

Votorantim Shopping (VSHO11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Agosto 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
2.098.800

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\$ 0,71

Dividend Yield Mensal

0,96%

Dividend Yield Anualizado

11,46%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 74,34

Cota Patrimonial

R\$ 103,86

Valor de Mercado

R\$ 156,0 MM

Valor Patrimonial

R\$ 218,0 MM

P/VP

0,72

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 213,2 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 47 mil

Número de Negócios no Mês

882

Número de Cotistas

3.609

Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

46,7 mil

Comentário do Gestor

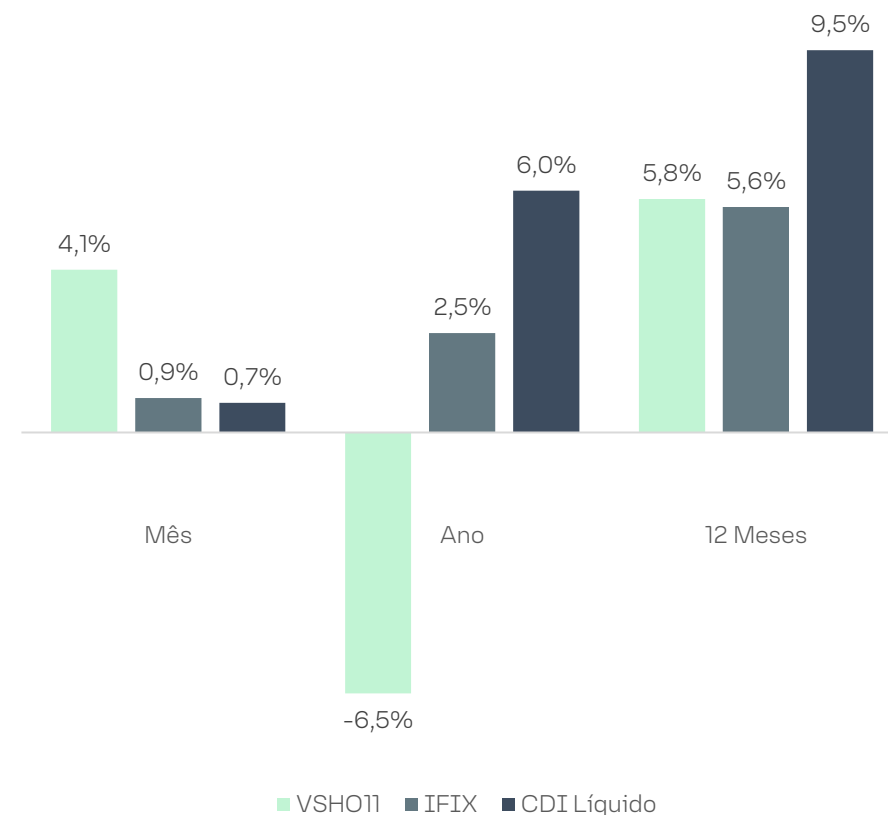
Em agosto, as vendas totais e o SSS aumentaram 17,5% e 10,0%, respectivamente, em relação ao mesmo mês do ano anterior, principalmente devido ao maior fluxo de pessoas e ao bom desempenho das lojas âncoras de vestuário e praça de alimentação.

A taxa de ocupação do portfólio subiu para 90,8%. No Shopping Valinhos, a ocupação aumentou para 77,9% com a realocação de uma loja de Diversões/Parque para uma área maior e a chegada de uma loja de vestuário. No Shopping Bay Market, a ocupação atingiu 94,2% com a nova locação para uma autoescola. Por fim, o Shopping Hortolândia manteve a taxa de ocupação em 98,2%.

O NOI do mês cresceu 17,6% em relação ao ano anterior, principalmente devido a um cenário de inadimplência maior em 2023. Além do impacto nas receitas dos shoppings, foi necessário um aporte de condomínio no Shopping Hortolândia em agosto do ano passado, o que também aumentou as despesas. No acumulado do ano, o NOI está 7,6% acima do registrado em 2023.

Conforme relatórios anteriores, foi necessária uma distribuição menor para cobrir gastos com adequações nos Shoppings Bay Market e Valinhos, mas com a expectativa de normalização no segundo semestre. Assim, para o mês de agosto, a gestão deliberou pelo aumento da distribuição para R\$0,71.

