

Votorantim Shopping (VSHO11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Fevereiro 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

1,01%

Dividend Yield Anualizado

12,07%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 64,58

Cota Patrimonial

R\$ 103,86

Valor de Mercado

R\$ 135,5 MM

Valor Patrimonial

R\$ 218,0 MM

P/VP

0,62

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 216,4 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 51 mil

Número de Negócios no Mês

1.273

Número de Cotistas

3.419

Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

46,7 mil

Comentário do Gestor

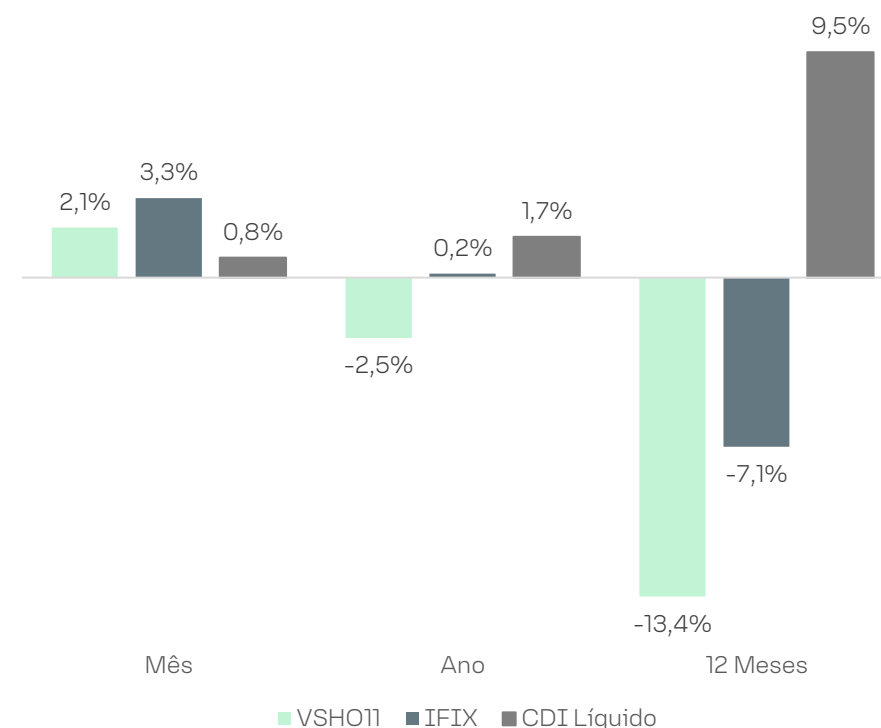
Em fevereiro, as vendas totais cresceram 9,8%, enquanto o SSS (Same Store Sales) registrou um aumento de 6,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Esse desempenho foi impulsionado, principalmente, pelo crescimento contínuo das lojas âncoras de departamento (Vestuário e Eletrodomésticos) e das Agências de Viagens.

A taxa de ocupação do portfólio atingiu 88,87%. No Shopping Hortolândia, a ocupação aumentou para 97,3% com a chegada de duas novas lojas dos setores de calçados e telefonia. Já no Shopping Bay Market, a taxa de ocupação caiu para 92,6% devido à saída de duas lojas—uma clínica de serviços estéticos e uma loja de bijuterias. Por sua vez, o Shopping Valinhos manteve sua ocupação estável em 78,34%.

Quanto ao NOI, fevereiro apresentou um crescimento de 22,6% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Esse aumento foi impulsionado, sobretudo, pela maior receita proveniente do estacionamento e pela redução na necessidade de aporte de condomínio.

