

Votorantim Shopping (VSHO11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Outubro 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

1,03%

Dividend Yield Anualizado

12,35%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 69,98

Cota Patrimonial

R\$ 103,70

Valor de Mercado

R\$ 146,9 MM

Valor Patrimonial

R\$ 217,7 MM

P/VP

0,67

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 214,2 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 98 mil

Número de Negócios no Mês

10.680

Número de Cotistas

3.595

Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

46,7 mil

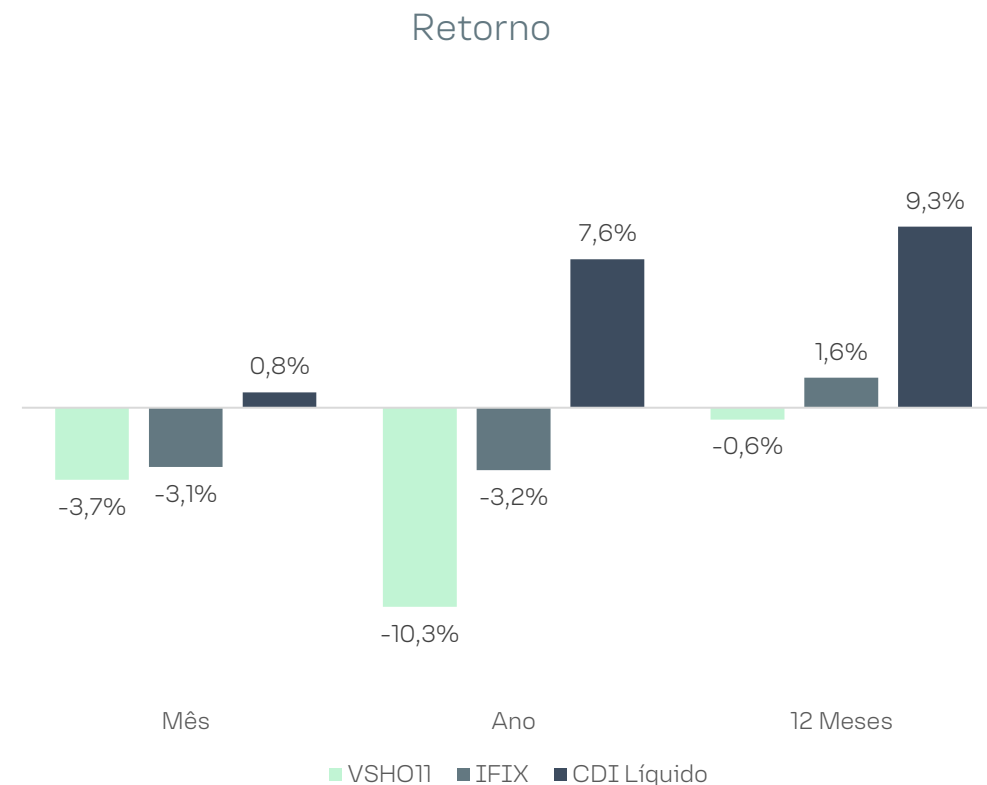
Comentário do Gestor

Em outubro, as vendas totais e o SSS aumentaram 12,6% e 6,6%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento foi impulsionado principalmente pelo desempenho contínuo das lojas âncoras de departamento (vestuário) e da praça de alimentação.

A taxa de ocupação do portfólio atingiu 89,77%. No Shopping Valinhos, a ocupação caiu para 77,7% devido à saída de três lojas e a um remanejamento. No Shopping Hortolândia, a ocupação aumentou para 96,7% com a chegada de uma nova loja de jogos. Por fim, o Shopping Bay Market manteve uma taxa de ocupação de 94,2%.

O NOI de outubro cresceu 12,6% em relação ao ano anterior, principalmente devido a um aumento na receita de estacionamento e a uma menor necessidade de aporte de condomínio por parte do empreendedor, considerando a melhoria nas taxas de ocupação e inadimplência em 2024. No acumulado do ano, o NOI está 7,7% acima do registrado em 2023.

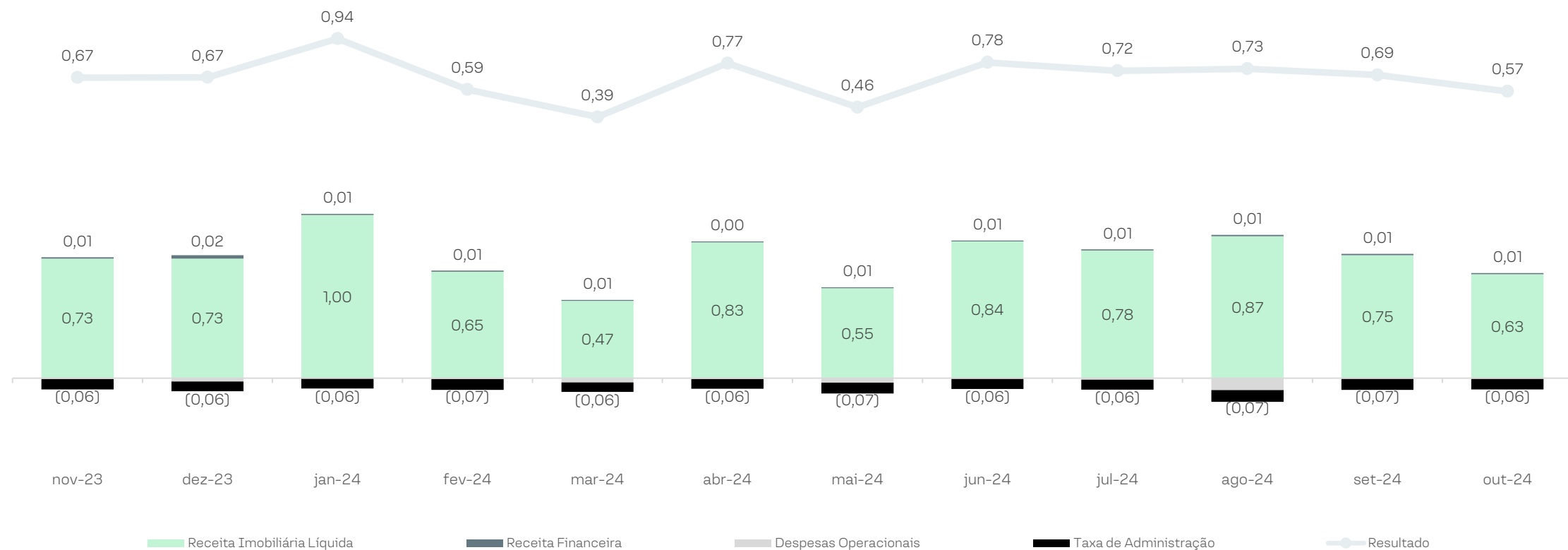
Para o mês de outubro, a gestão deliberou manter a distribuição em R\$ 0,72.



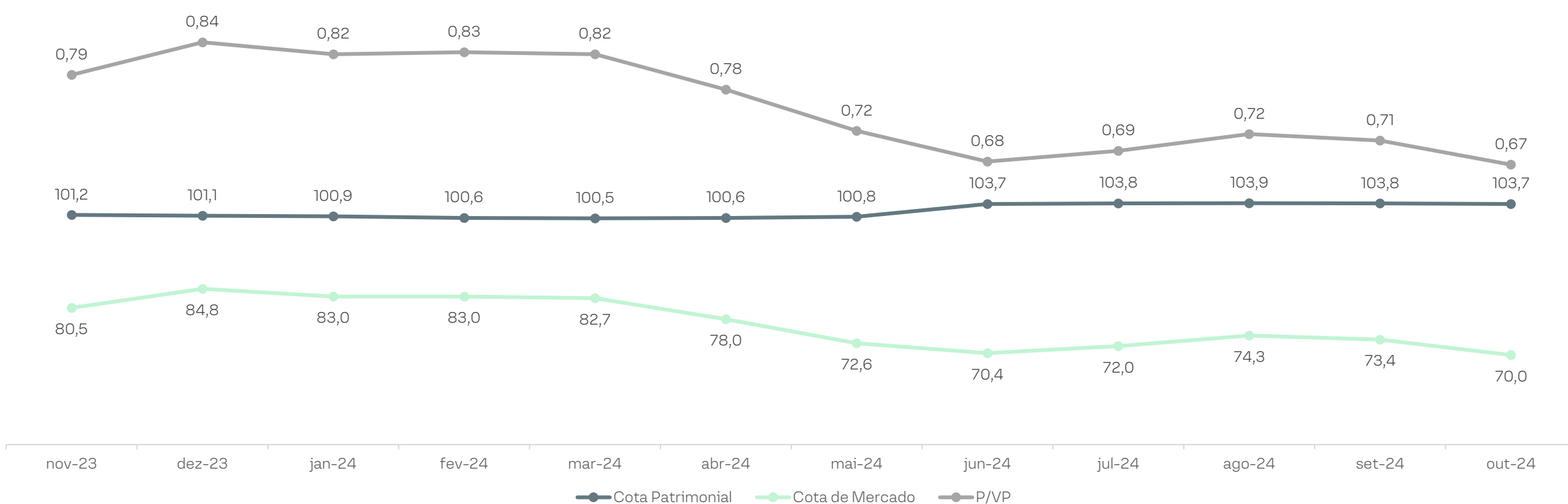
DRE Gerencial

	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-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	1.348.490	9.168.619	6.426.298	15.594.917
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	1.332.169	9.096.458	6.365.274	15.461.733
Receita Financeira	14.108	14.657	11.324	9.753	10.628	11.691	13.491	15.121	16.091	16.320	72.161	61.024	133.184
Despesa Total	(132.411)	(149.255)	(174.981)	(136.175)	(195.174)	(138.645)	(146.180)	(302.473)	(150.403)	(145.051)	(926.642)	(744.108)	(1.670.750)
Despesas Operacionais	(5.574)	(10.591)	(54.939)	(10.275)	(56.802)	(6.680)	(19.469)	(153.018)	(7.295)	(9.361)	(144.861)	(189.142)	(334.003)
Taxa de Administração	(126.837)	(138.664)	(120.042)	(125.901)	(138.371)	(131.966)	(126.711)	(149.455)	(143.108)	(135.691)	(781.781)	(554.965)	(1.336.746)
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	1.203.438	8.241.977	5.682.190	13.924.167
Resultado por Cota	0,94	0,59	0,39	0,77	0,46	0,78	0,72	0,73	0,69	0,57	3,93	2,71	6,63
Rendimento por Cota	0,72	0,72	0,65	0,55	0,55	0,55	0,55	0,71	0,72	0,72	3,74	2,70	6,44
Proporção Distribuída	76,5%	122,9%	164,8%	71,5%	119,2%	71,0%	76,8%	97,2%	104,8%	125,6%	95,2%	99,7%	97,1%

Composição do Resultado



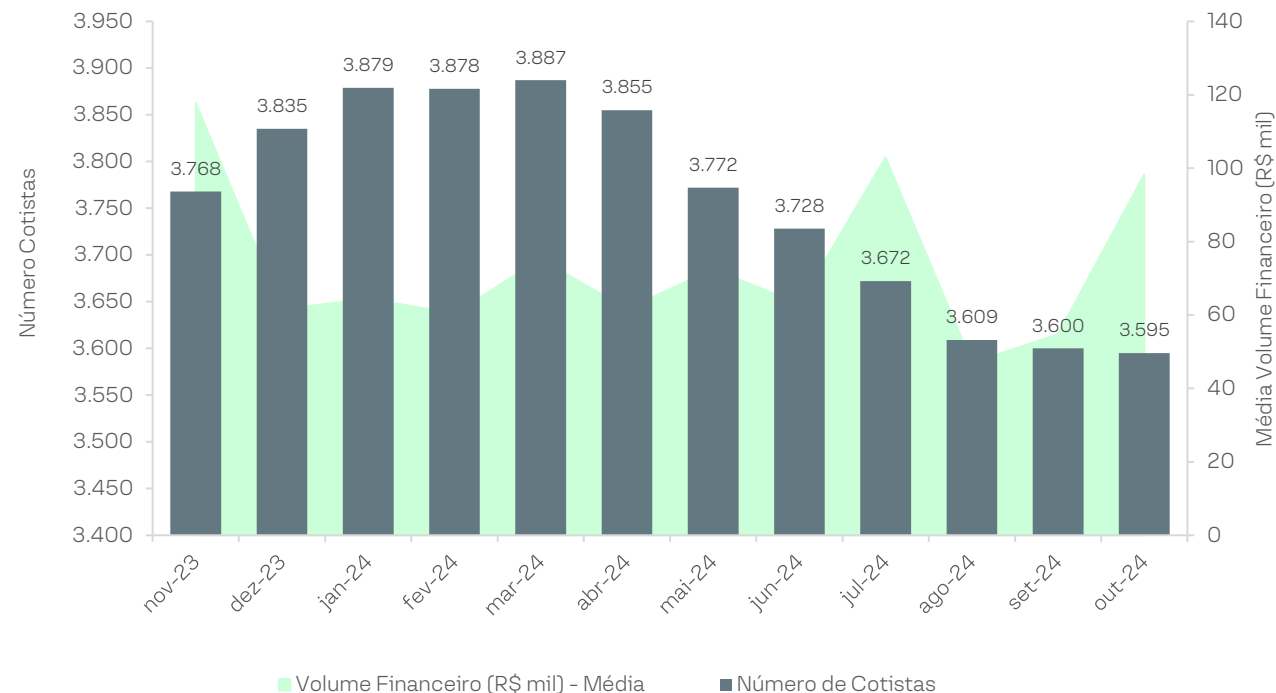
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.595 cotistas, 0,1% menor que o mês anterior e um redução 4,6% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

O volume médio diário foi de R\$ 98,3mil, apresentando um aumento de 79,6% em relação ao mês anterior e redução de 16,5% em relação ao mês passado.

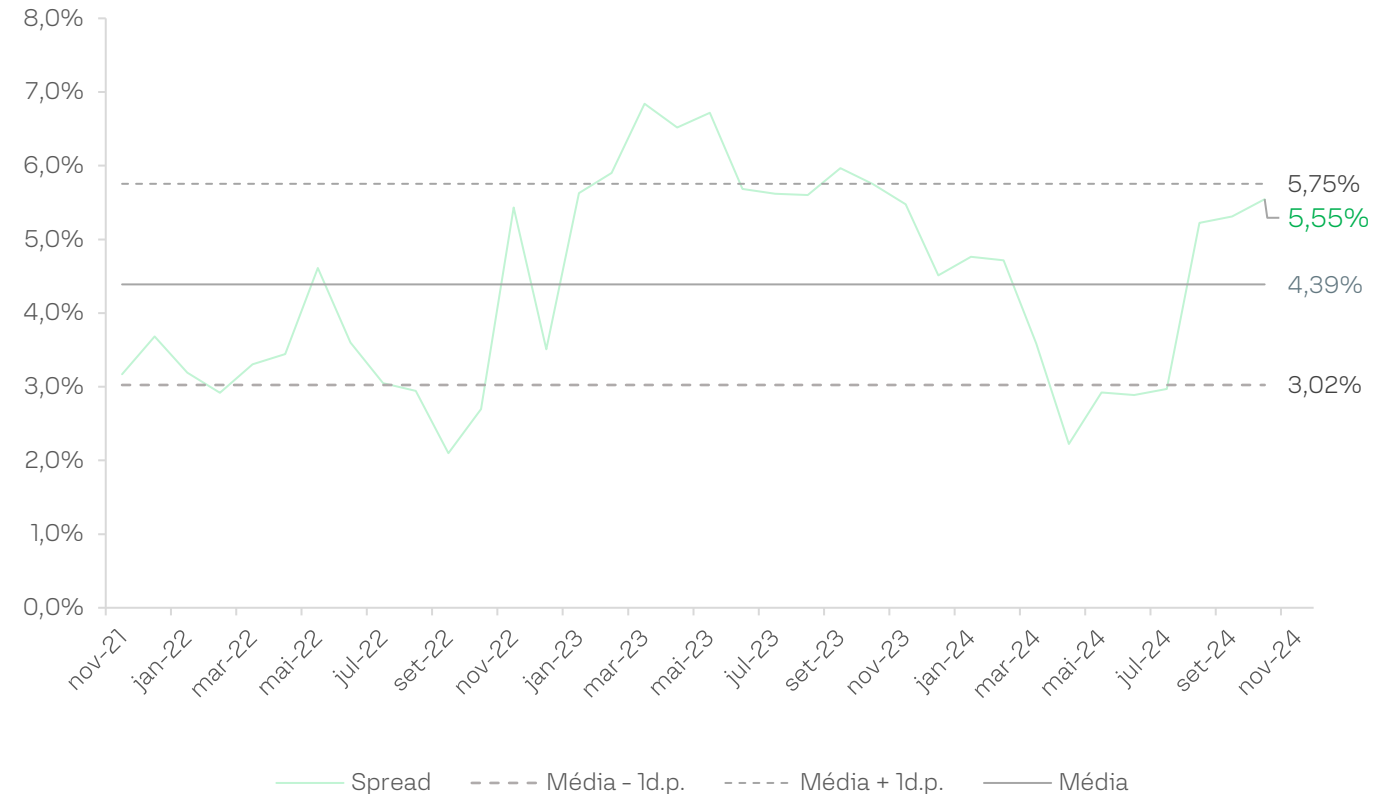


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 12,35% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,55%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,39%, o spread está aproximadamente 116 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

		nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	Acc Ano
	Fluxo Veículos Total	22,1%	22,1%	21,9%	12,2%	14,8%	7,3%	5,0%	1,8%	5,7%	4,4%	(2,6%)	0,1%	6,6%
	Fluxo Veículos Pagantes	17,8%	21,5%	22,1%	10,5%	7,9%	0,5%	(0,4%)	(3,8%)	0,8%	(3,3%)	(11,1%)	(6,1%)	1,1%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	0,3%	(4,0%)	6,9%	6,6%	(0,8%)	7,0%	2,7%	5,4%	1,9%	6,1%	7,7%	(0,1%)	4,4%
	SSS (sem Super e Cinemas)	4,8%	3,7%	(2,8%)	2,8%	10,8%	(4,0%)	5,2%	3,0%	6,4%	8,1%	(3,3%)	5,2%	3,2%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	8,7%	6,4%	2,9%	10,3%	13,9%	1,3%	9,4%	7,2%	11,4%	13,8%	1,4%	11,6%	9,9%
	NOI	(2,3%)	42,8%	(18,6%)	7,0%	(5,2%)	50,4%	(45,6%)	(16,4%)	18,6%	10,8%	1,9%	8,2%	(0,9%)
	Fluxo Veículos Total	(6,5%)	2,4%	(3,3%)	(7,8%)	(1,5%)	(12,3%)	(2,2%)	2,2%	0,2%	(1,1%)	(6,8%)	(3,0%)	(4,4%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(16,4%)	(5,6%)	(12,1%)	(6,3%)	6,4%	(9,5%)	6,2%	18,1%	10,6%	12,7%	(0,1%)	4,5%	4,4%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	1,2%	(13,3%)	2,2%	1,7%	3,0%	2,3%	2,6%	(1,2%)	0,9%	2,0%	2,9%	(0,3%)	1,6%
	SSS (sem Super e Cinemas)	8,4%	9,9%	6,1%	5,1%	23,3%	(8,6%)	10,0%	6,8%	8,5%	13,0%	10,6%	8,6%	8,1%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	(6,1%)	11,9%	13,8%	17,8%	36,8%	0,1%	21,7%	18,0%	17,9%	27,2%	20,8%	17,6%	19,0%
	NOI	0,5%	16,7%	6,2%	8,0%	(0,3%)	47,9%	11,4%	26,5%	23,3%	33,2%	9,5%	29,0%	19,4%
	Fluxo Veículos Total	10,1%	3,8%	1,0%	0,1%	1,2%	(8,6%)	(8,8%)	2,9%	12,3%	5,0%	3,3%	2,0%	1,0%
	Fluxo Veículos Pagantes	9,1%	(1,5%)	(6,6%)	(1,4%)	6,1%	(14,3%)	(9,1%)	6,6%	9,5%	4,5%	(4,0%)	(6,0%)	(1,5%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(3,1%)	(7,5%)	0,1%	0,7%	1,8%	(11,2%)	(0,5%)	2,3%	3,0%	0,5%	2,5%	2,3%	0,1%
	SSS (sem Super e Cinemas)	13,5%	5,2%	2,4%	5,6%	14,0%	(11,7%)	1,3%	4,3%	9,4%	9,8%	1,9%	5,8%	4,1%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	19,8%	10,4%	6,8%	12,4%	19,4%	(6,4%)	8,0%	11,6%	10,9%	12,3%	7,1%	8,5%	9,0%
	NOI	0,8%	37,2%	(1,2%)	22,9%	(3,3%)	62,9%	(26,9%)	(17,6%)	15,8%	2,6%	(5,3%)	(6,7%)	1,7%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	0,4%	3,9%	(0,3%)	(4,1%)	0,5%	(9,9%)	(3,9%)	2,4%	4,6%	1,3%	(3,3%)	(1,1%)	(1,9%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(3,8%)	(1,9%)	(6,5%)	(2,5%)	6,5%	(10,7%)	(1,1%)	10,5%	9,0%	7,3%	(3,0%)	(1,2%)	1,5%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	0,2%	(8,2%)	3,5%	3,5%	1,1%	0,9%	1,9%	2,4%	1,8%	2,4%	4,8%	0,4%	2,4%
	SSS (sem Super e Cinemas)	8,8%	6,4%	1,7%	4,5%	23,9%	(8,2%)	5,5%	4,7%	8,1%	10,0%	2,9%	6,6%	5,1%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	7,0%	9,7%	7,6%	13,4%	22,6%	(1,8%)	12,9%	12,3%	13,4%	17,5%	9,6%	12,6%	12,6%
	NOI	(0,4%)	29,5%	(3,8%)	10,2%	(3,0%)	52,5%	(18,7%)	(0,9%)	19,5%	17,6%	3,6%	12,6%	7,7%

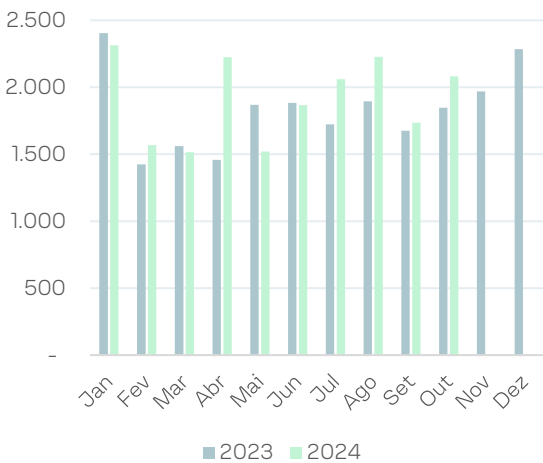
Portfolio Votorantim Shopping

DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs out-23	Acumulado		Variação vs out-23
	out-24	out-23		out-24	out-23	
Total Receitas	2.682.593	2.610.436	2,8%	26.860.794	25.224.080	6,5%
Aluguel Mínimo	1.537.699	1.552.047	(0,9%)	15.958.670	16.365.187	(2,5%)
Aluguel Complementar	159.102	159.003	0,1%	2.865.593	2.503.010	14,5%
Mall & Mídia	437.942	414.085	5,8%	4.065.647	3.565.786	14,0%
Outras Receitas	131.487	115.525	13,8%	447.370	491.428	(9,0%)
Inadimplência Líquida	8.763	34.623	(74,7%)	(178.500)	(581.976)	(69,3%)
Receita de Estacionamento	407.600	335.153	21,6%	3.702.014	2.880.644	28,5%
Total Despesas	(601.745)	(762.359)	(21,1%)	(7.747.194)	(7.482.442)	3,5%
Encargo com Lojas Vagas	(366.358)	(510.168)	(28,2%)	(4.730.092)	(4.654.632)	1,6%
Outras Despesas	(235.387)	(252.191)	(6,7%)	(3.017.103)	(2.827.810)	6,7%
NOI 100%	2.080.848	1.848.077	12,6%	19.113.600	17.741.638	7,7%

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.

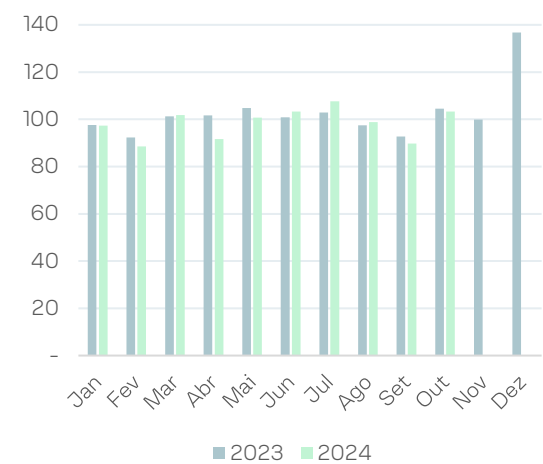
NOI (R\$ '000)



Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





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



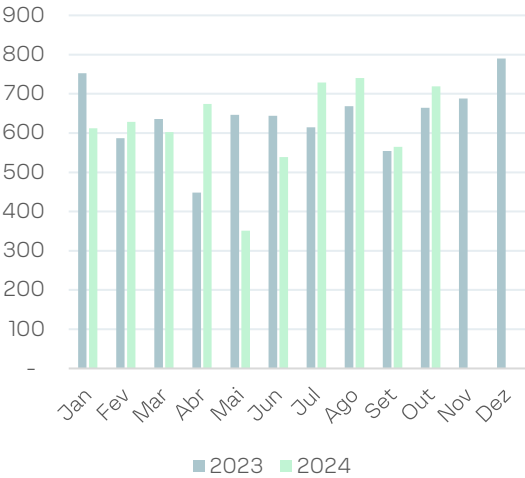


DRE Gerencial

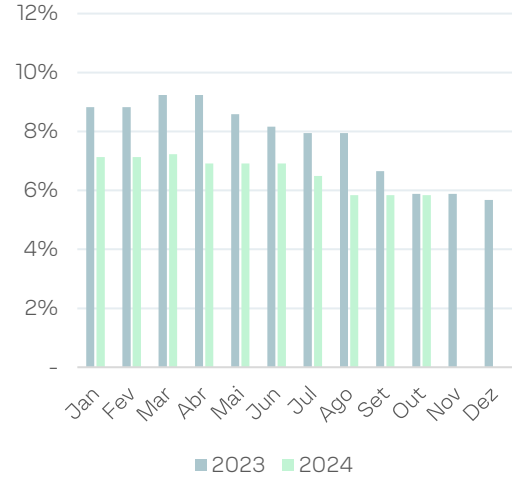
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	out-24	out-23		out-24	out-23	
Total Receitas	918.409	911.884	0,7%	9.280.699	9.149.723	1,4%
Aluguel Mínimo	610.856	626.093	(2,4%)	6.306.343	6.614.140	(4,7%)
Aluguel Complementar	20.564	29.324	(29,9%)	568.877	630.262	(9,7%)
Mall & Mídia	164.490	152.452	7,9%	1.700.221	1.424.423	19,4%
Outras Receitas	21.746	18.947	14,8%	185.389	77.761	138,4%
Inadimplência Líquida	28.314	(3.618)	(882,6%)	(244.054)	(301.330)	(19,0%)
Receita de Estacionamento	72.439	88.686	(18,3%)	763.924	704.467	8,4%
Total Despesas	(199.312)	(247.147)	(19,4%)	(3.119.593)	(2.933.776)	6,3%
Encargo com Lojas Vagas	(139.030)	(143.168)	(2,9%)	(2.132.697)	(1.834.330)	16,3%
Outras Despesas	(60.283)	(103.979)	(42,0%)	(986.895)	(1.099.446)	(10,2%)
NOI 100%	719.097	664.737	8,2%	6.161.107	6.215.947	(0,9%)

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.

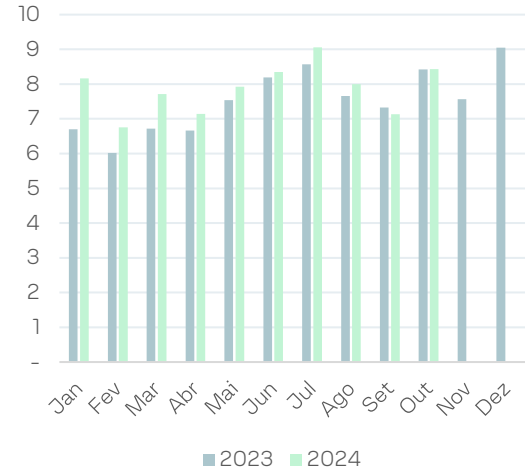
NOI (R\$ '000)



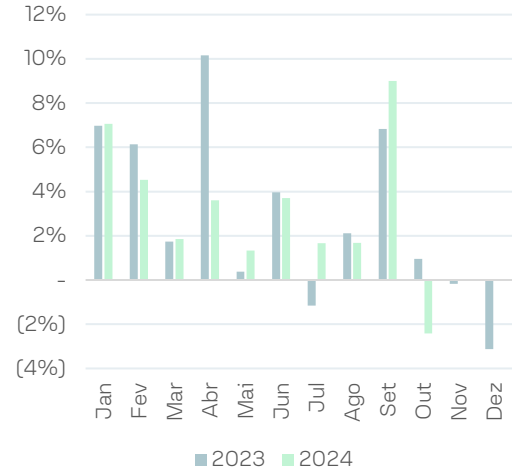
Vacância



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





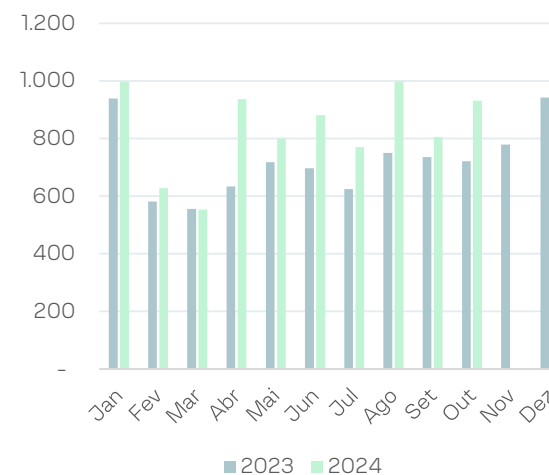
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs out-23	Acumulado		Variação vs out-23
	out-24	out-23		out-24	out-23	
Total Receitas	1.133.060	1.048.990	8,0%	10.798.532	9.550.749	13,1%
Aluguel Mínimo	645.137	651.481	[1,0%]	6.760.039	6.818.788	[0,9%]
Aluguel Complementar	40.080	30.166	32,9%	620.479	427.096	45,3%
Mall & Mídia	179.713	164.162	9,5%	1.472.826	1.357.670	8,5%
Outras Receitas	68.259	42.003	62,5%	176.046	367.122	(52,0%)
Inadimplência Líquida	(3.943)	14.853	[126,5%]	(64.614)	(632.310)	(89,8%)
Receita de Estacionamento	203.814	146.325	39,3%	1.833.757	1.212.384	51,3%
Total Despesas	(202.268)	(327.399)	(38,2%)	(2.498.243)	(2.596.468)	(3,8%)
Encargo com Lojas Vagas	(103.031)	(236.088)	(56,4%)	(1.271.825)	(1.501.747)	(15,3%)
Outras Despesas	(99.237)	(91.311)	8,7%	(1.226.418)	(1.094.721)	12,0%
NOI 100%	930.792	721.591	29,0%	8.300.290	6.954.281	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)



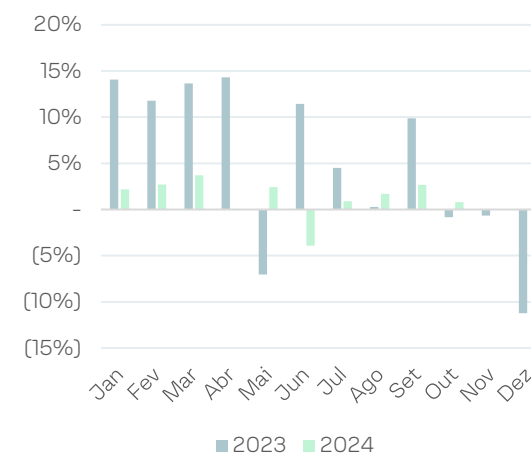
Vacância



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





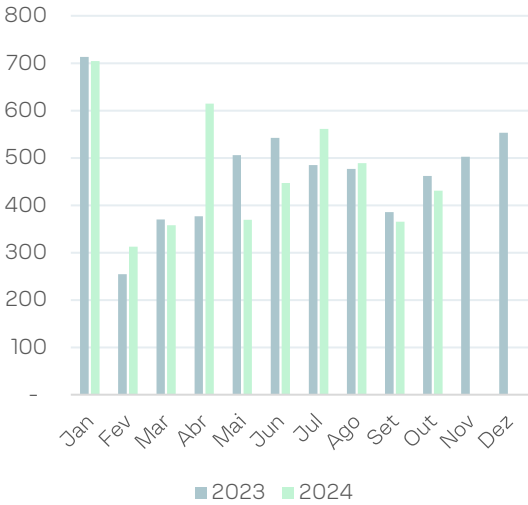
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	out-24	out-23		out-24	out-23	
Total Receitas	631.124	649.562	(2,8%)	6.781.563	6.523.607	4,0%
Aluguel Mínimo	281.705	274.473	2,6%	2.892.287	2.932.260	(1,4%)
Aluguel Complementar	98.458	99.513	(1,1%)	1.676.238	1.445.652	16,0%
Mall & Mídia	93.739	97.471	(3,8%)	892.601	783.693	13,9%
Outras Receitas	41.481	54.575	(24,0%)	85.935	46.545	84,6%
Inadimplência Líquida	(15.608)	23.388	(166,7%)	130.169	351.665	(63,0%)
Receita de Estacionamento	131.347	100.142	31,2%	1.104.333	963.793	14,6%
Total Despesas	(200.165)	(187.813)	6,6%	(2.129.359)	(1.952.197)	9,1%
Encargo com Lojas Vagas	(124.297)	(130.912)	(5,1%)	(1.325.570)	(1.318.555)	0,5%
Outras Despesas	(75.868)	(56.901)	33,3%	(803.789)	(633.643)	26,9%
NOI 100%	430.959	461.749	(6,7%)	4.652.204	4.571.410	1,8%

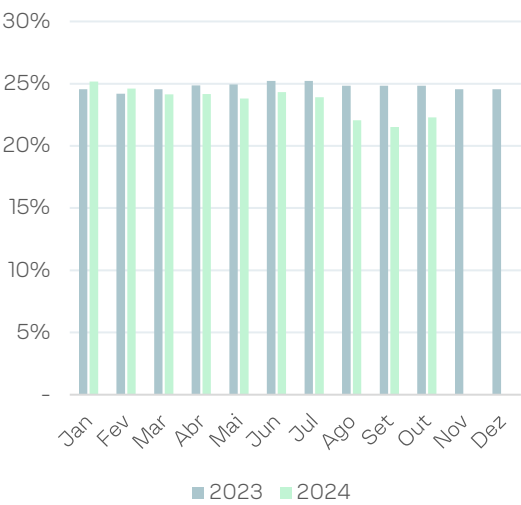
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

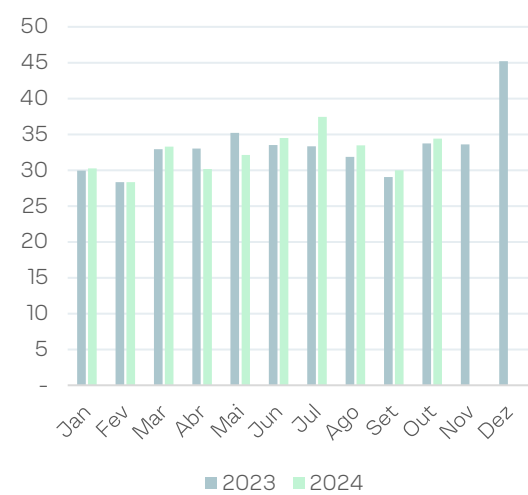
NOI (R\$ '000)



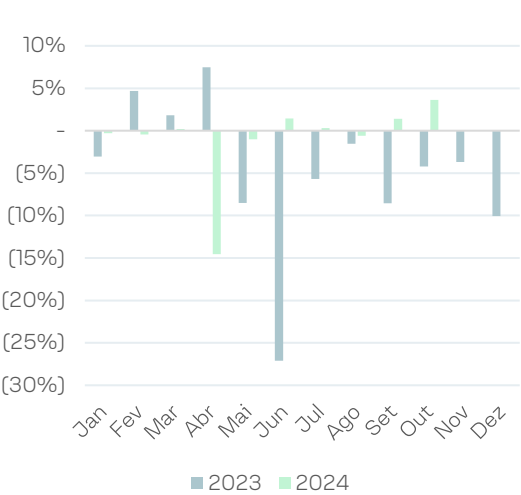
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência



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