

Setembro 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 Global
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\$ 1,50

Dividend Yield Mensal

1,90%

Dividend Yield Anualizado

22,76%

Dividend Yield Médio (12 M)¹

12,55%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 79,10

Cota Patrimonial

R\$ 121,37

Valor de Mercado

R\$ 166,02 MM

Valor Patrimonial

R\$ 254,74 MM

P/VP

0,65



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 55.460

Número de Negócios no Mês

863

Número de Cotistas

2.736

Quantidade de Cotas

2.098.800



Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

45.913

Vacância Física

9,9%

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

1,50

/ Cota

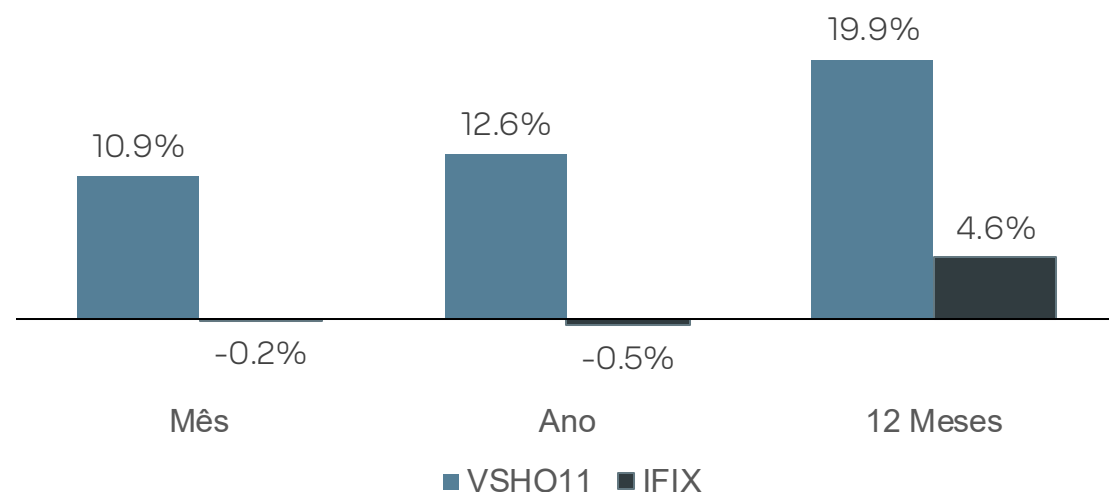


Dividend Yield

22,76%

Anualizado

RETORNO



Em setembro, o resultado caixa foi de R\$ 4,26 por cota, sendo que a rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 19,9%, frente a uma rentabilidade de 4,6% do IFIX para o mesmo período, enquanto a rentabilidade YTD foi de 12,6%, frente a rentabilidade do IFIX de -0,5%.

Também em setembro, tivemos o fechamento da alienação de frações ideais correspondentes a 20% dos Shoppings Valinhos e Hortolândia, com o recebimento da primeira parcela do preço, equivalente a 50% do valor total da venda.

Em agosto, o portfólio apresentou um retorno de inadimplência pontual para os Shoppings Bay Market e Hortolândia, marcada pelo efeito da entrada em recuperação judicial da Casas Bahia e pelo fluxo de caixa das Lojas Pernambucanas, respectivamente, fechando com uma inadimplência líquida de 12,6%.

Por fim, a partir deste relatório, retornamos com o lançamento das despesas ordinárias dos shoppings arcadas pelo Fundo, na condição de proprietário, na linha de NOI Líquido, deixando de serem apresentadas como despesas administrativas do Fundo, conforme indicado no relatório anterior.

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL

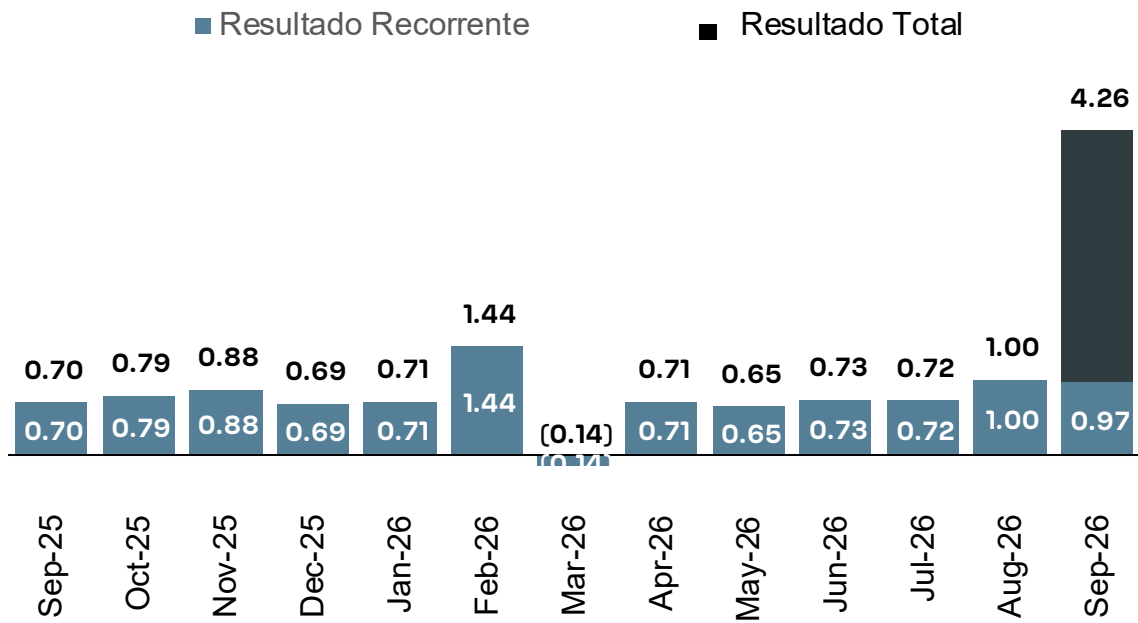
	jul/26 (R\$ mil)	ago/26 (R\$ mil)	set/26 (R\$ mil)	set/26 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	2.670	3.334	2.441	1,16	20.398	26.454
NOI Líquido	2.649	3.314	2.326	1,11	20.114	26.090
Receita Financeira Caixa	21	20	114	0,05	284	364
Despesas	(1.001)	(1.065)	(235)	(0,11)	(4.721)	(5.359)
Obras e Manutenção	(81)	(31)	(11)	(0,00)	(1.245)	(1.777)
Despesas Administrativas	(919)	(1.034)	(224)	(0,11)	(3.476)	(3.583)
Taxas do Fundo	(150)	(171)	(161)	(0,08)	(1.416)	(1.887)
Taxa Administração e Gestão	(150)	(171)	(157)	(0,07)	(701)	(1.163)
Demais Taxas	-	0	(5)	(0,00)	(52)	(61)
						-
Resultado Recorrente	1.519	2.097	2.045	0,97	14.262	19.208
Resultado não recorrente	-	-	6.892	3,28	6.892	6.892
Resultado Total	1.519	2.097	8.937	4,26	21.154	26.101

