

Maio de 2025

Relatório Gerencial

# VSHO11

FI Imobiliario Votorantim Shopping

TIVIO  
CAPITAL



# REDES TIVIO CAPITAL



[ri@tivio.com](mailto:ri@tivio.com)



[Clique aqui](#) para falar  
com o nosso RI

**TIVIO**  
CAPITAL

in



---

[www.tivio.com](http://www.tivio.com)

Receba as  
**principais**  
**notícias e nossos**  
**relatórios** em  
primeira mão:



# 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\$ 0,70**

Dividend Yield Mensal

**1,00%**

Dividend Yield Anualizado

**11,98%**



## Valuation

Cota Fechamento

**R\$ 70,13**

Cota Patrimonial

**R\$ 104,84**

Valor de Mercado

**R\$ 147,19 MM**

Valor Patrimonial

**R\$ 220,03 MM**

P/VP

**0,67**



## Liquidez

Média Diária Volume Negociado

**R\$ 24.488**

Número de Negócios no Mês

**1.084**

Número de Cotistas

**3.272**

Quantidade de Cotas

**2.098.800**



## Portfólio

Ativos

**3**

Área Bruta Locável (m²)

**45.690**

Vacância Física

**5,1%**

# Comentário do Gestor

Relatório Gerencial

**VSHO11**

Votorantim Shopping FII

**TIVIO**  
CAPITAL



Distribuição Mês

**0,70**

/ Cota

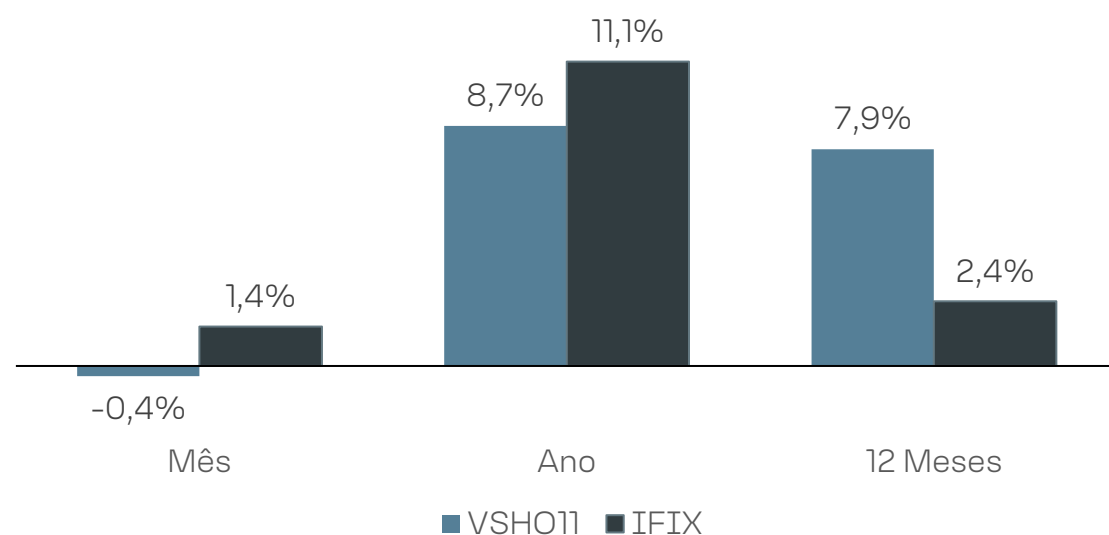


Dividend Yield

**11,98%**

Anualizado

## RETORNO



Em maio, o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 0,58 por cota, enquanto a distribuição foi de R\$ 0,70 por cota, utilizando parte da reserva gerada pelo forte resultado sazonal de final do ano dos shoppings recebido de janeiro pelo Fundo.

A rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 7,9% frente a uma rentabilidade de 2,4% do IFIX para o mesmo período.

O resultado operacional dos shoppings neste mês ainda apresentou uma defasagem em relação ao ano anterior por conta da data da Páscoa que este ano impactou o fluxo de abril e a receita complementar de maio, diferente de 2024 no qual impactou o mês de março e abril, respectivamente.

# Resultado e Rentabilidade

# Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

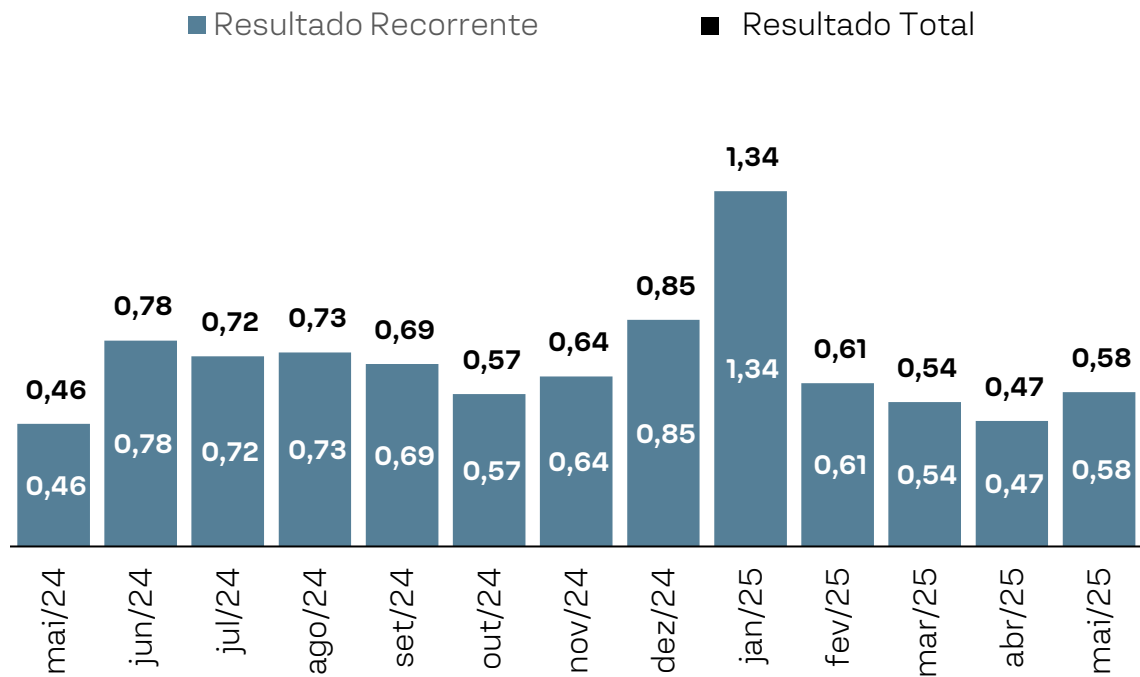
TIVIO  
CAPITAL

|                                 | mar/25<br>(R\$ mil) | abr/25<br>(R\$ mil) | mai/25<br>(R\$ mil) | mai/25<br>(R\$/Cota) | Ano (YTD)    | 12 Meses      |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------|---------------|
| Receitas                        | 1.274               | 1.145               | 1.461               | 0,70                 | 8.293        | 19.968        |
| NOI Líquido                     | 1.251               | 1.117               | 1.430               | 0,68                 | 8.159        | 19.733        |
| Receita Financeira Caixa        | 23                  | 29                  | 31                  | 0,01                 | 134          | 235           |
| Despesas                        | -                   | (26)                | (79)                | (0,04)               | (113)        | (353)         |
| Despesas Administrativas        | -                   | (26)                | (79)                | (0,04)               | (113)        | (353)         |
| Taxas do Fundo                  | (133)               | (127)               | (163)               | (0,08)               | (729)        | (1.722)       |
| Taxa Administração e Gestão     | (130)               | (124)               | (130)               | (0,06)               | (665)        | (1.625)       |
| Demais Taxas                    | (3)                 | (3)                 | (33)                | (0,02)               | (64)         | (96)          |
|                                 |                     |                     |                     |                      |              | -             |
| <b>Resultado Recorrente</b>     | <b>1.141</b>        | <b>992</b>          | <b>1.219</b>        | <b>0,58</b>          | <b>7.451</b> | <b>17.893</b> |
| <b>Resultado não recorrente</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b>     | <b>-</b>      |
| <b>Resultado Total</b>          | <b>1.141</b>        | <b>992</b>          | <b>1.219</b>        | <b>0,58</b>          | <b>7.451</b> | <b>17.893</b> |

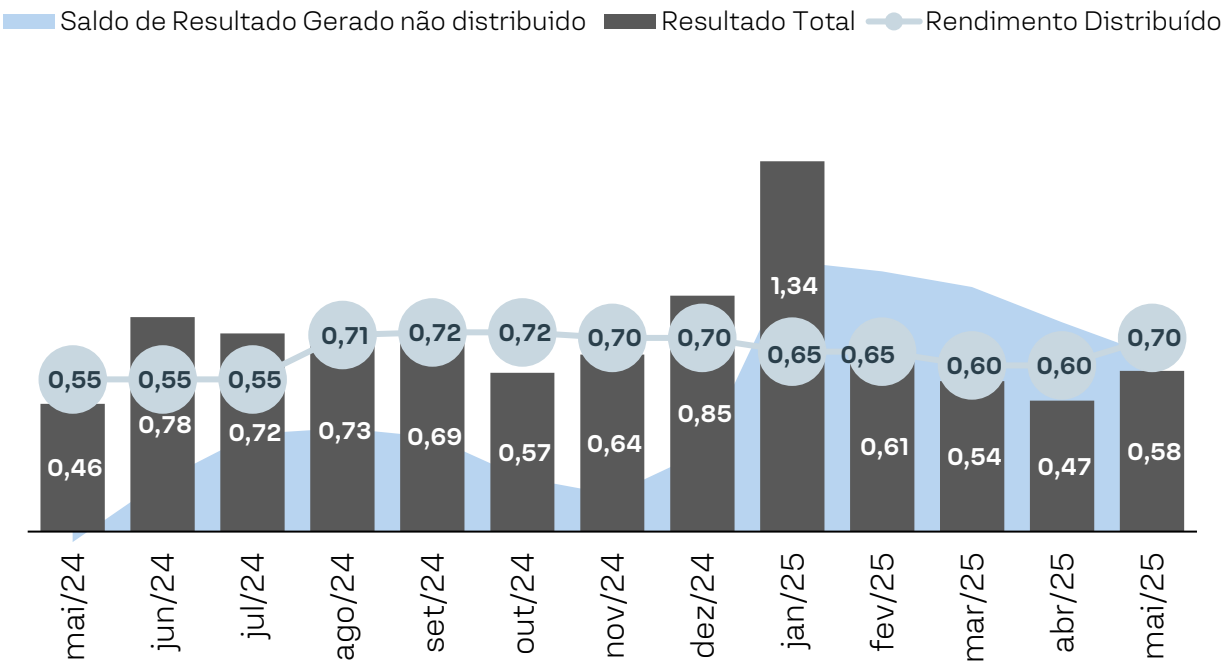
# Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em maio foi de R\$ 0,58/cota, enquanto a distribuição foi de R\$ 0,70/cota, utilizando parte da reserva gerada pelo forte resultado de janeiro. Hoje o fundo possui uma reserva de R\$ 0,64/cota.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO





# Rentabilidade e Liquidez



No mês de maio, o VSHO teve uma rentabilidade de -0,4% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 7,9%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de apenas 2,4% no período.

| Índice                   | Mês          | Ano         | 12 Meses    |
|--------------------------|--------------|-------------|-------------|
| <b>VSHO</b>              | <b>-0,4%</b> | <b>8,7%</b> | <b>7,9%</b> |
| IFIX                     | 1,4%         | 11,1%       | 2,4%        |
| CDI Líquido <sup>1</sup> | 1,0%         | 4,5%        | 10,0%       |