Retorno

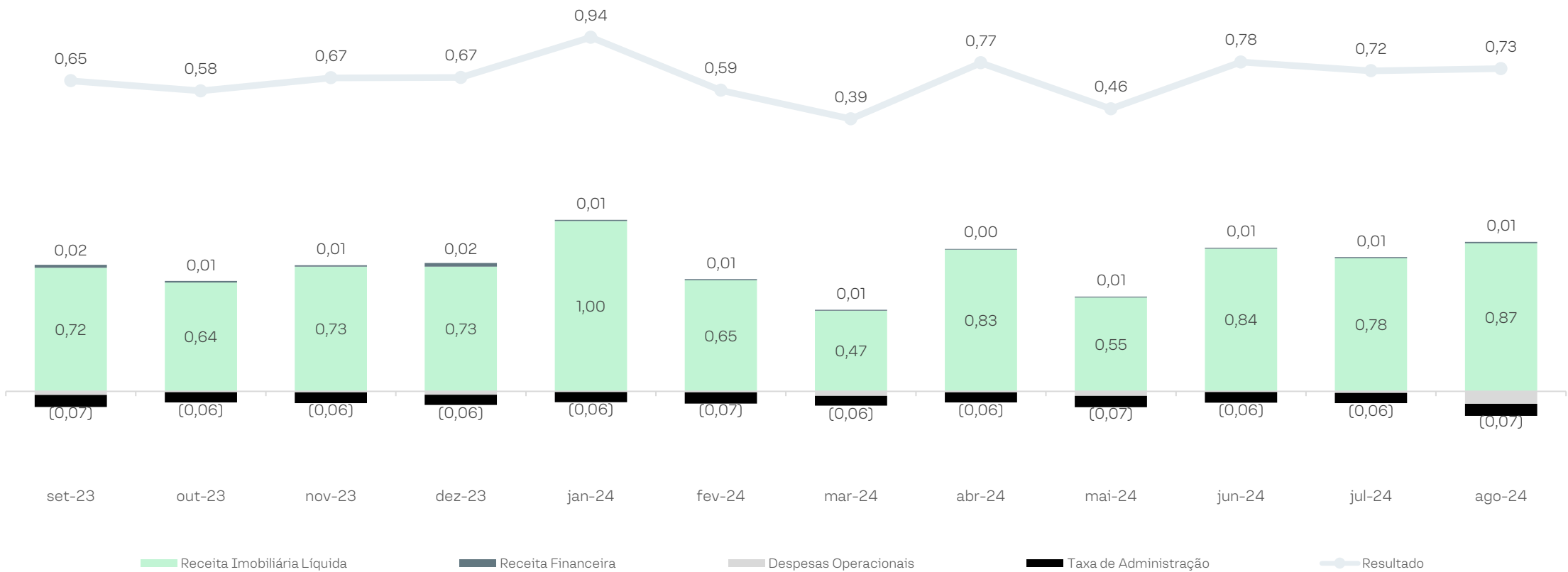


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

DRE Gerencial

	ago-24	jul-24	jun-24	Segundo Semestre 2024	Últimos 12 meses
Receita Total	1.835.360	1.649.896	1.765.240	3.485.256	18.689.800
Receita Imobiliária Líquida	1.820.240	1.636.404	1.753.549	3.456.644	18.474.068
Receita Financeira	15.121	13.491	11.691	28.612	215.732
Despesa Total	(302.473)	(146.180)	(138.645)	(448.653)	(2.013.808)
Despesas Operacionais	(153.018)	(19.469)	(6.680)	(172.487)	(424.011)
Taxa de Administração	(149.455)	(126.711)	(131.966)	(276.166)	(1.589.798)
Resultado	1.532.887	1.503.716	1.626.594	3.036.603	16.675.992
Resultado por Cota	0,73	0,72	0,78	1,45	7,95
Rendimento por Cota	0,71	0,55	0,55	1,97	8,66
Proporção Distribuída	97,2%	76,8%	71,0%	136,2%	109,0%