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

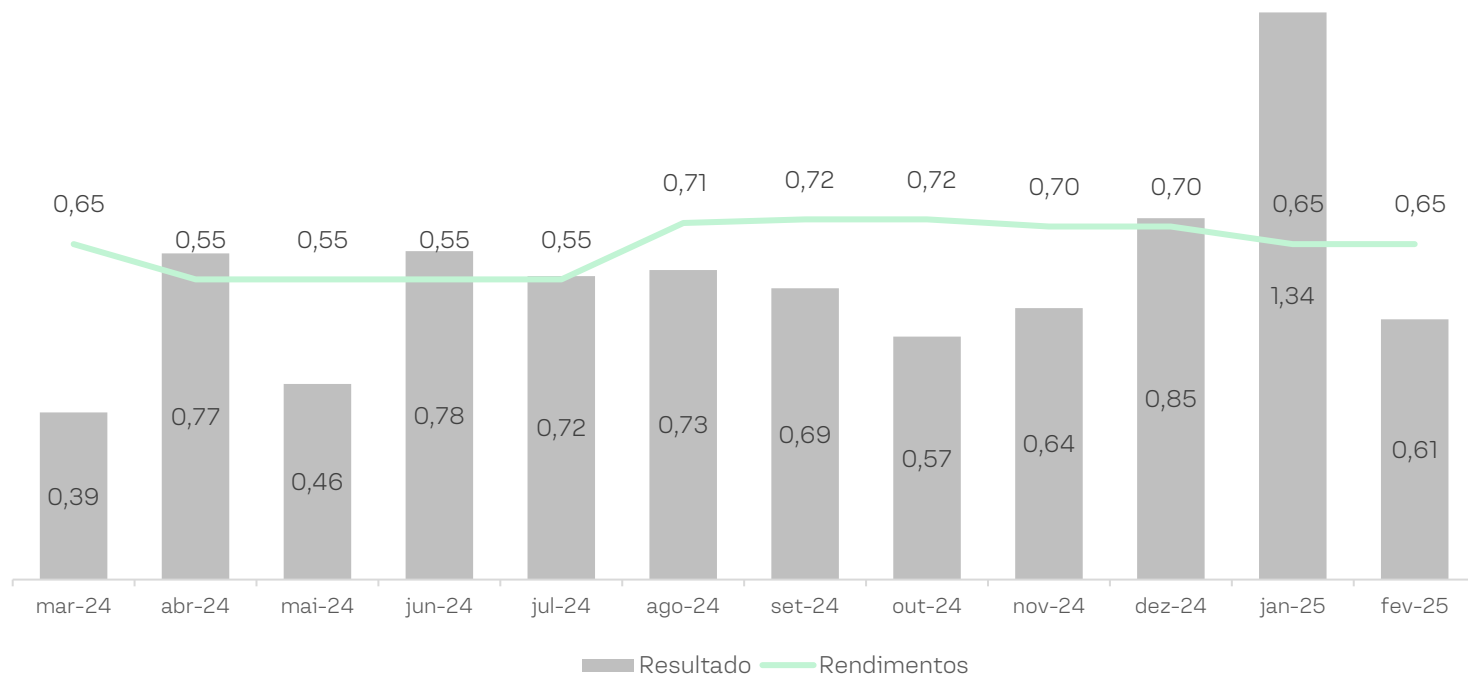
Retorno



DRE Gerencial

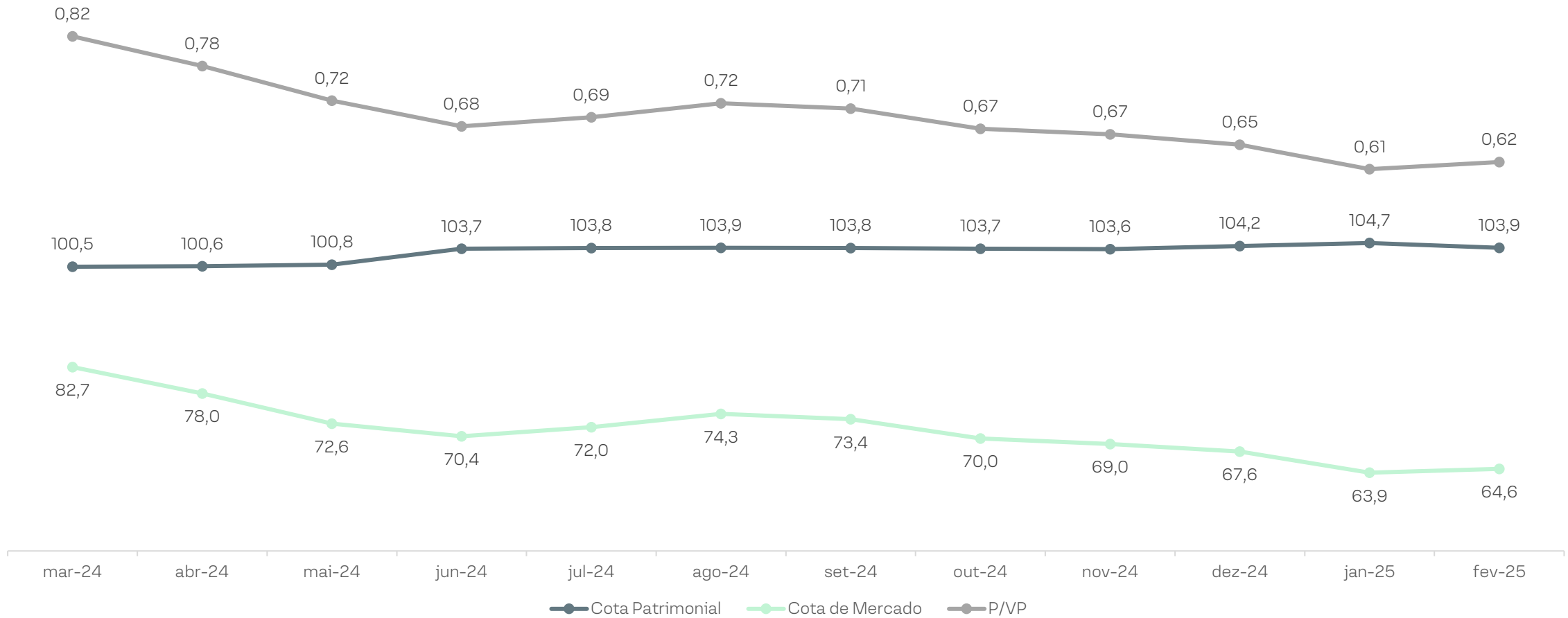
	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	Ano	12 meses
Receita Total	1.002.756	1.751.374	1.163.975	1.765.240	1.649.896	1.835.360	1.592.552	1.348.490	1.550.404	1.933.075	2.953.222	1.459.042	4.412.264	20.005.384
Receita Imobiliária Líquida	991.432	1.741.621	1.153.346	1.753.549	1.636.404	1.820.240	1.576.461	1.332.169	1.537.340	1.917.658	2.929.773	1.430.981	4.360.754	19.820.974
Receita Financeira	11.324	9.753	10.628	11.691	13.491	15.121	16.091	16.320	13.064	15.416	23.449	28.061	51.510	184.410
Despesa Total	(174.981)	(136.175)	(195.174)	(138.645)	(146.180)	(302.473)	(150.403)	(145.051)	(206.641)	(142.929)	(144.290)	(169.788)	(314.078)	(2.052.731)
