

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

in



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 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.

Principais Indicadores

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL



Rentabilidade

Rendimento por Cota

R\$ 0,68

Dividend Yield Mensal

0,88%

Dividend Yield Anualizado

10,53%

Dividend Yield Médio (12 M)

11,30%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 77,50

Cota Patrimonial

R\$ 114,38

Valor de Mercado

R\$ 162,66 MM

Valor Patrimonial

R\$ 240,06 MM

P/VP

0,68



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 27.696

Número de Negócios no Mês

716

Número de Cotistas

2.933

Quantidade de Cotas

2.098.800



Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

45.690

Vacância Física

9,2%

[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

Somatório dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses pela cota de fechamento médio dos últimos 12 meses

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

0,68

/ Cota

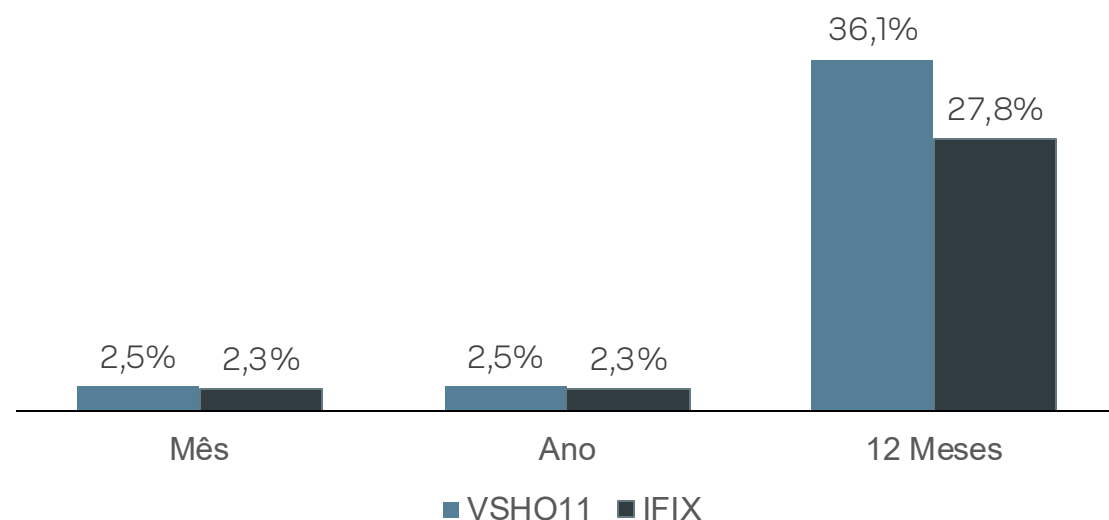


Dividend Yield

10,53%

Anualizado

RETORNO



Em janeiro, o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 0,71 por cota, e distribuímos de R\$ 0,68 por cota.

A rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 36,1% frente a uma rentabilidade de 27,8% do IFIX para o mesmo período.

Em dezembro, o desempenho consolidado do portfólio apresentou crescimento real em relação ao mesmo mês de 2024 apesar de ter sido impactado pelo retorno da inadimplência de um locatário relevante no Shopping Bay Market. No acumulado de 2025, as principais contribuições vieram dos Shoppings Hortolândia e Valinhos, que seguiram apresentando desempenho consistente, com elevada taxa de ocupação e crescimento real do NOI no acumulado do ano, de 6,4% e 6,5%, respectivamente.

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL

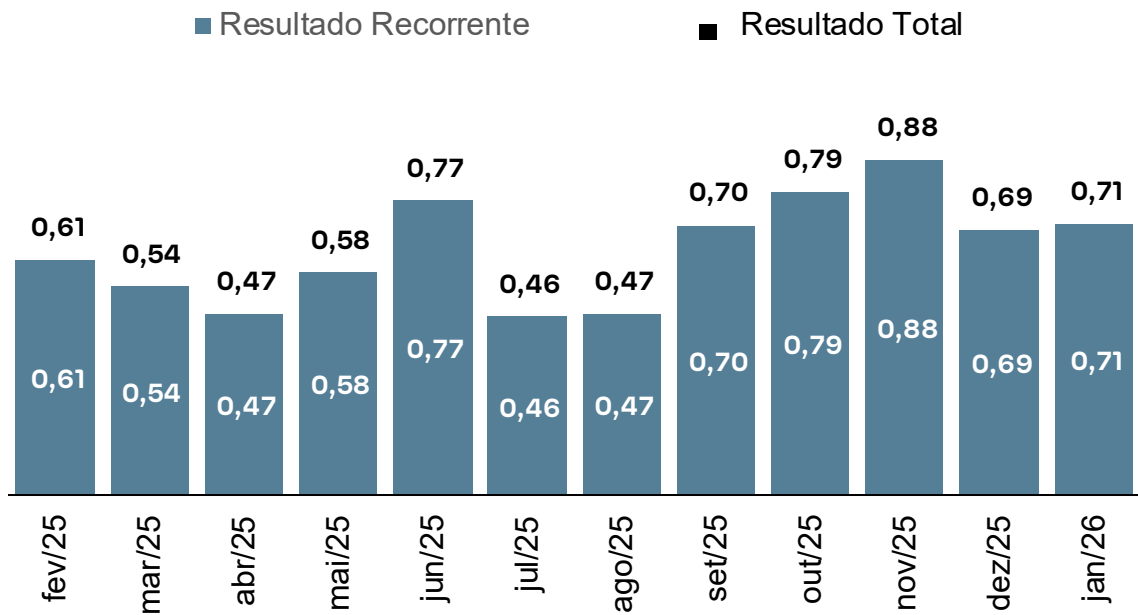
	nov/25 (R\$ mil)	dez/25 (R\$ mil)	jan/26 (R\$ mil)	jan/26 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	2.186	1.851	1.724	0,82	1.724	22.155
NOI Líquido	2.160	1.827	1.701	0,81	1.701	21.851
Receita Financeira Caixa	26	24	23	0,01	23	304
Despesas	(181)	(260)	(75)	(0,04)	(75)	(4.200)
Obras e Manutenção	(136)	(213)	(74)	(0,00)	(74)	(3.692)
Despesas Administrativas	(45)	(47)	(1)	(0,00)	(1)	(508)
Taxas do Fundo	(169)	(140)	(162)	(0,08)	(162)	(1.819)
Taxa Administração e Gestão	(166)	(137)	(159)	(0,08)	(159)	(1.735)
Demais Taxas	(3)	(3)	(3)	(0,00)	(3)	(84)
						-
Resultado Recorrente	1.837	1.451	1.487	0,71	1.487	16.135
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	1.837	1.451	1.487	0,71	1.487	16.135

Acesse a Planilha de Fundamentos

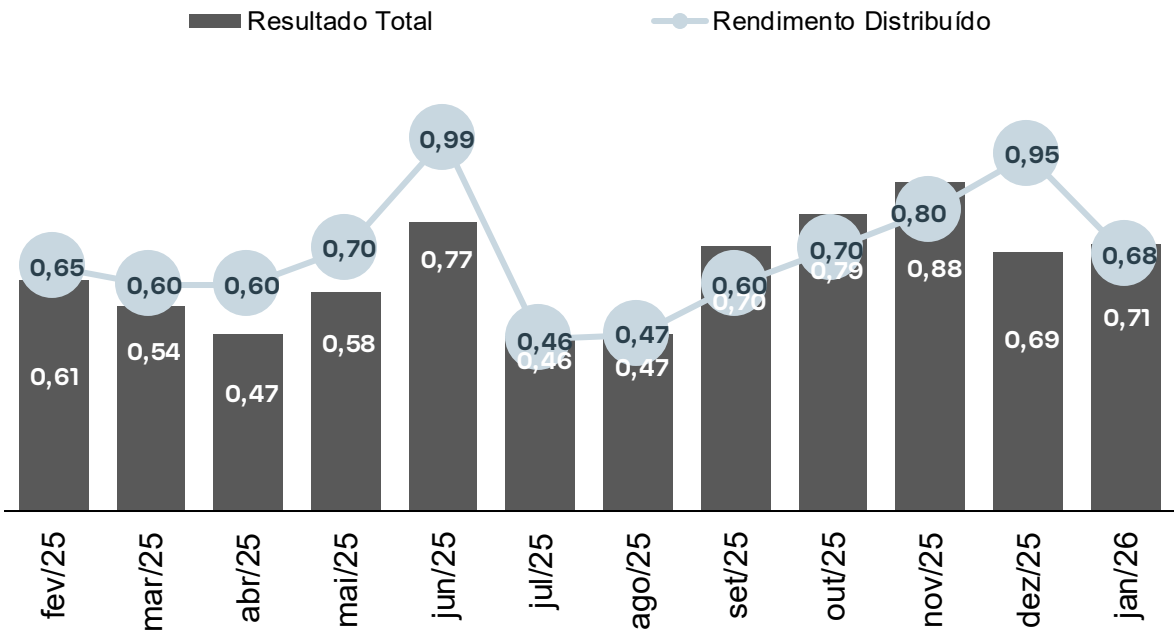
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em janeiro foi de R\$ 0,71/cota, enquanto a distribuição foi de R\$ 0,68/cota. Hoje o fundo possui uma reserva de caixa de R\$ 0,28/cota.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Saldo de resultado gerado não distribuído

0,75	0,70	0,57	0,45	0,23	0,23	0,24	0,34	0,43	0,51	0,25	0,28
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Rentabilidade e Liquidez



No mês de janeiro, o VSHO teve uma rentabilidade de 2,5% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 36,1%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de apenas 27,8% no período.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO	2,5%	2,5%	36,1%
IFIX	2,3%	2,3%	27,8%
CDI Líquido ¹	1,0%	1,0%	12,3%

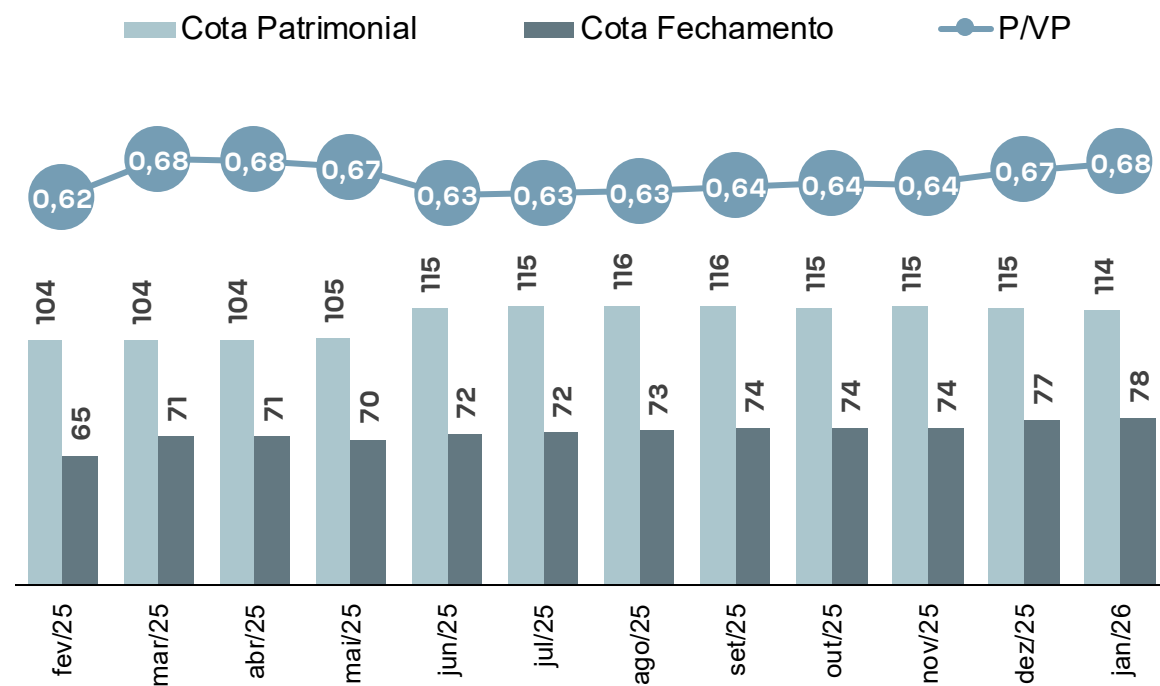
Fonte: Economática

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

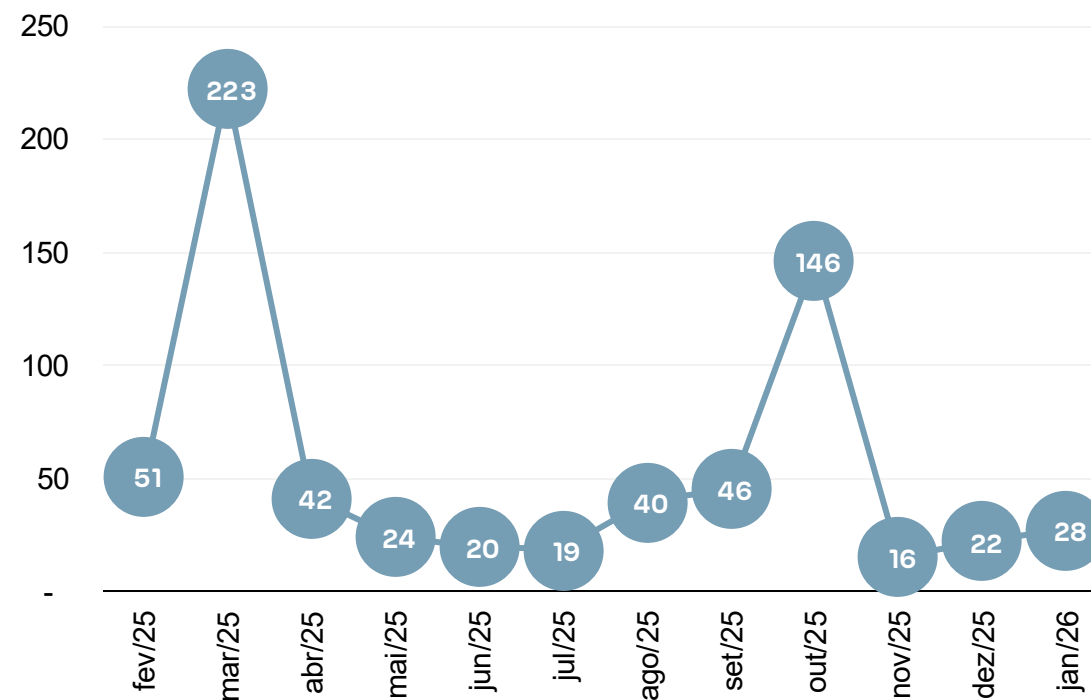
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,68. O volume médio de negociação diária no mês foi de R\$ 28 mil por dia, abaixo da média dos últimos 12 meses.

PREÇO A MERCADO E PATRIMONIAL (R\$ / cota)



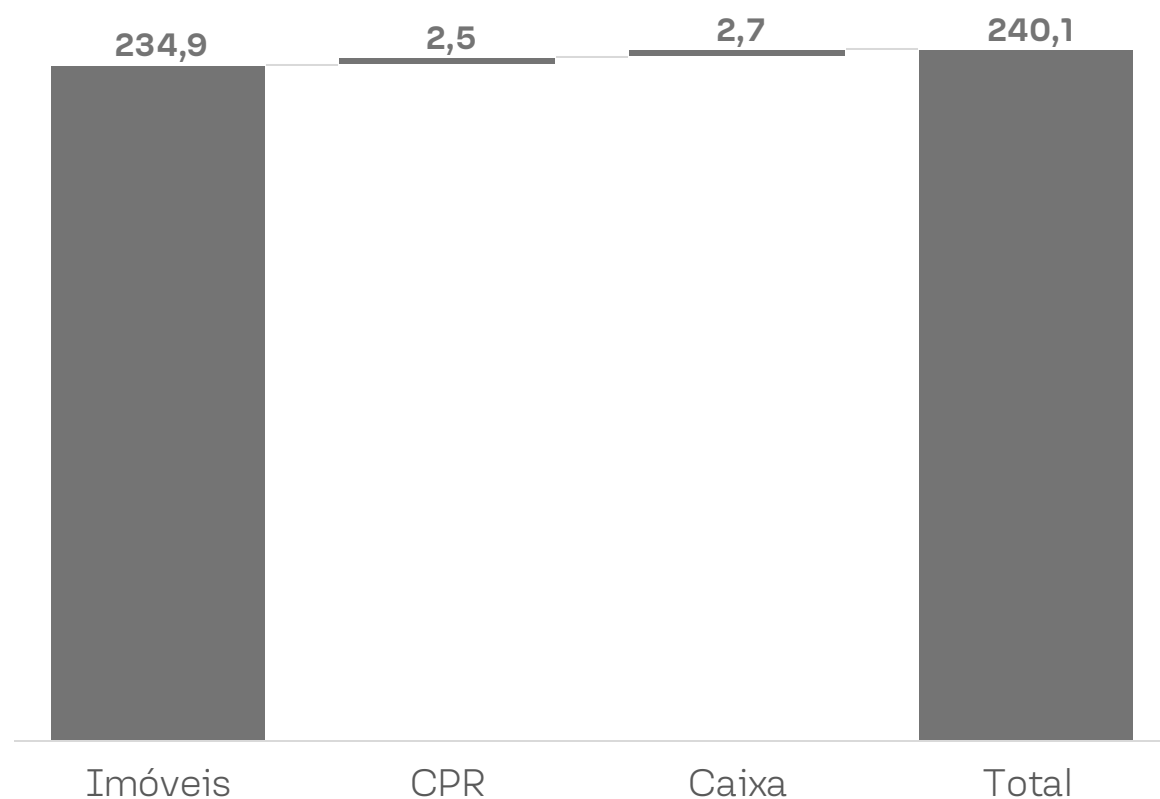
VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



Portfólio

Carteira do Fundo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de dezembro em R\$ 240,1 milhões e é composto por R\$ 234,9 milhões de imóveis, R\$ 2,7 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez¹ e R\$ 2,5 milhões são valores a receber.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de R\$ 234,15 milhões.

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

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

Indicadores Operacionais

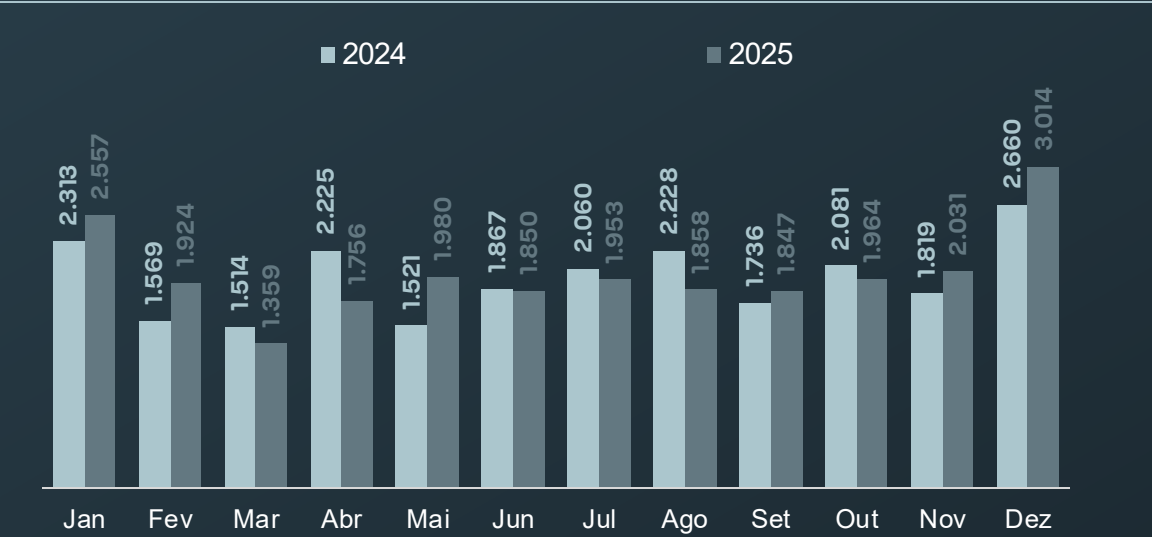
Indicadores Operacionais

Em dezembro, o desempenho consolidado do portfólio apresentou crescimento real em relação ao mesmo mês de 2024 apesar de ter sido impactado pelo retorno da inadimplência de um locatário relevante no Shopping Bay Market. No acumulado de 2025, as principais contribuições vieram dos Shoppings Hortolândia e Valinhos, que seguiram apresentando desempenho consistente, com elevada taxa de ocupação e crescimento real do NOI no acumulado do ano, de 6,4% e 6,5%, respectivamente, beneficiados pela estabilidade da ocupação e pela melhoria da performance comercial dos ativos.

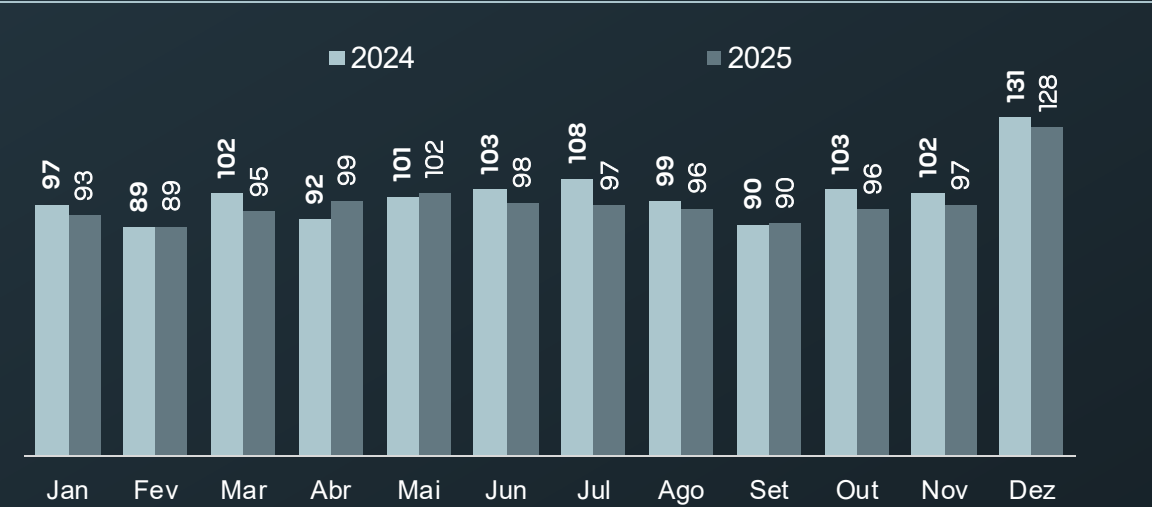
	Mês			Variação			Acumulado no ano			Variação		
	dez/25	dez/24	Δ	dez/25	dez/24	Δ	dez/25	dez/24	Δ	dez/25	dez/24	Δ
Total Receitas	3.584	3.326	7,8%	33.411	32.891	1,6%						
Aluguel Mínimo	1.634	1.471	11,1%	19.259	18.961	1,6%						
Aluguel Complementar	285	324	-12,0%	3.558	3.435	3,6%						
Mall & Mídia	764	697	9,6%	5.519	5.222	5,7%						
Outras Receitas	368	257	43,1%	616	757	-18,6%						
Inadimplência Líquida	(147)	(37)	-297,6%	(777)	(219)	-254,6%						
Receita de Estacionamento	679	613	10,9%	5.236	4.735	10,6%						
Total Despesas	(570)	(665)	14,3%	(9.319)	(9.297)	-0,2%						
Encargos com Lojas Vagas	(194)	(336)	42,3%	(5.020)	(4.539)	-10,6%						
Outras Despesas	(376)	(329)	-14,2%	(4.299)	(4.759)	9,7%						
NOI 100 %	3.014	2.660	13,3%	24.092	23.593	2,1%						

Indicadores operacionais

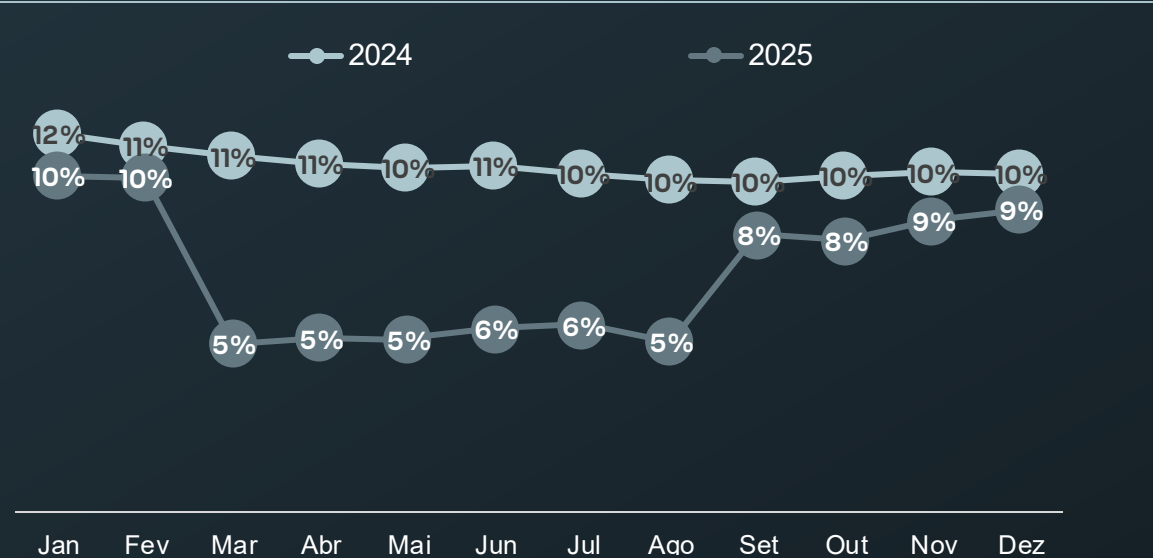
NOI Portfolio (R\$ mil)



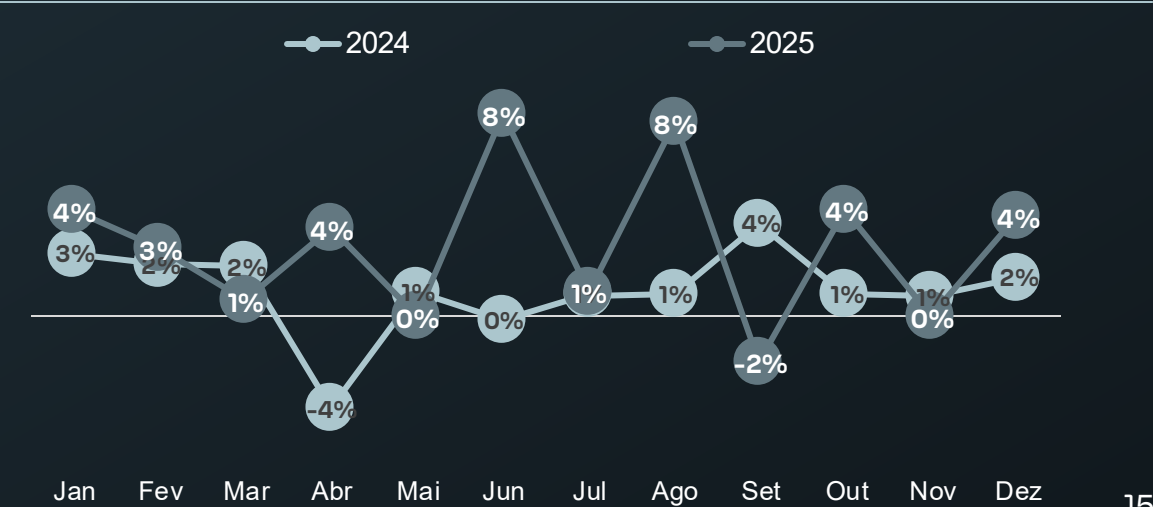
Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



Vacância Portfolio (%)



Inadimplência Portfolio (%)





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

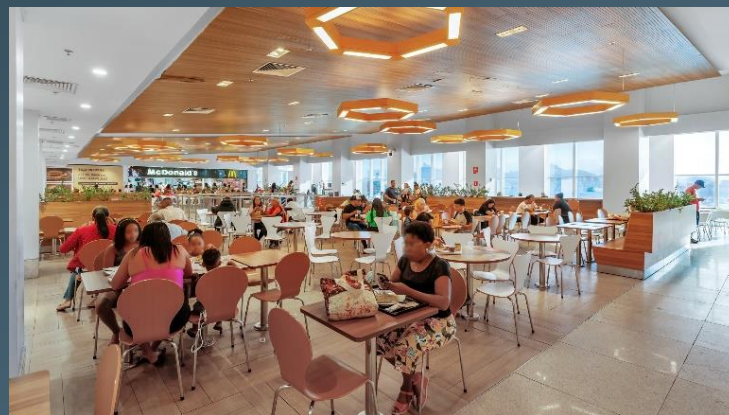
Número de Lojas
81

Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

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



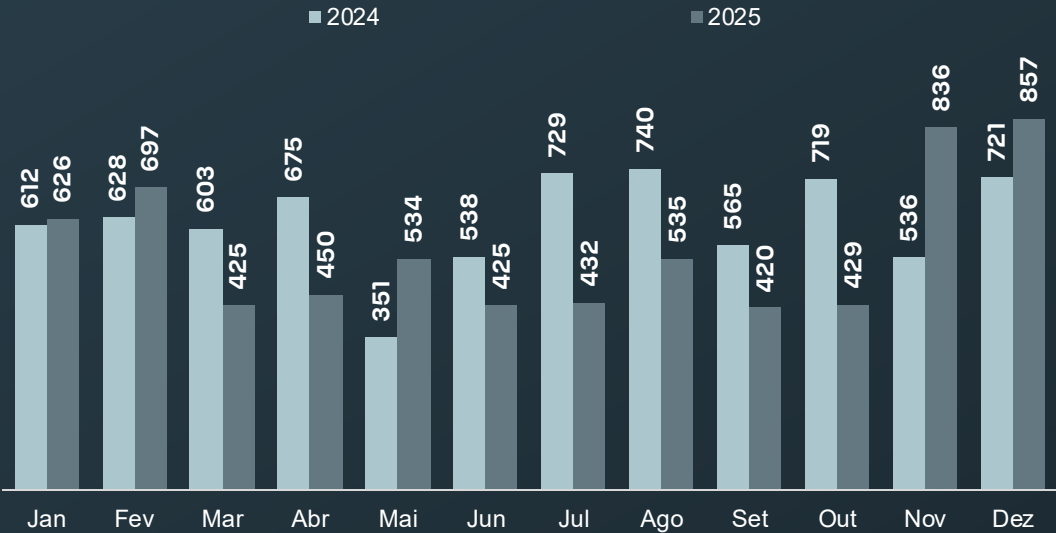


Em dezembro, o locatário que havia quitado integralmente os valores em aberto em novembro voltou a apresentar inadimplência, encerrando o mês com um aluguel em aberto e impactando o indicador de inadimplência do empreendimento. Em 2025, o desempenho do shopping refletiu os impactos do bloqueio de um dos principais acessos, em decorrência das obras de revitalização realizadas pela prefeitura no entorno do ativo. Adicionalmente, em 21 de setembro, ocorreu o encerramento das atividades do Cinema Kinoplex, o que elevou a taxa de vacância para 22%. A equipe de gestão segue empenhada na prospecção de novas oportunidades de ocupação e na comercialização da área desocupada.

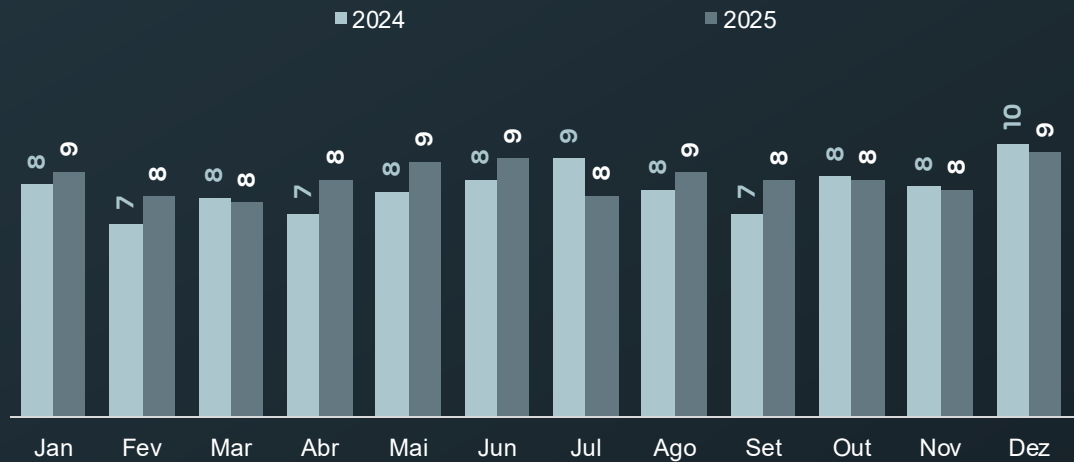
	Mês			Variação	Acumulado no ano		Variação
	dez/25	dez/24	Δ		dez/25	dez/24	Δ
Total Receitas	1.073	999	7,3%		10.753	11.298	-4,8%
Aluguel Mínimo	602	548	10,0%		6.987	7.468	-6,4%
Aluguel Complementar	25	62	-59,0%		519	675	-23,1%
Mall & Mídia	388	333	16,7%		2.276	2.191	3,9%
Outras Receitas	105	(13)	906,9%		485	284	71,0%
Inadimplência Líquida	(149)	(49)	-204,3%		(477)	(295)	-61,5%
Receita de Estacionamento	100	119	-15,9%		963	976	-1,3%
Total Despesas	(216)	(278)	22,5%		(4.089)	(3.880)	-5,4%
Encargos com Lojas Vagas	(29)	(167)	82,5%		(2.477)	(1.755)	-41,1%
Outras Despesas	(186)	(111)	-68,0%		(1.612)	(2.125)	24,1%
NOI 100 %	857	721	18,8%		6.664	7.419	-10,2%

Bay Market

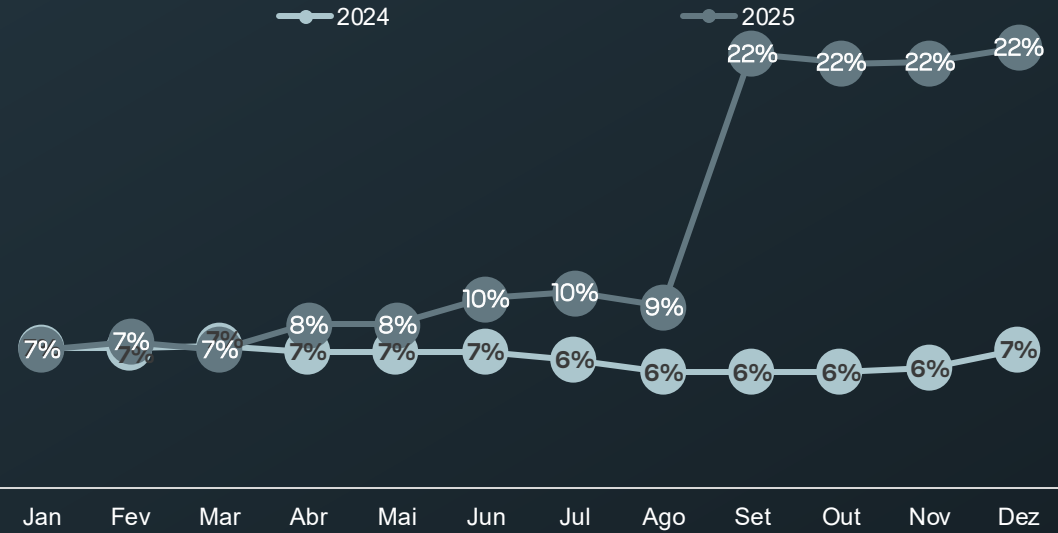
NOI Bay Market (R\$ mil)



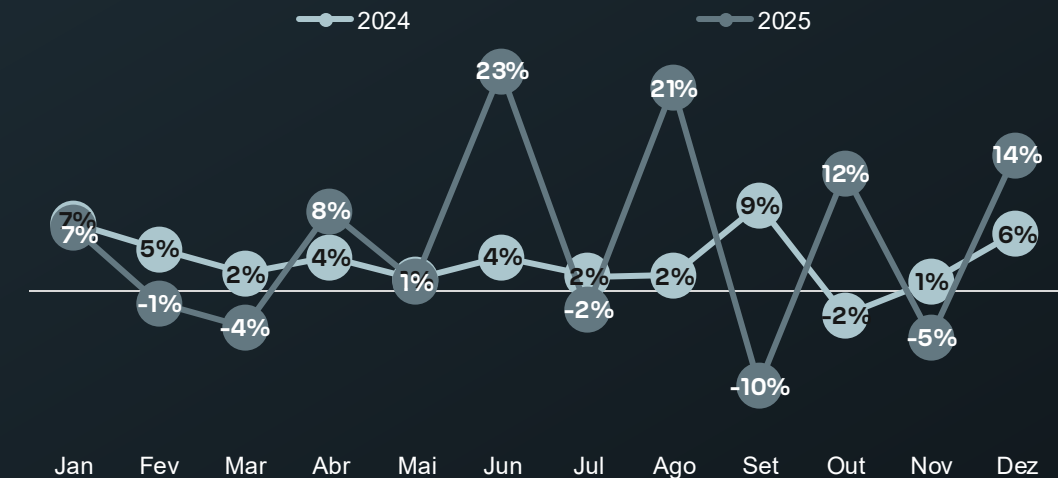
Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



Vacância Bay Market (%)



Inadimplência Bay Market(%)





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



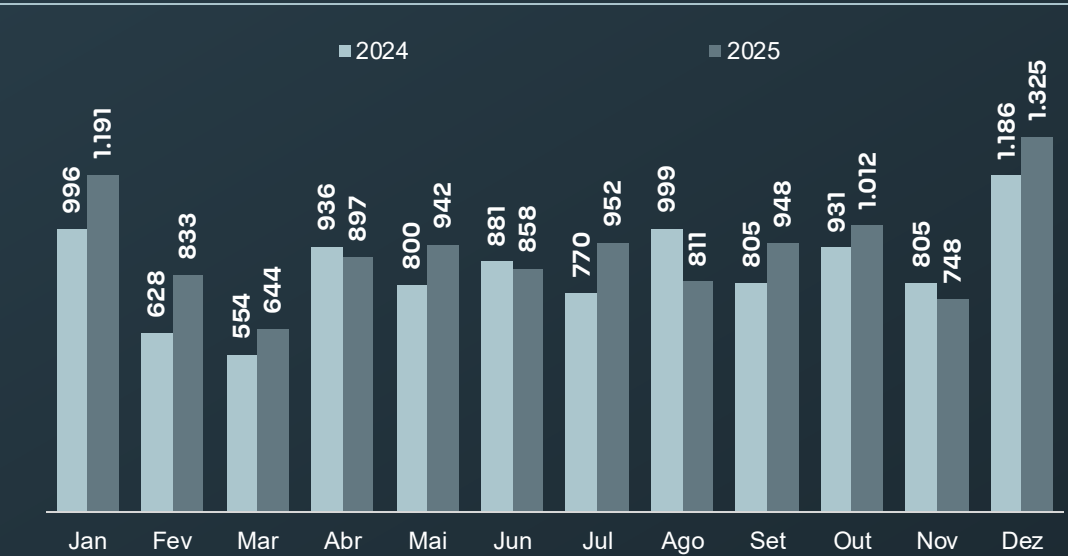


Em dezembro, o Shopping Hortolândia manteve sua elevada taxa de ocupação, permanecendo em patamar estável. No acumulado do ano, o NOI do empreendimento apresentou crescimento real de 6,4% em relação a 2024.

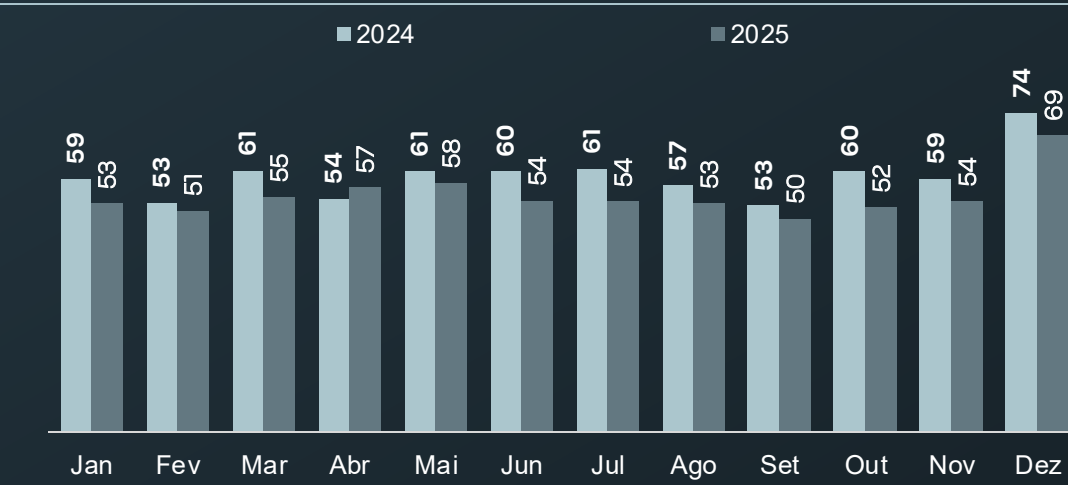
	Mês			Variação	Acumulado no ano		Variação
	dez/25	dez/24	Δ		dez/25	dez/24	Δ
Total Receitas	1.504	1.394	8,0%		13.861	13.227	4,8%
Aluguel Mínimo	729	646	12,8%		8.604	8.054	6,8%
Aluguel Complementar	82	79	3,8%		908	749	21,2%
Mall & Mídia	242	226	7,3%		2.021	1.869	8,1%
Outras Receitas	159	170	-6,9%		80	323	-75,1%
Inadimplência Líquida	(3)	21	-114,0%		(241)	(47)	-409,6%
Receita de Estacionamento	295	251	17,8%		2.490	2.279	9,2%
Total Despesas	(179)	(208)	13,6%		(2.700)	(2.735)	1,3%
Encargos com Lojas Vagas	(56)	(96)	42,0%		(1.177)	(1.271)	7,4%
Outras Despesas	(124)	(112)	-10,7%		(1.523)	(1.464)	-4,0%
NOI 100%	1.325	1.186	11,7%		11.161	10.492	6,4%

Hortolândia

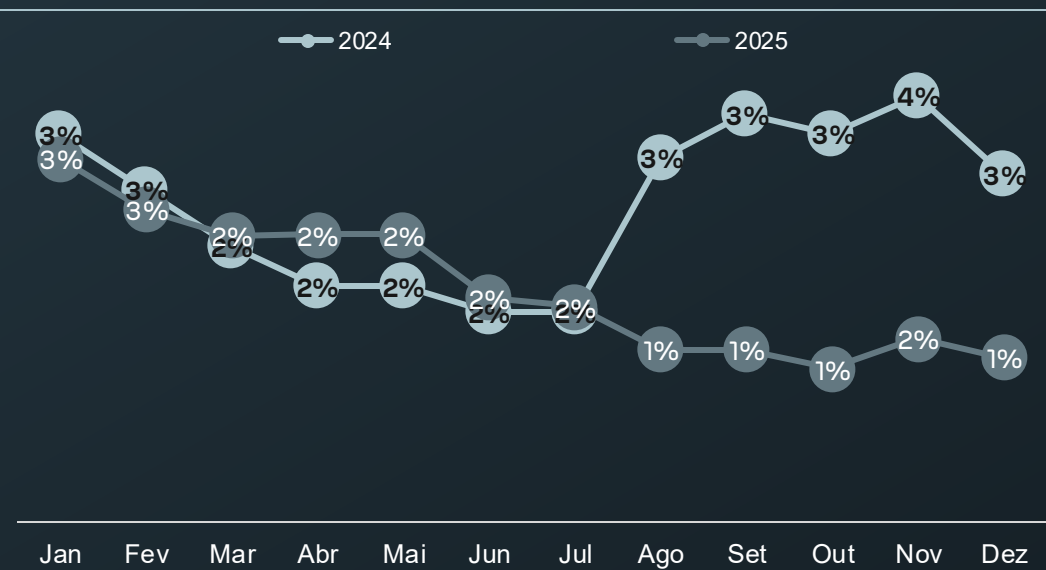
NOI Hortolândia (R\$ mil)



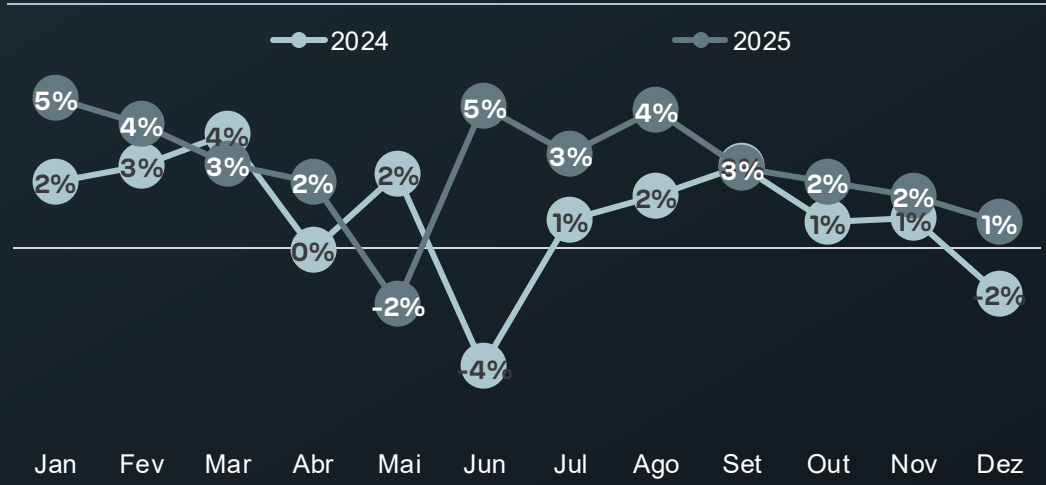
Fluxo de Veículos Hortolândia (mil)



Vacância Hortolândia (%)



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.

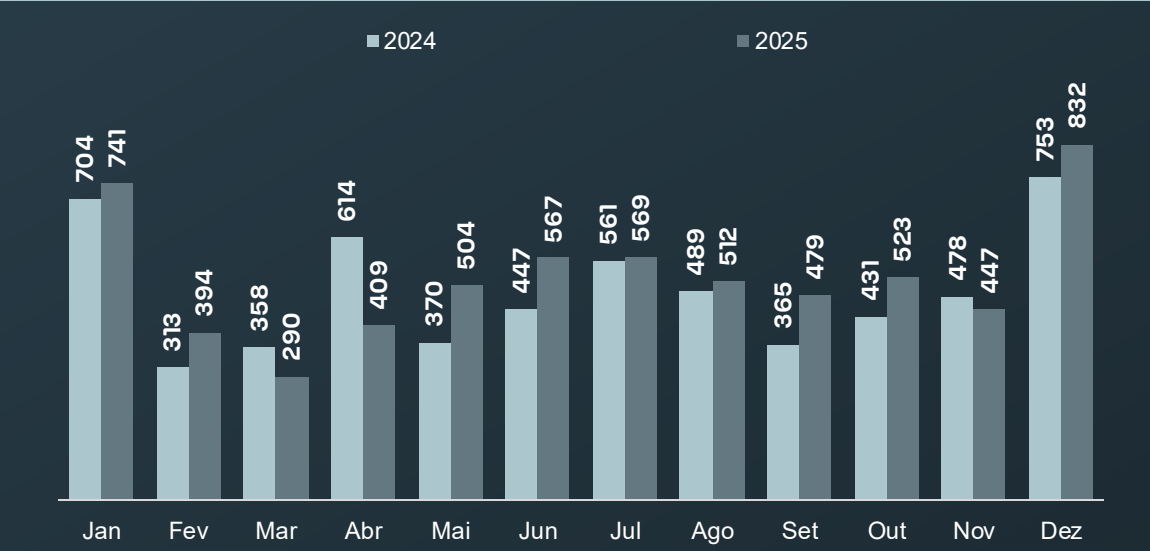


Desde março, a vacância do shopping foi impactada positivamente pela assinatura do contrato de locação da Loja C&A, cuja inauguração ocorreu em junho. A entrada na nova operação resultou em uma redução de 15% na taxa de vacância do shopping e vêm contribuindo com o crescimento do fluxo e dos indicadores de venda do shopping. Em 2025, o NOI apresentou crescimento de 6,5% em relação ao ano anterior, refletindo a melhoria na ocupação e na performance comercial do ativo.

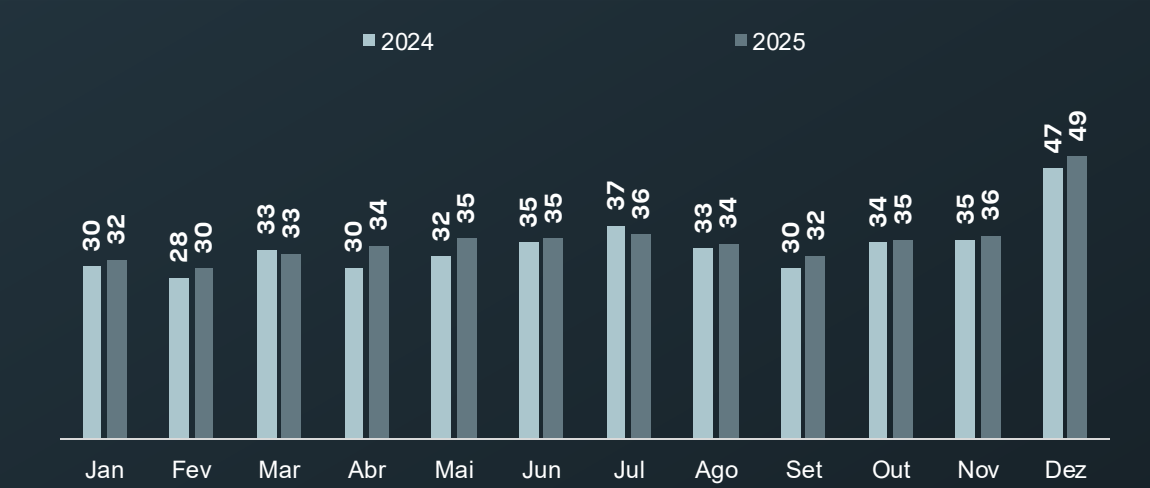
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	dez/25	dez/24	Δ	dez/25	dez/24	Δ
Total Receitas	1.007	933	7,9%	8.797	8.366	5,2%
Aluguel Mínimo	303	277	9,1%	3.668	3.438	6,7%
Aluguel Complementar	178	184	-3,0%	2.132	2.011	6,0%
Mall & Mídia	133	138	-4,0%	1.223	1.163	5,2%
Outras Receitas	104	100	4,3%	50	150	-66,4%
Inadimplência Líquida	5	(10)	150,6%	(59)	123	-148,2%
Receita de Estacionamento	284	243	16,9%	1.783	1.480	20,4%
Total Despesas	(175)	(179)	2,6%	(2.530)	(2.482)	-1,9%
Encargos com Lojas Vagas	(109)	(73)	-49,3%	(1.366)	(1.513)	9,7%
Outras Despesas	(65)	(106)	38,4%	(1.163)	(969)	-20,0%
NOI 100 %	832	753	10,4 %	6.267	5.883	6,5%

Valinhos

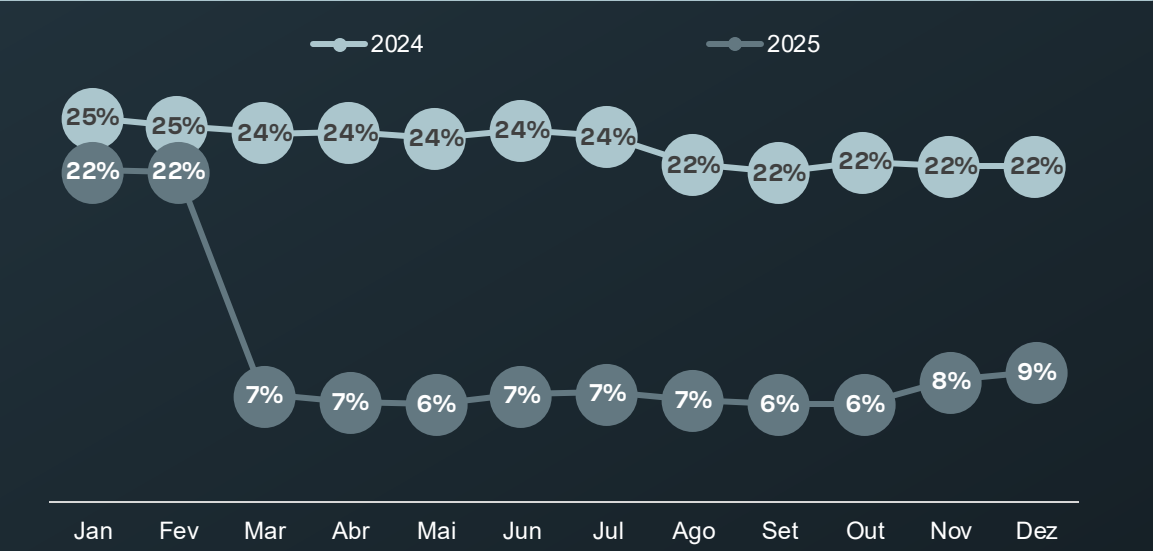
NOI Valinhos (R\$ mil)



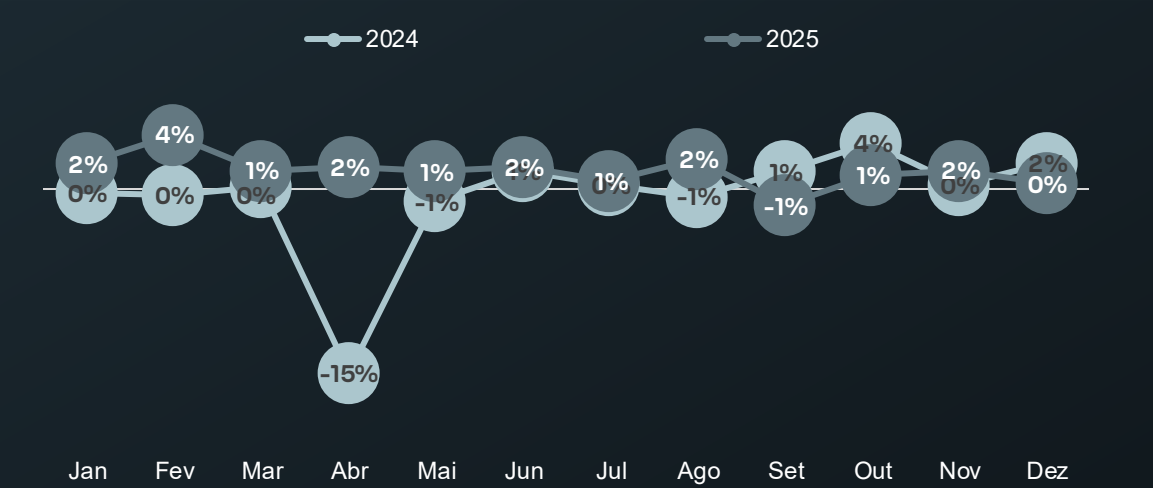
Fluxo de Veículos Valinhos (mil)



Vacância Valinhos [%]



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



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

www.tivio.com