

Votorantim Shopping (VSHO11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Setembro 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\$ 0,72

Dividend Yield Mensal

0,98%

Dividend Yield Anualizado

11,77%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 73,40

Cota Patrimonial

R\$ 103,81

Valor de Mercado

R\$ 154,1 MM

Valor Patrimonial

R\$ 217,9 MM

P/VP

0,71

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 213,7 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 55 mil

Número de Negócios no Mês

1.212

Número de Cotistas

3.600

Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

46,7 mil

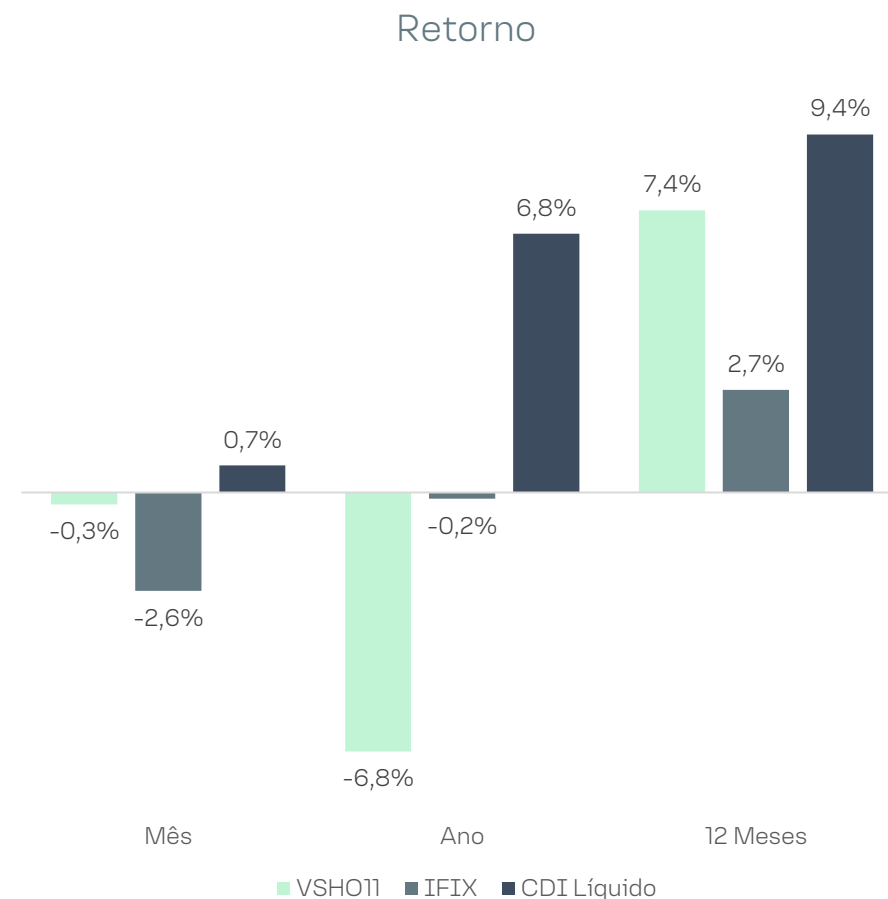
Comentário do Gestor

Em setembro, as vendas totais e o SSS aumentaram 9,6% e 2,9%, respectivamente, em relação ao mesmo mês do ano anterior, principalmente devido desempenho contínuo das lojas âncoras de vestuário, eletrodomésticos e praça de alimentação.

A taxa de ocupação do portfólio atingiu 89,96%. No Shopping Valinhos, a ocupação aumentou para 78,5% com novo restaurante na praça de alimentação. No Shopping Hortolândia, a ocupação diminuiu para 96,5% com a saída de laboratório de diagnóstico. Por fim, o Shopping Bay Market manteve a taxa de ocupação em 94,2%.

O NOI de setembro cresceu 3,6% em relação ao ano anterior, crescimento menor em comparação com o bom desempenho ao longo de 2024, devido um aumento de inadimplência dentro do mês, sendo necessário aporte no condomínio do Shopping Bay Market. No entanto, no acumulado do ano, o NOI está 7,2% acima do registrado em 2023.

Para o mês de setembro, a gestão deliberou pela manutenção da distribuição em R\$0,71.

