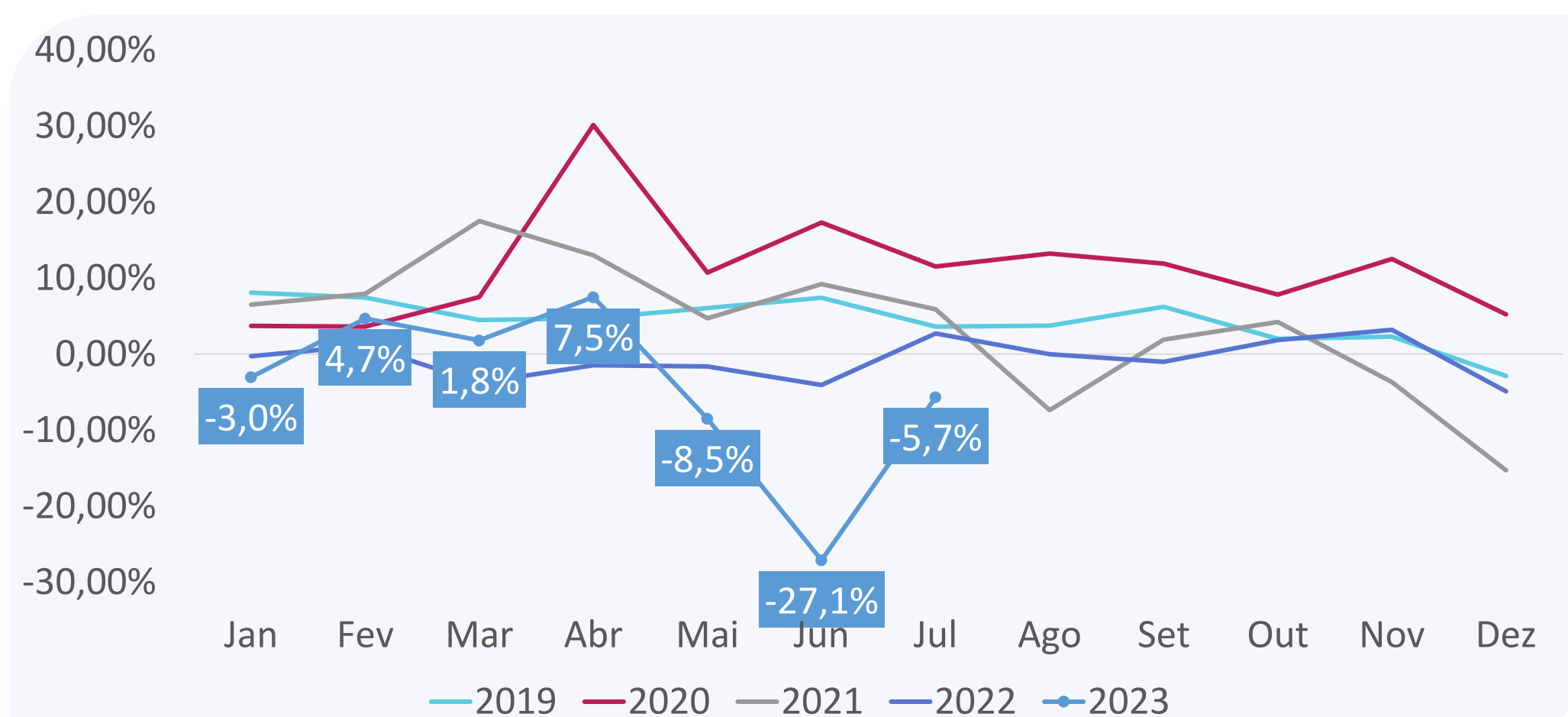
NOI (R\$ milhares)