Acesse a Planilha de Fundamentos

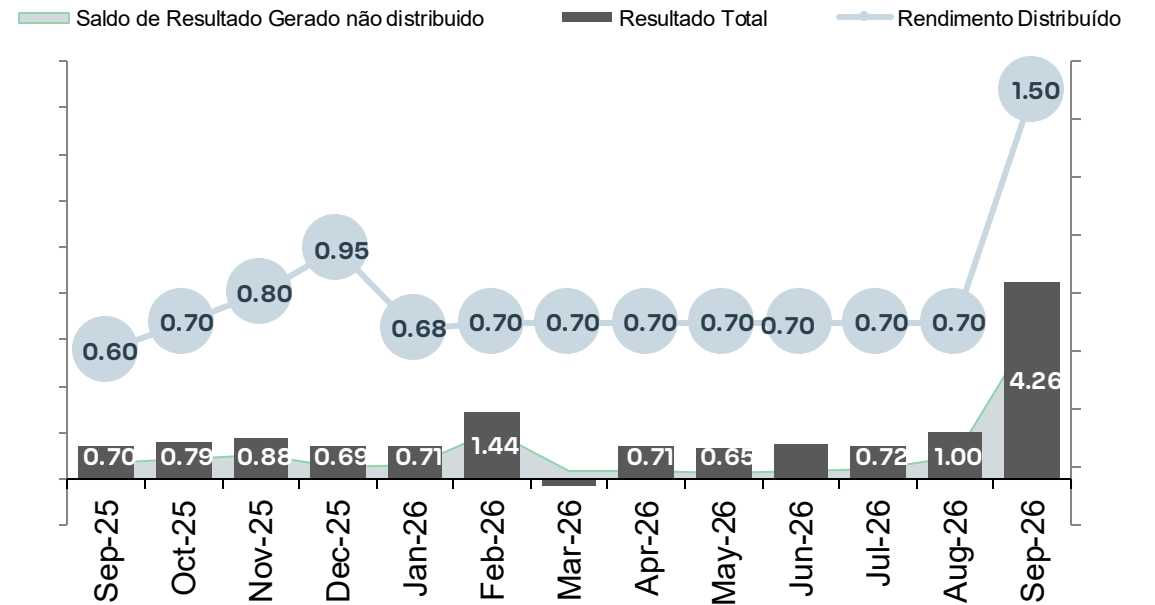
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado em setembro foi de R\$ 4,26/cota.
No mês, a distribuição foi de R\$ 1,50/cota e o fundo encerrou com uma reserva de resultado caixa de R\$ 3,25/cota.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Saldo de resultado gerado não distribuído											
0,43	0,51	0,25	0,28	1,01	0,17	0,18	0,13	0,17	0,19	0,49	3,25

Rentabilidade e Liquidez

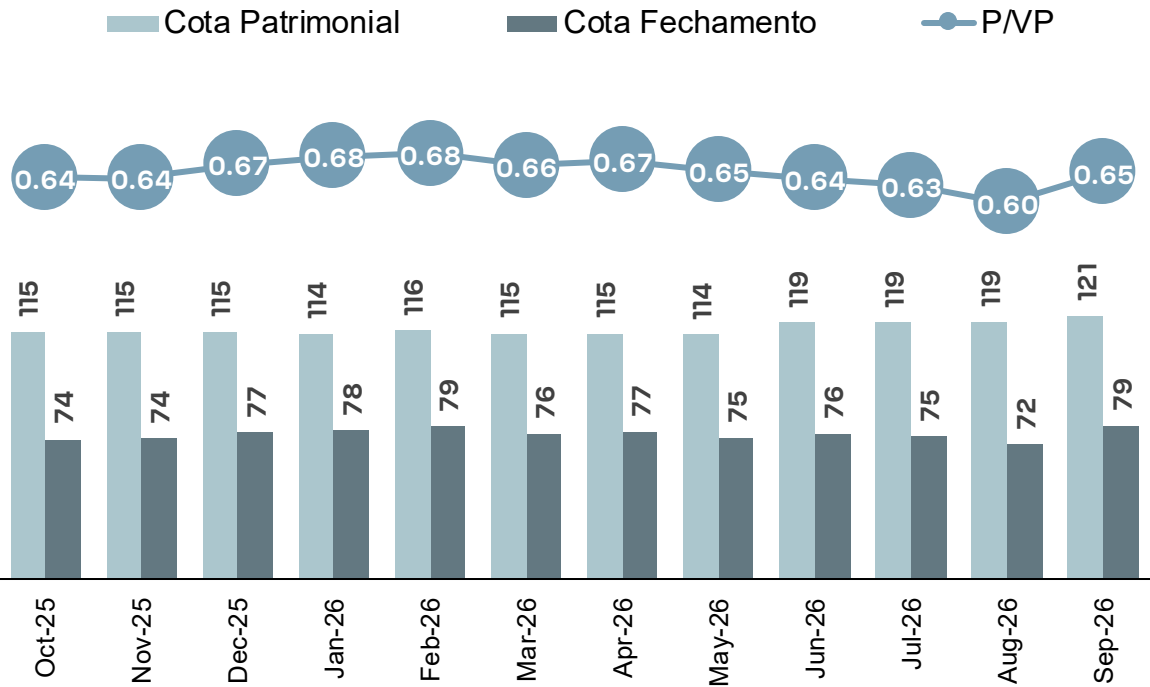


No mês de setembro, o VSHO teve uma rentabilidade de 10,9% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 19,9%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de 4,6% no período.

