

Votorantim Shopping (VSHO11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Julho 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@tivio.com

Site
<https://vsho11.tivio.com/>

Principais Indicadores

Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 0,55

Dividend Yield Mensal

0,76%

Dividend Yield Anualizado

9,17%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 71,99

Cota Patrimonial

R\$ 103,82

Valor de Mercado

R\$ 151,1 MM

Valor Patrimonial

R\$ 217,9 MM

P/VP

0,69

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 212,7 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 103 mil

Número de Negócios no Mês

6.888

Número de Cotistas

3.672

Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

46,7 mil

Comentário do Gestor

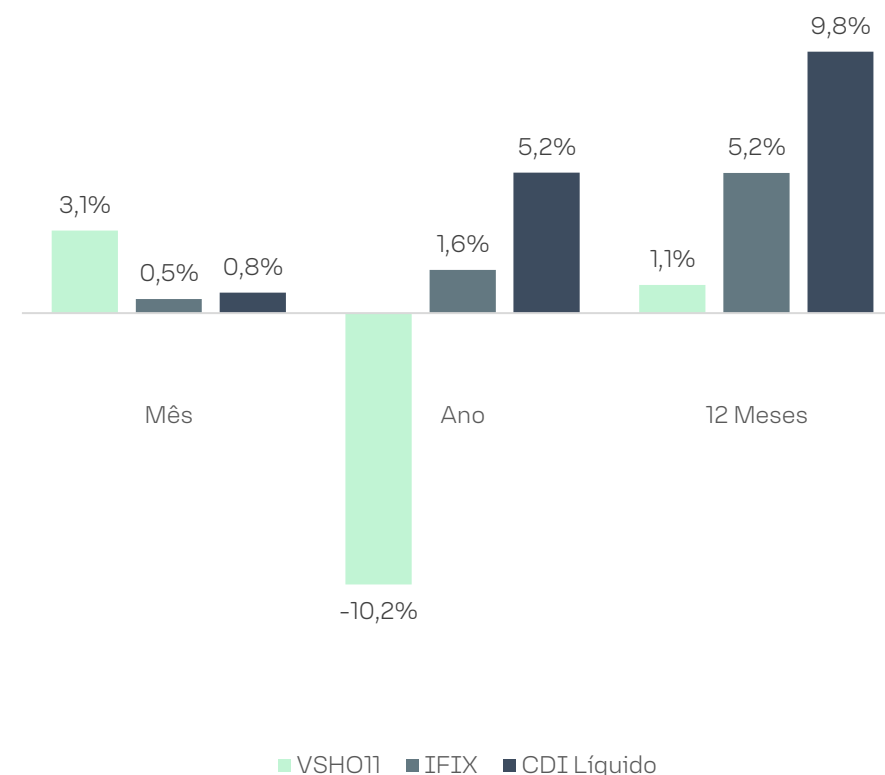
Em julho, as vendas totais e o SSS cresceram 13,4% e 8,1%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior, impulsionados ainda pelo aumento de visitantes nos shoppings devido às estreias de filmes no mês passado.

A taxa de ocupação do portfólio subiu para 89,7%. No Shopping Valinhos, a ocupação aumentou para 76,9% com a locação de uma loja de brinquedos e uma lavanderia. No Shopping Bay Market, a ocupação atingiu 93,51% com a chegada de uma clínica odontológica. O Shopping Hortolândia manteve sua ocupação em 98,21%.

O NOI do mês cresceu 19,5% em relação ao ano anterior, principalmente devido à redução de despesas. Houve um atraso no pagamento à administradora dos shoppings em julho, que foi realizado em agosto. No acumulado do ano, o NOI está 6,0% acima do registrado em 2023.

A gestão decidiu distribuir R\$0,55 por cota em junho devido a gastos com adequações nos Shoppings Bay Market e Valinhos para atender às exigências do Corpo de Bombeiros, com a expectativa de normalização nos próximos meses.

