

Votorantim Shopping

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Março 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\$ 0,65

Dividend Yield Mensal
0,79%

Dividend Yield Anualizado
9,44%

Valuation

Cota Fechamento
R\$ 82,66

Cota Patrimonial
R\$ 100,48

Valor de Mercado
R\$ 173,5 MM

Valor Patrimonial
R\$ 210,9 MM

P/VP
0,82

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R\$ 75 mil

Número de Negócios no Mês
2.854

Número de Cotistas
3.887

Portfólio

Ativos
3

Área Bruta Locável (m²)
46,7 mil

Comentário do Gestor

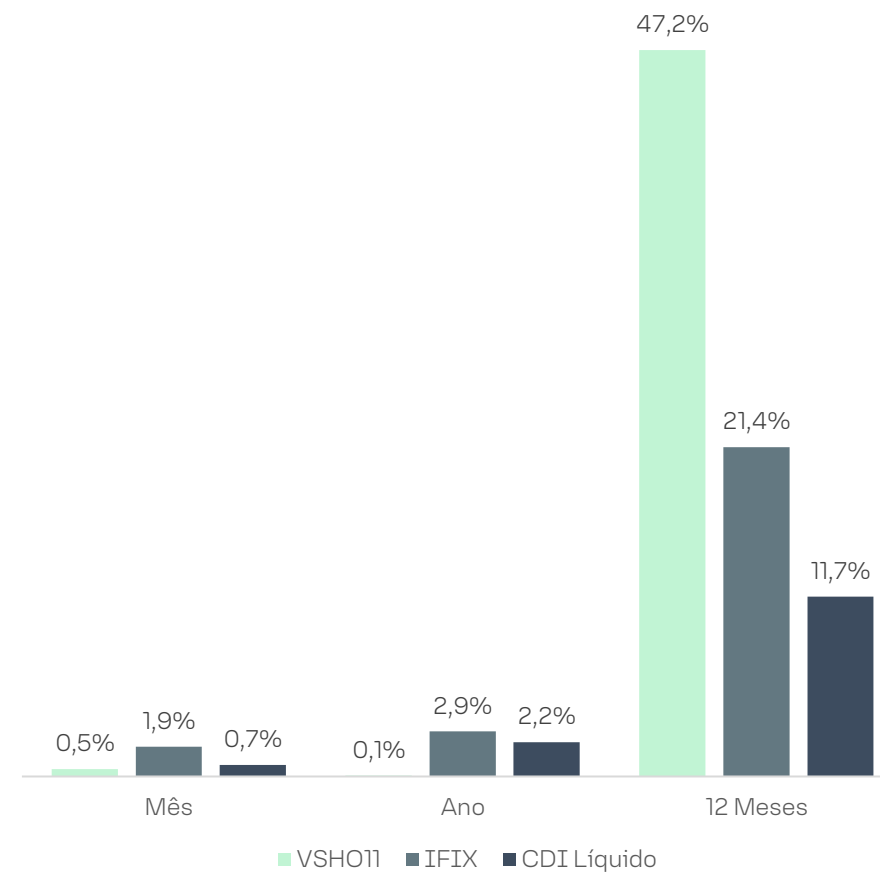
No mês de março, as **vendas totais** e o índice de **SSS** apresentaram desempenho positivo de 15,7% e 23,9%, respectivamente, em comparação ao mesmo período do ano passado.

O nível de vacância do portfólio caiu de 11,1% para 10,8% da ABL total. No Shopping Valinhos, a ocupação do ativo passou de 75,4% para 75,8% impulsionado pela locação de duas novas lojas, sendo um fast-food, que levou à ocupação total da praça de alimentação, e uma de vestuário. Em Hortolândia também houve a entrada de duas novas lojas, sendo uma do segmento de perfumaria e cosméticos e outra do segmento de bijuterias, elevando a ocupação de 97,2% para 97,6%. Já no Bay Market, a taxa de ocupação apresentou uma leve queda de 92,9% para 92,8% por conta da saída de uma loja que estava inadimplente.

O **NOI** do mês apresentou um resultado 3,0% inferior em comparação ao mesmo mês de 2023, impactado principalmente pelas linhas de aluguel mínimo e estacionamento. Esta última, em março de 2023, foi positivamente impactada por conta de um repasse de receita feito a mais dentro do mês em questão. No acumulado do ano, o NOI se manteve em linha quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Por fim, a gestão deliberou a distribuição de R\$ 0,65/cota devido ao impacto de despesas não recorrentes. A distribuição deve se normalizar a partir do segundo semestre.

