

Votorantim Shopping

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Abril 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\$ 0,55

Dividend Yield Mensal

0,71%

Dividend Yield Anualizado

8,46%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 77,99

Cota Patrimonial

R\$ 100,59

Valor de Mercado

R\$ 163,7 MM

Valor Patrimonial

R\$ 211,1 MM

P/VP

0,78

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 211,7 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 62 mil

Número de Negócios no Mês

1.898

Número de Cotistas

3.855

Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

46,7 mil

Comentário do Gestor

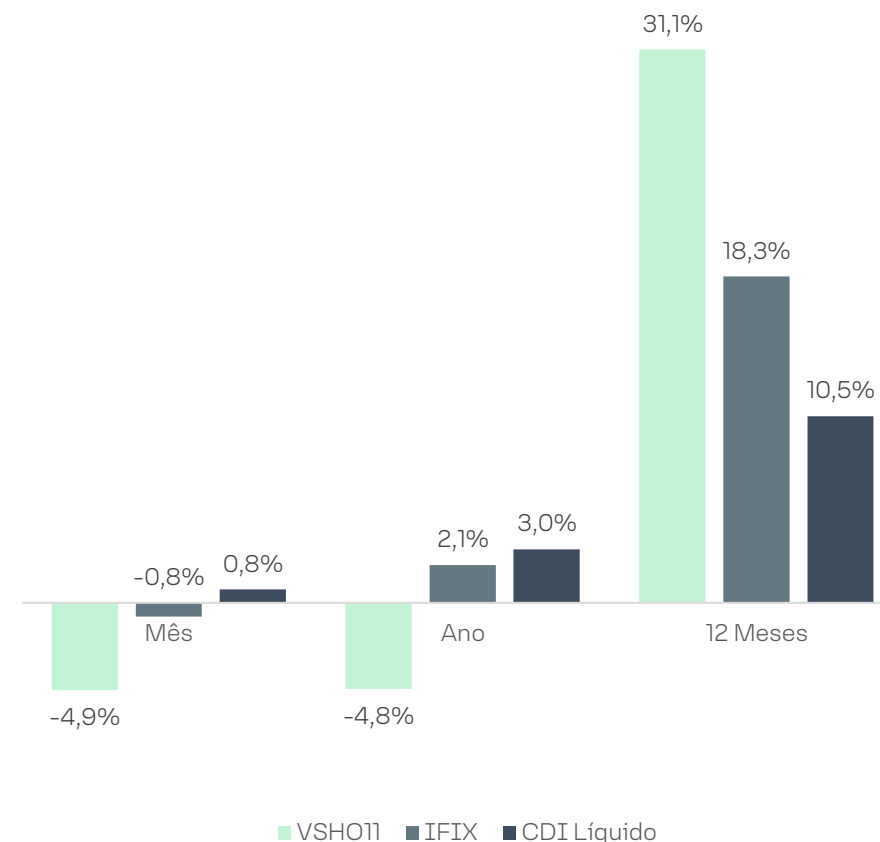
No mês de abril, as **vendas totais** e o **SSS** apresentaram desempenhos de -3,1% e -8,2%, respectivamente, em comparação ao mesmo período do ano passado. Esse desempenho reflete o descasamento do feriado da Páscoa que neste ano ocorreu em março e no ano anterior ocorreu em abril.

A taxa de ocupação do portfólio atingiu 89,4% em abril contra 89,2% no mês anterior. No Shopping Valinhos, taxa de ocupação permaneceu igual ao mês anterior em 75,8%. No Shopping Hortolândia, a taxa de ocupação atingiu 98,0% no mês contra 97,6% no mês anterior, com a locação de uma loja do segmento de jogos eletrônicos. Por fim, no Shopping Bay Market, a taxa de ocupação atingiu 93,1% contra 92,8% no mês anterior, com a locação de três novas lojas de acessórios, serviços e bijuterias e saída de uma loja de vestuário.

O NOI do mês apresentou um resultado 52,5% superior quando comparado com o mesmo mês de 2023, impactado pelas excelentes vendas da Páscoa com aumento de 64,5% no aluguel complementar. No acumulado do ano, o NOI está em linha quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Por fim, a gestão deliberou pela distribuição de R\$0,55/cota em abril devido ao impacto de gastos com adequações dos Shoppings Bay Market e Valinhos para atender as exigências do Corpo de Bombeiros. A distribuição deverá ser normalizada a partir do segundo semestre.

Retorno

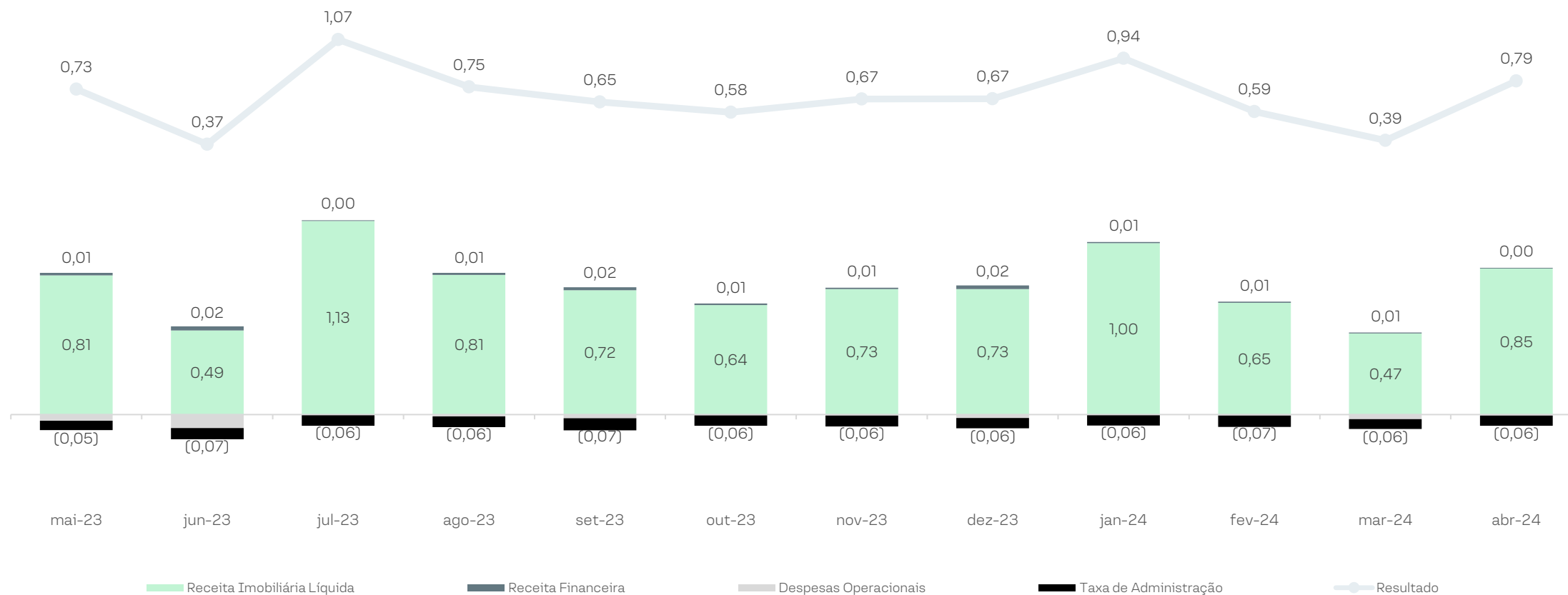


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

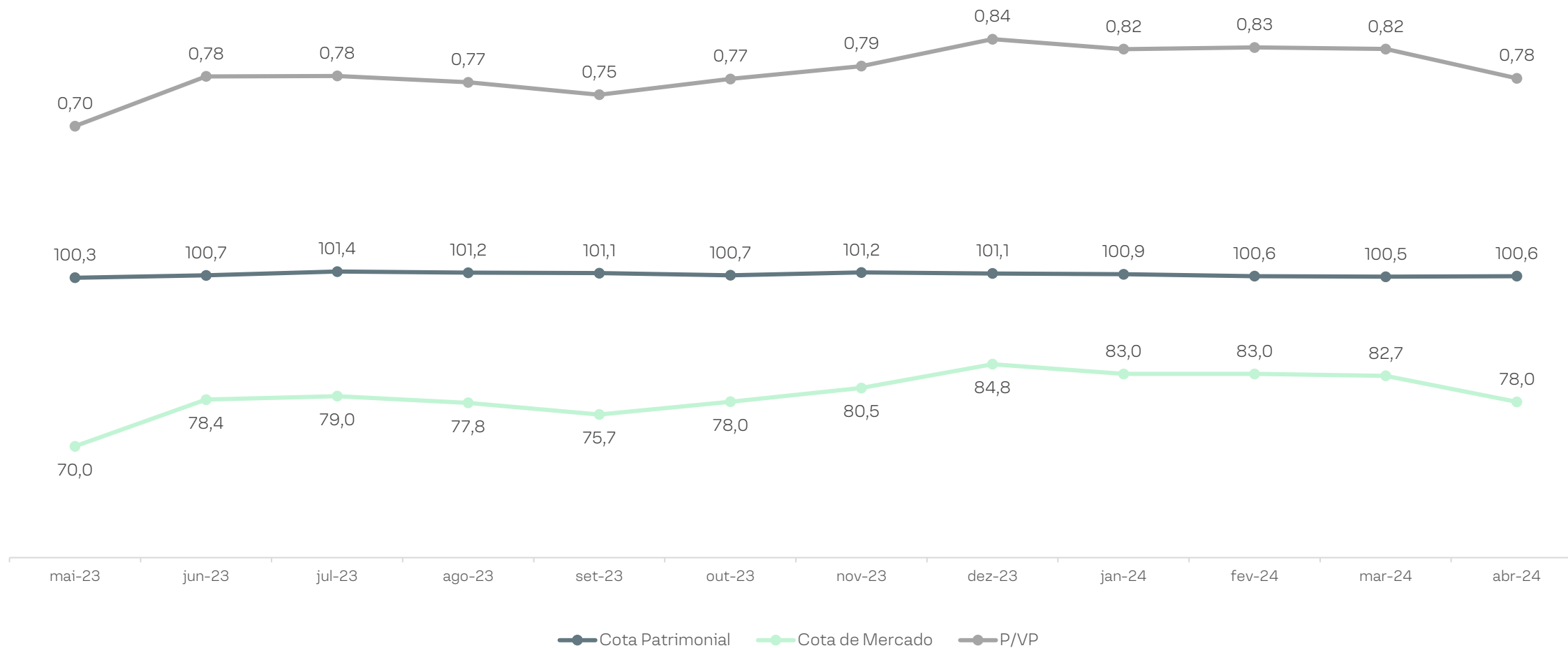
DRE Gerencial

	abr-24	mar-24	fev-24	Semestre	12 meses
Receita Total	1.751.374	1.002.756	1.378.458	6.239.405	19.185.891
Receita Imobiliária Líquida	1.741.621	991.432	1.363.801	6.189.563	18.908.598
Receita Financeira	9.753	11.324	14.657	49.842	277.293
Despesa Total	(136.175)	(174.981)	(149.255)	(592.823)	(2.013.454)
Despesas Operacionais	(10.275)	(54.939)	(10.591)	(81.379)	(455.040)
Taxa de Administração	(125.901)	(120.042)	(138.664)	(511.444)	(1.558.414)