Composição do Resultado



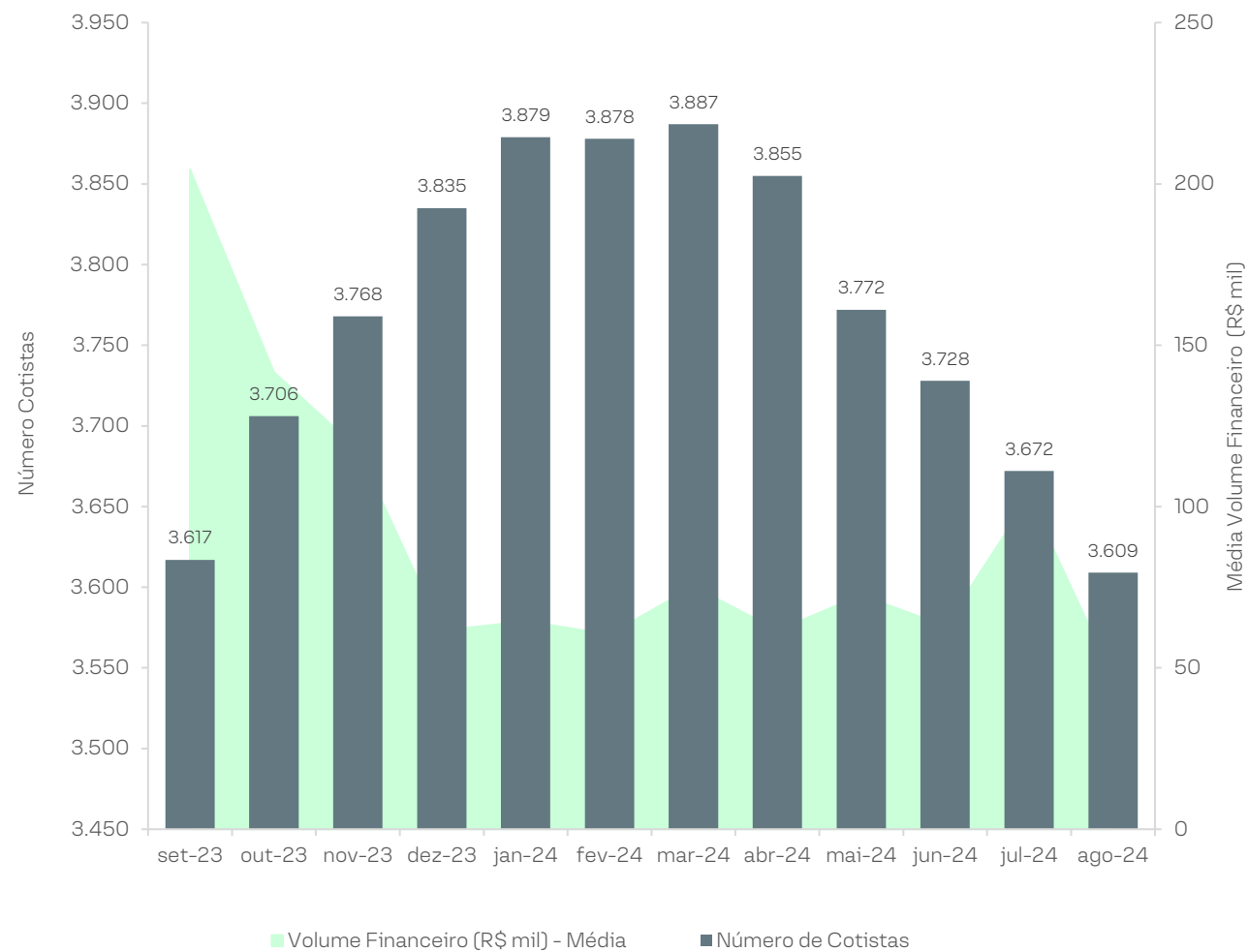
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.609 cotistas, 1,7% menor que o mês anterior e um redução 0,2% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

O volume médio diário foi de R\$ 47 mil, apresentando uma queda de 54,3% e 77,0% em relação ao mês passado e ano anterior, respectivamente.