Retorno

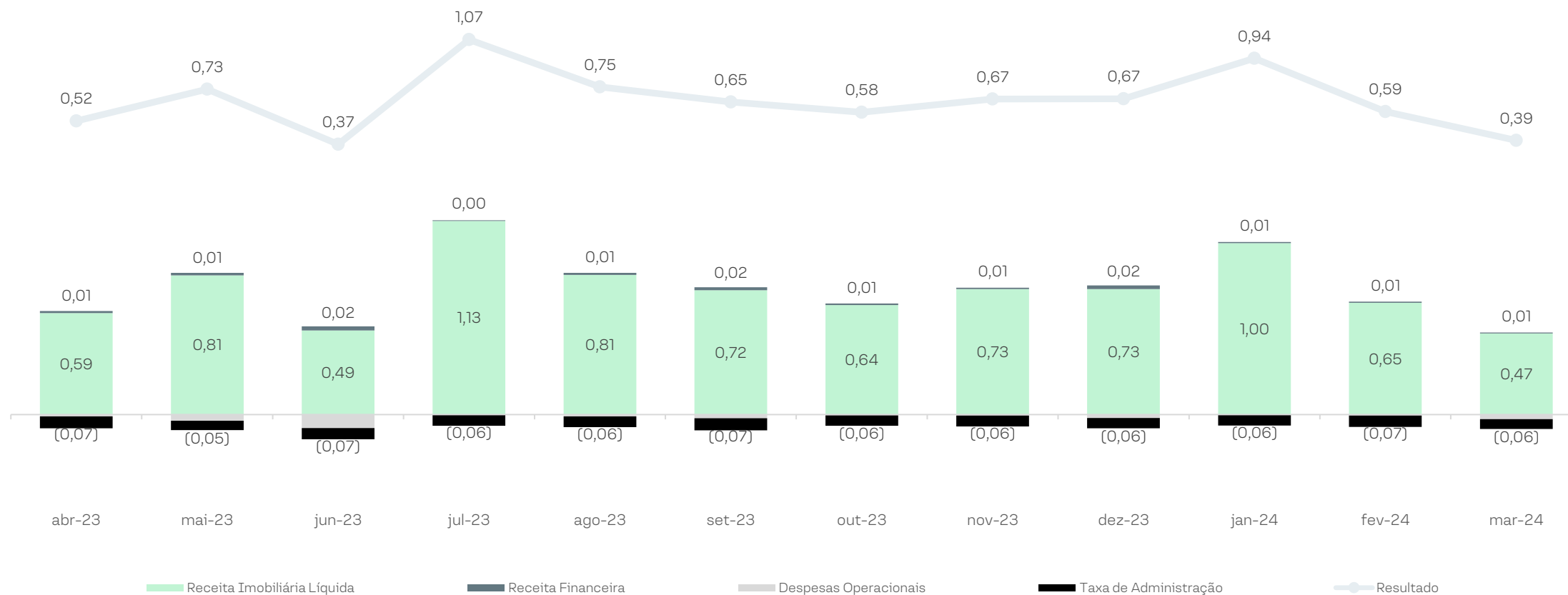


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

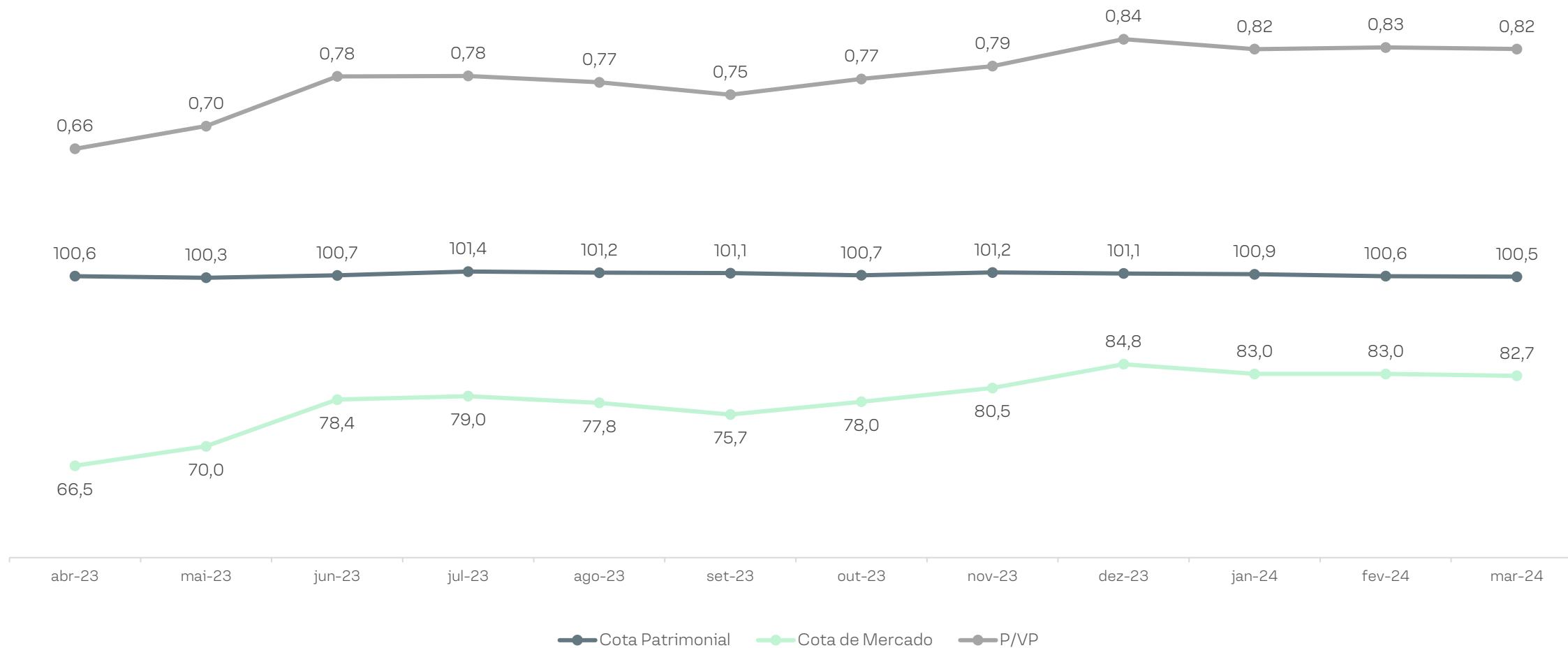
DRE Gerencial

	mar-24	fev-24	jan-24	Semestre	12 meses
Receita Total	1.002.756	1.378.458	2.106.817	4.488.031	18.699.316
Receita Imobiliária Líquida	991.432	1.363.801	2.092.709	4.447.942	18.407.164
Receita Financeira	11.324	14.657	14.108	40.088	292.152
Despesa Total	(174.981)	(149.255)	(132.411)	(456.648)	(2.043.837)
Despesas Operacionais	(54.939)	(10.591)	(5.574)	(71.104)	(466.807)
Taxa de Administração	(120.042)	(138.664)	(126.837)	(385.544)	(1.577.031)
Resultado	827.775	1.229.203	1.974.406	4.031.383	16.655.479
Resultado por Cota	0,39	0,59	0,94	1,92	7,94
Rendimento por Cota	0,65	0,72	0,72	2,09	8,61
Proporção Distribuída	164,8%	122,9%	76,5%	108,8%	108,5%

Composição do Resultado



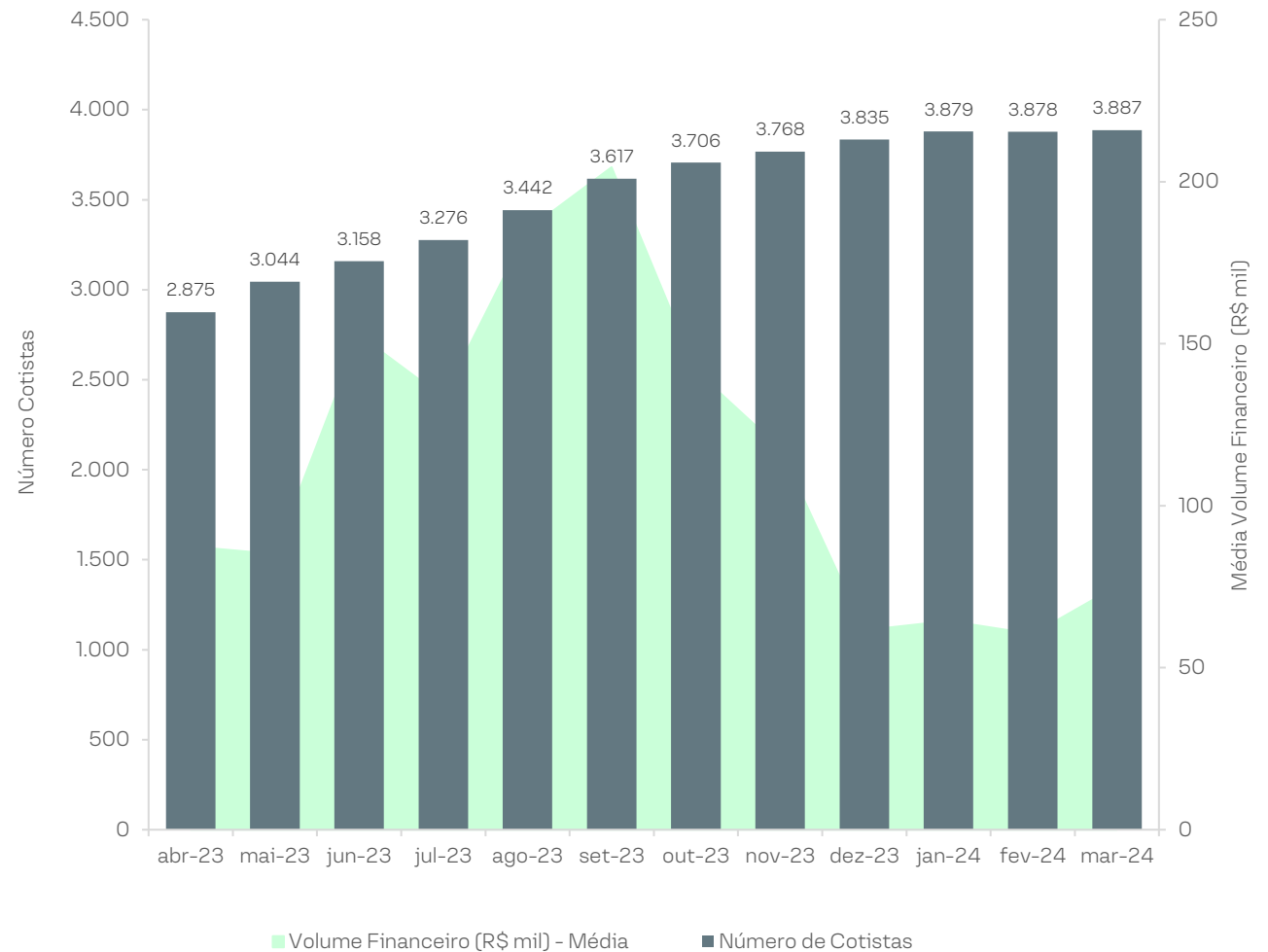
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.887 cotistas, em linha com relação ao mês passado e um aumento expressivo de 35,2% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