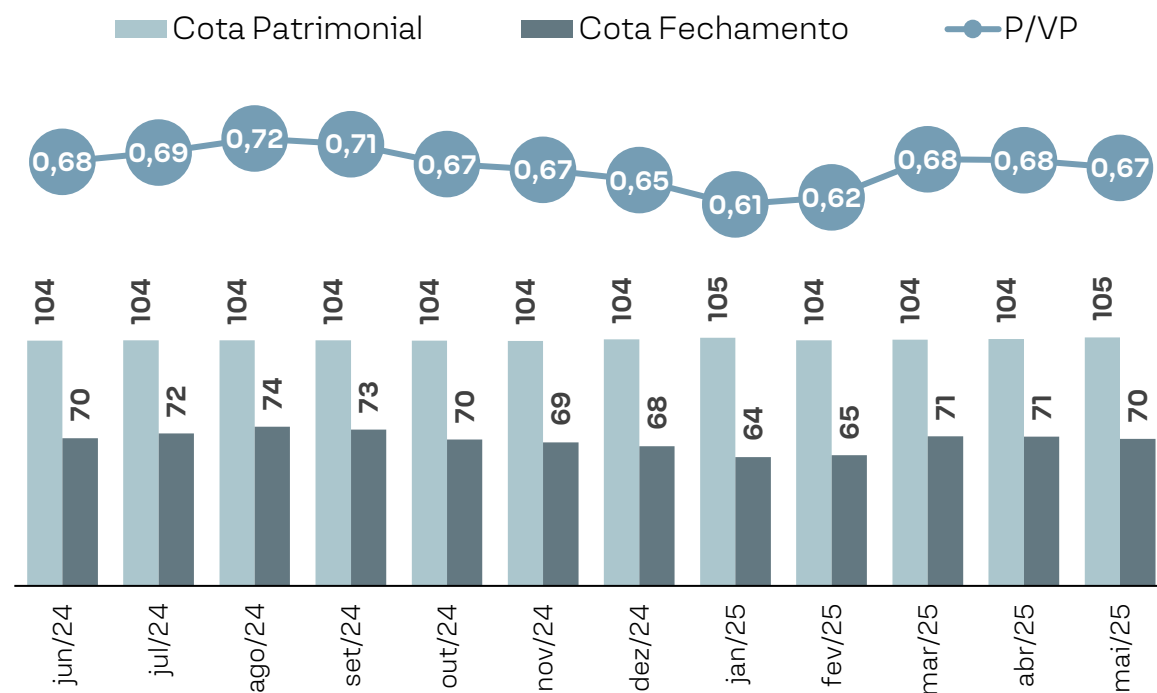
Fonte: Economática

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

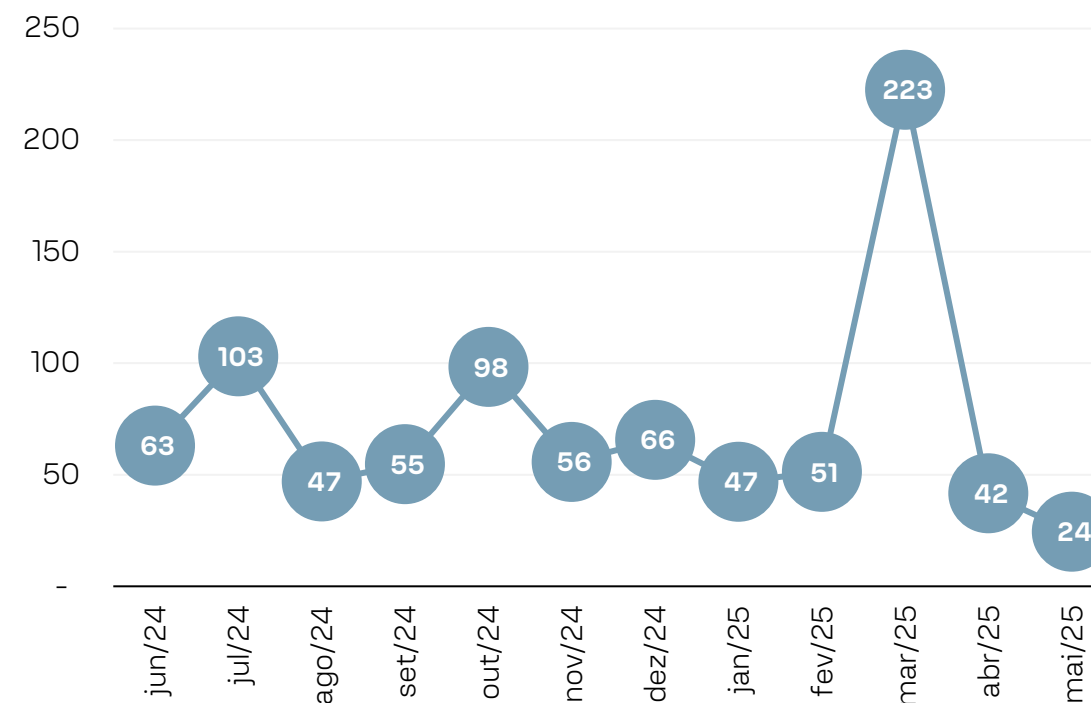
# Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,67 e o volume médio de negociação diária no mês foi de R\$ 24 mil por dia, reduzindo 41% em relação ao mês anterior.

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



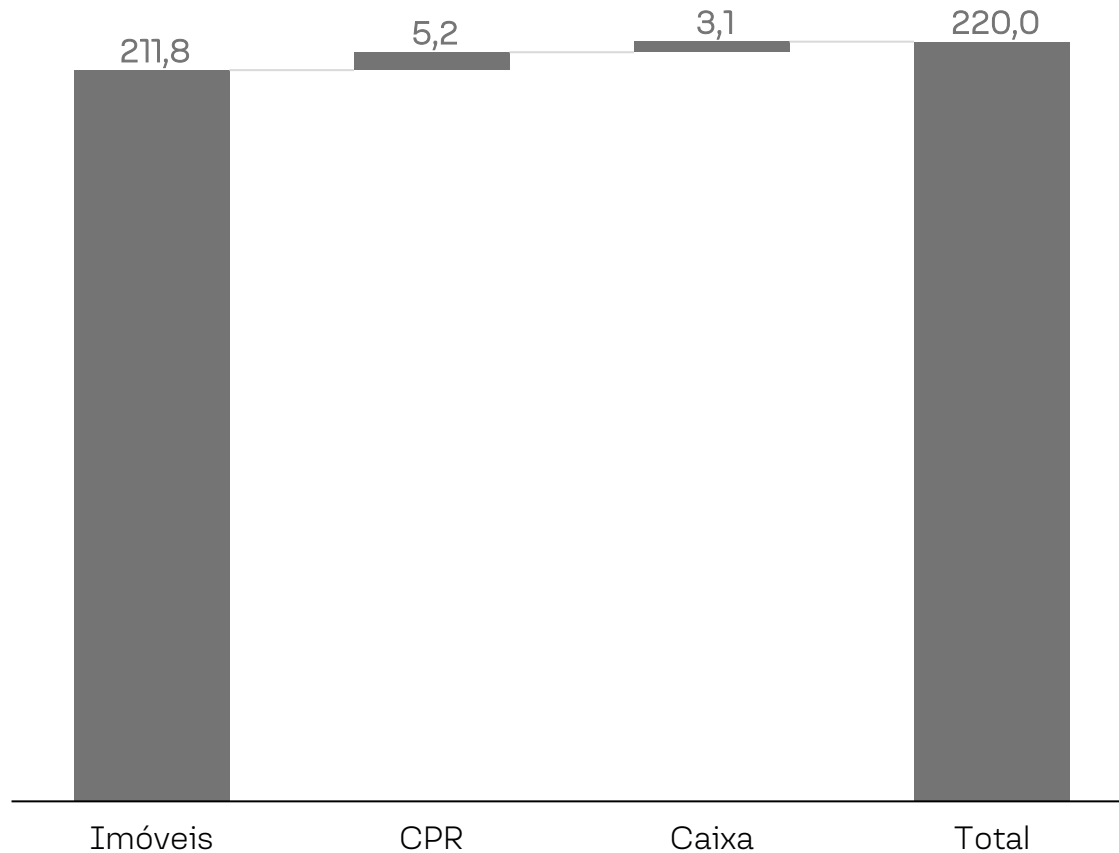
VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



# Portfólio

# Carteira do Fundo

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



### Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de abril em R\$ 220,0 milhões e é composto por R\$ 211,8 milhões de imóveis, R\$ 3,1 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez e R\$ 5,2 milhões são valores a receber.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de R\$ 218,3 milhões.

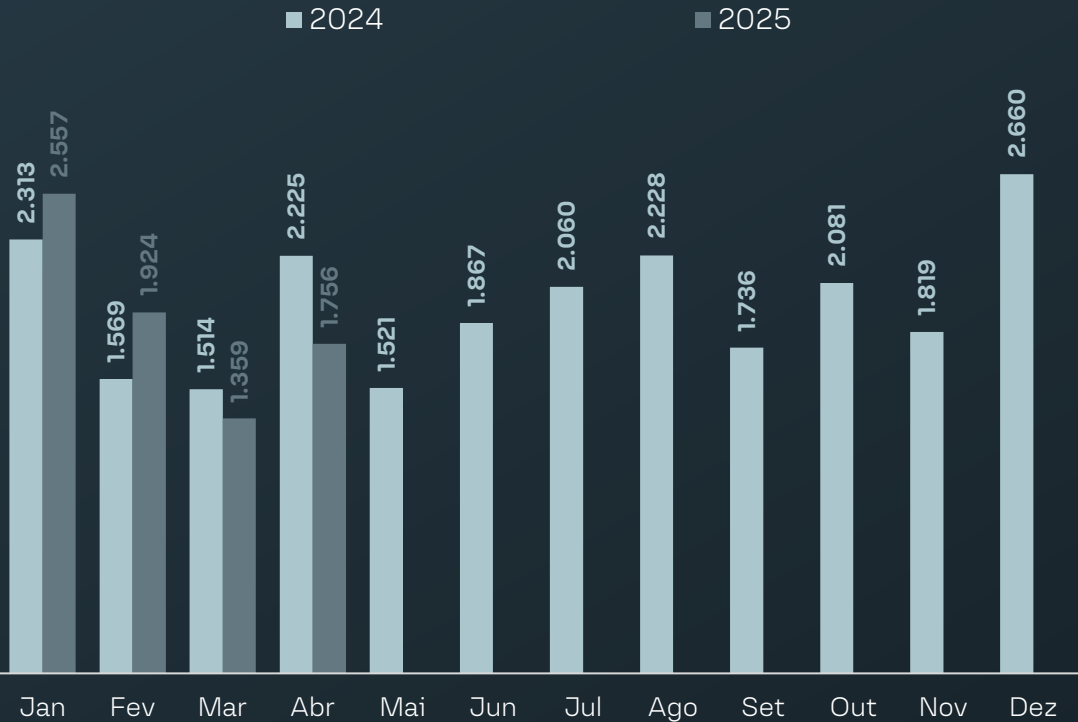
**O Fundo não possui alavancagem ou obrigações futuras por compra de ativos.**

# Indicadores Operacionais

# Indicadores operacionais

Entre os principais fatores que afetaram o resultado do mês, destacamos aqui o impacto relevante do fechamento temporário de uma das entradas do Shopping Bay Market, reduzindo drasticamente o fluxo de pessoas e impactando a receita neste ativo. Em relação a vacância, no mês de março tivemos uma redução significativa com uma locação relevante no Shopping Valinhos, traremos mais detalhes assim que a loja for inaugurada.

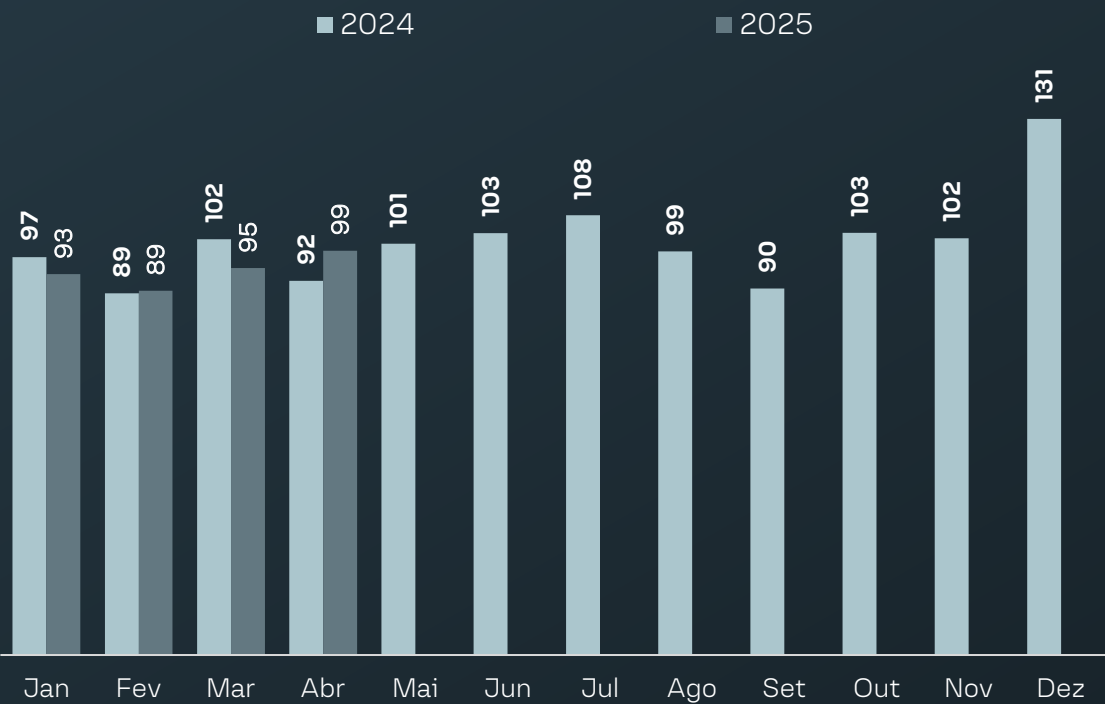
NOI Portfolio (R\$ mil)



Vacância Portfolio [%]



Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



Inadimplência Portfolio (%)







Ano de Inauguração  
**1994**

ABL  
**11,7 mil m<sup>2</sup>**

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**

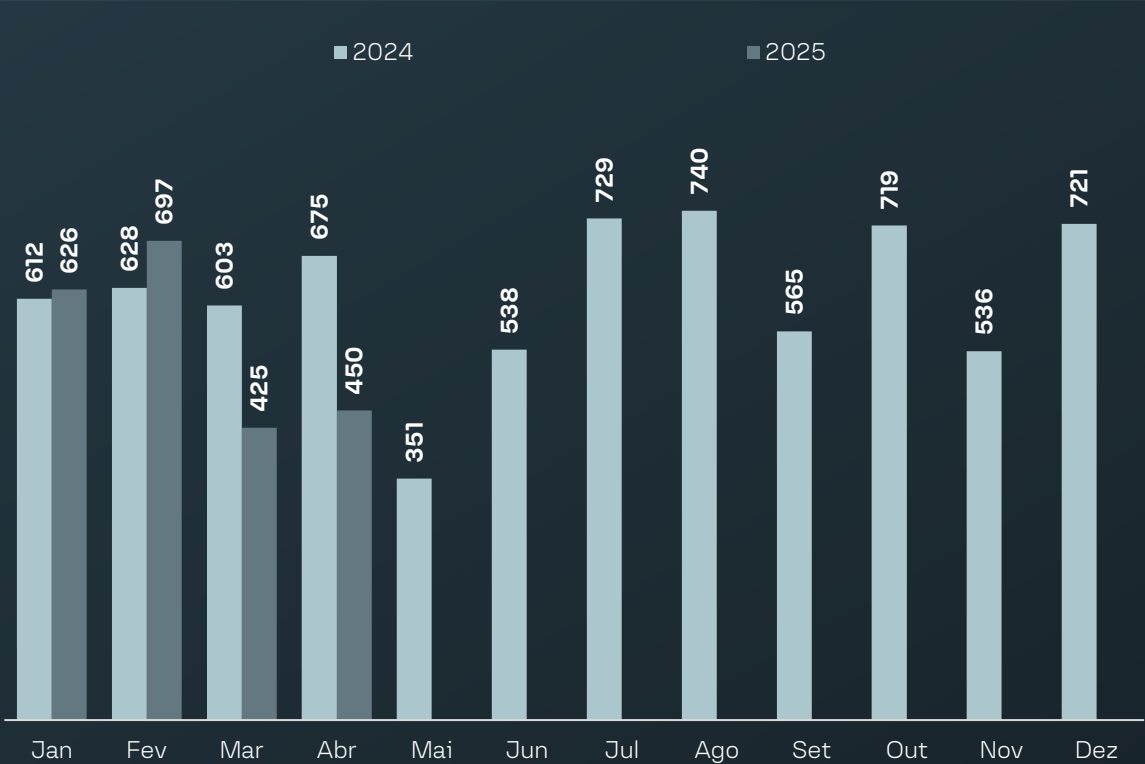




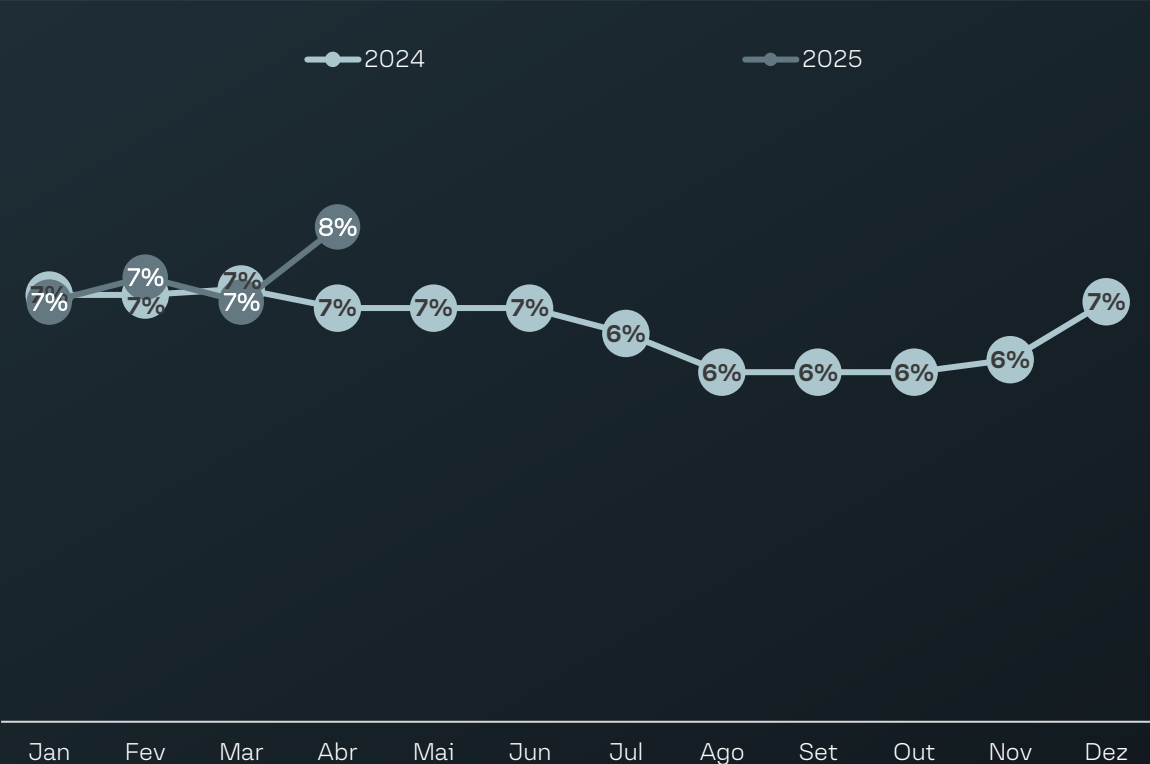


Em abril o resultado do Shopping Bay Market foi impactado negativamente por conta de uma obra de revitalização e adequação do entorno, interrompendo um dos acessos diretos do Shopping ao terminal rodoviário, importante polo gerador de fluxo de pessoas neste ativo. Estamos acompanhando o andamento desta obra junto a prefeitura de Niterói e a expectativa é que tenhamos a reabertura deste acesso ainda no primeiro semestre de 2025.

NOI Bay Market (R\$ mil)

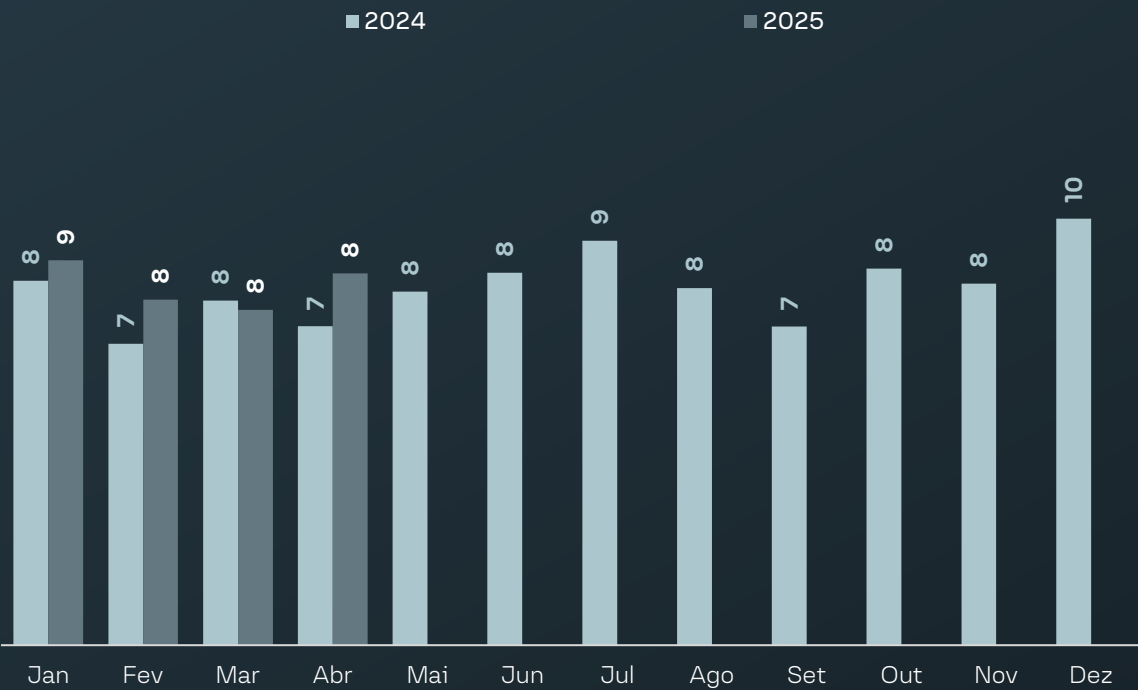


Vacância Bay Market (%)





Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



Inadimplência Bay Market(%)





Ano de Inauguração  
2011

ABL  
19,1 mil m<sup>2</sup>

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



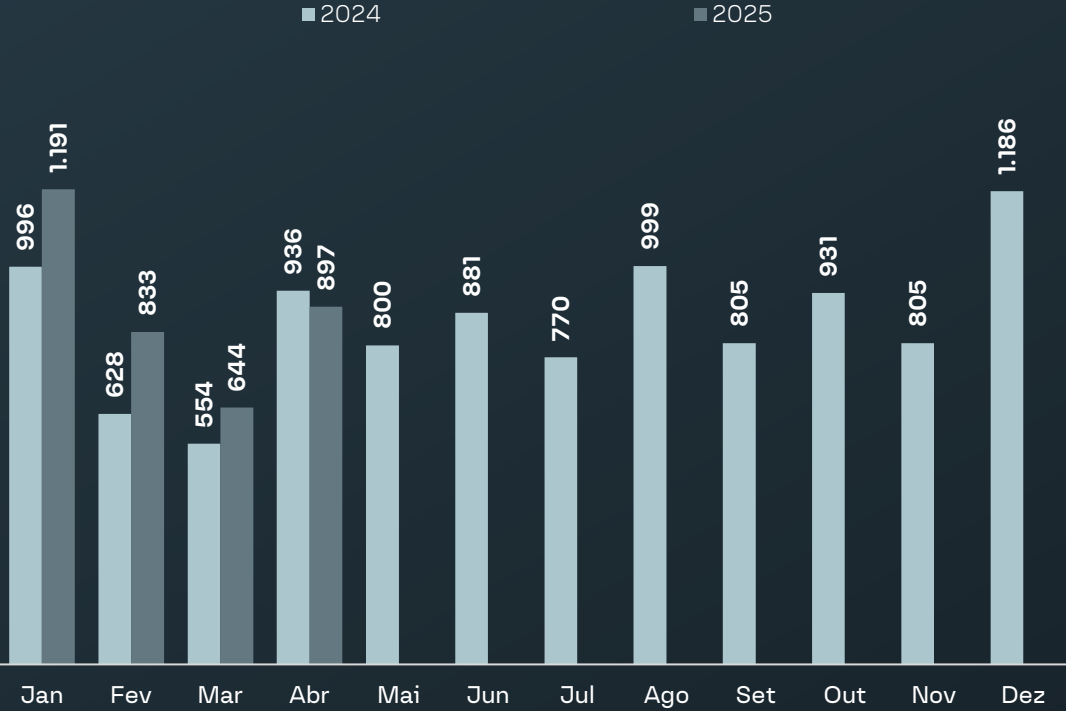






A defasagem da Páscoa em relação a 2024 reduziu a receita complementar do Shopping no mês de abril, gerando um resultado abaixo quando comparado ao mesmo mês de 2024. Neste ano, essa receita complementar gerada pelas vendas da Páscoa impactará o mês de maio. Apesar disso, nos primeiros meses do ano resultado do Shopping Hortolândia têm apresentado um ganho real em relação à 2024 e no acumulado até abril segue apresentando um ganho real de resultado.

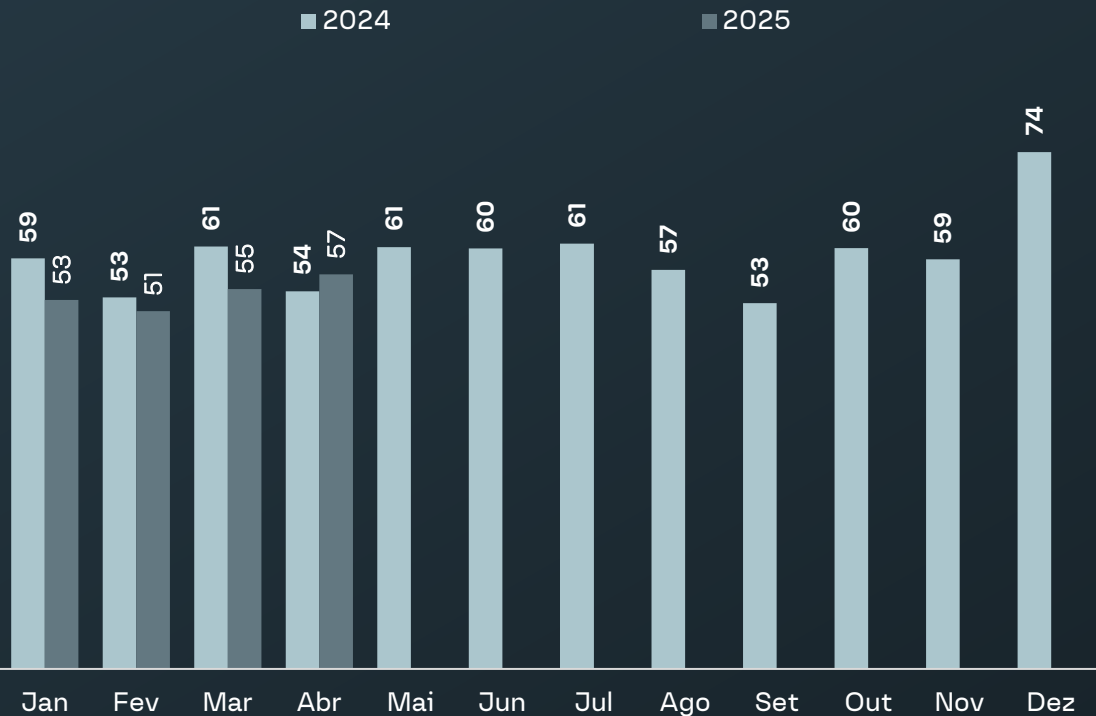
NOI Hortolândia (R\$ mil)



Vacância Hortolândia (%)



Fluxo de Veículos Hortolândia (mil)



Inadimplência Hortolândia (%)





## SHOPPING VALINHOS

Ano de Inauguração  
**2007**

ABL  
**15,1 mil m<sup>2</sup>**

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



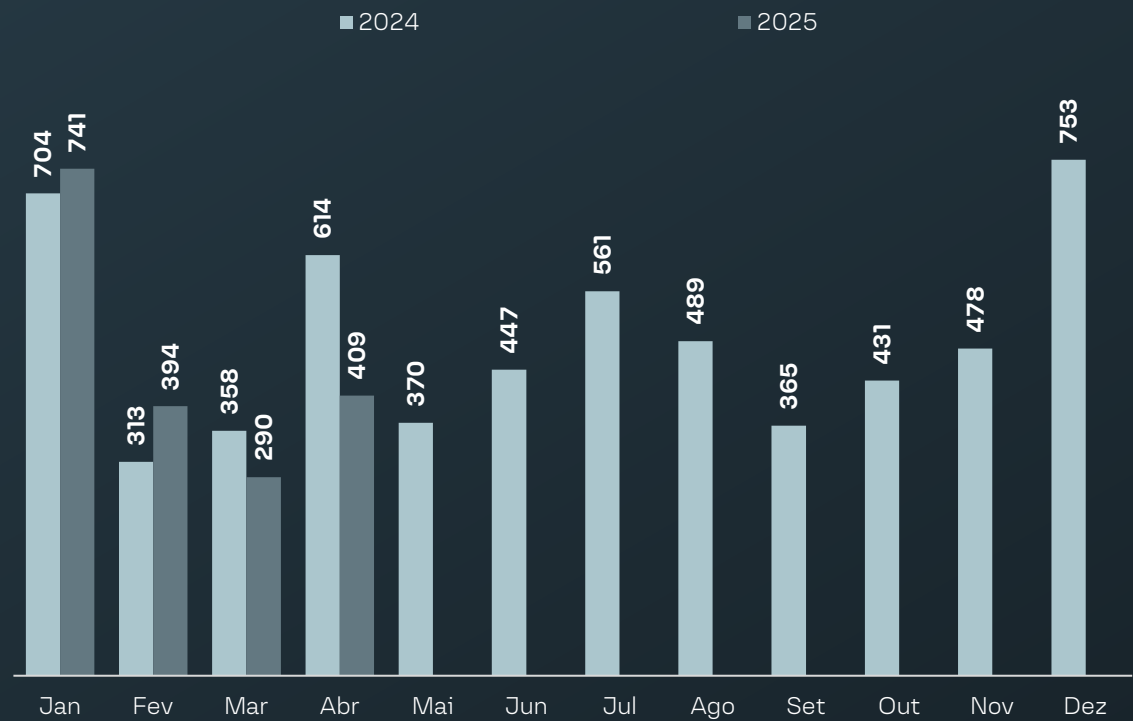




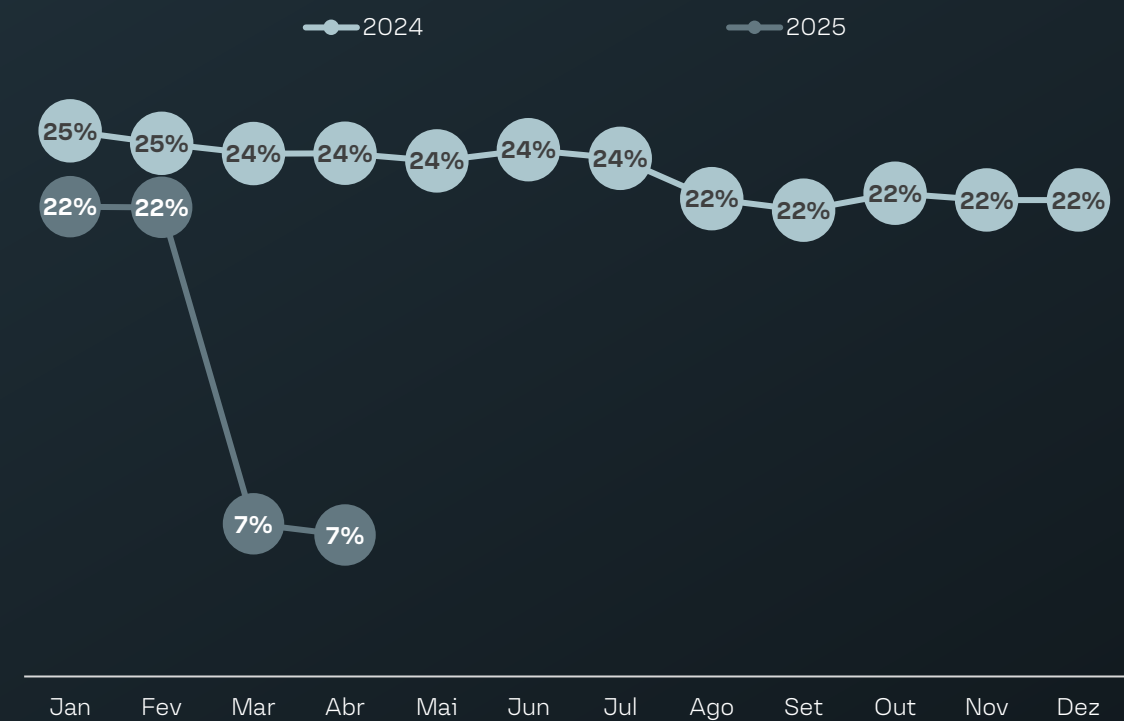


Em março foi assinada a locação de uma área de 2.325 m<sup>2</sup> para a C&A, a primeira loja da rede na cidade de Valinhos. Apesar da loja ainda não ter sido inaugurada os indicadores do shopping já foram impactados, gerando uma redução de 15% na vacância.

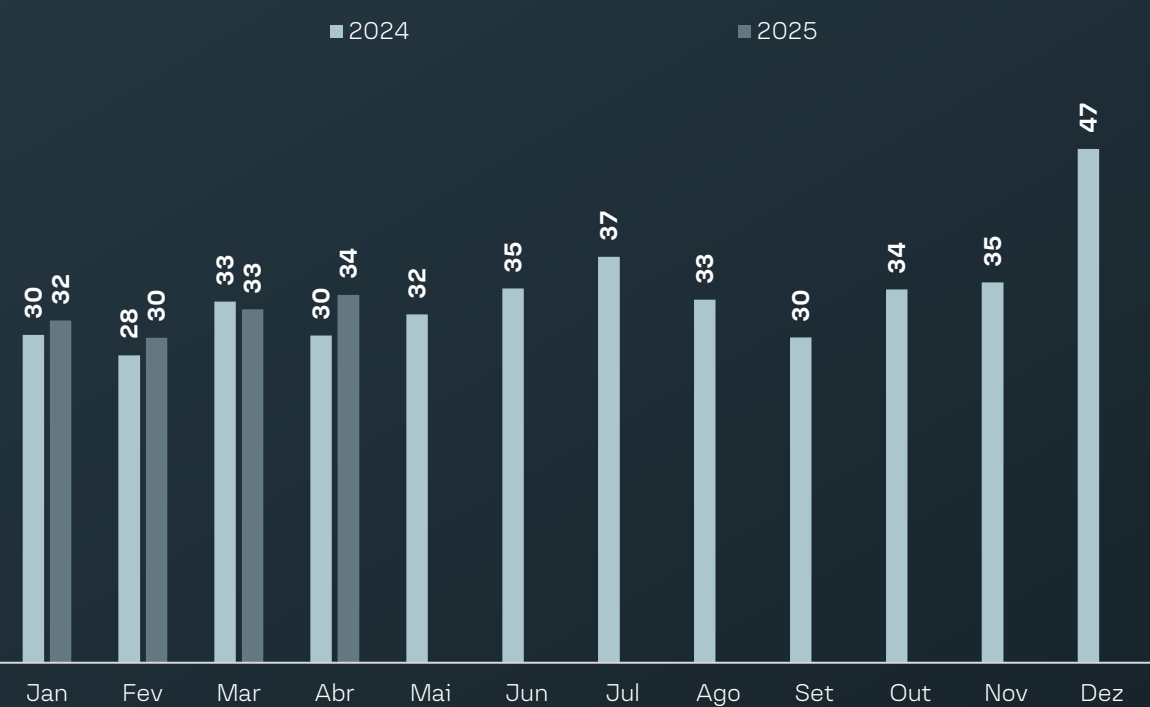
NOI Valinhos (R\$ mil)



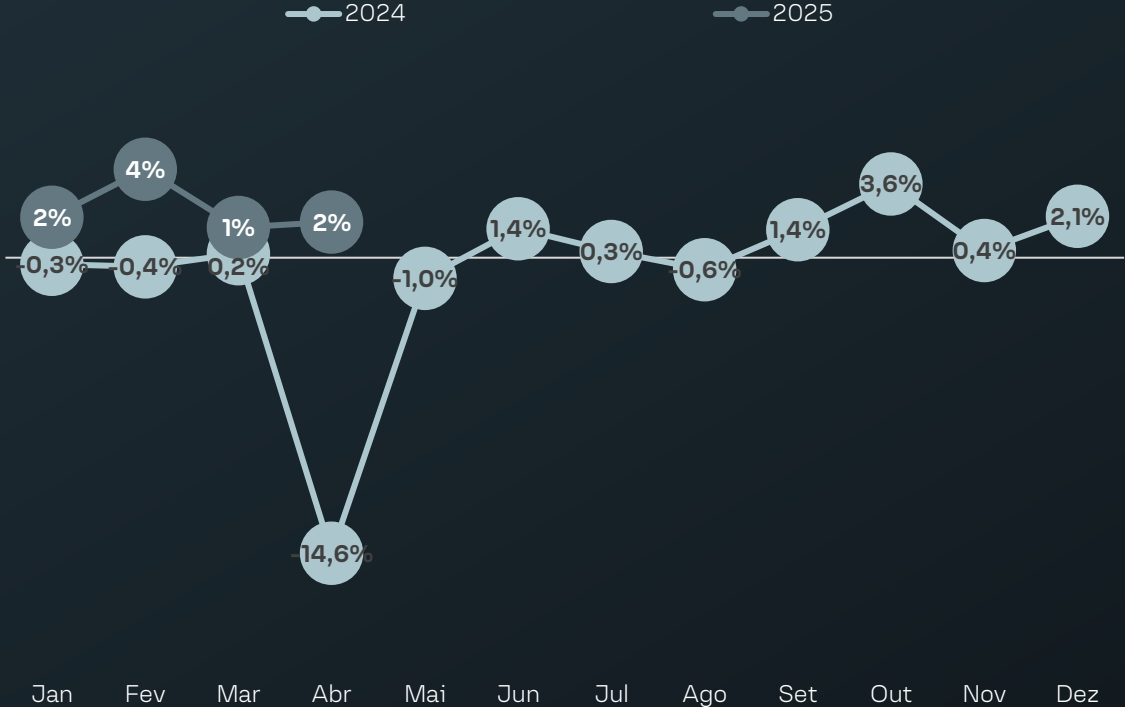
Vacância Valinhos (%)



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





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

[www.tivio.com](http://www.tivio.com)