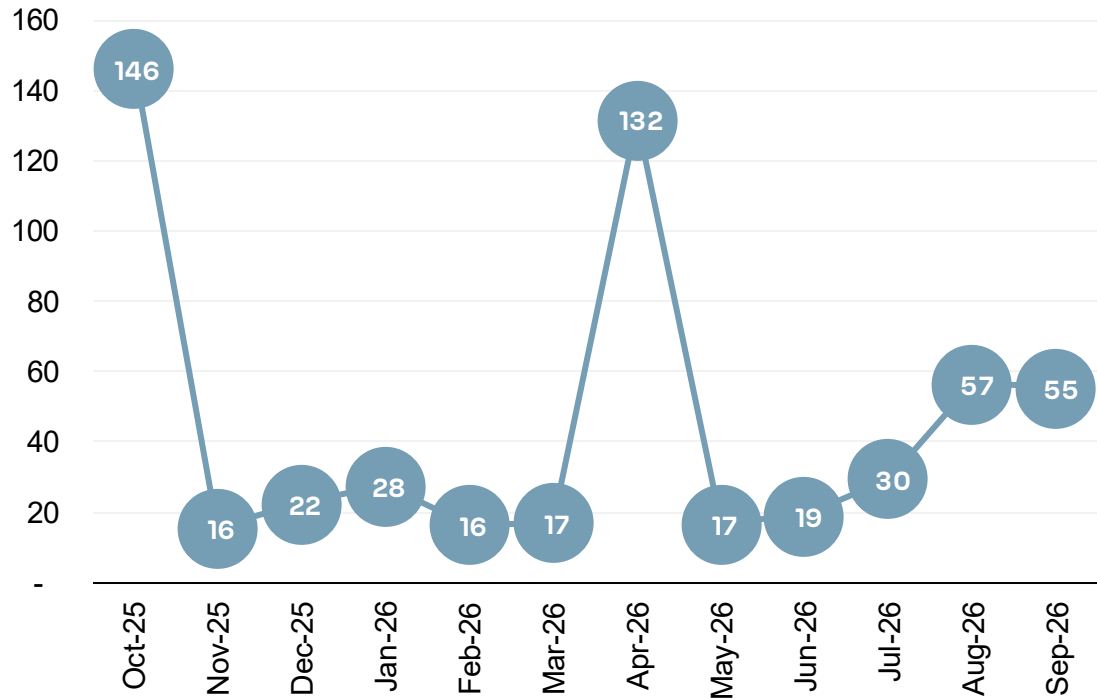
Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO11	10,9%	12,6%	19,9%
IFIX	-0,2%	-0,5%	4,6%
CDI Líquido ¹	0,9%	8,9%	12,3%

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/VP de 0,65. O volume médio de negociação média diária no mês foi de R\$55 mil por dia.

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



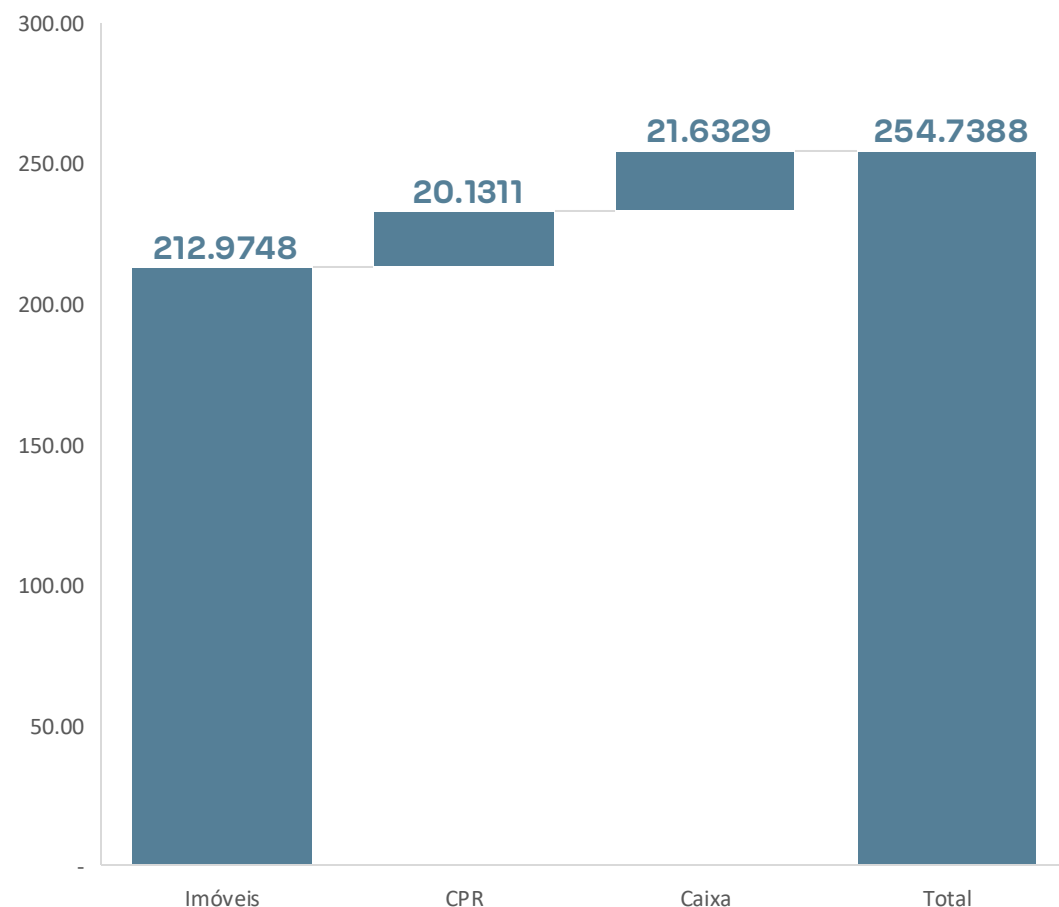
VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



Indicadores Operacionais

Carteira do Fundo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de setembro em R\$254,7 milhões e é composto por R\$ 213,0 milhões de imóveis, R\$ 21,6 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez¹ e R\$ 20,1 milhões são valores a receber.

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

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

Portfólio

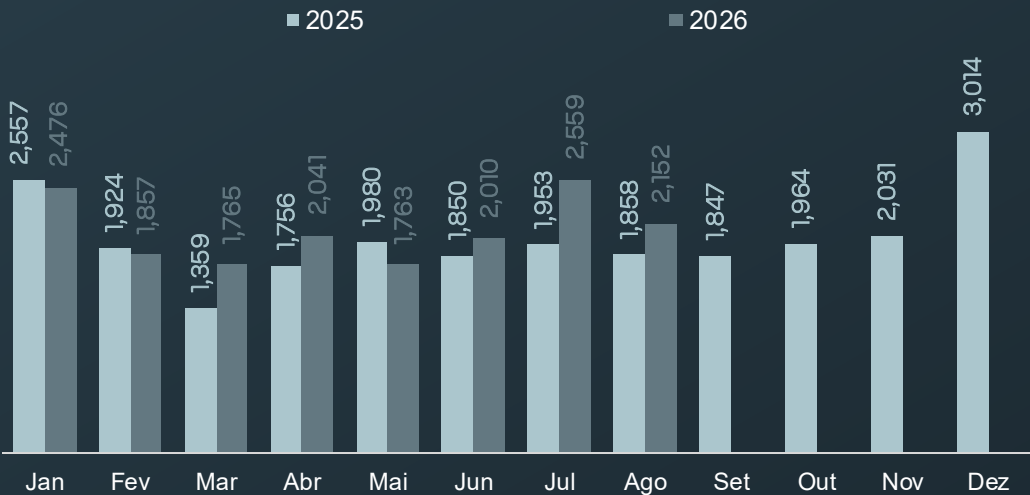
Indicadores Operacionais

O portfólio registrou em setembro desempenho consolidado de 15,8% acima do observado no mesmo mês do ano anterior. O destaque positivo ficou com o aumento das linhas de receita, mesmo considerando uma inadimplência e vacância superior da observada em 2025.

