

Votorantim Shopping

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Fevereiro 2024



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Ticker: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Administrador
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
TIVIO CAPITAL 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\$ 0,72

Dividend Yield Mensal
0,87%

Dividend Yield Anualizado
10,41%

Valuation

Cota Fechamento
R\$ 83,01

Cota Patrimonial
R\$ 100,59

Valor de Mercado
R\$ 174,2 MM

Valor Patrimonial
R\$ 211,1 MM

P/VP
0,83

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R\$ 60 mil

Número de Negócios no Mês
2.278

Número de Cotistas
3.878

Portfólio

Ativos
3

Área Bruta Locável (m²)
46,7 mil

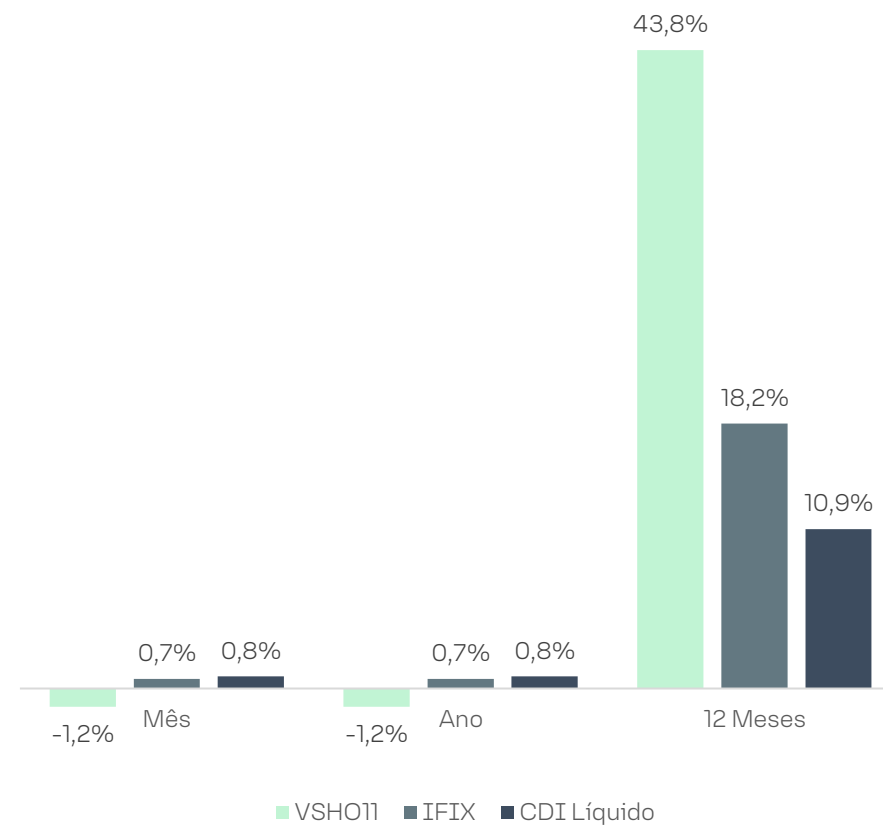
Comentário do Gestor

No mês, as **vendas totais** e o índice de **SSS** apresentaram desempenho positivo de 13,4% e 4,5%, respectivamente, em comparação ao mesmo período do ano passado.

O nível de vacância do portfólio caiu de 11,5% para 11,1% da ABL total. No Shopping Valinhos, dois principais fatores elevaram a ocupação do ativo de 74,8% para 75,4%, sendo a locação de uma nova loja e a migração de um atual lojista para loja de maior área. Já em Hortolândia, duas novas lojas entraram no shopping, elevando a ocupação de 96,7% para 97,2%. No Bay, não houve alteração na ABL ocupada. O time de gestão continua buscando alternativas para ocupar a área vaga de aproximadamente 2 mil m² concentrada em uma loja âncora no Shopping Valinhos, o principal ofensor do portfólio no quesito ocupação.

Por fim, o **NOI** do mês apresentou resultado 10,2% superior ao mesmo mês de 2023, enquanto no acumulado do ano o resultado é 1,4% superior ao do mesmo período do ano passado.

