

# Votorantim Shopping

Fundo de Investimento  
Imobiliário

Relatório Gerencial  
Novembro 2023



# Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Ticker: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Administrador  
BV DTVM S.A.

Gestor  
BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas  
BV DTVM S.A.

Auditor  
PwC

Data de Funcionamento  
30/08/2018

Prazo do Fundo  
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas  
2.098.000

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 dia útil do mês

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/>

# Principais Indicadores

## Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 0,75

Dividend Yield Mensal

0,93%

Dividend Yield Anualizado

11,18%

## Valuation

Cota Fechamento

R\$ 80,48

Cota Patrimonial

R\$ 101,23

Valor de Mercado

R\$ 168 MM

Valor Patrimonial

R\$ 212 MM

P/VP

0,79

## Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 117 mil

Número de Negócios no Mês

6.715

Número de Cotistas

3.768

## Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m<sup>2</sup>)

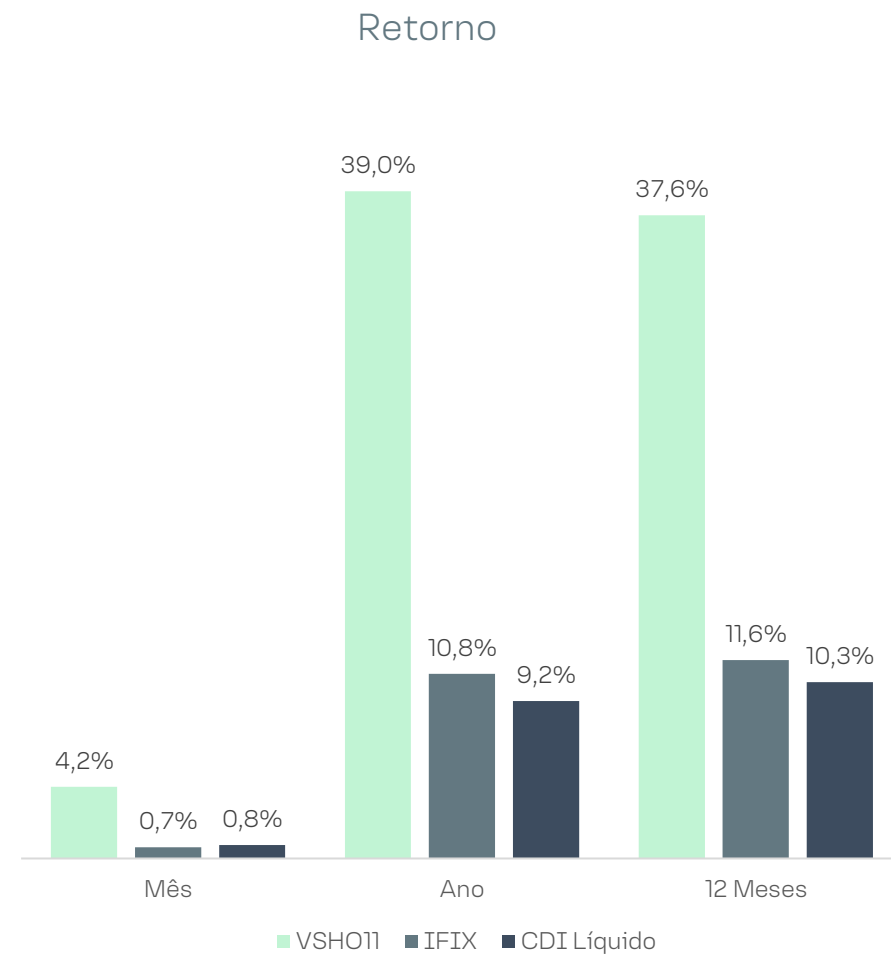
46,7 mil

# Comentário do Gestor

No mês de novembro, as **vendas totais** do portfólio e o índice de **SSS** cresceram 6,9% e 8,8%, respectivamente, em comparação com o mesmo período do ano passado. Ambos indicadores foram impactados este mês por conta de um descasamento de contabilização entre caixa e competência, em aproximadamente R\$ 700 mil, por conta de um lojista do Shopping Hortolândia que informou vendas após o fechamento do mês.

Olhando para **ocupação** do portfólio, o Fundo encerrou o mês de novembro com 10,8% da ABL total vaga vs. 11,3% em outubro. O principal responsável pela diminuição da vacância foi Hortolândia, onde inauguraram 4 novas lojas. Por outro lado, Valinhos continua sendo o principal ofensor do portfólio no quesito ocupação por conta da área vaga de aproximadamente 2 mil m<sup>2</sup> concentrada em uma loja destinada à operação de uma âncora.