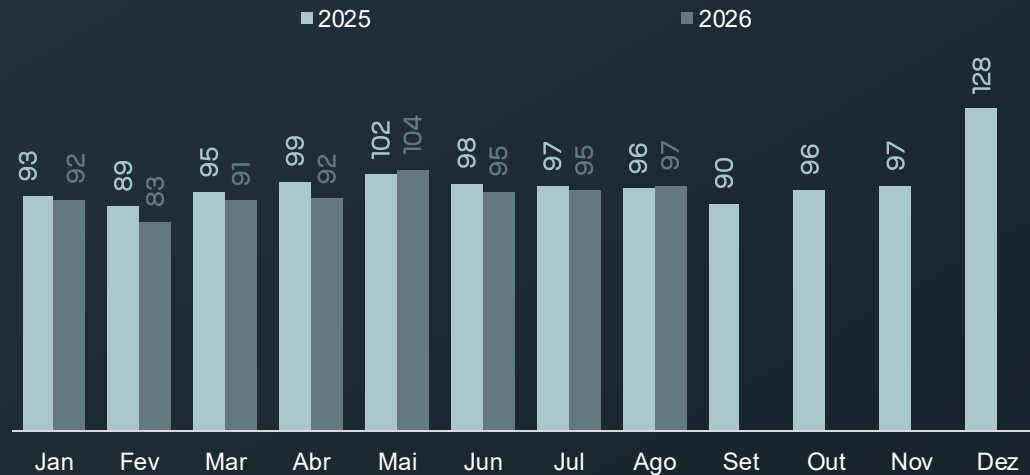
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	ago/26	ago/25	Δ	ago/26	ago/25	Δ
Total Receitas	2.744	2.452	11,9 %	22.712	21.453	5,9 %
Aluguel Mínimo	1.646	1.576	4,4 %	14.032	12.878	9,0 %
Aluguel Complementar	321	280	14,4 %	2.566	2.646	-3,0 %
Mall & Mídia	476	427	11,6 %	3.492	3.303	5,7 %
Outras Receitas	28	(22)	-228,1 %	(158)	(26)	-507,4 %
Inadimplência Líquida	(335)	(212)	-58,2 %	(1.301)	(654)	-99,1 %
Receita de Estacionamento	609	402	51,3 %	4.082	3.306	23,5 %
Total Despesas	(592)	(594)	0,3 %	(5.888)	(6.216)	5,3 %
Encargos com Lojas Vagas	(546)	(308)	-77,2 %	(4.074)	(3.280)	-24,2 %
Outras Despesas	(46)	(286)	83,8 %	(1.814)	(2.937)	38,2 %
NOI 100 %	2.152	1.858	15,8 %	16.824	15.236	10,4 %

Indicadores operacionais

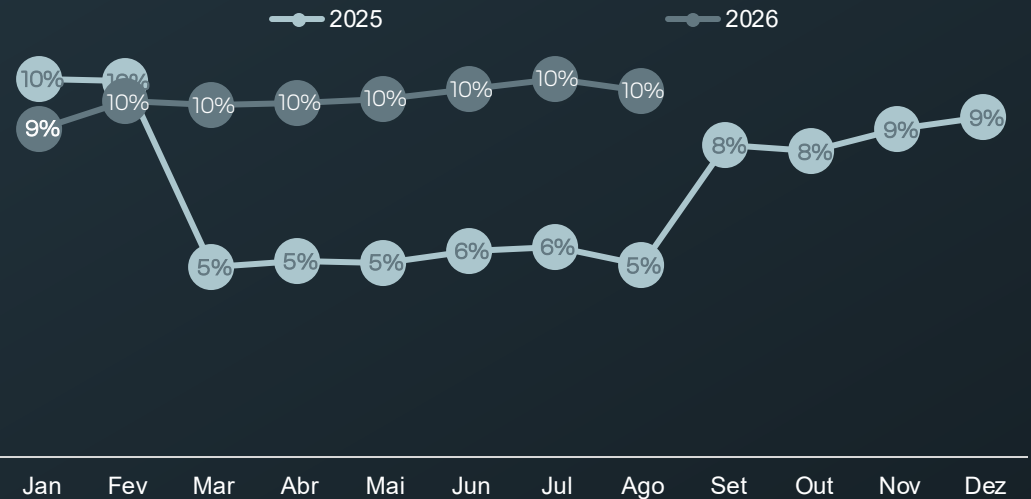
NOI Portfolio (R\$ mil)



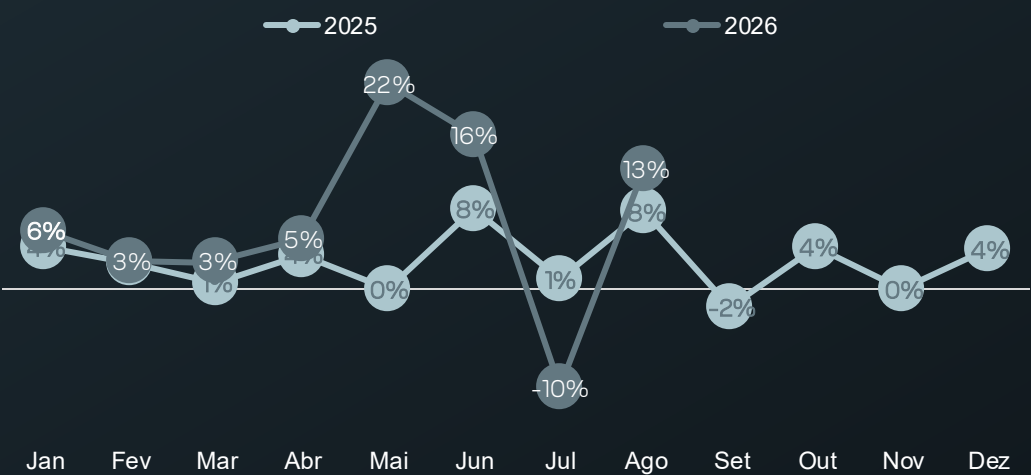
Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



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



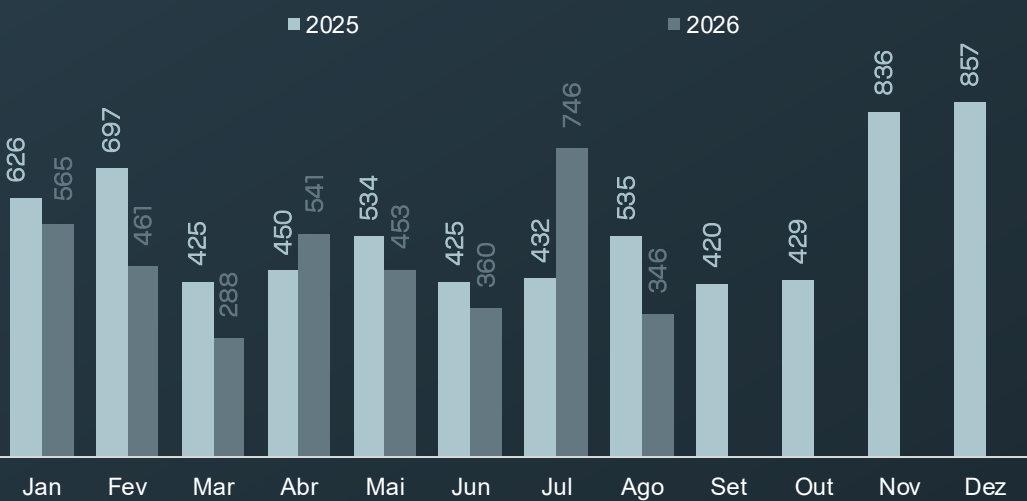


Em agosto, a performance do shopping foi negativamente afetado pelo aumento pontual da inadimplência, em virtude da apresentação do pedido de recuperação judicial da Casas Bahia, bem como o aumento dos encargos com lojas vagas, considerando a vacância presente no ativo. Ainda assim, as receitas com aluguel mínimo e mall & mídia mostraram avanço de 0,2% e 3,1%, respectivamente, quando comparadas com o mesmo período do último ano.

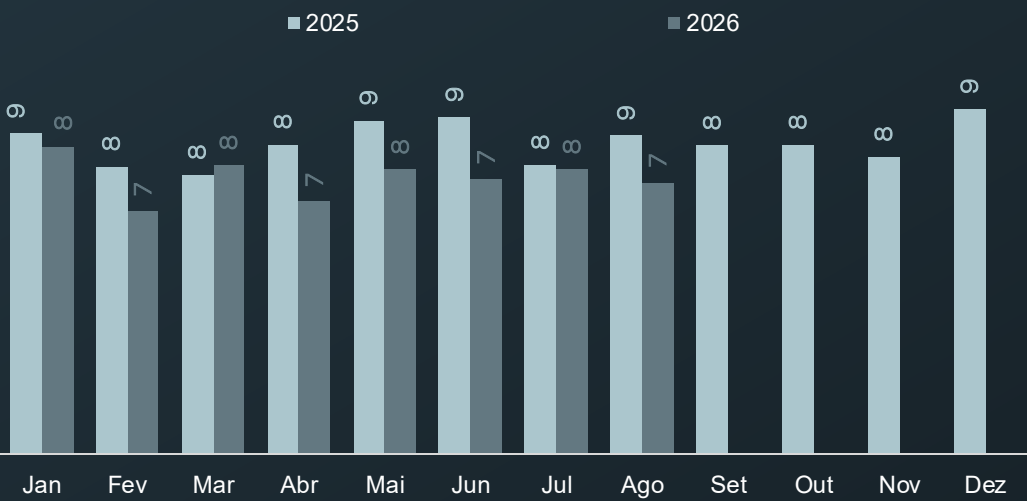
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	ago/26	ago/25	Δ	ago/26	ago/25	Δ
Total Receitas	690	697	-1,0%	6.937	6.782	2,3%
Aluguel Mínimo	586	585	0,2%	5.195	4.639	12,0%
Aluguel Complementar	20	27	-26,4%	238	412	-42,3%
Mall & Mídia	179	173	3,1%	1.472	1.316	11,9%
Outras Receitas	5	12	-55,8%	28	145	-80,5%
Inadimplência Líquida	(199)	(166)	20,3%	(648)	(393)	-64,9%
Receita de Estacionamento	99	65	51,5%	651	663	-1,8%
Total Despesas	(343)	(162)	-111,9%	(3.176)	(2.659)	-19,4%
Encargos com Lojas Vagas	(326)	(94)	-248,8%	(2.382)	(1.511)	-57,6%
Outras Despesas	(17)	(69)	74,9%	(793)	(1.148)	30,9%
NOI 100%	346	535	-35,2%	3.761	4.123	-8,8%

Bay Market

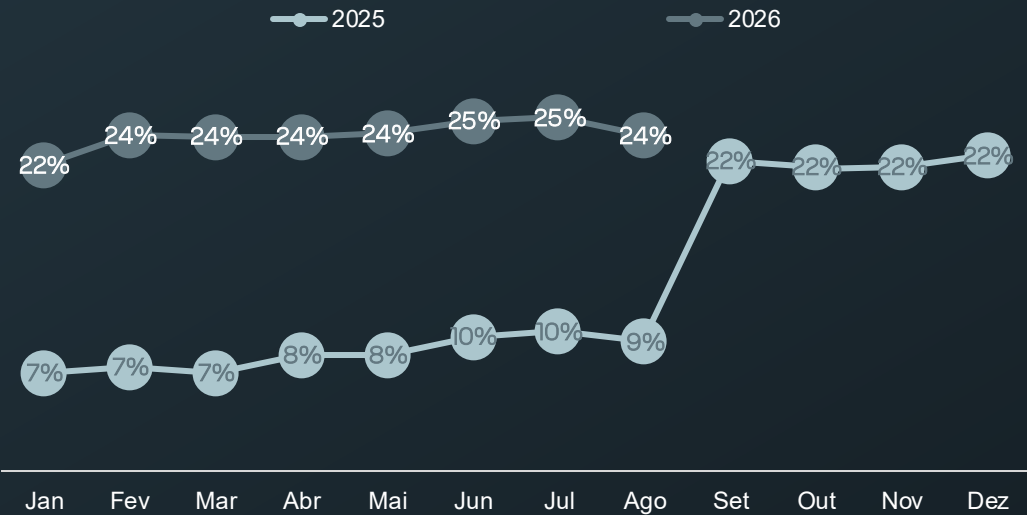
NOI Bay Market (R\$ mil)



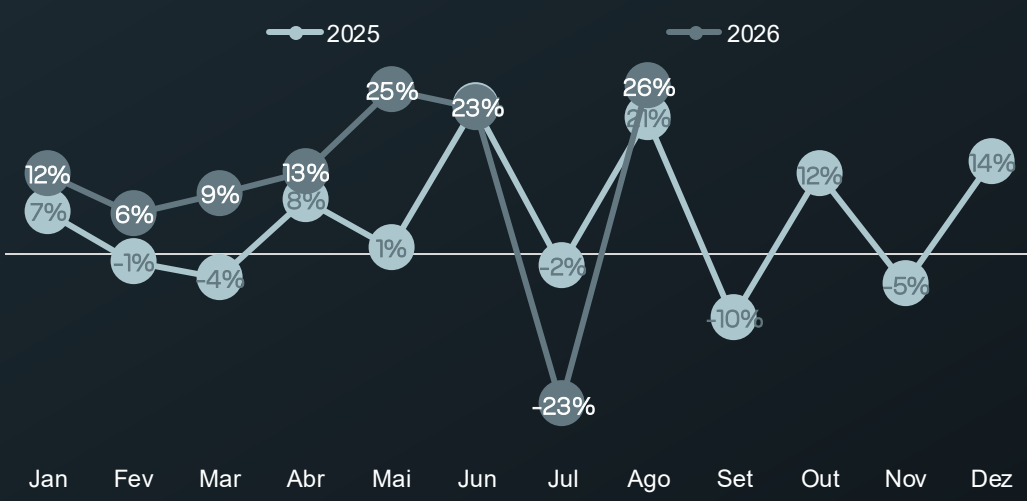
Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



Vacância Bay Market (%)



Inadimplência Bay Market(%)





Ano de Inauguração
2011

ABL
18,8 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



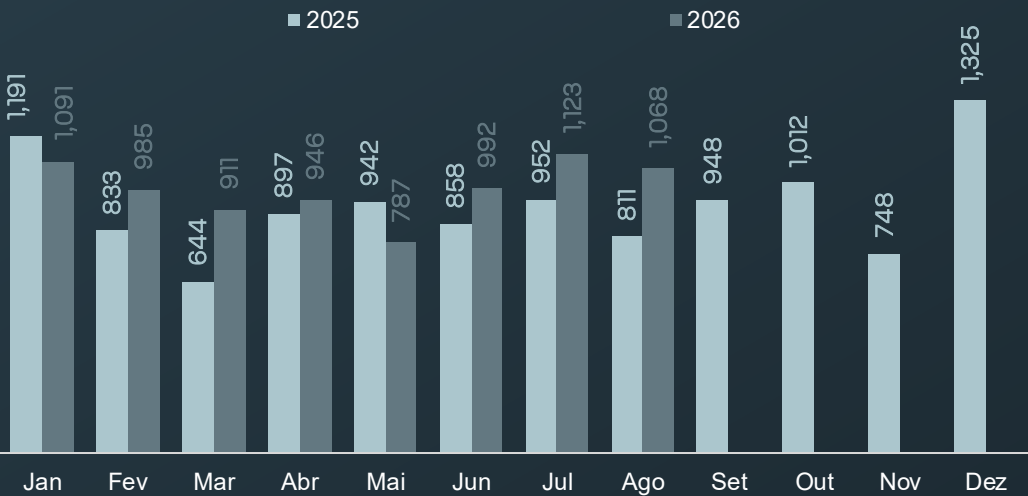


Em agosto, a performance do shopping foi negativamente impactada pelo aumento pontual da inadimplência. Ainda assim, as receitas com aluguel mínimo e mall & mídia mostraram avanço de 4,1% e 17,6%, respectivamente, quando comparadas com o mesmo período do último ano.

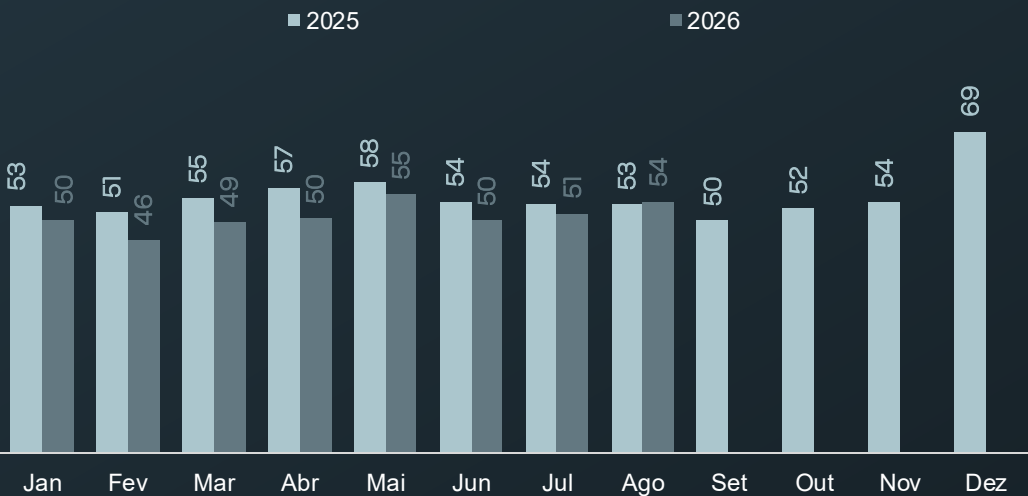
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	ago/26	ago/25	Δ	ago/26	ago/25	Δ
Total Receitas	1.191	1.049	13,5%	9.429	8.972	5,1%
Aluguel Mínimo	730	701	4,1%	6.114	5.748	6,4%
Aluguel Complementar	100	46	116,4%	769	682	12,8%
Mall & Mídia	194	165	17,6%	1.268	1.245	1,8%
Outras Receitas	8	(24)	-131,7%	(149)	(103)	-44,5%
Inadimplência Líquida	(136)	(36)	-281,5%	(516)	(195)	-164,4%
Receita de Estacionamento	295	196	50,5%	1.943	1.595	21,8%
Total Despesas	(123)	(238)	48,4%	(1.526)	(1.844)	17,3%
Encargos com Lojas Vagas	(104)	(103)	-1,5%	(788)	(853)	7,5%
Outras Despesas	(18)	(135)	86,4%	(737)	(992)	25,6%
NOI 100%	1.068	811	31,7%	7.903	7.127	10,9%

Hortolândia

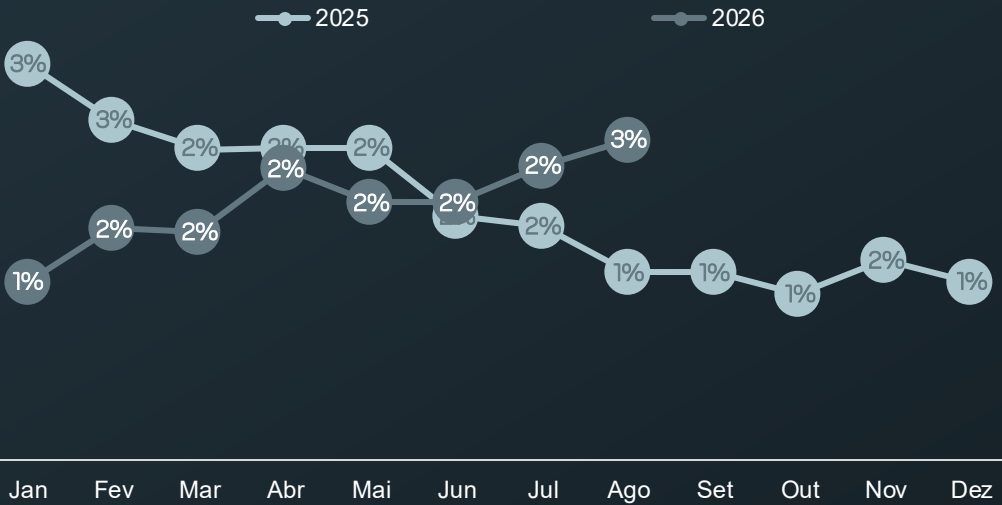
NOI Hortolândia (R\$ mil)



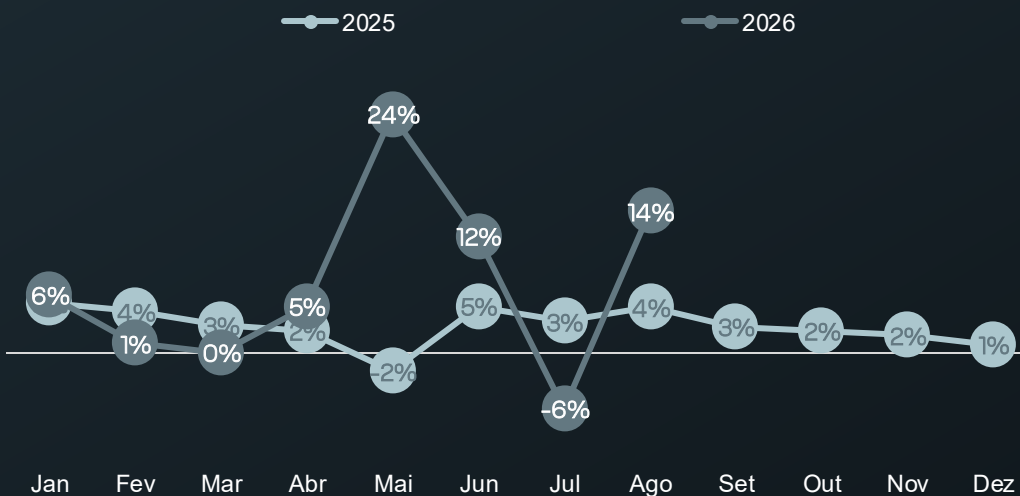
Fluxo de Veículos Hortolândia (mil)



Vacância Hortolândia (%)



Inadimplência Hortolândia (%)





SHOPPING VALINHOS

Ano de Inauguração
2007

ABL
15,2 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



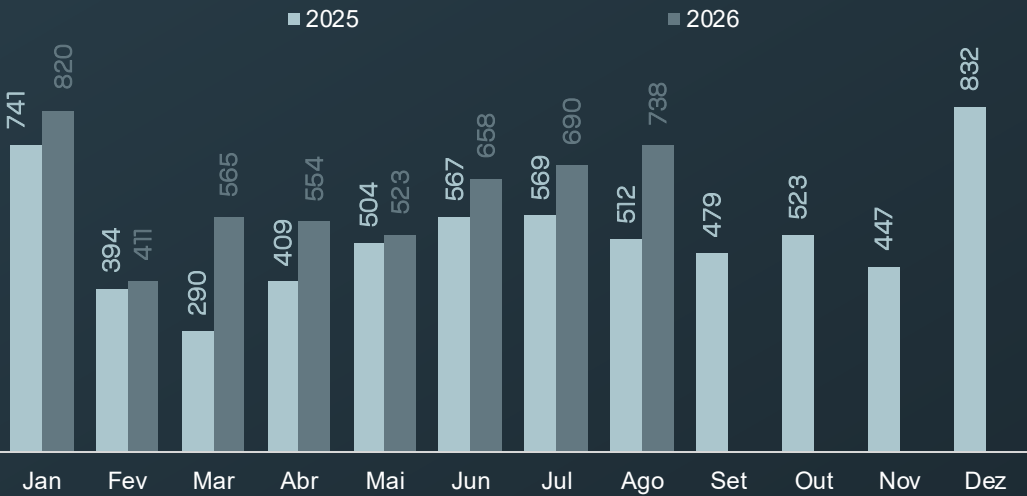


Em agosto, a performance do shopping foi marcada positivamente por um bom resultado na arrecadação de receitas, principalmente em mall & mídia. Nesse sentido, as receitas com aluguel mínimo, mall & mídia e estacionamento mostraram avanço de 13,8%, 17,2% e 52,3%, respectivamente, quando comparadas com o mesmo período do último ano.

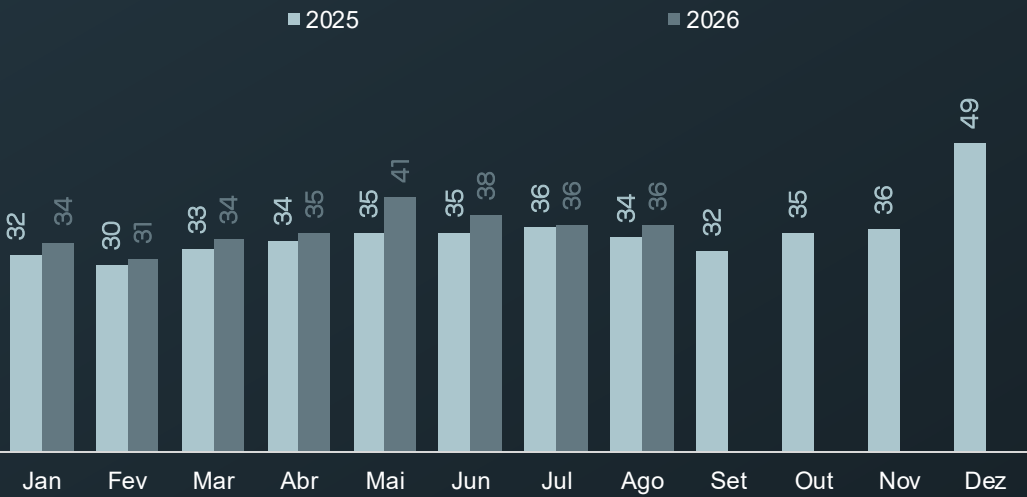
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	ago/26	ago/25	Δ	ago/26	ago/25	Δ
Total Receitas	863	706	22,3%	6.346	5.699	11,4%
Aluguel Mínimo	330	290	13,8%	2.722	2.490	9,3%
Aluguel Complementar	201	208	-3,1%	1.559	1.552	0,5%
Mall & Mídia	103	88	17,2%	752	742	1,3%
Outras Receitas	15	(10)	-249,3%	(38)	(68)	44,9%
Inadimplência Líquida	(1)	(11)	93,6%	(137)	(66)	-109,2%
Receita de Estacionamento	215	141	52,3%	1.488	1.049	41,9%
Total Despesas	(126)	(193)	35,0%	(1.387)	(1.713)	19,0%
Encargos com Lojas Vagas	(115)	(112)	-3,2%	(904)	(916)	1,3%
Outras Despesas	(11)	(82)	87,1%	(483)	(797)	39,4%
NOI 100%	738	512	43,9%	4.960	3.986	24,4%

Valinhos

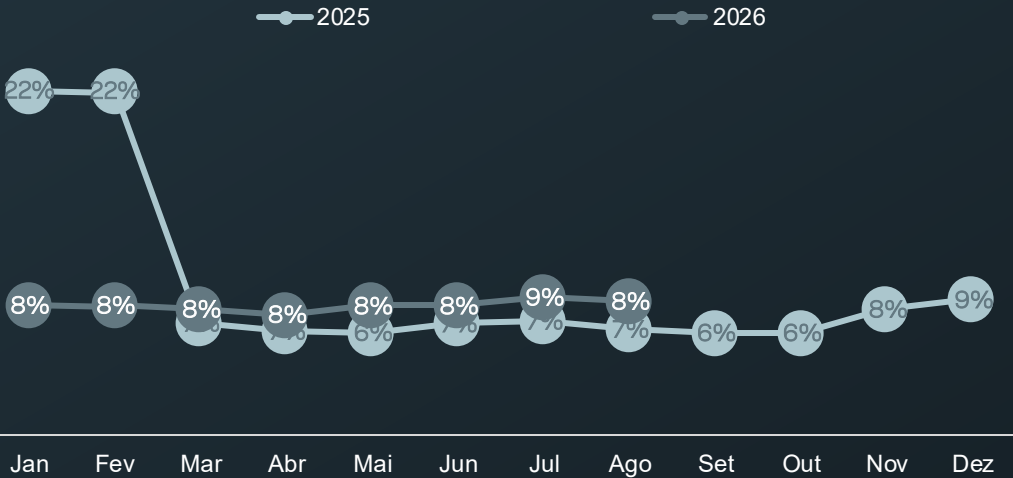
NOI Valinhos (R\$ mil)



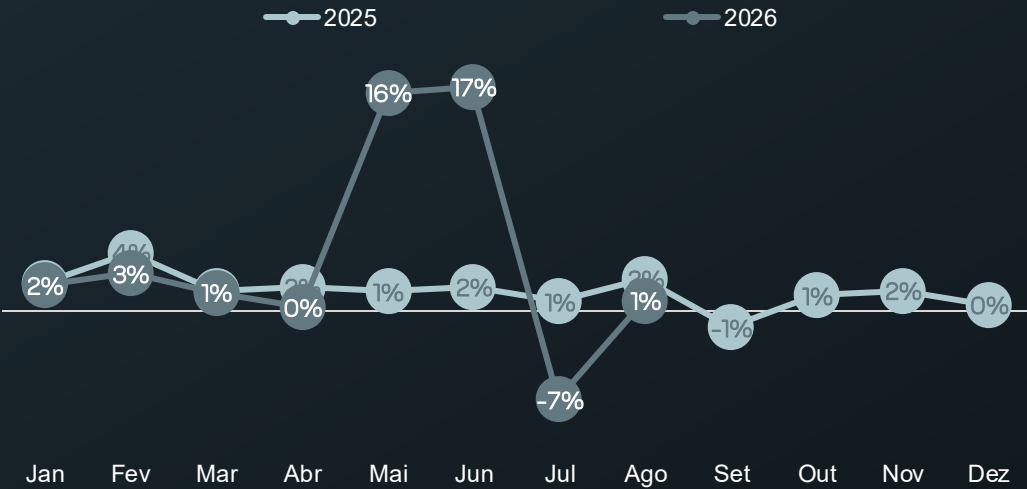
Fluxo de Veículos Valinhos (mil)



Vacância Valinhos (%)



Inadimplência Valinhos (%)



Estratégia e Transações Recentes

Transações de Venda

Conforme divulgado nos últimos fatos relevantes, o Fundo realizou a venda de participação de 20% do Shopping Hortolândia e 20% do Shopping Valinhos.

A venda das participações totaliza R\$ 37 milhões e gera um lucro de R\$ 14,2 milhões¹, equivalente a R\$ 6,80/cota¹. Em relação ao valor dos laudos atuais, os ativos estão sendo vendido 21% acima do valor patrimonial atual.

O valor será pago em três parcelas, sendo a primeira equivalente a 50% paga em setembro/26, com a conclusão da operação, 25% em 6 meses e os 25% restantes em 12 meses. As parcelas a prazo serão corrigidas monetariamente, em periodicidade anual, pela variação acumulada do IPCA.

Total	R\$ 37.000.000,00
1ª. Parcela – 50% - em setembro/2026	R\$ 18.500.000,00
2ª. Parcela – 25% - 6 meses da primeira parcela	R\$ 9.250.000
3ª Parcela - 25% - 12 meses da primeira parcela	R\$ 9.250.000

Preço Bruto de Venda em
(% acima do preço de PL)

21%

Resultado da operação

R\$ 6,80/cota¹

Lucro

38%

A transação está em linha com a estratégia de reciclagem do portfólio que busca destravar valor dos imóveis existentes e gerar recursos para a modernização dos ativos, a reciclagem e diversificação do portfólio através para a aquisição de novos ativos.

¹Resultado apurado pré corretagem no momento da assinatura dos documentos definitivos

Disclaimer

MATERIAL TÉCNICO

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