

Votorantim Shopping (VSHO11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Janeiro 2025



Informe de Rendimentos - 2024



Para solicitar o Informe de Rendimentos, acesse o **Portal do Cliente** e baixe o seu informe.



[Portal do Cliente - Tivio Capital](#)

Em caso de dúvidas, entre em contato com a área de **Relações com Investidores:**



ri@tivio.com

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\$ 0,65

Dividend Yield Mensal

1,02%

Dividend Yield Anualizado

12,21%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 63,90

Cota Patrimonial

R\$ 104,69

Valor de Mercado

R\$ 134,1 MM

Valor Patrimonial

R\$ 219,7 MM

P/VP

0,61

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 215,8 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 47 mil

Número de Negócios no Mês

3.557

Número de Cotistas

3.472

Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

46,7 mil

Comentário do Gestor

Em janeiro, as vendas totais e o SSS (Same Store Sales) aumentaram, respectivamente, 9,5% e 8,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior, principalmente devido ao desempenho contínuo das lojas âncoras de departamento (Vestuários e Eletrodomésticos), e Restaurantes.

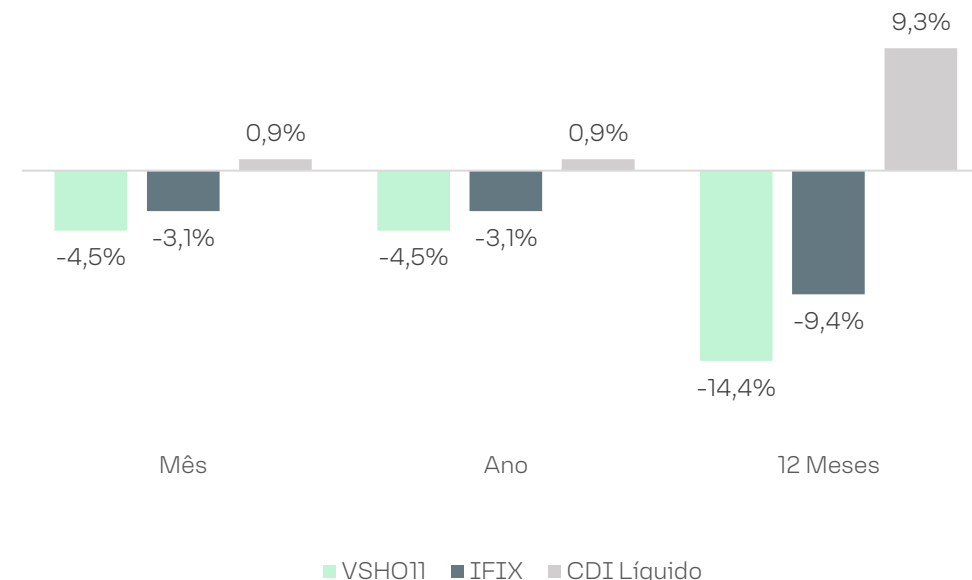
A taxa de ocupação do portfólio se manteve estável, sem movimentações relevantes em nenhum dos ativos, finalizando o mês com 89,76%.

Em relação ao NOI, em janeiro houve um aumento de 10,6% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Esse aumento foi impulsionado principalmente pelo crescimento das receitas com o estacionamento e aluguel complementar das lojas.

No nível do fundo, as receitas sazonais geradas em dezembro pelos shoppings foram repassadas em janeiro, ocasionando um impacto positivo no resultado do mês.

Para o mês de janeiro, a gestão deliberou pela de distribuição de R\$ 0,65.