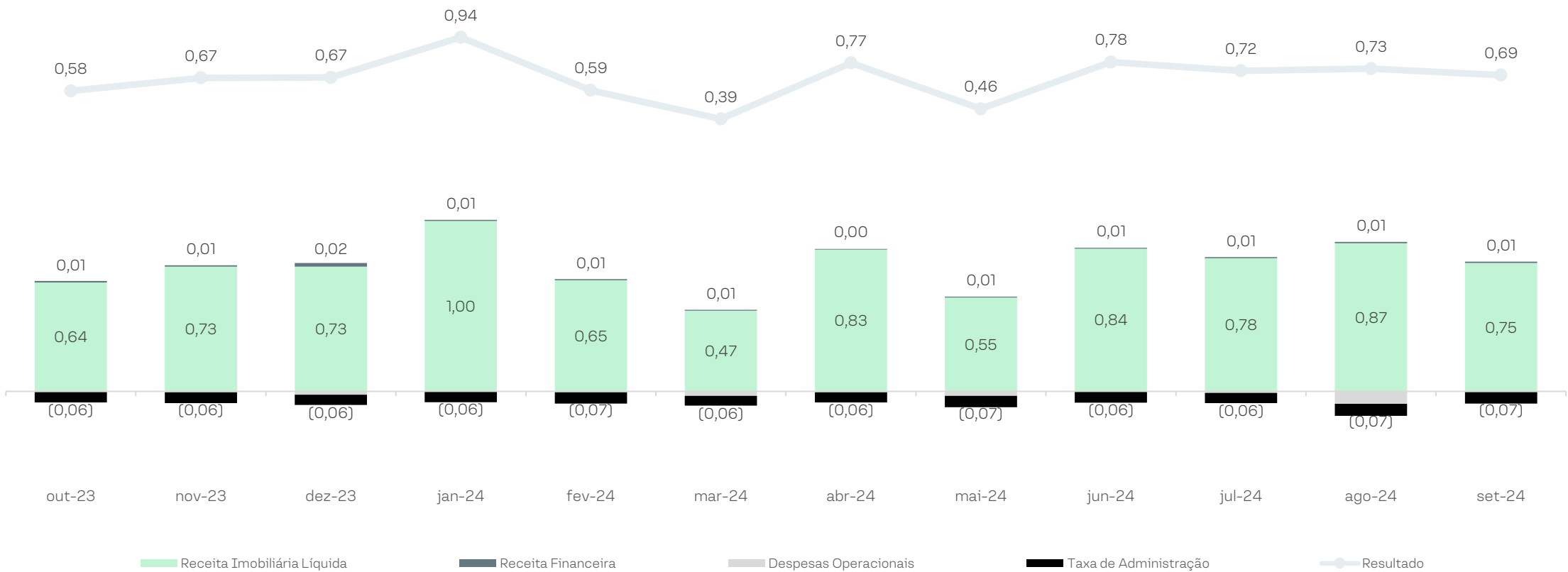


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

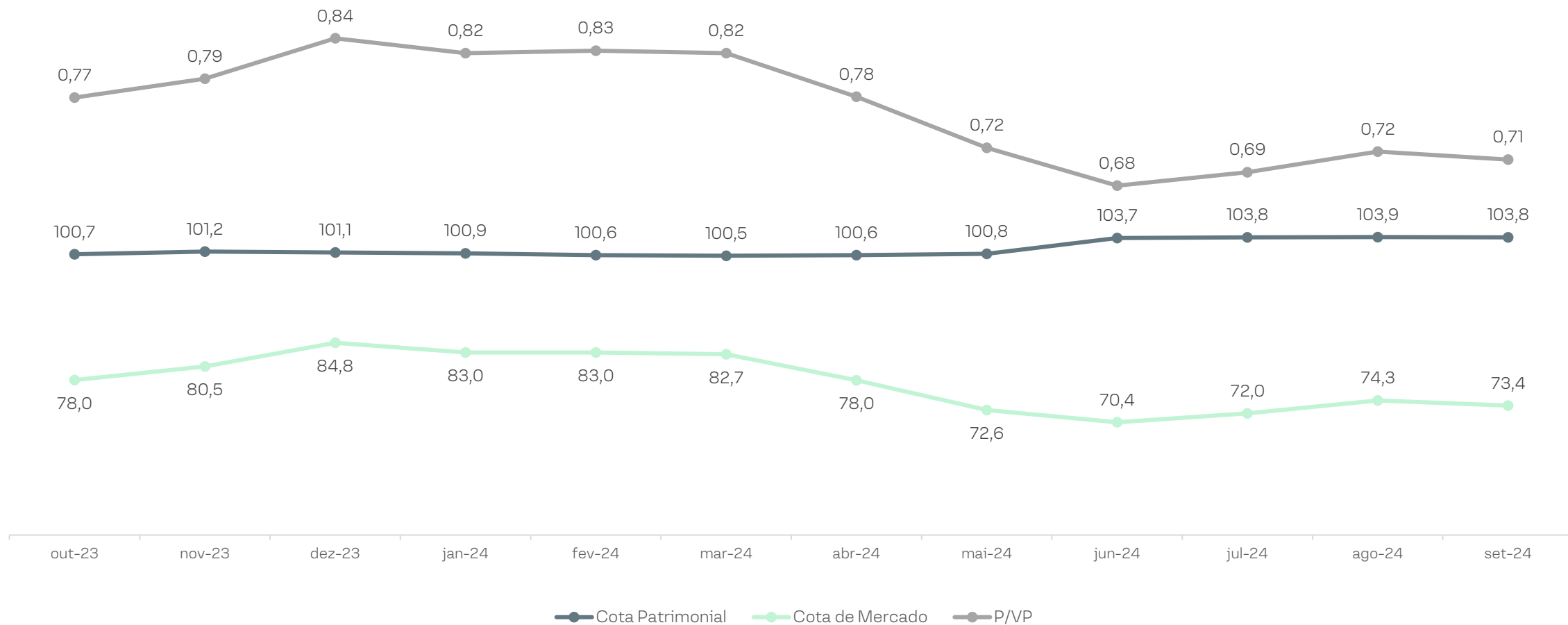
DRE Gerencial

	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	1S24	2S24	2024
Receita Total	2.106.817	1.378.458	1.002.756	1.751.374	1.163.975	1.765.240	1.649.896	1.835.360	1.592.552	9.168.619	5.077.808	14.246.427
Receita Imobiliária Líquida	2.092.709	1.363.801	991.432	1.741.621	1.153.346	1.753.549	1.636.404	1.820.240	1.576.461	9.096.458	5.033.105	14.129.563
Receita Financeira	14.108	14.657	11.324	9.753	10.628	11.691	13.491	15.121	16.091	72.161	44.703	116.864
Despesa Total	(132.411)	(149.255)	(174.981)	(136.175)	(195.174)	(138.645)	(146.180)	(302.473)	(150.403)	(926.642)	(599.056)	(1.525.698)
Despesas Operacionais	(5.574)	(10.591)	(54.939)	(10.275)	(56.802)	(6.680)	(19.469)	(153.018)	(7.295)	(144.861)	(179.782)	(324.643)
Taxa de Administração	(126.837)	(138.664)	(120.042)	(125.901)	(138.371)	(131.966)	(126.711)	(149.455)	(143.108)	(781.781)	(419.274)	(1.201.056)
Resultado	1.974.406	1.229.203	827.775	1.615.199	968.801	1.626.594	1.503.716	1.532.887	1.442.149	8.241.977	4.478.752	12.720.729
Resultado por Cota	0,94	0,59	0,39	0,77	0,46	0,78	0,72	0,73	0,69	3,93	2,13	6,06
Rendimento por Cota	0,72	0,72	0,65	0,55	0,55	0,55	0,55	0,71	0,72	3,74	1,98	5,72
Proporção Distribuída	76,5%	122,9%	164,8%	71,5%	119,2%	71,0%	76,8%	97,2%	104,8%	95,2%	92,8%	94,4%

Composição do Resultado



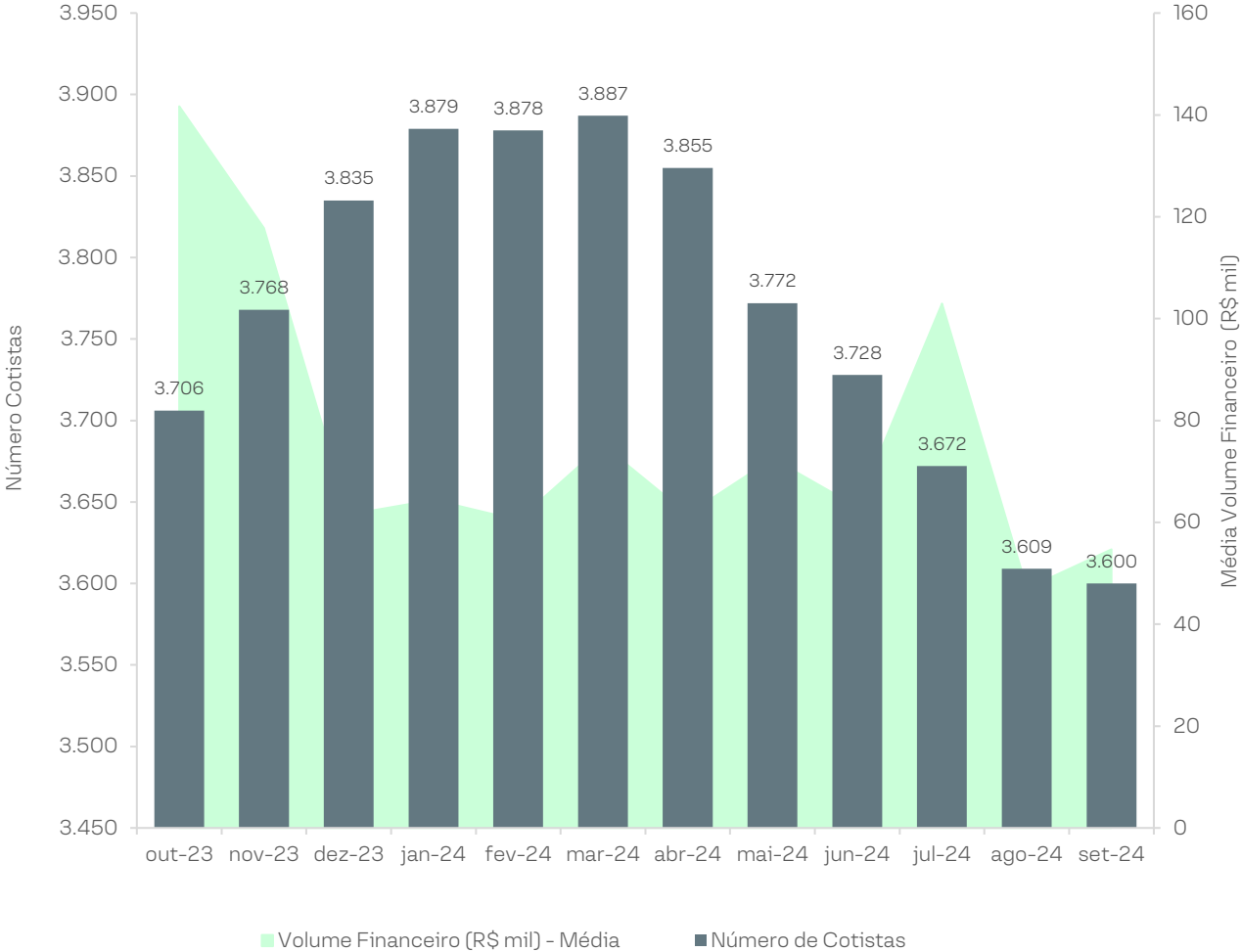
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.600 cotistas, 0,2% menor que o mês anterior e um redução 2,9% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

O volume médio diário foi de R\$ 54,7mil, apresentando um aumento 16,4% em relação ao mês anterior e redução de 61,4% em relação ao mês passado.

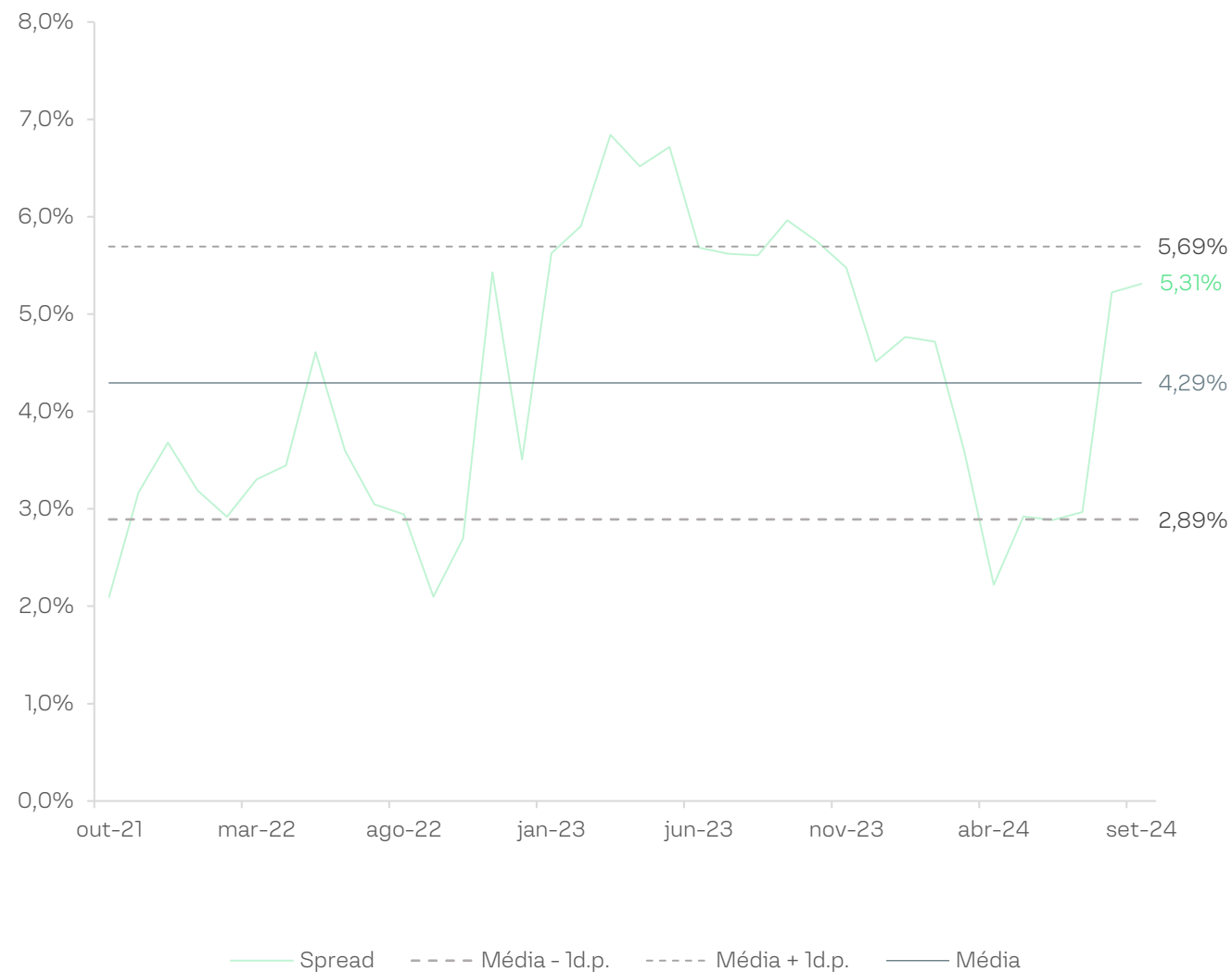


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,77% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,31%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,29%, o spread está aproximadamente 102 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		out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	Acc Ano
	Fluxo Veículos Total	34,7%	22,1%	22,1%	21,9%	12,2%	14,8%	7,3%	5,0%	1,8%	5,7%	4,4%	(2,6%)	7,4%
	Fluxo Veículos Pagantes	37,8%	17,8%	21,5%	22,1%	10,5%	7,9%	0,5%	(0,4%)	(3,8%)	0,8%	(3,3%)	(11,1%)	2,0%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(0,4%)	0,3%	(4,0%)	6,9%	6,6%	(0,8%)	7,0%	2,7%	5,4%	1,9%	6,1%	7,7%	4,9%
	SSS (sem Super e Cinemas)	(0,5%)	4,8%	3,7%	(2,8%)	2,8%	10,8%	(4,0%)	5,2%	3,0%	6,4%	8,1%	(3,3%)	3,0%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	4,8%	8,7%	6,4%	2,9%	10,3%	13,9%	1,3%	9,4%	7,2%	11,4%	13,8%	1,4%	9,7%
	NOI	56,2%	(2,3%)	42,8%	(18,6%)	7,0%	(5,2%)	50,4%	(45,6%)	(16,4%)	18,6%	10,8%	1,9%	(2,0%)
	Fluxo Veículos Total	(9,6%)	(6,5%)	2,4%	(3,3%)	(7,8%)	(1,5%)	(12,3%)	(2,2%)	2,2%	0,2%	(1,1%)	(6,8%)	(4,6%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(16,3%)	(16,4%)	(5,6%)	(12,1%)	(6,3%)	6,4%	(9,5%)	6,2%	18,1%	10,6%	12,7%	(0,1%)	4,4%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(5,9%)	1,2%	(13,3%)	2,2%	1,7%	3,0%	2,3%	2,6%	(1,2%)	0,9%	2,0%	2,9%	1,8%
	SSS (sem Super e Cinemas)	4,2%	8,4%	9,9%	6,1%	5,1%	23,3%	(8,6%)	10,0%	6,8%	8,5%	13,0%	10,6%	8,1%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	2,0%	(6,1%)	11,9%	13,8%	17,8%	36,8%	0,1%	21,7%	18,0%	17,9%	27,2%	20,8%	19,3%
