

Votorantim Shopping (VSHO11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Dezembro 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\$ 0,70

Dividend Yield Mensal

1,03%

Dividend Yield Anualizado

12,42%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 67,64

Cota Patrimonial

R\$ 104,17

Valor de Mercado

R\$ 142,0 MM

Valor Patrimonial

R\$ 218,6 MM

P/VP

0,65

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 215,1 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 66 mil

Número de Negócios no Mês

2.780

Número de Cotistas

3.512

Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

46,7 mil

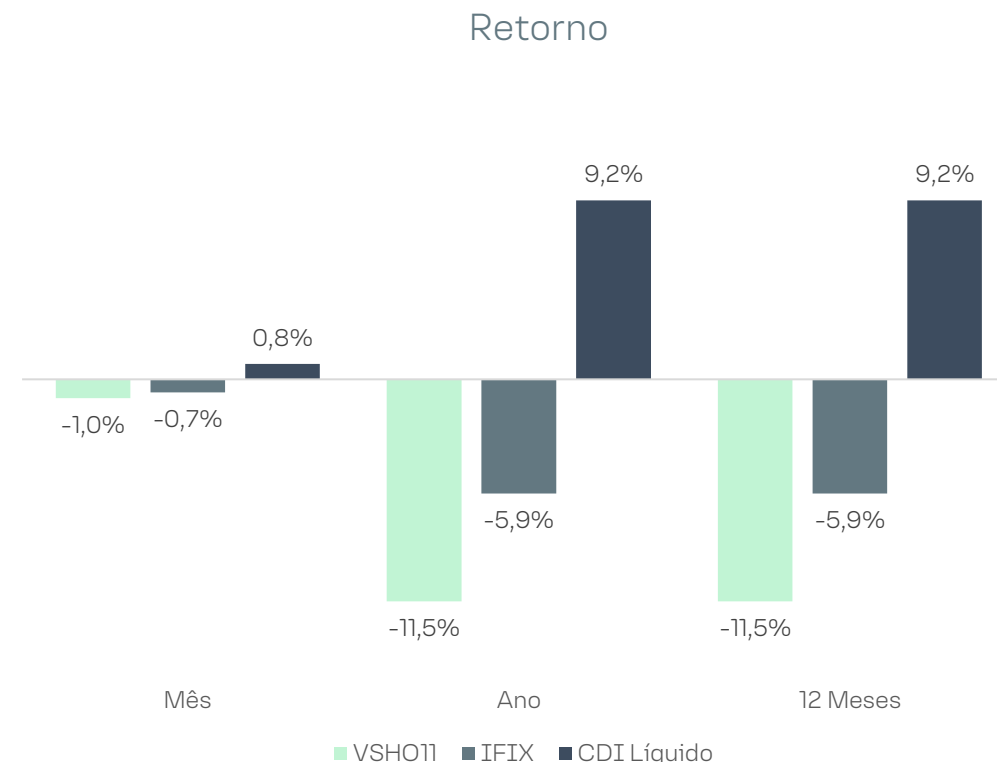
Comentário do Gestor

Em dezembro, as vendas totais e o SSS aumentaram, respectivamente, 8,2% e 5,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior, principalmente devido ao desempenho contínuo das lojas âncoras de departamento (Vestuários), Eletrodomésticos e Restaurantes.

A taxa de ocupação do portfólio atingiu 89,71%. Nos Shoppings Valinhos e Hortolândia, a ocupação se manteve igual à do mês anterior, fechando em 78,0% e 97,0%, respectivamente. No Shopping Bay Market, a taxa de ocupação diminuiu para 92,98% com a saída de duas lojas; uma clínica odontológica e um restaurante da praça de alimentação, mas compensadas com a expansão de uma loja de perfumaria.

O NOI de dezembro aumentou 16,4% em relação ao ano anterior, devido principalmente a maiores receitas variáveis (Aluguel, Mídia e Estacionamento). No acumulado do ano, o NOI está 7,2% acima do registrado em 2023.