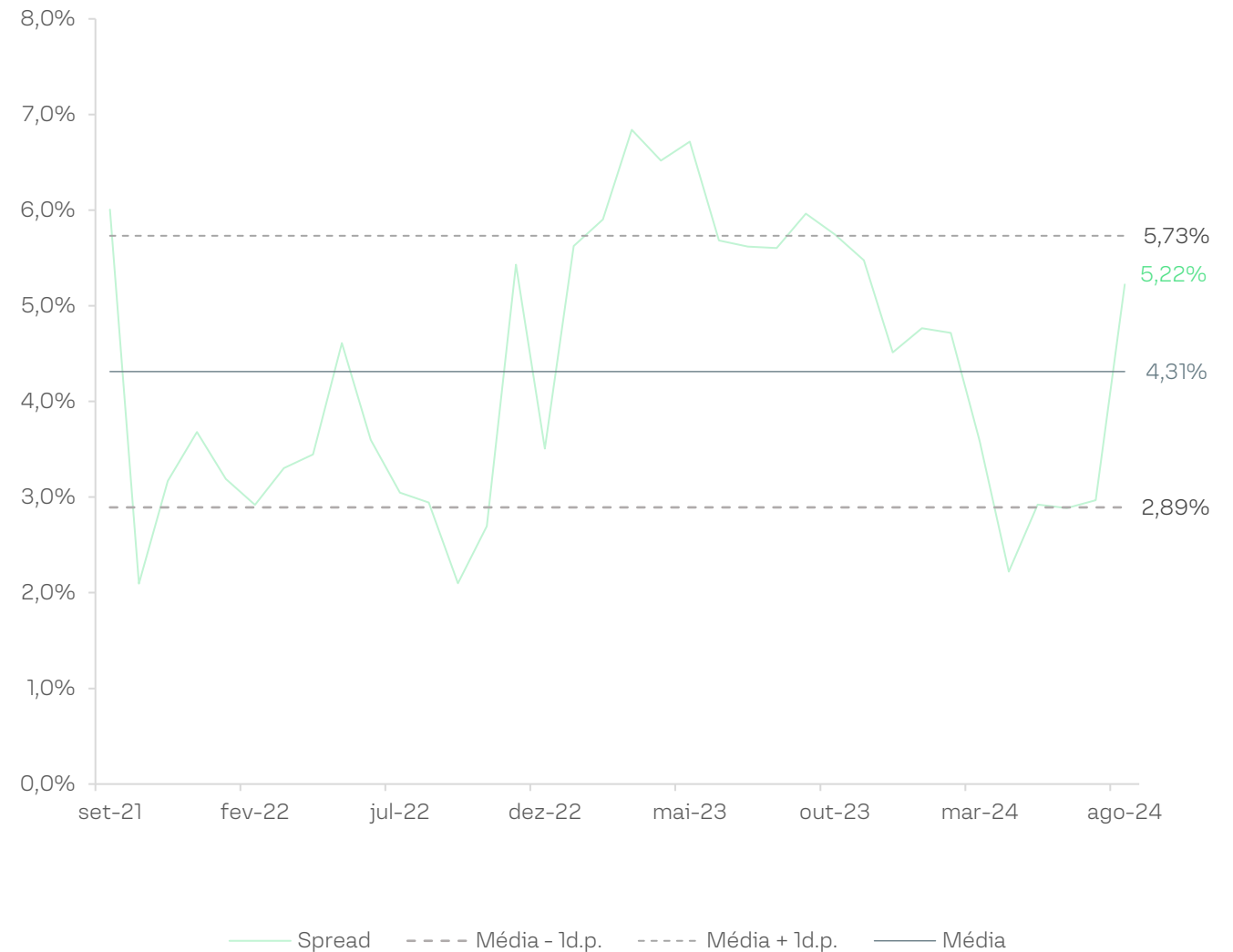


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,46% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,22%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,31%, o spread está aproximadamente 91 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		set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	Acc Ano
	Fluxo Veículos Total	23,3%	34,7%	22,1%	22,1%	21,9%	12,2%	14,8%	7,3%	5,0%	1,8%	5,7%	4,4%	8,7%
	Fluxo Veículos Pagantes	25,4%	37,8%	17,8%	21,5%	22,1%	10,5%	7,9%	0,5%	[0,4%]	[3,8%]	0,8%	[3,3%]	3,6%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	5,4%	[0,4%]	0,3%	[4,0%]	6,9%	6,6%	[0,8%]	7,0%	2,7%	5,4%	1,9%	6,1%	4,5%
	SSS (sem Super e Cinemas)	2,6%	[0,5%]	4,8%	3,7%	[2,8%]	2,8%	10,8%	[4,0%]	5,2%	3,0%	6,4%	8,1%	3,8%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	6,9%	4,8%	8,7%	6,4%	2,9%	10,3%	13,9%	1,3%	9,4%	7,2%	11,4%	13,8%	10,7%
	NOI	9,9%	56,2%	[2,3%]	42,8%	[18,6%]	7,0%	[5,2%]	50,4%	[45,6%]	[16,4%]	18,6%	10,8%	[2,4%]
	Fluxo Veículos Total	[9,5%]	[9,6%]	[6,5%]	2,4%	[3,3%]	[7,8%]	[1,5%]	[12,3%]	[2,2%]	2,2%	0,2%	[1,1%]	[4,3%]
	Fluxo Veículos Pagantes	[17,1%]	[16,3%]	[16,4%]	[5,6%]	[12,1%]	[6,3%]	6,4%	[9,5%]	6,2%	18,1%	10,6%	12,7%	4,9%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	10,5%	[5,9%]	1,2%	[13,3%]	2,2%	1,7%	3,0%	2,3%	2,6%	[1,2%]	0,9%	2,0%	1,7%
	SSS (sem Super e Cinemas)	8,0%	4,2%	8,4%	9,9%	6,1%	5,1%	23,3%	[8,6%]	10,0%	6,8%	8,5%	13,0%	7,8%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	3,9%	2,0%	[6,1%]	11,9%	13,8%	17,8%	36,8%	0,1%	21,7%	18,0%	17,9%	27,2%	19,1%
	NOI	15,7%	[0,6%]	0,5%	16,7%	6,2%	8,0%	[0,3%]	47,9%	11,4%	26,5%	23,3%	33,2%	19,4%
	Fluxo Veículos Total	0,6%	2,5%	10,1%	3,8%	1,0%	0,1%	1,2%	[8,6%]	[8,8%]	2,9%	12,3%	5,0%	0,6%
	Fluxo Veículos Pagantes	[1,5%]	6,6%	9,1%	[1,5%]	[6,6%]	[1,4%]	6,1%	[14,3%]	[9,1%]	6,6%	9,5%	4,5%	[0,6%]
	Inadimplência Líquida em % (Real)	[4,6%]	[2,5%]	[3,1%]	[7,5%]	0,1%	0,7%	1,8%	[11,2%]	[0,5%]	2,3%	3,0%	0,5%	[0,5%]
	SSS (sem Super e Cinemas)	14,7%	[3,0%]	13,5%	5,2%	2,4%	5,6%	14,0%	[11,7%]	1,3%	4,3%	9,4%	9,8%	4,2%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	22,8%	2,2%	19,8%	10,4%	6,8%	12,4%	19,4%	[6,4%]	8,0%	11,6%	10,9%	12,3%	9,6%
	NOI	164,5%	78,0%	0,8%	37,2%	[1,2%]	22,9%	[3,3%]	62,9%	[26,9%]	[17,6%]	15,8%	2,6%	3,5%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	[4,5%]	[3,3%]	0,4%	3,9%	[0,3%]	[4,1%]	0,5%	[9,9%]	[3,9%]	2,4%	4,6%	1,3%	[1,8%]
	Fluxo Veículos Pagantes	[7,4%]	[3,0%]	[3,8%]	[1,9%]	[6,5%]	[2,5%]	6,5%	[10,7%]	[1,1%]	10,5%	9,0%	7,3%	2,4%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	4,9%	[2,9%]	0,2%	[8,2%]	3,5%	3,5%	1,1%	0,9%	1,9%	2,4%	1,8%	2,4%	2,4%
	SSS (sem Super e Cinemas)	8,2%	0,2%	8,8%	6,4%	1,7%	4,5%	23,9%	[8,2%]	5,5%	4,7%	8,1%	10,0%	5,2%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	10,7%	2,9%	7,0%	9,7%	7,6%	13,4%	22,6%	[1,8%]	12,9%	12,3%	13,4%	17,5%	13,1%
	NOI	30,3%	31,0%	[0,4%]	29,5%	[3,8%]	10,2%	[3,0%]	52,5%	[18,7%]	[0,9%]	19,5%	17,6%	7,6%