Retorno

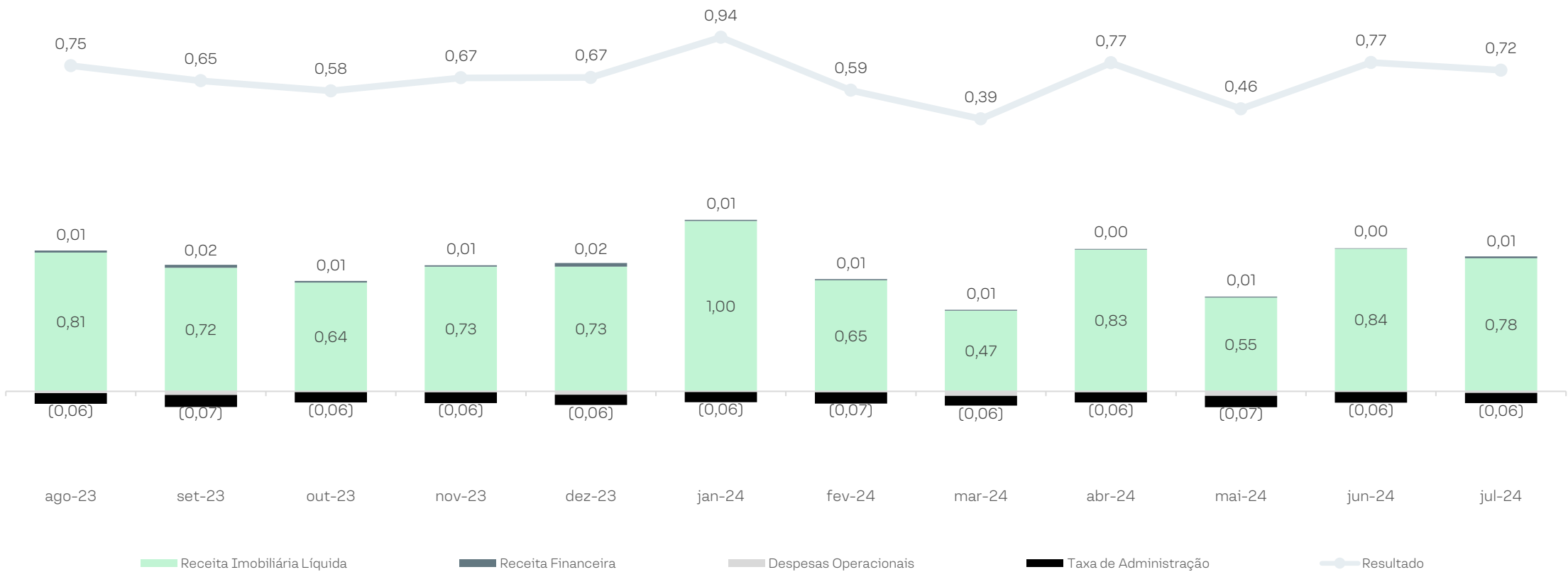


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

DRE Gerencial

	jul-24	jun-24	mai-24	Semestre	12 meses
Receita Total	1.649.896	1.765.240	1.163.975	1.649.896	18.584.780
Receita Imobiliária Líquida	1.636.404	1.753.549	1.153.346	1.636.404	18.360.332
Receita Financeira	13.491	11.691	10.628	13.491	224.448
Despesa Total	(146.180)	(138.645)	(195.174)	(146.180)	(1.865.994)
Despesas Operacionais	(19.469)	(6.680)	(56.802)	(19.469)	(293.115)
Taxa de Administração	(126.711)	(131.966)	(138.371)	(126.711)	(1.572.879)
Resultado	1.503.716	1.626.594	968.801	1.503.716	16.718.786
Resultado por Cota	0,72	0,78	0,46	0,72	7,97
Rendimento por Cota	0,55	0,55	0,55	0,55	7,96
Proporção Distribuída	76,8%	71,0%	119,2%	76,8%	99,9%

Composição do Resultado



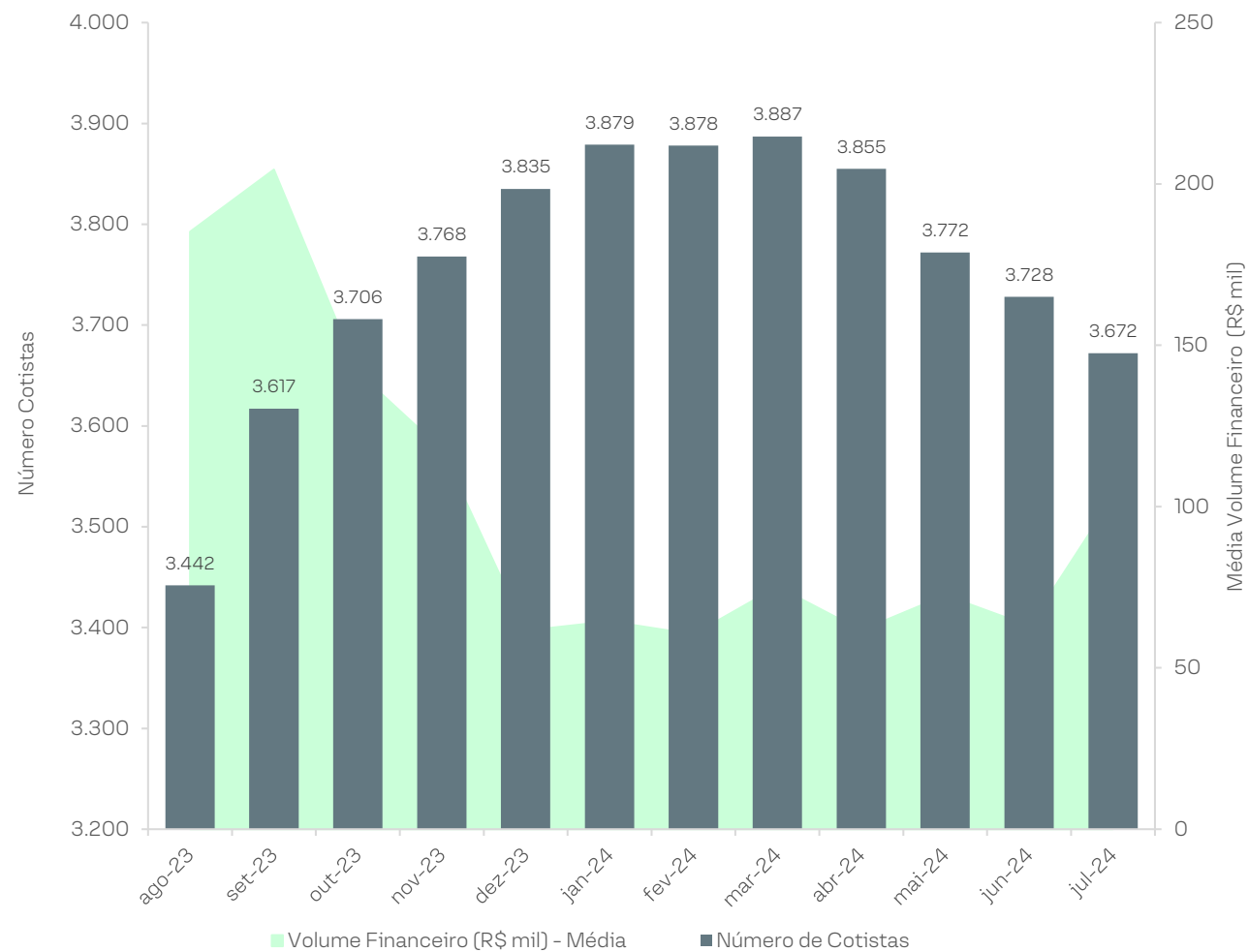
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.672 cotistas, 1,5% menor que o mês anterior e um aumento expressivo de 6,7% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