Já o volume médio diário de R\$ 75,2 mil apresentou aumento de 24,5% frente ao mês passado e queda de 13,9% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

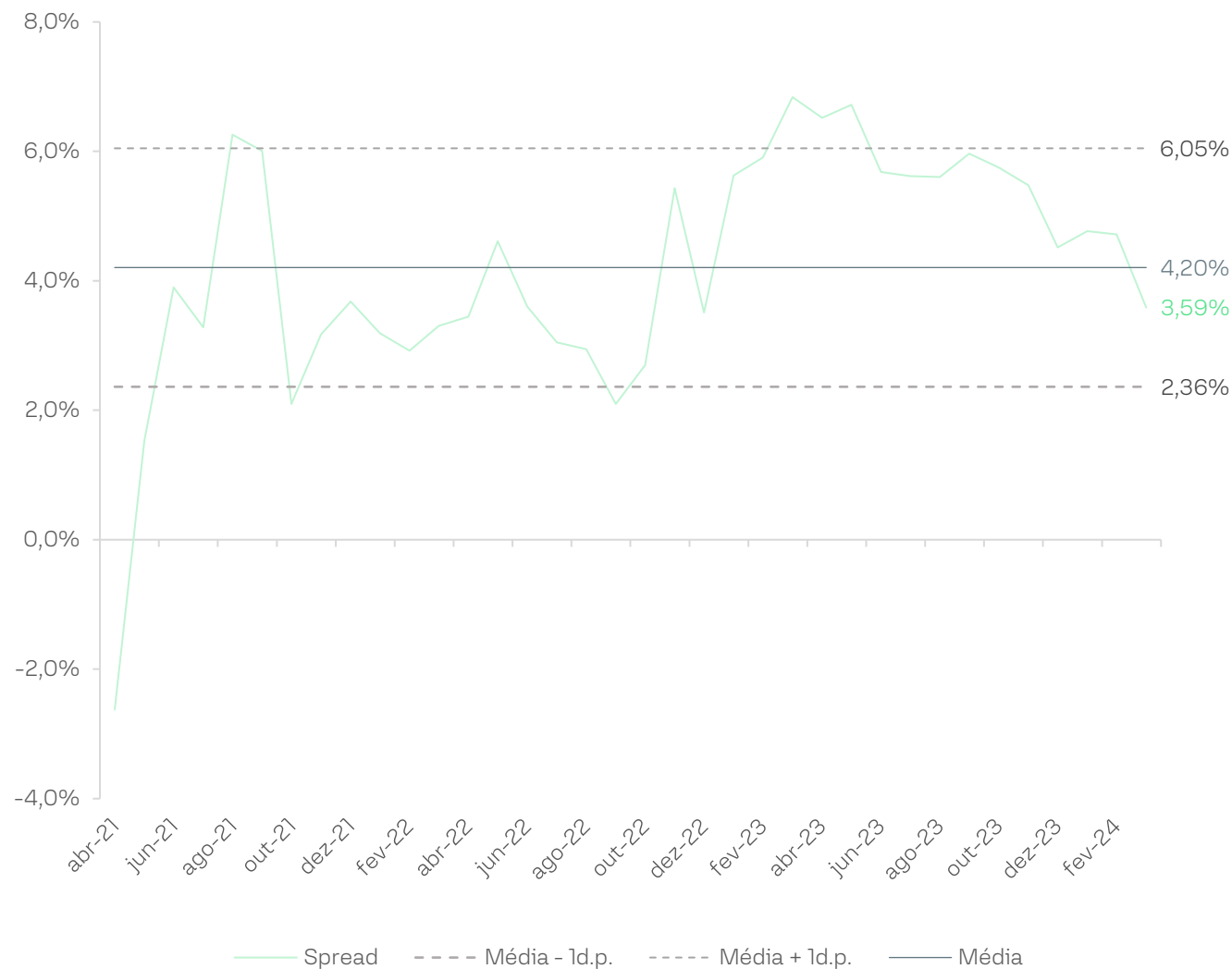


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 9,44% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 3,59%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,20%, o spread está aproximadamente 62 bps abaixo 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

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

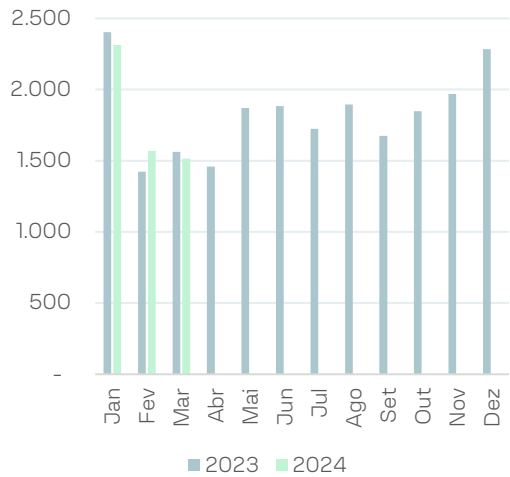
Portfolio Votorantim Shopping

DRE Gerencial

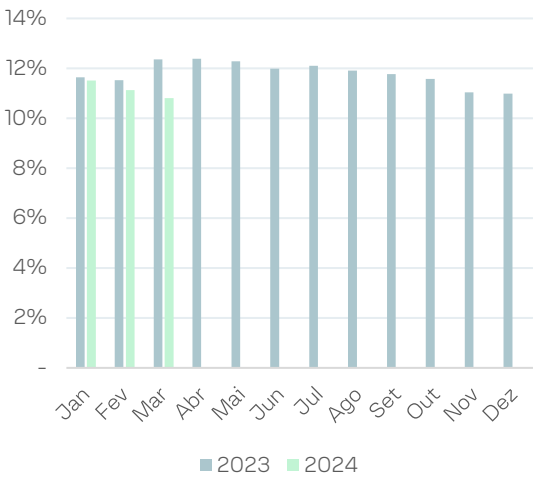
	Realizado		Variação vs mar-23	Acumulado		Variação vs mar-23
	mar-24	mar-23		mar-24	mar-23	
Total Receitas	2.313.053	2.377.151	(2,7%)	8.097.850	7.599.351	6,6%
Aluguel Mínimo	1.505.086	1.573.989	(4,4%)	5.287.419	5.425.275	(2,5%)
Aluguel Complementar	145.523	134.607	8,1%	880.447	776.117	13,4%
Mall & Mídia	378.721	372.579	1,6%	1.147.409	1.024.258	12,0%
Outras Receitas	4.918	71.527	(93,1%)	39.424	78.865	(50,0%)
Inadimplência Líquida	(34.649)	(132.778)	(73,9%)	(172.010)	(510.943)	(66,3%)
Receita de Estacionamento	313.454	357.229	(12,3%)	915.161	805.779	13,6%
Total Despesas	(798.830)	(815.834)	(2,1%)	(2.701.834)	(2.210.806)	22,2%
Encargo com Lojas Vagas	(505.125)	(555.810)	(9,1%)	(1.691.189)	(1.340.120)	26,2%
Outras Despesas	(293.705)	(260.024)	13,0%	(1.010.645)	(870.686)	16,1%
NOI 100%	1.514.222	1.561.318	(3,0%)	5.396.015	5.388.545	0,1%

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.

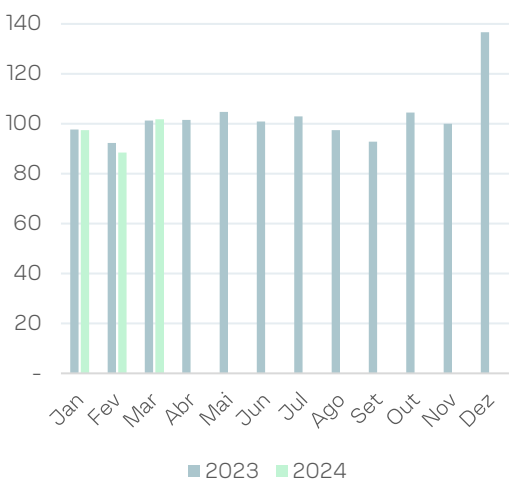
NOI (R\$ '000)



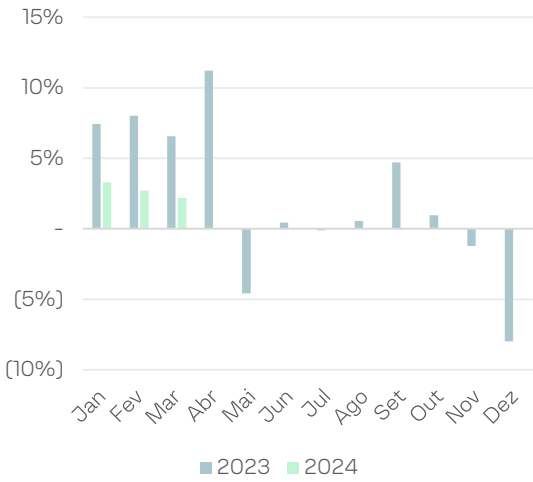
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

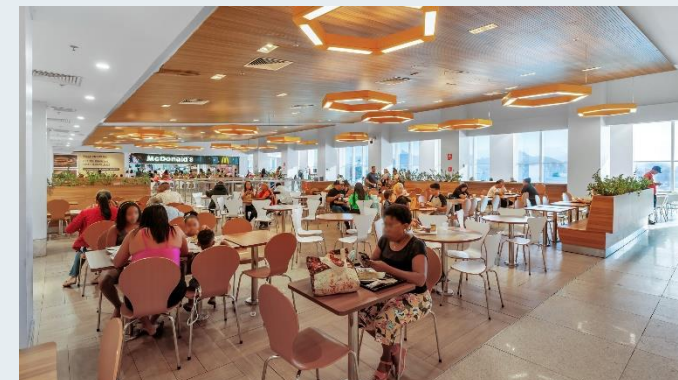
Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

Salas de Cinema
4

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



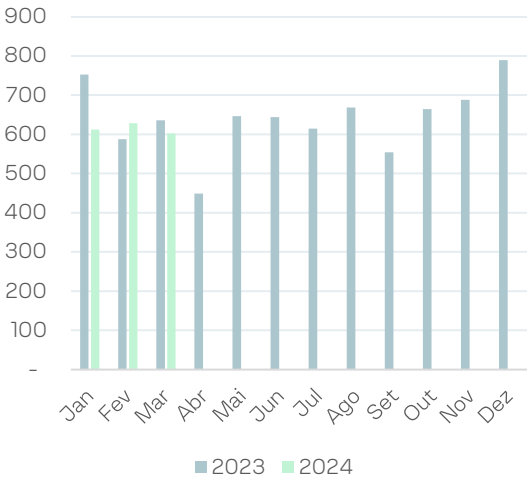


DRE Gerencial

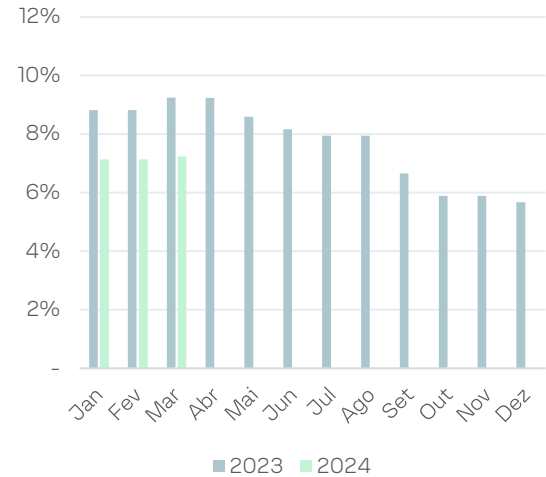
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	mar-24	mar-23		mar-24	mar-23	
Total Receitas	842.762	920.277	(8,4%)	2.857.215	2.854.441	0,1%
Aluguel Mínimo	598.639	626.383	(4,4%)	2.083.339	2.116.992	(1,6%)
Aluguel Complementar	22.537	40.963	(45,0%)	164.903	235.357	(29,9%)
Mall & Mídia	160.044	161.749	(1,1%)	486.409	436.854	11,3%
Outras Receitas	4.173	6.507	(35,9%)	33.187	18.175	82,6%
Inadimplência Líquida	(11.229)	(10.077)	11,4%	(118.800)	(134.412)	(11,6%)
Receita de Estacionamento	68.598	94.752	(27,6%)	208.176	181.475	14,7%
Total Despesas	(240.000)	(284.503)	(15,6%)	(1.013.942)	(878.984)	15,4%
Encargo com Lojas Vagas	(150.865)	(191.170)	(21,1%)	(709.186)	(525.370)	35,0%
Outras Despesas	(89.134)	(93.333)	(4,5%)	(304.756)	(353.615)	(13,8%)
NOI 100%	602.763	635.774	(5,2%)	1.843.273	1.975.457	(6,7%)

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.

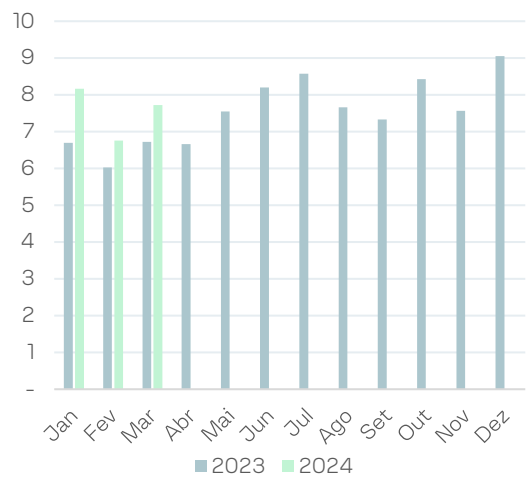
NOI (R\$ ‘000)



