

Setembro 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

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
BEM DTVM LTDA.

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\$ 0,60

Dividend Yield Mensal

0,81%

Dividend Yield Anualizado

9,73%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 74,00

Cota Patrimonial

R\$ 115,67

Valor de Mercado

R\$ 155,31 MM

Valor Patrimonial

R\$ 242,77 MM

P/VP

0,64



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 45.691

Número de Negócios no Mês

635

Número de Cotistas

3.051

Quantidade de Cotas

2.098.800



Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

45.690

Vacância Física

5,7%

Comentário do Gestor

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL



Distribuição Mês

0,60

/ Cota

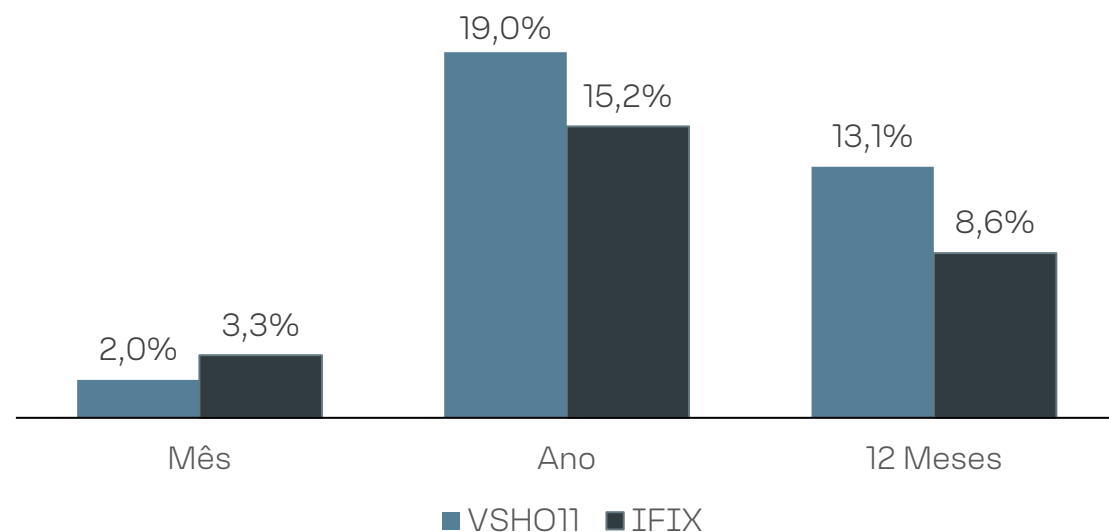


Dividend Yield

9,73%

Anualizado

RETORNO



Em setembro, o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 0,70 por cota, e seguimos com a distribuição de R\$ 0,60 por cota..

A rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 13,1%¹ frente a uma rentabilidade de 8,6% do IFIX para o mesmo período.

O NOI do portfólio em agosto ficou abaixo quando comparado com o mesmo período do ano passado, influenciado negativamente pelo shopping Bay Market, em razão de uma inadimplência elevada. O resultado caixa de setembro foi positivamente impactado por uma recuperação parcial dessa inadimplência.

Em setembro, foi recebida a notificação de encerramento das atividades do Cinema Kinoplex no Shopping Bay Market, efetivada no dia 21 do mesmo mês. A desocupação representa uma redução de 10,8% na área locada do shopping e de 2,8% na área total do portfólio. No que se refere às receitas, o aluguel correspondente ao cinema representava menos de 1% da receita do portfólio. O time de gestão já está atuando a fim de buscar novas possibilidades de ocupação e comercialização da área.

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

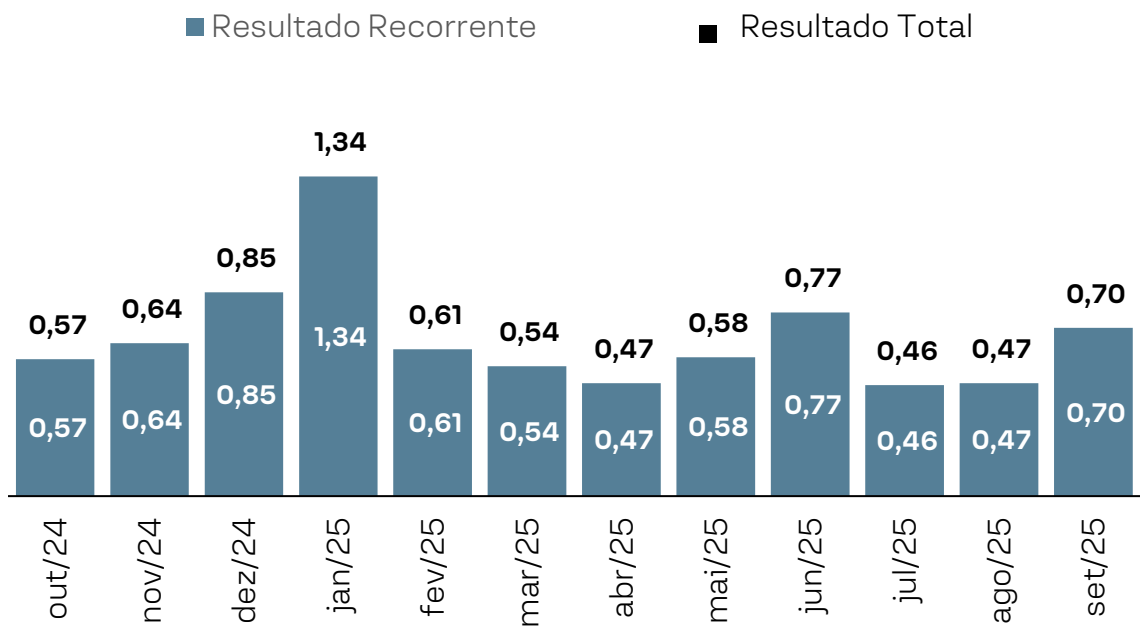
TIVIO
CAPITAL

	jul/25 (R\$ mil)	ago/25 (R\$ mil)	set/25 (R\$ mil)	set/25 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	1.956	1.668	1.934	0,92	17.668	23.692
NOI Líquido	1.937	1.648	1.911	0,91	17.443	23.422
Receita Financeira Caixa	19	20	23	0,01	225	270
Despesas	(847)	(506)	(302)	(0,14)	(3.831)	(5.095)
Obras e Manutenção	(675)	(487)	(285)	(0,00)	(3.424)	(4.616)
Despesas Administrativas	(172)	(20)	(17)	(0,01)	(407)	(479)
Taxas do Fundo	(134)	(169)	(154)	(0,07)	(1.327)	(1.750)
Taxa Administração e Gestão	(131)	(166)	(152)	(0,07)	(1.250)	(1.659)
Demais Taxas	(3)	(3)	(3)	(0,00)	(77)	(90)
						-
Resultado Recorrente	975	992	1.477	0,70	12.510	16.848
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	975	992	1.477	0,70	12.510	16.848