Resultado	1.615.199	827.775	1.229.203	5.646.582	17.172.437
Resultado por Cota	0,77	0,39	0,59	2,69	8,18
Rendimento por Cota	0,55	0,65	0,72	2,64	8,47
Proporção Distribuída	71,5%	164,8%	122,9%	98,1%	103,5%

Composição do Resultado



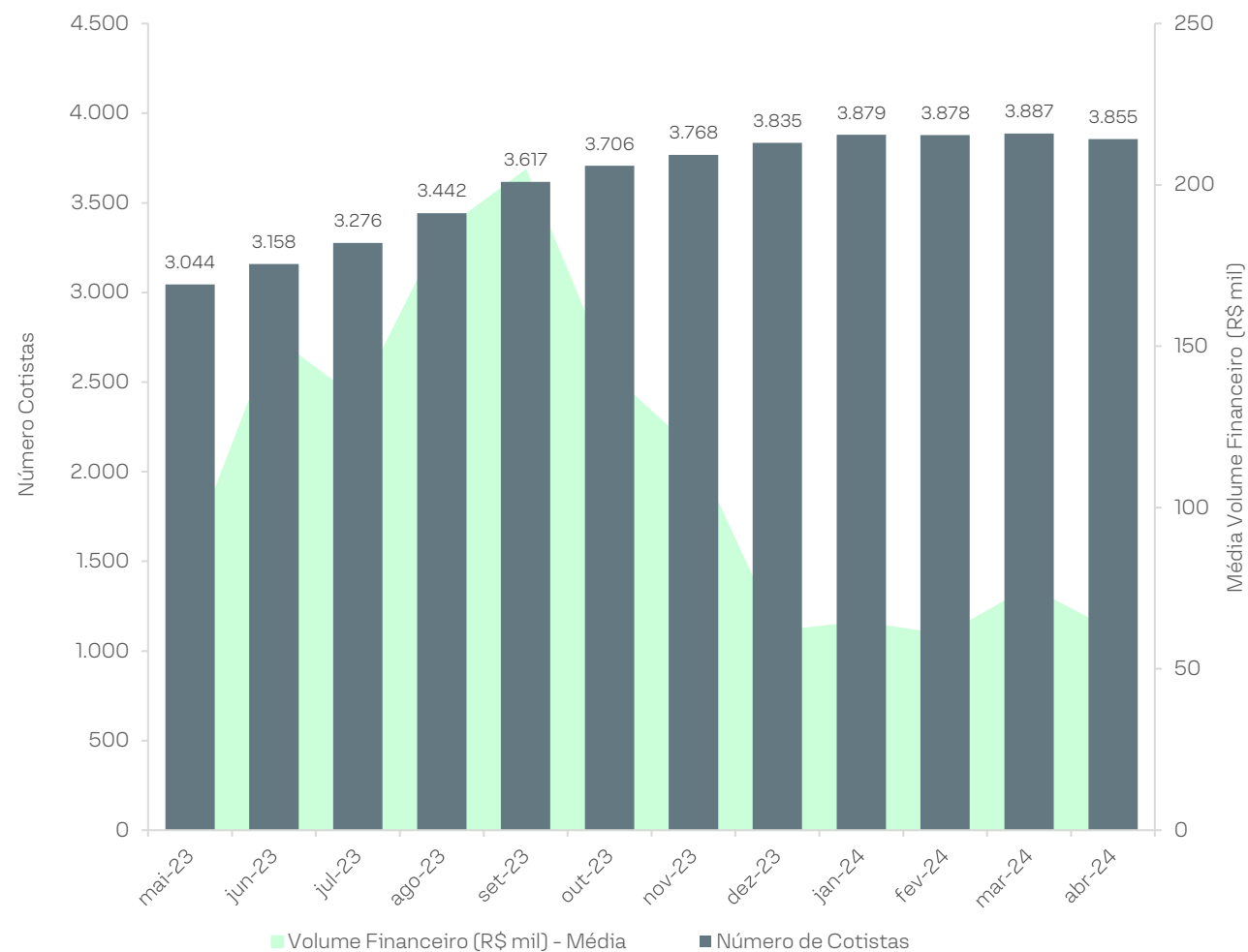
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.855 cotistas, em linha com relação ao mês passado e um aumento expressivo de 26,6% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

Já o volume médio diário de R\$ 61,6 mil apresentou queda de -18,1% frente ao mês passado e queda de -27,5% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

