

Agosto de 2026

Relatório Gerencial

VSHO11

FI Imobiliário Votorantim Shopping

TIVIO
CAPITAL



REDES TIVIO CAPITAL



ri@tivio.com

TIVIO
CAPITAL

in



www.tivio.com

Acesse o site dos
fundos:



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

0,97%

Dividend Yield Anualizado

11,66%

Dividend Yield Médio (12 M)¹

11,43%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 72,02

Cota Patrimonial

R\$ 120,01

Valor de Mercado

R\$ 151,16 MM

Valor Patrimonial

R\$ 251,87 MM

P/VP

0,60



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 56.609

Número de Negócios no Mês

784

Número de Cotistas

2.893

Quantidade de Cotas

2.098.800



Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

45.690

Vacância Física

10,3%

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

0,70

/ Cota

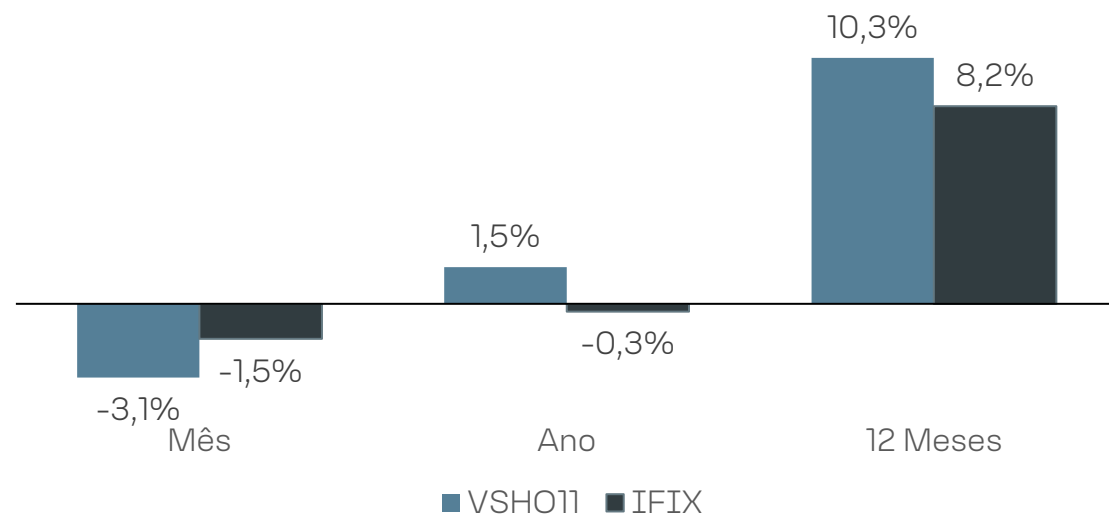


Dividend Yield

11,66%

Anualizado

RETORNO



Em agosto, o resultado caixa foi de R\$ 1,00 por cota, sendo que a rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 10,3%, frente a uma rentabilidade de 8,2% do IFIX para o mesmo período, enquanto a rentabilidade YTD foi de 1,5%, frente a rentabilidade do IFIX de -0,3%.

Em julho, o portfólio apresentou uma relevante recuperação da inadimplência, fechando com uma inadimplência líquida negativa de 10%. O resultado reflete a reversão da inadimplência pontual decorrente da transição operacional da administradora dos shoppings, reportada em junho, além da recuperação de valores inadimplidos de meses anteriores.

Por fim, desde o mês de maio, verificamos que as despesas ordinárias dos shoppings que são arcadas pelo Fundo, na condição de proprietário, passaram a ser apresentadas como despesas administrativas do Fundo, deixando de compor a linha de NOI Líquido.

A alteração não representou aumento de despesas, apenas uma mudança na forma de apresentação das informações. A partir do próximo relatório, a divulgação retornará ao formato anterior.

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL

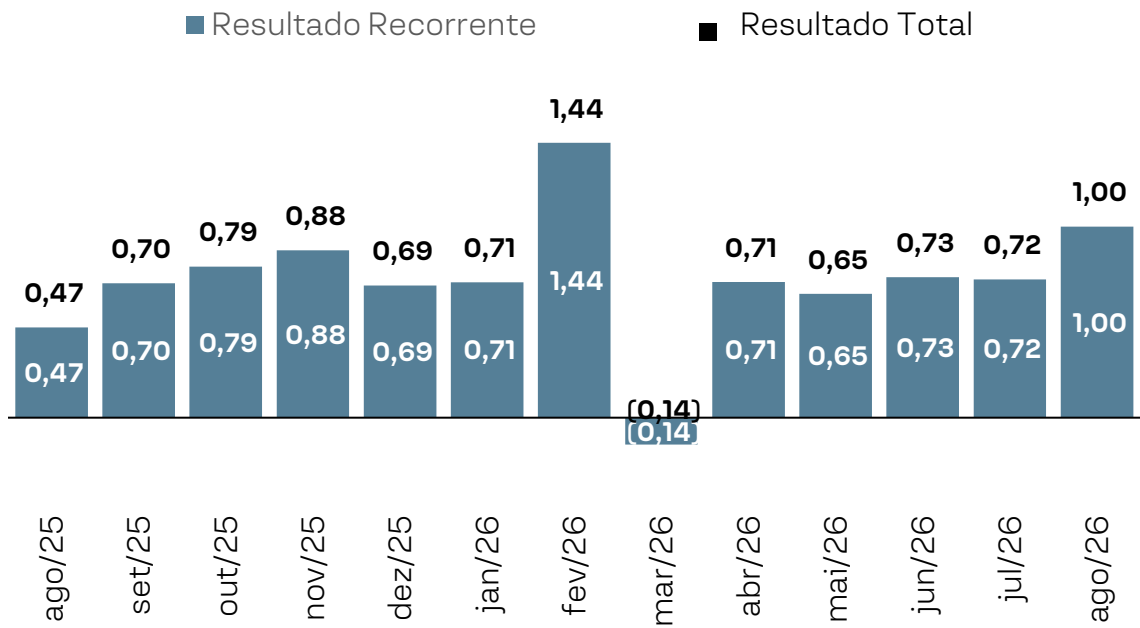
	jun/26 (R\$ mil)	jul/26 (R\$ mil)	ago/26 (R\$ mil)	ago/26 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	2.513	2.670	3.334	1,59	17.958	25.947
NOI Líquido	2.496	2.649	3.314	1,58	17.788	25.675
Receita Financeira Caixa	18	21	20	0,01	170	272
Despesas	(827)	(1.001)	(1.065)	(0,51)	(4.486)	(5.427)
Obras e Manutenção	(91)	(81)	(31)	(0,00)	(1.234)	(2.051)
Despesas Administrativas	(736)	(919)	(1.034)	(0,49)	(3.252)	(3.376)
Taxas do Fundo	(145)	(150)	(171)	(0,08)	(1.254)	(1.880)
Taxa Administração e Gestão	(19)	(20)	(23)	(0,01)	(680)	(1.294)
Demais Taxas	(1)	-	0	0,00	(47)	(59)
						-
Resultado Recorrente	1.542	1.519	2.097	1,00	12.217	18.641
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	1.542	1.519	2.097	1,00	12.217	18.641

Acesse a Planilha de Fundamentos

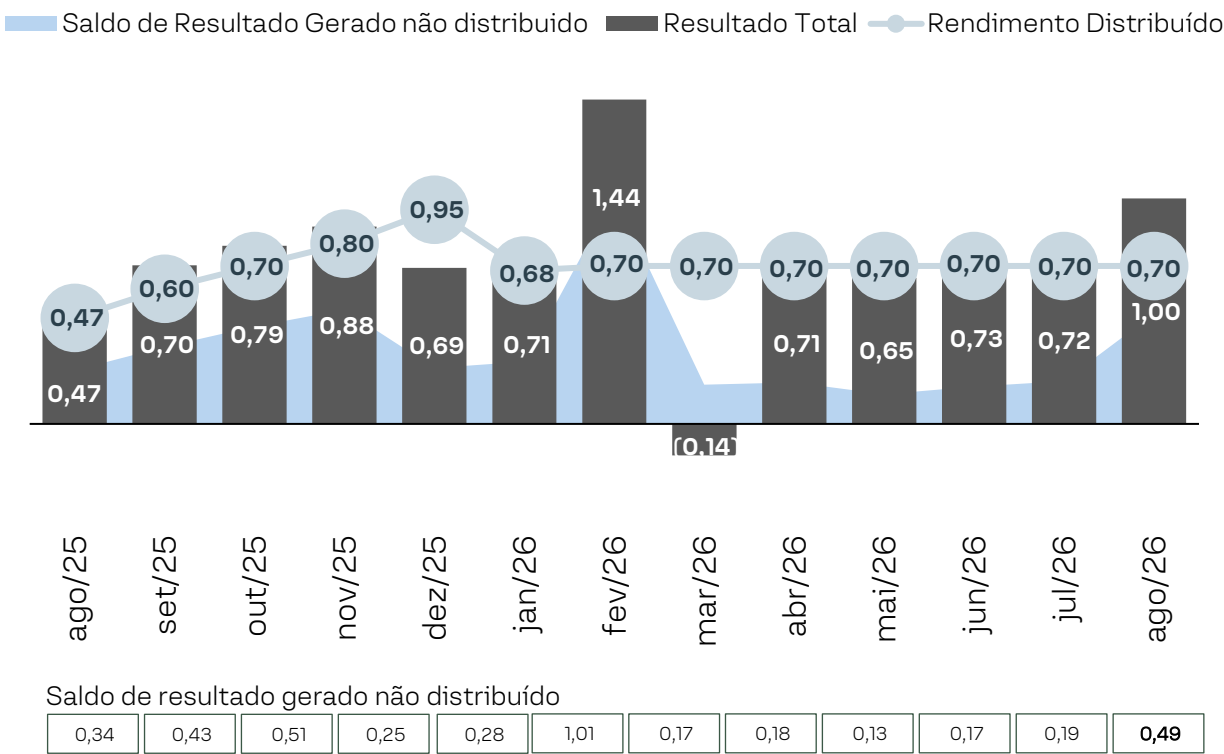
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em agosto foi de R\$ 1,00/cota.
No mês, a distribuição foi de R\$ 0,70/cota e o fundo encerrou com uma reserva de caixa de R\$ 0,49/cota.

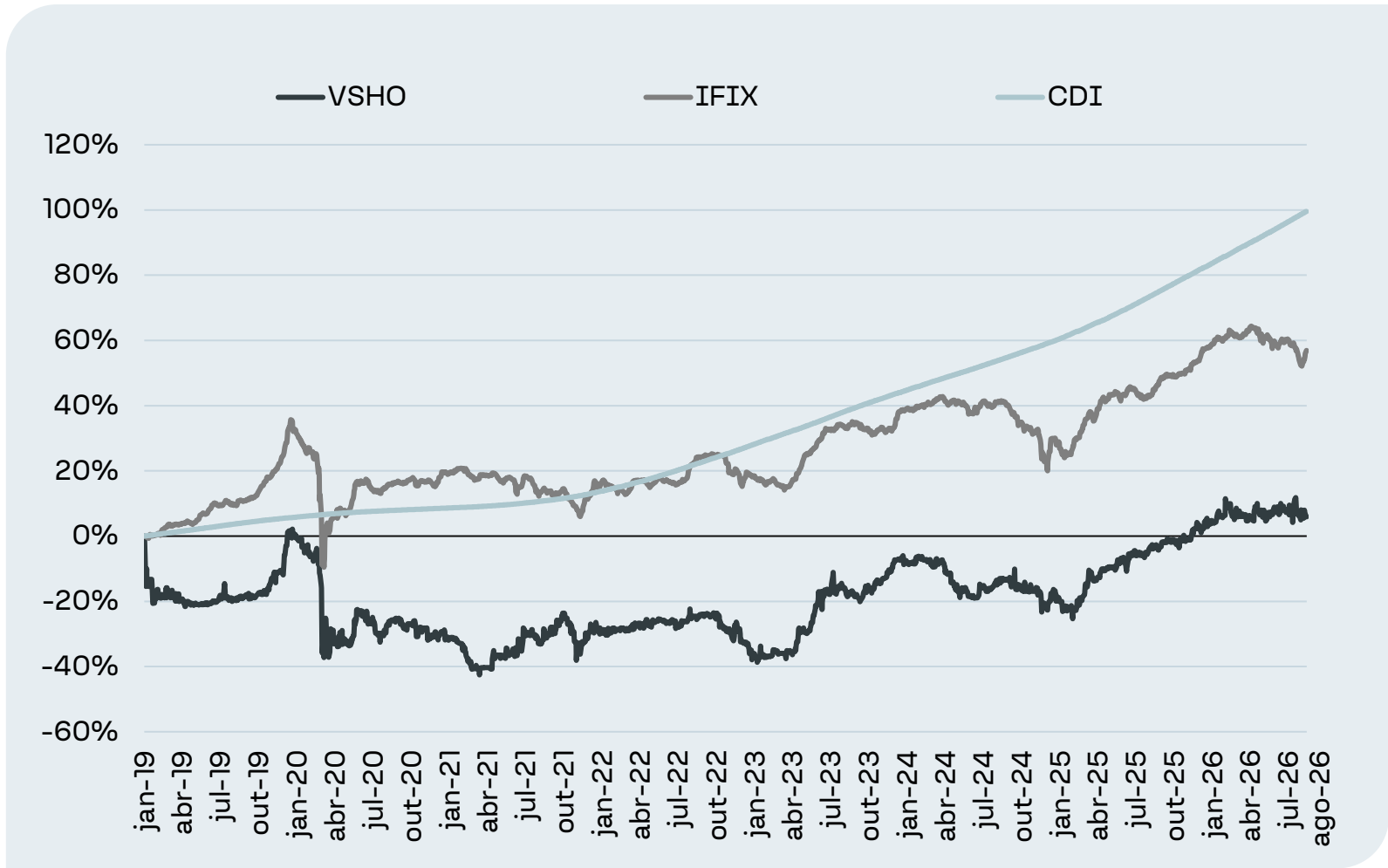
RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Rentabilidade e Liquidez