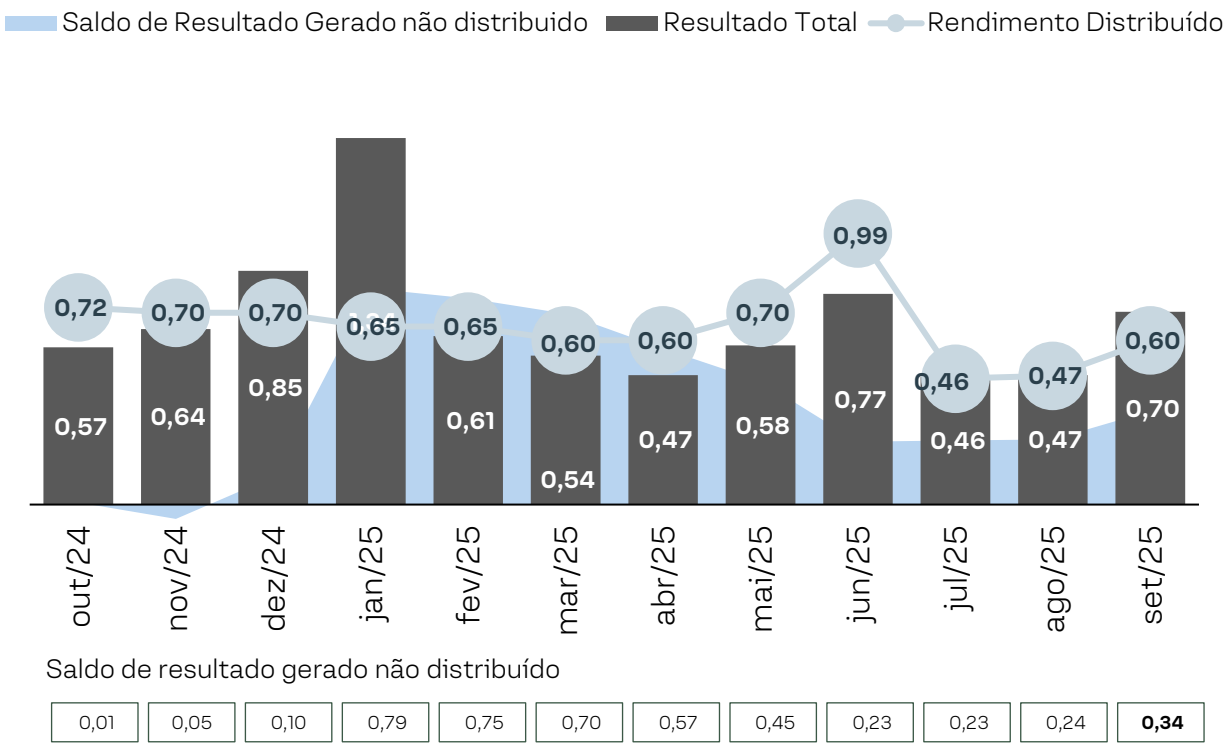
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado e distribuído pelo Fundo em agosto foi de R\$ 0,60/cota. Hoje o fundo possui uma reserva de caixa de R\$ 0,34/cota.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Rentabilidade e Liquidez



No mês de setembro, o VSHO teve uma rentabilidade de 2,0% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 13,1%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de apenas 8,6% no período.

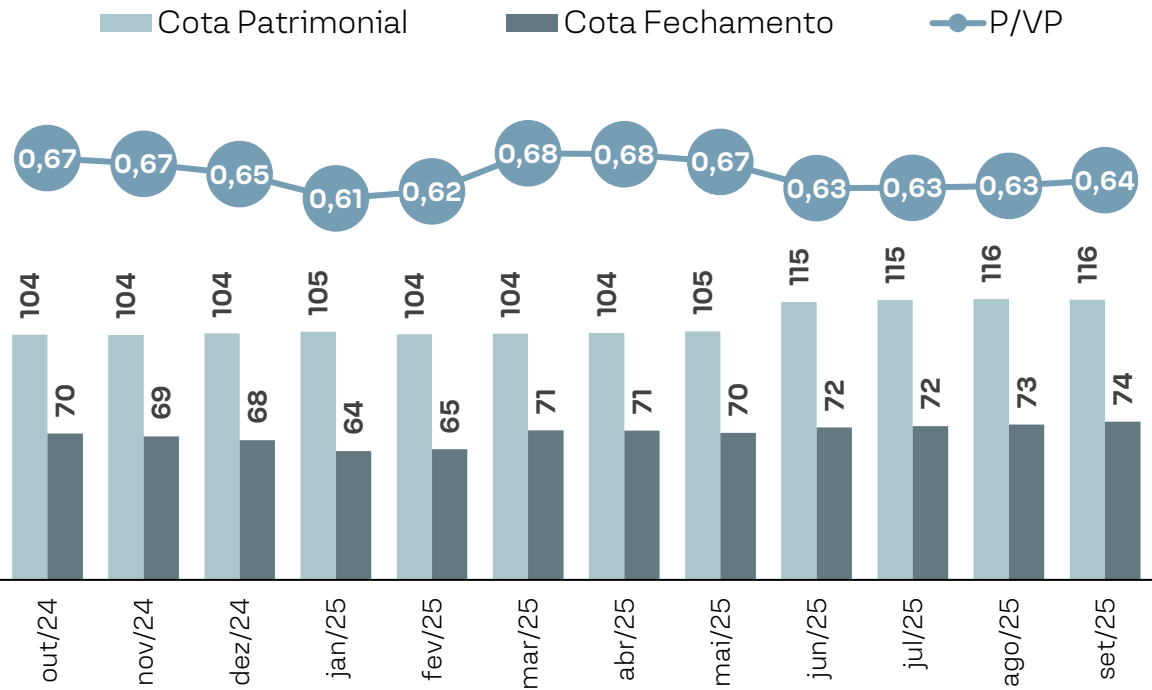
Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO	2,0%	19,0%	13,1%
IFIX	3,3%	15,2%	8,6%
CDI Líquido ¹	1,0%	8,8%	11,3%