Retorno

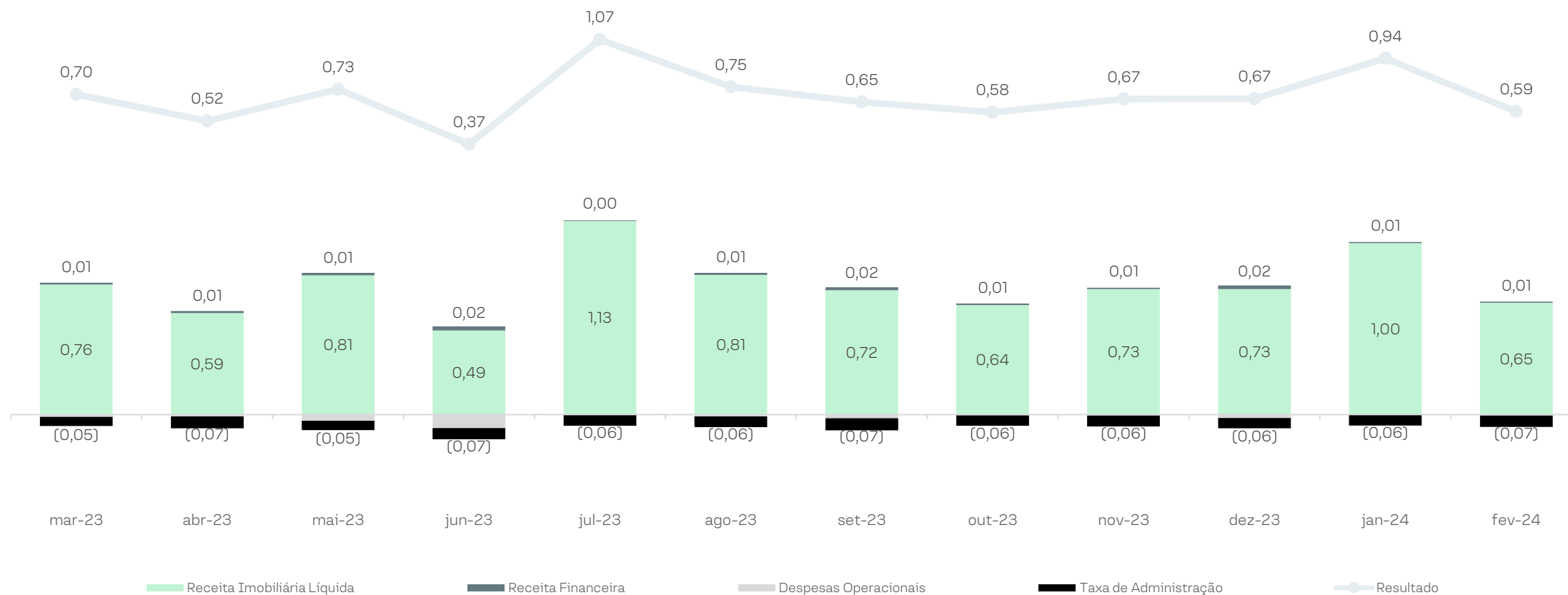


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

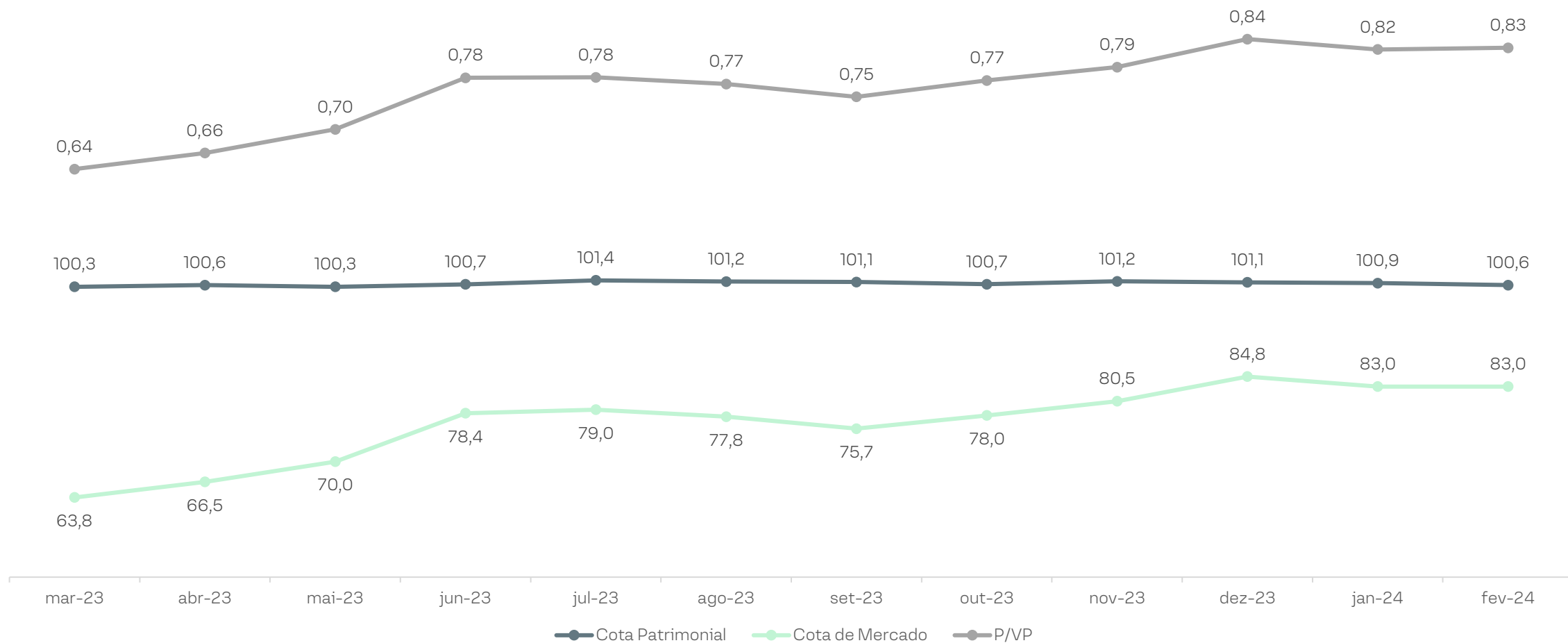
DRE Gerencial

	fev-24	jan-24	dez-23	Semestre	12 meses
Receita Total	1.378.458	2.106.817	1.576.479	3.485.275	19.306.401
Receita Imobiliária Líquida	1.363.801	2.092.709	1.532.261	3.456.510	19.004.364
Receita Financeira	14.657	14.108	44.218	28.764	302.037
Despesa Total	(149.255)	(132.411)	(167.839)	(281.666)	(2.009.552)
Despesas Operacionais	(10.591)	(5.574)	(41.673)	(16.165)	(439.998)
Taxa de Administração	(138.664)	(126.837)	(126.167)	(265.501)	(1.569.554)
Resultado	1.229.203	1.974.406	1.408.640	3.203.608	17.296.848
Resultado por Cota	0,59	0,94	0,67	1,53	8,24
Rendimento por Cota	0,72	0,72	0,70	1,44	8,65
Proporção Distribuída	122,9%	76,5%	104,3%	94,3%	105,0%