	NOI	(0,6%)	0,5%	16,7%	6,2%	8,0%	(0,3%)	47,9%	11,4%	26,5%	23,3%	33,2%	9,5%	18,2%
	Fluxo Veículos Total	2,5%	10,1%	3,8%	1,0%	0,1%	1,2%	(8,6%)	(8,8%)	2,9%	12,3%	5,0%	3,3%	0,8%
	Fluxo Veículos Pagantes	6,6%	9,1%	(1,5%)	(6,6%)	(1,4%)	6,1%	(14,3%)	(9,1%)	6,6%	9,5%	4,5%	(4,0%)	(1,0%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(2,5%)	(3,1%)	(7,5%)	0,1%	0,7%	1,8%	(11,2%)	(0,5%)	2,3%	3,0%	0,5%	2,5%	(0,2%)
	SSS (sem Super e Cinemas)	(3,0%)	13,5%	5,2%	2,4%	5,6%	14,0%	(11,7%)	1,3%	4,3%	9,4%	9,8%	1,9%	4,0%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	2,2%	19,8%	10,4%	6,8%	12,4%	19,4%	(6,4%)	8,0%	11,6%	10,9%	12,3%	7,1%	9,0%
	NOI	78,0%	0,8%	37,2%	(1,2%)	22,9%	(3,3%)	62,9%	(26,9%)	(17,6%)	15,8%	2,6%	(5,3%)	2,6%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	(3,3%)	0,4%	3,9%	(0,3%)	(4,1%)	0,5%	(9,9%)	(3,9%)	2,4%	4,6%	1,3%	(3,3%)	(1,9%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(3,0%)	(3,8%)	(1,9%)	(6,5%)	(2,5%)	6,5%	(10,7%)	(1,1%)	10,5%	9,0%	7,3%	(3,0%)	1,9%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(2,9%)	0,2%	(8,2%)	3,5%	3,5%	1,1%	0,9%	1,9%	2,4%	1,8%	2,4%	4,8%	2,6%
	SSS (sem Super e Cinemas)	0,2%	8,8%	6,4%	1,7%	4,5%	23,9%	(8,2%)	5,5%	4,7%	8,1%	10,0%	2,9%	5,0%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	2,9%	7,0%	9,7%	7,6%	13,4%	22,6%	(1,8%)	12,9%	12,3%	13,4%	17,5%	9,6%	12,6%
	NOI	31,0%	(0,4%)	29,5%	(3,8%)	10,2%	(3,0%)	52,5%	(18,7%)	(0,9%)	19,5%	17,6%	3,6%	7,2%

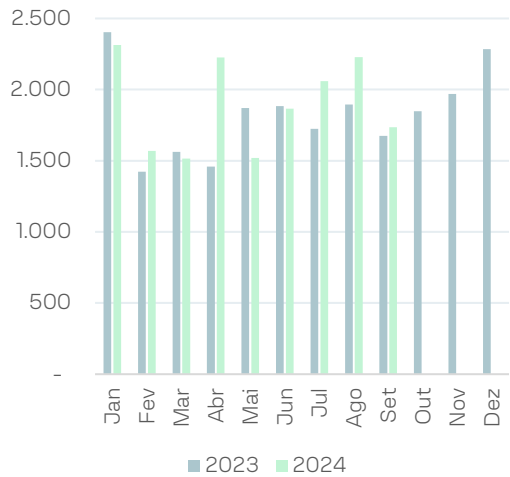
Portfolio Votorantim Shopping

DRE Gerencial

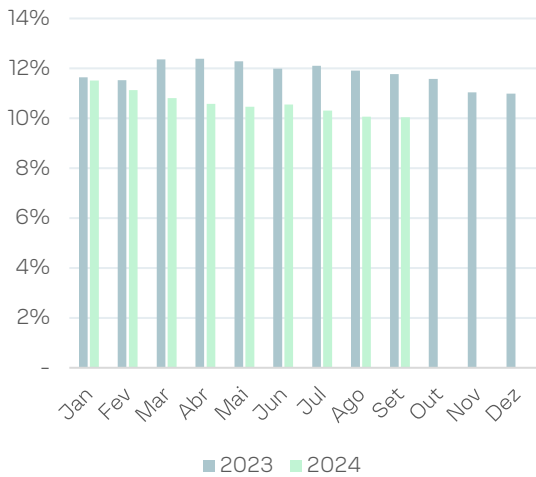
	Realizado		Variação vs set-23	Acumulado		Variação vs set-23
	set-24	set-23		set-24	set-23	
Total Receitas	2.544.934	2.364.151	7,6%	24.178.201	22.613.644	6,9%
Aluguel Mínimo	1.542.391	1.578.938	(2,3%)	14.420.971	14.813.140	(2,6%)
Aluguel Complementar	277.540	197.622	40,4%	2.706.491	2.344.007	15,5%
Mall & Mídia	421.036	389.930	8,0%	3.627.705	3.151.701	15,1%
Outras Receitas	10.799	63.047	(82,9%)	315.883	375.904	(16,0%)
Inadimplência Líquida	(90.562)	(95.694)	(5,4%)	(187.263)	(616.599)	(69,6%)
Receita de Estacionamento	383.730	230.309	66,6%	3.294.414	2.545.491	29,4%
Total Despesas	(809.173)	(688.542)	17,5%	(7.145.449)	(6.720.083)	6,3%
Encargo com Lojas Vagas	(460.080)	(361.767)	27,2%	(4.363.734)	(4.144.464)	5,3%
Outras Despesas	(349.093)	(326.775)	6,8%	(2.781.715)	(2.575.619)	8,0%
NOI 100%	1.735.761	1.675.609	3,6%	17.032.752	15.893.561	7,2%

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.

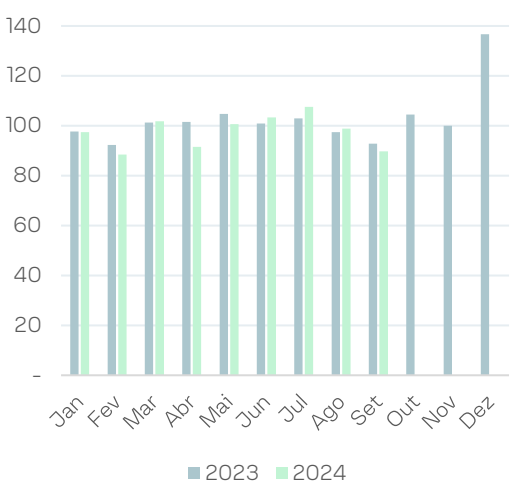
NOI (R\$ '000)



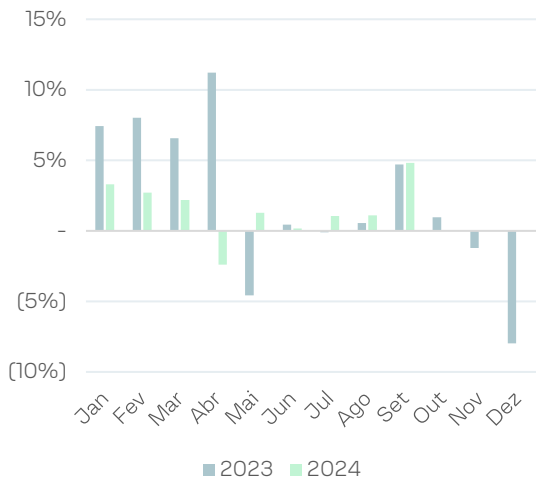
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

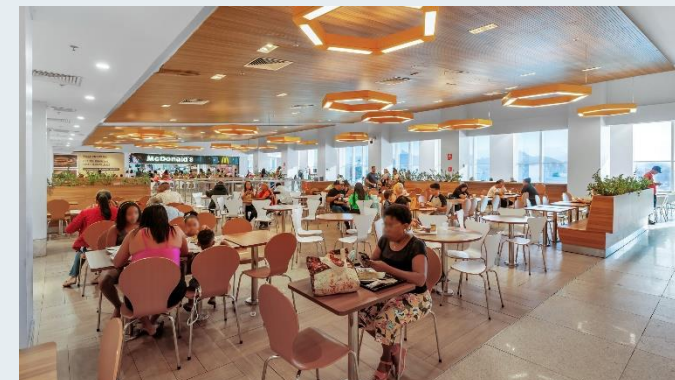
Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

Salas de Cinema
4

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



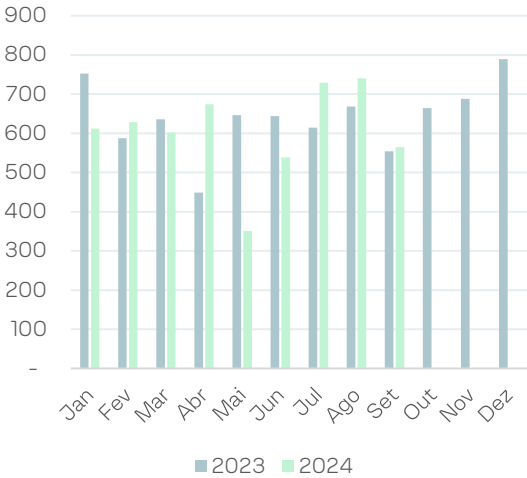


DRE Gerencial

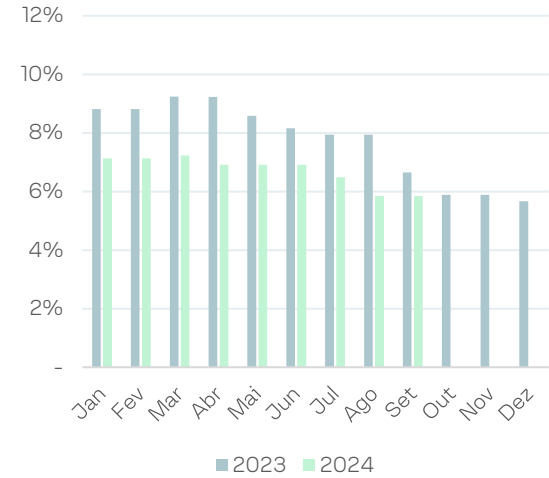
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	set-24	set-23		set-24	set-23	
Total Receitas	902.964	859.544	5,1%	8.362.290	8.237.839	1,5%
Aluguel Mínimo	600.726	656.269	(8,5%)	5.695.487	5.988.047	(4,9%)
Aluguel Complementar	54.850	40.430	35,7%	548.312	600.938	(8,8%)
Mall & Mídia	194.482	148.933	30,6%	1.535.731	1.271.971	20,7%
Outras Receitas	13.884	(942)	(1573,5%)	163.643	58.814	178,2%
Inadimplência Líquida	(72.916)	(54.665)	33,4%	(272.369)	(297.712)	(8,5%)
Receita de Estacionamento	111.940	69.519	61,0%	691.485	615.781	12,3%
Total Despesas	(337.826)	(305.214)	10,7%	(2.920.280)	(2.686.629)	8,7%
Encargo com Lojas Vagas	(239.157)	(160.288)	49,2%	(1.993.667)	(1.691.162)	17,9%
Outras Despesas	(98.669)	(144.926)	(31,9%)	(926.613)	(995.467)	(6,9%)
NOI 100%	565.138	554.330	1,9%	5.442.009	5.551.210	(2,0%)

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.

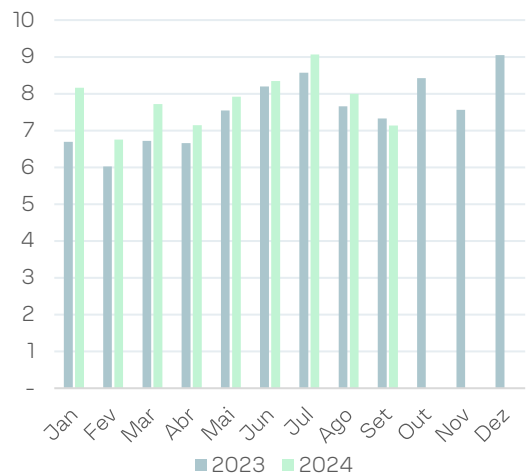
NOI (R\$ '000)



Vacância



Fluxo de Veículos ('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





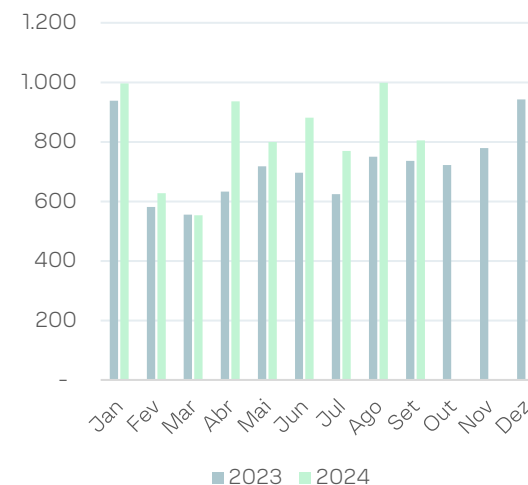
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	set-24	set-23		set-24	set-23	
Total Receitas	1.027.247	906.606	13,3%	9.665.473	8.501.759	13,7%
Aluguel Mínimo	670.391	651.483	2,9%	6.114.902	6.167.307	(0,8%)
Aluguel Complementar	61.005	33.190	83,8%	580.399	396.930	46,2%
Mall & Mídia	128.507	145.108	(11,4%)	1.293.112	1.193.508	8,3%
Outras Receitas	12.968	67.548	(80,8%)	107.787	325.119	(66,8%)
Inadimplência Líquida	(13.193)	(85.481)	(84,6%)	(60.671)	(647.163)	(90,6%)
Receita de Estacionamento	167.571	94.758	76,8%	1.629.943	1.066.059	52,9%
Total Despesas	(221.793)	(170.960)	29,7%	(2.295.975)	(2.269.069)	1,2%
Encargo com Lojas Vagas	(94.521)	(60.559)	56,1%	(1.168.794)	(1.265.659)	(7,7%)
Outras Despesas	(127.272)	(110.401)	15,3%	(1.127.181)	(1.003.410)	12,3%
NOI 100%	805.454	735.645	9,5%	7.369.498	6.232.690	18,2%

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)



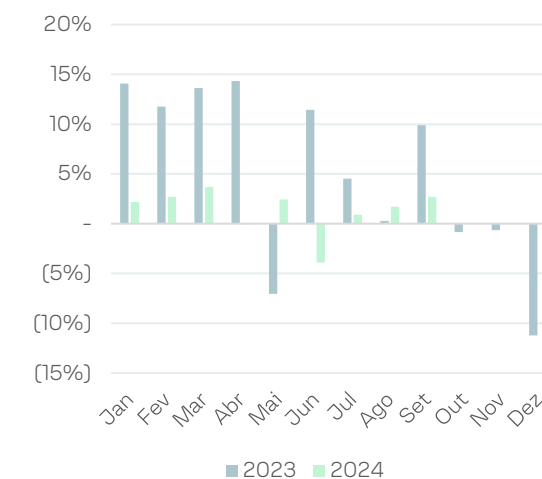
Vacância



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



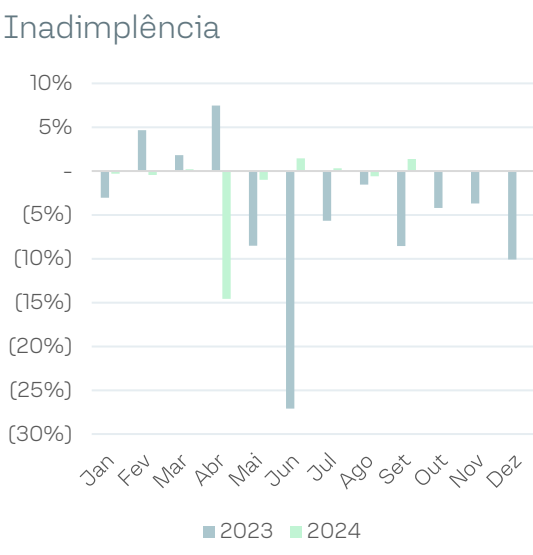
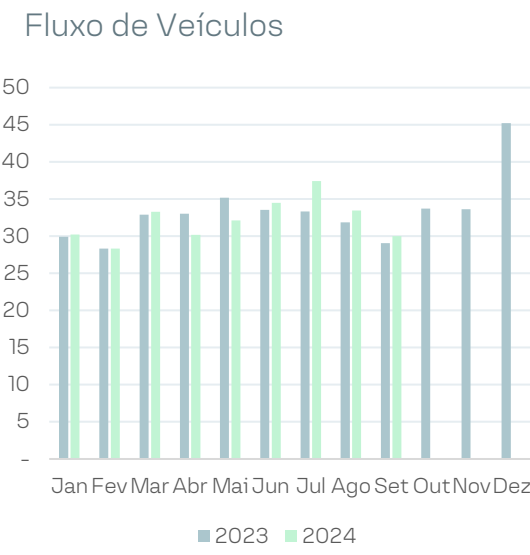
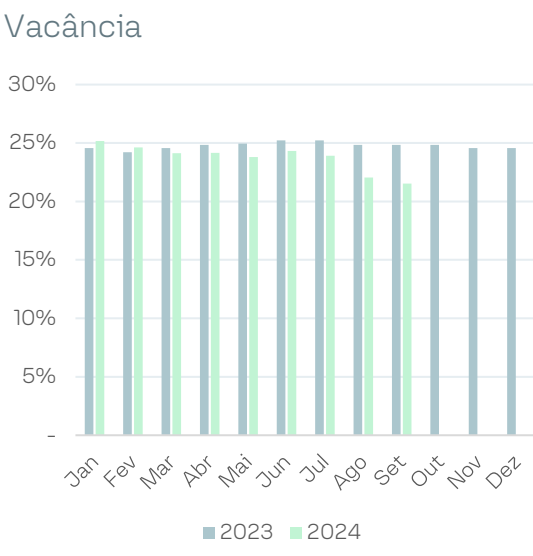
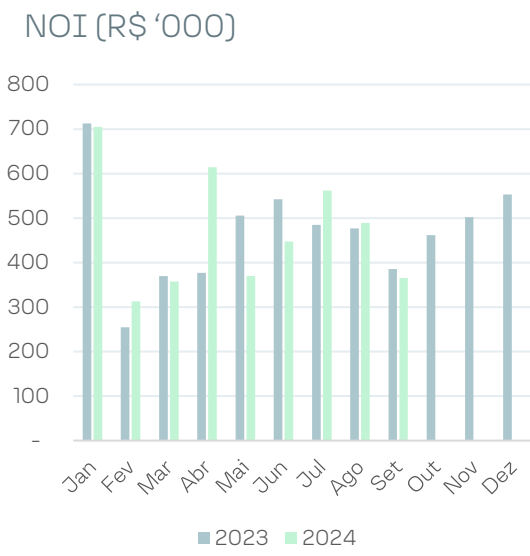
SHOPPING VALINHOS



DRE Gerencial						
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	set-24	set-23		set-24	set-23	
Total Receitas	614.722	598.001	2,8%	6.150.439	5.874.045	4,7%
Aluguel Mínimo	271.274	271.186	0,0%	2.610.582	2.657.787	(1,8%)
Aluguel Complementar	161.686	124.002	30,4%	1.577.780	1.346.139	17,2%
Mall & Mídia	98.048	95.888	2,3%	798.862	686.222	16,4%
Outras Receitas	(16.053)	(3.559)	351,1%	44.454	(8.029)	(653,6%)
Inadimplência Líquida	(4.452)	44.452	(110,0%)	145.776	328.277	(55,6%)
Receita de Estacionamento	104.219	66.032	57,8%	972.986	863.651	12,7%
Total Despesas	(249.554)	(212.367)	17,5%	(1.929.194)	(1.764.384)	9,3%
Encargo com Lojas Vagas	(126.403)	(140.920)	(10,3%)	(1.201.273)	(1.187.643)	1,1%
Outras Despesas	(123.151)	(71.448)	72,4%	(727.922)	(576.742)	26,2%
NOI 100%	365.169	385.634	(5,3%)	4.221.245	4.109.661	2,7%

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.



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