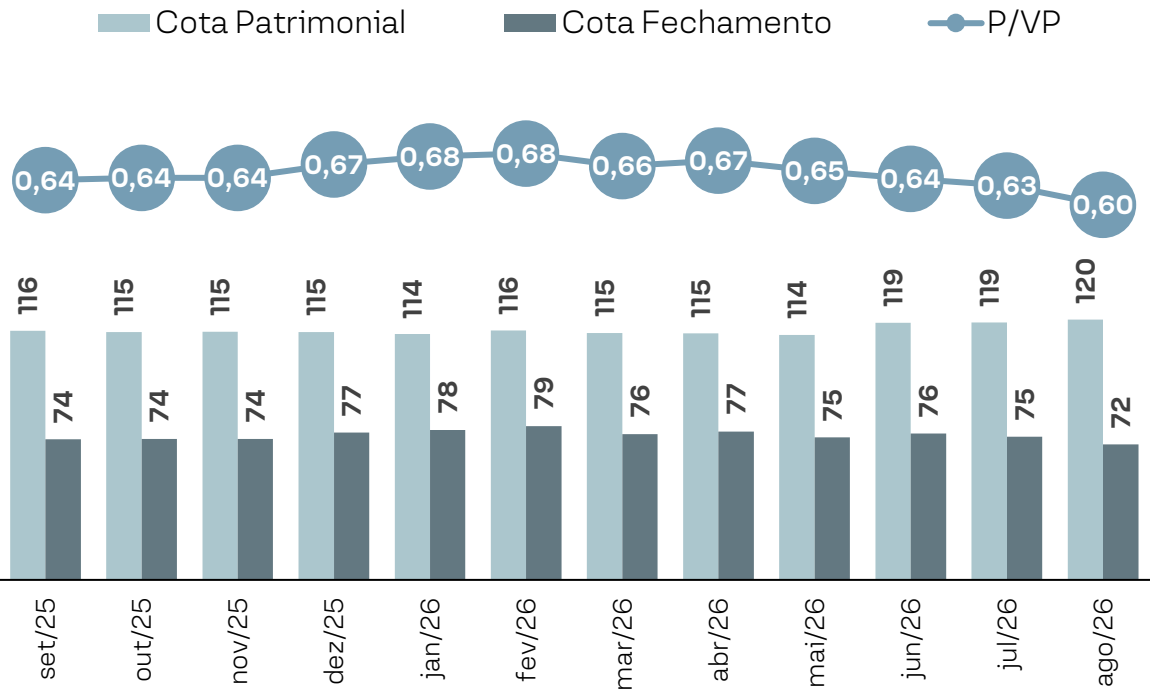
No mês de agosto, o VSHO teve uma rentabilidade de (3,1)% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 10,3%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de 8,2% no período.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO	-3,1%	1,5%	10,3%
IFIX	-1,5%	-0,3%	8,2%
CDI Líquido¹	0,9%	7,9%	12,4%

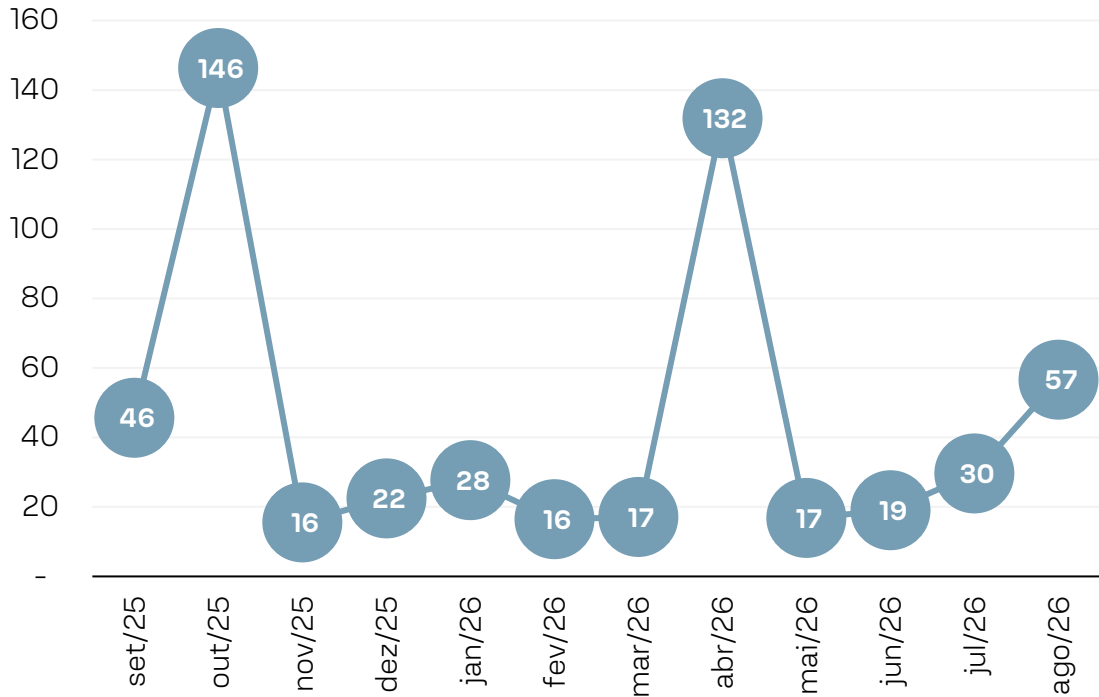
Fonte: Economática
¹ O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/VP de 0,60. O volume médio de negociação diária no mês foi de R\$57 mil por dia.

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



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



Indicadores Operacionais

Carteira do Fundo

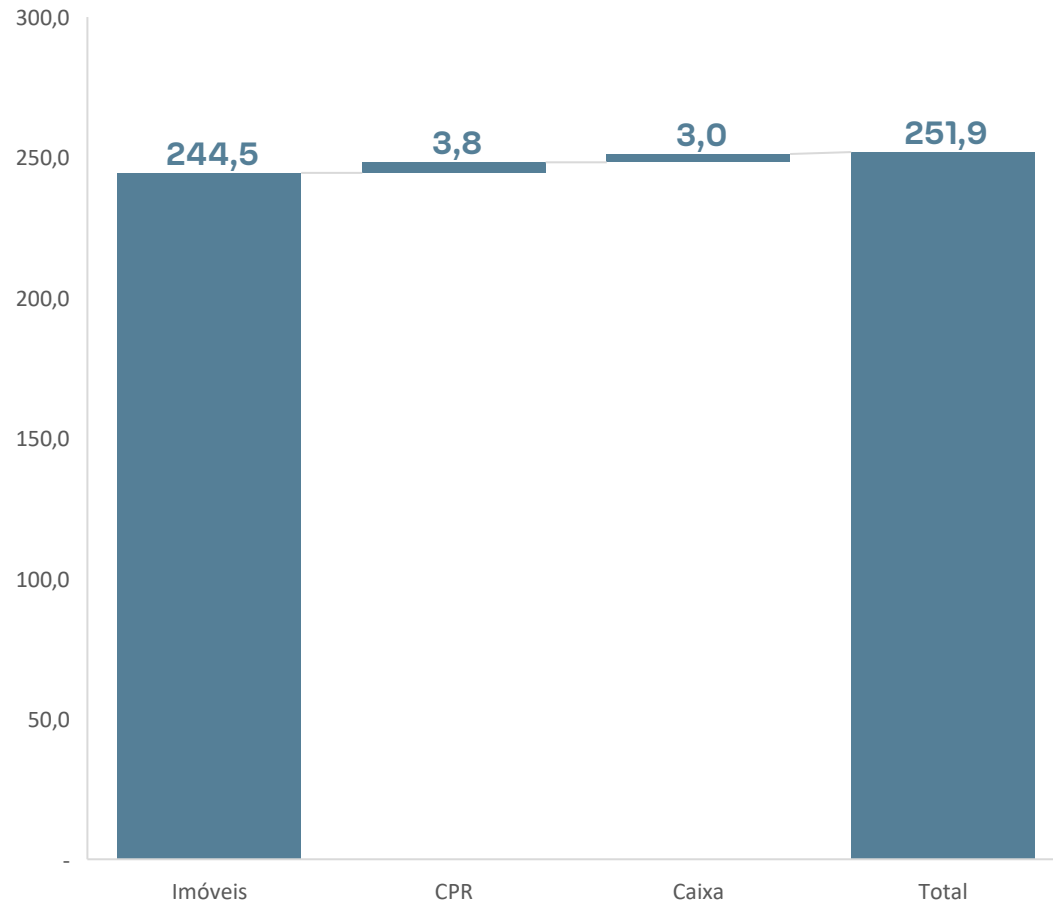
Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de agosto em R\$251,9 milhões e é composto por R\$ 244,5 milhões de imóveis, R\$ 3,0 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez¹ e R\$ 3,8 milhões são valores a receber.

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

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

Portfólio

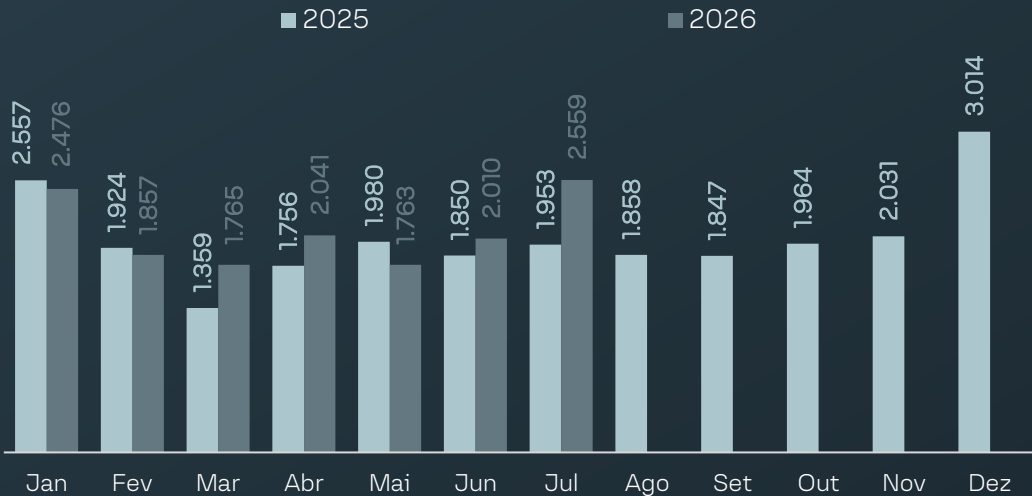
Indicadores Operacionais

O portfólio registrou em julho desempenho consolidado de 31,1% acima do observado no mesmo mês do ano anterior. O destaque positivo ficou com a reversão da inadimplência dos últimos meses nos três shoppings, registrando reversão de R\$363 mil no NOI.

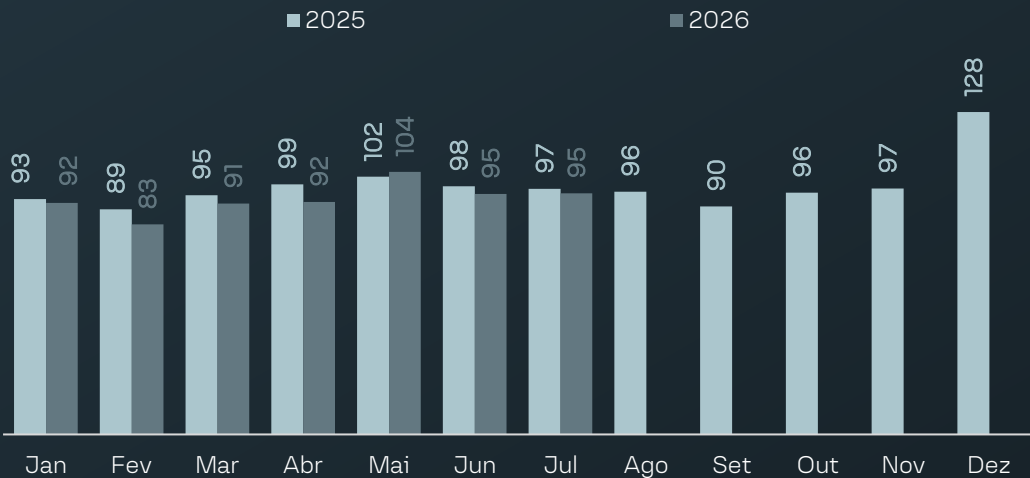
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	jul/26	jul/25	Δ	jul/26	jul/25	Δ
Total Receitas	3.314	2.889	14,7%	19.968	19.001	5,1%
Aluguel Mínimo	1.636	1.525	7,3%	12.386	11.302	9,6%
Aluguel Complementar	301	367	-18,0%	2.245	2.366	-5,1%
Mall & Mídia	476	407	17,1%	3.015	2.876	4,9%
Outras Receitas	36	83	-55,9%	(185)	(4)	-4126,3%
Inadimplência Líquida	363	(6)	6644,4%	(966)	(442)	-118,7%
Receita de Estacionamento	500	514	-2,6%	3.473	2.904	19,6%
Total Despesas	(755)	(937)	19,5%	(5.296)	(5.623)	5,8%
Encargos com Lojas Vagas	(528)	(630)	16,2%	(3.529)	(2.972)	-18,7%
Outras Despesas	(227)	(307)	26,2%	(1.768)	(2.651)	33,3%
NOI 100%	2.559	1.953	31,1%	14.672	13.378	9,7%

Indicadores operacionais

NOI Portfolio (R\$ mil)



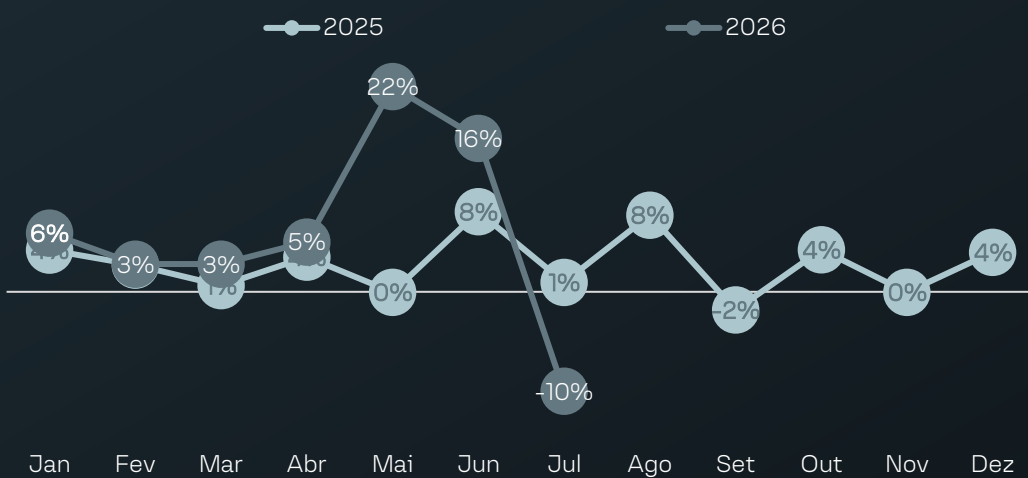
Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



Vacância Portfolio [%]



Inadimplência Portfolio [%]





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

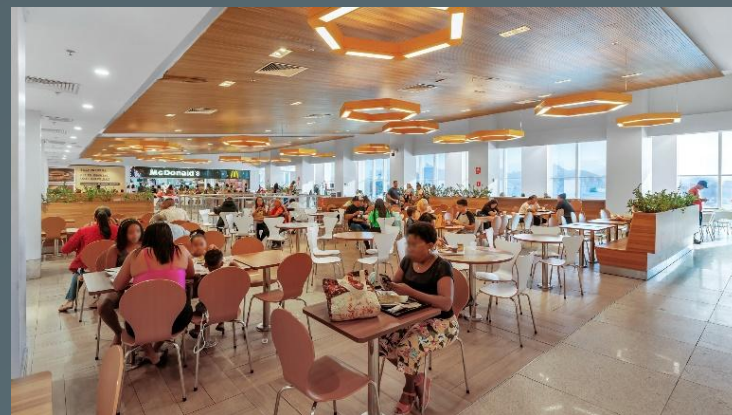
Número de Lojas
81

Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

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



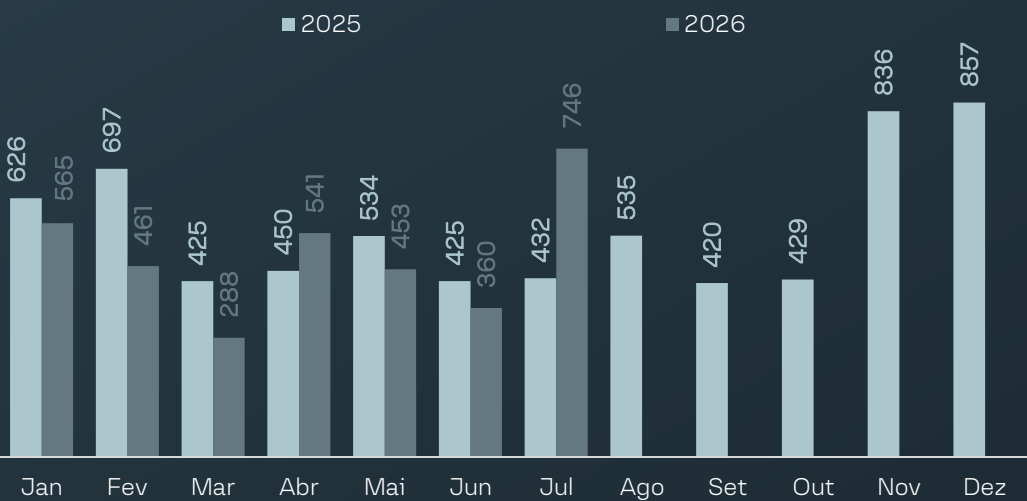


Em julho, a performance do shopping foi marcada positivamente pela recuperação da inadimplência dos meses anteriores. Adicionalmente, as receitas com aluguel mínimo e mal & mídia mostraram avanço de 8,4% e 31,9%

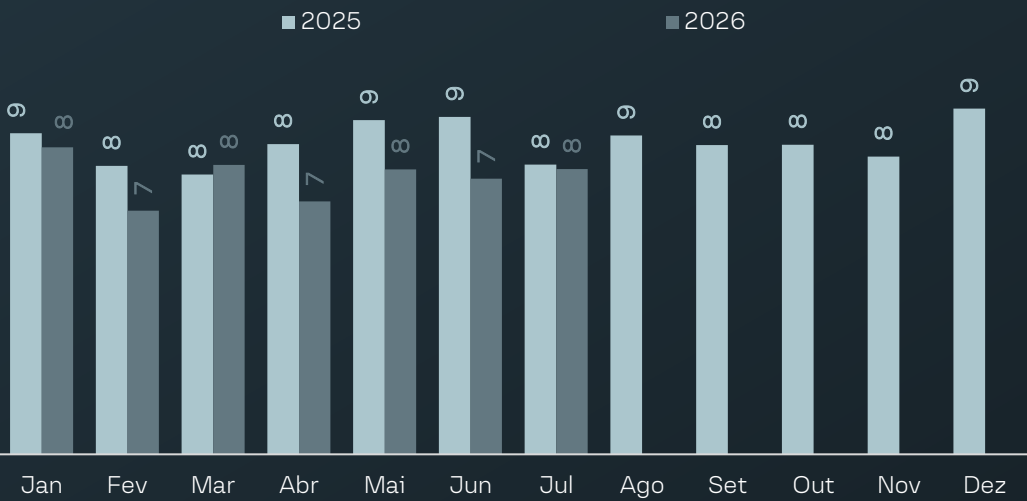
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	jul/26	jul/25	Δ	jul/26	jul/25	Δ
Total Receitas	1.147	932	23,0%	6.247	6.086	2,7%
Aluguel Mínimo	584	539	8,4%	4.609	4.054	13,7%
Aluguel Complementar	24	48	-50,6%	218	386	-43,4%
Mall & Mídia	211	160	31,9%	1.294	1.143	13,2%
Outras Receitas	21	29	-28,3%	23	133	-82,7%
Inadimplência Líquida	232	22	930,6%	(449)	(227)	-97,4%
Receita de Estacionamento	77	135	-43,3%	552	597	-7,6%
Total Despesas	(402)	(501)	19,8%	(2.832)	(2.497)	-13,4%
Encargos com Lojas Vagas	(309)	(401)	23,0%	(2.056)	(1.418)	-45,0%
Outras Despesas	(93)	(100)	6,8%	(776)	(1.080)	28,1%
NOI 100%	746	432	72,7%	3.415	3.588	-4,8%

Bay Market

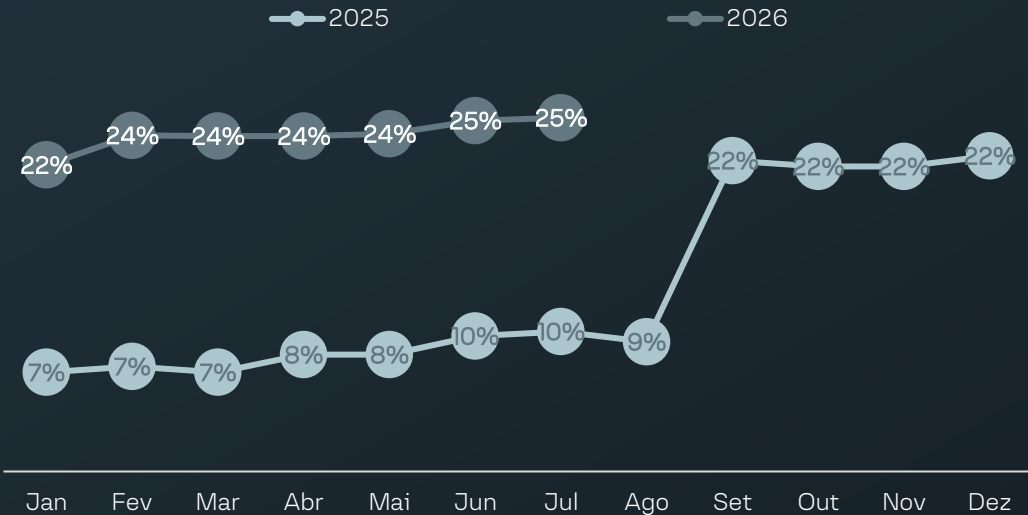
NOI Bay Market (R\$ mil)



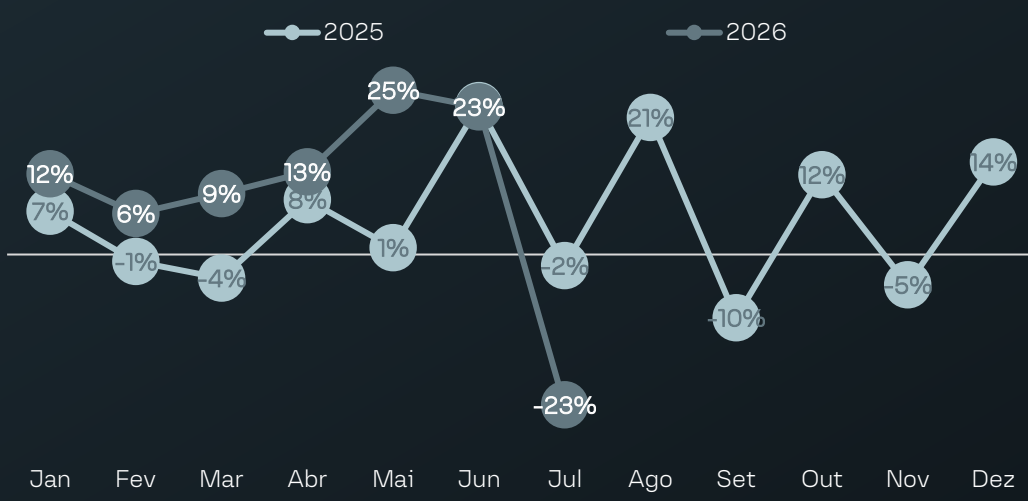
Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



Vacância Bay Market (%)



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



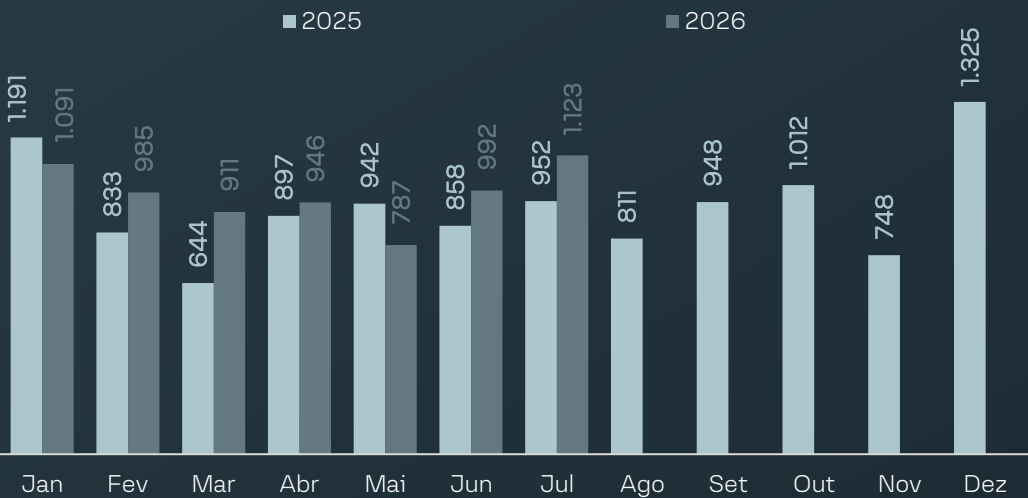


Em julho, a performance do shopping foi marcada positivamente pela recuperação da inadimplência dos meses anteriores. Adicionalmente, as receitas com aluguel mínimo e mal & média mostraram avanço de 4,4% e 14,8%

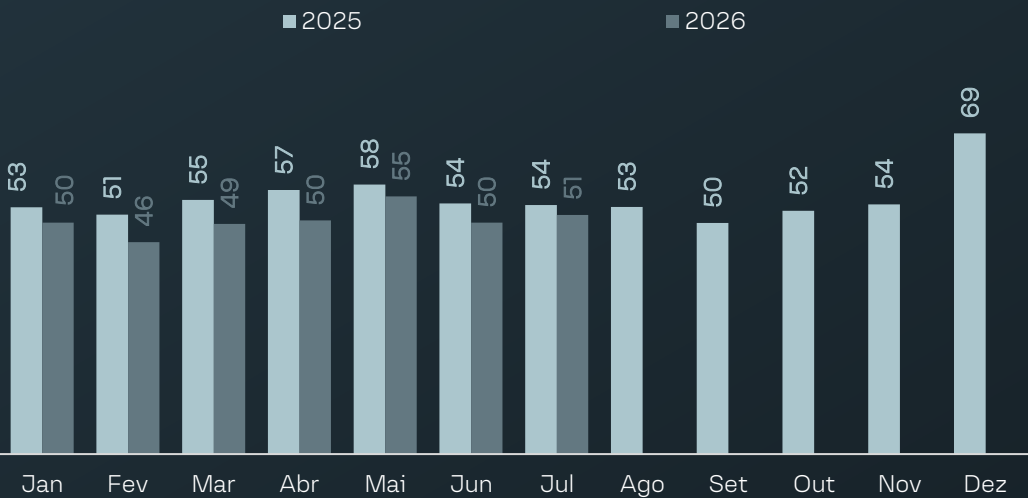
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	jul/26	jul/25	Δ	jul/26	jul/25	Δ
Total Receitas	1.307	1.196	9,3%	8.238	7.923	4,0%
Aluguel Mínimo	728	697	4,4%	5.385	5.047	6,7%
Aluguel Complementar	87	105	-17,1%	669	636	5,2%
Mall & Média	178	155	14,8%	1.073	1.079	-0,6%
Outras Receitas	19	38	-51,2%	(156)	(79)	-97,3%
Inadimplência Líquida	62	(27)	326,9%	(381)	(160)	-138,4%
Receita de Estacionamento	233	228	2,3%	1.648	1.399	17,8%
Total Despesas	(184)	(244)	24,6%	(1.403)	(1.606)	12,7%
Encargos com Lojas Vagas	(109)	(108)	-0,7%	(684)	(750)	8,8%
Outras Despesas	(75)	(136)	44,7%	(719)	(856)	16,0%
NOI 100%	1.123	952	18,0%	6.835	6.316	8,2%

Hortolândia

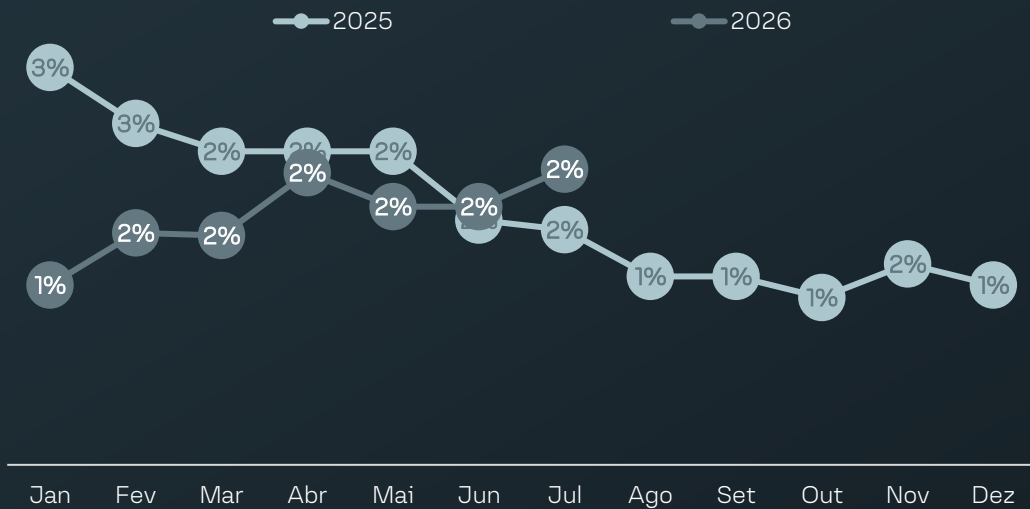
NOI Hortolândia (R\$ mil)



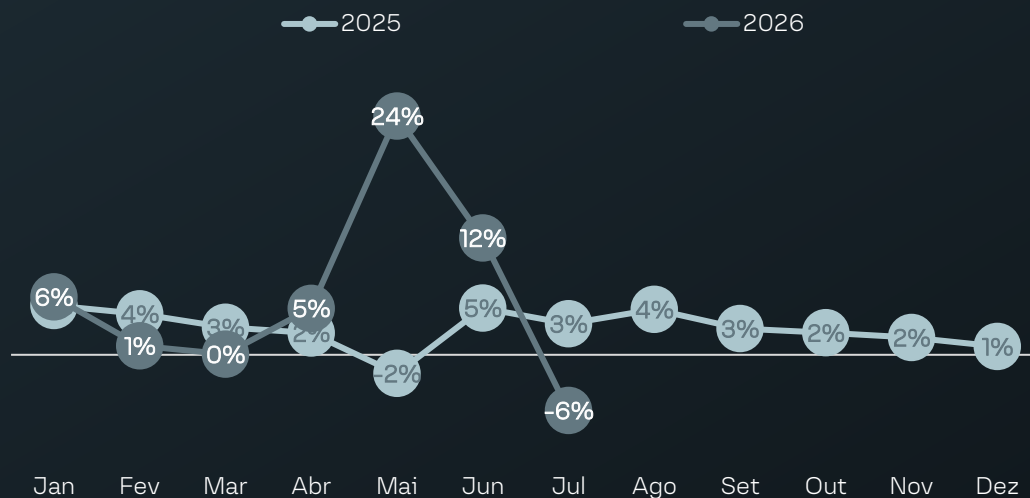
Fluxo de Veículos Hortolândia (mil)



Vacância Hortolândia (%)



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



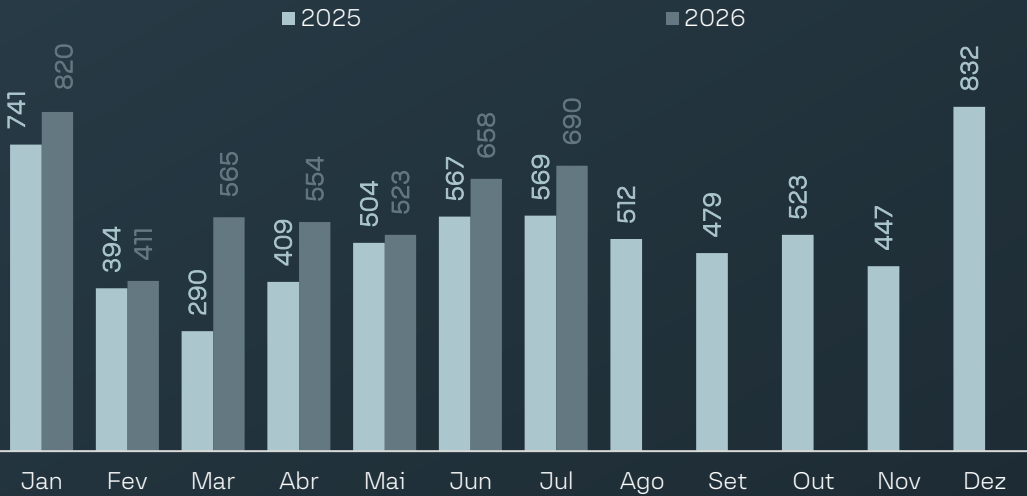


Em julho, a performance do shopping foi marcada positivamente pela recuperação da inadimplência dos meses anteriores. Adicionalmente, as receitas com aluguel mínimo e estacionamento mostraram avanço de 12,3% e 26,5%

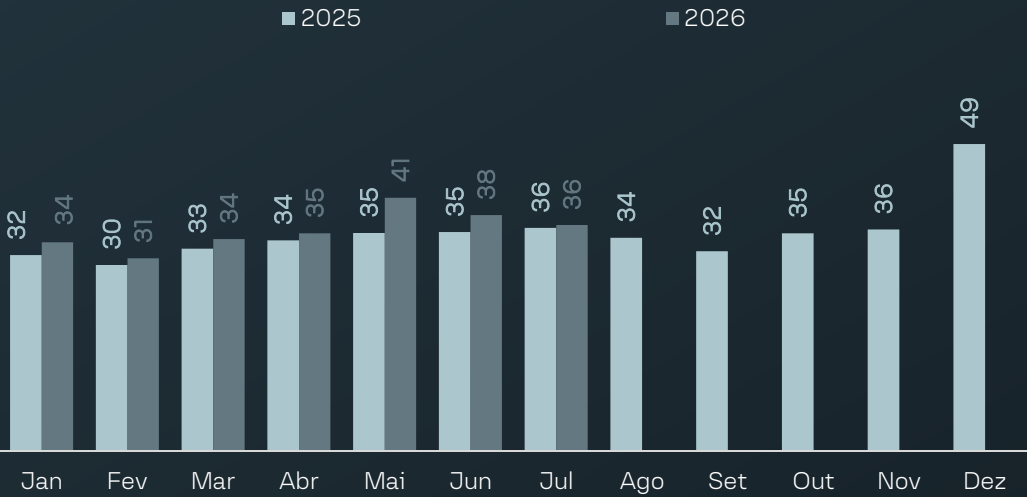
	Mês			Acumulado no ano		
	jul/26	jul/25	Variação	jul/26	jul/25	Variação
			Δ			Δ
Total Receitas	859	761	12,8%	5.483	4.993	9,8%
Aluguel Mínimo	325	289	12,3%	2.392	2.201	8,7%
Aluguel Complementar	190	214	-11,1%	1.358	1.344	1,0%
Mall & Mídia	87	92	-5,0%	648	654	-0,8%
Outras Receitas	(3)	16	-117,0%	(52)	(58)	10,1%
Inadimplência Líquida	69	(1)	13161,2%	(136)	(55)	-150,0%
Receita de Estacionamento	191	151	26,5%	1.273	907	40,3%
Total Despesas	(169)	(192)	12,1%	(1.261)	(1.519)	17,0%
Encargos com Lojas Vagas	(110)	(121)	8,7%	(788)	(804)	2,0%
Outras Despesas	(59)	(72)	17,9%	(472)	(715)	33,9%
NOI 100%	690	569	21,3%	4.222	3.474	21,5%

Valinhos

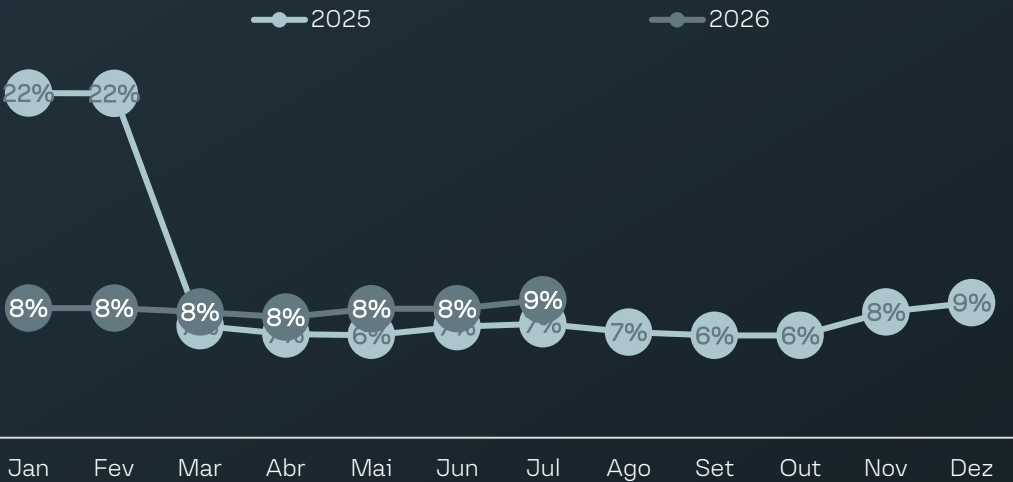
NOI Valinhos (R\$ mil)



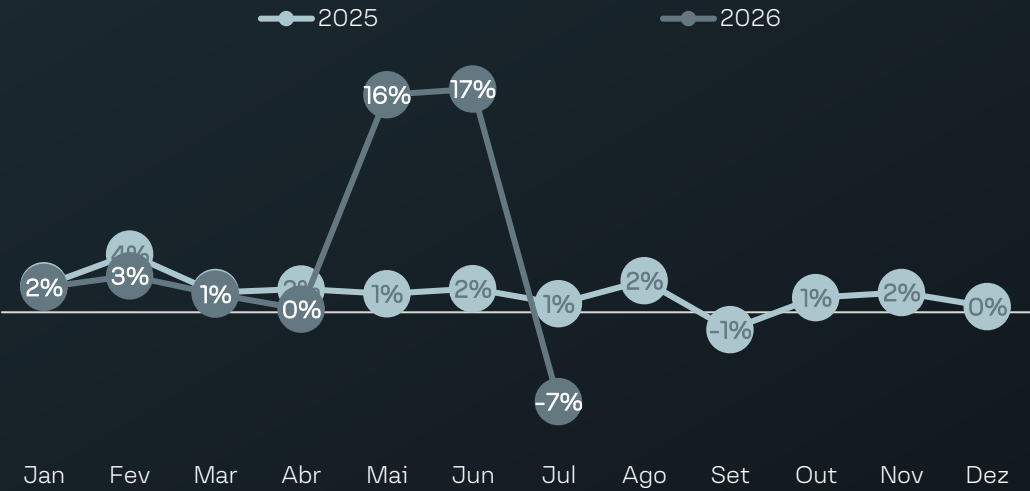
Fluxo de Veículos Valinhos (mil)



Vacância Valinhos (%)



Inadimplência Valinhos (%)



Disclaimer

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Este material foi elaborado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e possui caráter meramente informativo. Não constitui oferta, recomendação ou aconselhamento de investimento.

Antes de investir, leia a lâmina de informações básicas, se aplicável, o regulamento, o formulário de informações complementares, seus anexos e apêndices. Esses documentos e informações sobre tributação estão disponíveis em tivio.com/fundos/ e tivio.com/documentos/.

Os investimentos envolvem riscos. Consulte os documentos do fundo para conhecer sua estratégia, público-alvo, condições e principais fatores de risco.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

A Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. integra o conglomerado prudencial liderado pelo Banco Bradesco S.A.

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:
brAMP1

Informações disponíveis em
spglobal.com

Signatory of:



TIVIO
CAPITAL



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

www.tivio.com