Já o volume médio diário foi de R\$ 103 mil, apresentando um aumento de 63% frente ao mês passado e queda de 44,4% quando comparado ao mesmo período de 2023.

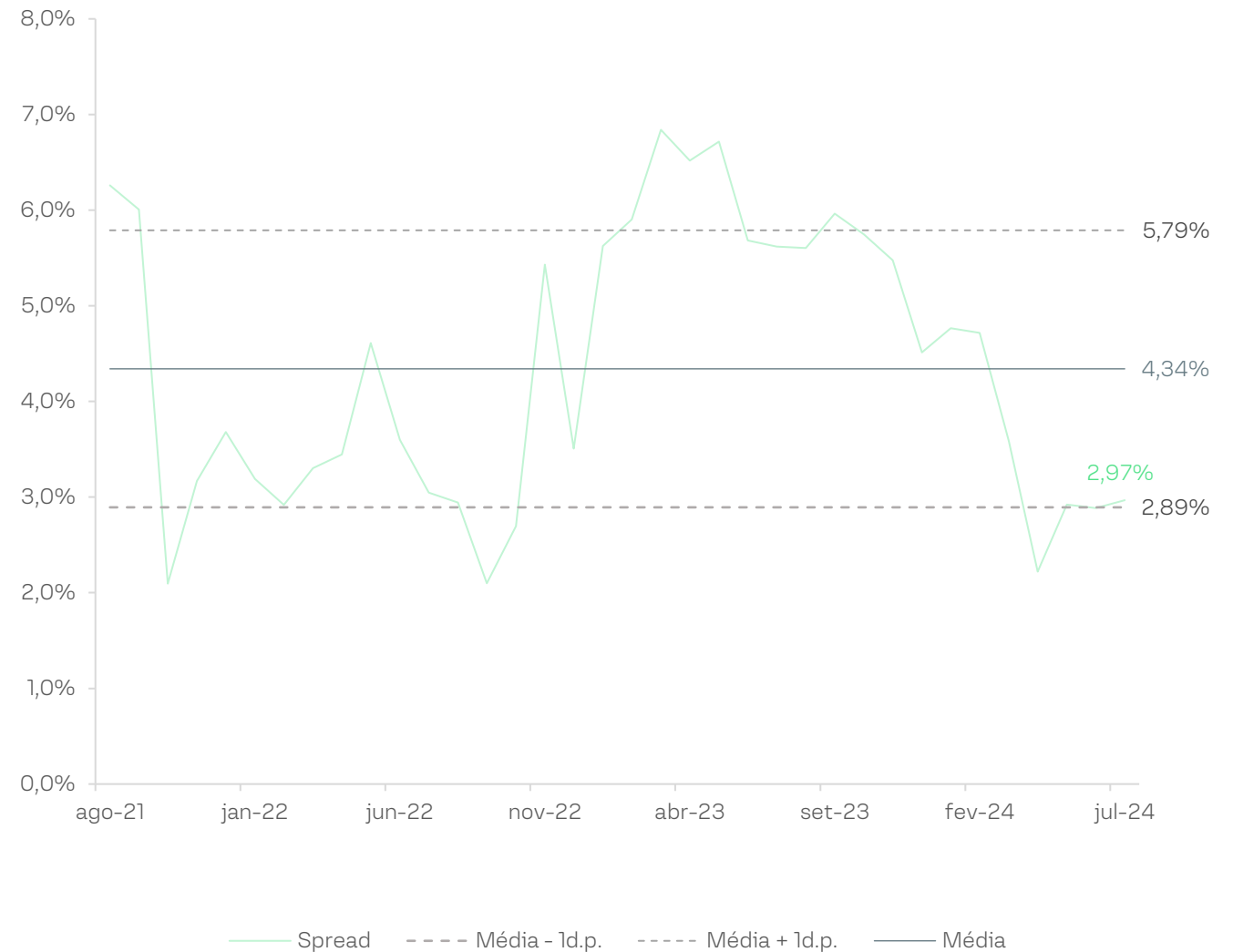


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 9,17% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 2,97%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,35%, o spread está aproximadamente 137 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		ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	Acc Ano
	Fluxo Veículos Total	24,8%	23,3%	34,7%	22,1%	22,1%	21,9%	12,2%	14,8%	7,3%	5,0%	1,8%	5,7%	10,2%
	Fluxo Veículos Pagantes	28,1%	25,4%	37,8%	17,8%	21,5%	22,1%	10,5%	7,9%	0,5%	[0,4%]	[3,8%]	0,8%	5,5%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	1,9%	5,4%	[0,4%]	0,3%	[4,0%]	6,9%	6,6%	[0,8%]	7,0%	2,7%	5,4%	1,9%	4,7%
	SSS (sem Super e Cinemas)	0,3%	2,6%	[0,5%]	4,8%	3,7%	[2,8%]	2,8%	10,8%	[4,0%]	5,2%	3,0%	6,4%	2,6%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	5,7%	6,9%	4,8%	8,7%	6,4%	2,9%	10,3%	13,9%	1,3%	9,4%	7,2%	11,4%	9,7%
	NOI	15,2%	15,6%	63,7%	2,0%	42,8%	[18,6%]	7,0%	[5,2%]	50,4%	[45,6%]	[16,4%]	18,6%	[4,4%]
	Fluxo Veículos Total	[8,0%]	[9,5%]	[9,6%]	[6,5%]	2,4%	[3,3%]	[7,8%]	[1,5%]	[12,3%]	[2,2%]	2,2%	0,2%	[4,2%]
	Fluxo Veículos Pagantes	[18,2%]	[17,1%]	[16,3%]	[16,4%]	[5,6%]	[12,1%]	[6,3%]	6,4%	[9,5%]	6,2%	18,1%	10,6%	0,4%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	2,9%	10,5%	[5,9%]	1,2%	[13,3%]	2,2%	1,7%	3,0%	2,3%	2,6%	[1,2%]	0,9%	1,8%
	SSS (sem Super e Cinemas)	3,6%	8,0%	4,2%	8,4%	9,9%	6,1%	5,1%	23,3%	[8,6%]	10,0%	6,8%	8,5%	6,8%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	0,4%	3,9%	2,0%	[6,1%]	11,9%	13,8%	17,8%	36,8%	0,1%	21,7%	18,0%	17,9%	17,6%
	NOI	2,9%	15,7%	[0,6%]	0,5%	16,7%	6,2%	8,0%	[0,3%]	47,9%	11,4%	26,5%	23,3%	17,2%
	Fluxo Veículos Total	12,1%	0,6%	2,5%	10,1%	3,8%	1,0%	0,1%	1,2%	[8,6%]	[8,8%]	2,9%	12,3%	[2,2%]
	Fluxo Veículos Pagantes	12,9%	[1,5%]	6,6%	9,1%	[1,5%]	[6,6%]	[1,4%]	6,1%	[14,3%]	[9,1%]	6,6%	9,5%	[3,3%]
	Inadimplência Líquida em % (Real)	[0,8%]	[4,6%]	[2,5%]	[3,1%]	[7,5%]	0,1%	0,7%	1,8%	[11,2%]	[0,5%]	2,3%	3,0%	[1,2%]
	SSS (sem Super e Cinemas)	7,9%	14,7%	[3,0%]	13,5%	5,2%	2,4%	5,6%	14,0%	[11,7%]	1,3%	4,3%	9,4%	2,4%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	15,1%	22,8%	2,2%	19,8%	10,4%	6,8%	12,4%	19,4%	[6,4%]	8,0%	11,6%	10,9%	8,4%
	NOI	52,9%	178,2%	86,6%	5,2%	37,2%	[1,2%]	22,9%	[3,3%]	61,9%	[26,9%]	[17,6%]	15,8%	3,7%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	[0,1%]	[4,5%]	[3,3%]	0,4%	3,9%	[0,3%]	[4,1%]	0,5%	[9,9%]	[3,9%]	2,4%	4,6%	[2,5%]
	Fluxo Veículos Pagantes	[2,6%]	[7,4%]	[3,0%]	[3,8%]	[1,9%]	[6,5%]	[2,5%]	6,5%	[10,7%]	[1,1%]	10,5%	9,0%	[0,7%]
	Inadimplência Líquida em % (Real)	1,6%	4,9%	[2,9%]	0,2%	[8,2%]	3,5%	3,5%	1,1%	0,9%	1,9%	2,4%	1,8%	2,3%
	SSS (sem Super e Cinemas)	3,9%	8,2%	0,2%	8,8%	6,4%	1,7%	4,5%	23,9%	[8,2%]	5,5%	4,7%	8,1%	3,7%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	6,9%	10,7%	2,9%	7,0%	9,7%	7,6%	13,4%	22,6%	[1,8%]	12,9%	12,3%	13,4%	11,5%
	NOI	17,4%	16,9%	33,6%	33,9%	2,2%	29,5%	[3,8%]	10,2%	[3,0%]	52,3%	[18,7%]	19,5%	6,0%