Composição do Resultado



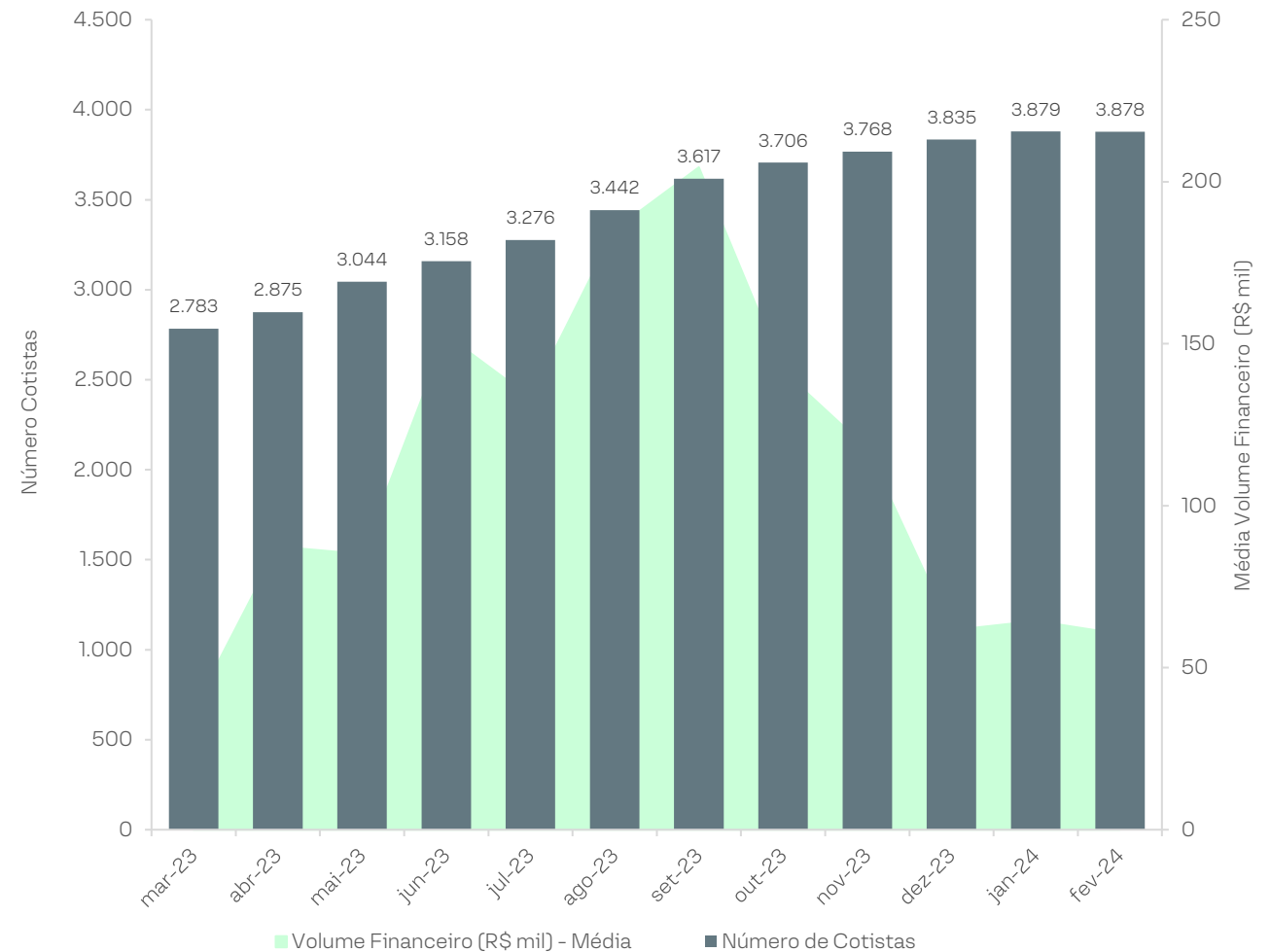
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.878 cotistas, em linha com relação ao mês passado e um aumento expressivo de 39,3% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

Já o volume médio diário de R\$ 60,4 mil apresentou queda de 6,2% frente ao mês passado e crescimento expressivo de 39,3% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

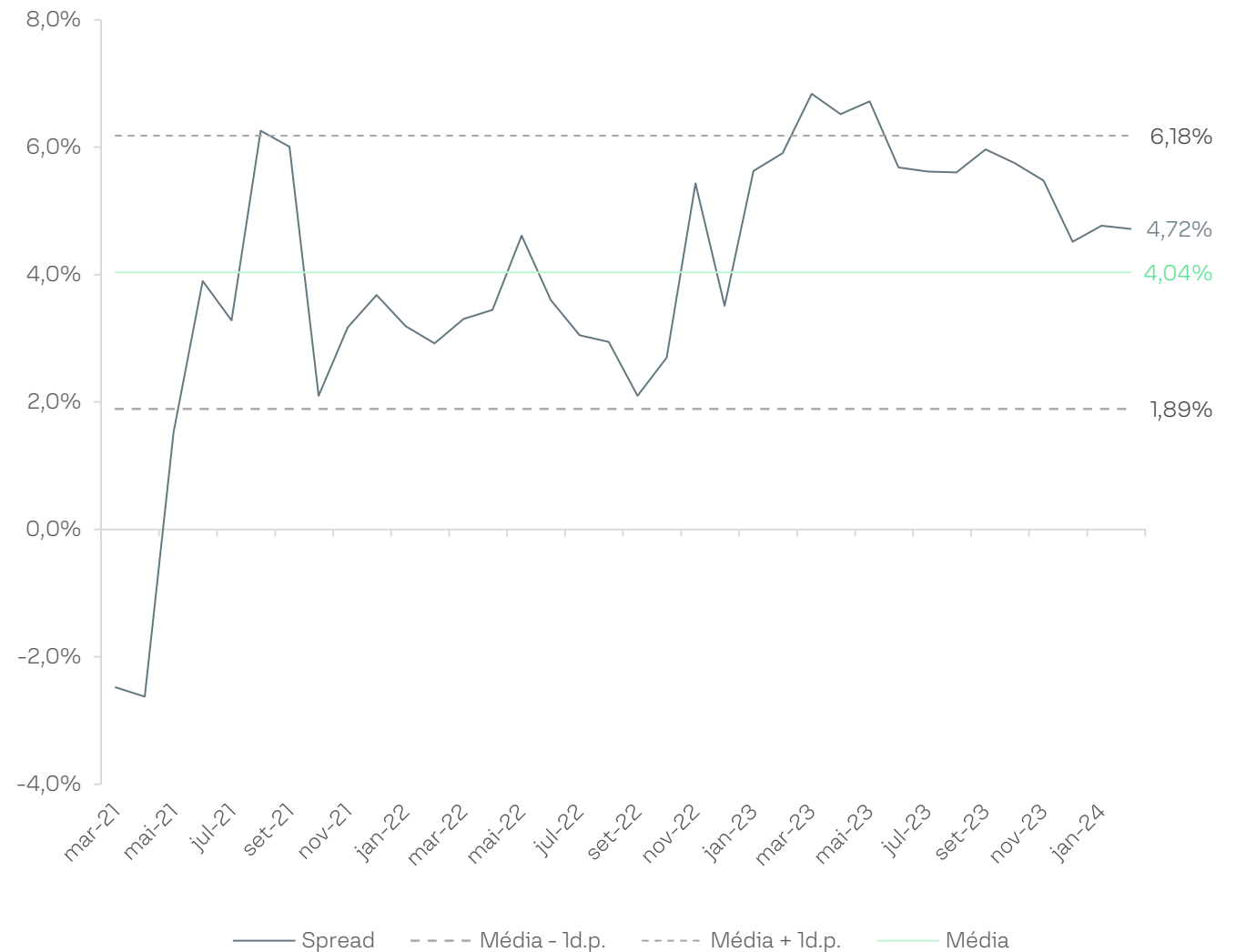


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 10,41% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 4,72%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,04%, o spread está aproximadamente 68 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

		mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	Acc Ano
	Fluxo Veículos Total	25,2%	18,4%	10,7%	34,0%	32,9%	24,8%	23,3%	34,7%	22,1%	22,1%	21,9%	12,2%	17,3%
	Fluxo Veículos Pagantes	27,1%	20,8%	9,8%	39,2%	39,5%	28,1%	25,4%	37,8%	17,8%	21,5%	22,1%	10,5%	16,6%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	2,7%	11,0%	-	3,4%	(2,2%)	1,9%	5,4%	(0,4%)	0,3%	(4,0%)	6,9%	6,6%	6,7%
	SSS (sem Super e Cinemas)	10,8%	6,2%	(4,9%)	0,8%	3,7%	0,3%	2,6%	(0,5%)	4,8%	3,7%	(2,8%)	2,8%	(0,2%)
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	18,3%	11,6%	0,6%	6,6%	8,7%	5,7%	6,9%	4,8%	8,7%	6,4%	2,9%	10,3%	6,3%
	NOI	65,4%	7,9%	26,7%	105,2%	16,4%	15,2%	15,6%	63,7%	2,0%	42,8%	(18,6%)	7,0%	(7,4%)
	Fluxo Veículos Total	7,2%	2,1%	(1,5%)	0,9%	(0,7%)	(8,0%)	(9,5%)	(9,6%)	(6,5%)	2,4%	(3,3%)	(7,8%)	(5,5%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(24,1%)	(13,8%)	(24,9%)	(25,4%)	(17,0%)	(18,2%)	(17,1%)	(16,3%)	(16,4%)	(5,6%)	(12,1%)	(6,3%)	(9,4%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	12,4%	12,6%	(3,1%)	7,2%	4,4%	2,9%	10,5%	(5,9%)	1,2%	(13,3%)	2,2%	1,7%	2,0%
	SSS (sem Super e Cinemas)	8,2%	6,4%	0,7%	7,7%	16,0%	3,6%	8,0%	4,2%	8,4%	9,9%	6,1%	5,1%	5,6%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	4,2%	2,6%	(2,1%)	8,3%	11,6%	0,4%	3,9%	2,0%	(6,1%)	11,9%	13,8%	17,8%	15,7%
	NOI	(12,1%)	0,9%	(12,7%)	(0,9%)	(2,3%)	2,9%	15,7%	(0,6%)	0,5%	16,7%	6,2%	8,0%	6,8%
	Fluxo Veículos Total	17,2%	10,2%	12,8%	15,0%	7,8%	12,1%	0,6%	2,5%	10,1%	3,8%	1,0%	0,1%	0,6%
	Fluxo Veículos Pagantes	12,6%	7,1%	9,0%	4,9%	8,6%	12,9%	(1,5%)	6,6%	9,1%	(1,5%)	(6,6%)	(1,4%)	(4,1%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	0,8%	5,3%	(9,8%)	(17,8%)	(5,4%)	(0,8%)	(4,6%)	(2,5%)	(3,1%)	(7,5%)	0,1%	0,7%	0,4%
	SSS (sem Super e Cinemas)	17,8%	7,7%	(0,1%)	9,5%	10,2%	7,9%	14,7%	(3,0%)	13,5%	5,2%	2,4%	5,6%	3,9%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	21,6%	11,3%	2,8%	12,2%	14,3%	15,1%	22,8%	2,2%	19,8%	10,4%	6,8%	12,4%	9,5%
	NOI	52,2%	74,5%	33,9%	71,1%	61,0%	52,9%	178,2%	86,6%	5,2%	37,2%	(1,2%)	22,9%	5,1%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	11,4%	5,6%	3,7%	7,4%	4,2%	(0,1%)	(4,5%)	(3,3%)	0,4%	3,9%	(0,3%)	(4,1%)	(2,1%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(7,1%)	(2,8%)	(9,9%)	(9,0%)	(2,5%)	(2,6%)	(7,4%)	(3,0%)	(3,8%)	(1,9%)	(6,5%)	(2,5%)	(4,6%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	5,6%	10,2%	(3,4%)	(0,2%)	(0,8%)	1,6%	4,9%	(2,9%)	0,2%	(8,2%)	3,5%	3,5%	3,5%
	SSS (sem Super e Cinemas)	12,3%	6,8%	(1,6%)	5,9%	9,8%	3,9%	8,2%	0,2%	8,8%	6,4%	1,7%	4,5%	3,0%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	14,6%	8,4%	0,4%	9,0%	11,5%	6,9%	10,7%	2,9%	7,0%	9,7%	7,6%	13,4%	10,3%
	NOI	24,0%	15,9%	9,4%	41,2%	17,4%	16,9%	33,6%	33,9%	2,2%	29,5%	(3,8%)	10,2%	1,4%

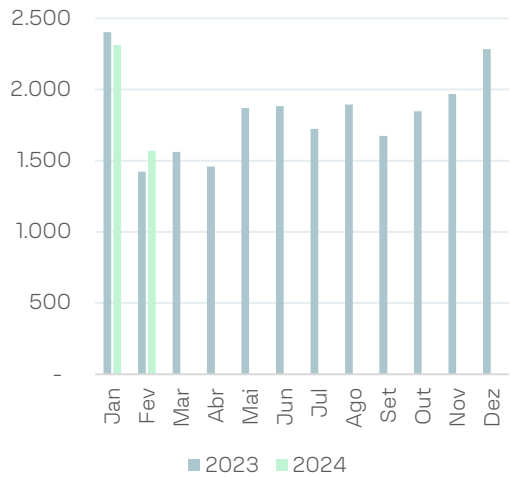
Portfolio Votorantim Shopping

DRE Gerencial

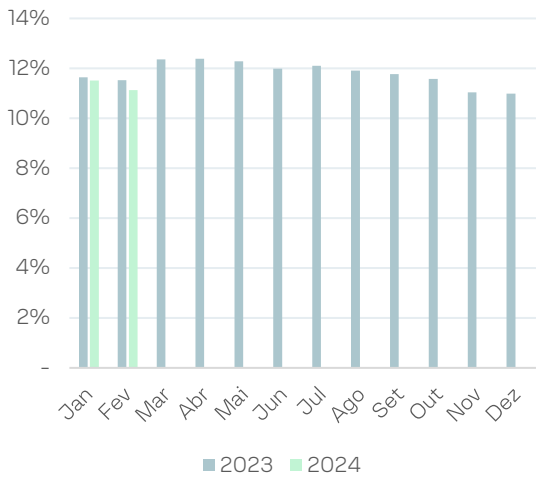
	Realizado		Variação vs fev-23	Acumulado		Variação vs fev-23
	fev-24	fev-23		fev-24	fev-23	
Total Receitas	2.394.838	2.146.694	11,6%	5.784.797	5.222.200	10,8%
Aluguel Mínimo	1.571.225	1.696.708	(7,4%)	3.782.333	3.851.286	(1,8%)
Aluguel Complementar	195.607	176.232	11,0%	734.924	641.510	14,6%
Mall & Mídia	380.574	320.381	18,8%	768.688	651.679	18,0%
Outras Receitas	15.223	26.176	(41,8%)	34.506	7.338	370,2%
Inadimplência Líquida	(44.854)	(172.180)	(73,9%)	(137.361)	(378.164)	(63,7%)
Receita de Estacionamento	277.063	99.378	178,8%	601.708	448.551	34,1%
Total Despesas	(826.282)	(723.532)	14,2%	(1.903.004)	(1.394.972)	36,4%
Encargo com Lojas Vagas	(439.642)	(457.262)	(3,9%)	(1.186.063)	(784.310)	51,2%
Outras Despesas	(386.640)	(266.270)	45,2%	(716.941)	(610.662)	17,4%
NOI 100%	1.568.556	1.423.162	10,2%	3.881.793	3.827.227	1,4%

Outras Receitas: 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.

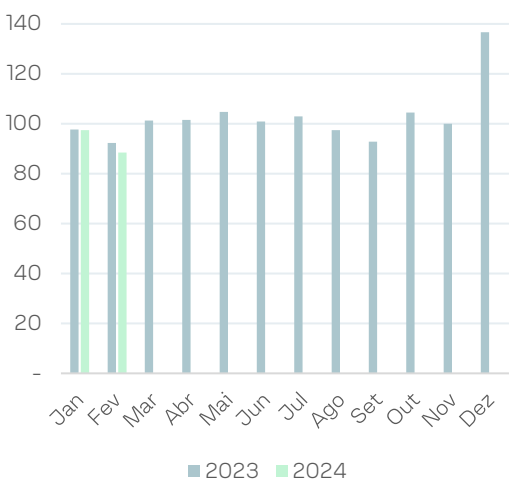
NOI (R\$ '000)



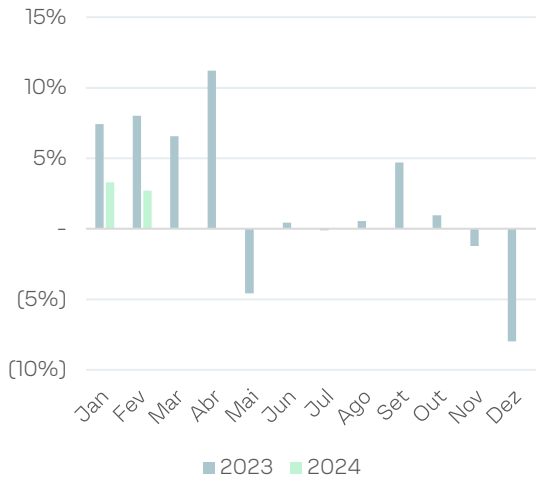
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

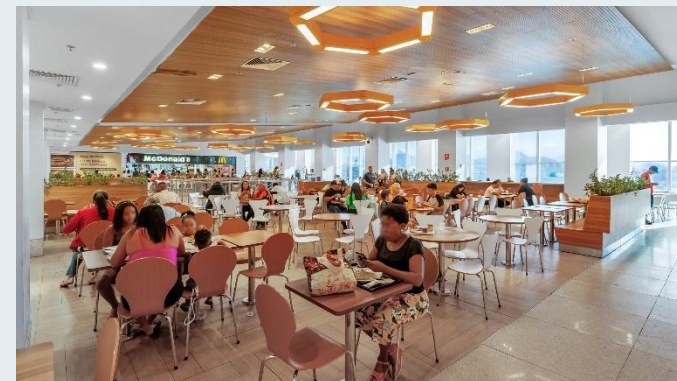
Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

Salas de Cinema
4

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



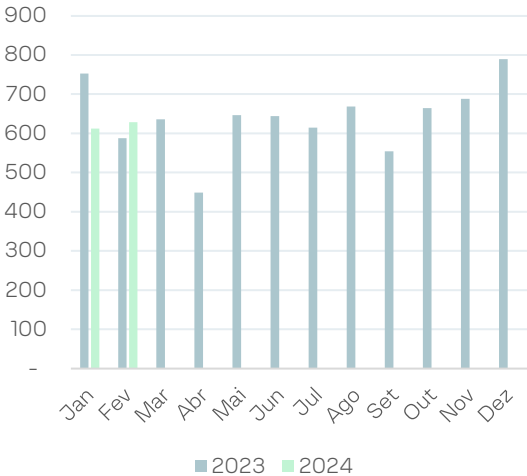


DRE Gerencial

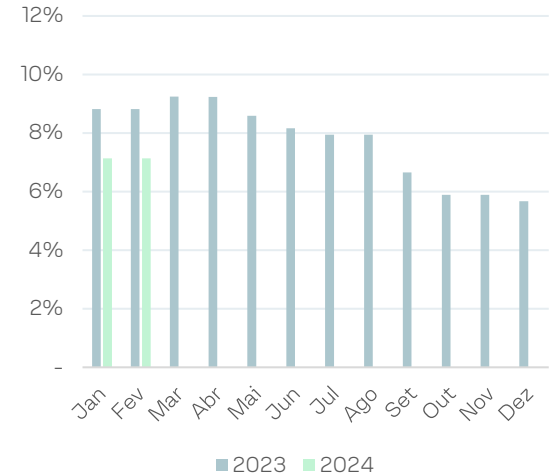
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	fev-24	fev-23		fev-24	fev-23	
Total Receitas	875.968	868.512	0,9%	2.014.452	1.934.164	4,2%
Aluguel Mínimo	627.842	697.437	(10,0%)	1.484.699	1.490.608	(0,4%)
Aluguel Complementar	42.040	64.832	(35,2%)	142.365	194.394	(26,8%)
Mall & Mídia	156.410	137.640	13,6%	326.365	275.105	18,6%
Outras Receitas	13.593	535	2439,2%	29.015	11.668	148,7%
Inadimplência Líquida	(31.826)	(52.724)	(39,6%)	(107.571)	(124.335)	(13,5%)
Receita de Estacionamento	67.908	20.792	226,6%	139.578	86.724	60,9%
Total Despesas	(247.745)	(281.206)	(11,9%)	(773.942)	(594.481)	30,2%
Encargo com Lojas Vagas	(143.795)	(189.944)	(24,3%)	(558.320)	(334.200)	67,1%
Outras Despesas	(103.950)	(91.262)	13,9%	(215.622)	(260.281)	(17,2%)
NOI 100%	628.223	587.306	7,0%	1.240.510	1.339.683	(7,4%)

Outras Receitas: 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.

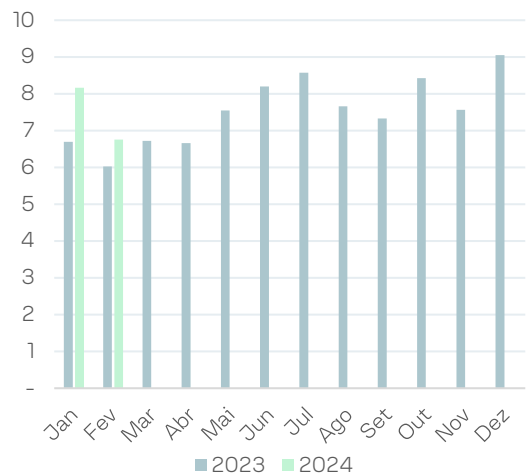
NOI (R\$ '000)



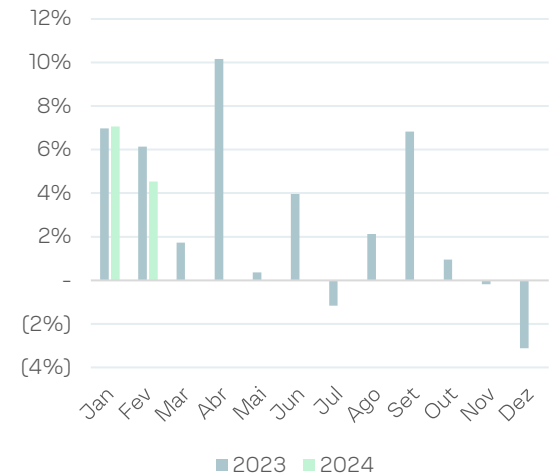
Vacância



Fluxo de Veículos ('000)



Inadimplência





Ano de Inauguração
2011

ABL
19,1 mil m²

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





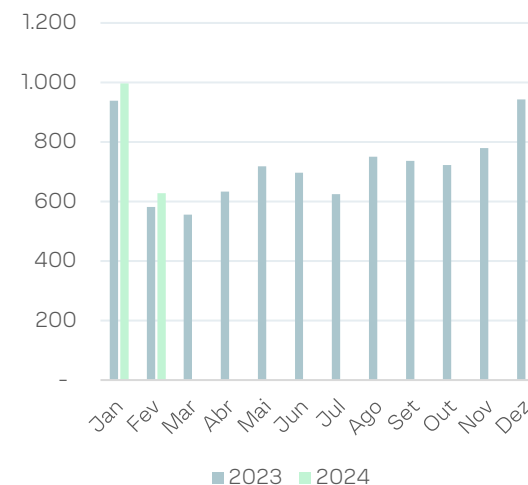
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	fev-24	fev-23		fev-24	fev-23	
Total Receitas	961.922	806.026	19,3%	2.294.557	1.942.378	18,1%
Aluguel Mínimo	665.293	696.701	(4,5%)	1.571.670	1.624.065	(3,2%)
Aluguel Complementar	32.146	21.496	49,5%	179.980	110.330	63,1%
Mall & Mídia	145.695	120.261	21,1%	284.624	254.449	11,9%
Outras Receitas	2.850	20.502	(86,1%)	13.336	34.317	(61,1%)
Inadimplência Líquida	(18.500)	(98.645)	(81,2%)	(41.551)	(254.823)	(83,7%)
Receita de Estacionamento	134.437	45.712	194,1%	286.498	174.041	64,6%
Total Despesas	(334.221)	(224.617)	48,8%	(670.401)	(422.270)	58,8%
Encargo com Lojas Vagas	(135.074)	(122.445)	10,3%	(358.292)	(201.967)	77,4%
Outras Despesas	(199.147)	(102.172)	94,9%	(312.109)	(220.303)	41,7%
NOI 100%	627.701	581.409	8,0%	1.624.156	1.520.108	6,8%

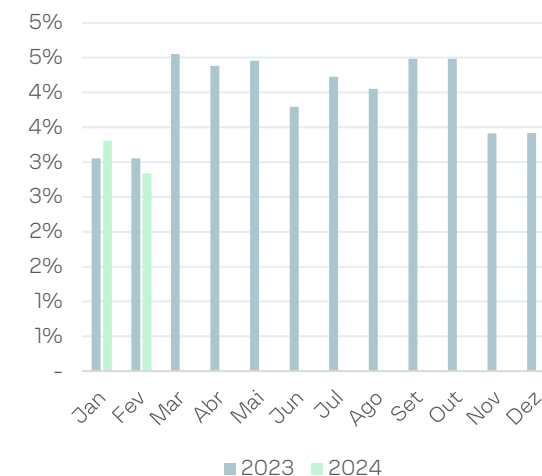
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

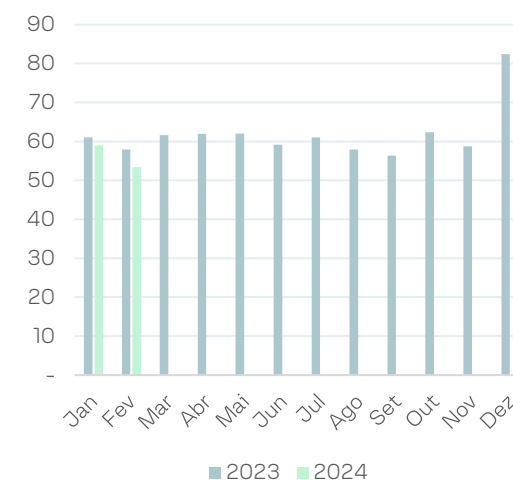
NOI (R\$ '000)



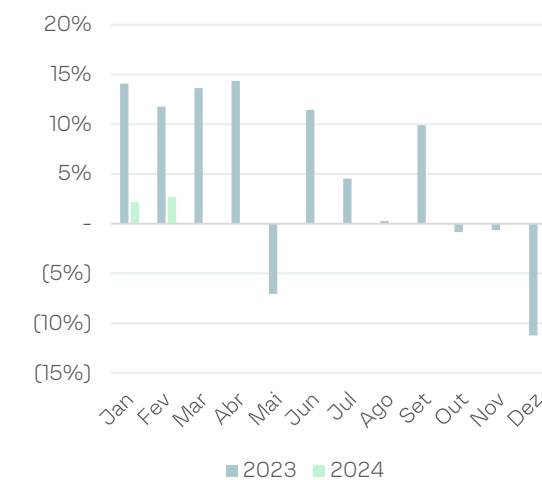
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





SHOPPING VALINHOS

Ano de Inauguração
2007

ABL
15,1 mil m²

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





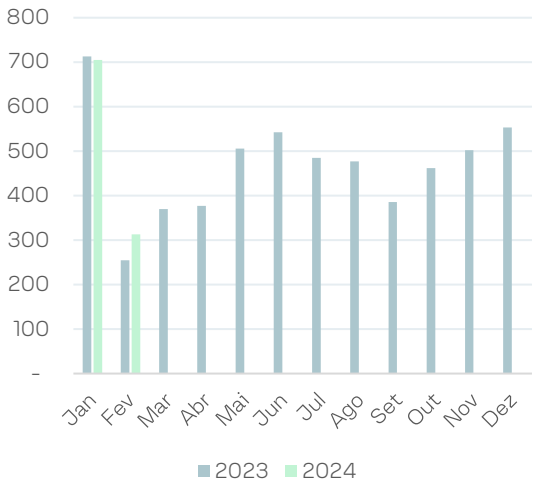
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	fev-24	fev-23		fev-24	fev-23	
Total Receitas	556.948	472.156	18,0%	1.475.788	1.345.658	9,7%
Aluguel Mínimo	278.090	302.570	(8,1%)	725.963	736.613	(1,4%)
Aluguel Complementar	121.421	89.904	35,1%	412.579	336.786	22,5%
Mall & Mídia	78.469	62.480	25,6%	157.698	122.125	29,1%
Outras Receitas	(1.220)	5.139	(123,7%)	(7.845)	(38.646)	(79,7%)
Inadimplência Líquida	5.472	(20.811)	(126,3%)	11.761	993	1084,3%
Receita de Estacionamento	74.717	32.874	127,3%	175.631	187.786	(6,5%)
Total Despesas	(244.316)	(217.709)	12,2%	(458.661)	(378.221)	21,3%
Encargo com Lojas Vagas	(160.774)	(144.874)	11,0%	(269.451)	(248.144)	8,6%
Outras Despesas	(83.543)	(72.836)	14,7%	(189.210)	(130.077)	45,5%
NOI 100%	312.632	254.447	22,9%	1.017.127	967.436	5,1%

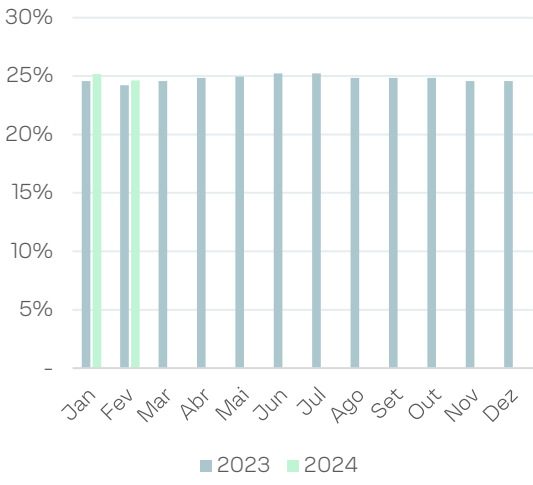
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

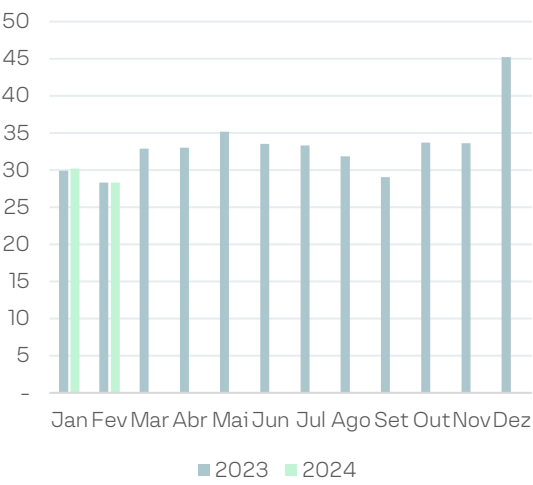
NOI (R\$ '000)



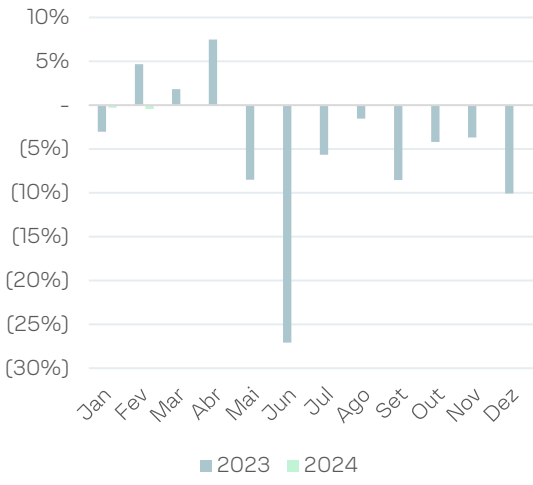
Vacância



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

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação de BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.) (“Tivio Capital”). 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 Tivio Capital. 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. A Tivio Capital, seus acionistas e demais 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.

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, das 9 às 18 horas

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL