Dezembro de 2025

Relatório Gerencial

VSHO11

FI Imobiliário Votorantim Shopping

TIVIO CAPITAL

REDES **TIVIO CAPITAL**

ri@tivio.com

Clique aqui para falar com o nosso RI

TIVIO CAPITAL

www.tivio.com

Acesse o site dos fundos:

Votorantim Shopping
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Ticker **VSHO11** CNPJ **23.740.595/0001-17**

Administrador
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
Banco Bradesco S.A.

Auditor
PWC

Início de Negociação na B3
Jan-19

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
2.098.800

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa de Administração e Gestão
0,75% a.a.

Taxa de Performance
Não há

Distribuição de Rendimentos
Mensal, com pagamento no 6° 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 ~~Hort~~olândia e Shopping Valinhos.

Principais Indicadores

Rentabilidade

Rendimento por Cota
R$ 0,95

Dividend Yield Mensal
1,24%

Dividend Yield Anualizado
14,89%

Valuation

Cota Fechamento
R$ 76,58

Cota Patrimonial
R$ 115,15

Valor de Mercado
R$ 160,73 MM

Valor Patrimonial
R$ 241,69 MM

P/VP
0,67

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R$ 22.452

Número de Negócios no Mês
811

Número de Cotistas
2.951

Quantidade de Cotas
2.098.800

Portfólio

Ativos
3

Área Bruta Locável (m²)
45.690

Vacância Física
8,9%

Acesse a Planilha de Fundamentos

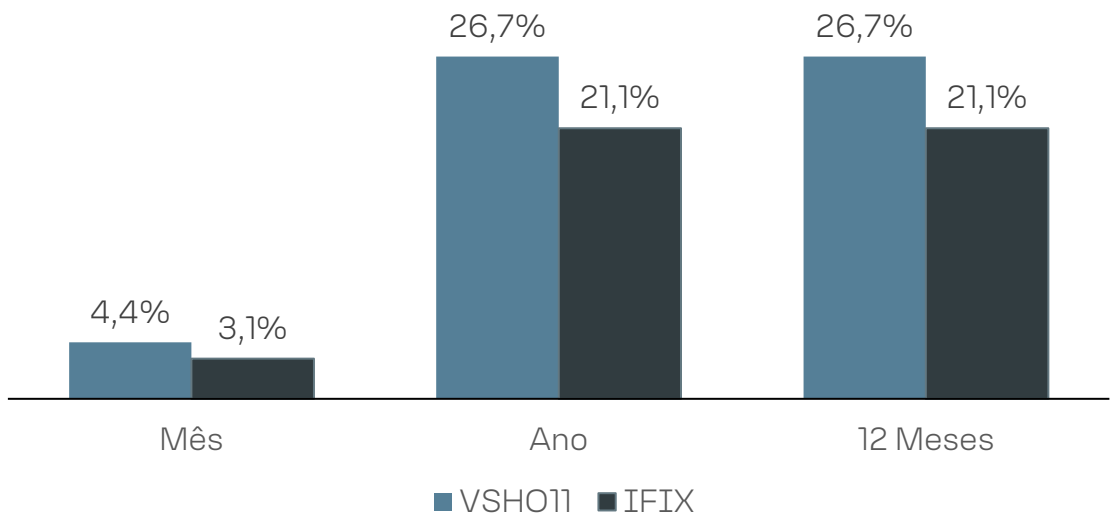
Fonte: Economática e Tivio Capital
Informações financeiras referentes ao mês do relatório e informações operacionais referentes ao mês imediatamente anterior.

Comentário do Gestor

Distribuição Mês
0,95
/ Cota

Dividend Yield
14,89%
Anualizado

RETORNO



Fonte: Economática e Tivio Capital

Em dezembro, o resultado caixa do Fundo foi de R$ 0,69 por cota, e distribuímos de R$ 0,95 por cota, utilizando o resultado retido no decorrer do trimestre.

A rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 26,7% frente a uma rentabilidade de 21,1% do IFIX para o mesmo período.

Em novembro, o desempenho consolidado do portfólio foi favorecido pela recuperação da inadimplência de um locatário relevante no Shopping Bay Market. Apesar desse resultado positivo, o empreendimento continua enfrentando um cenário desafiador, marcado por elevada vacância decorrente da saída do cinema Kinoplex.
Nos Shoppings Hortolândia e Valinhos, embora o resultado de novembro de 2025 tenha ficado abaixo do registrado no mesmo mês de 2024, o acumulado do ano apresenta crescimento consistente acima da inflação, com variações de 5,7% e 5,9%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior.

TIVIO CAPITAL

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

	out/25 (R$ mil)	nov/25 (R$ mil)	dez/25 (R$ mil)	dez/25 (R$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	2.019	2.186	1.851	0,88	23.724	23.724
NOI Líquido	1.989	2.160	1.827	0,87	23.419	23.419
Receita Financeira Caixa	30	26	24	0,01	305	305
Despesas	(198)	(181)	(260)	(0,12)	(4.469)	(4.469)
Obras e Manutenção	(184)	(136)	(213)	(0,00)	(3.956)	(3.956)
Despesas Administrativas	(14)	(45)	(47)	(0,02)	(514)	(514)
Taxas do Fundo	(162)	(169)	(140)	(0,07)	(1.798)	(1.798)
Taxa Admnistração e Gestão	(159)	(166)	(137)	(0,07)	(1.712)	(1.712)
Demais Taxas	(3)	(3)	(3)	(0,00)	(86)	(86)
						-
Resultado Recorrente	**1.659**	**1.837**	**1.451**	**0,69**	**17.457**	**17.457**
Resultado não recorrente	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Resultado Total	**1.659**	**1.837**	**1.451**	**0,69**	**17.457**	**17.457**

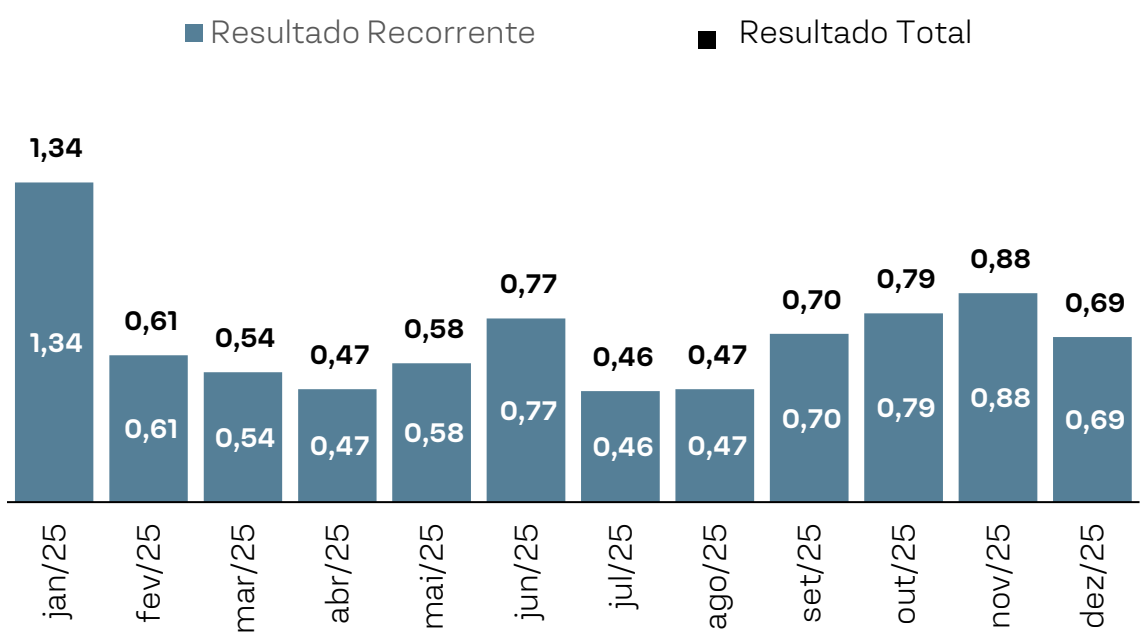
Acesse a Planilha de Fundamentos

Fonte: Tivio Capital

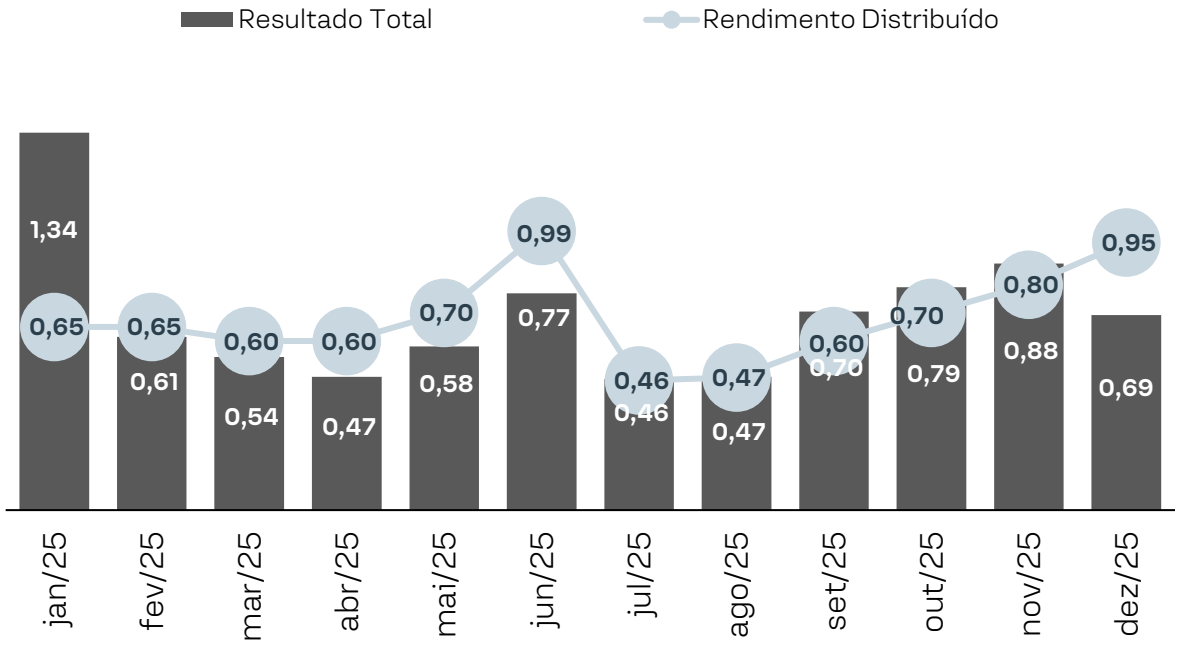
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em dezembro foi de R$ 0,69/cota, enquanto a distribuição foi de R$ 0,95/cota, distribuindo próximo a 100% do resultado gerado no semestre. Hoje o fundo possui uma reserva de caixa de R$ 0,25/cota.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO

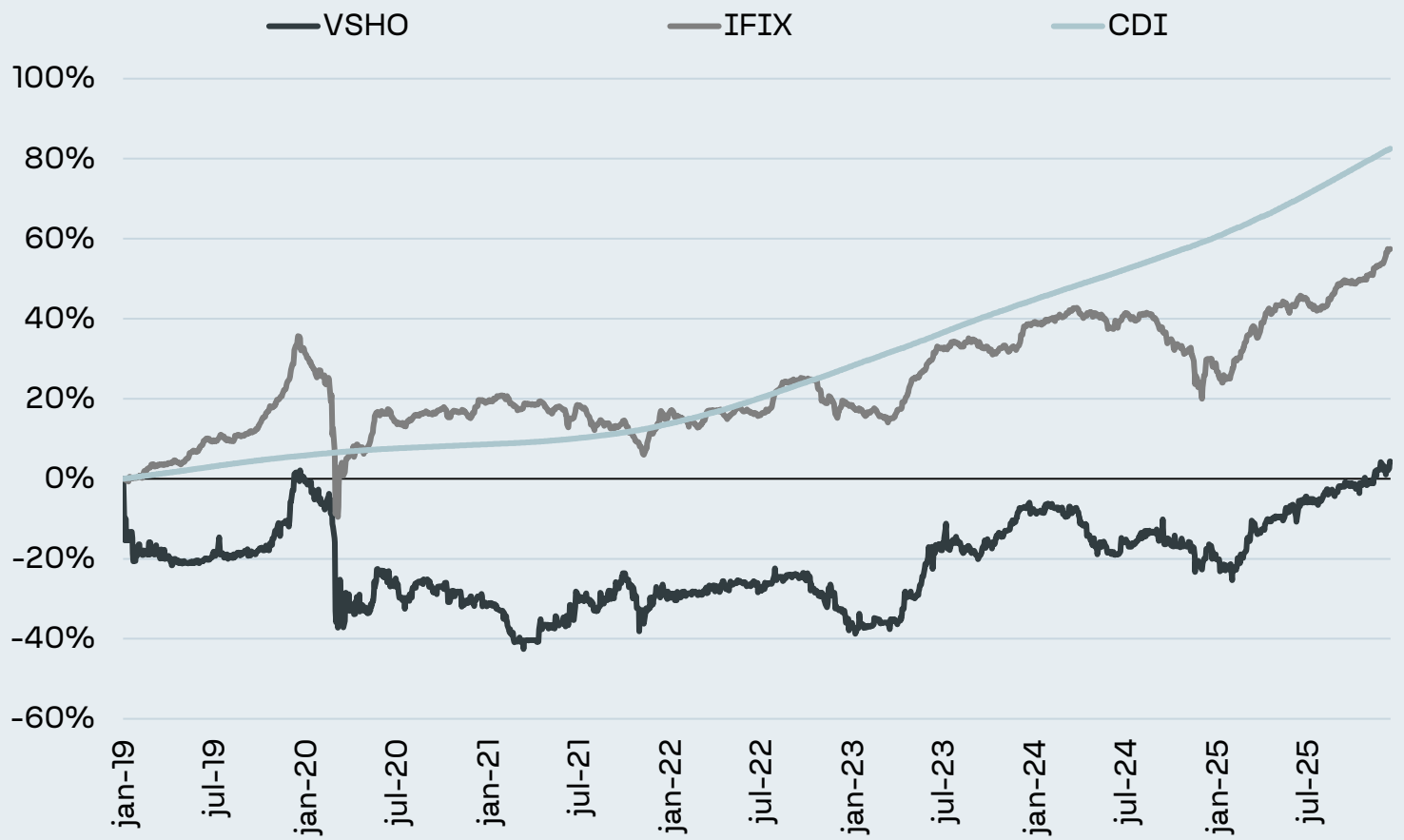


Saldo de resultado gerado não distribuído

0,79	0,75	0,70	0,57	0,45	0,23	0,23	0,24	0,34	0,43	0,51	0,25

Fonte: Tivio Capital

Rentabilidade e Liquidez



No mês de dezembro, o VSHO teve uma rentabilidade de 4,4% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 26,7%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de apenas 21,1% no período.

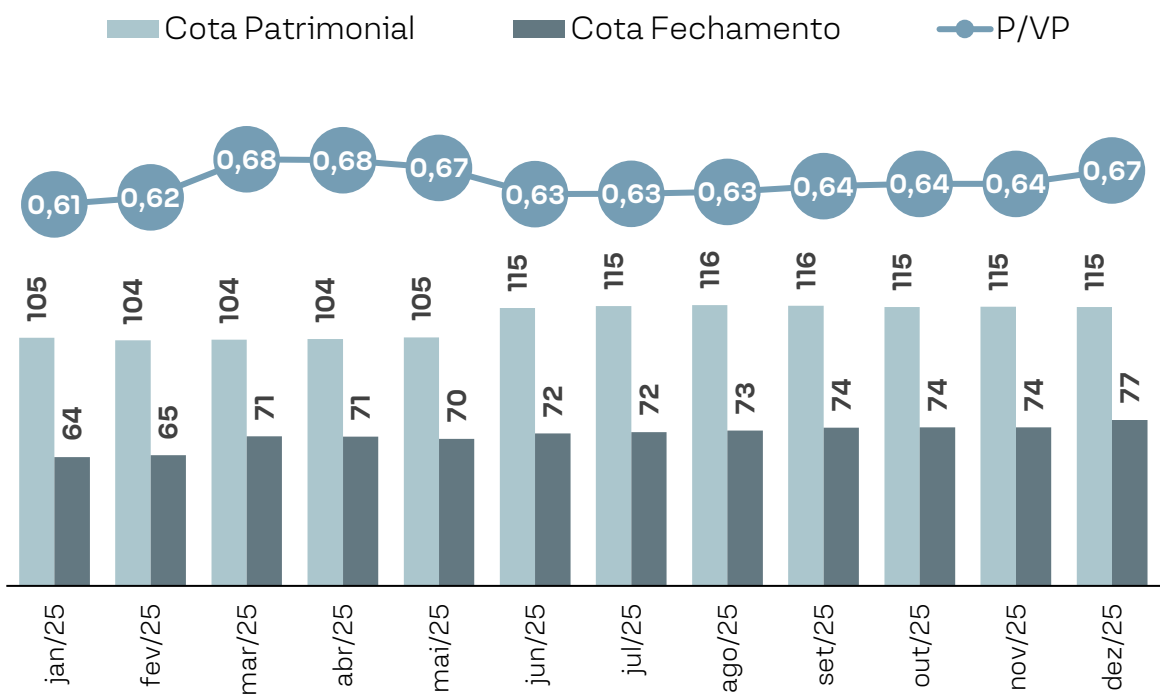
Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO	**4,4%**	**26,7%**	**26,7%**
IFIX	3,1%	21,1%	21,1%
CDI Líquido[1]	1,0%	12,2%	12,2%

Fonte: Economática
(1) O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

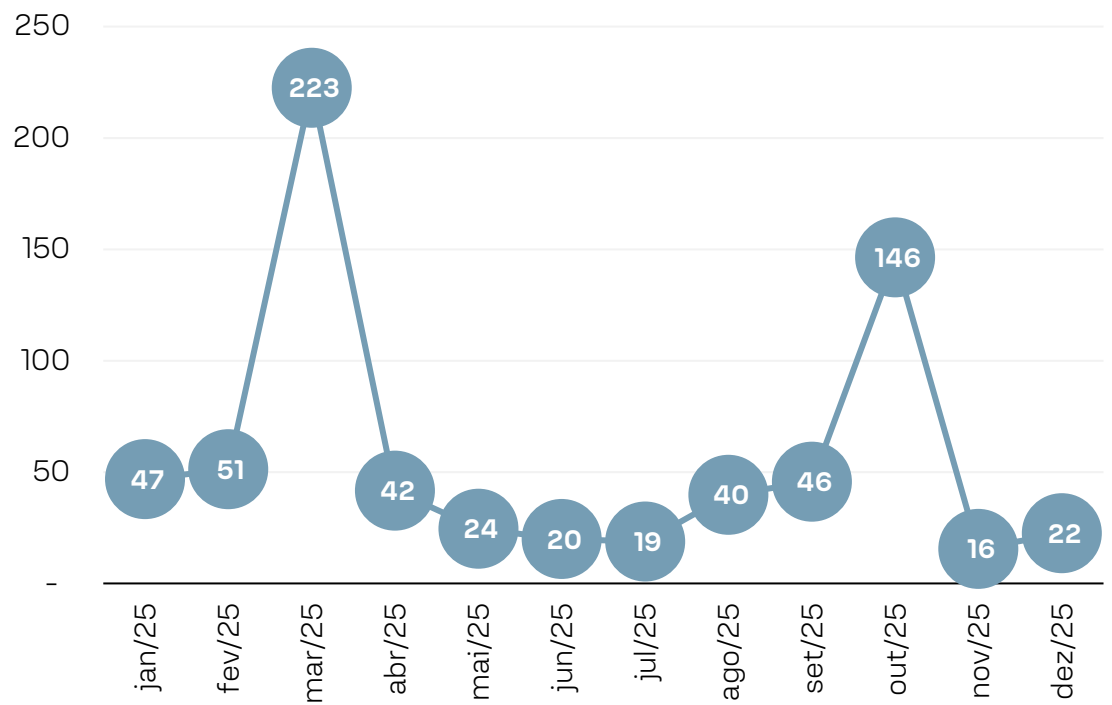
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,67. A redução desse indicador a partir de junho decorre da reavaliação anual dos imóveis, gerando um impacto positivo de 9,27% na cota patrimonial. O volume médio de negociação diária no mês foi de R$ 22 mil por dia, abaixo da média dos últimos 12 meses.

PREÇO A MERCADO E PATRIMONIAL (R$ / cota)



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R$ mil)



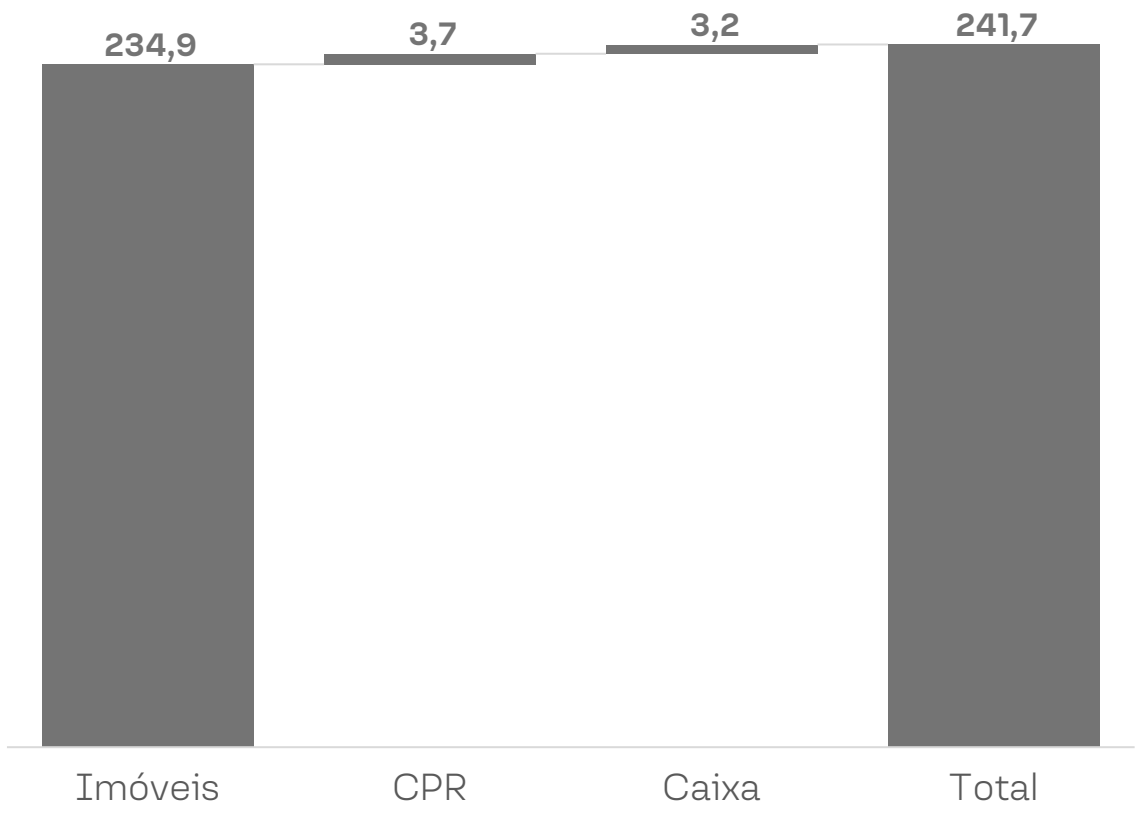
Fonte: Economática

TIVIO CAPITAL

Portfólio

Carteira do Fundo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R$ MM)



[1] Fundos atrelados a CDI com liquidez diária
Fonte: Tivio Capital

Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de dezembro em R$ 241,7 milhões e é composto por R$ 234,9 milhões de imóveis, R$ 3,2 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez[1] e R$ 3,7 milhões são valores a receber.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de R$ 232,5 milhões.

O Fundo não possui alavancagem ou obrigações futuras por compra de ativos.

TIVIO CAPITAL

Indicadores Operacionais

Indicadores Operacionais

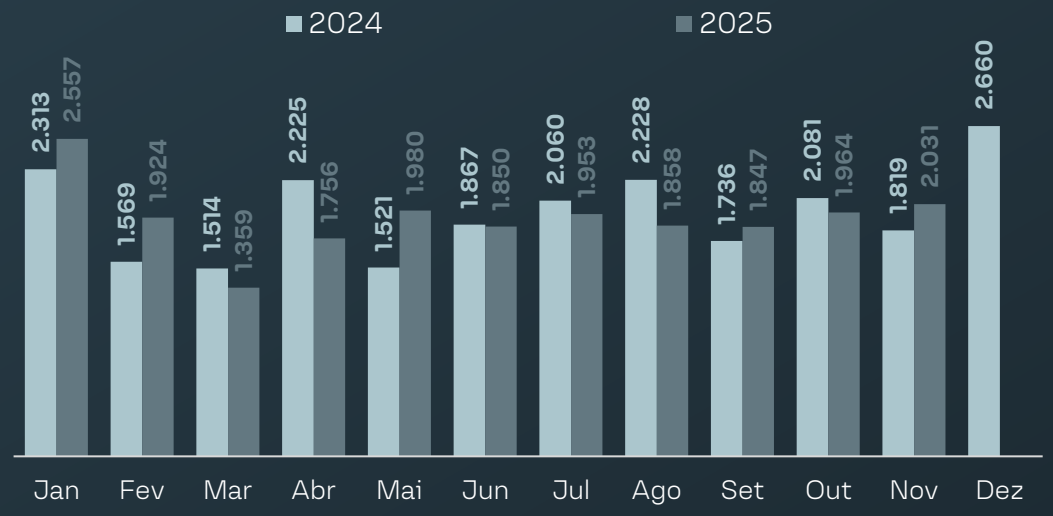
Em novembro, o desempenho consolidado do portfólio foi favorecido pela recuperação da inadimplência de um locatário relevante no Shopping Bay Market. Apesar desse resultado positivo, o empreendimento continua enfrentando um cenário desafiador, marcado por elevada vacância decorrente da saída do cinema Kinoplex.
Nos Shoppings Hortolândia e Valinhos, embora o resultado de novembro de 2025 tenha ficado abaixo do registrado no mesmo mês de 2024, o acumulado do ano apresenta crescimento consistente acima da inflação, com variações de 5,7% e 5,9%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior.

	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	nov/25	nov/24	Δ	nov/25	nov/24	Δ
Total Receitas	2.976	2.704	10,0%	29.828	29.565	0,9%
Aluguel Mínimo	1.666	1.531	8,8%	17.625	17.489	0,8%
Aluguel Complementar	197	245	-19,6%	3.273	3.111	5,2%
Mall & Mídia	552	460	20,0%	4.756	4.525	5,1%
Outras Receitas	77	52	48,6%	248	499	-50,3%
Inadimplência Líquida	55	(4)	1581,0%	(630)	(182)	-245,9%
Receita de Estacionamento	430	421	2,1%	4.556	4.123	10,5%
Total Despesas	(945)	(885)	-6,8%	(8.749)	(8.632)	-1,4%
Encargos com Lojas Vagas	(420)	(372)	-12,8%	(4.826)	(4.202)	-14,8%
Outras Despesas	(525)	(513)	-2,4%	(3.923)	(4.430)	11,4%
NOI 100%	**2.031**	**1.819**	**11,6%**	**21.078**	**20.933**	**0,7%**

Informações financeiras referentes ao mês do relatório e informações operacionais referentes ao mês imediatamente anterior.

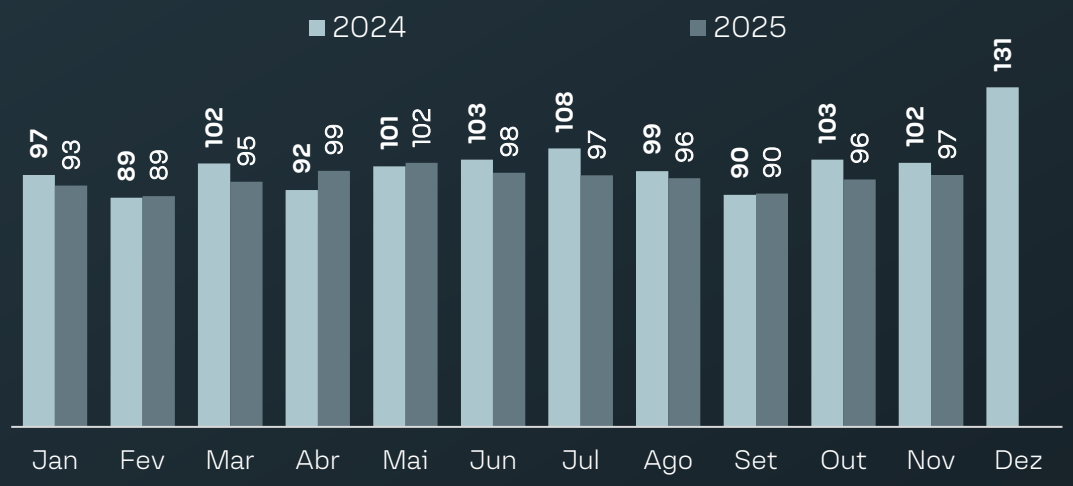
Indicadores operacionais

NOI Portfolio (R$ mil)

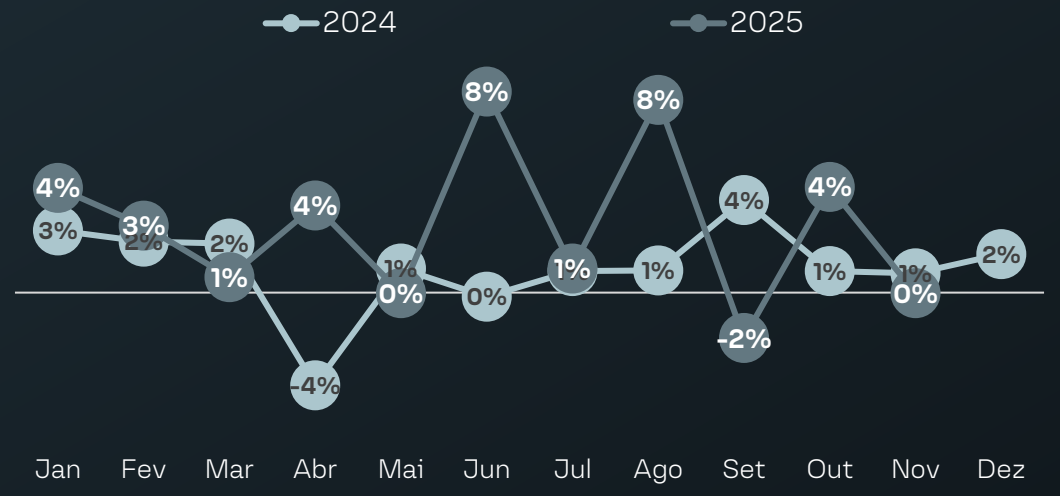


Vacância Portfolio (%)

Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



Inadimplência Portfolio (%)



Shopping Bay Market

Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

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

Shopping
Bay Market

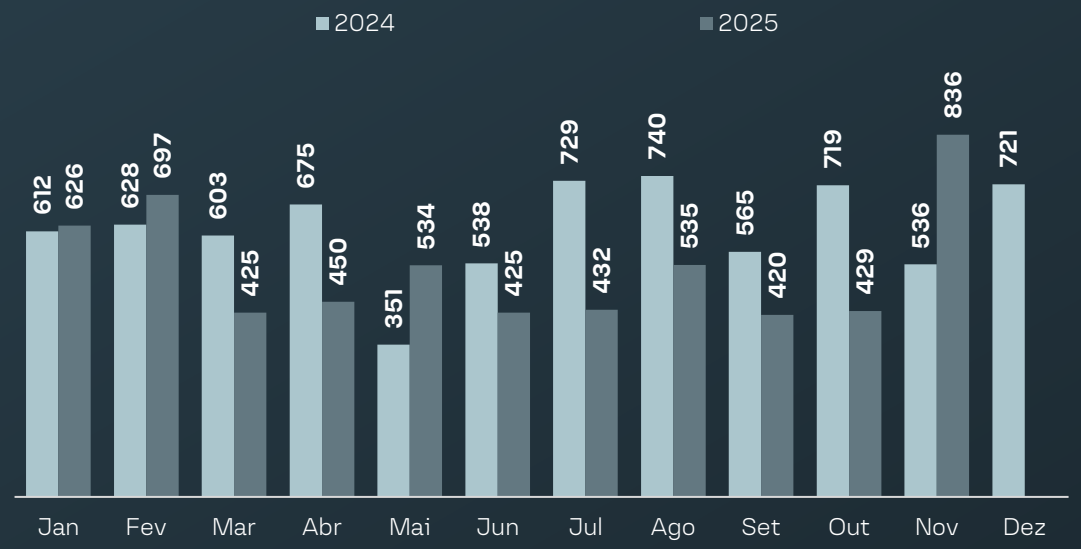
Bay Market

Em novembro o resultado do shopping foi impactado positivamente pela quitação integral dos débitos em aberto de um locatário relevante que vinha impactando o resultado desde julho.
No acumulado do ano, o desempenho do shopping reflete o bloqueio de um dos principais acessos, decorrente de obras de revitalização realizadas pela prefeitura no entorno do empreendimento.
Adicionalmente, em 21 de setembro ocorreu o encerramento das atividades do Cinema Kinoplex, elevando a taxa de vacância do shopping para 22%. A equipe de gestão já está empenhada na prospecção de novas oportunidades de ocupação e comercialização da área desocupada.

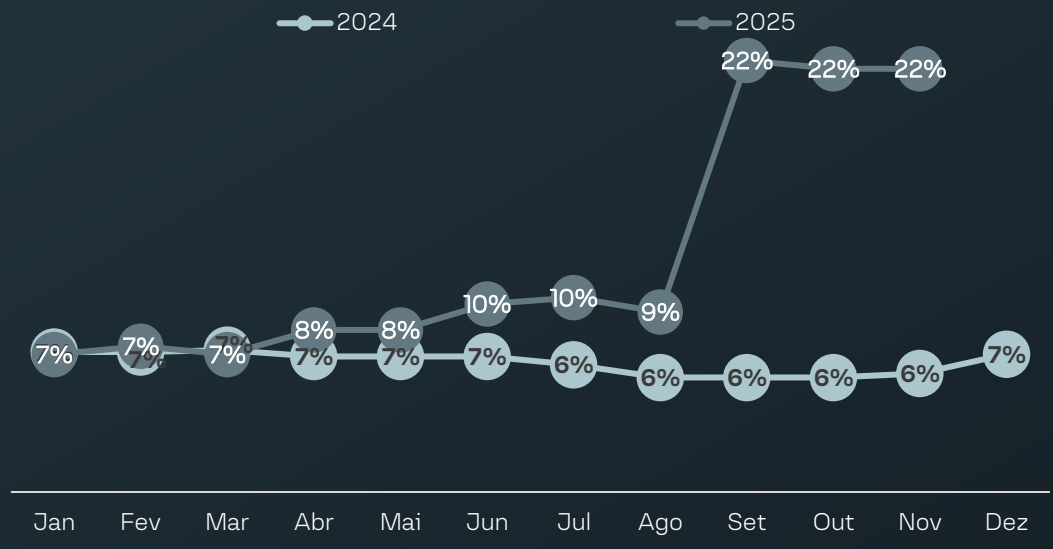
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	nov/25	nov/24	Δ	nov/25	nov/24	Δ
Total Receitas	1.174	1.018	15,2%	9.681	10.299	-6,0%
Aluguel Mínimo	658	614	7,1%	6.385	6.921	-7,7%
Aluguel Complementar	19	44	-56,9%	494	613	-19,5%
Mall & Mídia	226	158	43,1%	1.887	1.858	1,6%
Outras Receitas	122	111	9,4%	380	297	28,0%
Inadimplência Líquida	67	(2)	3268,6%	(328)	(246)	-33,2%
Receita de Estacionamento	81	93	-12,3%	863	857	0,7%
Total Despesas	(338)	(482)	29,9%	(3.873)	(3.602)	-7,5%
Encargos com Lojas Vagas	(241)	(155)	-55,6%	(2.448)	(1.588)	-54,2%
Outras Despesas	(97)	(327)	70,4%	(1.426)	(2.014)	29,2%
NOI 100%	**836**	**536**	**55,8%**	**5.808**	**6.697**	**-13,3%**

Bay Market

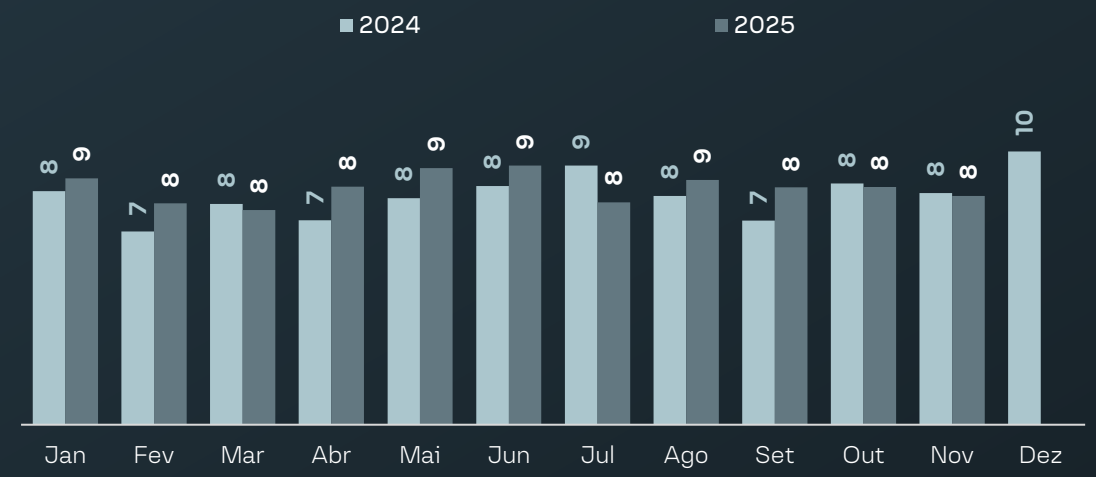
NOI Bay Market (R$ mil)



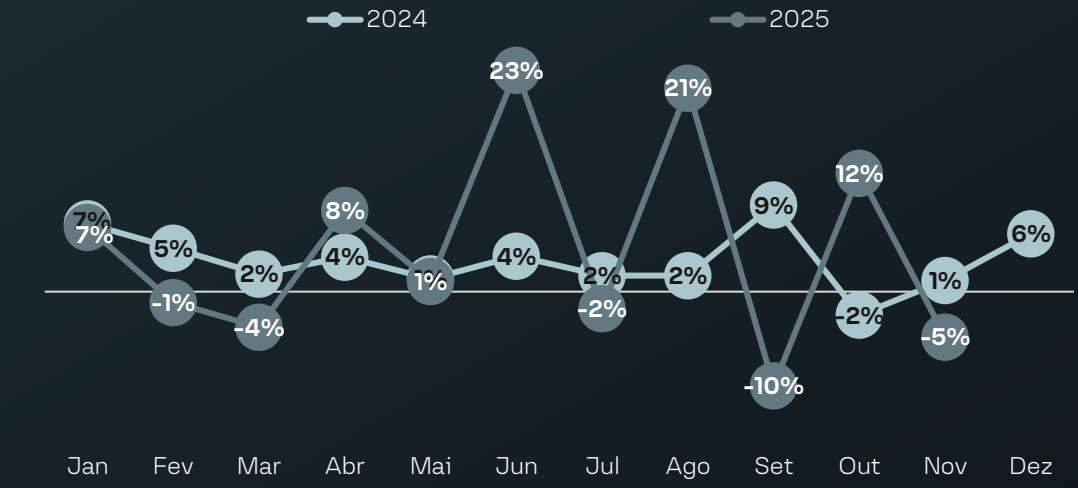
Vacância Bay Market (%)



Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



Inadimplência Bay Market(%)



SHOPPING Hortolândia

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, McDonald's, Burger King

SHOPPING Hortolândia

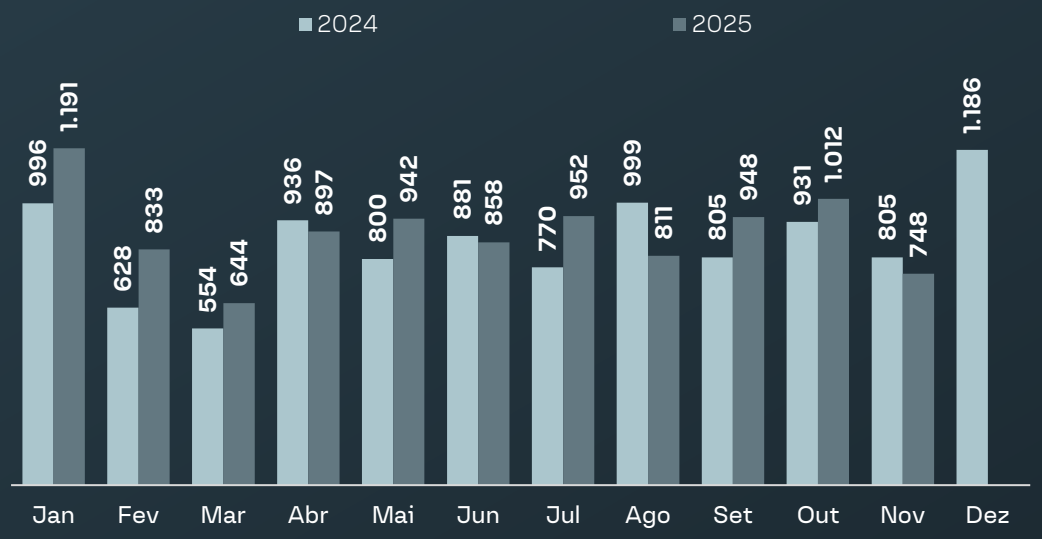
Hortolândia

O Shopping Hortolândia manteve em novembro sua elevada taxa de ocupação, permanecendo em patamar estável. A variação negativa no mês em relação o mesmo período do ano anterior decorre de um descasamento das despesas, acumulando em novembro as despesas de outubro e novembro. No acumulado do ano, o NOI apresenta evolução de 5,7% em relação ao mesmo intervalo de 2024.

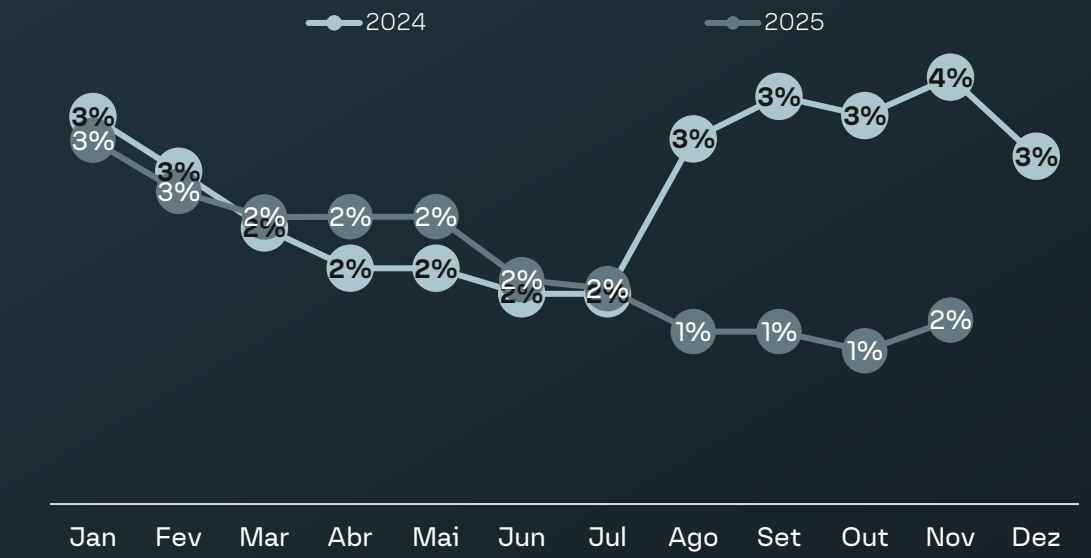
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	nov/25	nov/24	Δ	nov/25	nov/24	Δ
Total Receitas	1.109	1.035	7,2%	12.357	11.833	4,4%
Aluguel Mínimo	713	648	10,0%	7.874	7.408	6,3%
Aluguel Complementar	45	49	-9,9%	826	670	23,2%
Mall & Mídia	175	170	3,1%	1.778	1.643	8,2%
Outras Receitas	(7)	(24)	71,1%	(78)	152	-151,4%
Inadimplência Líquida	(8)	(4)	-91,2%	(238)	(69)	-246,3%
Receita de Estacionamento	191	195	-1,9%	2.195	2.029	8,2%
Total Despesas	(361)	(229)	-57,5%	(2.521)	(2.527)	0,3%
Encargos com Lojas Vagas	(74)	(103)	27,7%	(1.121)	(1.175)	4,6%
Outras Despesas	(287)	(126)	-127,0%	(1.400)	(1.353)	-3,5%
NOI 100%	**748**	**805**	**-7,1%**	**9.836**	**9.306**	**5,7%**

Hortolândia

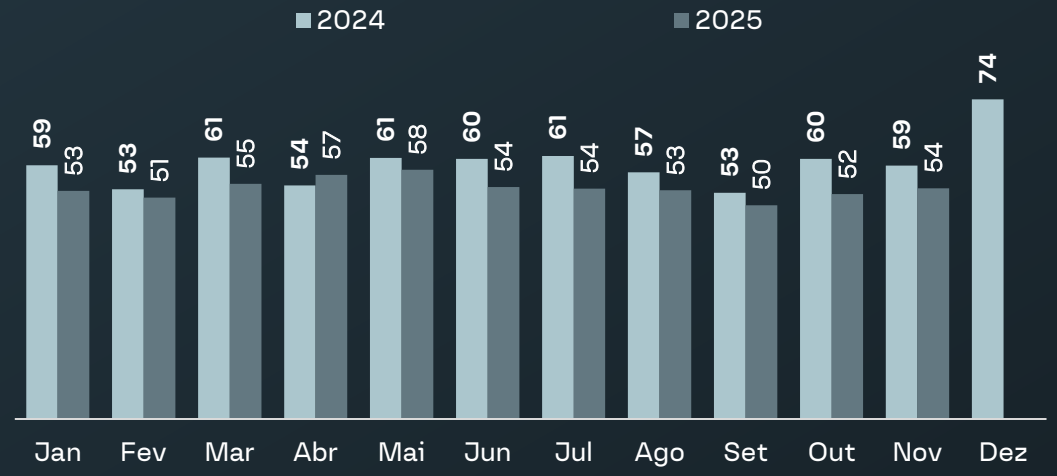
NOI Hortolândia (R$ mil)



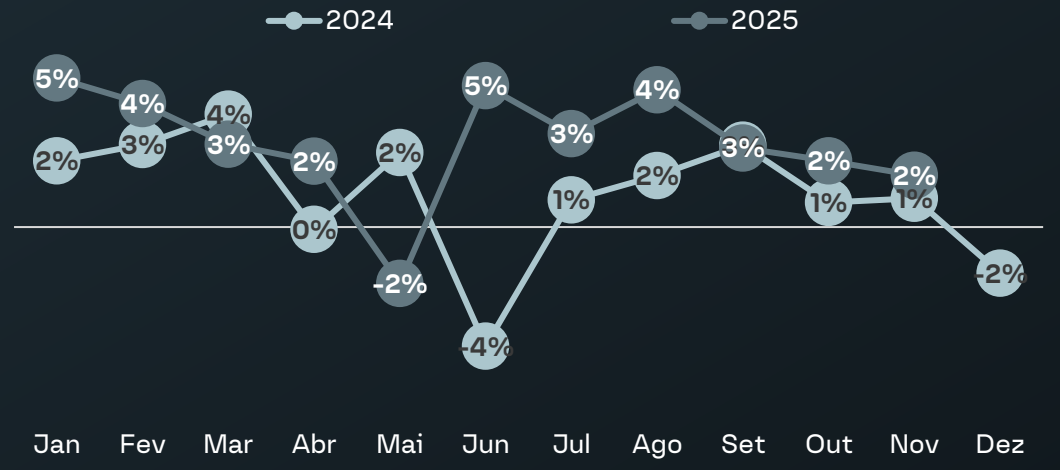
Vacância Hortolândia (%)



Fluxo de Veículos Hortolândia (mil)



Inadimplência Hortolândia (%)



SHOPPING VALINHOS

Ano de Inauguração
2007

ABL
15,1 mil m²

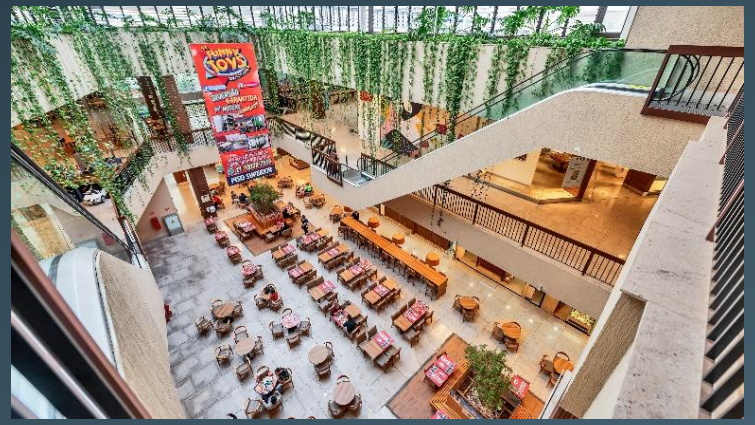
Número de Lojas
100

Âncoras
3

Estacionamento
300 vagas

Salas de Cinema
3

Principais Operações
Lojas Renner, Cobasi, Marisa, Drogasil, Kopenhagen, Mc Donald's, O Boticário, Burger King



TIVIO CAPITAL

SHOPPING VALINHOS

Shopping Valinhos
Inauguração Loja C&A

A primeira loja da marca C&A da cidade de Valinhos foi inaugurada no dia 24 de junho, ocupando uma área de 2.325 m², reduzindo a vacância do shopping em 15% além de gerar um novo fluxo de pessoas no shopping. Com essa nova locação o fundo reduziu o patamar de vacância do portfolio de 10% para 5%.

A inauguração passará a impactar o resultado operacional do shopping de agosto e o resultado do fundo de setembro.

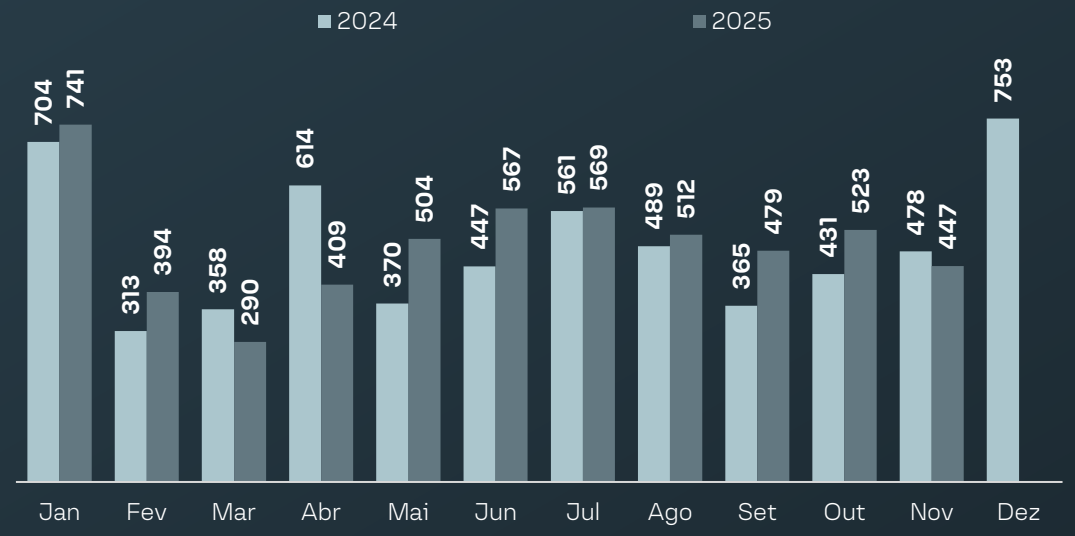
Valinhos

Desde março, a vacância do shopping foi impactada positivamente pela assinatura do contrato de locação da Loja C&A, cuja inauguração ocorreu em junho. A entrada na nova operação resultou em uma redução de 15% na taxa de vacância do shopping e vêm contribuindo com o crescimento do fluxo e dos indicadores de venda do shopping. No acumulado até novembro de 2025, o NOI apresentou crescimento de 5,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, refletindo a melhoria na ocupação e na performance comercial do ativo.

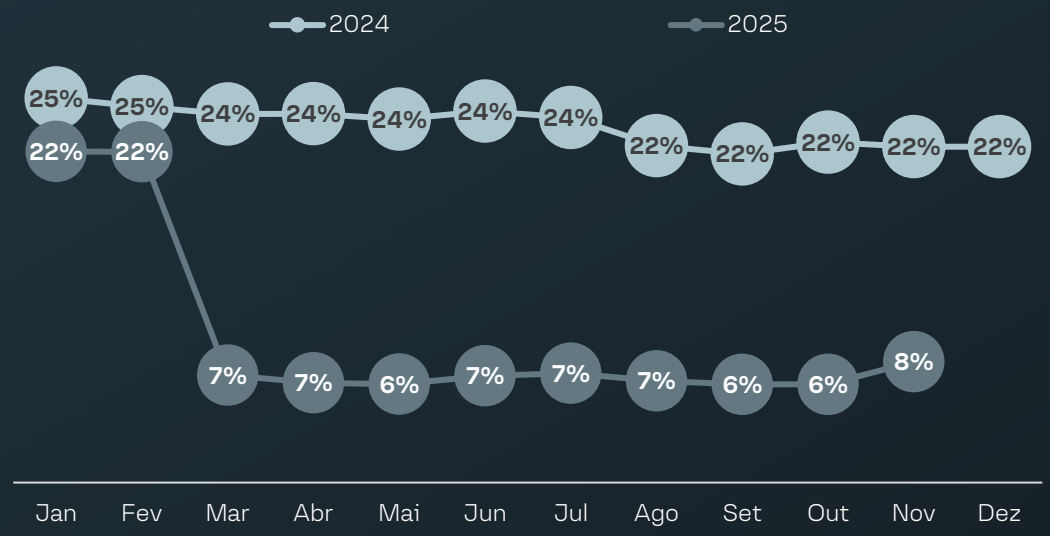
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	nov/25	nov/24	Δ	nov/25	nov/24	Δ
Total Receitas	693	651	6,4%	7.790	7.433	4,8%
Aluguel Mínimo	295	268	9,9%	3.365	3.161	6,5%
Aluguel Complementar	134	151	-11,8%	1.954	1.828	6,9%
Mall & Mídia	151	132	14,3%	1.090	1.024	6,4%
Outras Receitas	(38)	(36)	-5,9%	(54)	50	-207,2%
Inadimplência Líquida	(5)	3	-293,1%	(64)	133	-148,4%
Receita de Estacionamento	157	133	18,0%	1.499	1.237	21,1%
Total Despesas	(246)	(174)	-41,6%	(2.355)	(2.303)	-2,3%
Encargos com Lojas Vagas	(104)	(114)	8,8%	(1.257)	(1.440)	12,7%
Outras Despesas	(142)	(59)	-138,8%	(1.098)	(863)	-27,2%
NOI 100%	**447**	**478**	**-6,4%**	**5.435**	**5.130**	**5,9%**

Valinhos

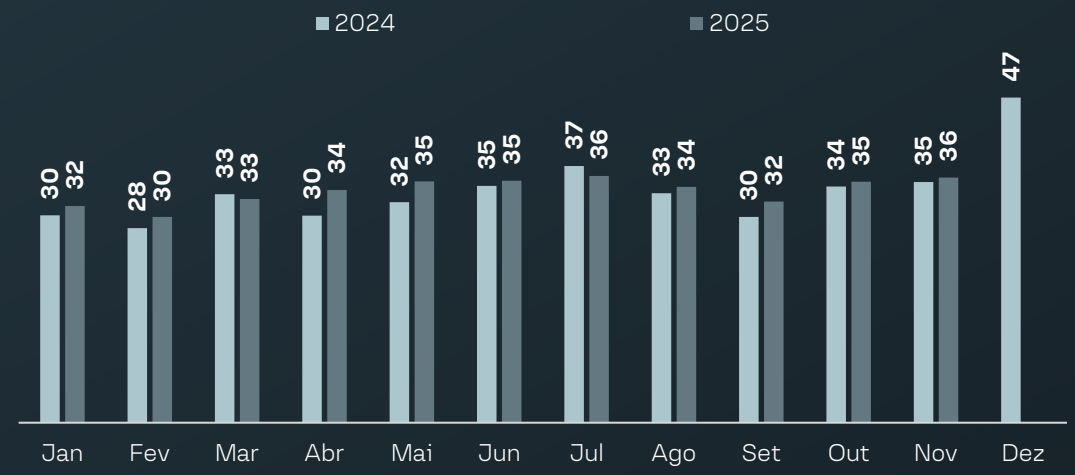
NOI Valinhos (R$ mil)



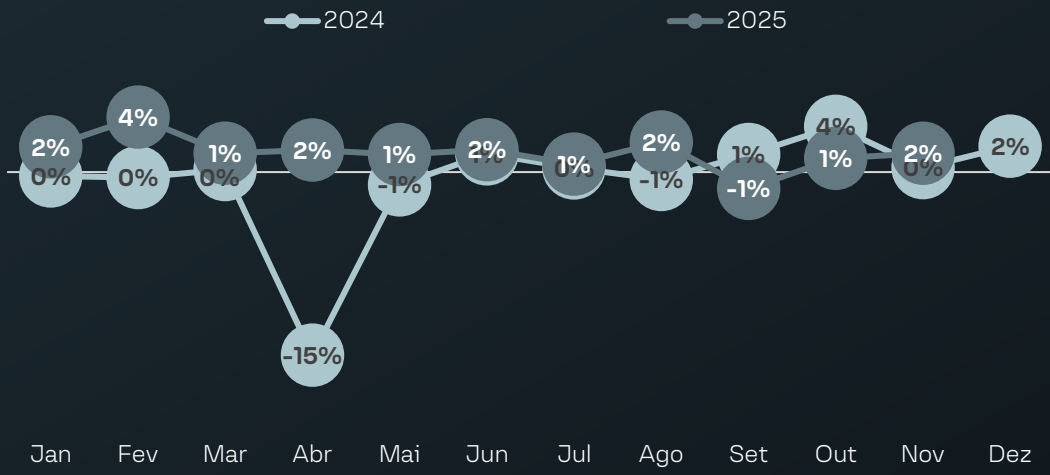
Vacância Valinhos (%)



Fluxo de Veículos Valinhos (mil)



Inadimplência Valinhos (%)



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/. 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.

SAC: 0800 704 8383
Atendimento 24 horas Ouvidoria:
0800 727 9933
Atendimento das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Distribuição de Produtos de Investimento

TIVIO CAPITAL

TIVIO
CAPITAL

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300
7º andar | Vila Olímpia
CEP 04538-132 | São Paulo

www.tivio.com