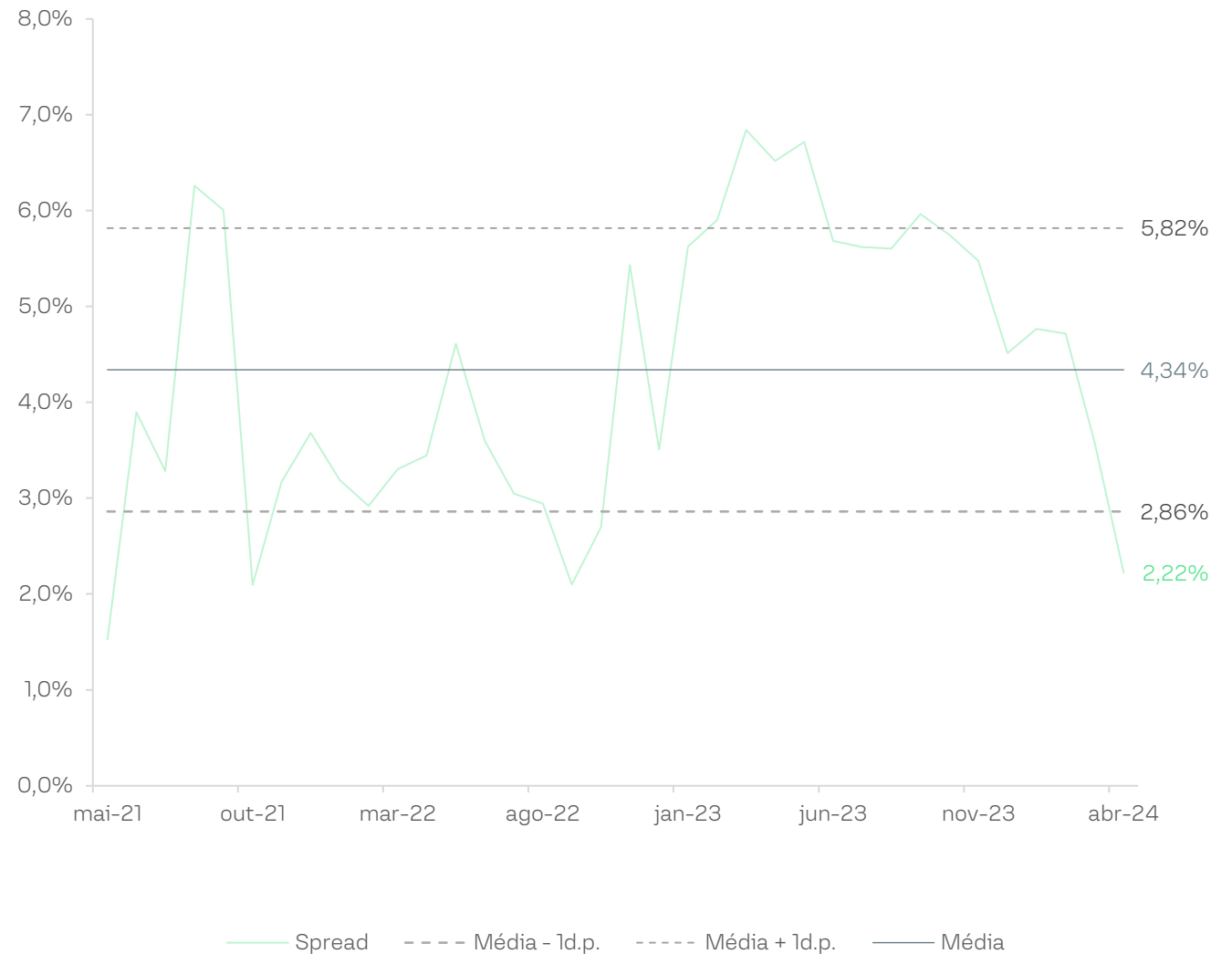


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 8,46% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 2,22%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,34%, o spread está aproximadamente 212 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		mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	Acc Ano
	Fluxo Veículos Total	10,7%	34,0%	32,9%	24,8%	23,3%	34,7%	22,1%	22,1%	21,9%	12,2%	14,8%	7,3%	14,1%
	Fluxo Veículos Pagantes	9,8%	39,2%	39,5%	28,1%	25,4%	37,8%	17,8%	21,5%	22,1%	10,5%	7,9%	0,5%	10,2%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	-	3,4%	(2,2%)	1,9%	5,4%	(0,4%)	0,3%	(4,0%)	6,9%	6,6%	(0,8%)	7,0%	5,0%
	SSS (sem Super e Cinemas)	(4,9%)	0,8%	3,7%	0,3%	2,6%	(0,5%)	4,8%	3,7%	(2,8%)	2,8%	10,8%	(4,0%)	1,7%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	0,6%	6,6%	8,7%	5,7%	6,9%	4,8%	8,7%	6,4%	2,9%	10,3%	13,9%	1,3%	8,6%
	NOI	26,7%	105,2%	16,4%	15,2%	15,6%	63,7%	2,0%	42,8%	(18,6%)	7,0%	(5,2%)	50,4%	3,9%
	Fluxo Veículos Total	(1,5%)	0,9%	(0,7%)	(8,0%)	(9,5%)	(9,6%)	(6,5%)	2,4%	(3,3%)	(7,8%)	(1,5%)	(12,3%)	(6,2%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(24,9%)	(25,4%)	(17,0%)	(18,2%)	(17,1%)	(16,3%)	(16,4%)	(5,6%)	(12,1%)	(6,3%)	6,4%	(9,5%)	(5,6%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(3,1%)	7,2%	4,4%	2,9%	10,5%	(5,9%)	1,2%	(13,3%)	2,2%	1,7%	3,0%	2,3%	2,3%
	SSS (sem Super e Cinemas)	0,7%	7,7%	16,0%	3,6%	8,0%	4,2%	8,4%	9,9%	6,1%	5,1%	23,3%	(8,6%)	5,8%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	(2,1%)	8,3%	11,6%	0,4%	3,9%	2,0%	(6,1%)	11,9%	13,8%	17,8%	29,0%	(1,6%)	16,4%
	NOI	(12,7%)	(0,9%)	(2,3%)	2,9%	15,7%	(0,6%)	0,5%	16,7%	6,2%	8,0%	(0,3%)	47,9%	15,0%
	Fluxo Veículos Total	12,8%	15,0%	7,8%	12,1%	0,6%	2,5%	10,1%	3,8%	1,0%	0,1%	1,2%	(9,8%)	(2,0%)
	Fluxo Veículos Pagantes	9,0%	4,9%	8,6%	12,9%	(1,5%)	6,6%	9,1%	(1,5%)	(6,6%)	(1,4%)	6,1%	(17,0%)	(5,1%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(9,8%)	(17,8%)	(5,4%)	(0,8%)	(4,6%)	(2,5%)	(3,1%)	(7,5%)	0,1%	0,7%	1,8%	(11,2%)	(2,3%)