Por fim, o **NOI** do mês foi 2,2% superior comparado à novembro de 2022, e 21,5% acima no acumulado do ano vs. mesmo período do ano de 2022. Em novembro, o nível de aportes referentes a inadimplência de condomínio foi menor do que o previsto Bay Market e Valinhos, fato que impactou positivamente o resultado.

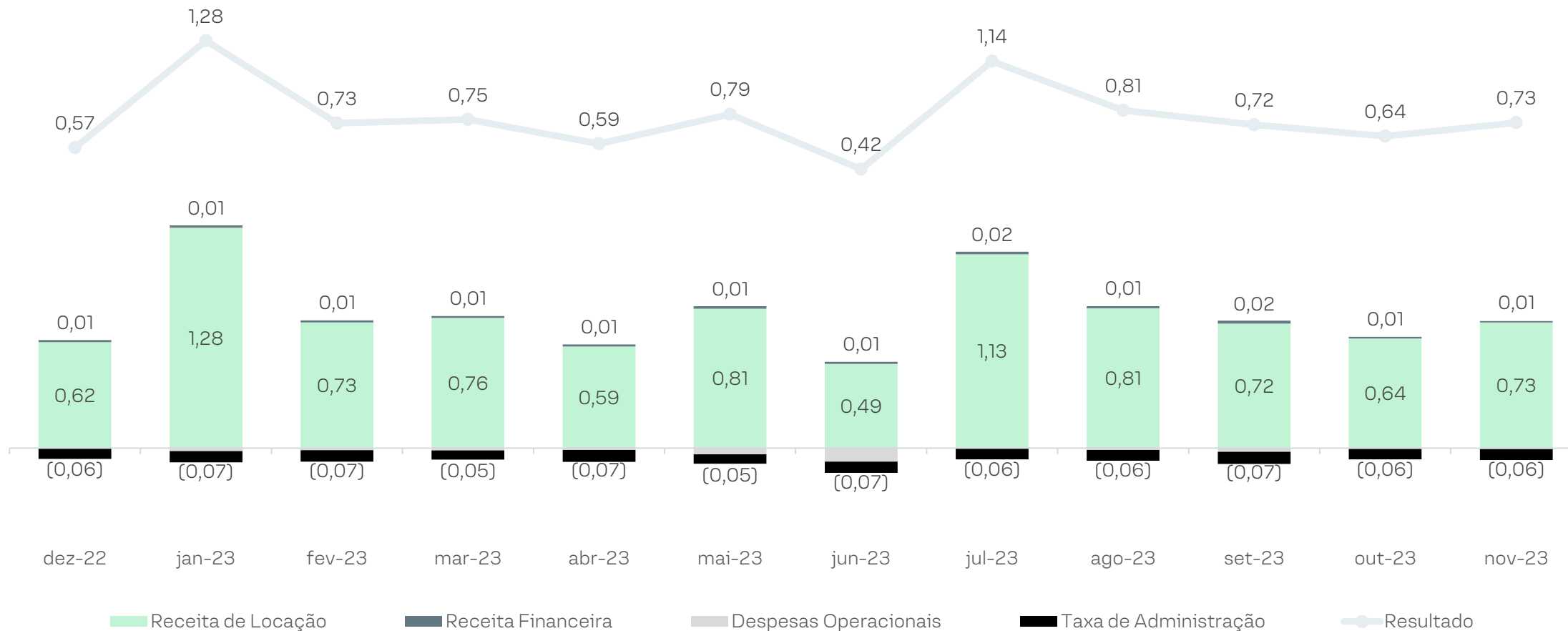


Fonte: Quantum Axis  
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

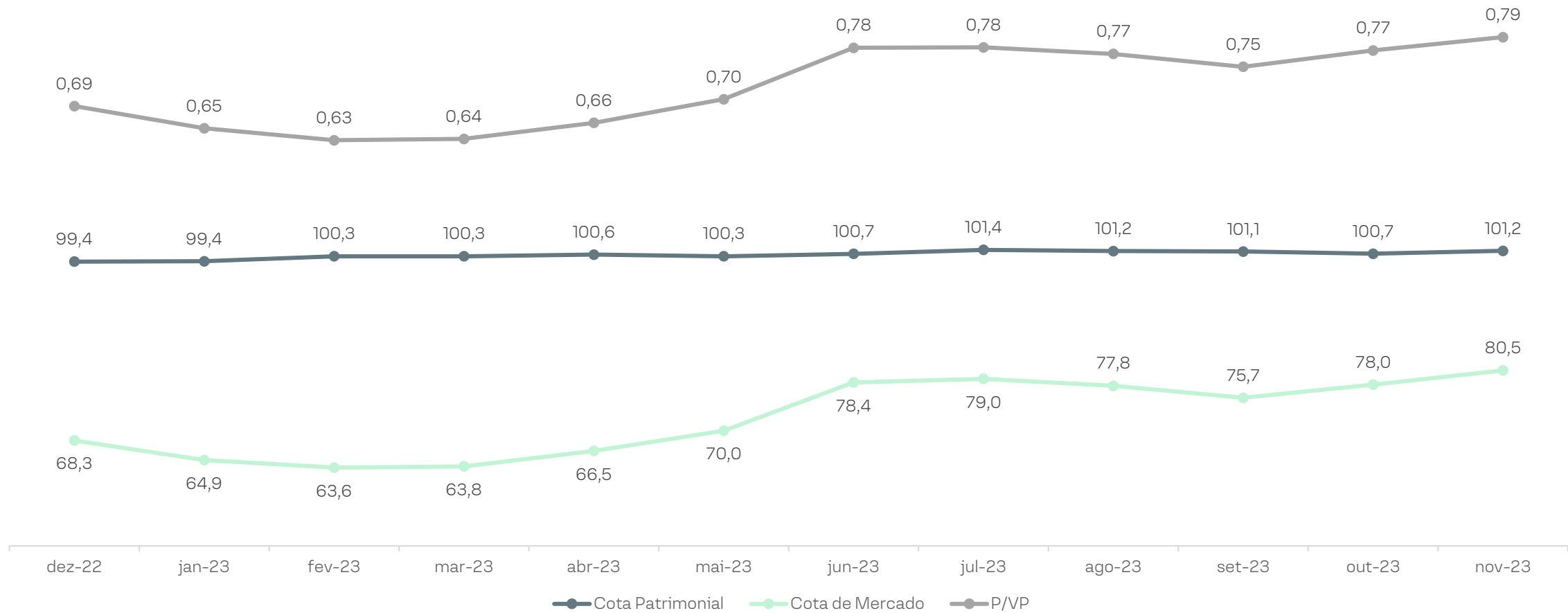
# DRE Gerencial

	set-23	out-23	nov-23	Semestre	Ano
Receita Total	1.554.162	1.356.490	1.548.795	8.563.189	18.516.734
Receita Imobiliária Líquida	1.518.210	1.336.927	1.533.567	8.458.939	18.235.987
Receita Financeira	35.952	19.563	15.228	104.250	280.747
Despesa Total	(191.505)	(135.601)	(143.568)	(762.701)	(1.896.663)
Despesas Operacionais	(45.373)	(8.839)	(10.778)	(92.463)	(444.828)
Taxa de Administração	(146.132)	(126.762)	(132.790)	(670.238)	(1.451.835)
Resultado	1.362.657	1.220.889	1.405.227	7.800.488	16.620.071
Resultado por Cota	0,65	0,58	0,67	3,72	7,92
Rendimento por Cota	0,74	0,76	0,75	3,69	7,81

# Composição do Resultado



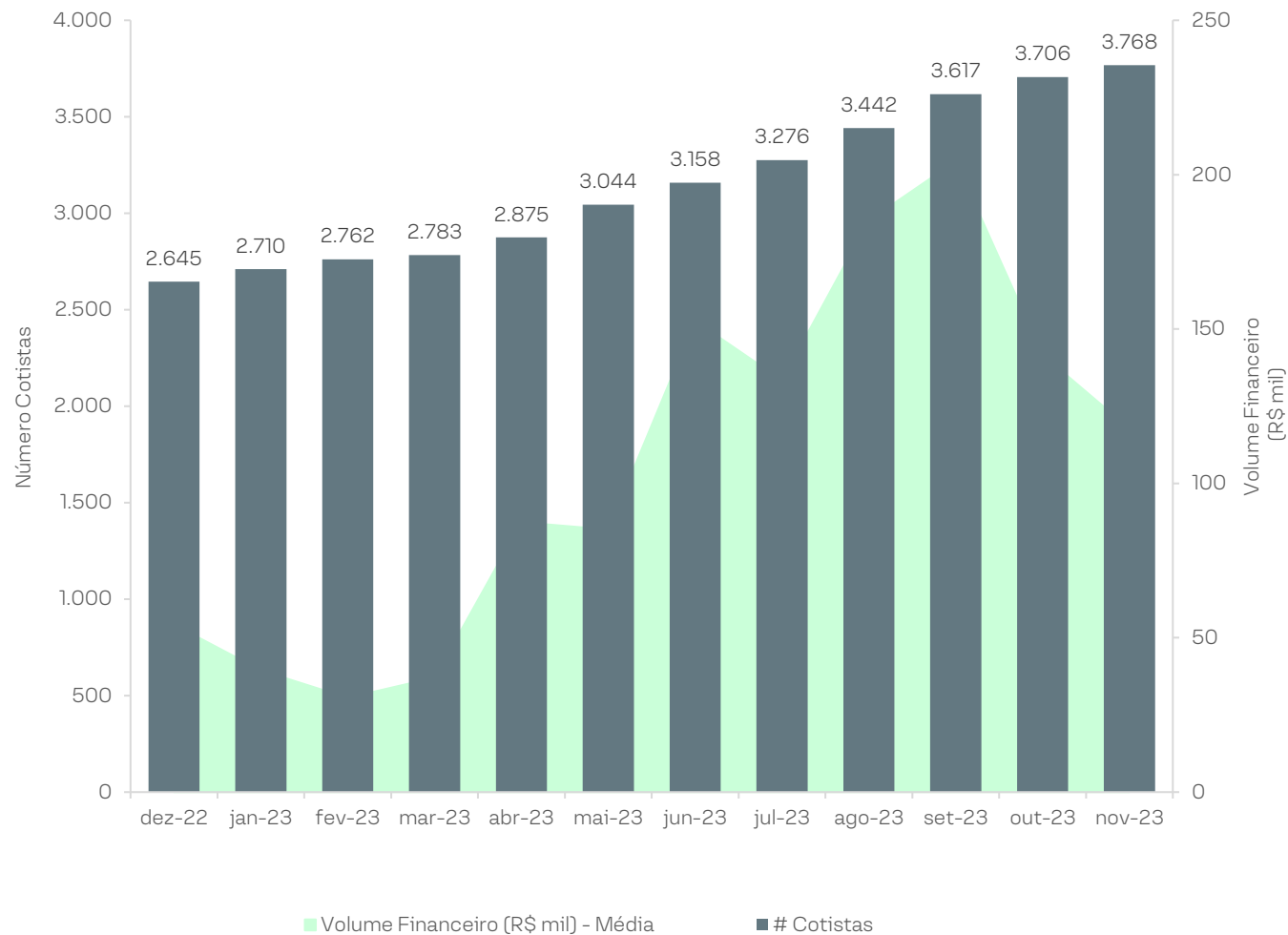
# Evolução do Resultado por Cota



# Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.768 cotista, uma variação positiva de 1,7% com relação ao mês passado e um aumento expressivo de 42,5% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

Já o volume médio diário negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 117 mil reais, 16,9% abaixo do mês passado e 117,1% superior comparado ao mesmo período em 2022.



# Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,18% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,47%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 3,49%, o spread está aproximadamente 198 bps acima da média;




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.



# Sinais Vitais

## Variações ano x ano

	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	Acum.	
	Fluxo Veículos Total	28,5%	26,3%	25,2%	18,4%	10,7%	34,0%	32,9%	24,8%	23,3%	34,7%	22,1%	25,4%
	Fluxo Veículos Pagantes	28,0%	25,7%	27,1%	20,8%	9,8%	39,2%	39,5%	28,1%	25,4%	37,8%	17,8%	27,1%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	4,2%	6,4%	2,7%	11,0%	0,0%	3,4%	(2,2%)	1,9%	5,4%	(0,4%)	0,3%	2,9%
	SSS (sem Super e Cinemas)	21,3%	4,1%	10,8%	6,2%	(4,9%)	0,8%	3,7%	0,3%	2,6%	(0,5%)	4,8%	4,0%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	27,5%	13,3%	18,3%	11,6%	0,6%	6,6%	8,7%	5,7%	6,9%	4,8%	8,7%	9,7%
	NOI	36,9%	130,9%	65,4%	7,9%	26,7%	105,2%	16,4%	15,2%	15,6%	63,7%	2,0%	35,5%
	Fluxo Veículos Total	9,8%	2,4%	7,2%	2,1%	(1,5%)	0,9%	(0,7%)	(8,0%)	(9,5%)	(9,6%)	(6,5%)	(0,3%)
	Fluxo Veículos Pagantes	29,6%	(10,4%)	(13,5%)	(4,7%)	(16,5%)	(16,4%)	(7,1%)	(6,6%)	(6,2%)	(7,5%)	24,9%	(7,3%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	13,1%	9,6%	12,4%	12,6%	(3,1%)	7,2%	4,4%	2,9%	10,5%	(5,9%)	1,2%	5,3%
	SSS (sem Super e Cinemas)	18,8%	10,6%	8,2%	6,4%	0,7%	7,7%	16,0%	3,6%	8,0%	4,2%	8,4%	8,1%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	19,3%	7,9%	4,2%	2,6%	(2,1%)	8,3%	11,6%	0,4%	3,9%	2,0%	(6,5%)	4,2%
	NOI	10,0%	12,1%	(12,1%)	0,9%	(12,7%)	(0,9%)	(2,3%)	2,9%	15,7%	(0,6%)	0,5%	0,9%
	Fluxo Veículos Total	23,3%	20,8%	17,2%	10,2%	12,8%	15,0%	7,8%	12,1%	0,6%	2,5%	10,1%	11,6%
	Fluxo Veículos Pagantes	18,4%	17,1%	12,6%	7,1%	9,0%	4,9%	8,6%	12,9%	(1,5%)	6,6%	9,1%	9,2%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(3,3%)	0,2%	0,8%	5,3%	(9,8%)	(17,8%)	(5,4%)	(0,8%)	(4,6%)	(2,5%)	(3,1%)	(3,2%)
	SSS (sem Super e Cinemas)	25,4%	17,7%	17,8%	7,7%	(0,1%)	9,5%	10,2%	7,9%	14,7%	(3,0%)	13,5%	10,0%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	27,9%	19,2%	21,6%	11,3%	2,8%	12,2%	14,3%	15,1%	22,8%	2,2%	19,8%	14,5%
	NOI	13,3%	22,7%	52,2%	74,5%	33,9%	71,1%	61,0%	52,9%	178,2%	86,6%	5,2%	46,4%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	14,9%	9,3%	11,4%	5,6%	3,7%	7,4%	4,2%	(0,1%)	(4,5%)	(3,3%)	0,4%	4,9%
	Fluxo Veículos Pagantes	25,0%	2,2%	(1,1%)	2,0%	(5,2%)	(4,1%)	2,7%	3,7%	(1,6%)	1,7%	18,3%	1,8%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	5,6%	6,0%	5,6%	10,2%	(3,4%)	(0,2%)	(0,8%)	1,6%	4,9%	(2,9%)	0,2%	2,3%
	SSS (sem Super e Cinemas)	21,9%	10,6%	12,3%	6,8%	(1,6%)	5,9%	9,8%	3,9%	8,2%	0,2%	8,8%	7,3%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	24,9%	13,3%	14,6%	8,4%	0,4%	9,0%	11,5%	6,9%	10,7%	2,9%	6,9%	9,4%
	NOI	18,3%	45,1%	24,0%	15,9%	9,4%	41,2%	17,4%	16,9%	33,6%	33,9%	2,2%	21,5%

# Portfolio Votorantim Shopping

## DRE Gerencial

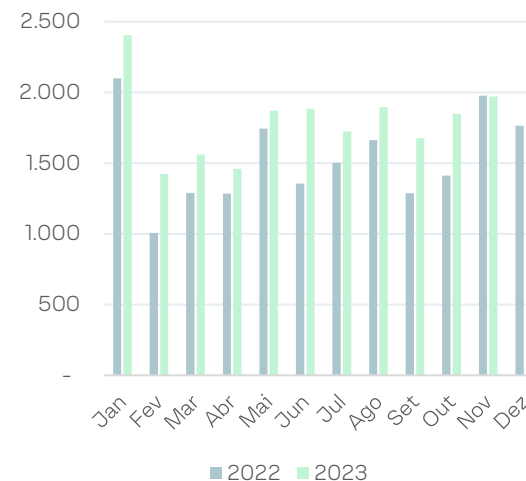
	Realizado		Varição vs	Acumulado		Varição vs
	nov-23	nov-22	nov-22	nov-23	nov-22	nov-22
<b>Total Receitas</b>	<b>2.644.691</b>	<b>2.546.929</b>	<b>3,8%</b>	<b>27.868.771</b>	<b>25.285.033</b>	<b>10,2%</b>
Aluguel Mínimo	1.538.863	1.566.095	(1,7%)	17.904.050	17.335.763	3,3%
Aluguel Complementar	226.054	178.236	26,8%	2.729.064	2.172.743	25,6%
Outras Receitas	547.170	584.530	(6,4%)	4.604.384	4.766.010	(3,4%)
Inadimplência Líquida	40.970	(90.335)	(145,4%)	(541.006)	(1.440.040)	(62,4%)
Receita de Estacionamento	291.634	308.403	(5,4%)	3.172.278	2.450.557	29,5%
<b>Total Despesas</b>	<b>(675.495)</b>	<b>(569.123)</b>	<b>18,7%</b>	<b>(8.157.937)</b>	<b>(8.668.343)</b>	<b>(5,9%)</b>
Encargo com Lojas Vagas	(388.471)	(307.195)	26,5%	(5.043.103)	(5.531.793)	(8,8%)
Outras Despesas	(287.024)	(261.928)	9,6%	(3.114.834)	(3.136.550)	(0,7%)
<b>NOI 100%</b>	<b>1.969.196</b>	<b>1.977.806</b>	<b>(0,4%)</b>	<b>19.710.834</b>	<b>16.616.690</b>	<b>18,6%</b>
Total Não Operacional	(394.286)	(495.230)	(20,4%)	(2.981.306)	(2.102.759)	41,8%