Despesas Operacionais	(54.939)	(10.275)	(56.802)	(6.680)	(19.469)	(153.018)	(7.295)	(9.361)	(56.880)	(19.318)	(7.655)	(25.776)	(33.431)	(427.467)
Taxa de Administração	(120.042)	(125.901)	(138.371)	(131.966)	(126.711)	(149.455)	(143.108)	(135.691)	(149.761)	(123.611)	(136.636)	(144.011)	(280.647)	(1.625.264)
Resultado	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	1.790.146	2.808.932	1.289.254	4.098.186	17.952.653
Resultado por Cota	0,39	0,77	0,46	0,78	0,72	0,73	0,69	0,57	0,64	0,85	1,34	0,61	1,95	8,55
Rendimento por Cota	0,65	0,55	0,55	0,55	0,55	0,71	0,72	0,72	0,70	0,70	0,65	0,65	1,30	7,70
Proporção Distribuída	164,8%	71,5%	119,2%	71,0%	76,8%	97,2%	104,8%	125,6%	109,3%	82,1%	48,6%	105,8%	66,6%	90,0%

Composição do Resultado



Período	Resultado Total (R\$)	Resultado distribuído (R\$)	Saldo de Resultado não Distribuído (R\$)
Jan/24 - Fev/25	10,08	9,14	0,94

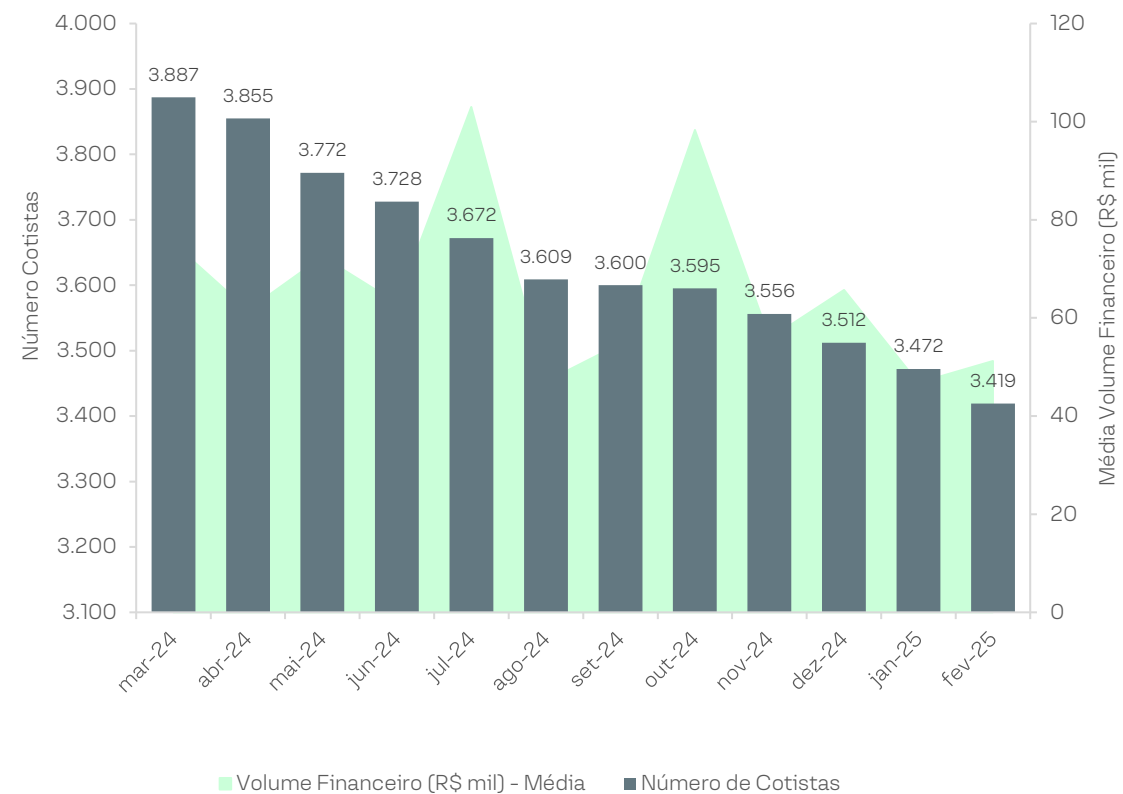
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário




O Fundo encerrou o mês com 3.419cotistas, redução de 1,5% e 12,0% em relação ao mês anterior e ao mesmo período do ano passado respectivamente.

O volume médio diário foi de R\$ 51,2mil, apresentando um aumento de 9,5% frente ao mês anterior e uma redução de 31,9% em relação ao mesmo período do ano passado.



Sinais Vitais

Variações ano x ano

	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	Acc Ano	
	Fluxo Veículos Total	14,8%	7,3%	5,0%	1,8%	5,7%	4,4%	(2,6%)	0,1%	7,0%	5,6%	5,6%	14,6%	9,7%
	Fluxo Veículos Pagantes	7,9%	0,5%	(0,4%)	(3,8%)	0,8%	(3,3%)	(11,1%)	(6,1%)	8,2%	4,3%	2,7%	12,3%	7,0%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	(0,8%)	7,0%	2,7%	5,4%	1,9%	6,1%	7,7%	(0,1%)	3,9%	(1,0%)	9,8%	1,0%	5,6%
	SSS (sem Super e Cinemas)	10,8%	(4,0%)	5,2%	3,0%	6,4%	8,1%	(3,3%)	5,2%	5,4%	5,3%	11,7%	12,4%	12,1%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	13,9%	1,3%	9,4%	7,2%	11,4%	13,8%	1,4%	11,6%	9,7%	8,7%	11,7%	12,9%	12,3%
	NOI	(5,2%)	50,4%	(45,6%)	(16,4%)	18,6%	10,8%	1,9%	8,2%	(22,1%)	(8,7%)	2,2%	10,9%	6,6%
	Fluxo Veículos Total	(1,5%)	(12,3%)	(2,2%)	2,2%	0,2%	(1,1%)	(6,8%)	(3,0%)	0,2%	(9,9%)	(10,1%)	(0,7%)	(3,0%)
	Fluxo Veículos Pagantes	6,4%	(9,5%)	6,2%	18,1%	10,6%	12,7%	(0,1%)	4,5%	12,0%	4,3%	2,0%	12,8%	(1,3%)
	Inadimplência Líquida em % (Real)	3,0%	2,3%	2,6%	(1,2%)	0,9%	2,0%	2,9%	(0,3%)	3,7%	(3,4%)	4,3%	4,8%	4,5%
	SSS (sem Super e Cinemas)	23,3%	(8,6%)	10,0%	6,8%	8,5%	13,0%	10,6%	8,6%	16,5%	5,6%	5,8%	5,1%	5,4%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	36,8%	0,1%	21,7%	18,0%	17,9%	27,2%	20,8%	17,6%	27,0%	8,8%	8,0%	8,0%	7,7%
	NOI	(0,3%)	47,9%	11,4%	26,5%	23,3%	33,2%	9,5%	29,0%	3,4%	25,8%	19,5%	32,7%	24,6%
	Fluxo Veículos Total	1,2%	(8,6%)	(8,8%)	2,9%	12,3%	5,0%	3,3%	2,0%	4,3%	4,8%	4,4%	5,7%	5,0%
	Fluxo Veículos Pagantes	6,1%	(14,3%)	(9,1%)	6,6%	9,5%	4,5%	(4,0%)	(6,0%)	6,9%	16,4%	14,6%	6,7%	10,7%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	1,8%	(11,2%)	(0,5%)	2,3%	3,0%	0,5%	2,5%	2,3%	0,7%	4,5%	1,5%	5,1%	3,2%
	SSS (sem Super e Cinemas)	14,0%	(11,7%)	1,3%	4,3%	9,4%	9,8%	1,9%	5,8%	8,6%	4,4%	4,6%	2,9%	3,8%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	19,4%	(6,4%)	8,0%	11,6%	10,9%	12,3%	7,1%	8,5%	14,0%	7,2%	9,0%	8,6%	9,4%
	NOI	(3,3%)	62,9%	(26,9%)	(17,6%)	15,8%	2,6%	(5,3%)	(6,7%)	(4,9%)	36,3%	5,1%	25,9%	11,5%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	0,5%	(9,9%)	(3,9%)	2,4%	4,6%	1,3%	(3,3%)	(1,1%)	2,1%	(4,0%)	(4,3%)	2,5%	0,6%
	Fluxo Veículos Pagantes	6,5%	(10,7%)	(1,1%)	10,5%	9,0%	7,3%	(3,0%)	(1,2%)	9,4%	9,2%	7,2%	10,1%	4,5%
	Inadimplência Líquida em % (Real)	1,1%	0,9%	1,9%	2,4%	1,8%	2,4%	4,8%	0,4%	3,1%	(0,3%)	5,8%	3,3%	4,6%
	SSS (sem Super e Cinemas)	23,9%	(8,2%)	5,5%	4,7%	8,1%	10,0%	2,9%	6,6%	10,0%	5,1%	7,5%	6,8%	7,1%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	22,6%	(1,8%)	12,9%	12,3%	13,4%	17,5%	9,6%	12,6%	16,7%	8,2%	9,6%	9,8%	9,8%
	NOI	(3,0%)	52,5%	(18,7%)	(0,9%)	19,5%	17,6%	3,6%	12,6%	(7,6%)	16,4%	10,6%	22,6%	15,4%

Portfolio Votorantim Shopping

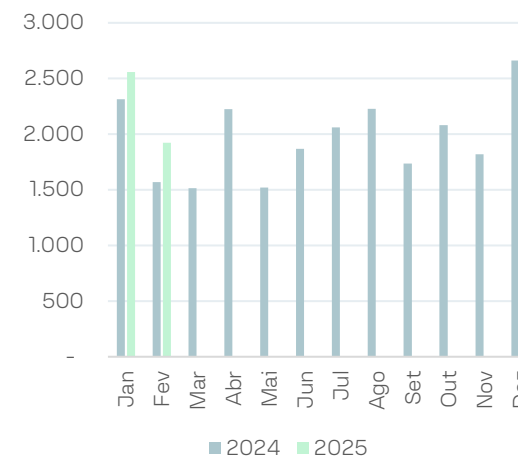
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs fev-24	Acumulado		Variação vs fev-24
	fev-25	fev-24		fev-25	fev-24	
Total Receitas	2.534.998	2.394.838	5,9%	6.070.648	5.784.797	4,9%
Aluguel Mínimo	1.568.955	1.571.225	(0,1%)	3.762.717	3.782.333	(0,5%)
Aluguel Complementar	206.356	195.607	5,5%	930.127	734.924	26,6%
Mall & Mídia	402.736	380.574	5,8%	798.711	768.688	3,9%
Outras Receitas	45.909	15.223	201,6%	(122.206)	34.506	(454,2%)
Inadimplência Líquida	(28.913)	(44.854)	(35,5%)	(159.577)	(137.361)	16,2%
Receita de Estacionamento	339.955	277.063	22,7%	860.876	601.708	43,1%
Total Despesas	(611.291)	(826.282)	(26,0%)	(1.589.601)	(1.903.004)	(16,5%)
Encargo com Lojas Vagas	(395.681)	(439.642)	(10,0%)	(1.019.938)	(1.186.063)	(14,0%)
Outras Despesas	(215.610)	(386.640)	(44,2%)	(569.663)	(716.941)	(20,5%)
NOI 100%	1.923.707	1.568.556	22,6%	4.481.047	3.881.793	15,4%

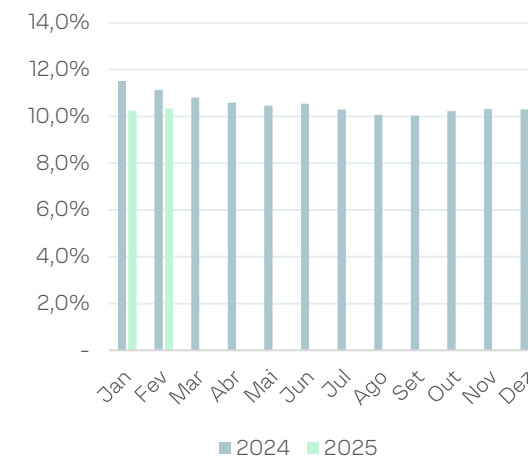
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

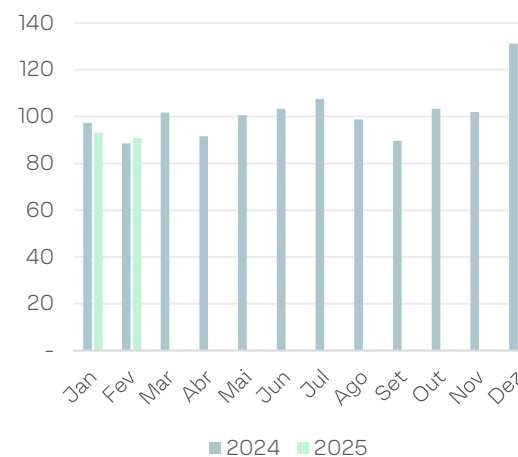
NOI (R\$ '000)



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





Shopping
Bay Market



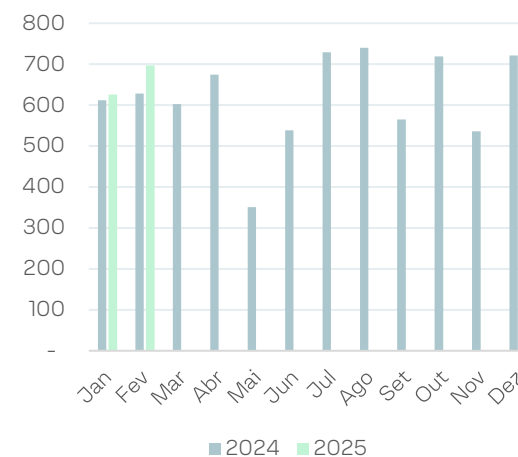
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs fev-24	Acumulado		Variação vs fev-24
	fev-25	fev-24		fev-25	fev-24	
Total Receitas	966.858	875.968	10,4%	2.073.626	2.014.452	2,9%
Aluguel Mínimo	585.748	627.842	(6,7%)	1.383.621	1.484.699	(6,8%)
Aluguel Complementar	50.476	42.040	20,1%	162.906	142.365	14,4%
Mall & Mídia	170.112	156.410	8,8%	325.626	326.365	(0,2%)
Outras Receitas	30.414	13.593	123,7%	42.297	29.015	45,8%
Inadimplência Líquida	22.309	(31.826)	(170,1%)	(40.103)	(107.571)	(62,7%)
Receita de Estacionamento	107.799	67.908	58,7%	199.279	139.578	42,8%
Total Despesas	(270.107)	(247.745)	9,0%	(751.090)	(773.942)	(3,0%)
Encargo com Lojas Vagas	(192.214)	(143.795)	33,7%	(543.849)	(558.320)	(2,6%)
Outras Despesas	(77.893)	(103.950)	(25,1%)	(207.241)	(215.622)	(3,9%)
NOI 100%	696.751	628.223	10,9%	1.322.536	1.240.510	6,6%