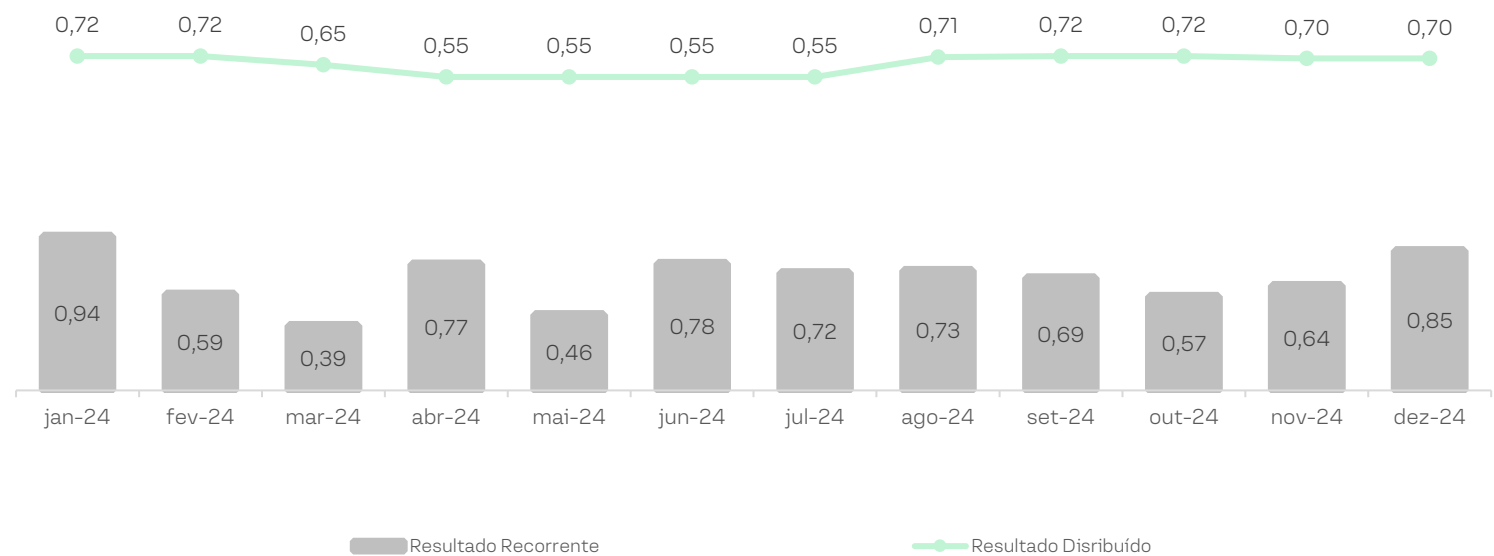
Para o mês de dezembro, a gestão deliberou pela de distribuição de R\$ 0,70.



DRE Gerencial

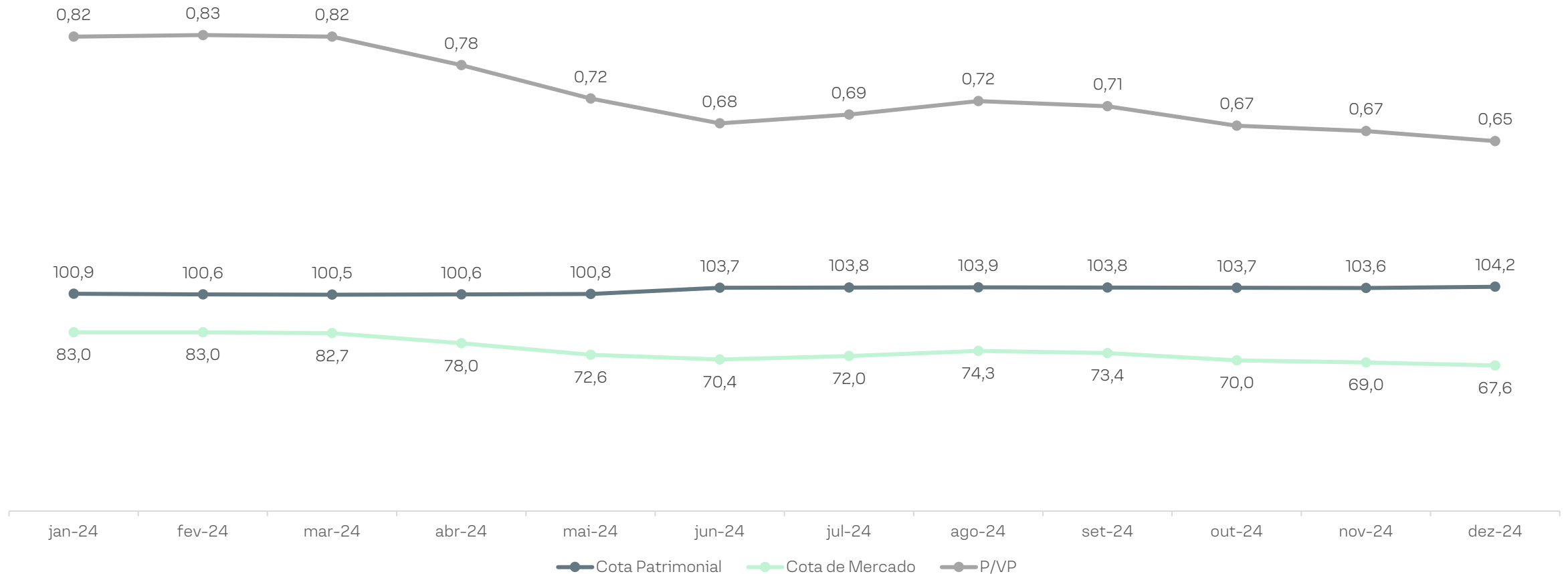
	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	1S24	2S24	2024
Receita Total	2.106.817	1.378.458	1.002.756	1.751.374	1.163.975	1.765.240	1.649.896	1.835.360	1.592.552	1.348.490	1.550.404	1.930.876	9.168.619	9.907.578	19.076.197
Receita Imobiliária Líquida	2.092.709	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	1.537.340	1.917.658	9.096.458	9.820.272	18.916.730
Receita Financeira	14.108	14.657	11.324	9.753	10.628	11.691	13.491	15.121	16.091	16.320	13.064	13.218	72.161	87.306	159.466
Despesa Total	(132.411)	(149.255)	(174.981)	(136.175)	(195.174)	(138.645)	(146.180)	(302.473)	(150.403)	(145.051)	(206.641)	(142.929)	(926.642)	(1.093.677)	(2.020.319)
Despesas Operacionais	(5.574)	(10.591)	(54.939)	(10.275)	(56.802)	(6.680)	(19.469)	(153.018)	(7.295)	(9.361)	(56.880)	(19.318)	(144.861)	(265.340)	(410.201)
Taxa de Administração	(126.837)	(138.664)	(120.042)	(125.901)	(138.371)	(131.966)	(126.711)	(149.455)	(143.108)	(135.691)	(149.761)	(123.611)	(781.781)	(828.337)	(1.610.118)
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	1.343.763	1.787.948	8.241.977	8.813.901	17.055.878
Resultado por Cota	0,94	0,59	0,39	0,77	0,46	0,78	0,72	0,73	0,69	0,57	0,64	0,85	3,93	4,20	8,13
Rendimento por Cota	0,72	0,72	0,65	0,55	0,55	0,55	0,55	0,71	0,72	0,72	0,70	0,70	3,74	4,10	7,84
Proporção Distribuída	76,5%	122,9%	164,8%	71,5%	119,2%	71,0%	76,8%	97,2%	104,8%	125,6%	109,3%	82,2%	95,2%	97,6%	96,5%

Composição do Resultado



Período	Resultado Total (R\$)	Resultado Distribuído (R\$)	Saldo de Resultado não Distribuído (R\$)
Jan/24 - Dez/24	8,13	7,84	0,29

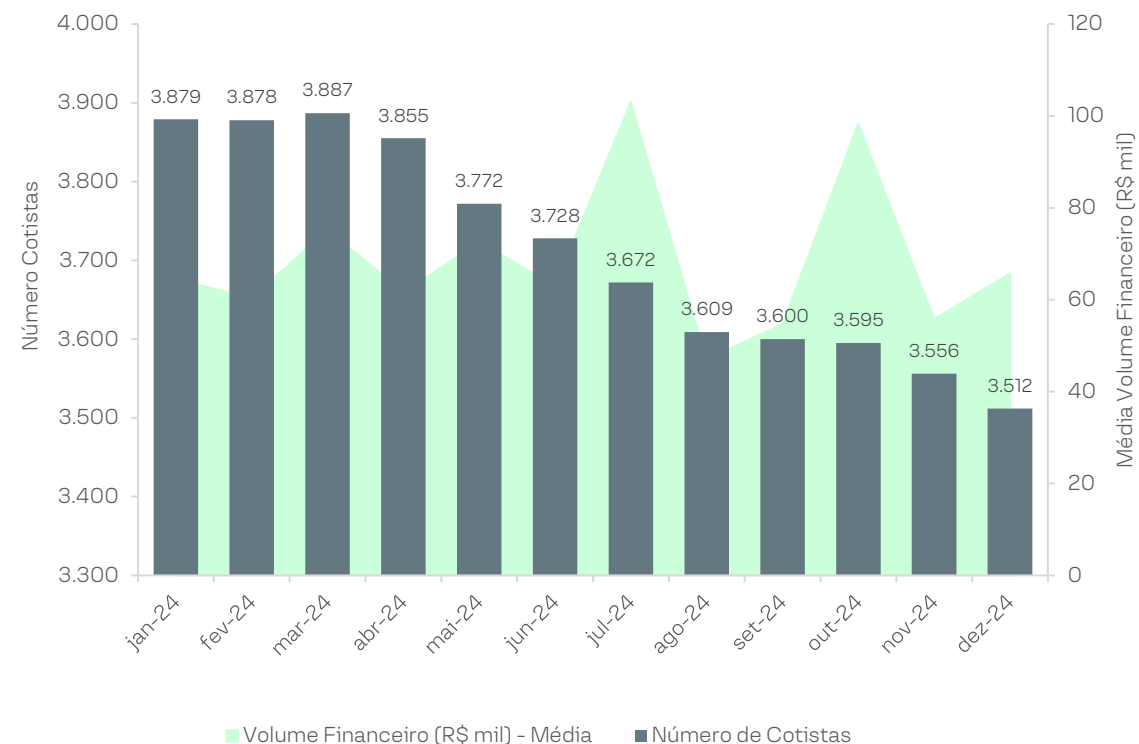
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.512 cotistas, redução de 1,2% e 9,5% em relação ao mês anterior e ao mesmo período do ano passado respectivamente.

O volume médio diário foi de R\$ 65,7mil, apresentando um aumento de 17,7% em relação ao mês anterior e de 1,9% em relação ao mesmo período do ano passado.



Sinais Vitais

Variações ano x ano

		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Acc Ano
	Fluxo Veículos Total	21,9%	12,2%	14,8%	7,3%	5,0%	1,8%	5,7%	4,4%	(2,6%)	0,1%	7,0%	5,6%	6,5%
	Fluxo Veículos Pagantes	22,1%	10,5%	7,9%	0,5%	(0,4%)	(3,8%)	0,8%	(3,3%)	(11,1%)	(6,1%)	8,2%	4,3%	2,0%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	6,9%	6,6%	(0,8%)	7,0%	2,7%	5,4%	1,9%	6,1%	7,7%	(0,1%)	3,9%	(1,0%)	3,0%
	SSS (sem Super e Cinemas)	(2,8%)	2,8%	10,8%	(4,0%)	5,2%	3,0%	6,4%	8,1%	(3,3%)	5,2%	5,4%	5,3%	3,7%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	2,9%	10,3%	13,9%	1,3%	9,4%	7,2%	11,4%	13,8%	1,4%	11,6%	9,7%	8,7%	9,7%
	NOI	(18,6%)	7,0%	(5,2%)	50,4%	(45,6%)	(16,4%)	18,6%	10,8%	1,9%	8,2%	(22,1%)	(8,7%)	(3,6%)
	Fluxo Veículos Total	(3,3%)	(7,8%)	(1,5%)	(12,3%)	(2,2%)	2,2%	0,2%	(1,1%)	(6,8%)	(3,0%)	0,2%	(9,9%)	(4,7%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(12,1%)	(6,3%)	6,4%	(9,5%)	6,2%	18,1%	10,6%	12,7%	(0,1%)	4,5%	12,0%	4,3%	5,0%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	2,2%	1,7%	3,0%	2,3%	2,6%	(1,2%)	0,9%	2,0%	2,9%	(0,3%)	3,7%	(3,4%)	1,4%
	SSS (sem Super e Cinemas)	6,1%	5,1%	23,3%	(8,6%)	10,0%	6,8%	8,5%	13,0%	10,6%	8,6%	16,5%	5,6%	8,4%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	13,8%	17,8%	36,8%	0,1%	21,7%	18,0%	17,9%	27,2%	20,8%	17,6%	26,7%	8,8%	18,1%
	NOI	6,2%	8,0%	(0,3%)	47,9%	11,4%	26,5%	23,3%	33,2%	9,5%	29,0%	3,4%	25,8%	18,6%
	Fluxo Veículos Total	1,0%	0,1%	1,2%	(8,6%)	(8,8%)	2,9%	12,3%	5,0%	3,3%	2,0%	4,3%	4,8%	1,7%
	Fluxo Veículos Pagantes	(6,6%)	(1,4%)	6,1%	(14,3%)	(9,1%)	6,6%	9,5%	4,5%	(4,0%)	(6,0%)	6,9%	16,4%	1,2%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	0,1%	0,7%	1,8%	(11,2%)	(0,5%)	2,3%	3,0%	0,5%	2,5%	2,3%	0,7%	4,5%	0,6%
	SSS (sem Super e Cinemas)	2,4%	5,6%	14,0%	(11,7%)	1,3%	4,3%	9,4%	9,8%	1,9%	5,8%	8,6%	4,4%	4,6%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	6,8%	12,4%	19,4%	(6,4%)	8,0%	11,6%	10,9%	12,3%	7,1%	8,5%	14,0%	7,2%	9,2%
	NOI	(1,2%)	22,9%	(3,3%)	62,9%	(26,9%)	(17,6%)	15,8%	2,6%	(5,3%)	(6,7%)	(4,9%)	36,3%	4,5%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	(0,3%)	(4,1%)	0,5%	(9,9%)	(3,9%)	2,4%	4,6%	1,3%	(3,3%)	(1,1%)	2,1%	(4,0%)	(1,8%)
	Fluxo Veículos Pagantes	(6,5%)	(2,5%)	6,5%	(10,7%)	(1,1%)	10,5%	9,0%	7,3%	(3,0%)	(1,2%)	9,4%	9,2%	3,1%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	3,5%	3,5%	1,1%	0,9%	1,9%	2,4%	1,8%	2,4%	4,8%	0,4%	3,1%	(0,3%)	2,2%
	SSS (sem Super e Cinemas)	1,7%	4,5%	23,9%	(8,2%)	5,5%	4,7%	8,1%	10,0%	2,9%	6,6%	10,0%	5,1%	5,5%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	7,6%	13,4%	22,6%	(1,8%)	12,9%	12,3%	13,4%	17,5%	9,6%	12,6%	16,6%	8,2%	12,3%
	NOI	(3,8%)	10,2%	(3,0%)	52,5%	(18,7%)	(0,9%)	19,5%	17,6%	3,6%	12,6%	(7,6%)	16,4%	7,2%

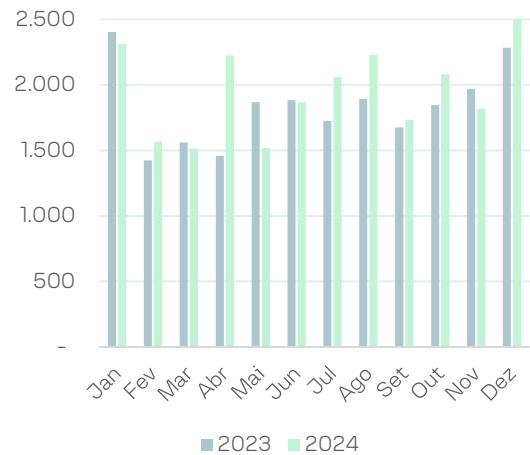
Portfolio Votorantim Shopping

DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs dez-23	Acumulado		Variação vs dez-23
	dez-24	dez-23		dez-24	dez-23	
Total Receitas	3.325.716	2.969.006	12,0%	32.890.937	30.837.777	6,7%
Aluguel Mínimo	1.471.307	1.474.463	(0,2%)	18.960.591	19.378.513	(2,2%)
Aluguel Complementar	324.464	236.578	37,1%	3.435.252	2.965.642	15,8%
Mall & Mídia	696.958	538.616	29,4%	5.222.245	4.615.442	13,1%
Outras Receitas	257.287	66.634	286,1%	756.592	594.192	27,3%
Inadimplência Líquida	(36.935)	200.168	(118,5%)	(219.128)	(340.838)	(35,7%)
Receita de Estacionamento	612.636	452.547	35,4%	4.735.385	3.624.825	30,6%
Total Despesas	(665.223)	(683.700)	(2,7%)	(9.297.489)	(8.841.637)	5,2%
Encargo com Lojas Vagas	(373.004)	(363.173)	2,7%	(5.625.433)	(5.406.276)	4,1%
Outras Despesas	(292.219)	(320.527)	(8,8%)	(3.672.055)	(3.435.361)	6,9%
NOI 100%	2.660.493	2.285.306	16,4%	23.593.448	21.996.140	7,3%

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)



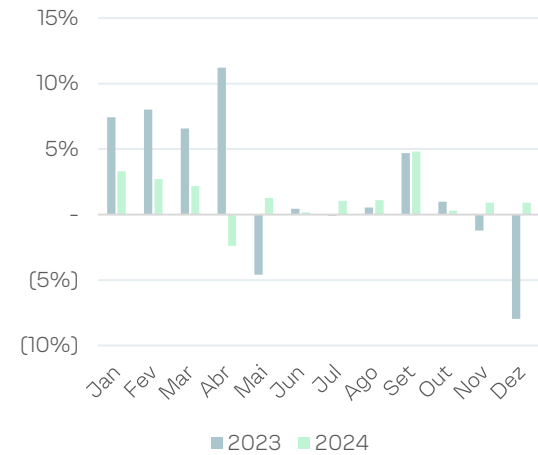
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

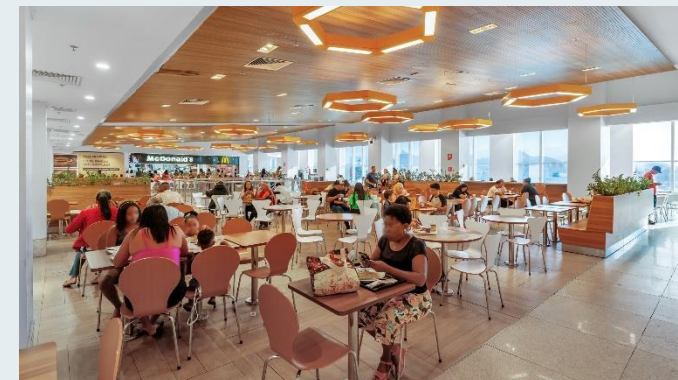
Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

Salas de Cinema
4

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



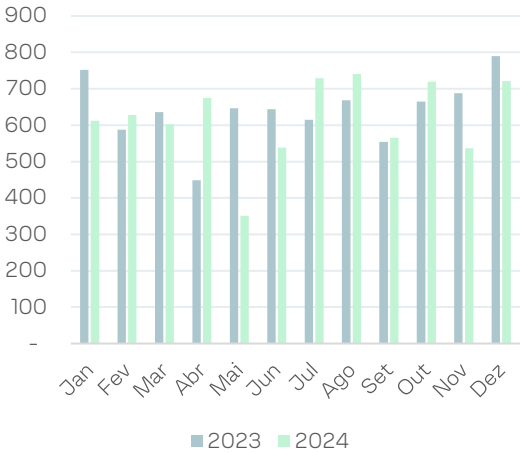


DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	dez-24	dez-23	dez-23	dez-24	dez-23	dez-23
Total Receitas	999.354	971.779	2,8%	11.298.481	11.063.336	2,1%
Aluguel Mínimo	547.506	559.514	(2,1%)	7.468.280	7.797.215	(4,2%)
Aluguel Complementar	61.892	31.023	99,5%	675.015	707.686	(4,6%)
Mall & Mídia	332.870	245.362	35,7%	2.190.776	1.869.039	17,2%
Outras Receitas	(13.047)	14.951	(187,3%)	283.741	96.035	195,5%
Inadimplência Líquida	(48.857)	31.310	(256,0%)	(295.039)	(263.092)	12,1%
Receita de Estacionamento	118.989	89.619	32,8%	975.707	856.453	13,9%
Total Despesas	(278.262)	(182.047)	52,9%	(3.879.935)	(3.369.548)	15,1%
Encargo com Lojas Vagas	(167.273)	(87.229)	91,8%	(2.604.914)	(2.054.596)	26,8%
Outras Despesas	(110.990)	(94.818)	17,1%	(1.275.020)	(1.314.952)	(3,0%)
NOI 100%	721.091	789.732	(8,7%)	7.418.547	7.693.788	(3,6%)

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 ('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





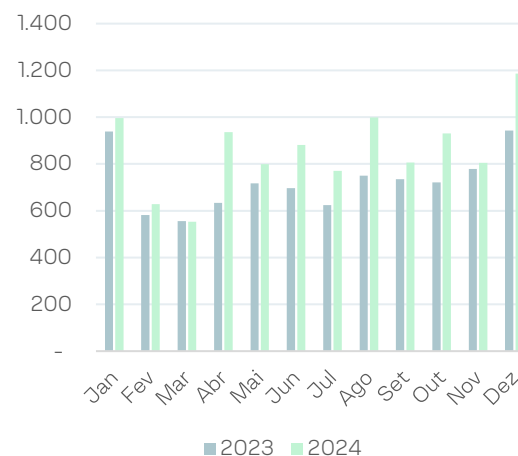
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs dez-23	Acumulado		Variação vs dez-23
	dez-24	dez-23		dez-24	dez-23	
Total Receitas	1.393.542	1.226.834	13,6%	13.226.688	11.795.772	12,1%
Aluguel Mínimo	646.388	637.635	1,4%	8.054.244	8.093.209	(0,5%)
Aluguel Complementar	78.883	47.121	67,4%	748.835	517.318	44,8%
Mall & Mídia	225.814	186.292	21,2%	1.868.731	1.717.001	8,8%
Outras Receitas	170.384	30.923	451,0%	322.720	417.293	(22,7%)
Inadimplência Líquida	21.427	110.095	(80,5%)	(47.287)	(510.983)	(90,7%)
Receita de Estacionamento	250.647	214.768	16,7%	2.279.446	1.561.935	45,9%
Total Despesas	(207.621)	(284.187)	(26,9%)	(2.935.120)	(3.119.893)	(5,9%)
Encargo com Lojas Vagas	(95.911)	(152.878)	(37,3%)	(1.470.717)	(1.792.578)	(18,0%)
Outras Despesas	(111.710)	(131.309)	(14,9%)	(1.464.403)	(1.327.315)	10,3%
NOI 100%	1.185.921	942.647	25,8%	10.291.568	8.675.879	18,6%

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.

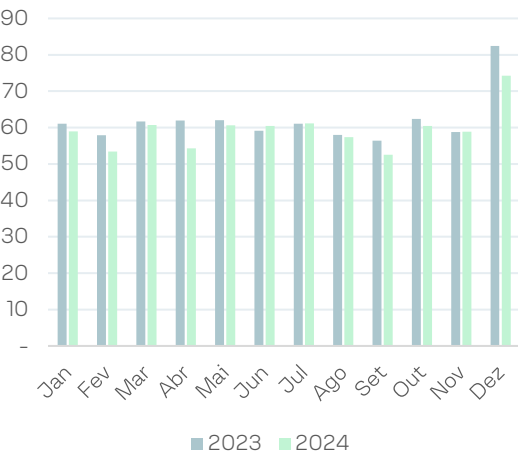
NOI (R\$ '000)



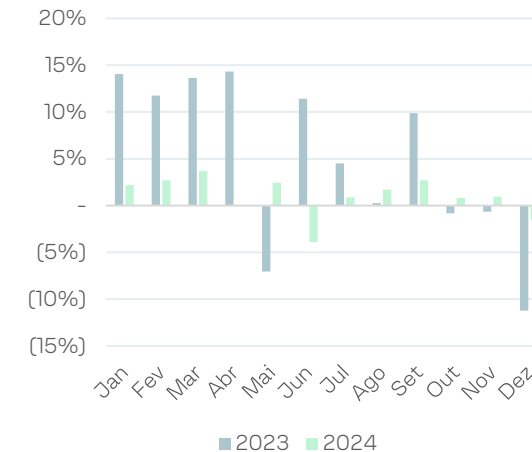
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





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







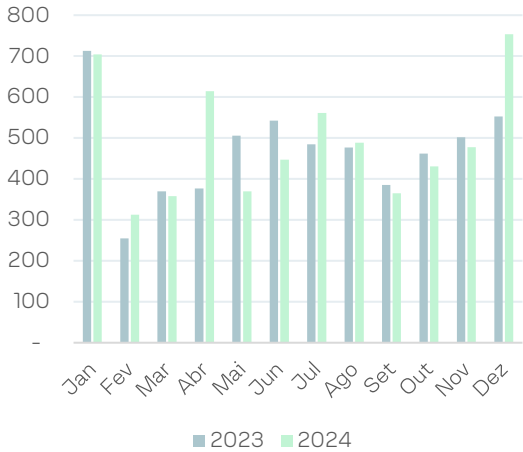
SHOPPING VALINHOS

DRE Gerencial

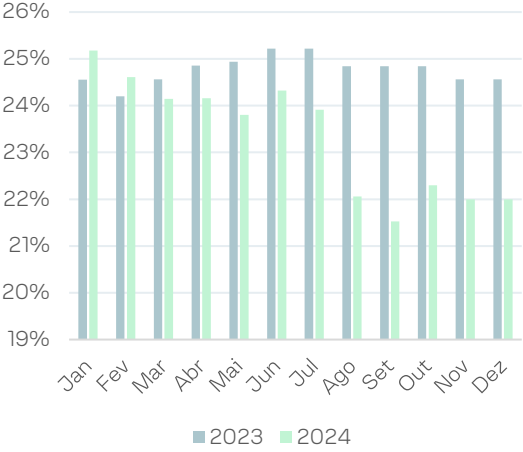
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	dez-24	dez-23		dez-24	dez-23	
Total Receitas	932.820	770.393	21,1%	8.365.767	7.978.668	4,9%
Aluguel Mínimo	277.412	277.314	0,0%	3.438.066	3.488.090	(1,4%)
Aluguel Complementar	183.689	158.434	15,9%	2.011.402	1.740.638	15,6%
Mall & Mídia	138.274	106.962	29,3%	1.162.737	1.029.402	13,0%
Outras Receitas	99.950	20.760	381,5%	150.131	80.864	85,7%
Inadimplência Líquida	(9.505)	58.763	(116,2%)	123.199	433.238	(71,6%)
Receita de Estacionamento	243.000	148.160	64,0%	1.480.232	1.206.437	22,7%
Total Despesas	(179.339)	(217.466)	(17,5%)	(2.482.434)	(2.352.195)	5,5%
Encargo com Lojas Vagas	(109.820)	(123.066)	(10,8%)	(1.549.802)	(1.559.102)	(0,6%)
Outras Despesas	(69.519)	(94.400)	(26,4%)	(932.632)	(793.094)	17,6%
NOI 100%	753.481	552.927	36,3%	5.883.334	5.626.473	4,6%

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)



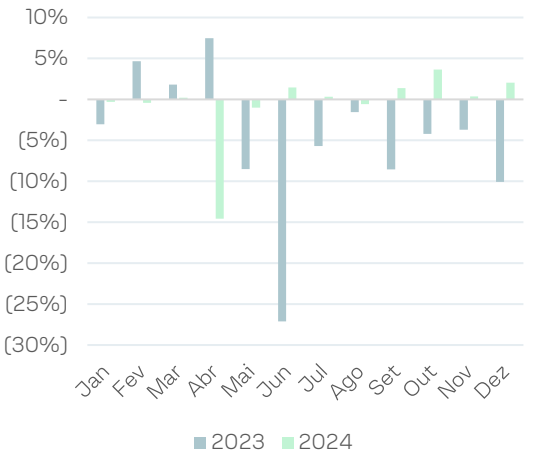
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência



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