Outras Receitas: mall & mídia, receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

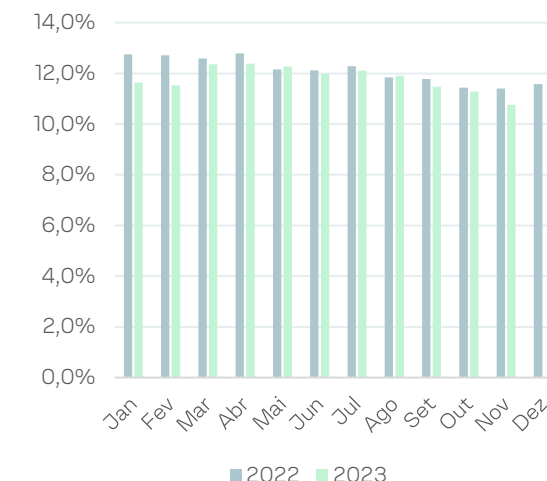
Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

Investimentos: obras e manutenções realizadas nos imóveis

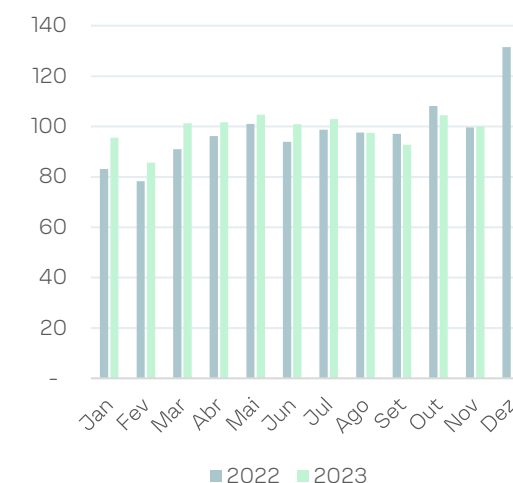
NOI (R\$ '000)



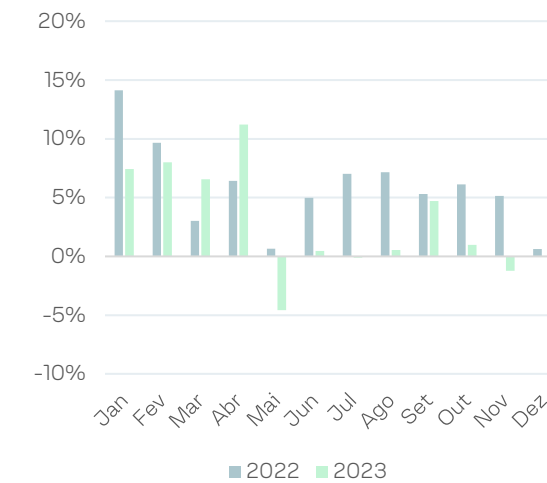
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Ano de Inauguração  
1994

ABL  
11,7 k m<sup>2</sup>

Número de Lojas  
81

Âncoras  
3

Estacionamento  
204 vagas

Salas de Cinema  
4

Principais Operações  
Casas Bahia, C&A, Lojas  
Americanas, Mc Donald's, O  
Boticário





Shopping  
Bay Market



## DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs nov-22	Acumulado		Variação vs nov-22
	nov-23	nov-22		nov-23	nov-22	
<b>Total Receitas</b>	<b>941.834</b>	<b>900.216</b>	<b>4,6%</b>	<b>10.091.557</b>	<b>9.198.165</b>	<b>9,7%</b>
Aluguel Mínimo	623.561	628.457	(0,8%)	7.237.701	7.180.872	0,8%
Aluguel Complementar	46.401	49.614	(6,5%)	676.663	512.800	32,0%
Outras Receitas	202.577	216.017	(6,2%)	1.704.761	1.805.994	(5,6%)
Inadimplência Líquida	6.928	(47.898)	(114,5%)	(294.402)	(833.601)	(64,7%)
Receita de Estacionamento	62.367	54.027	15,4%	766.834	532.099	44,1%
<b>Total Despesas</b>	<b>(253.725)</b>	<b>(196.196)</b>	<b>29,3%</b>	<b>(3.187.501)</b>	<b>(3.869.347)</b>	<b>(17,6%)</b>
Encargo com Lojas Vagas	(133.037)	(104.965)	26,7%	(1.967.367)	(2.721.257)	(27,7%)
Outras Despesas	(120.688)	(91.230)	32,3%	(1.220.134)	(1.148.089)	6,3%
<b>NOI 100%</b>	<b>688.109</b>	<b>704.020</b>	<b>(2,3%)</b>	<b>6.904.056</b>	<b>5.328.818</b>	<b>29,6%</b>
Total Não Operacional	(178.974)	(269.066)	(33,5%)	(1.423.194)	(815.897)	74,4%

Outras Receitas: mall & mídia, receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

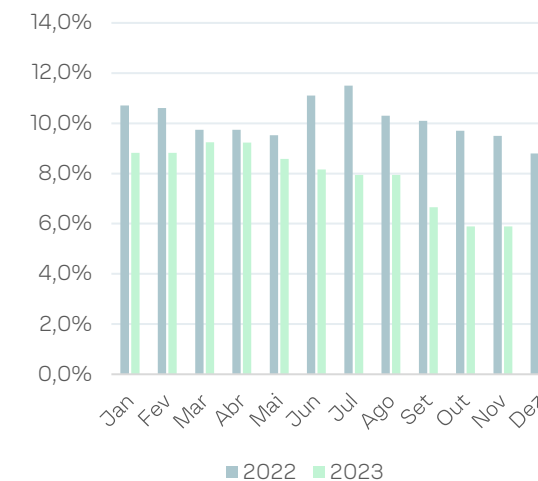
Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

Investimentos: obras e manutenções realizadas nos imóveis

## NOI (R\$ '000)



## Vacância



## Fluxo de Veículos ('000)



## Inadimplência



SHOPPING  
Hortolândia

Ano de Inauguração  
2011

ABL  
19,1k m<sup>2</sup>

Número de Lojas  
120

Âncoras  
4

Estacionamento  
722 vagas

Salas de Cinema  
5

Principais Operações  
Tenda Atacado, C&A,  
Pernambucanas, Lojas Americanas,  
Marisa, Mc Donald's, Burger King





## DRE Gerencial

	Realizado		Varição vs	Acumulado		Varição vs
	nov-23	nov-22	nov-22	nov-23	nov-22	nov-22
<b>Total Receitas</b>	<b>1.018.189</b>	<b>969.607</b>	<b>5,0%</b>	<b>10.568.938</b>	<b>9.791.076</b>	<b>7,9%</b>
Aluguel Mínimo	636.786	661.907	(3,8%)	7.455.574	7.105.984	4,9%
Aluguel Complementar	43.101	31.973	34,8%	470.197	384.893	22,2%
Outras Receitas	192.287	203.877	(5,7%)	1.917.079	1.827.053	4,9%
Inadimplência Líquida	11.232	(61.993)	(118,1%)	(621.078)	(597.687)	3,9%
Receita de Estacionamento	134.783	133.844	0,7%	1.347.167	1.070.833	25,8%
<b>Total Despesas</b>	<b>(239.238)</b>	<b>(194.211)</b>	<b>23,2%</b>	<b>(2.835.706)</b>	<b>(2.129.490)</b>	<b>33,2%</b>
Encargo com Lojas Vagas	(137.953)	(93.191)	48,0%	(1.639.700)	(990.673)	65,5%
Outras Despesas	(101.285)	(101.020)	0,3%	(1.196.006)	(1.138.817)	5,0%
<b>NOI 100%</b>	<b>778.951</b>	<b>775.396</b>	<b>0,5%</b>	<b>7.733.232</b>	<b>7.661.586</b>	<b>0,9%</b>
Total Não Operacional	(104.968)	(195.259)	(46,2%)	(930.043)	(604.632)	53,8%

Outras Receitas: mall & mídia, receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

Investimentos: obras e manutenções realizadas nos imóveis

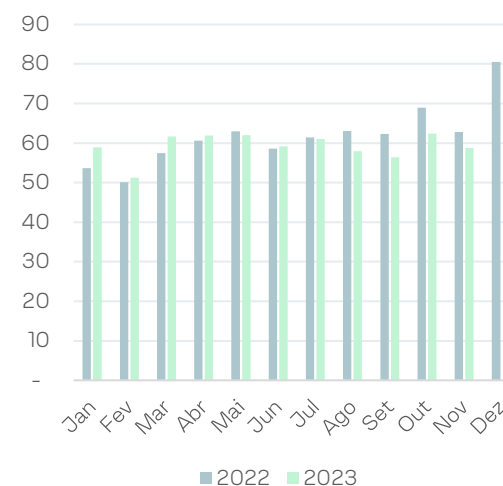
## NOI (R\$ '000)



## Vacância



## Fluxo de Veículos



## Inadimplência





## SHOPPING VALINHOS

Ano de Inauguração  
2007

ABL  
15,1k m<sup>2</sup>

Número de Lojas  
100

Âncoras  
3

Estacionamento  
300 vagas

Salas de Cinema  
3

Principais Operações

Lojas Renner, Cobasi, Marisa,  
Drogasil, Copenhagen, Mc Donald's,  
O Boticário, Burger King



SHOPPING VALINHOS





### DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs nov-22	Acumulado		Variação vs nov-22
	nov-23	nov-22		nov-23	nov-22	
<b>Total Receitas</b>	<b>684.668</b>	<b>677.107</b>	<b>1,1%</b>	<b>7.208.275</b>	<b>6.295.792</b>	<b>14,5%</b>
Aluguel Mínimo	278.516	275.731	1,0%	3.210.776	3.048.907	5,3%
Aluguel Complementar	136.552	96.649	41,3%	1.582.204	1.275.050	24,1%
Outras Receitas	152.306	164.637	(7,5%)	982.544	1.132.962	(13,3%)
Inadimplência Líquida	22.810	19.557	16,6%	374.475	(8.752)	(4378,7%)
Receita de Estacionamento	94.484	120.532	(21,6%)	1.058.277	847.626	24,9%
<b>Total Despesas</b>	<b>(182.532)</b>	<b>(178.717)</b>	<b>2,1%</b>	<b>(2.134.729)</b>	<b>(2.669.506)</b>	<b>(20,0%)</b>
Encargo com Lojas Vagas	(117.481)	(109.039)	7,7%	(1.436.036)	(1.819.862)	(21,1%)
Outras Despesas	(65.051)	(69.677)	(6,6%)	(698.694)	(849.644)	(17,8%)
<b>NOI 100%</b>	<b>502.136</b>	<b>498.390</b>	<b>0,8%</b>	<b>5.073.546</b>	<b>3.626.286</b>	<b>39,9%</b>
Total Não Operacional	(110.344)	(30.905)	257,0%	(628.068)	(682.230)	(7,9%)

Outras Receitas: mall & mídia, receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

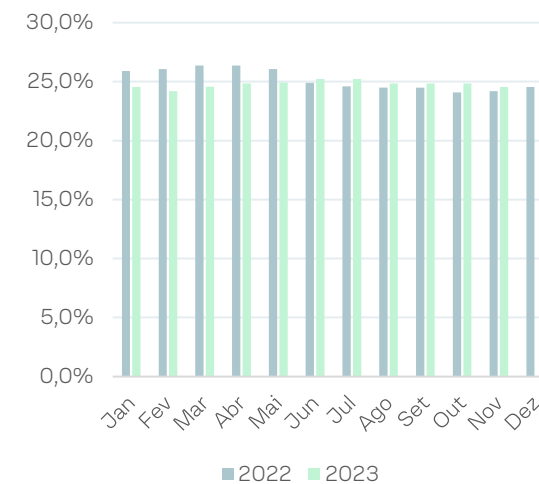
Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

Investimentos: obras e manutenções realizadas nos imóveis

### NOI (R\$ '000)



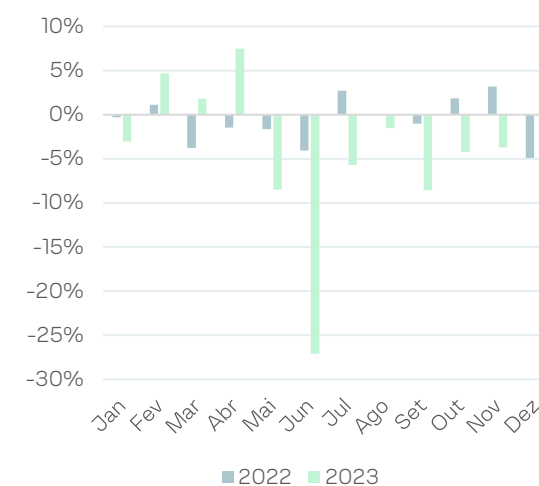
### Vacância



### Fluxo de Veículos



### Inadimplência



Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

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

CVM  
[cvmweb.cvm.gov.br](http://cvmweb.cvm.gov.br)

### Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“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:  
**AMP-1**

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment



**TIVIO**  
CAPITAL