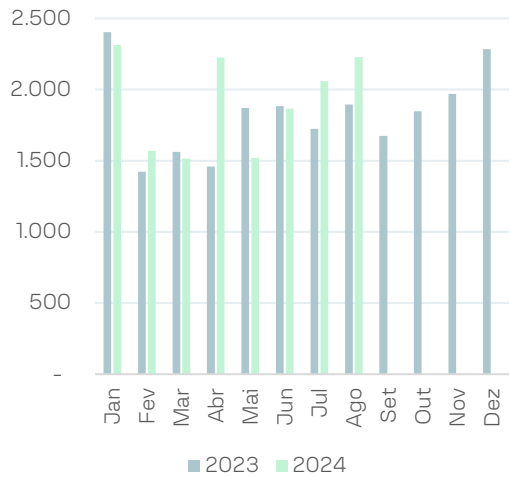
Portfolio Votorantim Shopping

DRE Gerencial

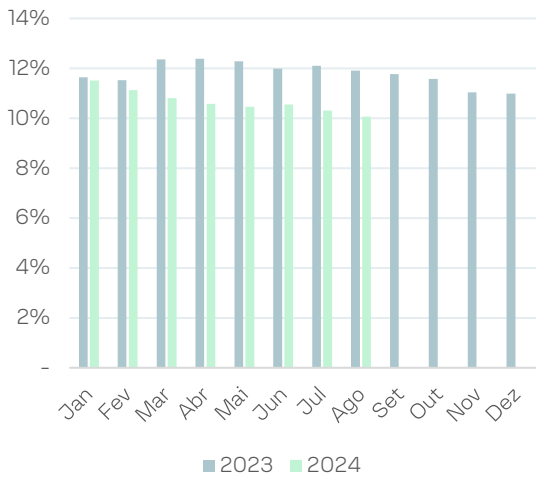
	Realizado		Variação vs ago-23	Acumulado		Variação vs ago-23
	ago-24	ago-23		ago-24	ago-23	
Total Receitas	3.023.323	2.645.772	14,3%	21.633.268	20.249.493	6,8%
Aluguel Mínimo	1.553.284	1.567.642	(0,9%)	12.878.580	13.234.202	(2,7%)
Aluguel Complementar	390.975	301.195	29,8%	2.428.951	2.146.385	13,2%
Mall & Mídia	401.398	375.366	6,9%	3.206.669	2.761.771	16,1%
Outras Receitas	39.514	44.993	(12,2%)	305.085	312.856	(2,5%)
Inadimplência Líquida	(13.041)	(4.139)	215,1%	(96.701)	(520.905)	(81,4%)
Receita de Estacionamento	651.193	360.714	80,5%	2.910.685	2.315.182	25,7%
Total Despesas	(795.391)	(751.459)	5,8%	(6.336.276)	(6.031.541)	5,1%
Encargo com Lojas Vagas	(352.085)	(480.599)	(26,7%)	(3.903.654)	(3.782.698)	3,2%
Outras Despesas	(443.306)	(270.861)	63,7%	(2.432.623)	(2.248.843)	8,2%
NOI 100%	2.227.932	1.894.312	17,6%	15.296.992	14.217.952	7,6%

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.