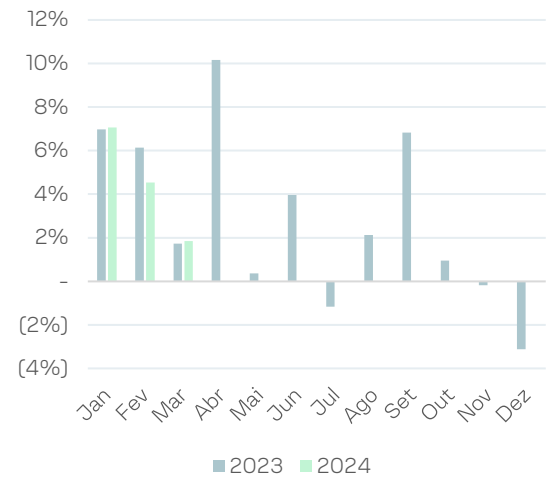
Vacância



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





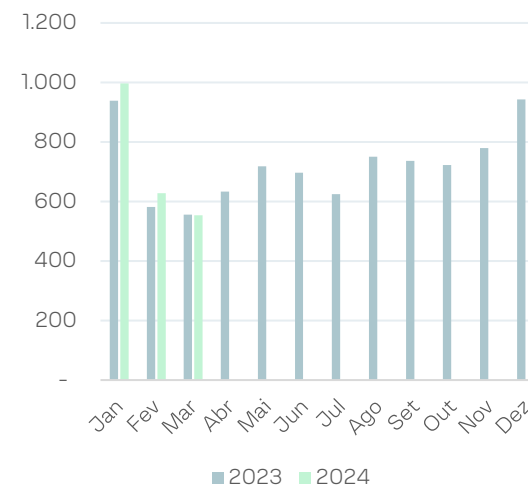
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs mar-23	Acumulado		Variação vs mar-23
	mar-24	mar-23		mar-24	mar-23	
Total Receitas	901.788	895.990	0,6%	3.196.345	2.838.368	12,6%
Aluguel Mínimo	637.719	666.983	(4,4%)	2.209.389	2.291.048	(3,6%)
Aluguel Complementar	25.640	16.989	50,9%	205.619	127.319	61,5%
Mall & Mídia	146.354	146.152	0,1%	430.978	400.601	7,6%
Outras Receitas	(32.448)	42.915	(175,6%)	(19.112)	77.232	(124,7%)
Inadimplência Líquida	(26.329)	(115.249)	(77,2%)	(67.880)	(370.072)	(81,7%)
Receita de Estacionamento	150.852	138.200	9,2%	437.350	312.241	40,1%
Total Despesas	(348.141)	(340.440)	2,3%	(1.018.542)	(762.710)	33,5%
Encargo com Lojas Vagas	(211.298)	(236.229)	(10,6%)	(569.589)	(438.196)	30,0%
Outras Despesas	(136.844)	(104.211)	31,3%	(448.953)	(324.514)	38,3%
NOI 100%	553.647	555.550	(0,3%)	2.177.803	2.075.658	4,9%

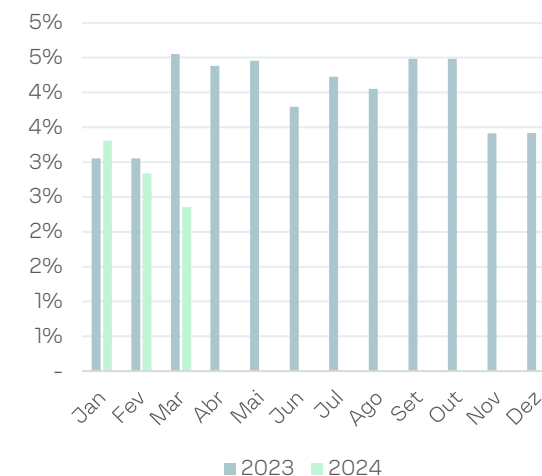
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

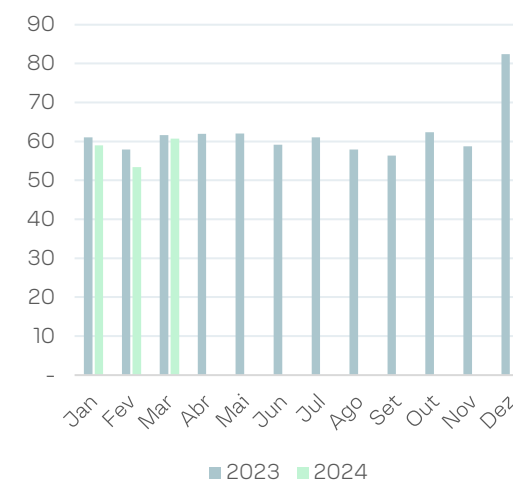
NOI (R\$ '000)



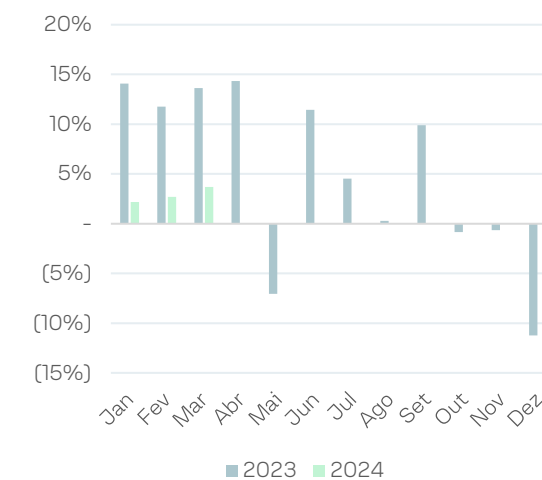
Vacância



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







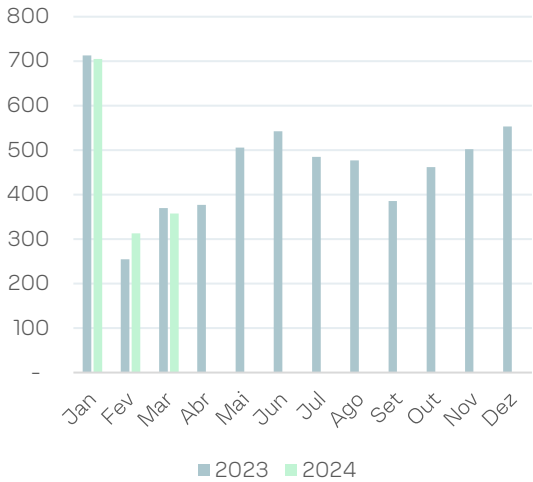
SHOPPING VALINHOS

DRE Gerencial

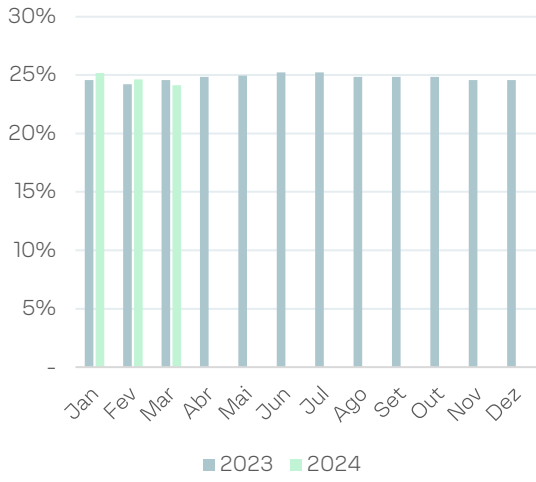
	Realizado		Variação vs mar-23	Acumulado		Variação vs mar-23
	mar-24	mar-23		mar-24	mar-23	
Total Receitas	568.502	560.884	1,4%	2.044.290	1.906.542	7,2%
Aluguel Mínimo	268.727	280.622	(4,2%)	994.691	1.017.235	(2,2%)
Aluguel Complementar	97.346	76.655	27,0%	509.925	413.442	23,3%
Mall & Mídia	72.324	64.678	11,8%	230.022	186.803	23,1%
Outras Receitas	33.194	22.104	50,2%	25.348	(16.542)	(253,2%)
Inadimplência Líquida	2.908	(7.452)	(139,0%)	14.670	(6.459)	(327,1%)
Receita de Estacionamento	94.003	124.277	(24,4%)	269.634	312.063	(13,6%)
Total Despesas	(210.689)	(190.890)	10,4%	(669.350)	(569.112)	17,6%
Encargo com Lojas Vagas	(142.962)	(128.411)	11,3%	(412.414)	(376.555)	9,5%
Outras Despesas	(67.727)	(62.480)	8,4%	(256.937)	(192.557)	33,4%
NOI 100%	357.813	369.994	(3,3%)	1.374.940	1.337.430	2,8%

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.

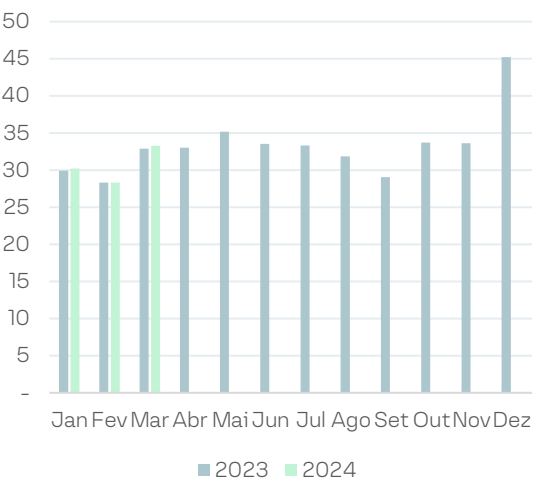
NOI (R\$ '000)



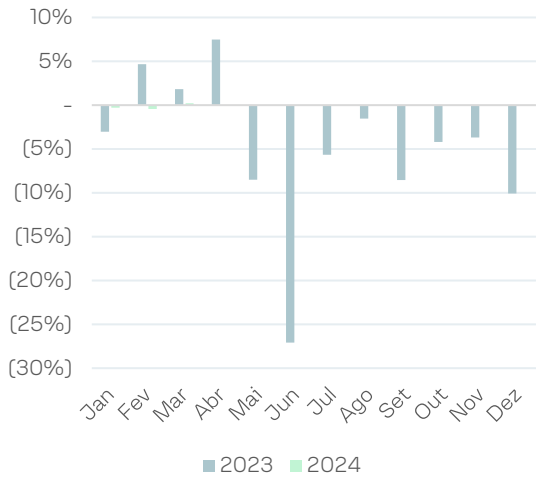
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência



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