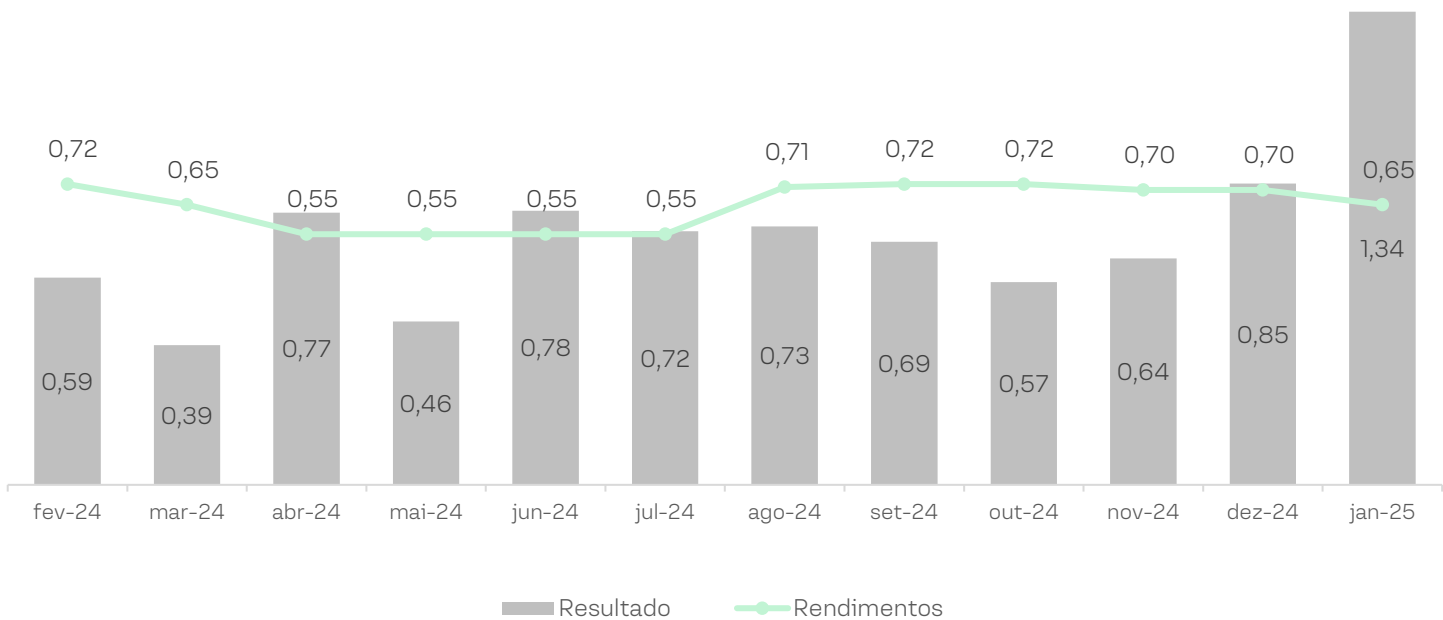
Retorno



DRE Gerencial

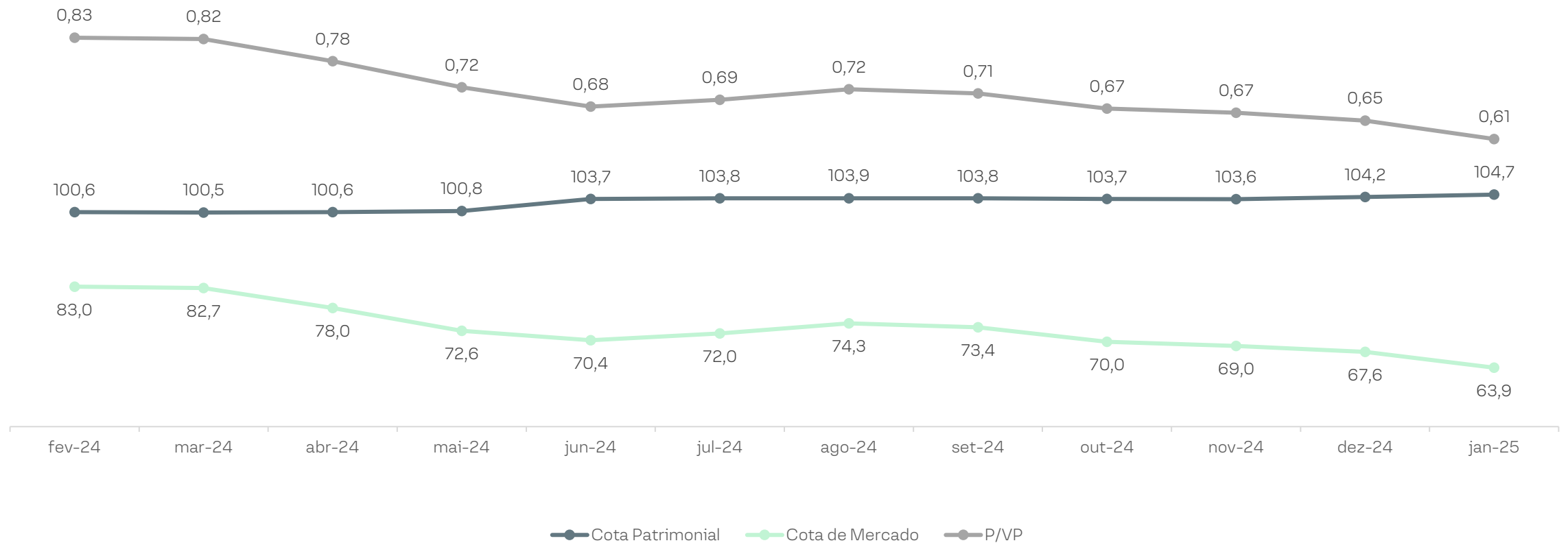
	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	1S2025	12 meses
Receita Total	1.378.458	1.002.756	1.751.374	1.163.975	1.765.240	1.649.896	1.835.360	1.592.552	1.348.490	1.550.404	1.930.876	2.951.432	2.951.432	19.920.812
Receita Imobiliária Líquida	1.363.801	991.432	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	2.929.773	2.929.773	19.753.794
Receita Financeira	14.657	11.324	9.753	10.628	11.691	13.491	15.121	16.091	16.320	13.064	13.218	21.659	21.659	167.018
Despesa Total	(149.255)	(174.981)	(136.175)	(195.174)	(138.645)	(146.180)	(302.473)	(150.403)	(145.051)	(206.641)	(142.929)	(144.290)	(144.290)	(2.032.198)
Despesas Operacionais	(10.591)	(54.939)	(10.275)	(56.802)	(6.680)	(19.469)	(153.018)	(7.295)	(9.361)	(56.880)	(19.318)	(7.655)	(7.655)	(412.282)
Taxa de Administração	(138.664)	(120.042)	(125.901)	(138.371)	(131.966)	(126.711)	(149.455)	(143.108)	(135.691)	(149.761)	(123.611)	(136.636)	(136.636)	(1.619.916)
Resultado	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	2.807.142	2.807.142	17.888.614
Resultado por Cota	0,59	0,39	0,77	0,46	0,78	0,72	0,73	0,69	0,57	0,64	0,85	1,34	1,34	8,52
Rendimento por Cota	0,72	0,65	0,55	0,55	0,55	0,55	0,71	0,72	0,72	0,70	0,70	0,65	0,65	7,77
Proporção Distribuída	122,9%	164,8%	71,5%	119,2%	71,0%	76,8%	97,2%	104,8%	125,6%	109,3%	82,2%	48,6%	48,6%	1193,8%

Composição do Resultado



Período	Resultado Total (R\$)	Resultado distribuído (R\$)	Saldo de Resultado não Distribuído (R\$)
Fev/24 - Jan/25	8,52	7,77	0,75