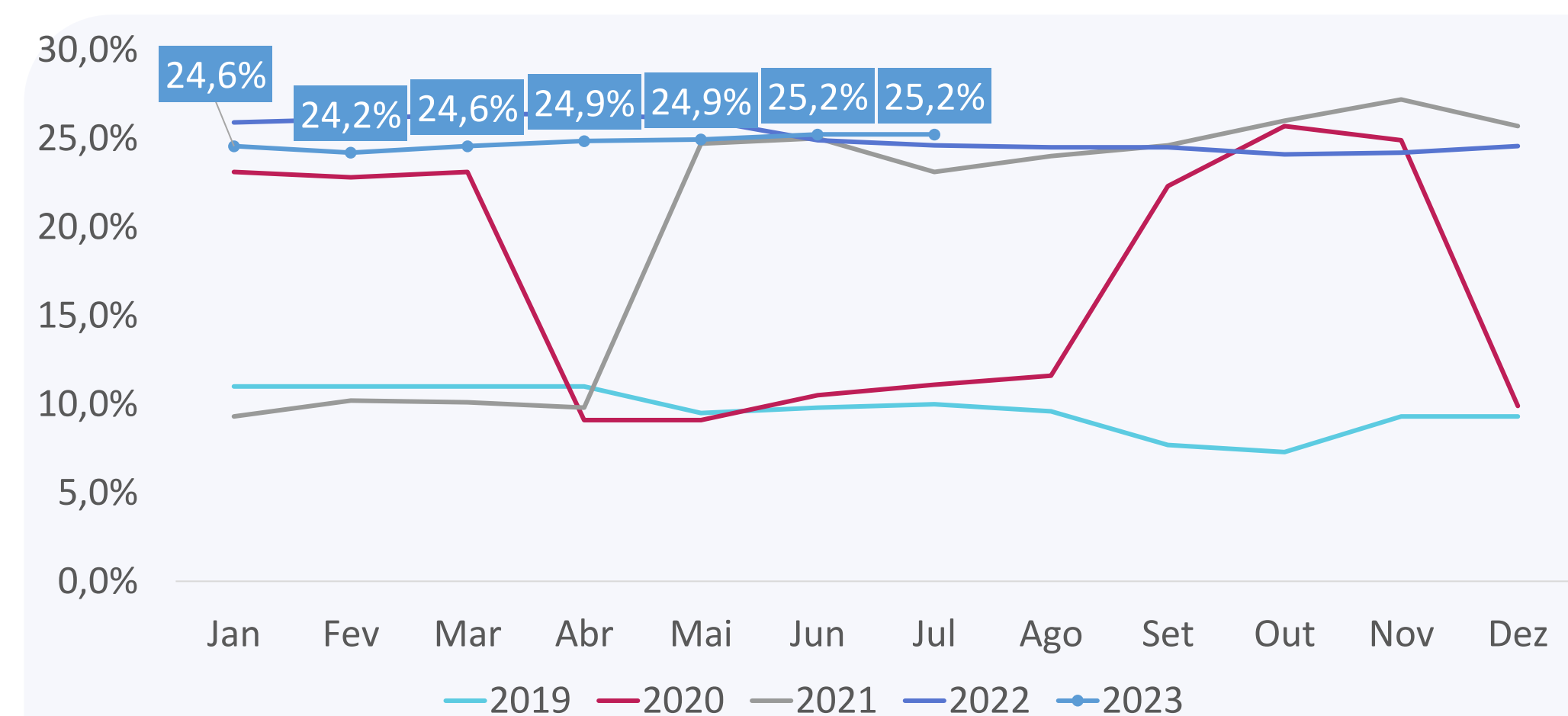
Fluxo de Veículos



Inadimplência Real



Vacância





Indicadores

| | | |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Ocupação | Fluxo de Veículos (vs 2022) | Same Store Sales (vs 2022) |
| 92,1% | 32,9% | 3,7% |
| Movimentações (% ABL) | Inadimplência Líquida | Vendas (vs. 2022) |
| +0,2% | -2,2% | +8,7% |

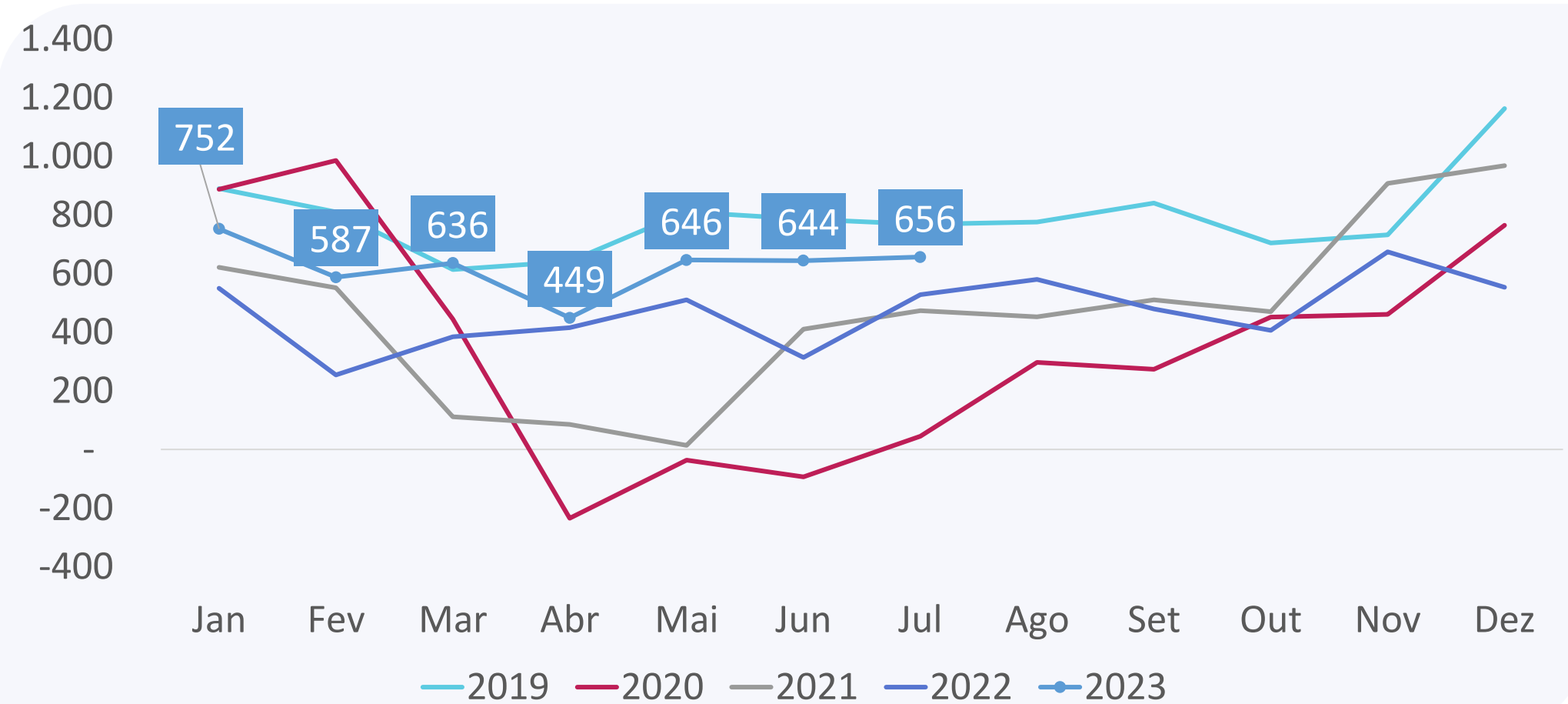
NOI

| Shopping Bay Market | Realizado jul/23 | Realizado jul/22 | Variação vs. jul/22 | Acumulado jul/23 | Acumulado jul/22 | Variação Acumulado |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Receita Total | 936.633 | 796.099 | 18% | 6.427.307 | 5.458.738 | 18% |
| Aluguel Mínimo (- descontos) | 640.042 | 615.069 | 4% | 4.680.125 | 4.423.606 | 6% |
| Aluguel Complementar | 66.834 | 34.624 | 93% | 474.709 | 312.395 | 52% |
| Aluguel Quiosques/Stands | 130.887 | 122.072 | 7% | 985.301 | 879.385 | 12% |
| Recebíveis | - | 5.706 | -100% | (8.085) | 6.184 | -231% |
| Inadimplência do mês | (49.023) | (81.770) | -40% | (578.312) | (803.050) | -28% |
| Recuperação de inadimplência | 58.838 | 43.967 | 34% | 322.581 | 219.870 | 47% |
| Estacionamento | 79.178 | 45.252 | 75% | 467.073 | 319.269 | 46% |
| Outras receitas | 9.877 | 11.179 | -12% | 83.915 | 101.079 | -17% |
| Despesa Total | (280.612) | (268.049) | 5% | (2.057.173) | (2.503.212) | -18% |
| Resultado operacional (NOI) | 656.021 | 528.050 | 24% | 4.370.134 | 2.955.527 | 48% |

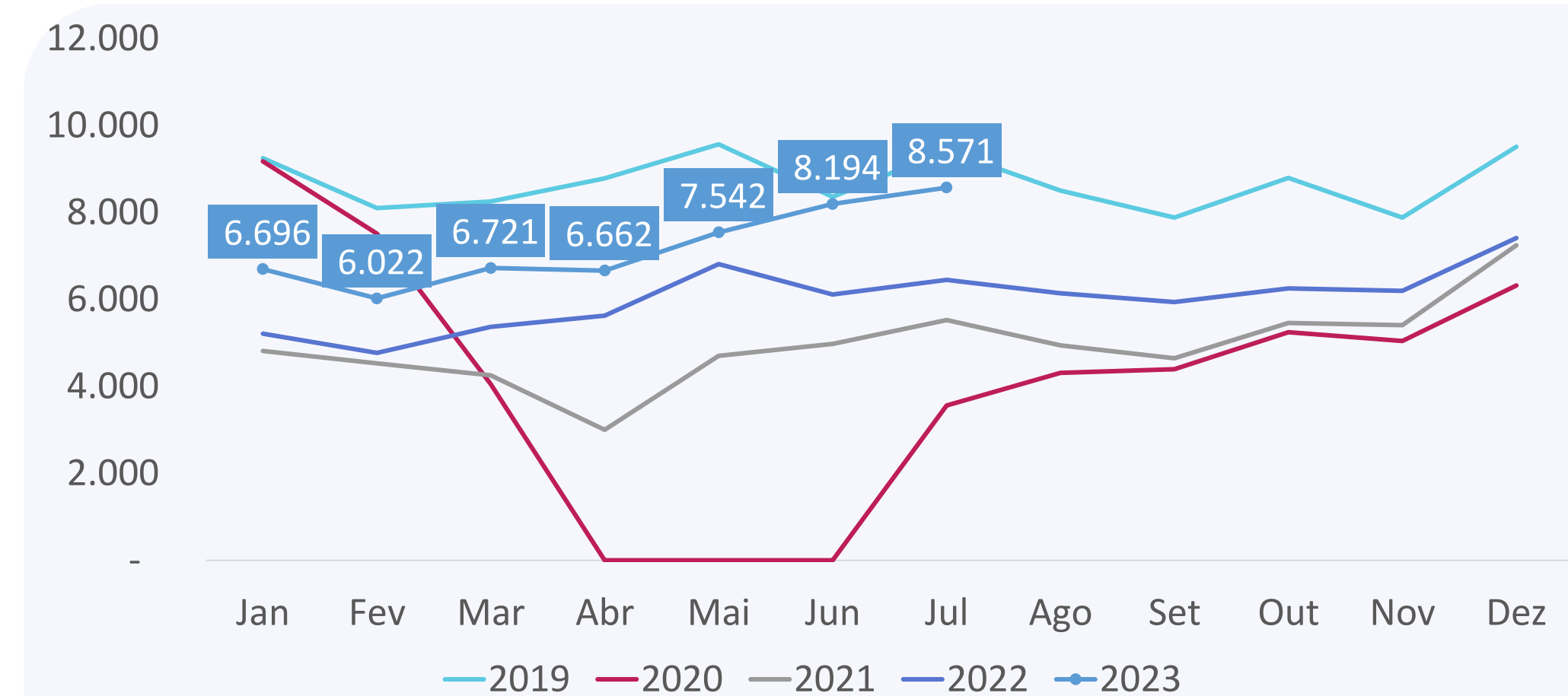
Características

| | |
|----------------------|---|
| 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 |

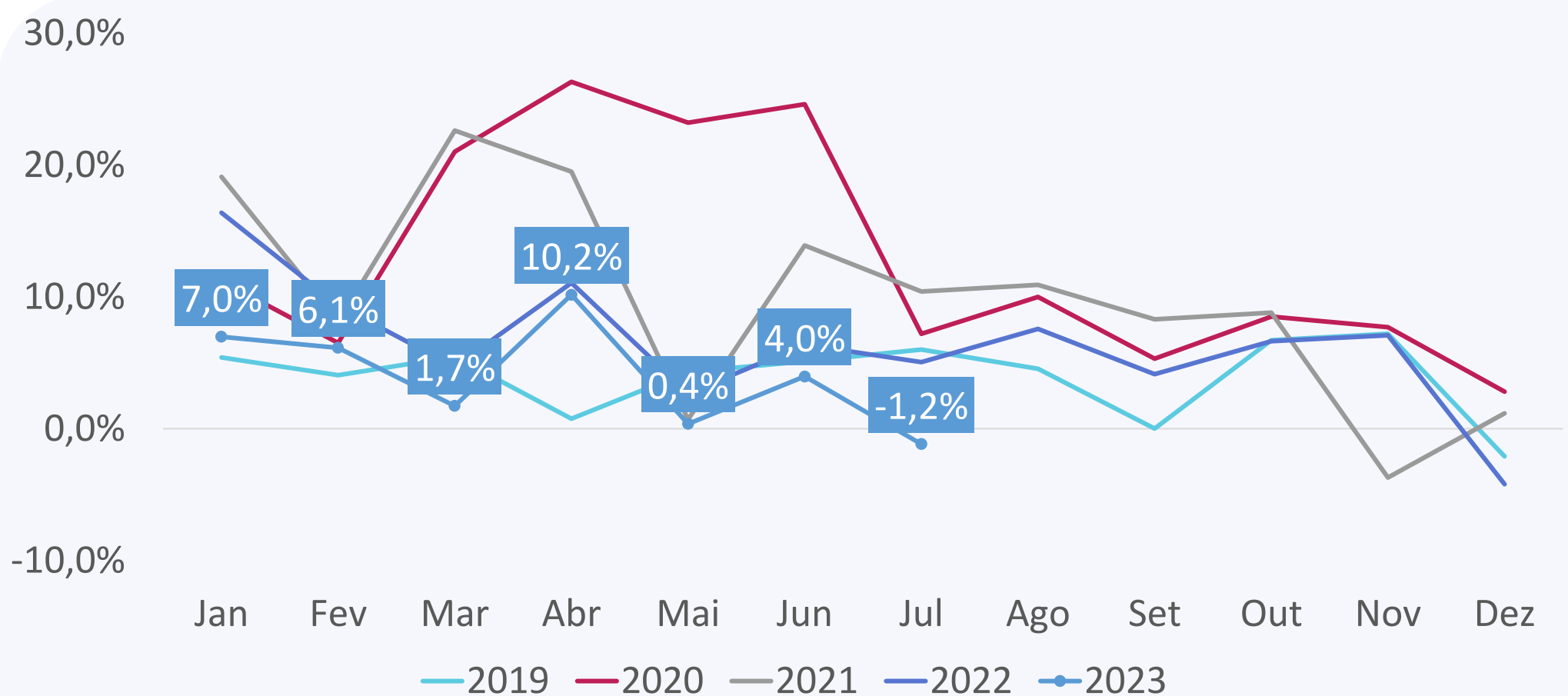
NOI (R\$ milhares)



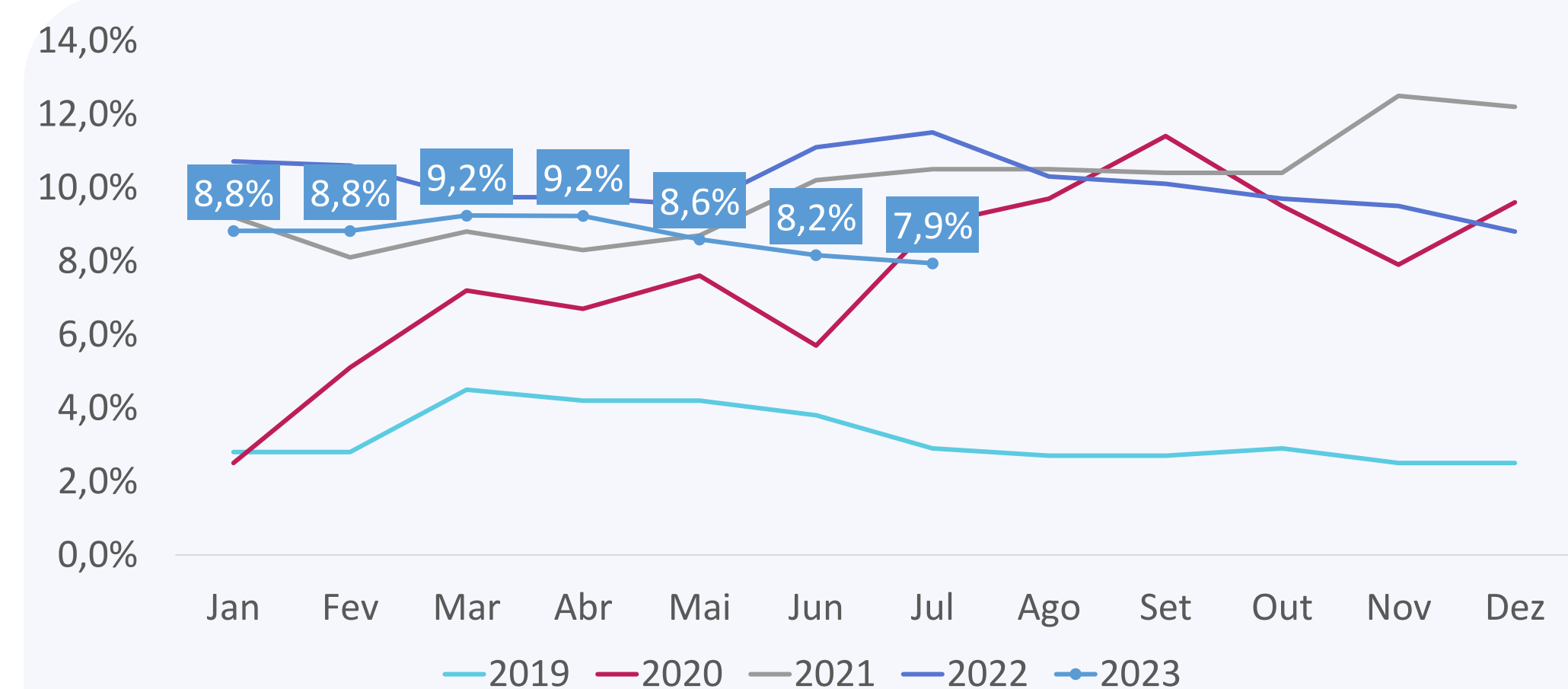
Fluxo de Veículos



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.