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

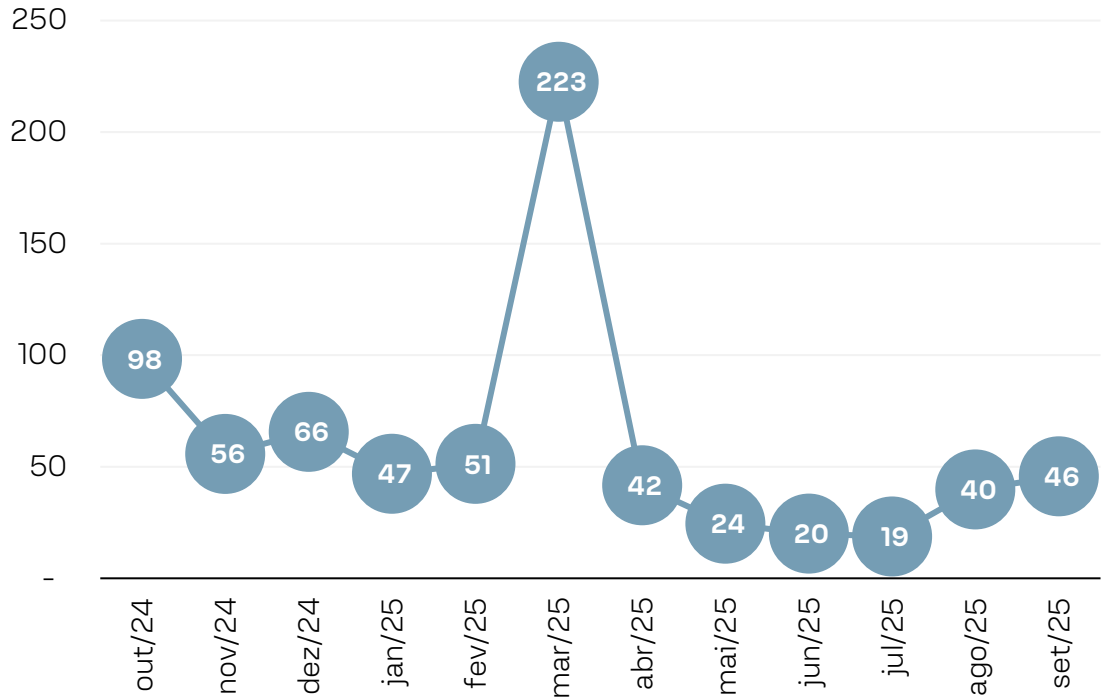
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,64. 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\$ 46 mil por dia, 15% acima do mês anterior.

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



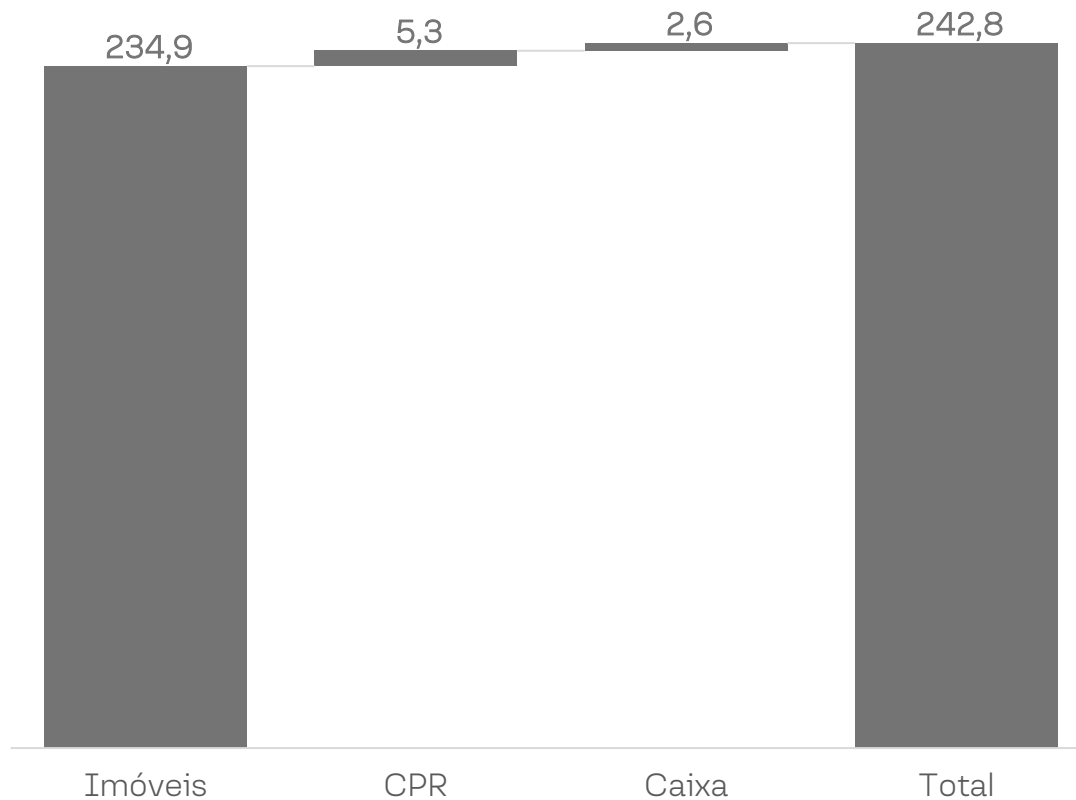
VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



Portfólio

Carteira do Fundo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de agosto em R\$ 242,8 milhões e é composto por R\$ 234,9 milhões de imóveis, R\$ 2,6 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez¹ e R\$ 5,3 milhões são valores a receber.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de R\$ 226,5 milhões.

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

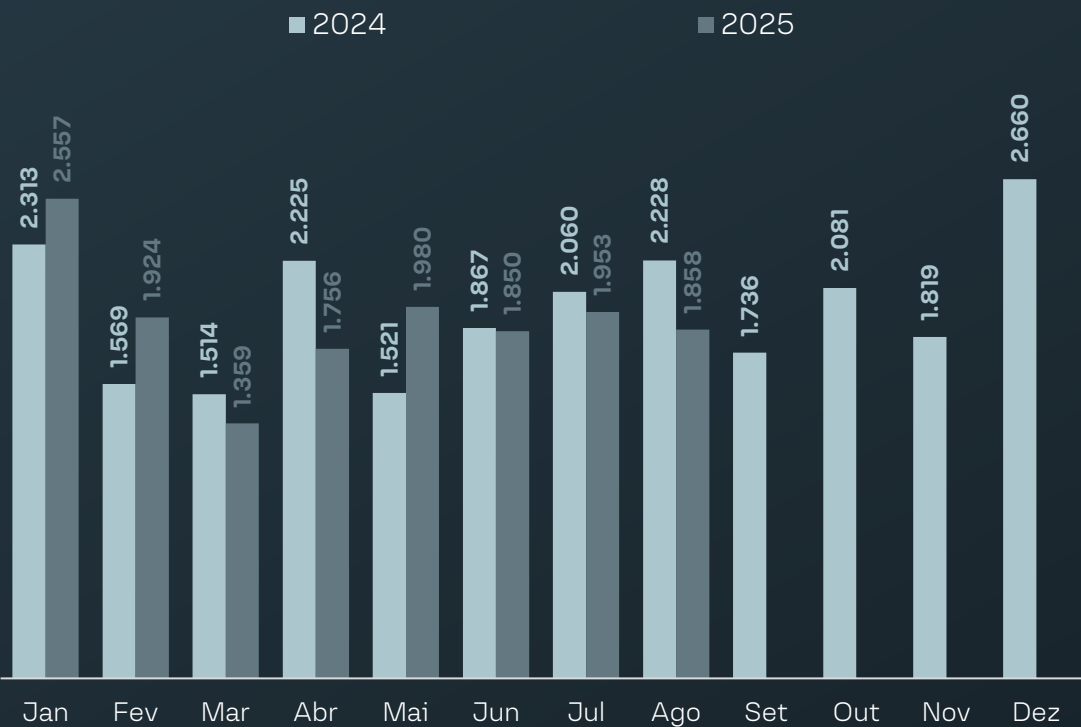
¹ Fundos atrelados a CDI com liquidez diária
Fonte: Tivio Capital

Indicadores Operacionais

Indicadores operacionais

O desempenho do portfólio em agosto permaneceu abaixo das expectativas, influenciado negativamente pelos shoppings Bay Market e Hortolândia, em razão de uma inadimplência elevada, parcialmente regularizada em setembro e com previsão de resolução total em outubro. Em 24 de junho, foi inaugurada a loja da C&A no Shopping Valinhos, cuja locação já havia contribuído para a melhora dos indicadores de vacância em março. A nova operação passa agora a integrar o portfólio de lojas do empreendimento.

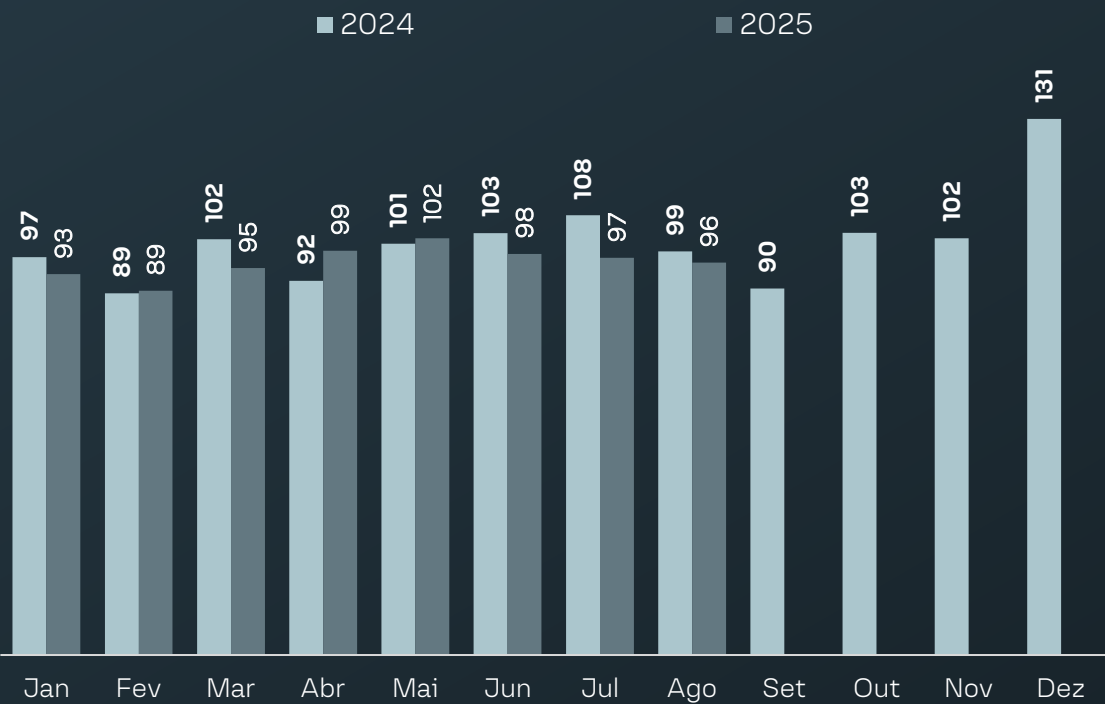
NOI Portfolio (R\$ mil)



Vacância Portfolio [%]



Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



Inadimplência Portfolio (%)





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

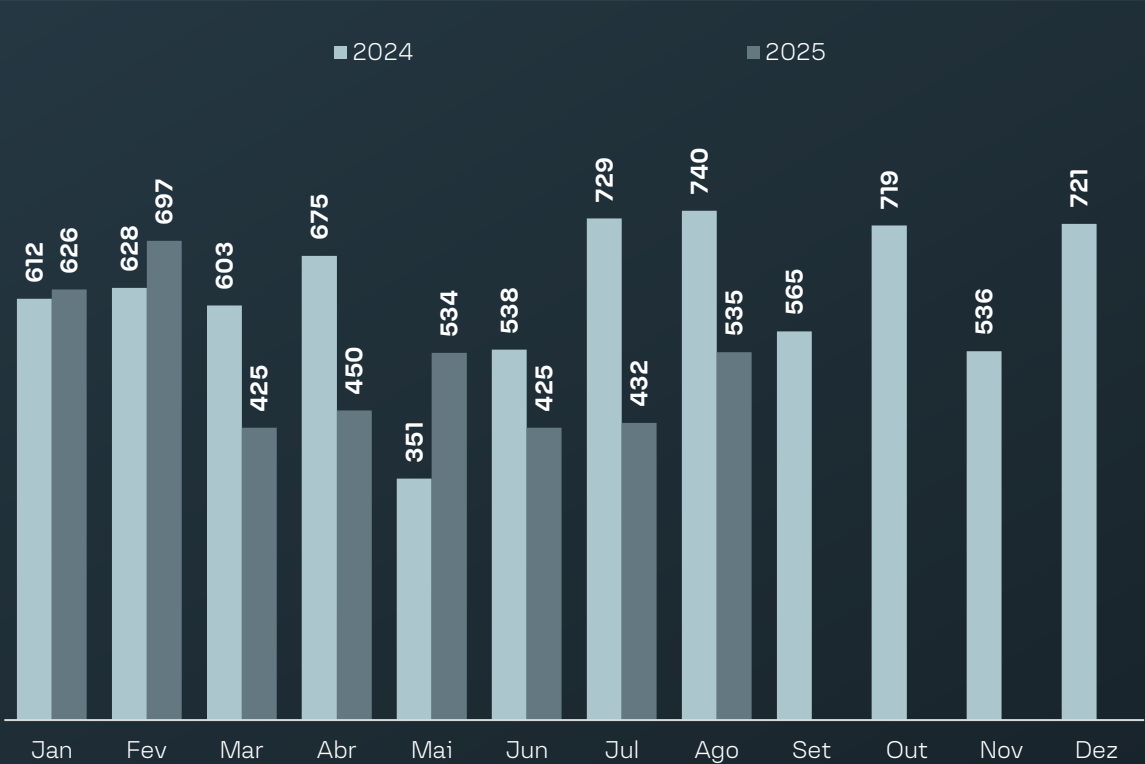
Principais Operações
Casas Bahia, C&A, Lojas Americanas,
Mc Donald's, O Boticário





Em agosto, o desempenho do shopping continuou sendo afetado inadimplência de um locatário relevante, responsável por cerca de 20% da receita. Os atrasos nos pagamentos vêm impactando os resultados desde junho, quando ocorreu o primeiro inadimplemento, seguido de uma regularização parcial no mês seguinte. As medidas necessárias para recuperação dos valores em aberto foram tomadas, e em setembro dois aluguéis atrasados foram quitados, restando ainda um pagamento pendente, cuja regularização está prevista para outubro.

NOI Bay Market (R\$ mil)



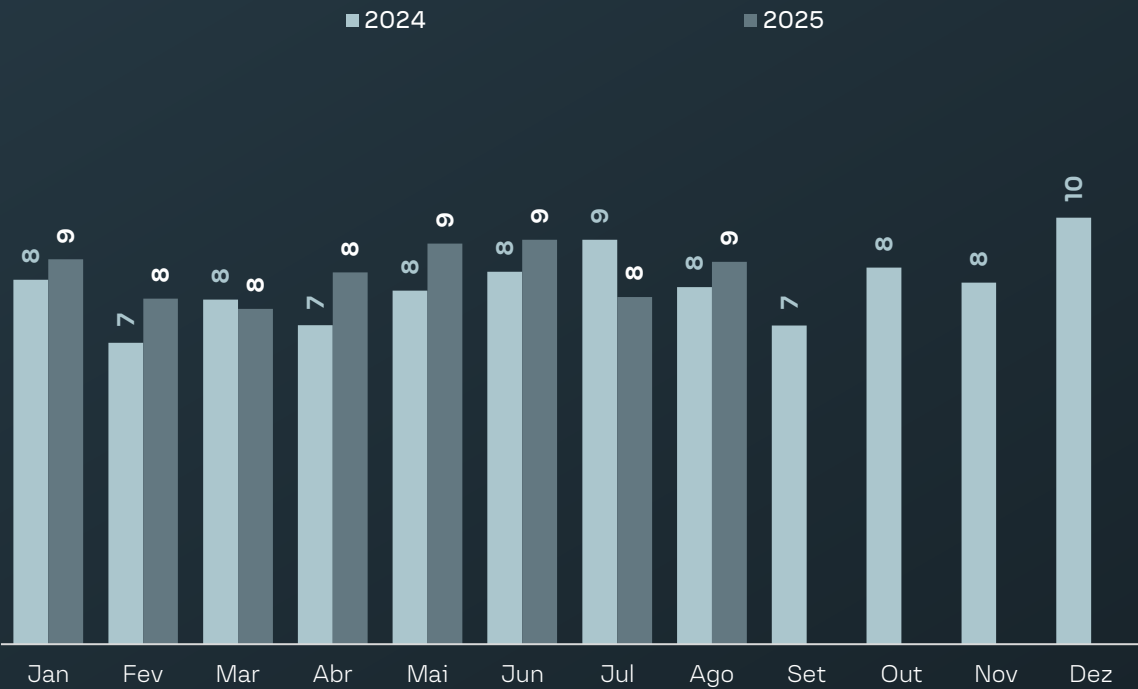
Vacância Bay Market (%) ¹



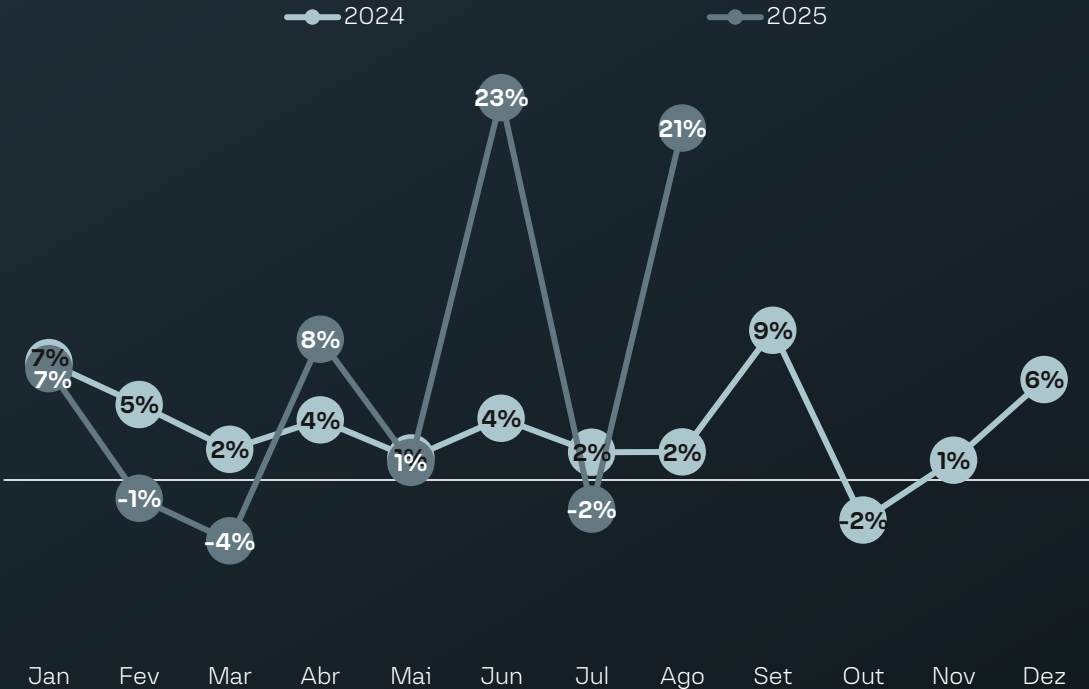
¹ Em junho houve a revisão de metragem do shopping elevando marginalmente a área de uma loja vaga e impactando o indicador de vacância.

Apesar de em julho a inadimplência ter sido parcialmente recuperada o locatário voltou a inadimplir em agosto conforme pode ser observado no gráfico de inadimplência. Em setembro dois aluguéis foram quitados e a regularização de todos os pagamentos pendentes deste locatário está prevista para outubro.

Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



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

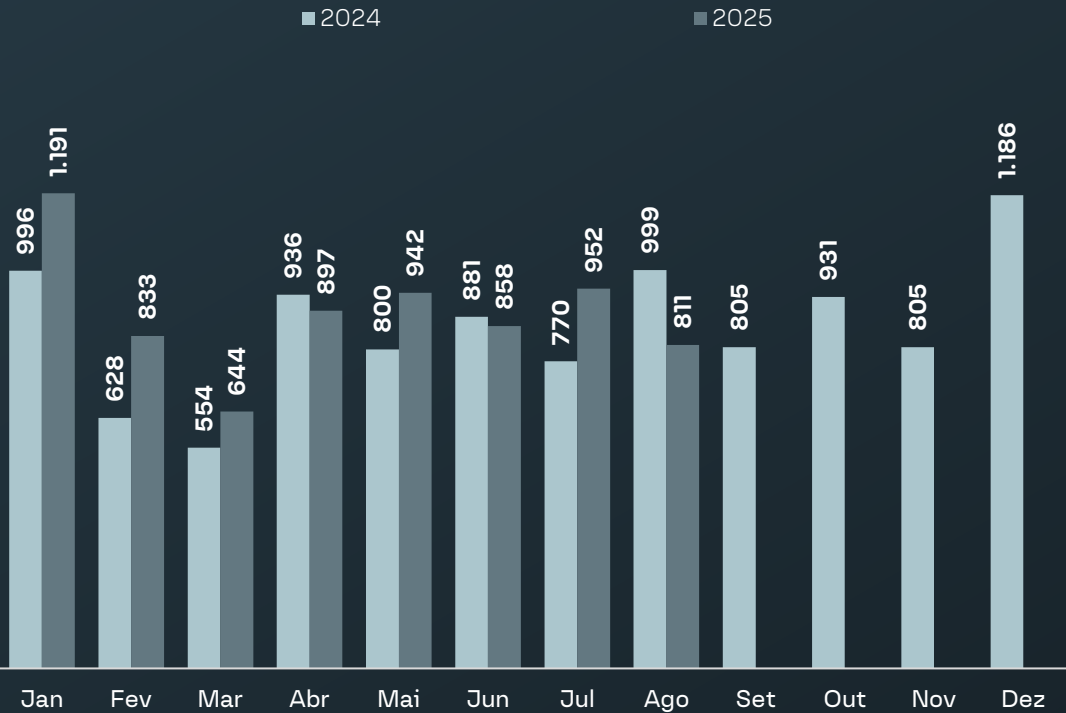
Principais Operações
Tenda Atacado, C&A, Pernambucanas,
Lojas Americanas, Marisa, McDonald's,
Burger King





O Shopping Hortolândia teve um resultado pior em agosto principalmente em função de um pior desempenho do estacionamento e também de uma inadimplência pontual mais elevada por uma questão operacional do locatário. Apesar disso, no acumulado do ano o NOI apresenta um crescimento de 8,6% em relação ao ano passado.

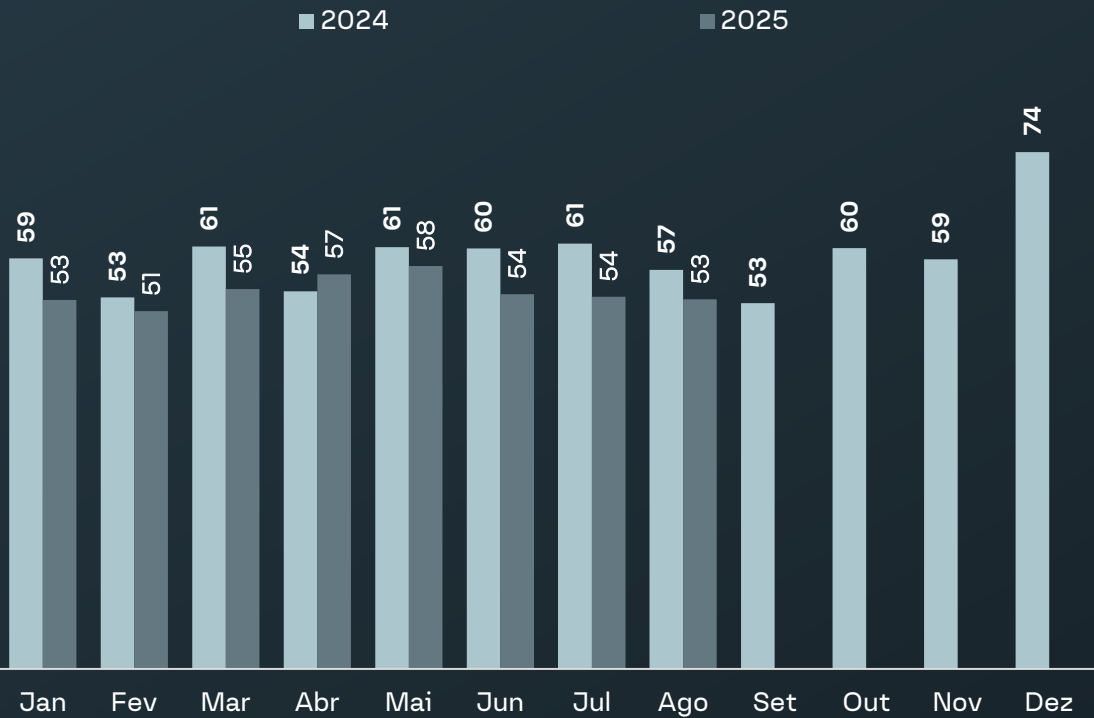
NOI Hortolândia (R\$ mil)



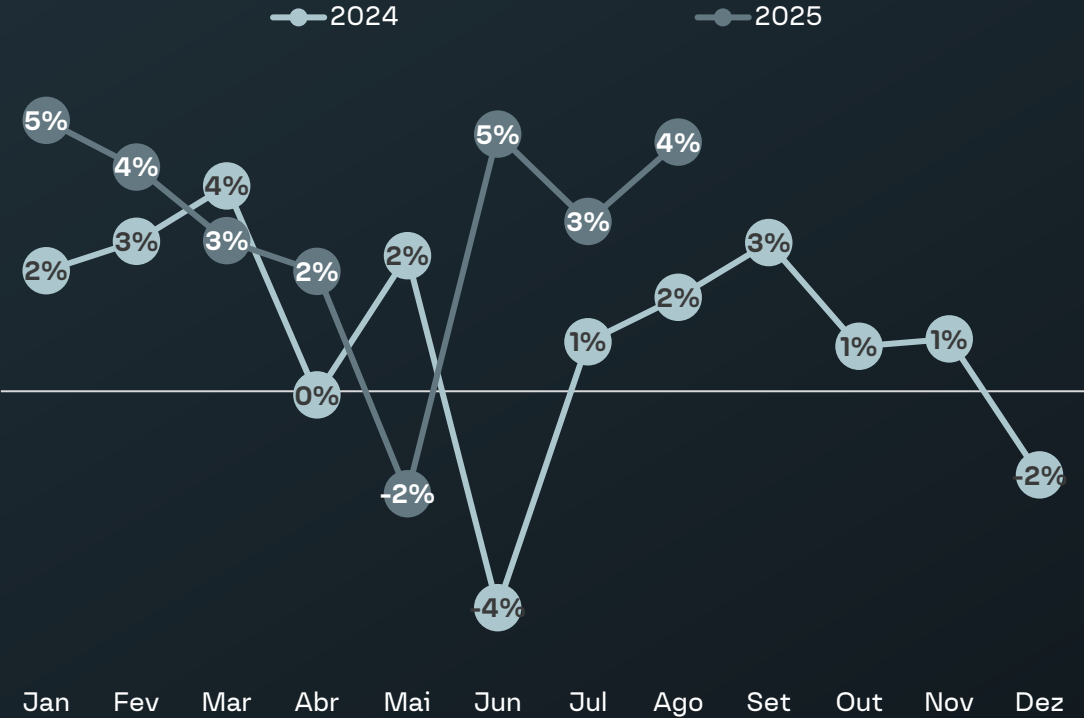
Vacância Hortolândia (%)



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





Shopping Valinhos

Inauguração Loja C&A

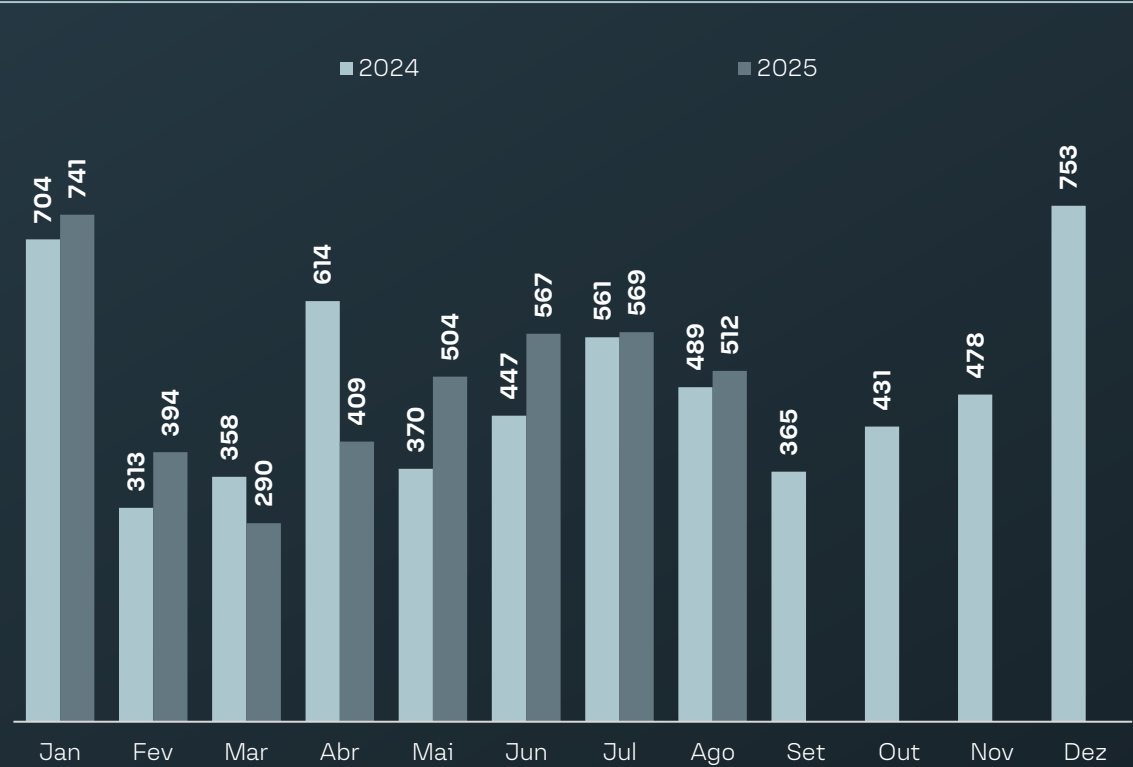
A primeira loja da marca C&A da cidade de Valinhos foi inaugurada no dia 24 de junho, ocupando uma área de 2.325 m², reduzindo a vacância do shopping em 15% além de gerar um novo fluxo de pessoas no shopping. Com essa nova locação o fundo reduziu o patamar de vacância do portfolio de 10% para 5%.