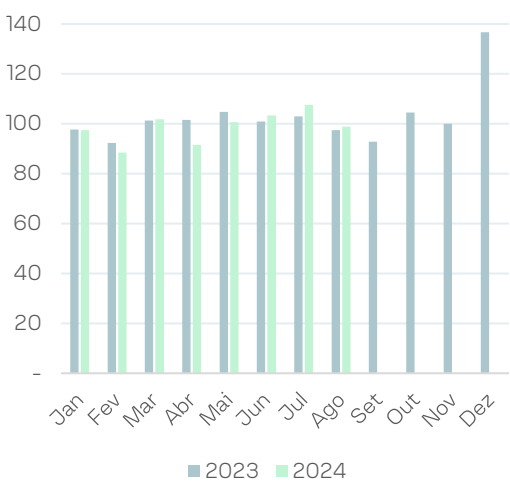
NOI (R\$ '000)



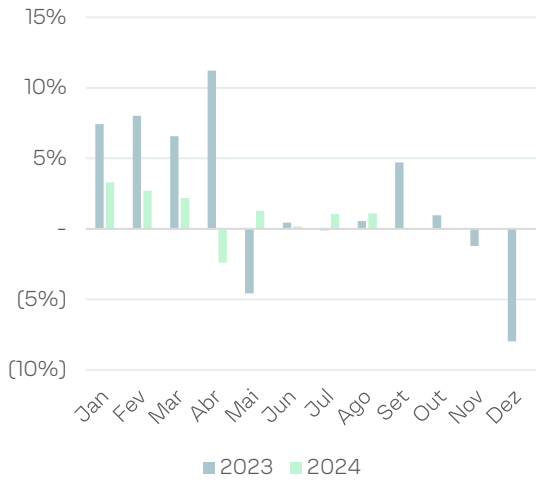
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

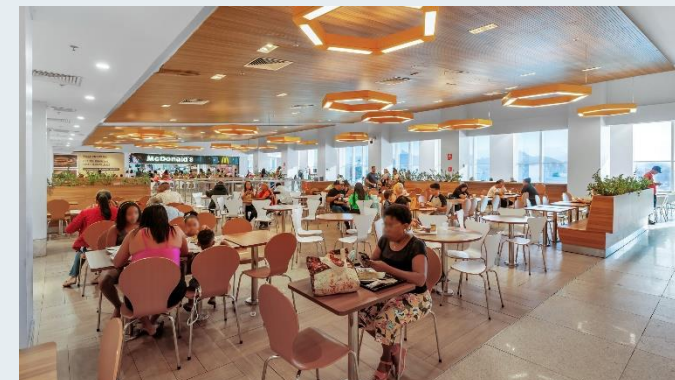
Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

Salas de Cinema
4

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



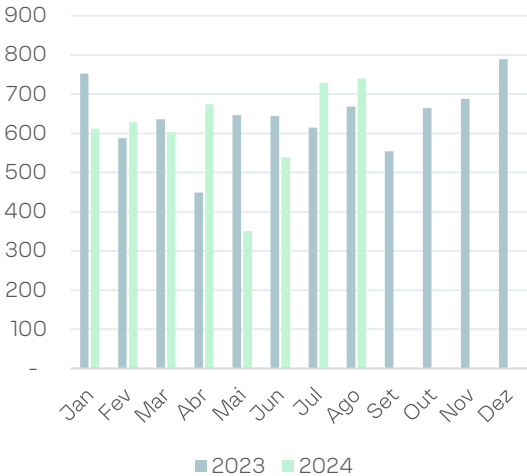


DRE Gerencial

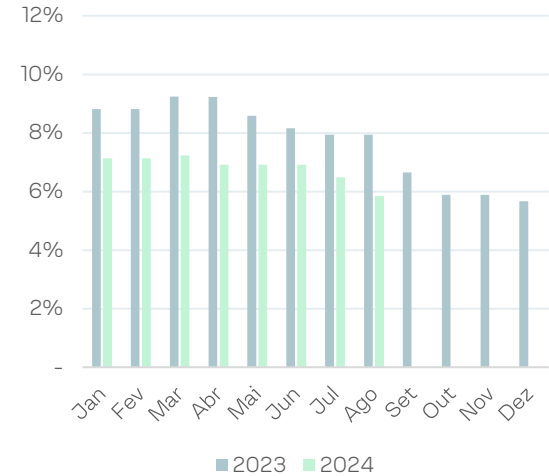
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	ago-24	ago-23		ago-24	ago-23	
Total Receitas	1.074.908	950.989	13,0%	7.459.325	7.378.295	1,1%
Aluguel Mínimo	631.922	651.657	(3,0%)	5.094.761	5.331.778	(4,4%)
Aluguel Complementar	102.111	85.800	19,0%	493.463	560.508	(12,0%)
Mall & Mídia	171.526	137.737	24,5%	1.341.249	1.123.038	19,4%
Outras Receitas	22.117	11.712	88,8%	149.759	59.756	150,6%
Inadimplência Líquida	(9.798)	(15.107)	(35,1%)	(199.452)	(243.047)	(17,9%)
Receita de Estacionamento	157.030	79.190	98,3%	579.546	546.261	6,1%
Total Despesas	(334.424)	(282.821)	18,2%	(2.582.454)	(2.381.415)	8,4%
Encargo com Lojas Vagas	(141.454)	(180.252)	(21,5%)	(1.754.511)	(1.530.874)	14,6%
Outras Despesas	(192.969)	(102.568)	88,1%	(827.943)	(850.540)	(2,7%)
NOI 100%	740.484	668.168	10,8%	4.876.871	4.996.880	(2,4%)

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.