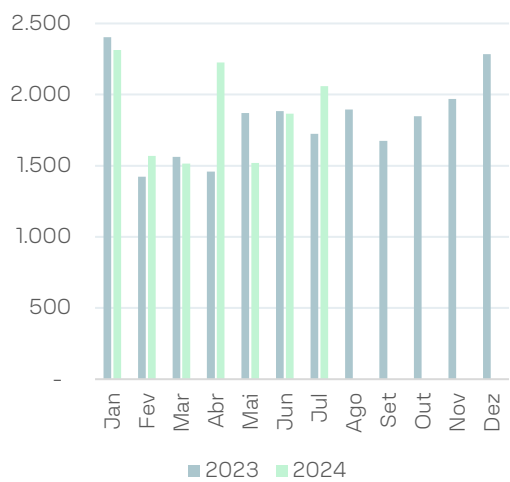
Portfolio Votorantim Shopping

DRE Gerencial

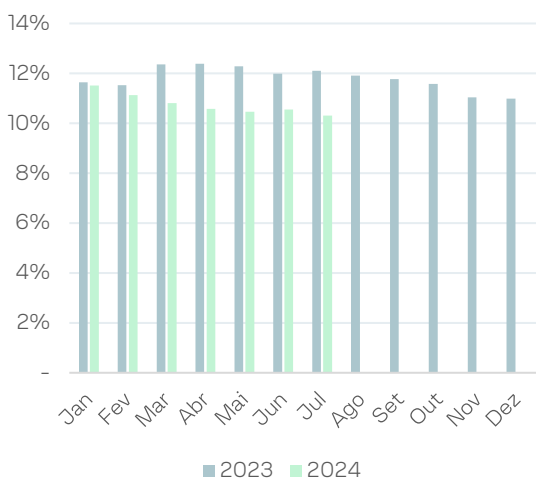
	Realizado		Variação vs jul-23	Acumulado		Variação vs jul-23
	jul-24	jul-23		jul-24	jul-23	
Total Receitas	2.542.127	2.538.677	0,1%	18.609.945	17.603.721	5,7%
Aluguel Mínimo	1.508.303	1.563.355	(3,5%)	11.325.296	11.666.560	(2,9%)
Aluguel Complementar	350.125	280.663	24,7%	2.037.975	1.845.190	10,4%
Mall & Mídia	395.469	336.200	17,6%	2.805.271	2.386.405	17,6%
Outras Receitas	48.264	24.865	94,1%	265.571	267.863	(0,9%)
Inadimplência Líquida	(17.080)	60.802	(128,1%)	(83.660)	(516.765)	(83,8%)
Receita de Estacionamento	257.046	272.792	(5,8%)	2.259.491	1.954.468	15,6%
Total Despesas	(481.749)	(814.983)	(40,9%)	(5.540.885)	(5.280.081)	4,9%
Encargo com Lojas Vagas	(381.987)	(453.624)	(15,8%)	(3.551.569)	(3.302.099)	7,6%
Outras Despesas	(99.762)	(361.359)	(72,4%)	(1.989.317)	(1.977.983)	0,6%
NOI 100%	2.060.378	1.723.693	19,5%	13.069.060	12.323.639	6,0%

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.

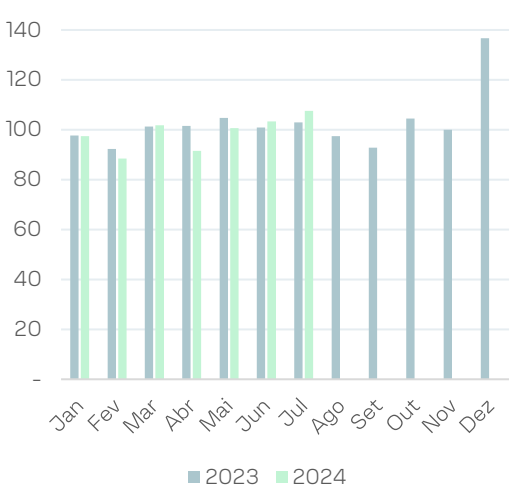
NOI (R\$ '000)



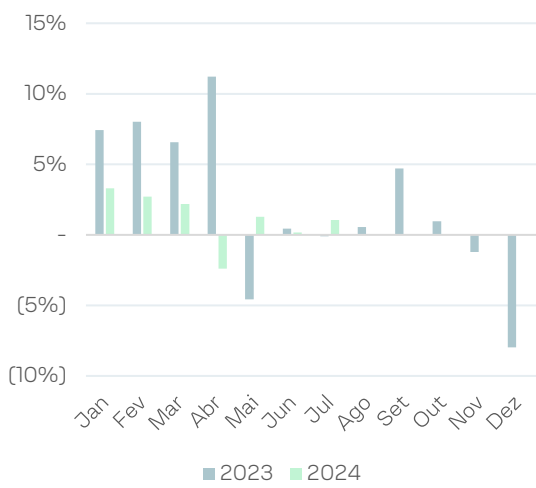
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

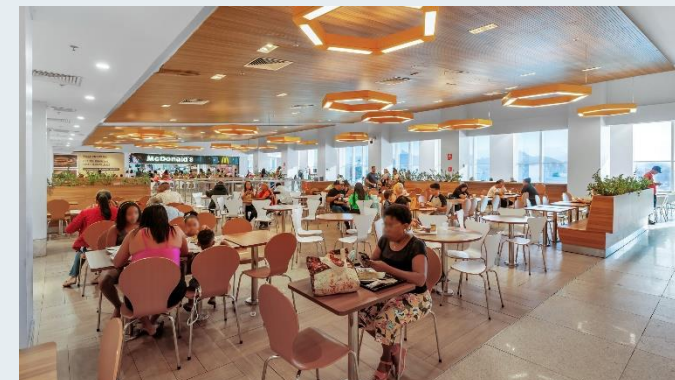
Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

Salas de Cinema
4

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



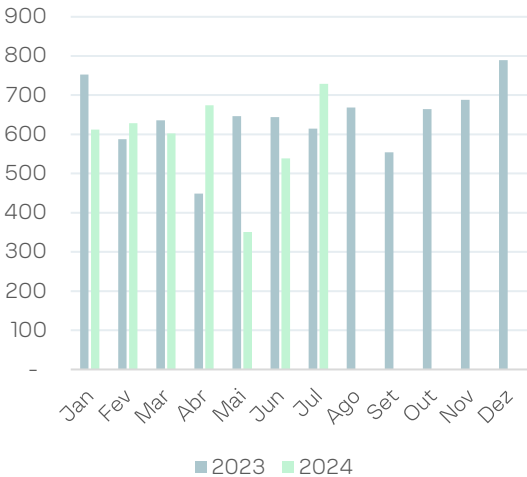


DRE Gerencial

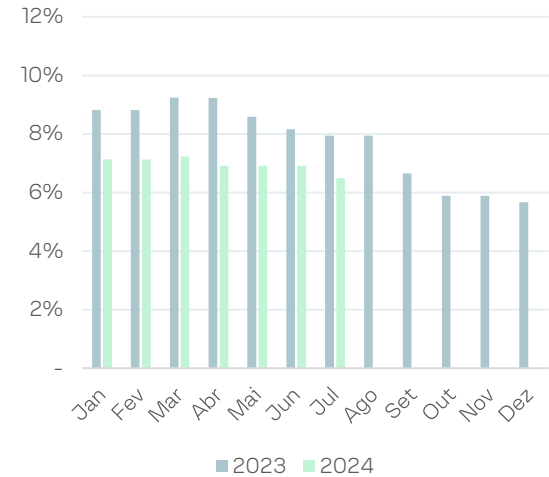
	Realizado		Variação vs jul-23	Acumulado		Variação vs jul-23
	jul-24	jul-23		jul-24	jul-23	
Total Receitas	885.942	936.632	(5,4%)	6.384.418	6.427.306	(0,7%)
Aluguel Mínimo	599.543	640.042	(6,3%)	4.462.840	4.680.121	(4,6%)
Aluguel Complementar	87.692	66.834	31,2%	391.352	474.708	(17,6%)
Mall & Mídia	162.716	130.887	24,3%	1.169.723	985.301	18,7%
Outras Receitas	30.917	5.385	474,2%	127.642	48.044	165,7%
Inadimplência Líquida	(13.932)	14.307	(197,4%)	(189.654)	(227.940)	(16,8%)
Receita de Estacionamento	19.004	79.178	(76,0%)	422.516	467.071	(9,5%)
Total Despesas	(156.972)	(322.038)	(51,3%)	(2.248.030)	(2.098.594)	7,1%
Encargo com Lojas Vagas	(145.779)	(188.129)	(22,5%)	(1.613.056)	(1.350.622)	19,4%
Outras Despesas	(11.193)	(133.909)	(91,6%)	(634.974)	(747.972)	(15,1%)
NOI 100%	728.970	614.594	18,6%	4.136.387	4.328.712	(4,4%)

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.

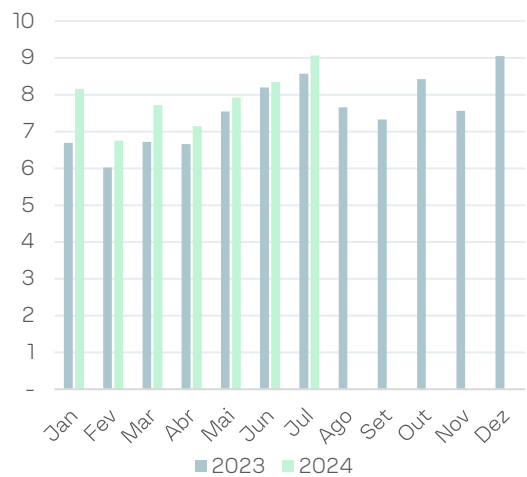
NOI (R\$ ‘000)



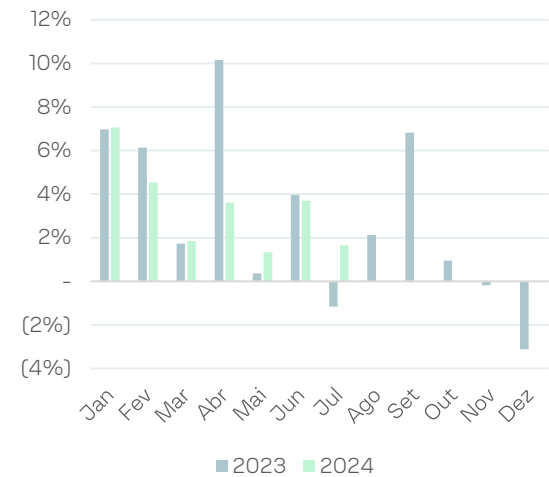
Vacância



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 jul-23	Acumulado		Variação vs jul-23
	jul-24	jul-23		jul-24	jul-23	
Total Receitas	939.843	897.735	4,7%	7.424.944	6.573.189	13,0%
Aluguel Mínimo	638.585	632.531	1,0%	4.795.484	4.873.012	(1,6%)
Aluguel Complementar	66.999	53.146	26,1%	468.821	322.792	45,2%
Mall & Mídia	137.933	128.492	7,3%	1.026.052	902.888	13,6%
Outras Receitas	15.023	18.709	(19,7%)	77.037	235.715	(67,3%)
Inadimplência Líquida	(3.813)	(33.133)	(88,5%)	(37.294)	(562.514)	(93,4%)
Receita de Estacionamento	85.116	97.990	(13,1%)	1.094.844	801.296	36,6%
Total Despesas	(169.869)	(273.306)	(37,8%)	(1.859.594)	(1.825.803)	1,9%
Encargo com Lojas Vagas	(95.224)	(135.929)	(29,9%)	(990.228)	(1.034.807)	(4,3%)
Outras Despesas	(74.645)	(137.377)	(45,7%)	(869.367)	(790.996)	9,9%
NOI 100%	769.974	624.429	23,3%	5.565.350	4.747.386	17,2%

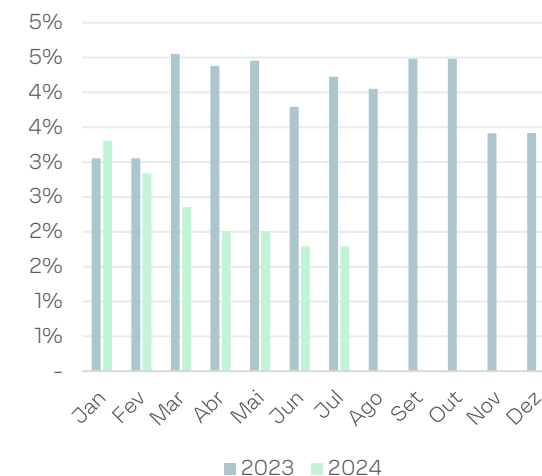
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

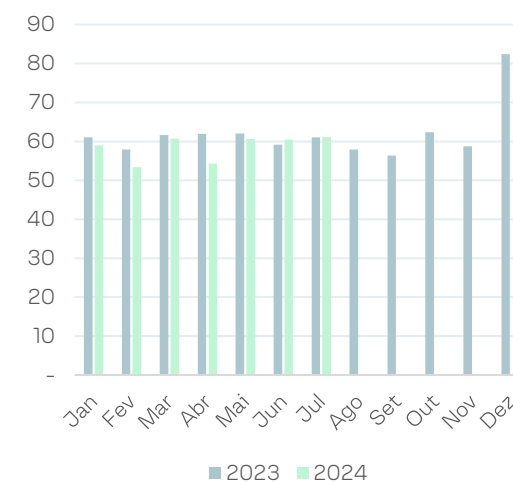
NOI (R\$ '000)



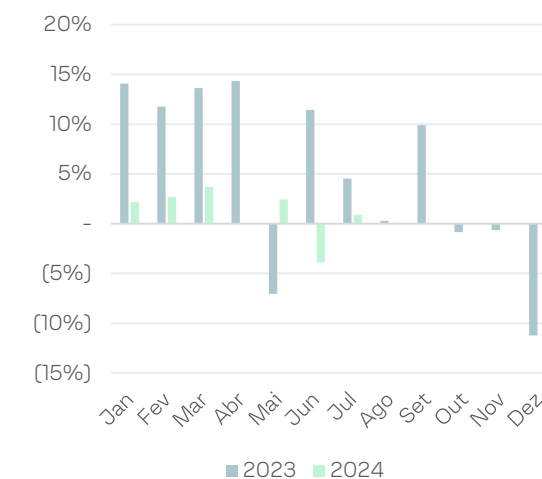
Vacância



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



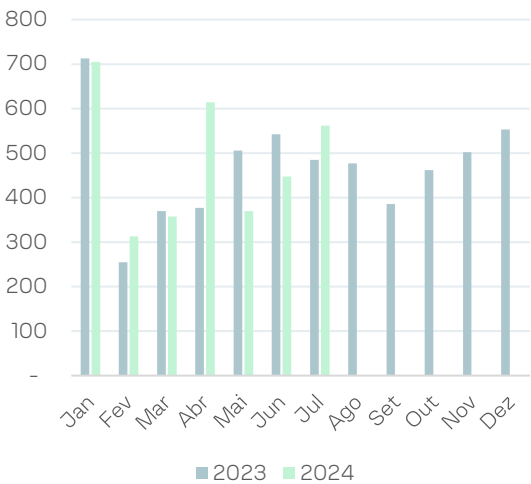


DRE Gerencial						
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	jul-24	jul-23		jul-24	jul-23	
Total Receitas	716.342	704.309	1,7%	4.800.583	4.603.226	4,3%
Aluguel Mínimo	270.175	290.783	(7,1%)	2.066.972	2.113.427	(2,2%)
Aluguel Complementar	195.433	160.683	21,6%	1.177.803	1.047.690	12,4%
Mall & Mídia	94.820	76.821	23,4%	609.496	498.215	22,3%
Outras Receitas	2.323	771	201,4%	60.892	(15.896)	(483,1%)
Inadimplência Líquida	665	79.628	(99,2%)	143.288	273.689	(47,6%)
Receita de Estacionamento	152.926	95.624	59,9%	742.131	686.101	8,2%
Total Despesas	(154.908)	(219.640)	(29,5%)	(1.433.261)	(1.355.684)	5,7%
Encargo com Lojas Vagas	(140.984)	(129.566)	8,8%	(948.285)	(916.670)	3,4%
Outras Despesas	(13.924)	(90.074)	(84,5%)	(484.976)	(439.014)	10,5%
NOI 100%	561.434	484.670	15,8%	3.367.322	3.247.542	3,7%

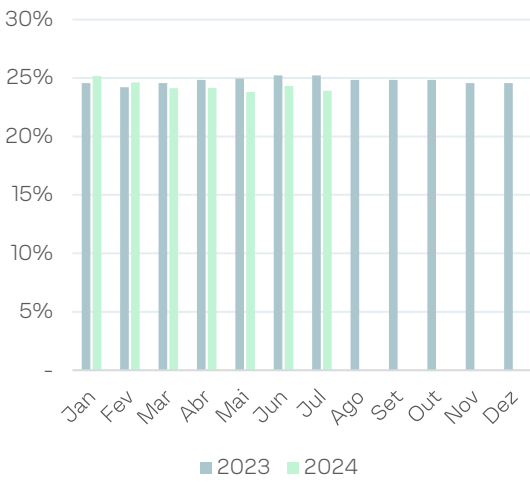
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

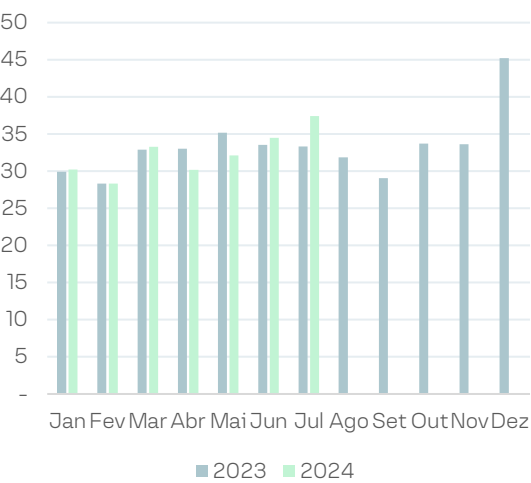
NOI (R\$ '000)



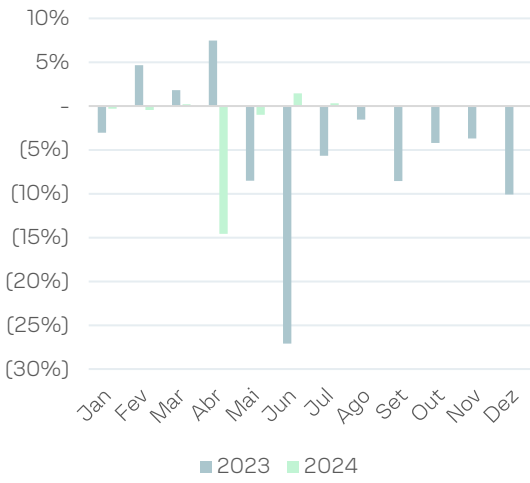
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência



Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital 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.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais podem ser observadas no regulamento do fundo, disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/>. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/>. 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. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Material de Divulgação.

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661)

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL