Outubro de 2026

Relatório Gerencial

VSHO11

FI Imobiliário Votorantim Shopping

TIVIO CAPITAL



REDES **TIVIO CAPITAL**

ri@tivio.com

TIVIO CAPITAL

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 6° 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

Rentabilidade

Rendimento por Cota
R$ 1,50

Dividend Yield Mensal
2,08%

Dividend Yield Anualizado
24,94%

Dividend Yield Médio (12 M)[1]
13,63%

Valuation

Cota Fechamento
R$ 72,18

Cota Patrimonial
R$ 120,51

Valor de Mercado
R$ 151,49 MM

Valor Patrimonial
R$ 252,93 MM

P/VP
0,60

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R$ 74.626

Número de Negócios no Mês
998

Número de Cotistas
2.736

Quantidade de Cotas
2.098.800

Portfólio

Ativos
3

Área Bruta Locável (m²)
45.815

Vacância Física
9,6%

Acesse a Planilha de Fundamentos

Fonte: Economática e Tivio Capital
Informações financeiras referentes ao mês do relatório e informações operacionais referentes ao mês imediatamente anterior.

Comentário do Gestor

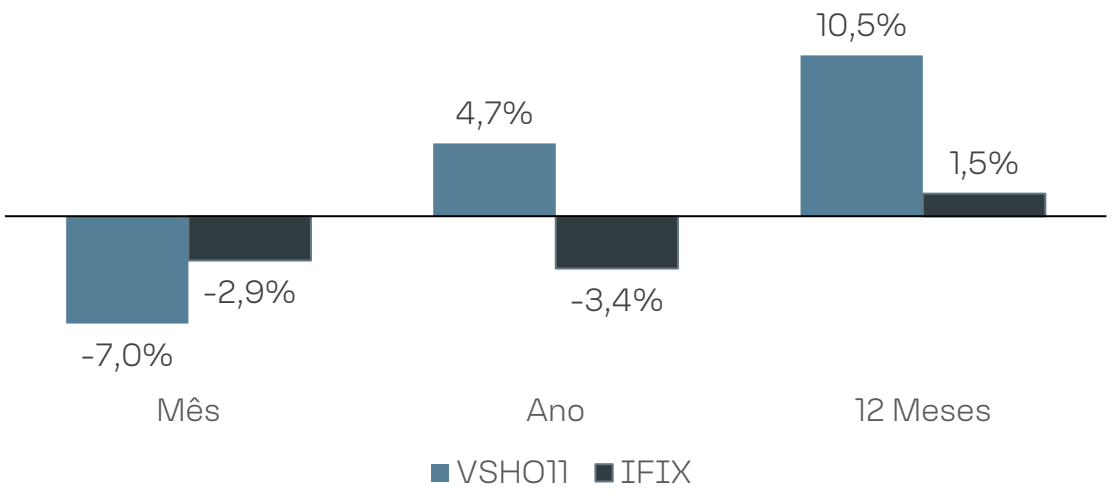
Distribuição Mês
1,50
/ Cota

Dividend Yield
24,94%
Anualizado

Em outubro, o resultado caixa foi de R$ 0,49 por cota, sendo que a rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 10,5%, frente a uma rentabilidade de 1,5% do IFIX para o mesmo período, enquanto a rentabilidade YTD foi de 4,7%, frente a rentabilidade do IFIX de -3,4%.

Referente a operação do shoppings, em setembro, tivemos um uma nova inauguração no BayMarket diminuído a vacância física do shopping.

RETORNO



Fonte: Economática e Tivio Capital

TIVIO CAPITAL

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

	ago/26 (R$ mil)	set/26 (R$ mil)	out/26 (R$ mil)	out/26 (R$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	3.334	2.441	1.573	0,75	21.971	26.008
NOI Líquido	3.314	2.326	1.411	0,67	21.525	25.512
Receita Financeira Caixa	20	114	161	0,08	446	496
Despesas	(1.065)	(235)	(406)	(0,19)	(5.126)	(5.567)
Obras e Manutenção	(31)	(11)	-	-	(1.245)	(1.593)
Despesas Administrativas	(1.034)	(224)	(406)	(0,19)	(3.881)	(3.974)
Taxas do Fundo	(171)	(161)	(145)	(0,07)	(1.560)	(1.869)
Taxa Admnistração e Gestão	(171)	(157)	(158)	(0,08)	(1.522)	(1.826)
Demais Taxas	0	(5)	13	0,01	(38)	(44)
						-
Resultado Recorrente	**2.097**	**2.045**	**1.022**	**0,49**	**15.284**	**18.572**
Resultado não recorrente	**-**	**6.892**	**-**	**-**	**6.892**	**6.892**
Resultado Total	**2.097**	**8.937**	**1.022**	**0,49**	**22.176**	**25.464**

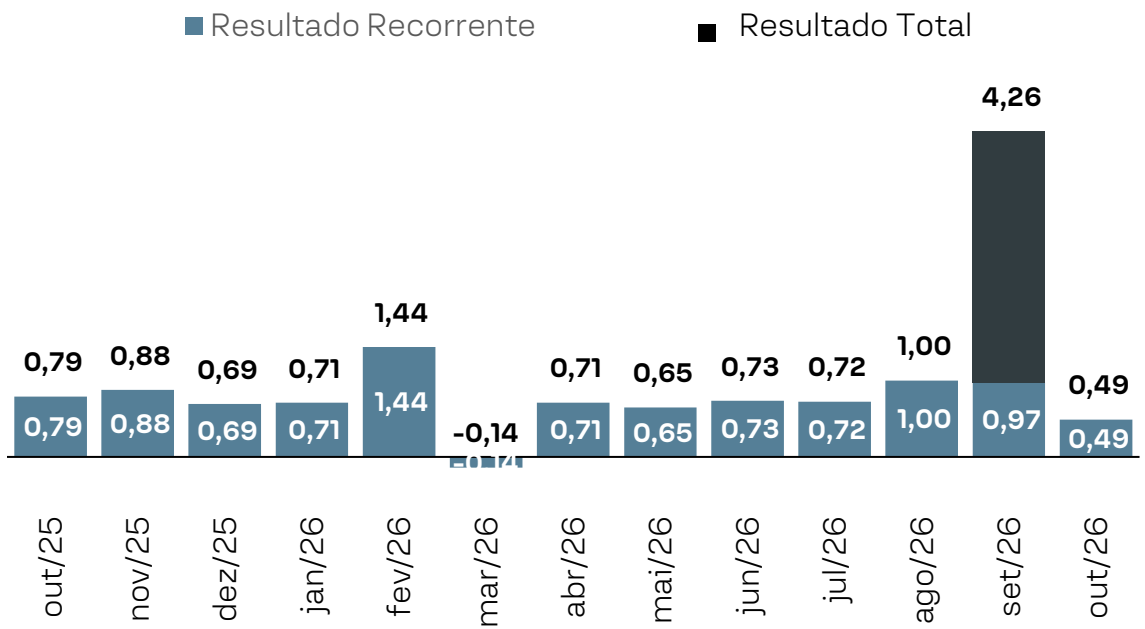
Acesse a Planilha de Fundamentos

Fonte: Tivio Capital

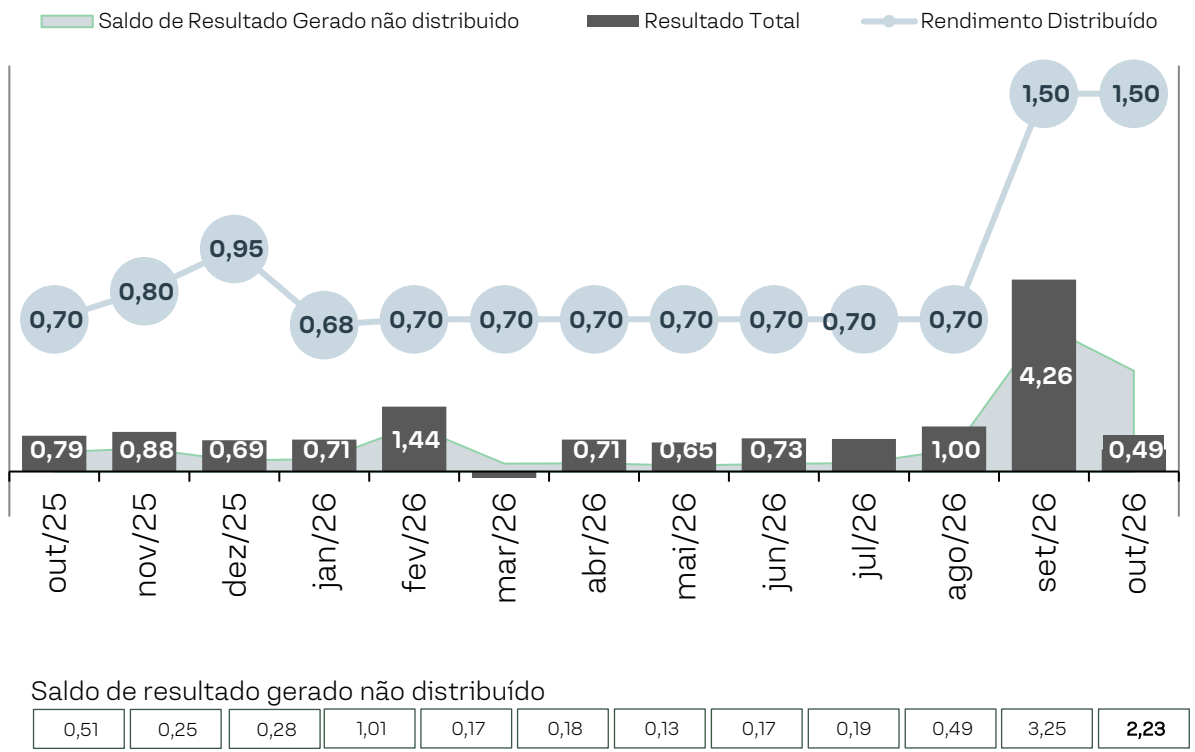
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado em outubro foi de R$ 0,49/cota.
No mês, a distribuição foi de R$ 1,50/cota e o fundo encerrou com uma reserva de resultado caixa de R$ 2,23/cota.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO

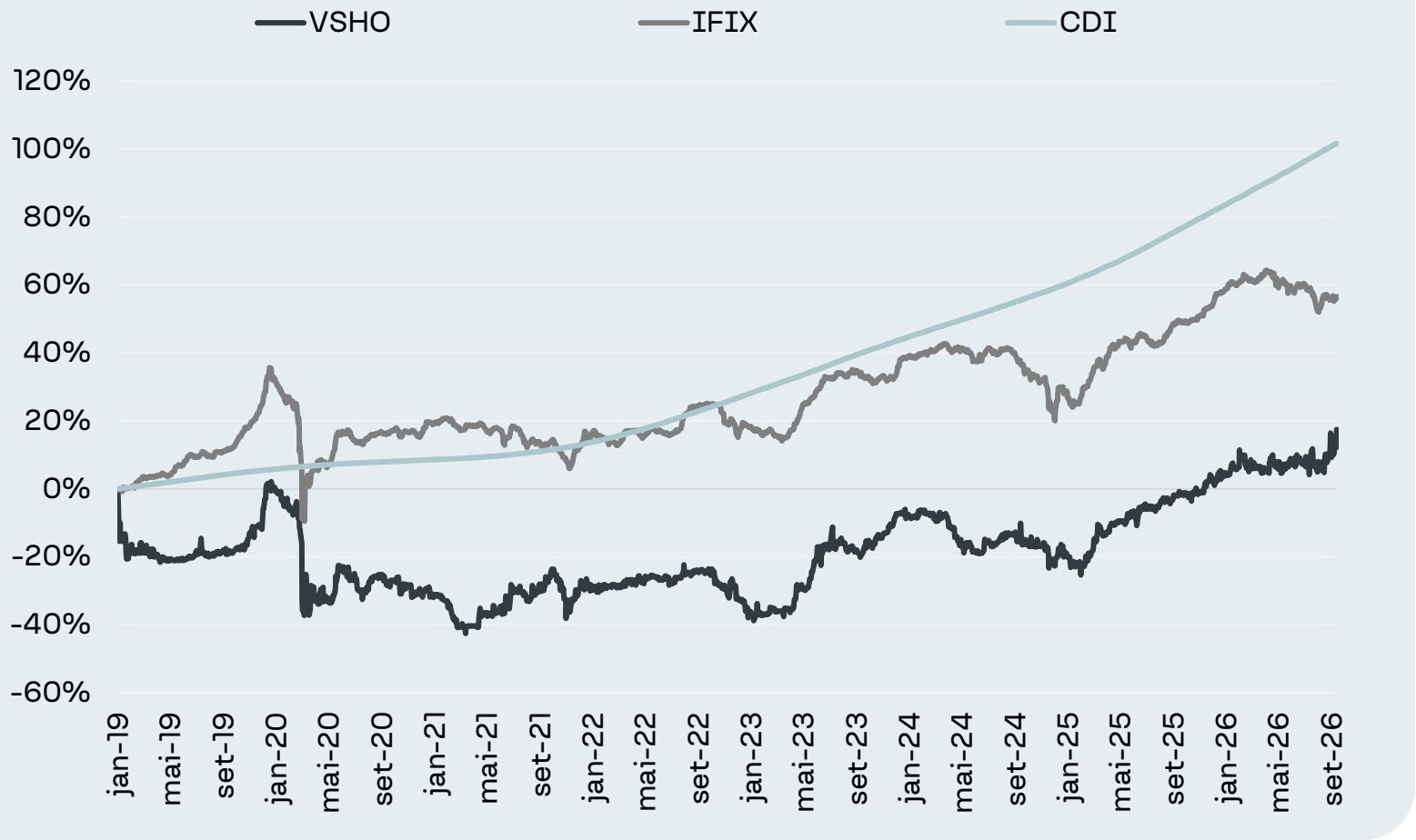


Saldo de resultado gerado não distribuído

0,51	0,25	0,28	1,01	0,17	0,18	0,13	0,17	0,19	0,49	3,25	**2,23**

Fonte: Tivio Capital

Rentabilidade e Liquidez



No mês de outubro, o VSHO teve uma rentabilidade de -7,0% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 10,5%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de 1,5% no período.