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



No dia 24 de junho foi inaugurada a loja da C&A, ocupando uma área de 2.325 m² do Shopping, será a primeira loja da rede na cidade de Valinhos. Os indicadores do shopping já foram impactados desde março com a assinatura da locação e geraram uma redução de 15% na vacância. No mês de agosto o NOI do shopping foi 5% superior a agosto do ano anterior.

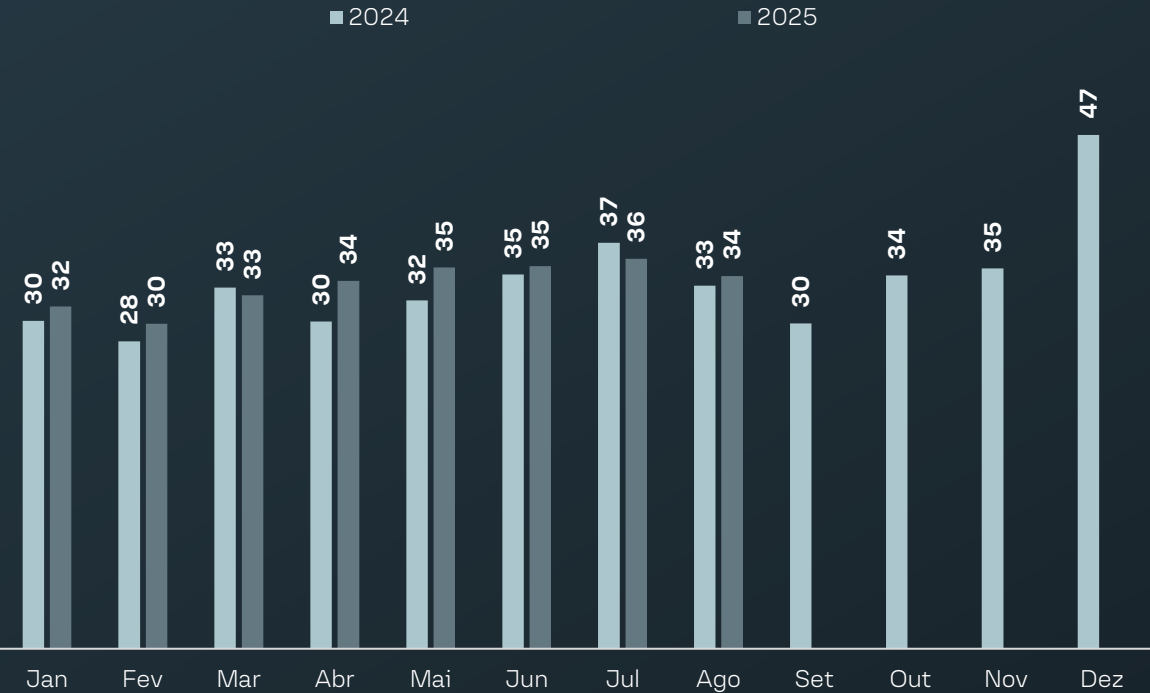
NOI Valinhos (R\$ mil)



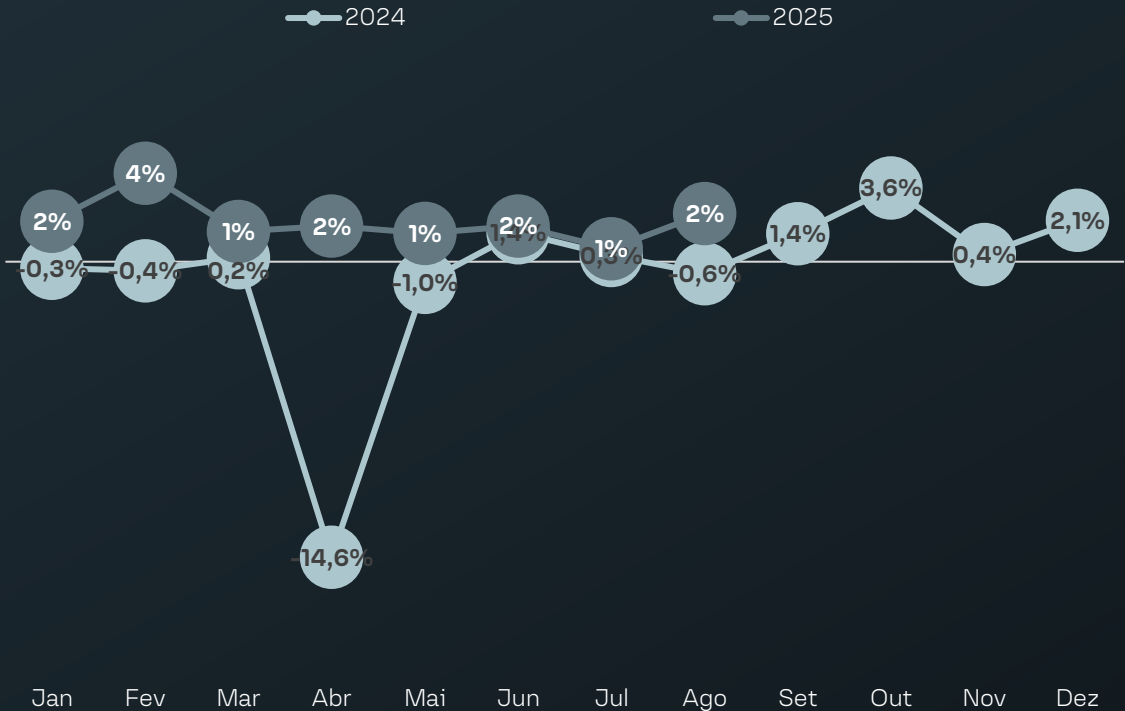
Vacância Valinhos (%)



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