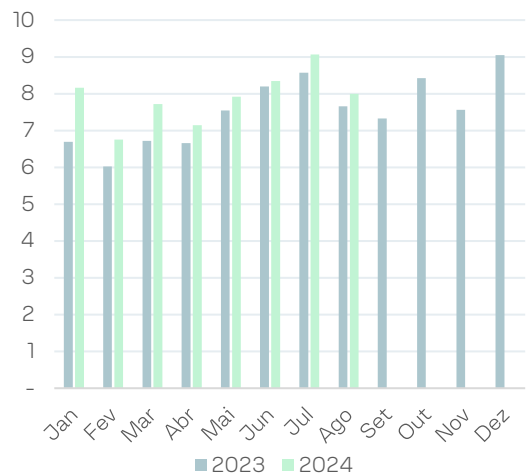
NOI (R\$ '000)



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





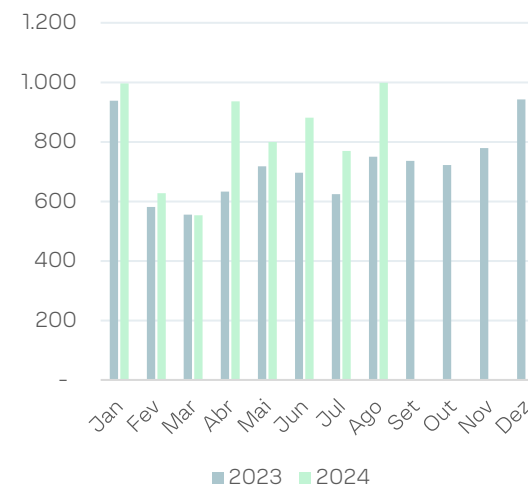
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs ago-23	Acumulado		Variação vs ago-23
	ago-24	ago-23		ago-24	ago-23	
Total Receitas	1.213.281	1.021.965	18,7%	8.638.226	7.595.154	13,7%
Aluguel Mínimo	649.027	642.812	1,0%	5.444.512	5.515.824	(1,3%)
Aluguel Complementar	50.573	40.948	23,5%	519.394	363.740	42,8%
Mall & Mídia	138.554	145.511	(4,8%)	1.164.606	1.048.399	11,1%
Outras Receitas	17.782	21.856	(18,6%)	94.819	257.571	(63,2%)
Inadimplência Líquida	(10.183)	832	(1323,5%)	(47.477)	(561.682)	(91,5%)
Receita de Estacionamento	367.528	170.006	116,2%	1.462.373	971.301	50,6%
Total Despesas	(214.587)	(272.306)	(21,2%)	(2.074.182)	(2.098.109)	(1,1%)
Encargo com Lojas Vagas	(84.045)	(170.293)	(50,6%)	(1.074.273)	(1.205.100)	(10,9%)
Outras Despesas	(130.542)	(102.013)	28,0%	(999.908)	(893.009)	12,0%
NOI 100%	998.694	749.659	33,2%	6.564.044	5.497.045	19,4%

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)



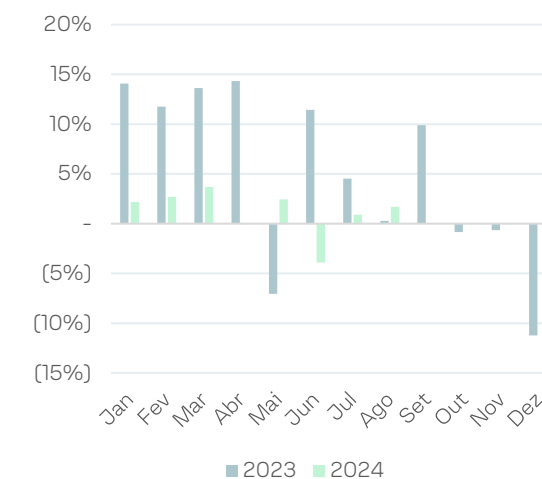
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





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

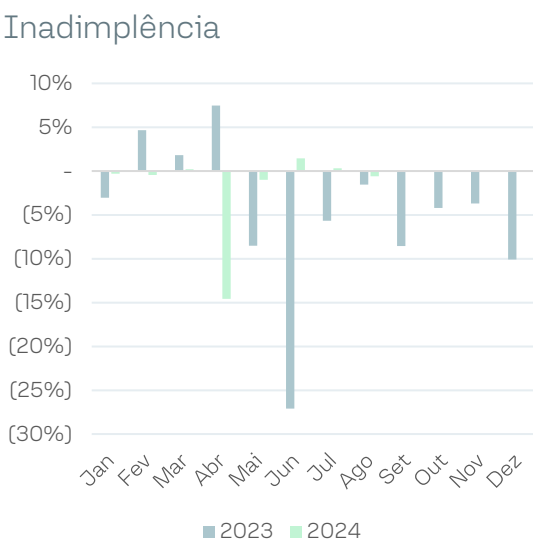
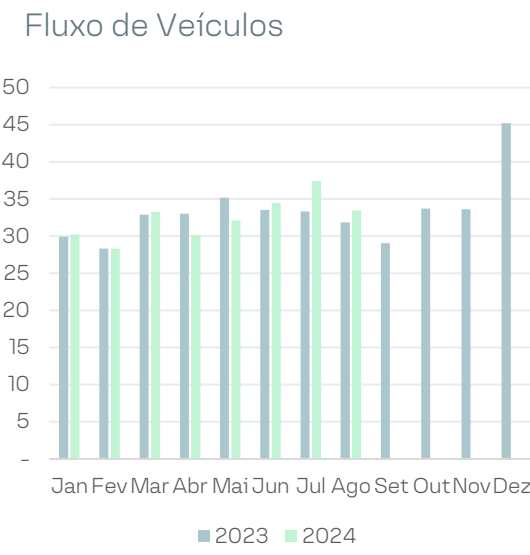
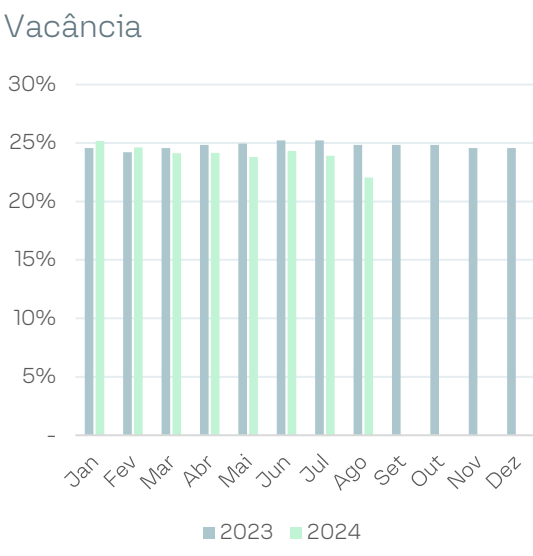
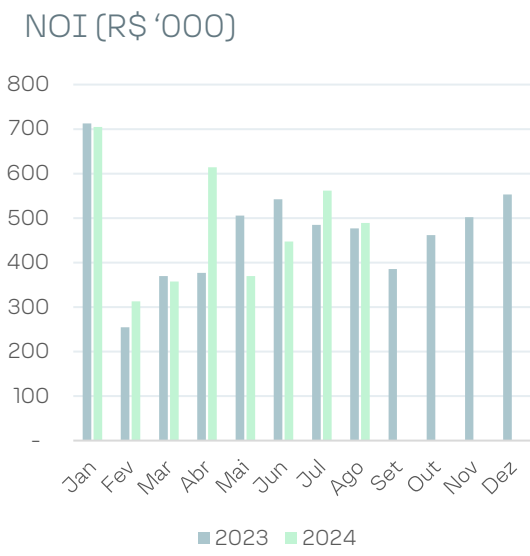




DRE Gerencial						
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	ago-24	ago-23		ago-24	ago-23	
Total Receitas	735.134	672.818	9,3%	5.535.717	5.276.044	4,9%
Aluguel Mínimo	272.335	273.173	(0,3%)	2.339.307	2.386.600	(2,0%)
Aluguel Complementar	238.291	174.447	36,6%	1.416.094	1.222.137	15,9%
Mall & Mídia	91.318	92.118	(0,9%)	700.814	590.334	18,7%
Outras Receitas	(385)	11.425	(103,4%)	60.507	(4.471)	(1453,4%)
Inadimplência Líquida	6.940	10.136	(31,5%)	150.228	283.825	(47,1%)
Receita de Estacionamento	126.635	111.518	13,6%	868.767	797.619	8,9%
Total Despesas	(246.380)	(196.333)	25,5%	(1.679.641)	(1.552.017)	8,2%
Encargo com Lojas Vagas	(126.585)	(130.054)	(2,7%)	(1.074.870)	(1.046.723)	2,7%
Outras Despesas	(119.795)	(66.279)	80,7%	(604.771)	(505.294)	19,7%
NOI 100%	488.754	476.485	2,6%	3.856.076	3.724.027	3,5%

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.



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