	SSS (sem Super e Cinemas)	(0,1%)	9,5%	10,2%	7,9%	14,7%	(3,0%)	13,5%	5,2%	2,4%	5,6%	14,0%	(11,7%)	2,1%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	2,8%	12,2%	14,3%	15,1%	22,8%	2,2%	19,8%	10,4%	6,8%	12,4%	17,0%	(8,5%)	7,5%
	NOI	33,9%	71,1%	61,0%	52,9%	178,2%	86,6%	5,2%	37,2%	(1,2%)	22,9%	62,9%	61,9%	16,0%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	3,7%	7,4%	4,2%	(0,1%)	(4,5%)	(3,3%)	0,4%	3,9%	(0,3%)	(4,1%)	0,5%	(10,2%)	(3,6%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(9,9%)	(9,0%)	(2,5%)	(2,6%)	(7,4%)	(3,0%)	(3,8%)	(1,9%)	(6,5%)	(2,5%)	6,5%	(11,9%)	(3,8%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(3,4%)	(0,2%)	(0,8%)	1,6%	4,9%	(2,9%)	0,2%	(8,2%)	3,5%	3,5%	1,1%	0,9%	2,3%
	SSS (sem Super e Cinemas)	(1,6%)	5,9%	9,8%	3,9%	8,2%	0,2%	8,8%	6,4%	1,7%	4,5%	23,9%	(8,2%)	15,2%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	0,4%	9,0%	11,5%	6,9%	10,7%	2,9%	7,0%	9,7%	7,6%	13,4%	19,6%	(3,1%)	7,5%
	NOI	9,4%	41,2%	17,4%	16,9%	33,6%	33,9%	2,2%	29,5%	(3,8%)	10,2%	(3,0%)	52,3%	11,3%

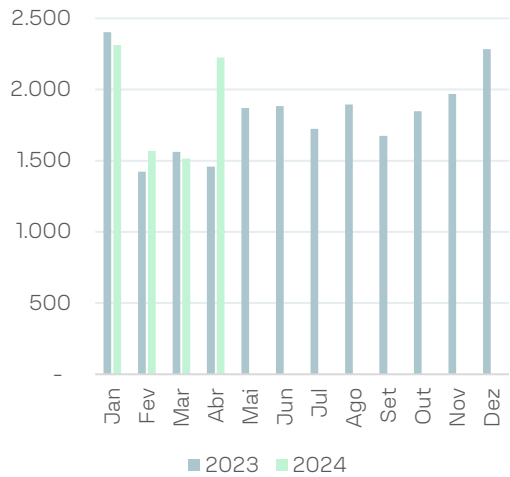
Portfolio Votorantim Shopping

DRE Gerencial

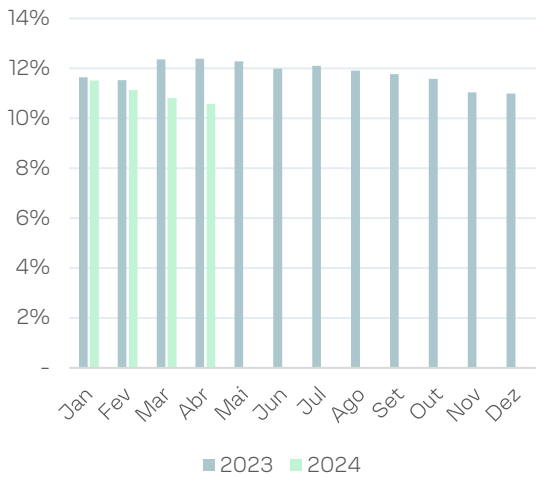
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	abr-24	abr-23	abr-23	abr-24	abr-23	abr-23
Total Receitas	2.880.662	2.133.476	35,0%	10.978.512	9.732.827	12,8%
Aluguel Mínimo	1.503.374	1.592.473	(5,6%)	6.790.793	7.017.748	(3,2%)
Aluguel Complementar	329.236	200.181	64,5%	1.209.683	976.298	23,9%
Mall & Mídia	448.621	326.134	37,6%	1.596.031	1.350.392	18,2%
Outras Receitas	133.952	61.847	116,6%	173.375	140.712	23,2%
Inadimplência Líquida	104.886	(239.275)	(143,8%)	(67.124)	(750.217)	(91,1%)
Receita de Estacionamento	360.593	192.114	87,7%	1.275.755	997.893	27,8%
Total Despesas	(655.380)	(674.749)	(2,9%)	(3.357.214)	(2.885.555)	16,3%
Encargo com Lojas Vagas	(393.625)	(532.166)	(26,0%)	(2.084.813)	(1.872.286)	11,4%
Outras Despesas	(261.755)	(142.583)	83,6%	(1.272.400)	(1.013.269)	25,6%
NOI 100%	2.225.283	1.458.726	52,5%	7.621.298	6.847.272	11,3%

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.

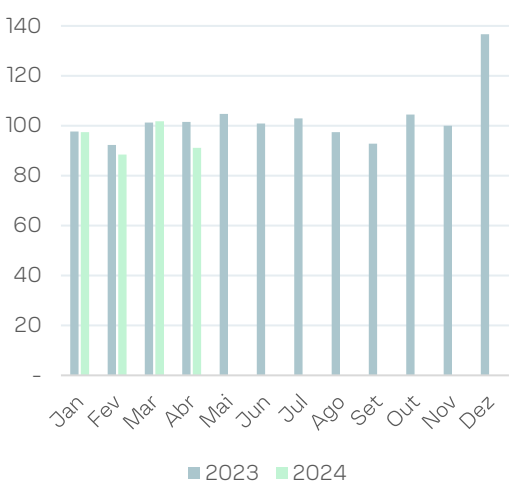
NOI (R\$ '000)



Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

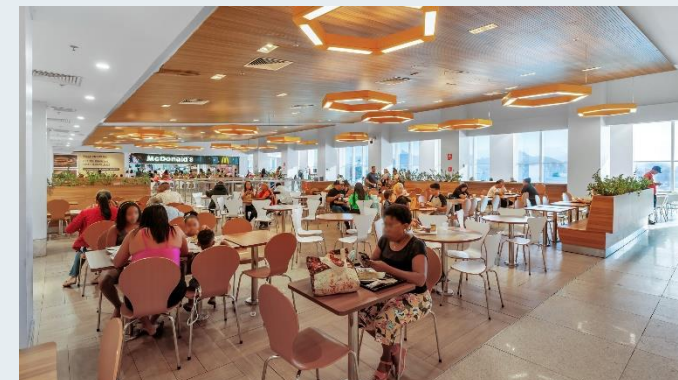
Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

Salas de Cinema
4

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



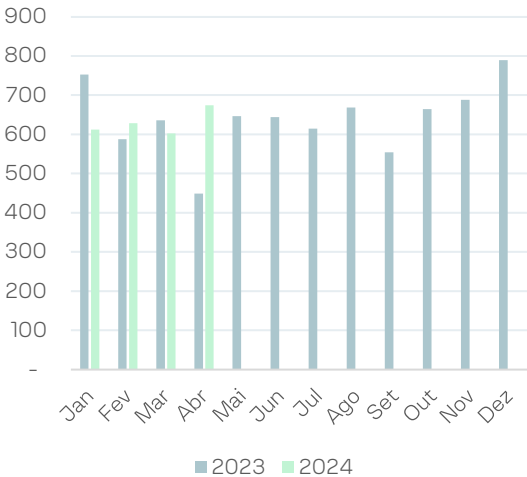


DRE Gerencial

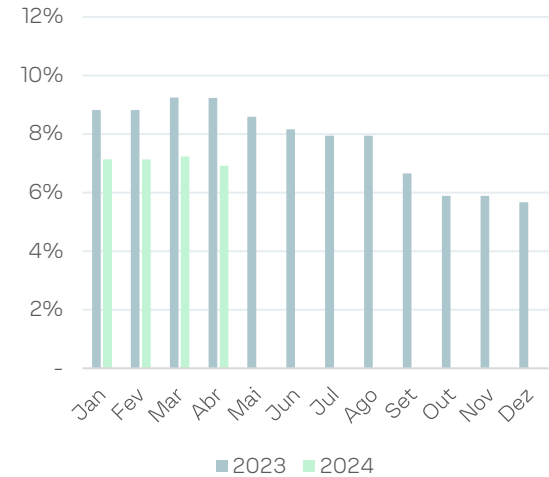
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	abr-24	abr-23		abr-24	abr-23	
Total Receitas	897.354	816.322	9,9%	3.754.569	3.670.763	2,3%
Aluguel Mínimo	598.769	648.546	(7,7%)	2.682.108	2.765.537	(3,0%)
Aluguel Complementar	57.914	47.629	21,6%	222.817	282.985	(21,3%)
Mall & Mídia	180.528	133.588	35,1%	666.937	570.443	16,9%
Outras Receitas	23.339	2.117	1002,4%	56.526	20.292	178,6%
Inadimplência Líquida	(25.896)	(82.225)	(68,5%)	(144.695)	(216.637)	(33,2%)
Receita de Estacionamento	62.700	66.667	(5,9%)	270.877	248.142	9,2%
Total Despesas	(222.785)	(367.761)	(39,4%)	(1.236.727)	(1.246.745)	(0,8%)
Encargo com Lojas Vagas	(154.302)	(264.103)	(41,6%)	(863.488)	(789.473)	9,4%
Outras Despesas	(68.483)	(103.658)	(33,9%)	(373.239)	(457.272)	(18,4%)
NOI 100%	674.569	448.561	50,4%	2.517.842	2.424.018	3,9%

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.

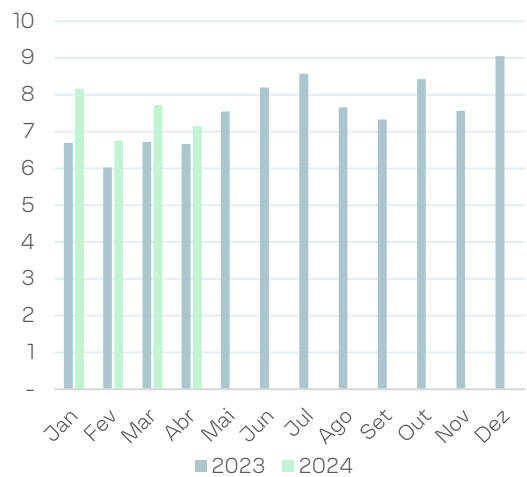
NOI (R\$ '000)



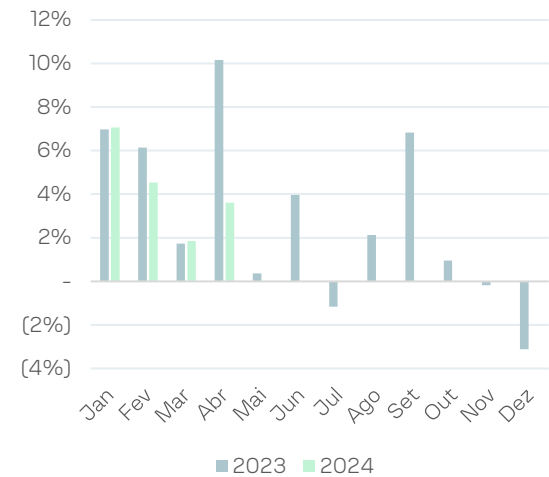
Vacância



Fluxo de Veículos ('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





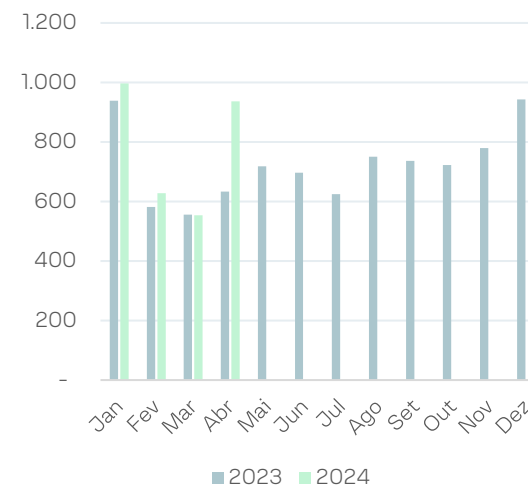
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs abr-23	Acumulado		Variação vs abr-23
	abr-24	abr-23		abr-24	abr-23	
Total Receitas	1.142.824	785.345	45,5%	4.339.170	3.623.713	19,7%
Aluguel Mínimo	636.442	666.492	(4,5%)	2.845.831	2.957.540	(3,8%)
Aluguel Complementar	87.033	30.715	183,4%	292.652	158.034	85,2%
Mall & Mídia	154.187	123.912	24,4%	585.164	524.512	11,6%
Outras Receitas	70.466	44.827	57,2%	51.354	122.059	(57,9%)
Inadimplência Líquida	3.876	(121.446)	(103,2%)	(64.004)	(491.517)	(87,0%)
Receita de Estacionamento	190.821	40.845	367,2%	628.172	353.086	77,9%
Total Despesas	(206.409)	(152.258)	35,6%	(1.224.951)	(914.968)	33,9%
Encargo com Lojas Vagas	(103.637)	(134.535)	(23,0%)	(673.227)	(572.731)	17,5%
Outras Despesas	(102.772)	(17.724)	479,9%	(551.724)	(342.238)	61,2%
NOI 100%	936.415	633.087	47,9%	3.114.219	2.708.745	15,0%

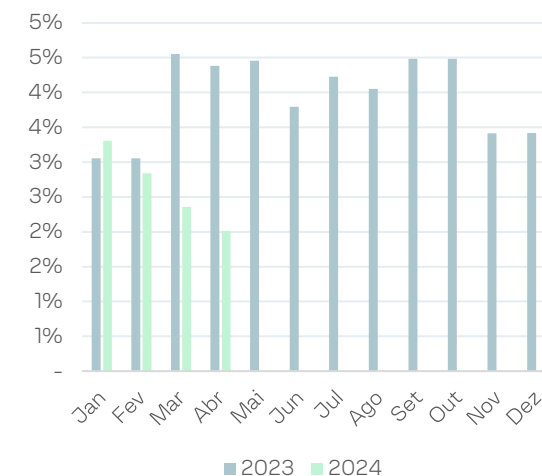
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

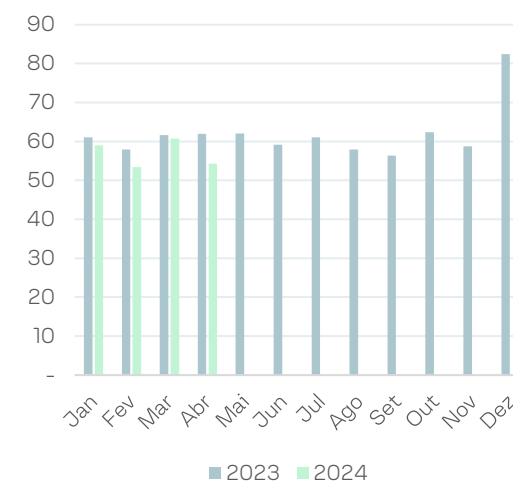
NOI (R\$ '000)



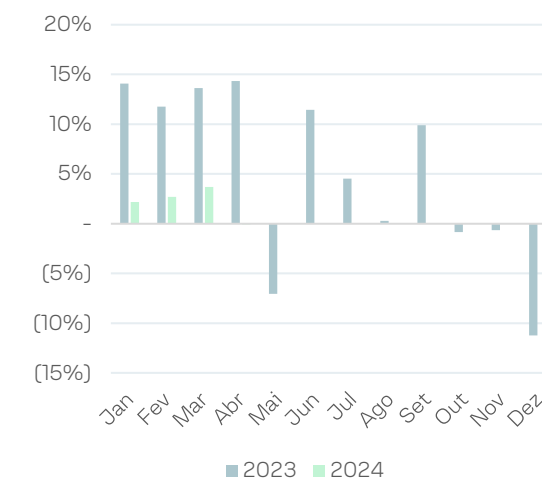
Vacância



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





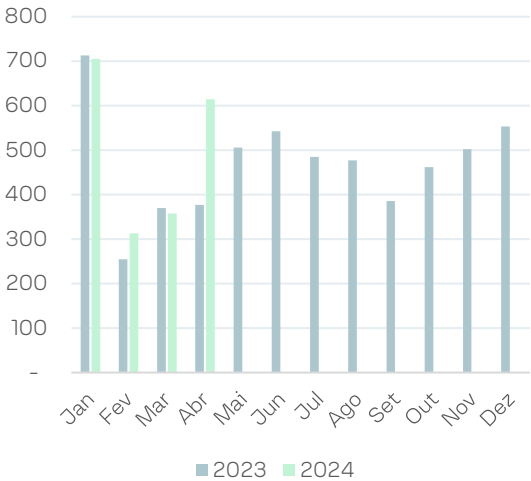
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs abr-23	Acumulado		Variação vs abr-23
	abr-24	abr-23		abr-24	abr-23	
Total Receitas	840.483	531.809	58,0%	2.884.773	2.438.351	18,3%
Aluguel Mínimo	268.163	277.436	(3,3%)	1.262.854	1.294.671	(2,5%)
Aluguel Complementar	184.289	121.838	51,3%	694.214	535.279	29,7%
Mall & Mídia	113.907	68.634	66,0%	343.930	255.437	34,6%
Outras Receitas	40.147	14.903	169,4%	65.495	(1.639)	(4096,4%)
Inadimplência Líquida	126.905	(35.604)	(456,4%)	141.575	(42.063)	(436,6%)
Receita de Estacionamento	107.072	84.603	26,6%	376.706	396.666	(5,0%)
Total Despesas	(226.185)	(154.731)	46,2%	(895.535)	(723.842)	23,7%
Encargo com Lojas Vagas	(135.685)	(133.528)	1,6%	(548.099)	(510.083)	7,5%
Outras Despesas	(90.500)	(21.202)	326,8%	(347.437)	(213.759)	62,5%
NOI 100%	614.298	377.079	62,9%	1.989.238	1.714.509	16,0%

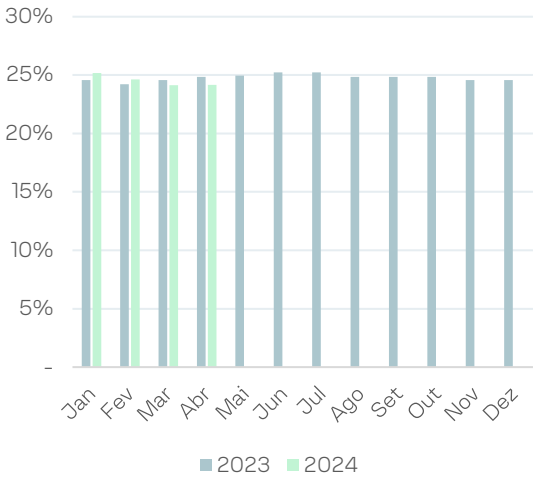
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

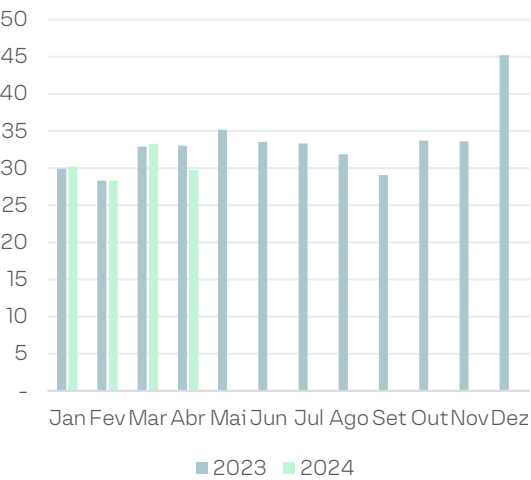
NOI (R\$ '000)



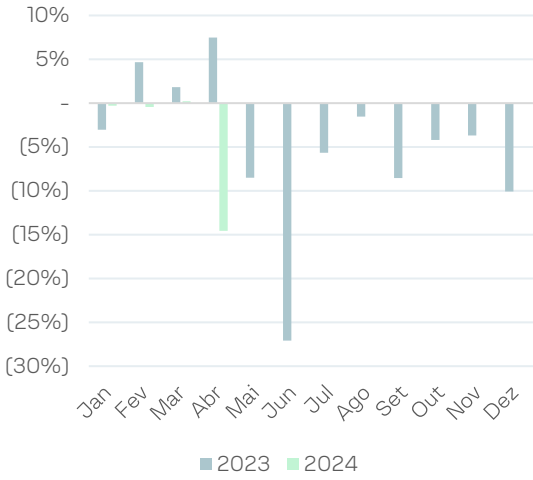
Vacância



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