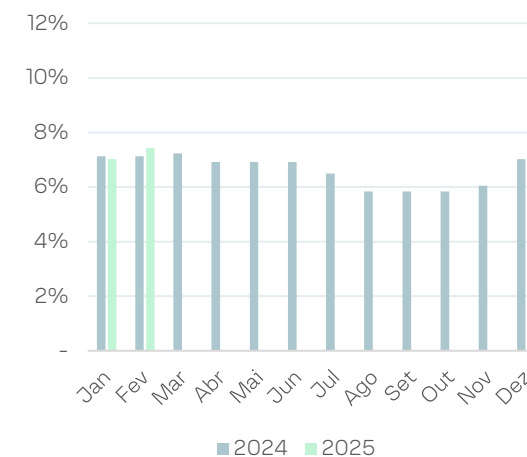
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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





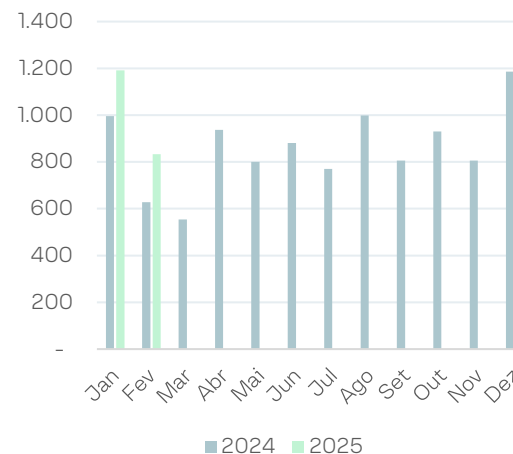
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs fev-24	Acumulado		Variação vs fev-24
	fev-25	fev-24		fev-25	fev-24	
Total Receitas	992.821	961.922	3,2%	2.432.639	2.294.557	6,0%
Aluguel Mínimo	679.906	665.293	2,2%	1.628.183	1.571.670	3,6%
Aluguel Complementar	35.760	32.146	11,2%	281.644	179.980	56,5%
Mall & Mídia	148.267	145.695	1,8%	293.795	284.624	3,2%
Outras Receitas	13.145	2.850	361,3%	(102.691)	13.336	(870,0%)
Inadimplência Líquida	(31.875)	(18.500)	72,3%	(87.066)	(41.551)	109,5%
Receita de Estacionamento	147.619	134.437	9,8%	418.774	286.498	46,2%
Total Despesas	(159.580)	(334.221)	(52,3%)	(408.531)	(670.401)	(39,1%)
Encargo com Lojas Vagas	(86.246)	(135.074)	(36,1%)	(197.201)	(358.292)	(45,0%)
Outras Despesas	(73.333)	(199.147)	(63,2%)	(211.330)	(312.109)	(32,3%)
NOI 100%	833.242	627.701	32,7%	2.024.107	1.624.156	24,6%

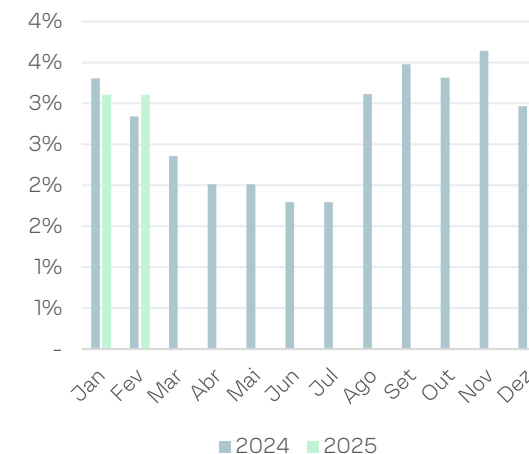
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

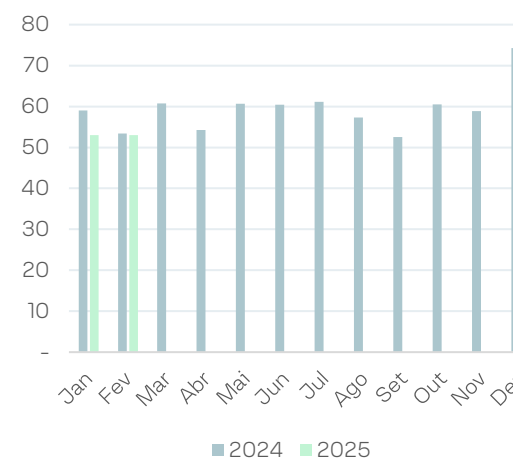
NOI (R\$ '000)



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





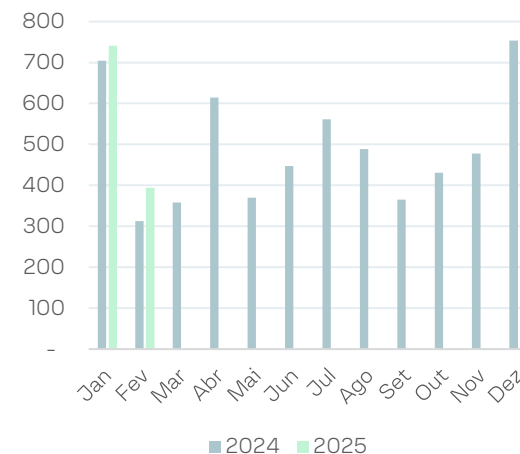
DRE Gerencial

	Realizado		Variação vs fev-24	Acumulado		Variação vs fev-24
	fev-25	fev-24		fev-25	fev-24	
Total Receitas	575.319	556.948	3,3%	1.564.384	1.475.788	6,0%
Aluguel Mínimo	303.301	278.090	9,1%	750.913	725.963	3,4%
Aluguel Complementar	120.120	121.421	(1,1%)	485.576	412.579	17,7%
Mall & Mídia	84.357	78.469	7,5%	179.290	157.698	13,7%
Outras Receitas	2.351	(1.220)	(292,7%)	(61.811)	(7.845)	687,9%
Inadimplência Líquida	(19.347)	5.472	(453,6%)	(32.408)	11.761	(375,5%)
Receita de Estacionamento	84.538	74.717	13,1%	242.823	175.631	38,3%
Total Despesas	(181.604)	(244.316)	(25,7%)	(429.980)	(458.661)	(6,3%)
Encargo com Lojas Vagas	(117.221)	(160.774)	(27,1%)	(278.889)	(269.451)	3,5%
Outras Despesas	(64.384)	(83.543)	(22,9%)	(151.092)	(189.210)	(20,1%)
NOI 100%	393.715	312.632	25,9%	1.134.403	1.017.127	11,5%

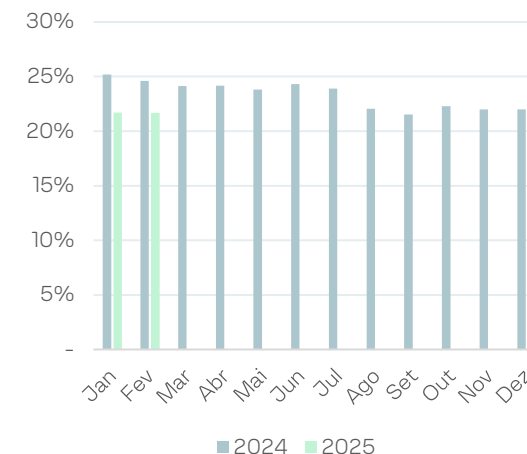
Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;

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

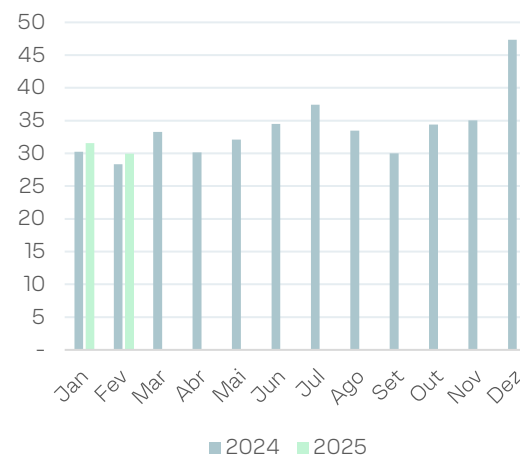
NOI (R\$ '000)



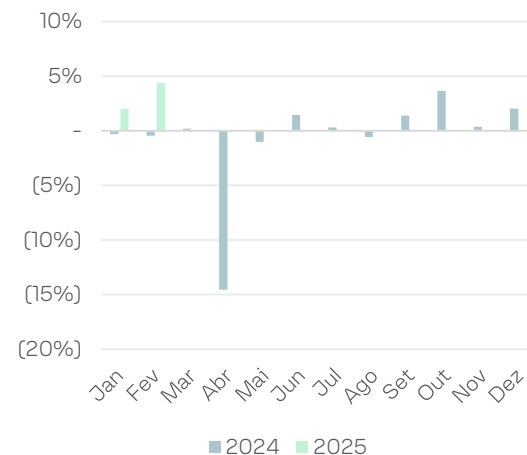
Vacância



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/>. 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

PR Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL