



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 portfolio três shoppings: Shopping Bay Market, Shopping Hortolândia e Shopping Valinhos.

## Relações com investidores

[ri.asset@bv.com.br](mailto: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

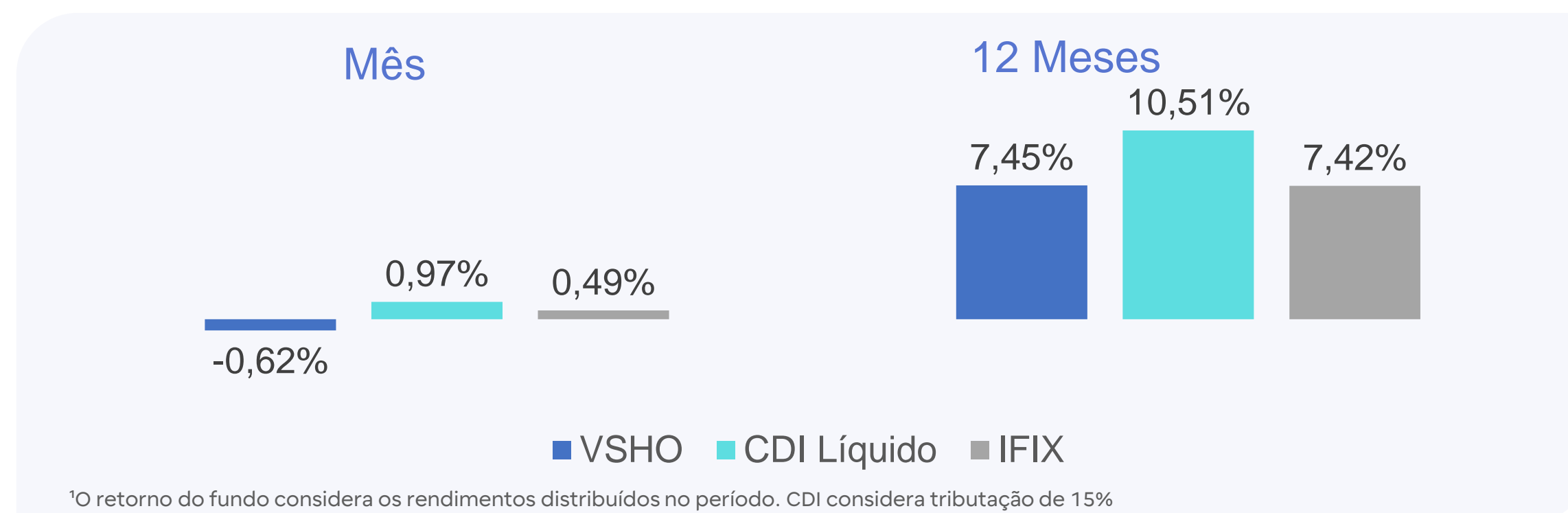
## Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

## Nota do Gestor

- O NOI no mês apresentou um crescimento de 16,9% vs ago/22, enquanto no acumulado do ano o crescimento é de 21,9%. O forte trabalho de recuperação de inadimplência e o aumento de vendas continuam sendo os principais destaques do resultado;
- Vendas totais e SSS apresentaram performance positiva em comparação ao mesmo período do ano passado, com crescimento de, respectivamente, 6,9% e 3,9%;
- Por fim, a taxa de ocupação do portfólio apresentou leve alta, fechando o mês em 88,1%. Durante o mês, uma operação iniciou em Valinhos, uma no Bay e duas em Hortolândia. Por outro lado, duas operações saíram, uma no Bay e uma em Hortolândia.

## Retorno<sup>1</sup>



## Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota

**R\$ 0,72**

Cota Fechamento

**R\$ 77,80**

Cota Patrimonial

**R\$ 101,20**

P/VP

**0,77**

Número de Negócios

**5.758**

Dividend Yield Anualizado

**10,94%**

Valor de Mercado

**R\$ 163,3 MM**

Valor Patrimonial

**R\$ 212,4 MM**

Número de Cotistas

**3.428**

Volume Negociado no Mês

**R\$ 4,34 MM**

## Indicadores – Portfólio

Ocupação

**88,1%**

Fluxo de Veículos (vs 2022)

**-0,1%**

Same Store Sales (vs 2022)

**3,9%**

Movimentações (% ABL)

**-0,2%**

Inadimplência

**1,6%**

Vendas (vs. 2022)

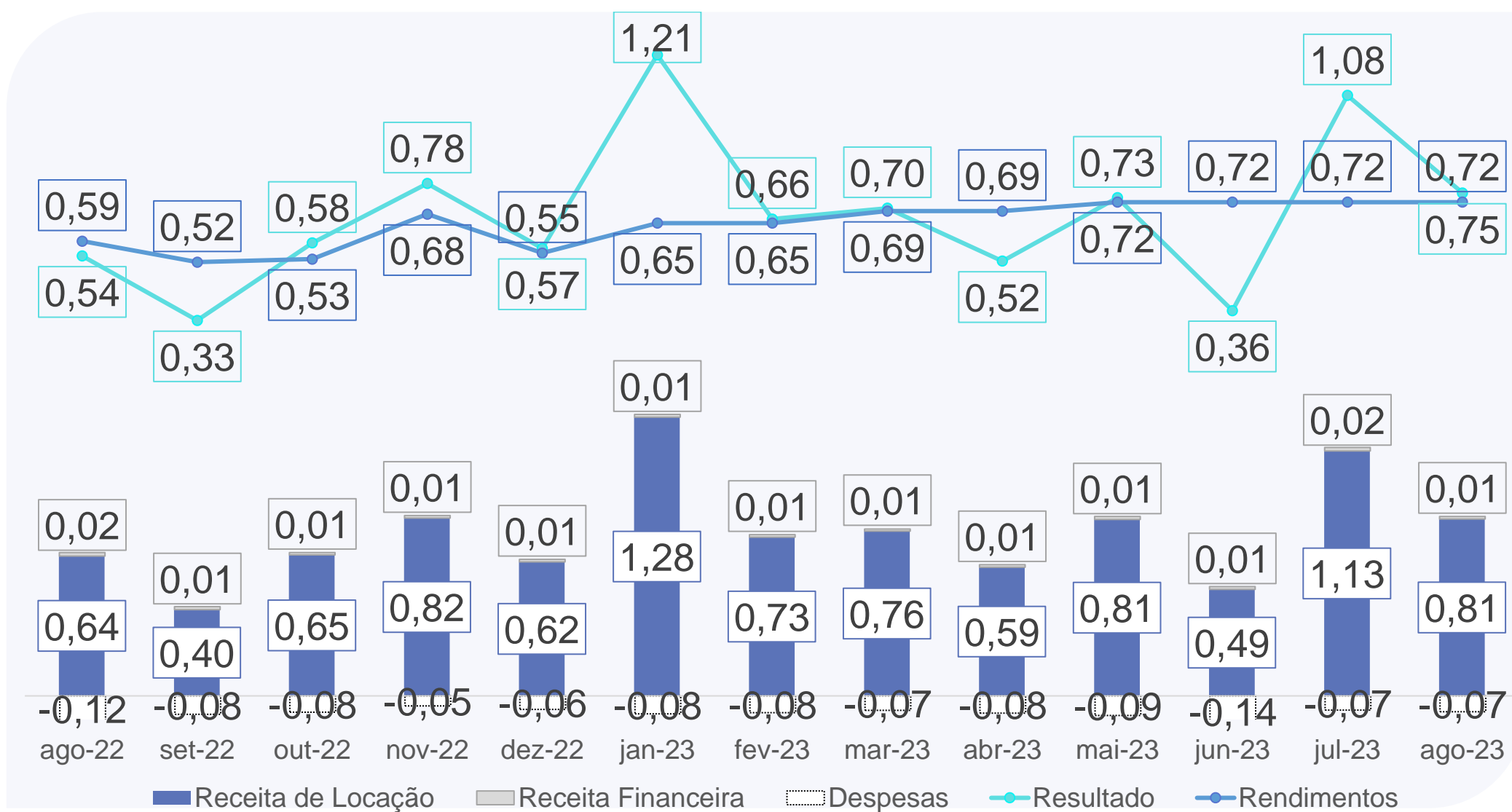
**6,9%**

# 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%.

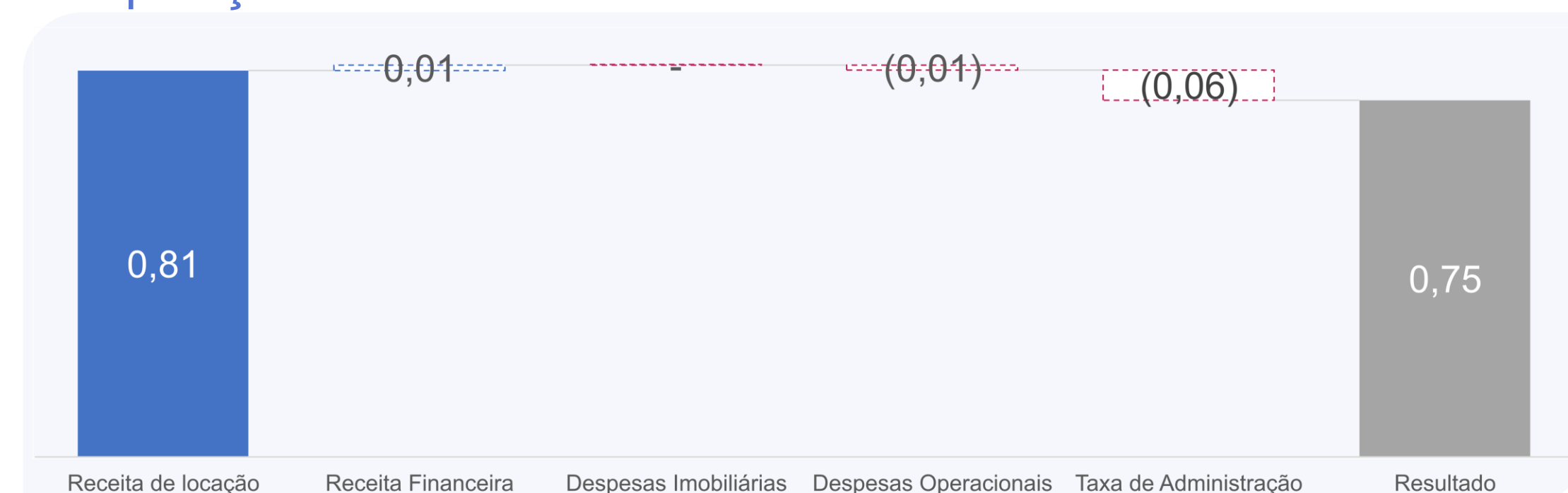
## Evolução do Resultado



## Demonstração De Resultados

	ago-23	Semestre	Ano
<b>Total de Receitas</b>	1.730.340	4.126.518	14.057.287
Receita de Locação	1.706.503	4.070.234	13.847.282
Receita Financeira	23.837	56.284	210.005
<b>Total de Despesas</b>	(154.659)	(292.027)	(1.425.989)
Despesas Operacionais	(22.123)	(27.473)	(379.837)
Taxa de Administração	(132.537)	(264.554)	(1.046.151)
<b>Resultado</b>	1.575.681	3.834.492	12.631.298
<b>Rendimento Distribuído</b>	1.511.136	3.022.272	11.669.328
<b>Resultado por Cota</b>	0,75	1,83	6,02
<b>Rendimento por Cota</b>	0,72	1,44	5,56
<b>Proporção Distribuída</b>	96%	79%	92%

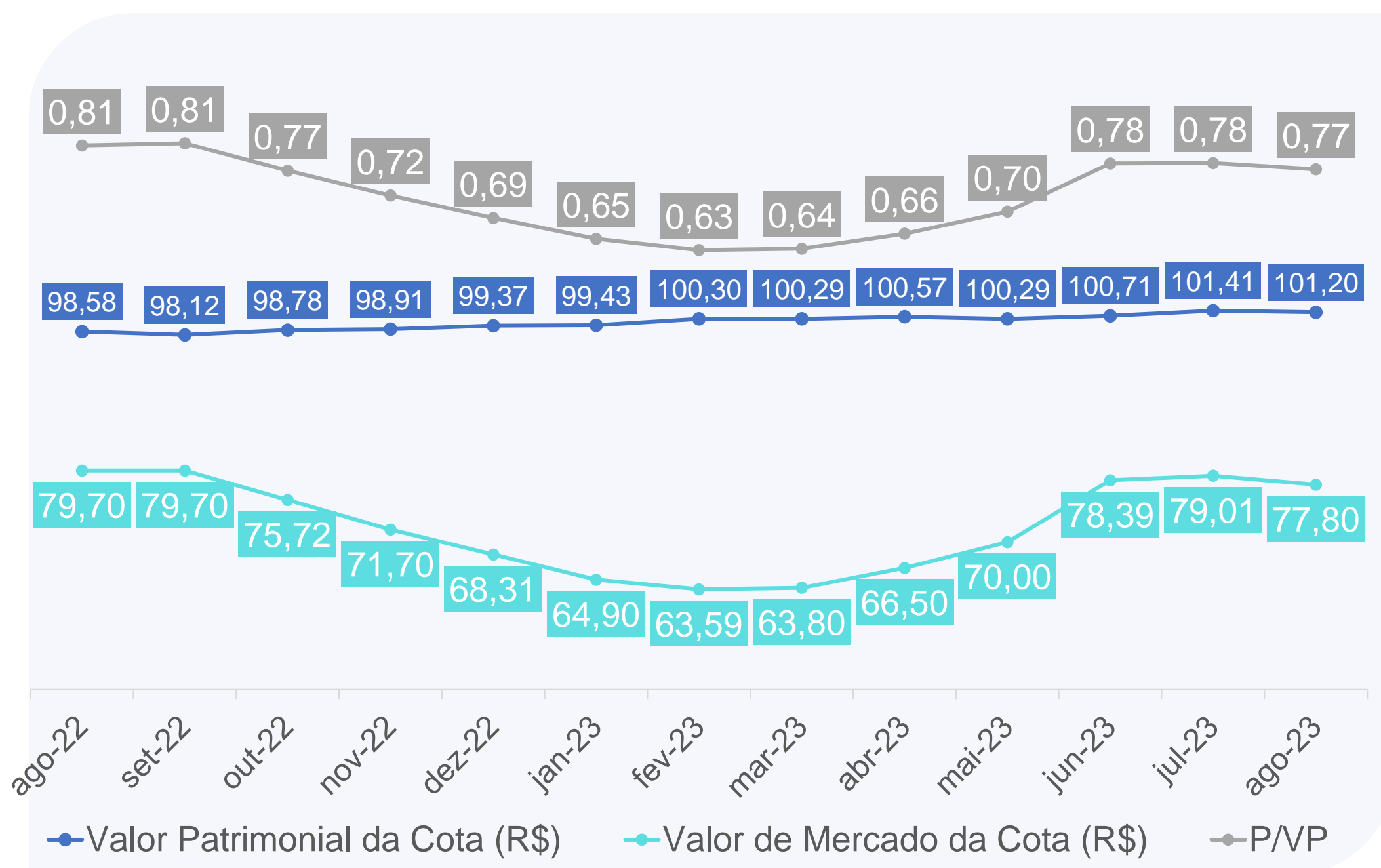
## Composição do Resultado



# Negociação no Mercado Secundário

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

- A cota de mercado fechou o mês em R\$77,80, representando uma variação de -1,53%.
- O P/VP atual está em 0,77, indicando que a cota de mercado está 23% abaixo do valor patrimonial do Fundo.



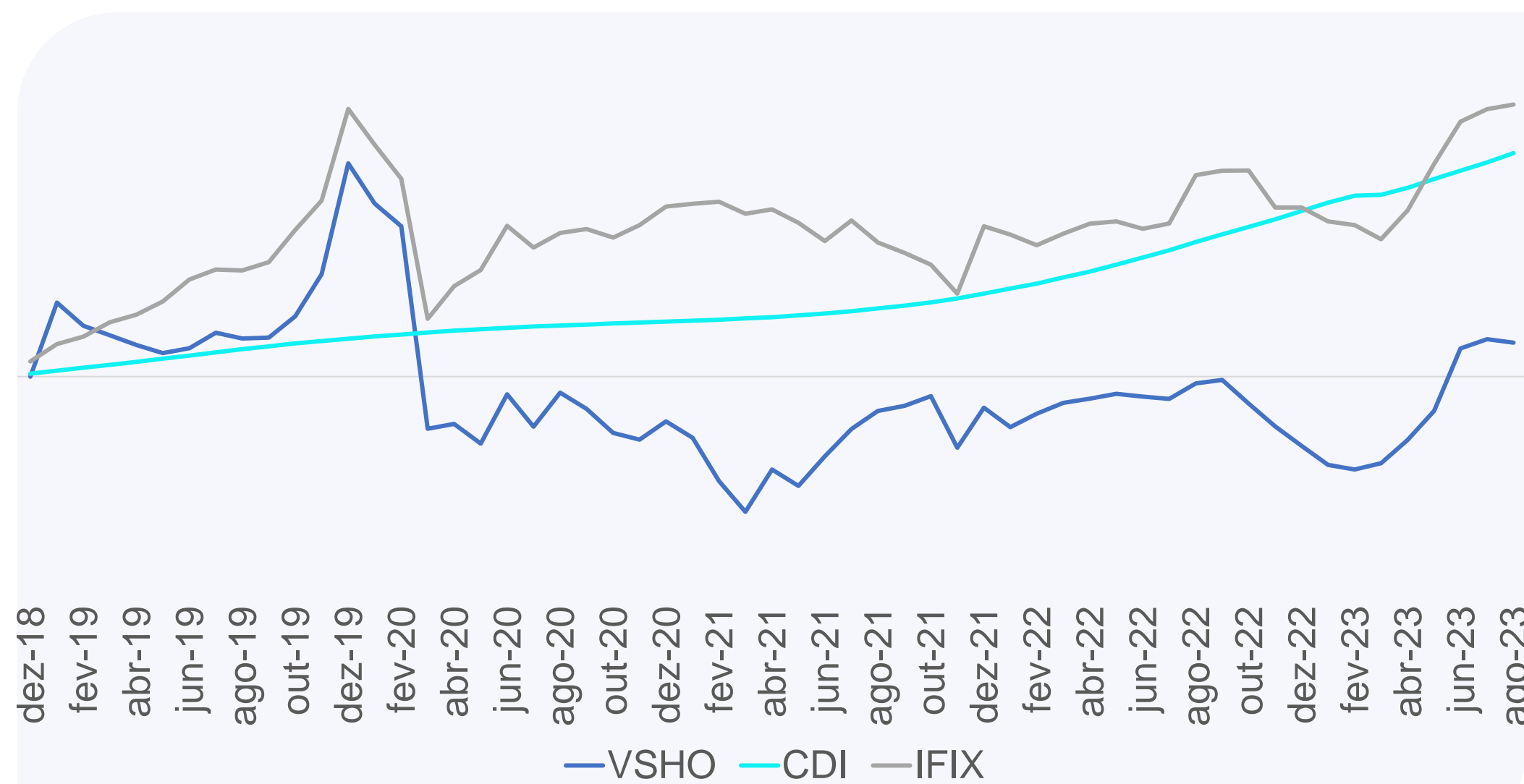
## Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com 3.428 cotistas, representando uma variação de +4,64% comparado ao mês anterior e uma variação de +46,81% nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de R\$ 4,34 milhões, havendo variação de 51,13% com relação ao mês anterior e uma variação de 115,54% comparado ao mesmo período no ano passado.



	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 <sup>1</sup> (Cota de Mercado)	-0,62%	7,45%	4,95%
IFIX	0,49%	7,42%	39,66%
CDI Líquido	0,97%	10,51%	32,56%

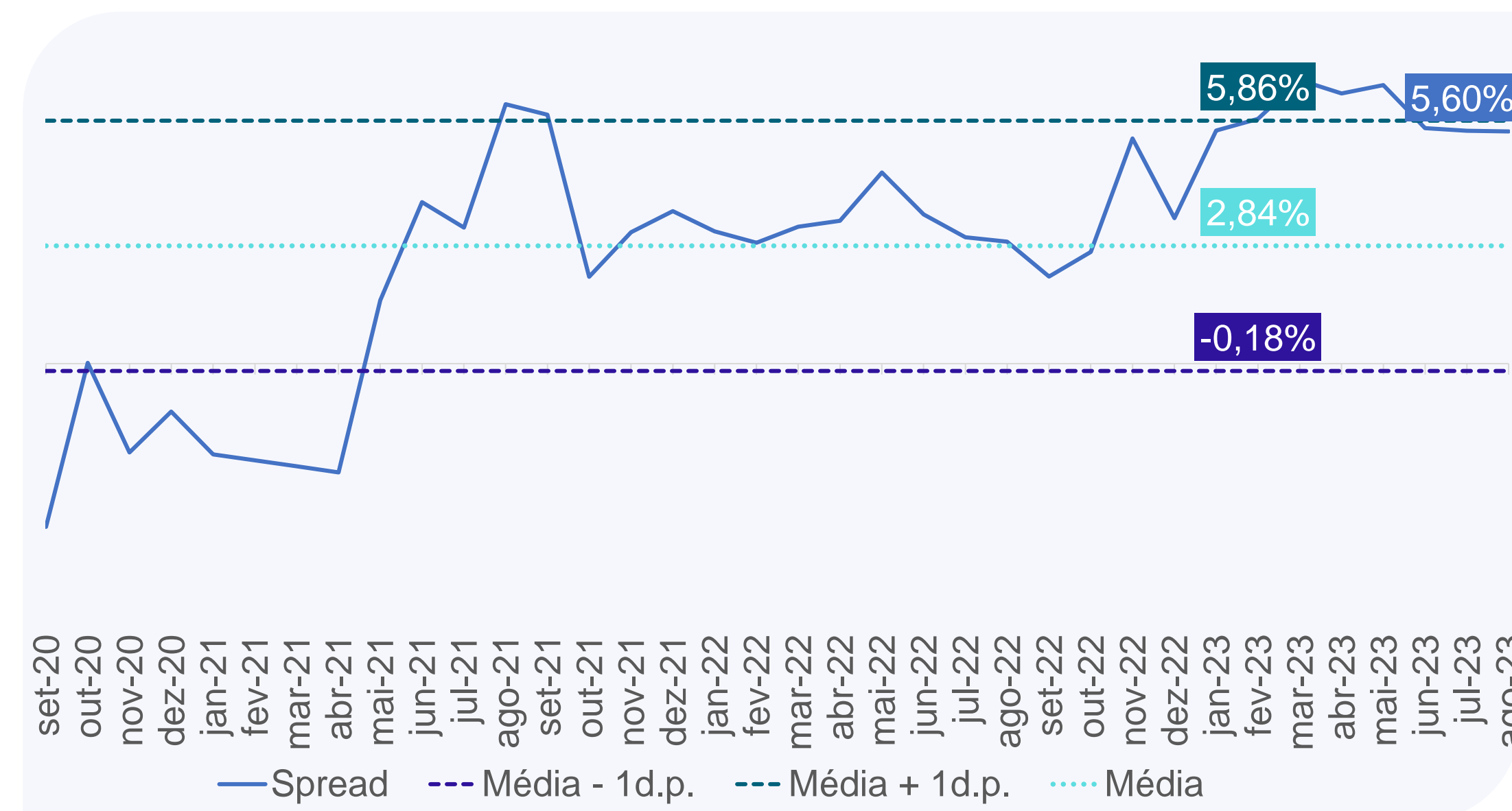
## Rentabilidade Acumulada



<sup>1</sup>O retorno do fundo considera os rendimentos distribuídos no período. CDI considera tributação de 15%

- O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,11% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,60%. Esse spread está cerca de 276 bps acima da média observada nos últimos 3 anos de 2,84%.
- 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)
<b>95,9%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>+3,6%</b>
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
<b>0,2%</b>	<b>+2,9%</b>	<b>+0,4%</b>

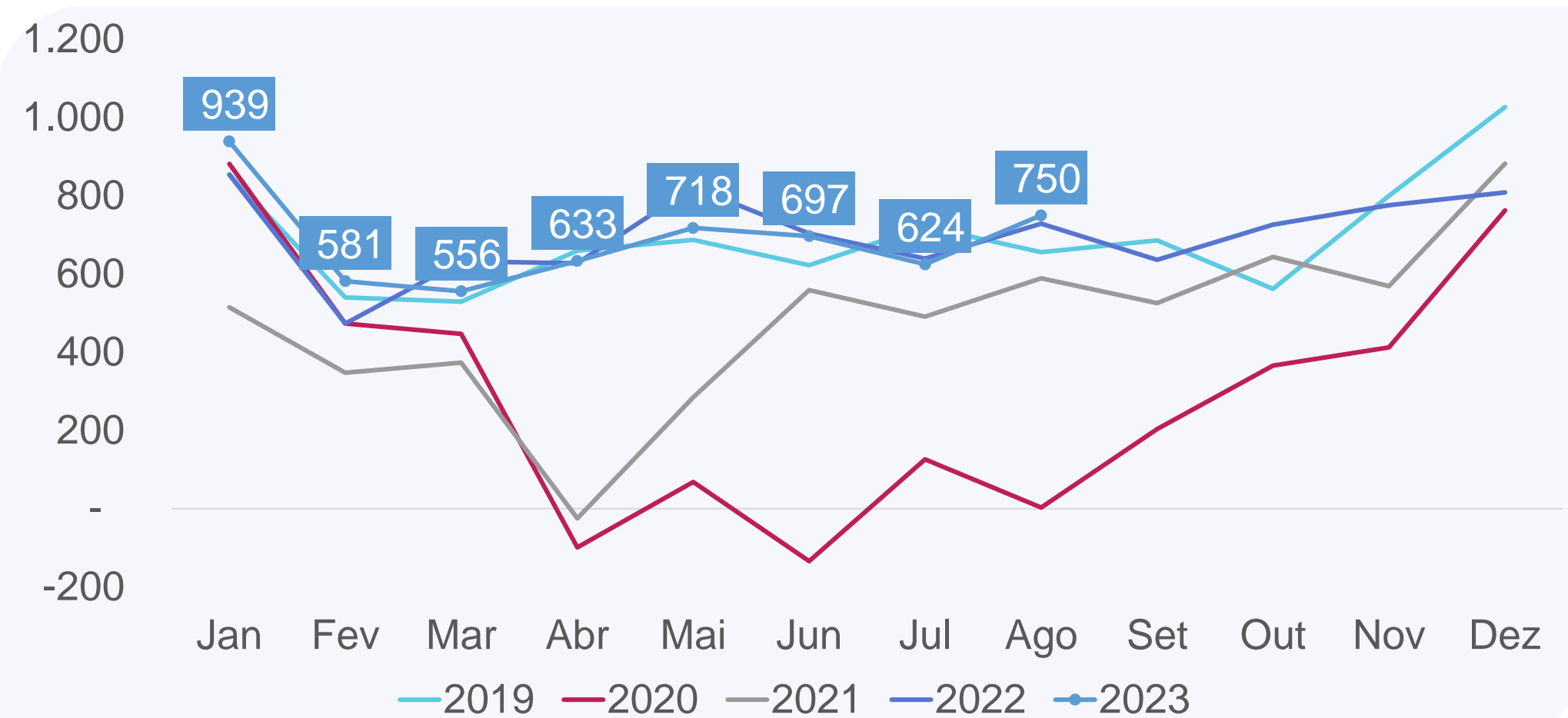
## Características

Localização	R. José Camilo de Camargo, 5 Hortolândia – SP
ABL	19.051 m <sup>2</sup>
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

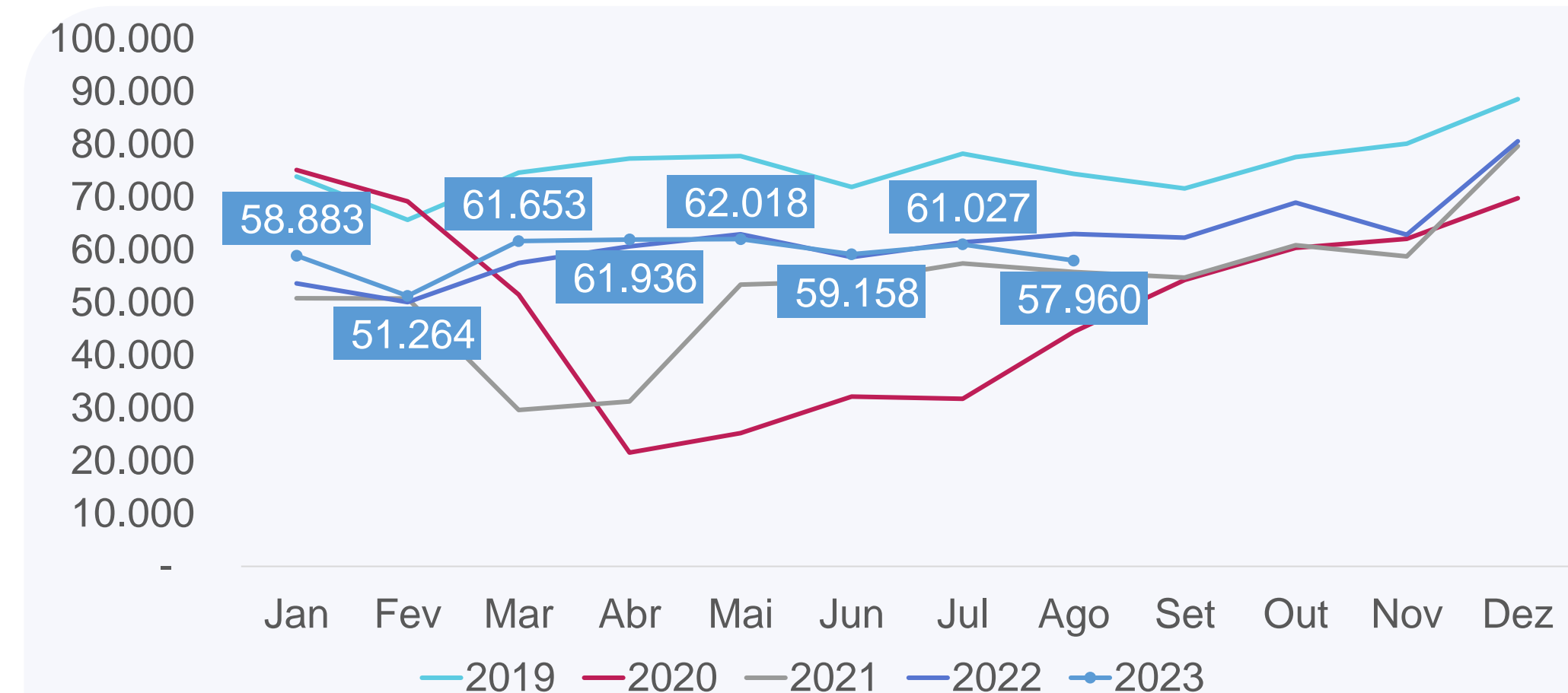
## NOI

Shopping Hortolândia	Realizado ago/23	Realizado ago/22	Varição vs. ago/22	Acumulado ago/23	Acumulado ago/22	Varição Acumulado
Receita Total	1.021.966	915.630	12%	7.595.220	6.975.685	9%
Aluguel Mínimo (- descontos)	642.812	649.306	-1%	5.515.824	5.136.032	7%
Aluguel Complementar	40.948	22.839	79%	370.888	303.691	22%
Aluguel Quiosques/Stands	145.511	148.027	-2%	1.048.465	1.107.366	-5%
Recebíveis	13.245	9.923	33%	(28.035)	(28.787)	-3%
Inadimplência do mês	(56.734)	(52.236)	9%	(943.213)	(745.187)	27%
Recuperação de inadimplência	54.376	13.892	291%	349.441	264.972	32%
Estacionamento	170.006	94.392	80%	971.302	676.290	44%
Outras receitas	11.802	29.487	-60%	310.548	261.307	19%
Despesa Total	(272.306)	(186.959)	46%	(2.098.179)	(1.497.271)	40%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>749.660</b>	<b>728.671</b>	<b>3%</b>	<b>5.497.041</b>	<b>5.478.413</b>	<b>0,3%</b>

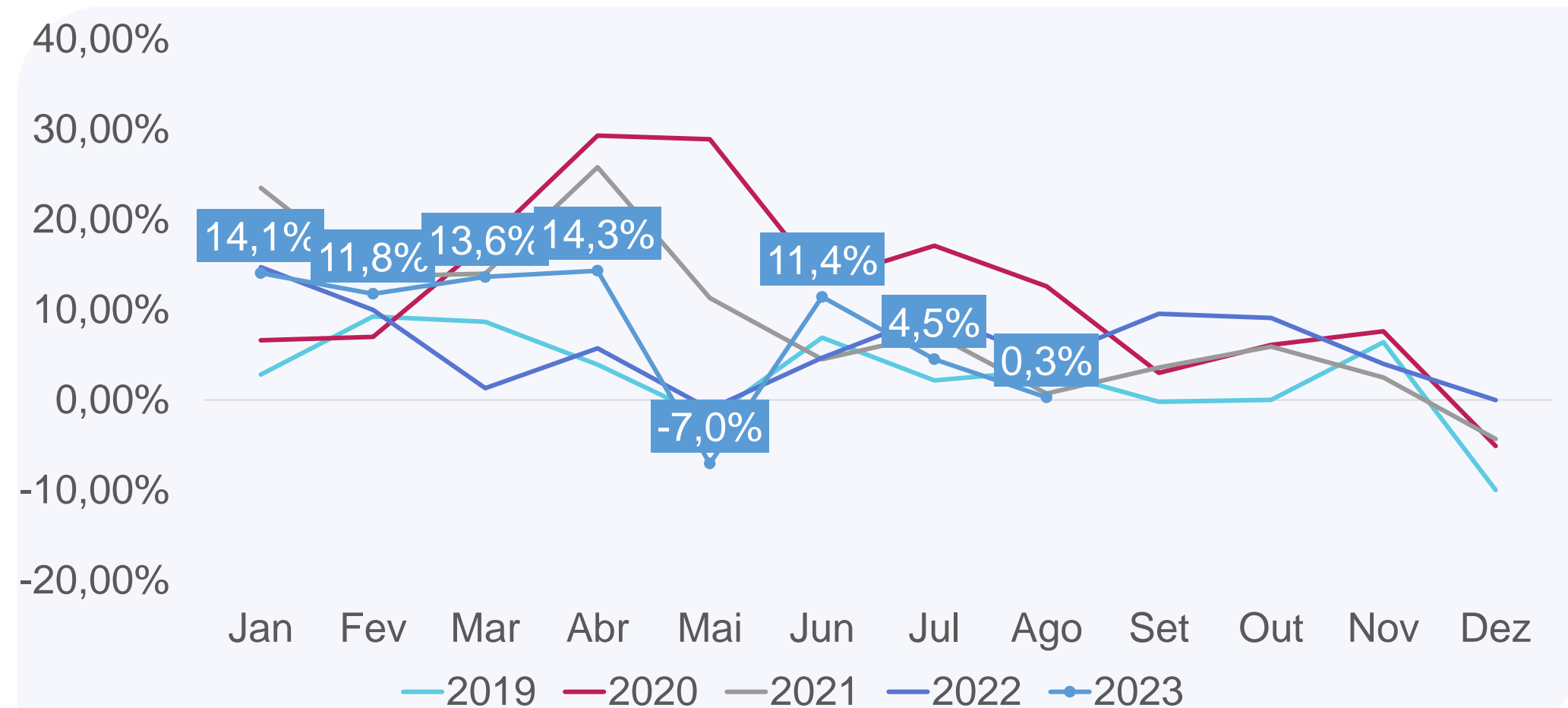
## NOI (R\$ milhares)



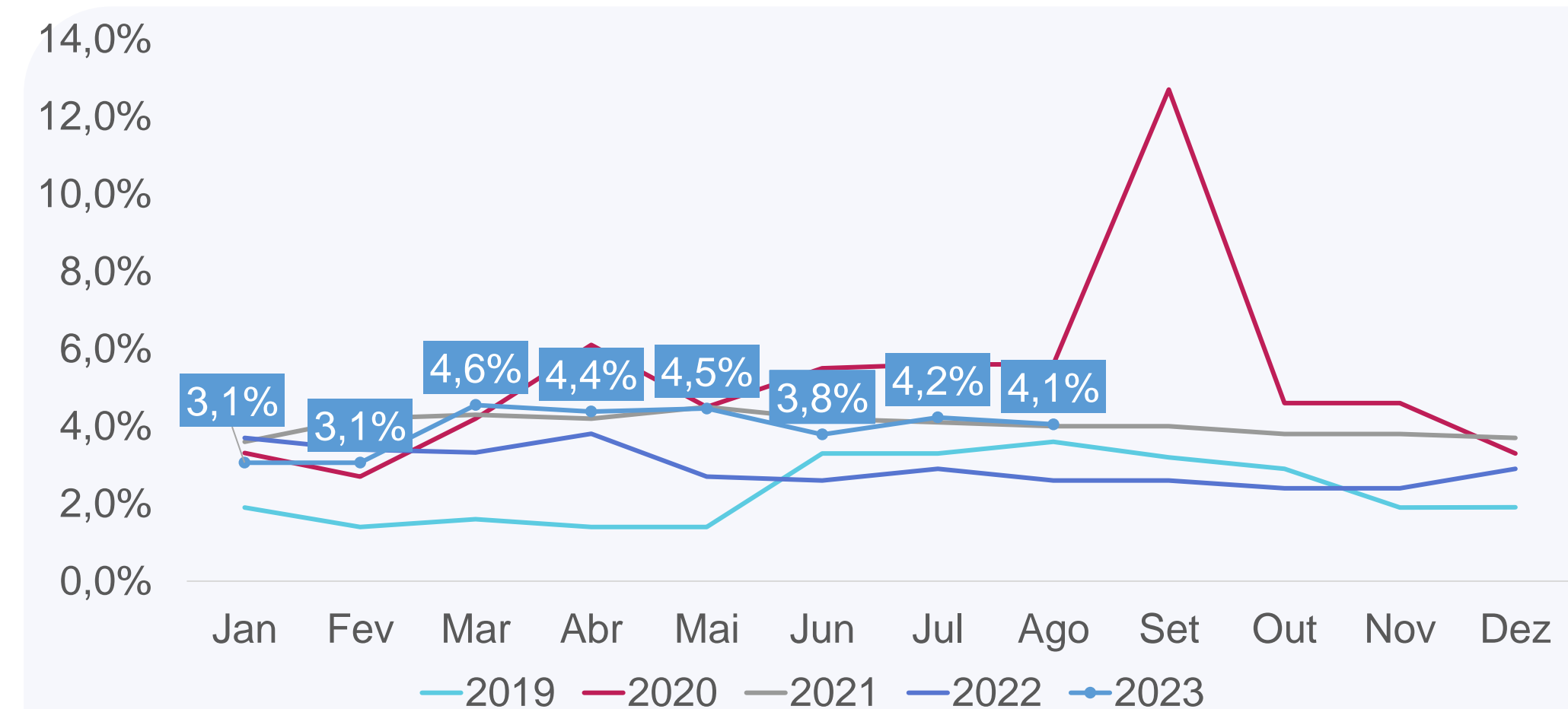
## Fluxo de Veículos



## Inadimplência Real



## Vacância





## Características

Localização	Rua Paiquerê, 200 Valinhos – SP
ABL	15.101 m <sup>2</sup>
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

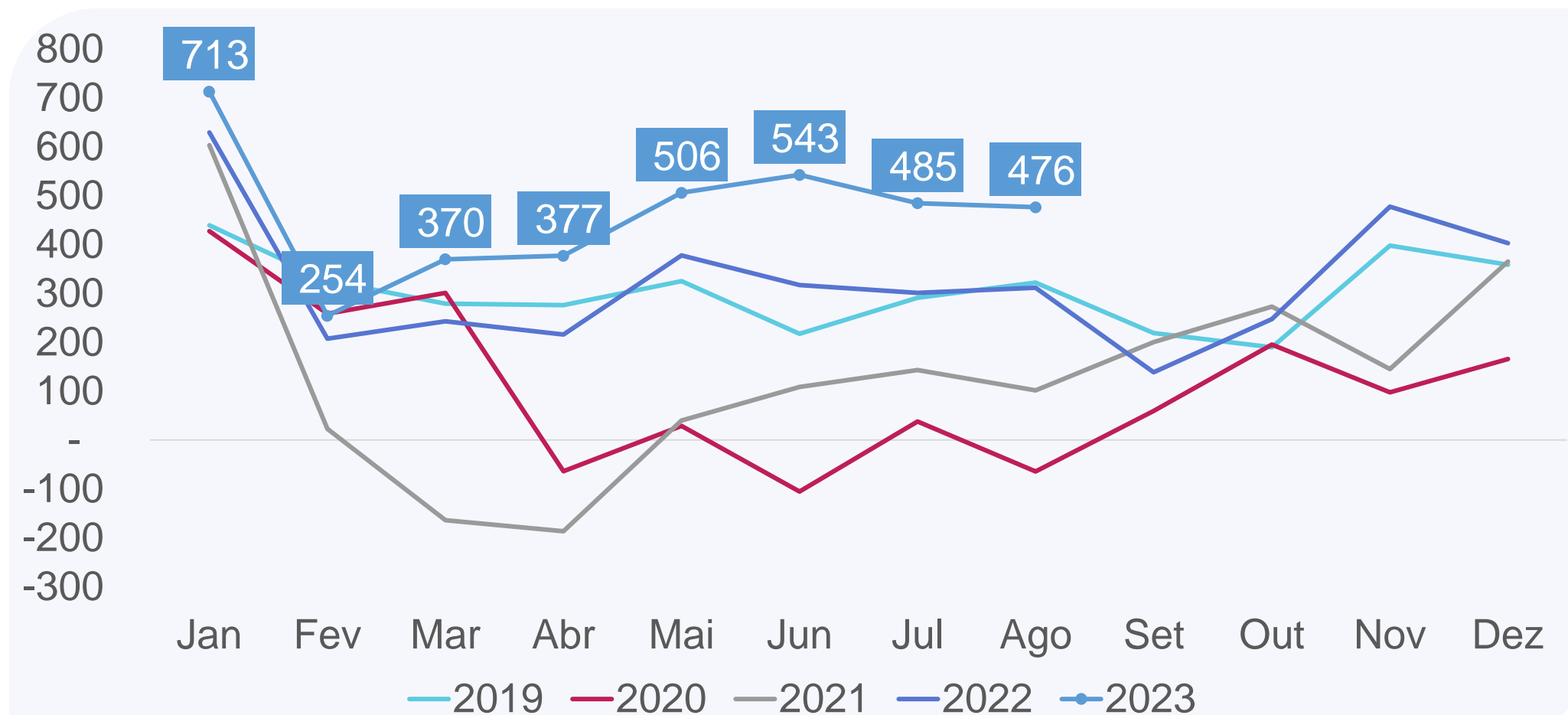
## Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
<b>75,2%</b>	<b>12,1%</b>	<b>7,9%</b>
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
<b>0,4%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>+15,1%</b>

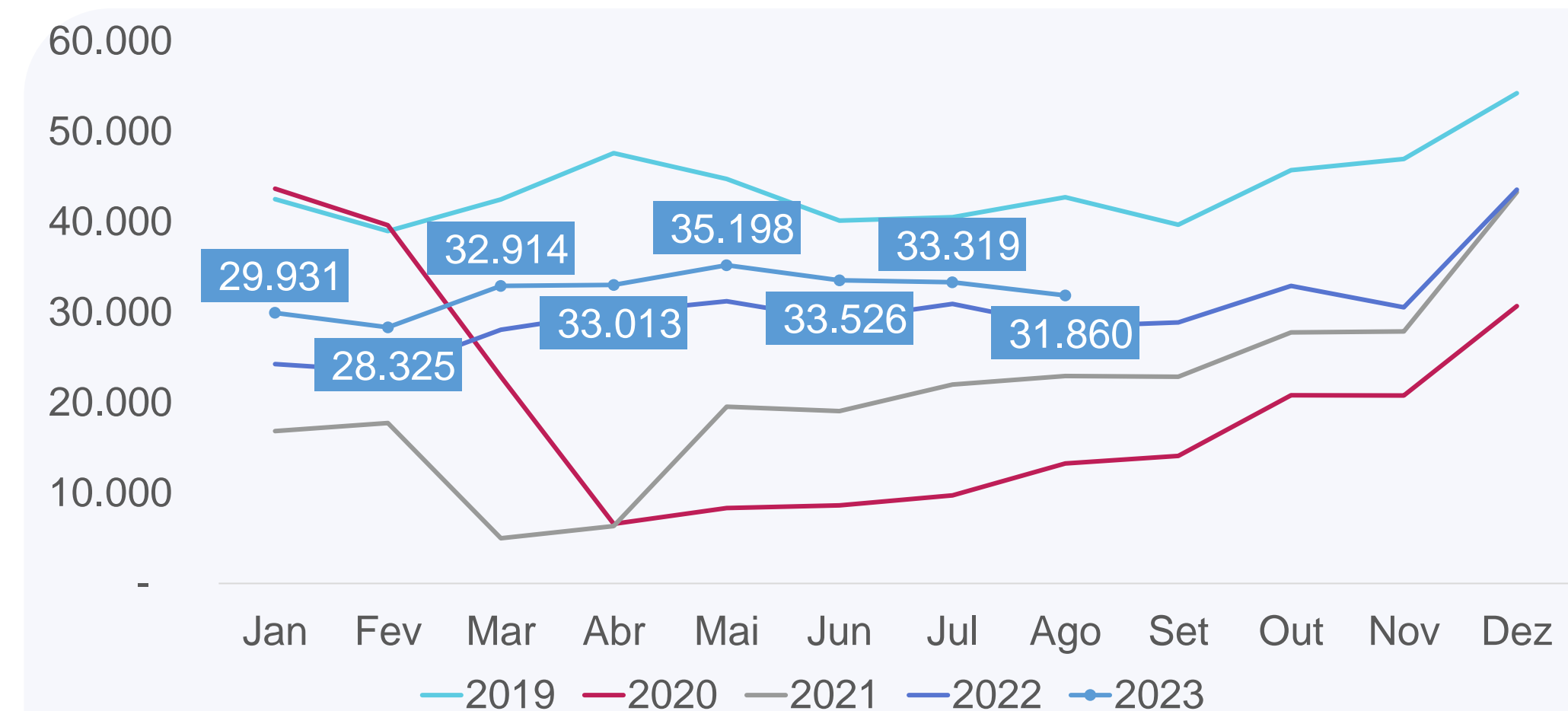
## NOI

Shopping Valinhos	Realizado ago/23	Realizado ago/22	Variação vs. ago/22	Acumulado ago/23	Acumulado ago/22	Variação Acumulado
Receita Total	672.818	538.992	25%	5.276.399	4.334.756	22%
Aluguel Mínimo (- descontos)	273.173	257.147	6%	2.386.601	2.135.279	12%
Aluguel Complementar	174.447	121.948	43%	1.222.383	970.788	26%
Aluguel Quiosques/Stands	92.118	83.467	10%	590.684	617.387	-4%
Recebíveis	5.474	8.844	-38%	(91.033)	(3.677)	2376%
Inadimplência do mês	(22.799)	(28.352)	-20%	(299.075)	(153.831)	94%
Recuperação de inadimplência	31.303	7.188	335%	468.185	130.876	258%
Estacionamento	111.518	65.299	71%	797.619	548.022	46%
Outras receitas	7.584	23.451	-68%	201.035	89.912	124%
Despesa Total	(196.333)	(227.458)	-14%	(1.552.367)	(1.731.633)	-10%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>476.485</b>	<b>311.534</b>	<b>53%</b>	<b>3.724.032</b>	<b>2.603.123</b>	<b>43%</b>

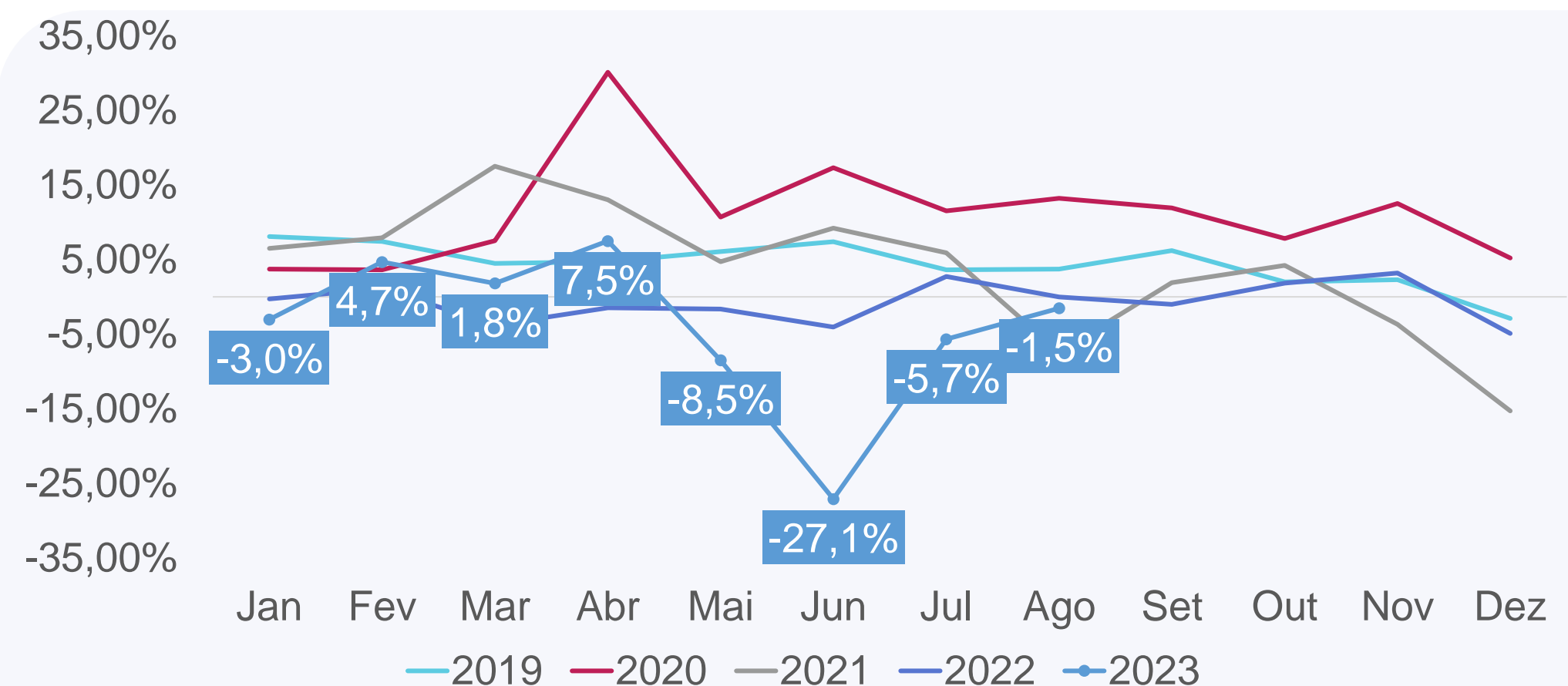
## NOI (R\$ milhares)



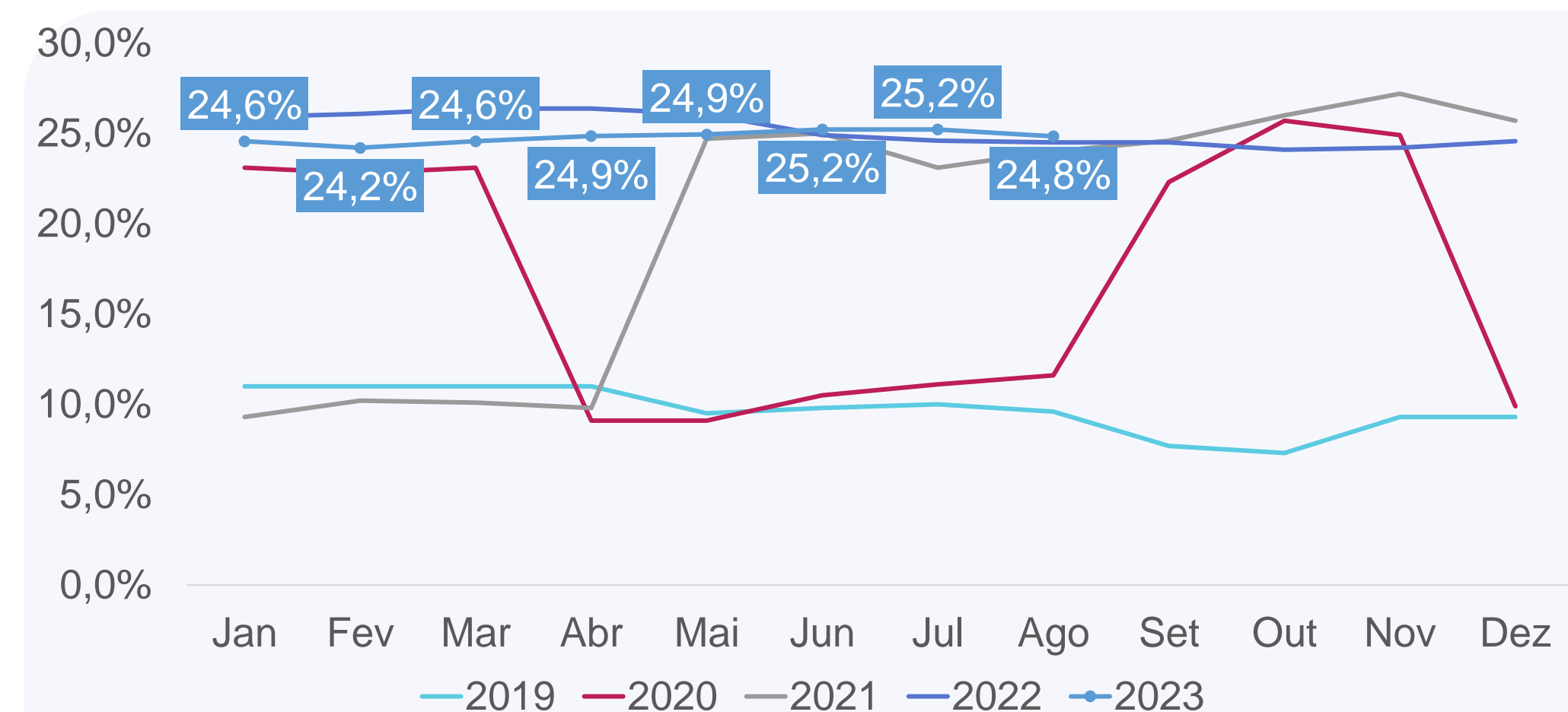
## Fluxo de Veículos



## Inadimplência Real



## Vacância





## Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2022)	Same Store Sales (vs 2022)
<b>92,1%</b>	<b>24,8%</b>	<b>0,3%</b>
Movimentações (% ABL)	Inadimplência Líquida	Vendas (vs. 2022)
<b>0,0%</b>	<b>1,9%</b>	<b>+5,7%</b>

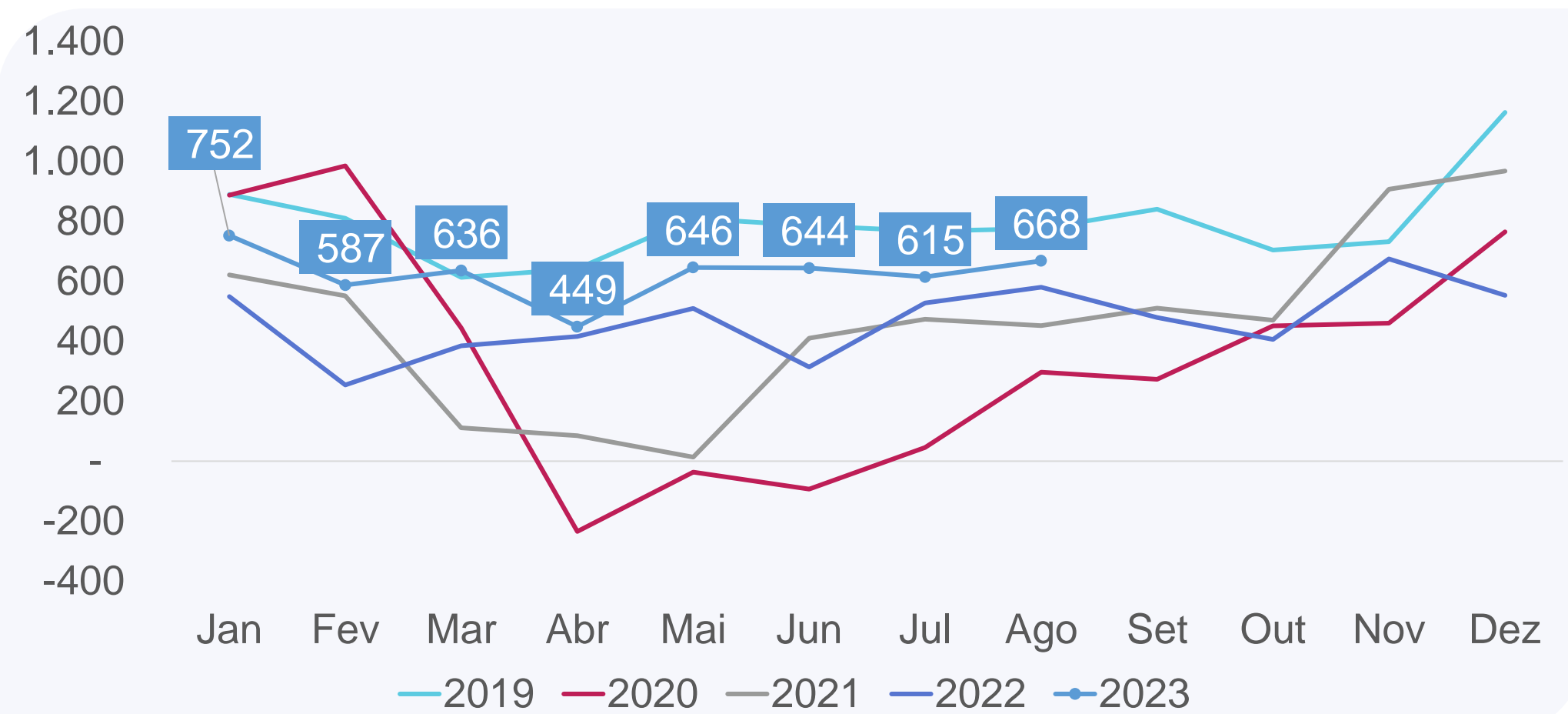
## Características

Localização	Av. Visconde do Rio Branco, 360 Niterói - RJ
ABL	11.696 m <sup>2</sup>
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

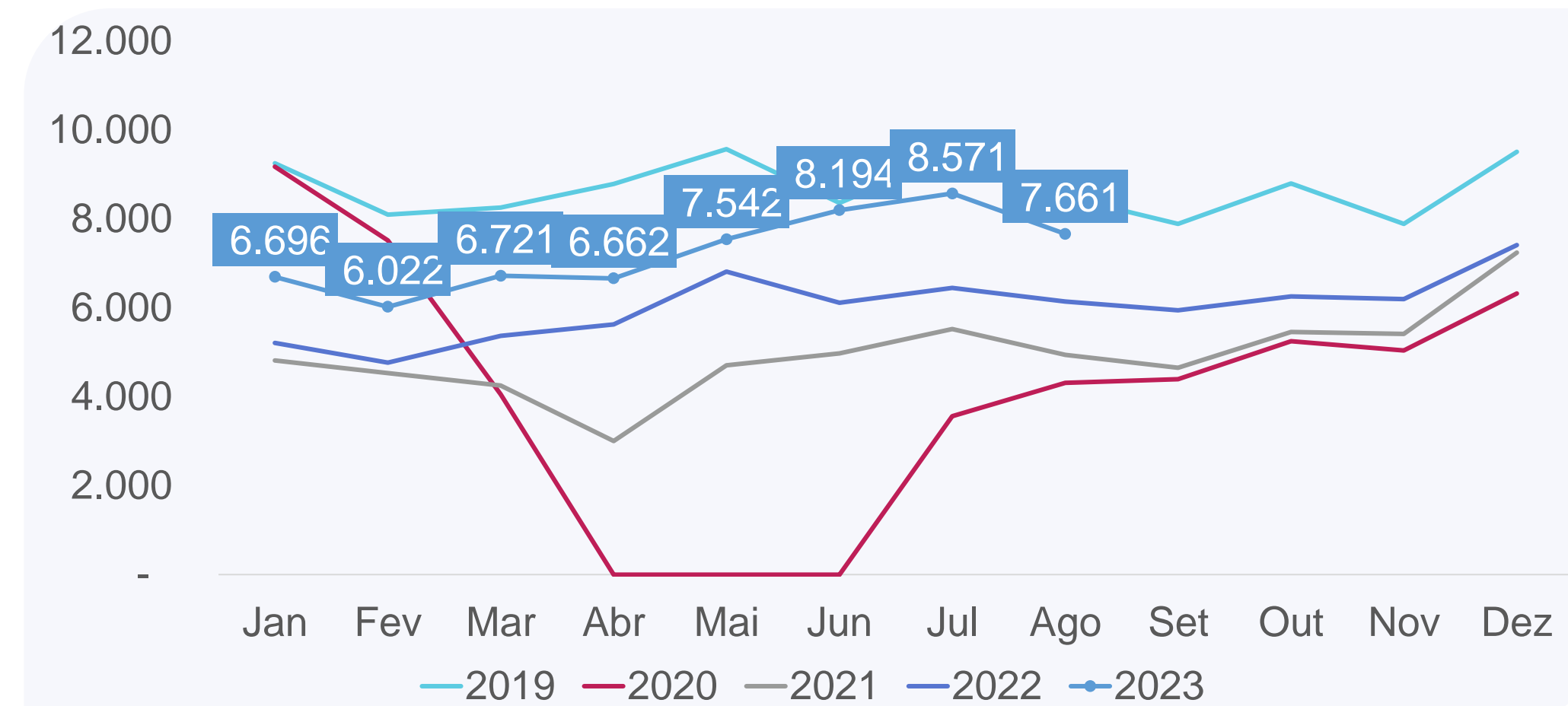
## NOI

Shopping Bay Market	Realizado ago/23	Realizado ago/22	Variação vs. ago/22	Acumulado ago/23	Acumulado ago/22	Variação Acumulado
Receita Total	950.988	857.356	11%	7.378.295	6.316.094	17%
Aluguel Mínimo (- descontos)	651.657	632.318	3%	5.331.782	5.055.924	5%
Aluguel Complementar	85.800	41.654	106%	560.509	354.049	58%
Aluguel Quiosques/Stands	137.737	143.570	-4%	1.123.038	1.022.955	10%
Recebíveis	6.327	13.706	-54%	(1.758)	19.890	-109%
Inadimplência do mês	(50.270)	(154.344)	-67%	(628.582)	(957.394)	-34%
Recuperação de inadimplência	31.489	52.646	-40%	354.070	272.516	30%
Estacionamento	79.190	50.480	57%	546.263	369.749	48%
Outras receitas	9.058	77.326	-88%	92.973	178.405	-48%
Despesa Total	(282.820)	(277.177)	2%	(2.381.419)	(2.780.389)	-14%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>668.168</b>	<b>580.179</b>	<b>15%</b>	<b>4.996.876</b>	<b>3.535.706</b>	<b>41%</b>

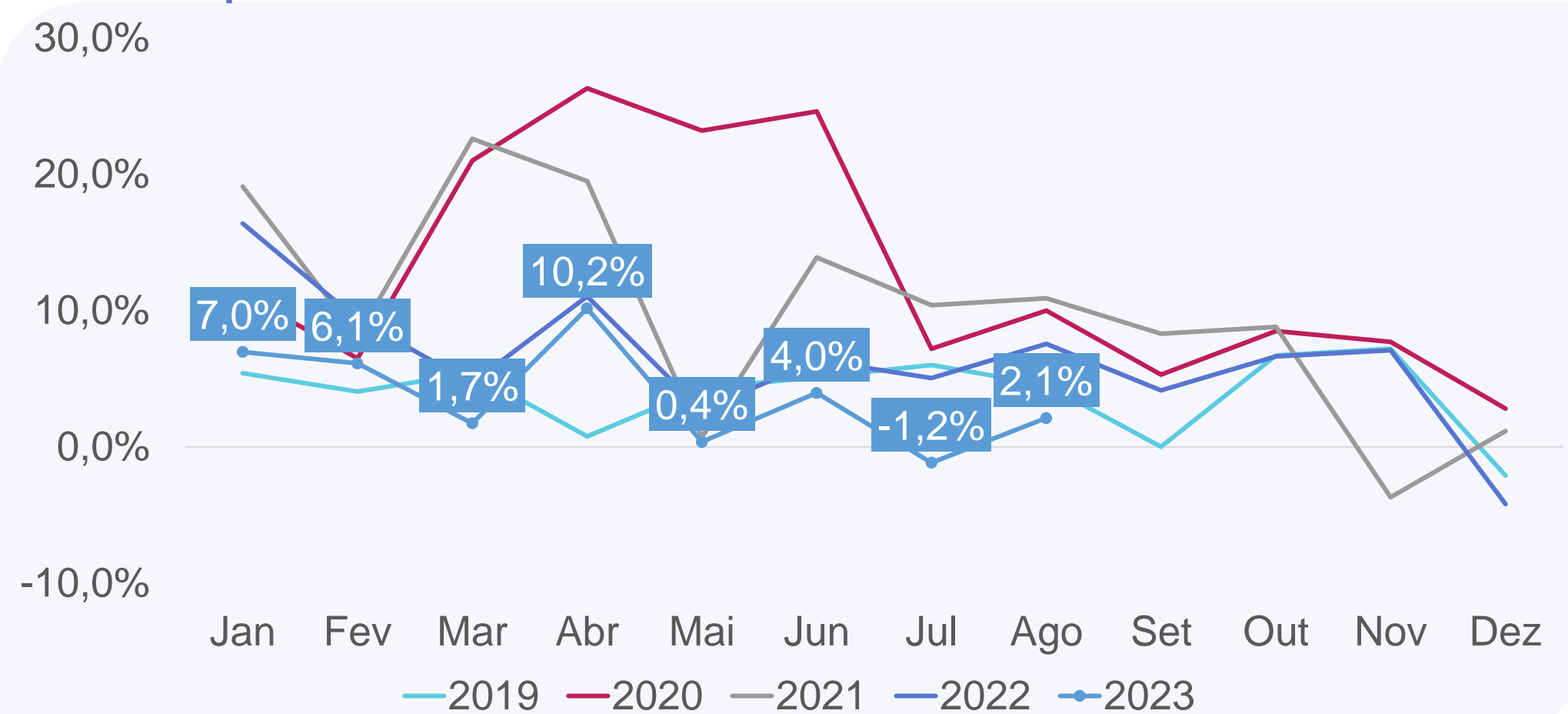
## NOI (R\$ milhares)



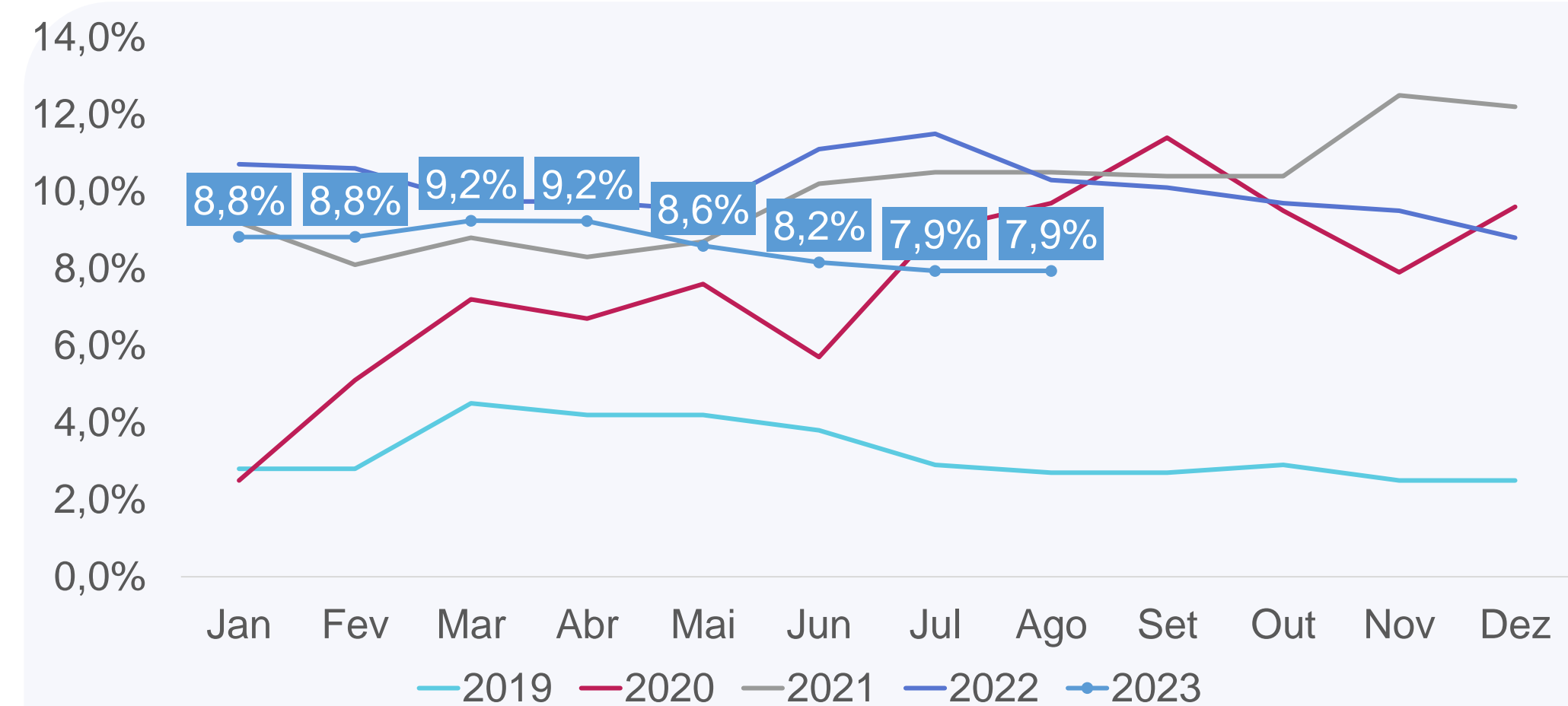
## Fluxo de Veículos



## 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](http://www.bancobv.com.br)

**B3**  
[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

**CVM**  
[cvmweb.cvm.gov.br](http://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](http://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](mailto:sac@bv.com.br). Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 horas.