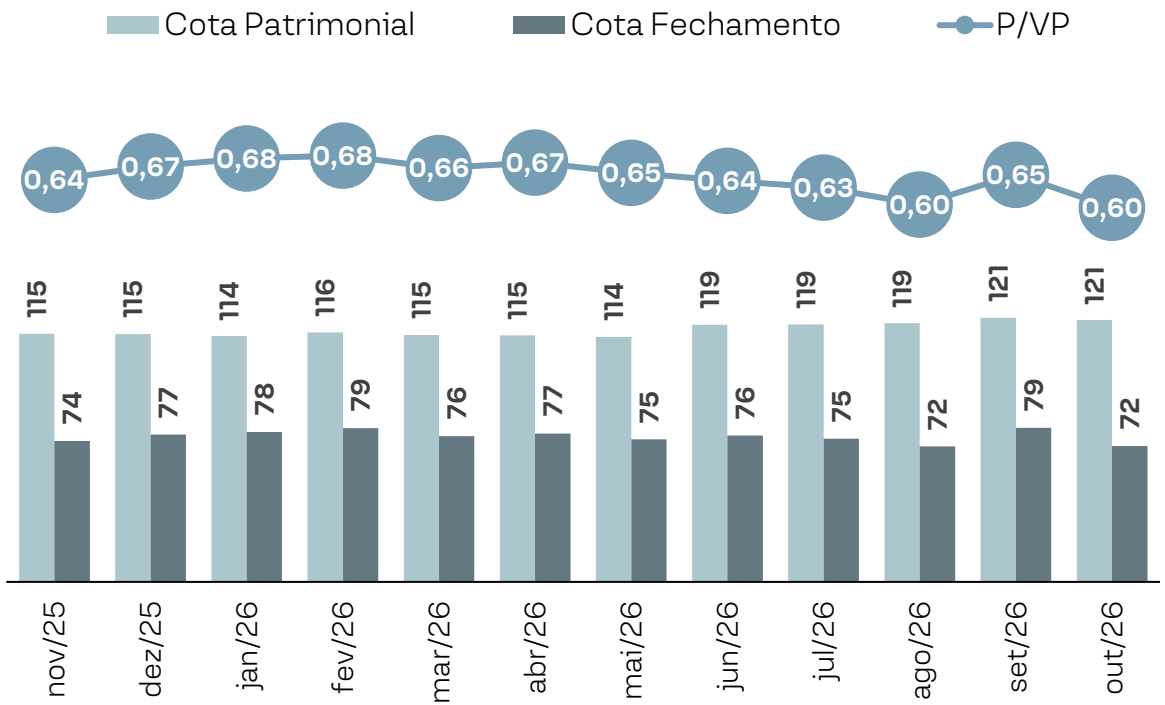
Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO11	**-7,0%**	**4,7%**	**10,5%**
IFIX	-2,9%	-3,4%	1,5%
CDI Líquido[1]	0,9%	9,9%	12,1%

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

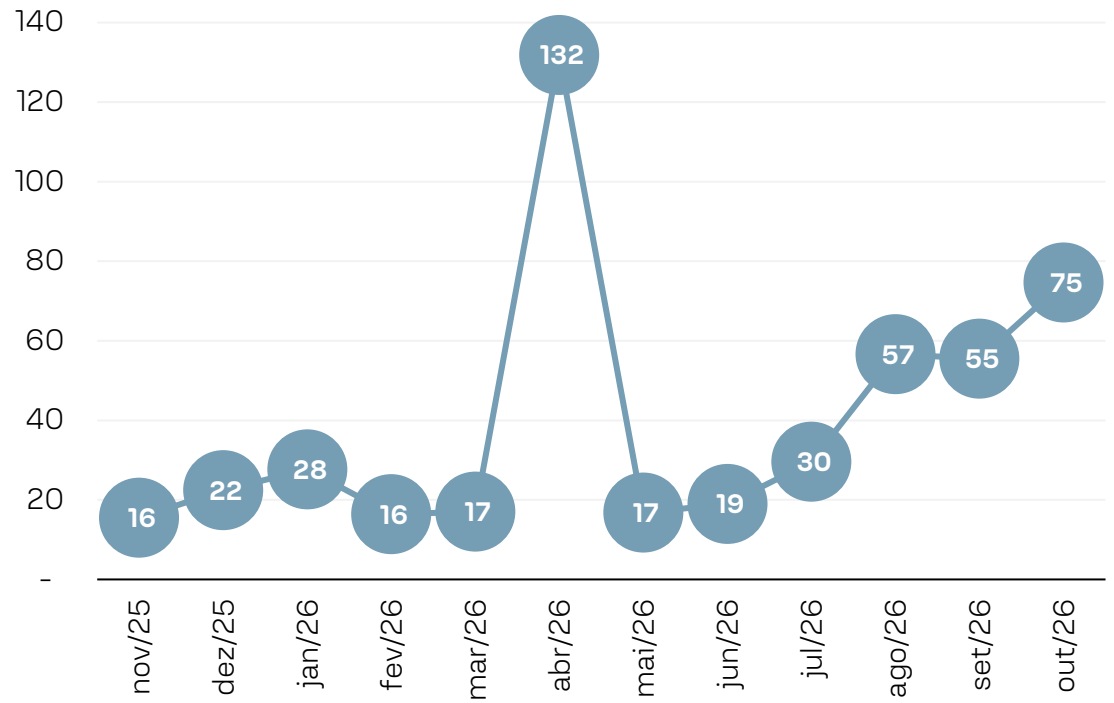
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/VP de 0,60. O volume médio de negociação média diária no mês foi de R$75 mil por dia.

PREÇO A MERCADO E PATRIMONIAL (R$ / cota)



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R$ mil)



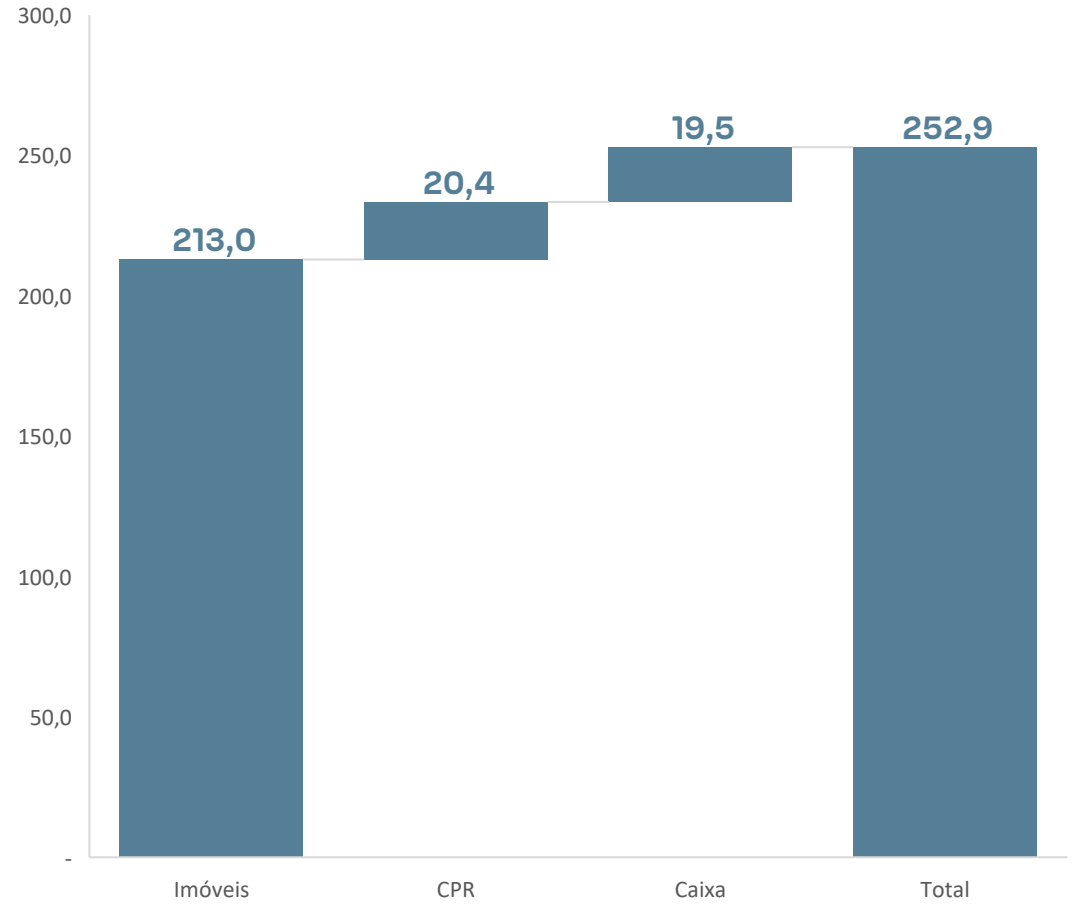
Fonte: Economática

TIVIO CAPITAL

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 outubro em R$252,9 milhões e é composto por R$ 213,0 milhões de imóveis, R$ 19,5 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez[1] e R$ 20,4 milhões são valores a receber líquidos dos valores a pagar.

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

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

TIVIO CAPITAL

Portfólio

Indicadores Operacionais

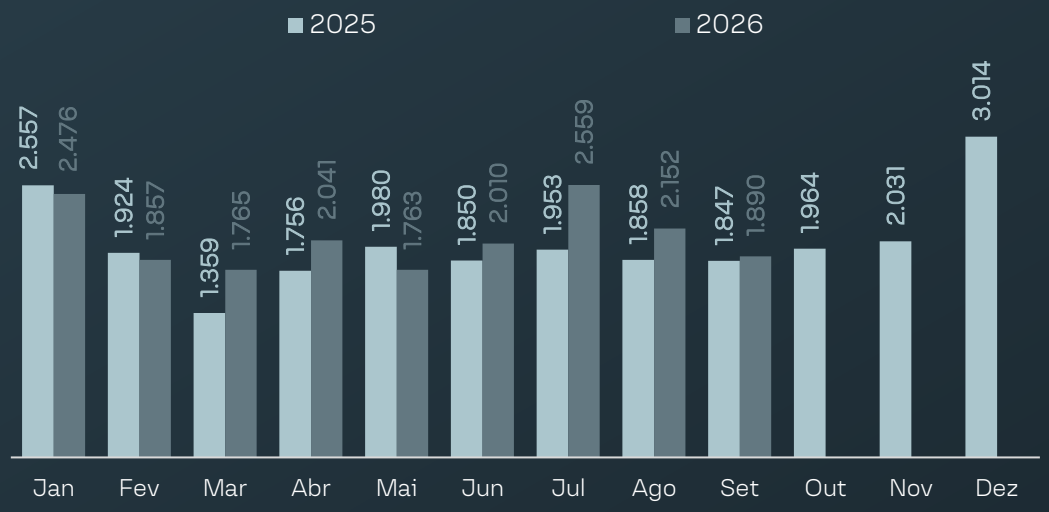
O portfólio registrou em setembro desempenho consolidado de 2,3% acima do observado no mesmo mês do ano anterior. O destaque positivo ficou com o aumento das linhas de aluguel mínimo, complementar e receita de estacionamento, mesmo considerando uma inadimplência liquida superior da observada em 2025.

	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	set/26	set/25	Δ	set/26	set/25	Δ
Total Receitas	2.685	2.787	-3,7%	25.397	24.240	4,8%
Aluguel Mínimo	1.652	1.532	7,9%	15.684	14.410	8,8%
Aluguel Complementar	287	255	12,5%	2.852	2.901	-1,7%
Mall & Mídia	450	429	4,8%	3.942	3.732	5,6%
Outras Receitas	34	88	-61,5%	(124)	62	298,3%
Inadimplência Líquida	(292)	82	454,3%	(1.593)	(571)	-179,0%
Receita de Estacionamento	554	400	38,3%	4.635	3.706	25,1%
Total Despesas	(795)	(939)	15,4%	(6.683)	(7.156)	6,6%
Encargos com Lojas Vagas	(526)	(654)	19,6%	(4.600)	(3.933)	-16,9%
Outras Despesas	(269)	(286)	5,8%	(2.083)	(3.222)	35,4%
NOI 100%	**1.890**	**1.847**	**2,3%**	**18.714**	**17.084**	**9,5%**

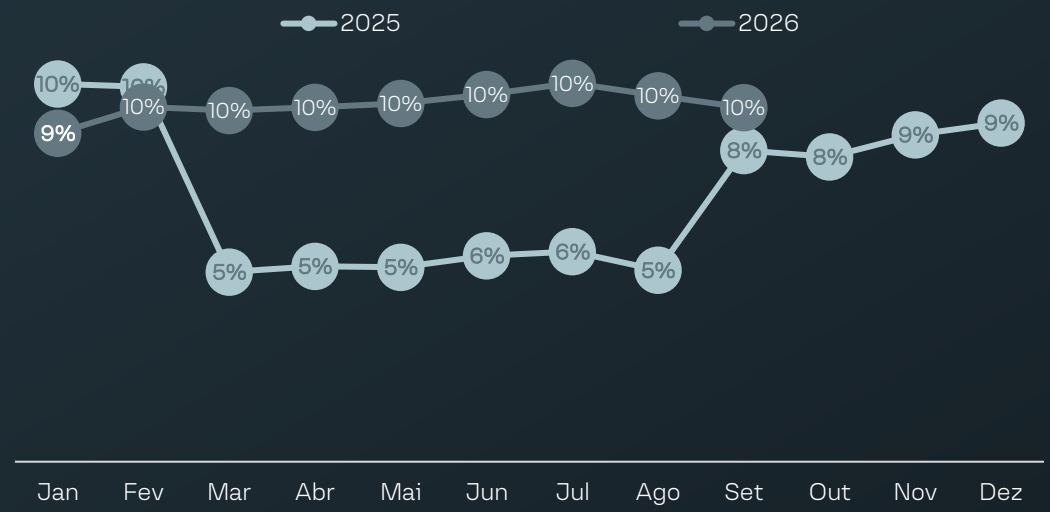
Informações financeiras referentes ao mês do relatório e informações operacionais referentes ao mês imediatamente anterior.

Indicadores operacionais

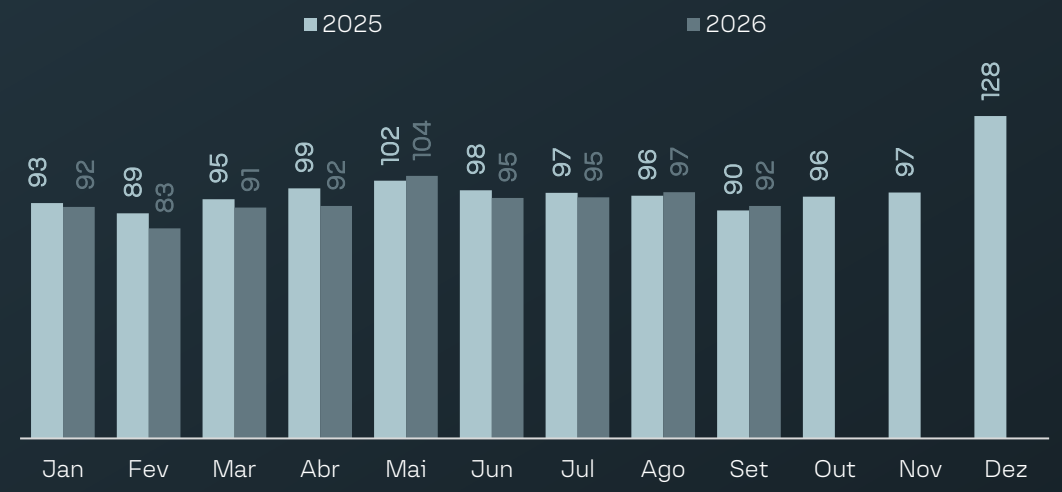
NOI Portfolio (R$ mil)



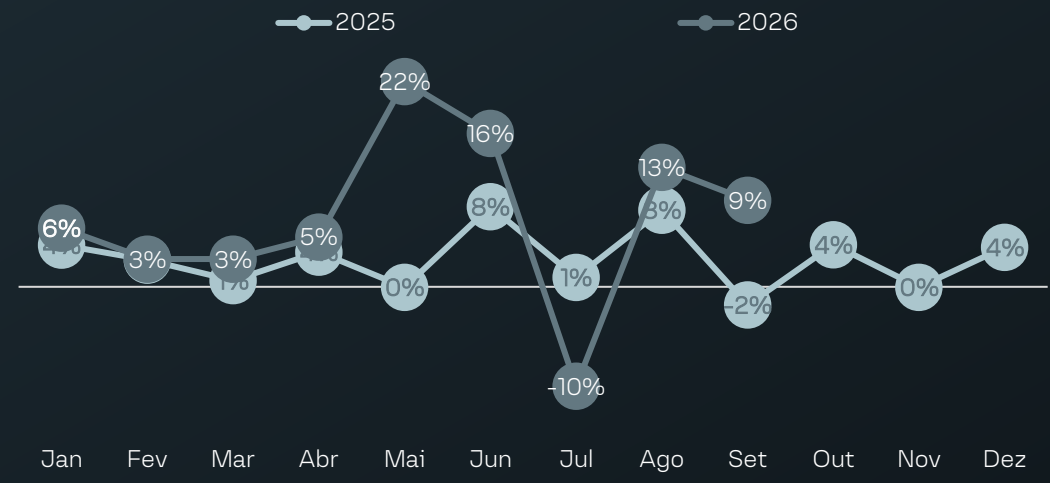
Vacância Portfolio (%)



Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



Inadimplência Portfolio (%)



Shopping Bay Market

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







Shopping Bay Market













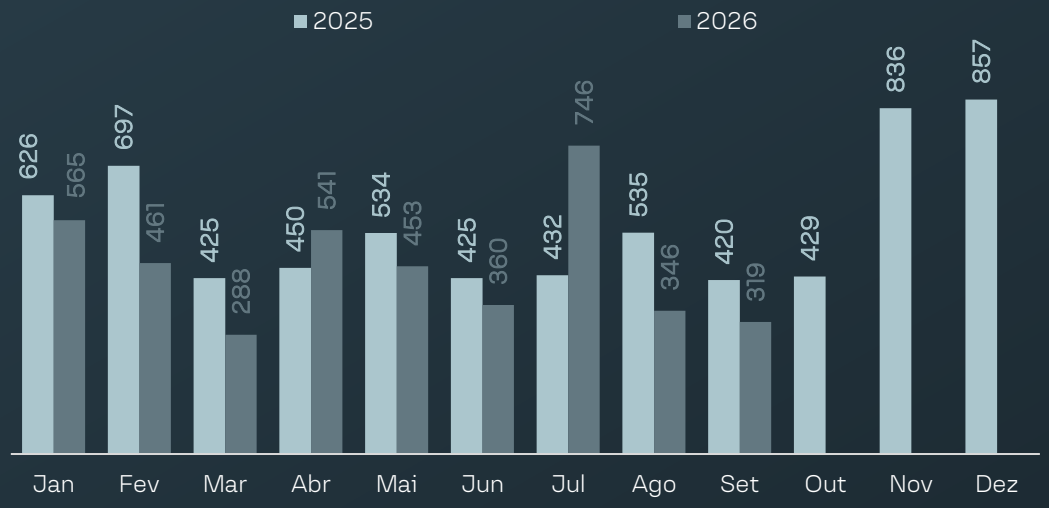
Bay Market

Em setembro, a performance do shopping foi negativamente afetado pela inadimplência, em virtude da recuperação judicial da Casas Bahia. Ainda assim, as receitas com aluguel mínimo, mall & mídia e estacionamento mostraram avanço de 10,4%, 6,7% e 102,2% respectivamente, quando comparadas com o mesmo período do último ano.

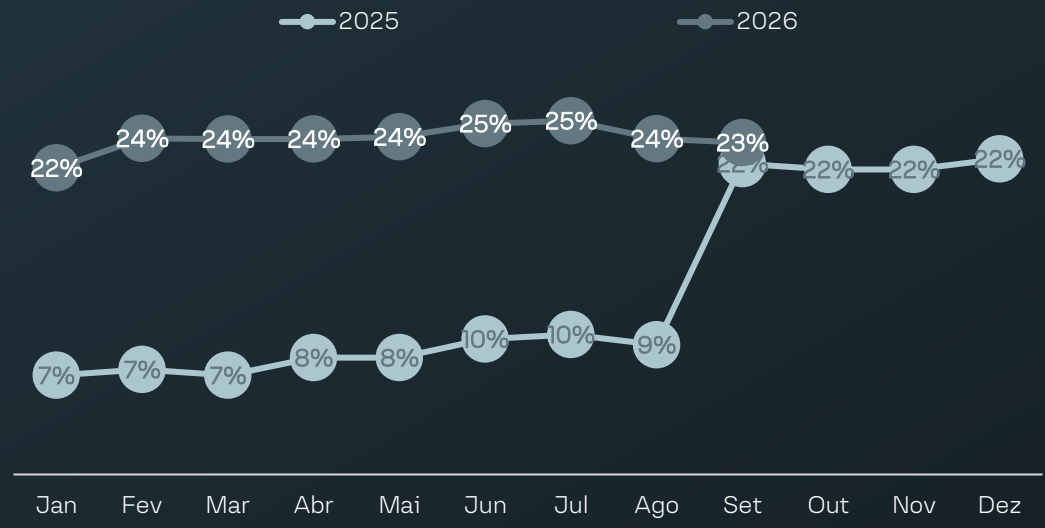
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	set/26	set/25	Δ	set/26	set/25	Δ
Total Receitas	711	932	-23,8%	7.647	7.715	-0,9%
Aluguel Mínimo	598	542	10,4%	5.793	5.181	11,8%
Aluguel Complementar	27	39	-30,9%	265	451	-41,4%
Mall & Mídia	177	165	6,7%	1.649	1.481	11,3%
Outras Receitas	21	50	-57,2%	50	195	-74,5%
Inadimplência Líquida	(198)	94	-310,4%	(846)	(299)	-183,2%
Receita de Estacionamento	86	43	102,2%	737	705	4,5%
Total Despesas	(391)	(512)	23,6%	(3.567)	(3.172)	-12,5%
Encargos com Lojas Vagas	(332)	(427)	22,3%	(2.714)	(1.938)	-40,0%
Outras Despesas	(60)	(86)	30,1%	(853)	(1.234)	30,8%
NOI 100%	**319**	**420**	**-24,0%**	**4.080**	**4.543**	**-10,2%**

Bay Market

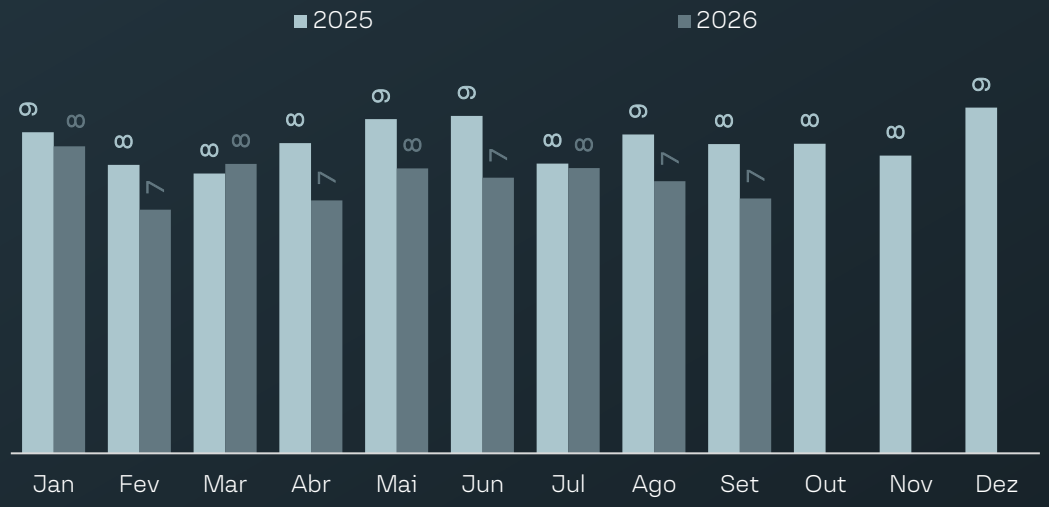
NOI Bay Market (R$ mil)



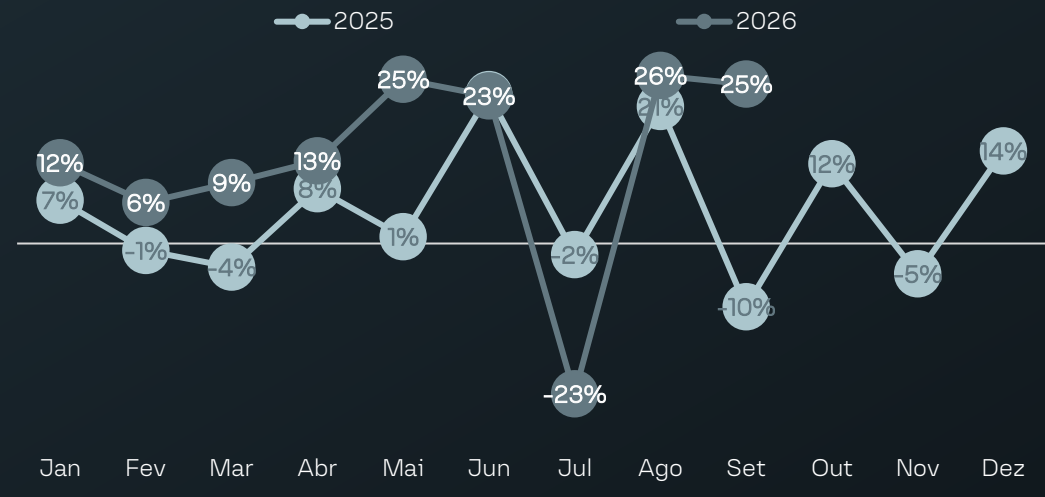
Vacância Bay Market (%)



Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



Inadimplência Bay Market(%)



SHOPPING Hortolândia

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







SHOPPING Hortolândia













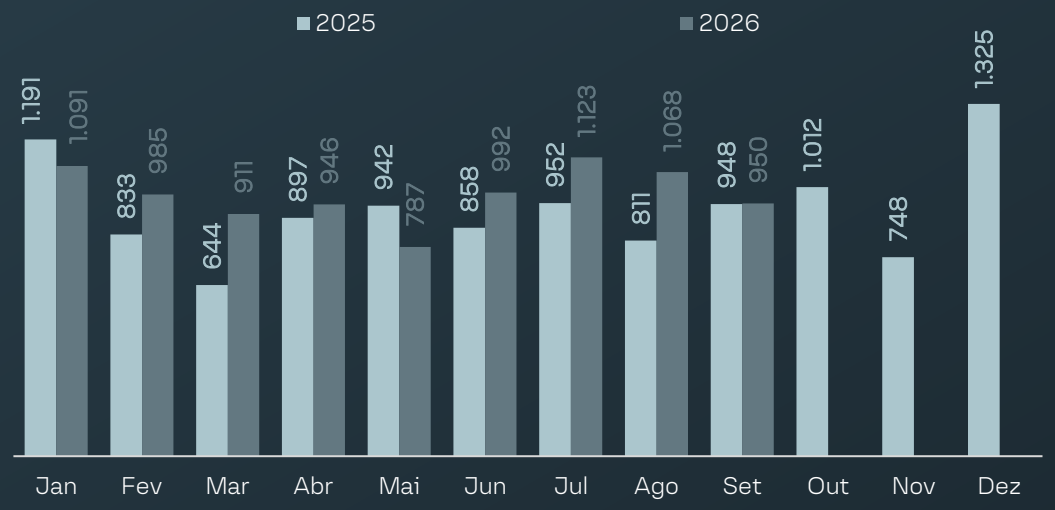
Hortolândia

Em setembro, a performance do shopping foi negativamente impactada pelo aumento da inadimplência. Ainda assim, as receitas com aluguel mínimo, complementar e de estacionamento mostraram avanço de 3,3%, 8,9% e 28,9% respectivamente, quando comparadas com o mesmo período do último ano, com um resultado no mês superando o mesmo período do ano passado em 0,2%.

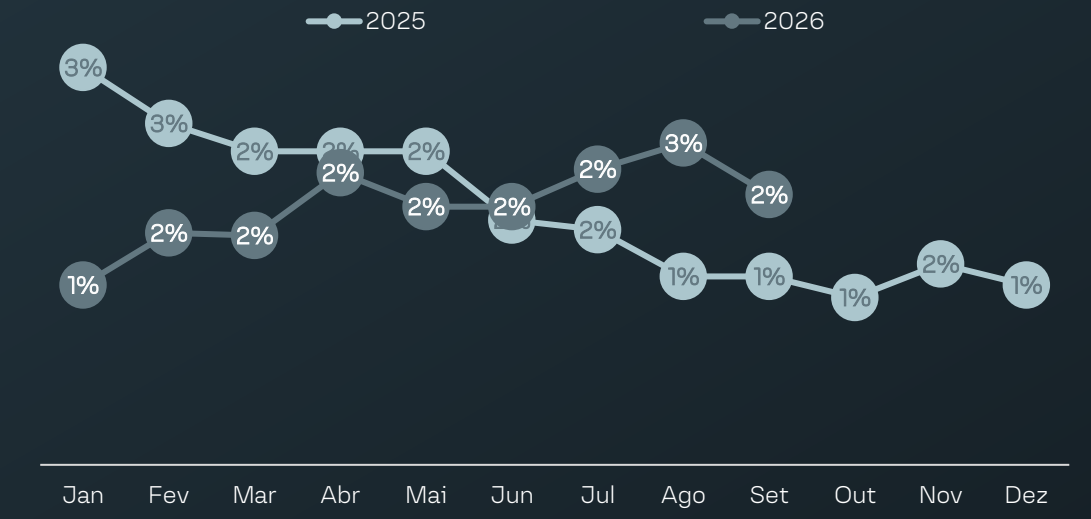
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	set/26	set/25	Δ	set/26	set/25	Δ
Total Receitas	1.148	1.169	-1,8%	10.577	10.141	4,3%
Aluguel Mínimo	727	704	3,3%	6.842	6.453	6,0%
Aluguel Complementar	68	63	8,9%	837	745	12,4%
Mall & Mídia	167	174	-3,8%	1.435	1.419	1,2%
Outras Receitas	(8)	37	-120,9%	(156)	(66)	-135,6%
Inadimplência Líquida	(82)	(22)	-278,7%	(599)	(217)	-175,9%
Receita de Estacionamento	275	214	28,9%	2.218	1.808	22,6%
Total Despesas	(198)	(221)	10,4%	(1.724)	(2.065)	16,5%
Encargos com Lojas Vagas	(91)	(100)	8,7%	(879)	(952)	7,7%
Outras Despesas	(107)	(121)	11,8%	(844)	(1.113)	24,1%
NOI 100%	**950**	**948**	**0,2%**	**8.853**	**8.076**	**9,6%**

Hortolândia

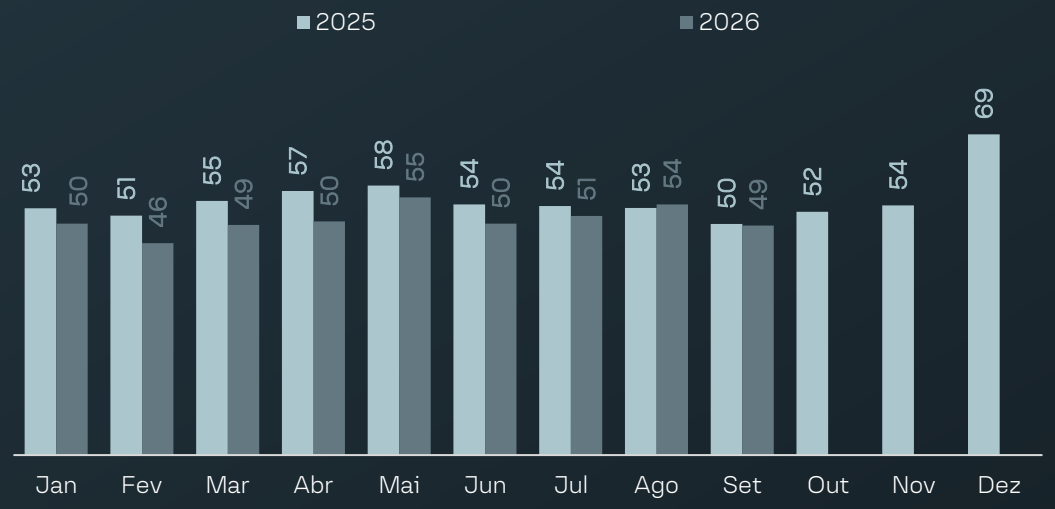
NOI Hortolândia (R$ mil)



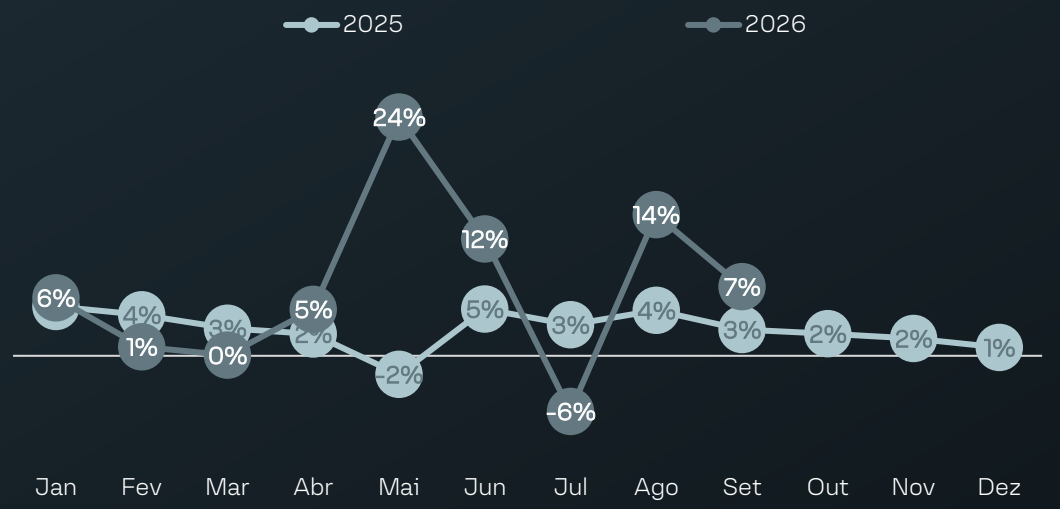
Vacância Hortolândia (%)



Fluxo de Veículos Hortolândia (mil)



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







SHOPPING VALINHOS













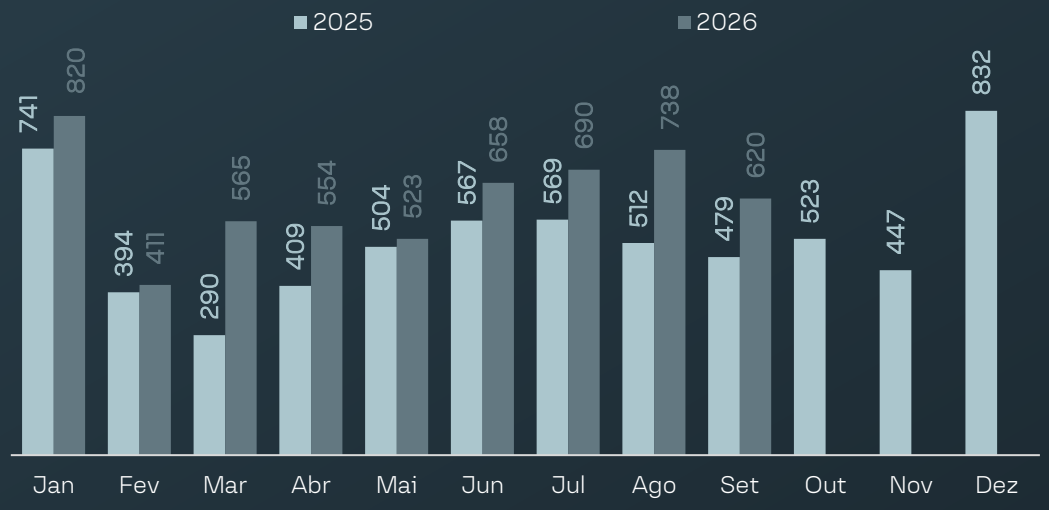
Valinhos

Em setembro, a performance do shopping foi marcada positivamente por um bom resultado na arrecadação de receitas, principalmente em aluguem mínimo, complementar, mall & mídia e estacionamento. Nesse sentido, o resultado apresentou avanço de 29,5%, quando comparado com o mesmo período do último ano.

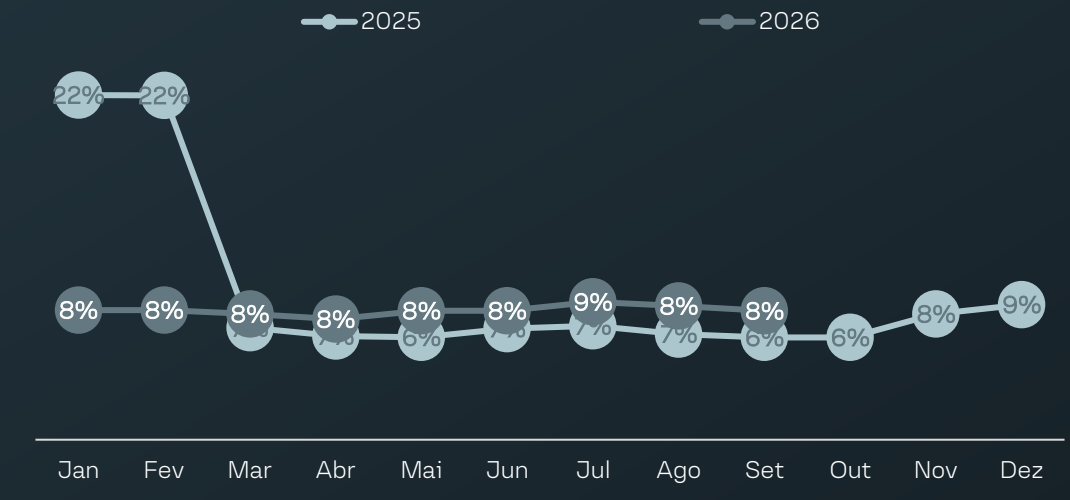
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	set/26	set/25	Δ	set/26	set/25	Δ
Total Receitas	826	685	20,6%	7.172	6.384	12,4%
Aluguel Mínimo	327	286	14,4%	3.049	2.776	9,8%
Aluguel Complementar	191	153	25,1%	1.750	1.705	2,7%
Mall & Mídia	106	90	18,2%	858	831	3,2%
Outras Receitas	20	2	805,4%	(17)	(66)	74,1%
Inadimplência Líquida	(12)	10	216,5%	(149)	(55)	-168,2%
Receita de Estacionamento	193	144	33,5%	1.681	1.193	40,9%
Total Despesas	(205)	(206)	0,3%	(1.592)	(1.919)	17,0%
Encargos com Lojas Vagas	(103)	(127)	19,1%	(1.006)	(1.043)	3,5%
Outras Despesas	(102)	(79)	-29,9%	(585)	(876)	33,1%
NOI 100%	**620**	**479**	**29,5%**	**5.580**	**4.465**	**25,0%**

Valinhos

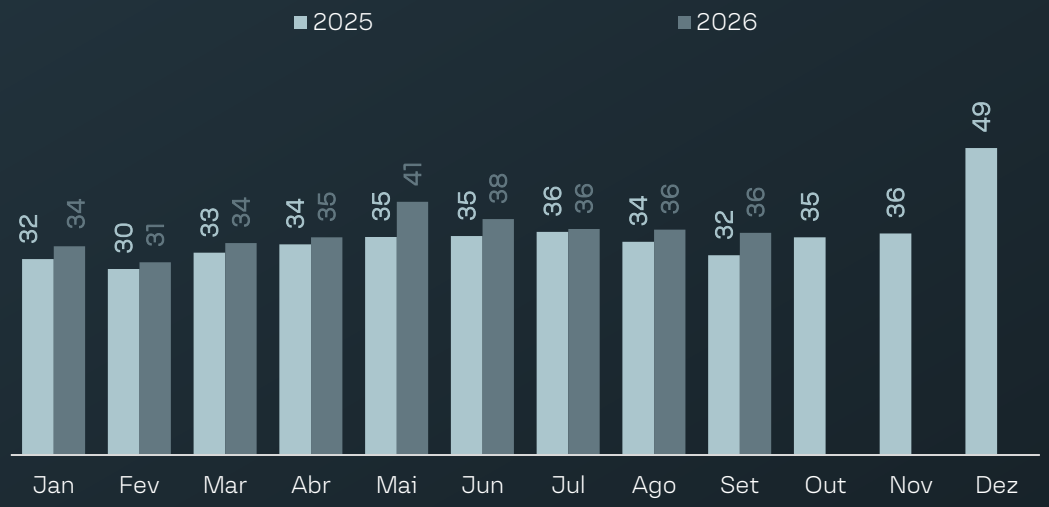
NOI Valinhos (R$ mil)



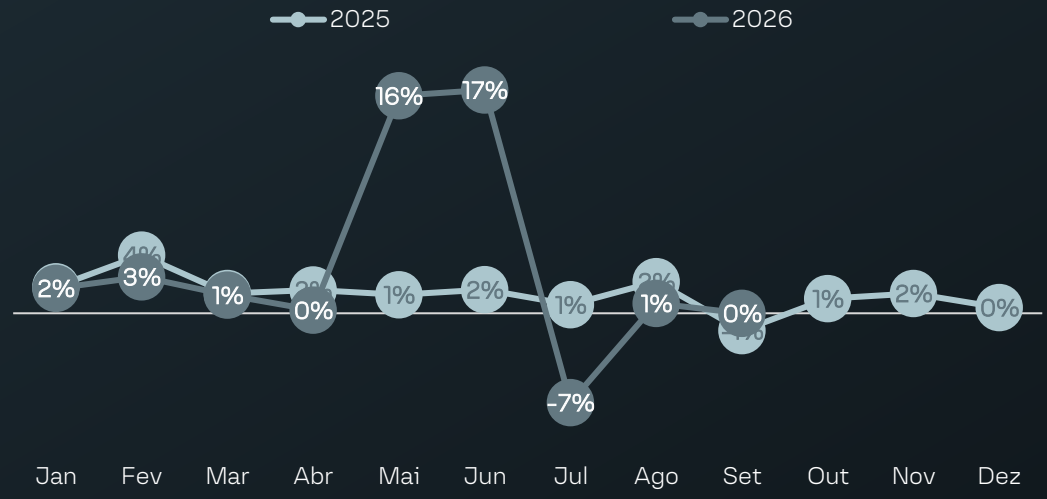
Vacância Valinhos (%)



Fluxo de Veículos Valinhos (mil)



Inadimplência Valinhos (%)



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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RATING S&P:
brAMP1
Informações disponíveis em spglobal.com

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

TIVIO CAPITAL

TIVIO
CAPITAL

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

www.tivio.com