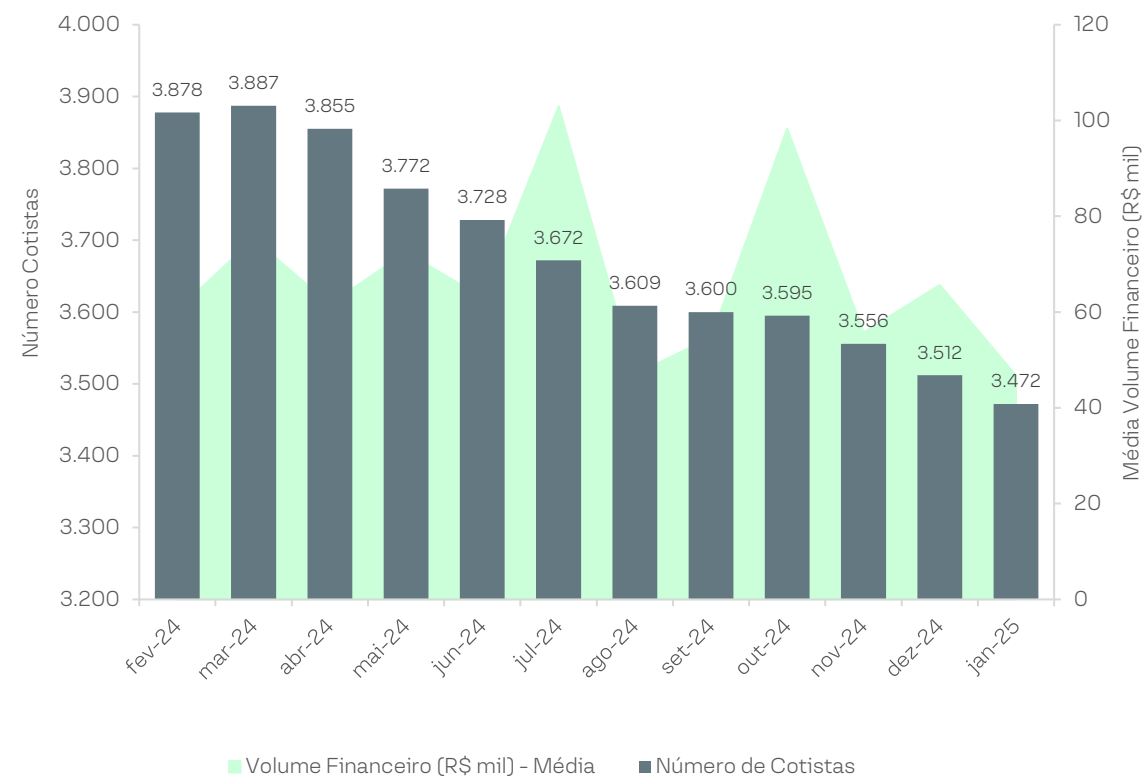
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.472 cotistas, redução de 1,1% e 10,5% em relação ao mês anterior e ao mesmo período do ano passado respectivamente.

O volume médio diário foi de R\$ 46,8mil, apresentando uma redução de 28,8% em relação ao mês anterior e de 22,6% em relação ao mesmo período do ano passado.



Sinais Vitais

Variações ano x ano

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

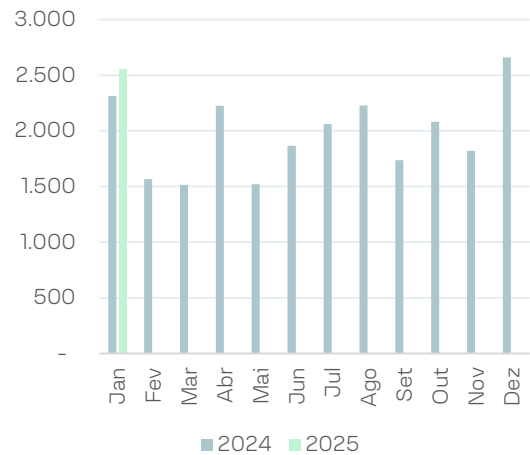
Portfolio Votorantim Shopping

DRE Gerencial

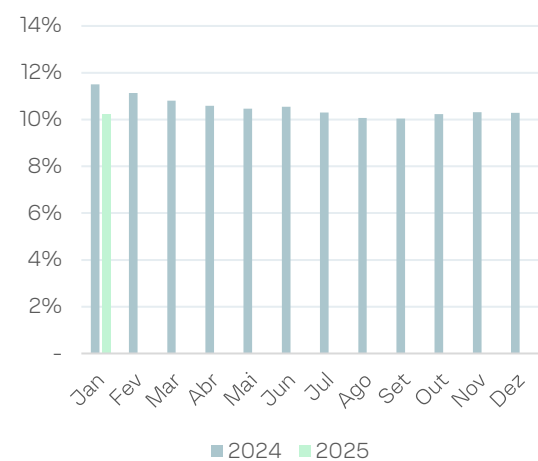
	Realizado		Variação vs jan-24	Acumulado		Variação vs jan-24
	jan-25	jan-24		jan-25	jan-24	
Total Receitas	3.535.650	3.389.959	4,3%	3.535.650	3.389.959	4,3%
Aluguel Mínimo	2.193.762	2.211.108	(0,8%)	2.193.762	2.211.108	(0,8%)
Aluguel Complementar	723.770	539.317	34,2%	723.770	539.317	34,2%
Mall & Mídia	395.976	388.114	2,0%	395.976	388.114	2,0%
Outras Receitas	(168.115)	19.282	(971,9%)	(168.115)	19.282	(971,9%)
Inadimplência Líquida	(130.664)	(92.507)	41,2%	(130.664)	(92.507)	41,2%
Receita de Estacionamento	520.921	324.645	60,5%	520.921	324.645	60,5%
Total Despesas	(978.310)	(1.076.722)	(9,1%)	(978.310)	(1.076.722)	(9,1%)
Encargo com Lojas Vagas	(624.257)	(746.421)	(16,4%)	(624.257)	(746.421)	(16,4%)
Outras Despesas	(354.053)	(330.301)	7,2%	(354.053)	(330.301)	7,2%
NOI 100%	2.557.340	2.313.238	10,6%	2.557.340	2.313.238	10,6%

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





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

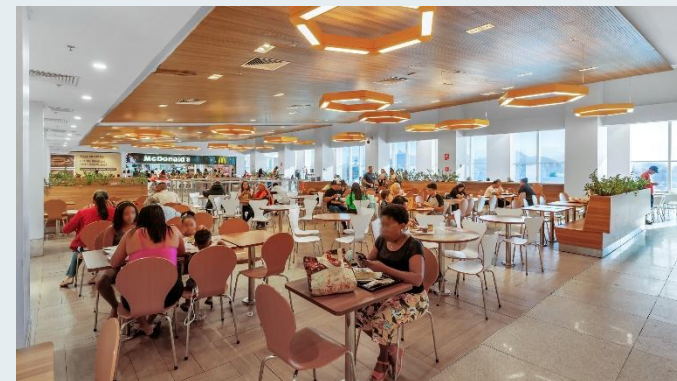
Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

Salas de Cinema
4

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



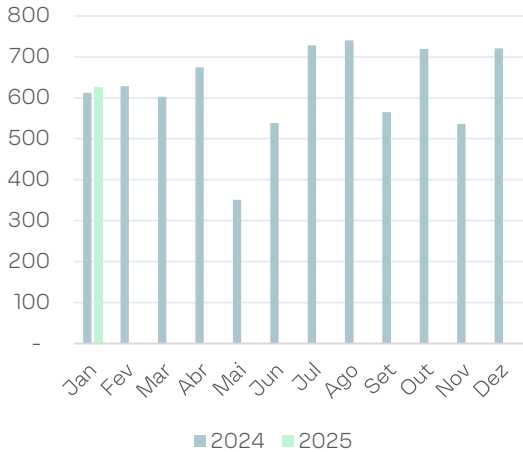


DRE Gerencial

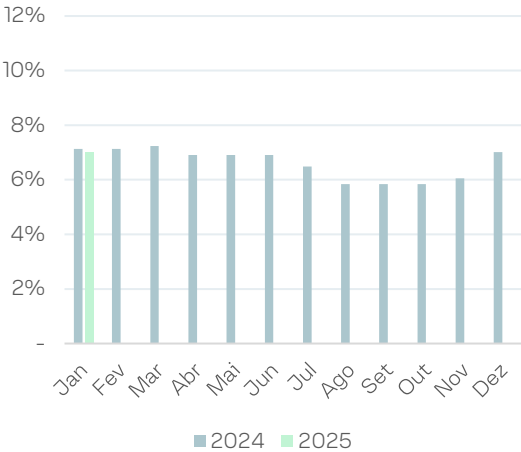
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	dez-24	dez-23	dez-23	dez-24	dez-23	dez-23
Total Receitas	999.354	971.779	2,8%	11.298.481	11.063.336	2,1%
Aluguel Mínimo	547.506	559.514	(2,1%)	7.468.280	7.797.215	(4,2%)
Aluguel Complementar	61.892	31.023	99,5%	675.015	707.686	(4,6%)
Mall & Mídia	332.870	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.

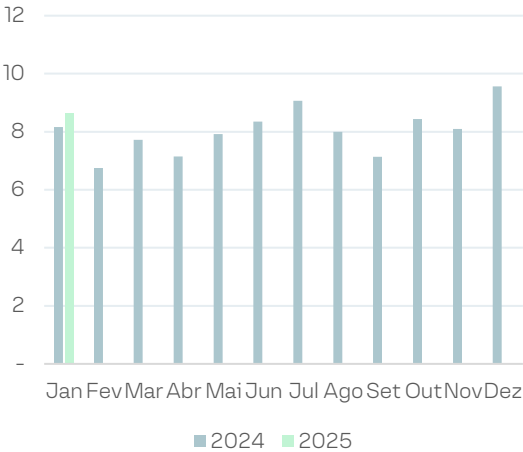
NOI (R\$ '000)



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





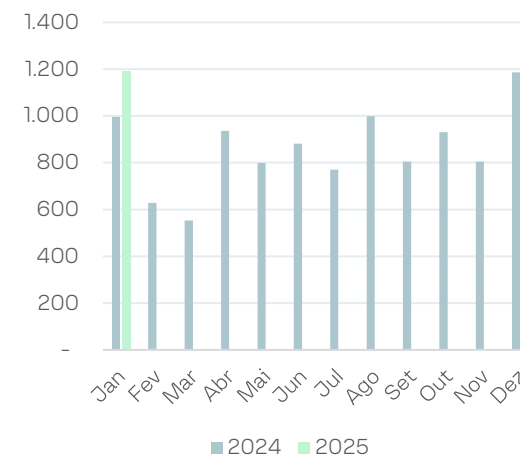
DRE Gerencial

	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%

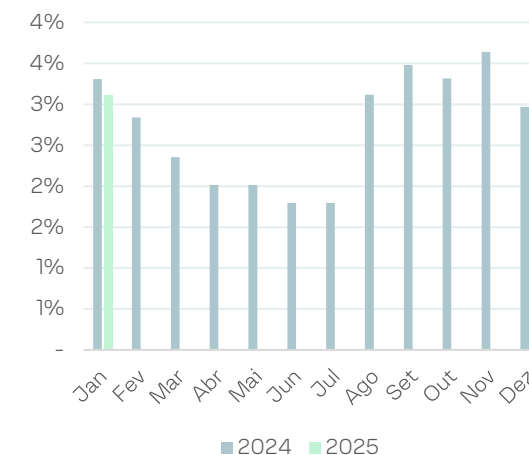
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

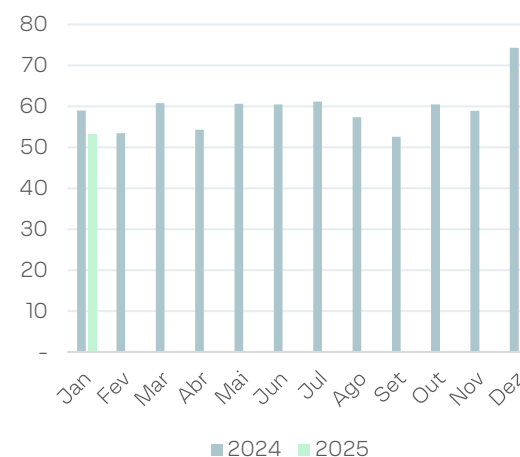
NOI (R\$ '000)



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





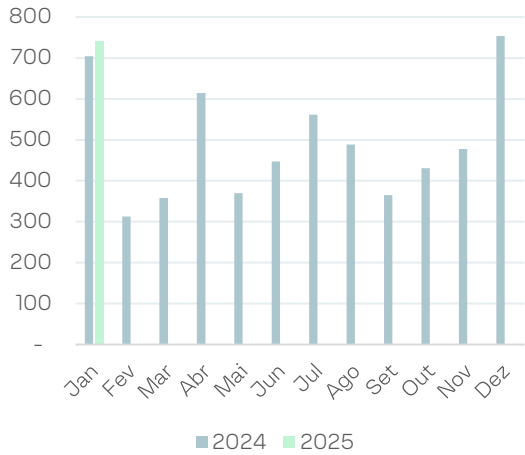
DRE Gerencial

	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%

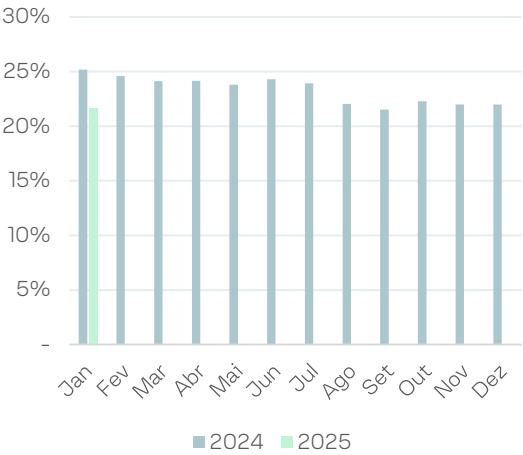
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

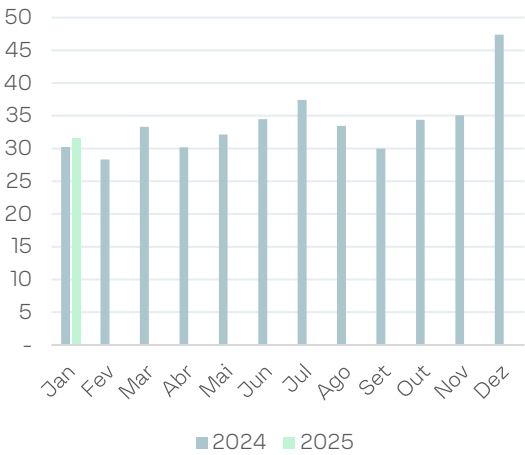
NOI (R\$ '000)



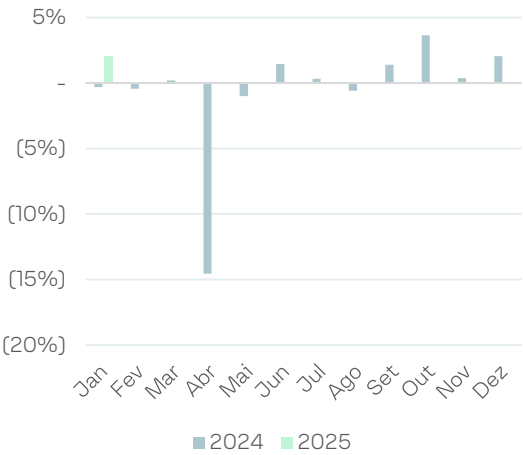
Vacância



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.

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



TIVIO
CAPITAL