

Fevereiro de 2026

Relatório Gerencial

VSHO11

FI Imobiliário Votorantim Shopping

TIVIO
CAPITAL



REDES TIVIO CAPITAL



ri@tivio.com



[Clique aqui](#) para falar
com o nosso RI

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

0,89%

Dividend Yield Anualizado

10,63%

Dividend Yield Médio (12 M)¹

11,19%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 78,99

Cota Patrimonial

R\$ 115,77

Valor de Mercado

R\$ 165,78 MM

Valor Patrimonial

R\$ 242,99 MM

P/VP

0,68



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 16.413

Número de Negócios no Mês

410

Número de Cotistas

2.910

Quantidade de Cotas

2.098.800



Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

45.690

Vacância Física

8,9%

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

0,70

/ Cota

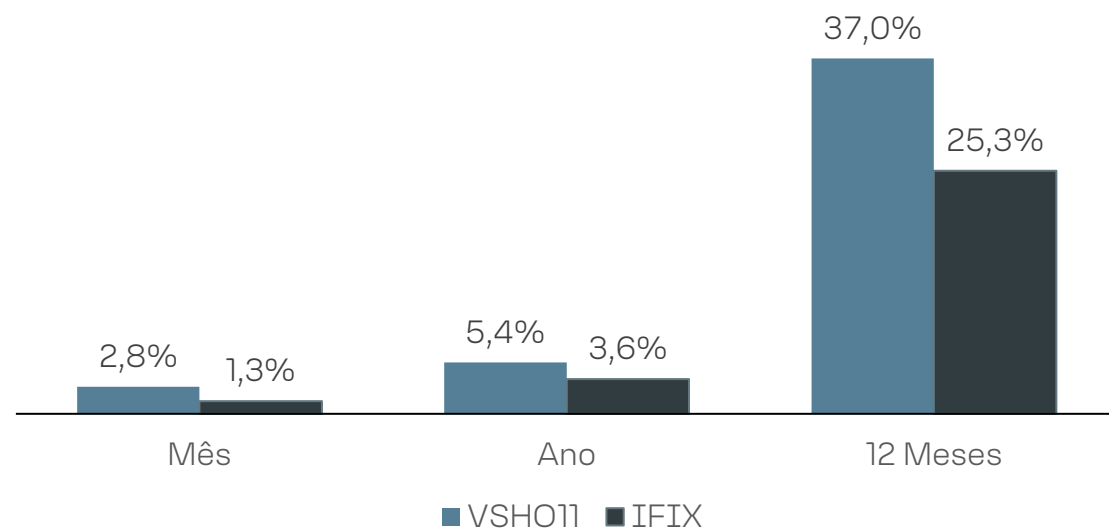


Dividend Yield

10,63%

Anualizado

RETORNO



Em fevereiro, o resultado caixa foi de R\$ 1,44 por cota, impulsionado por uma antecipação pontual de receitas dos shoppings. Sem esse efeito, o resultado recorrente teria sido de 0,72 por cota. Esse efeito deve ser revertido em março, normalizando o resultado.

A rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 37,0% frente a uma rentabilidade de 25,3% do IFIX para o mesmo período.

O portfólio registrou em janeiro desempenho consolidado 3,2% abaixo do observado no mesmo mês do ano anterior. O destaque positivo foi Valinhos, com NOI 10,7% acima, impulsionado pela redução da vacância após novas inaugurações. Em sentido oposto, Hortolândia e Bay Market apresentaram uma queda de 8,4% e 9,7% respectivamente.

Ainda, no início de fevereiro, divulgamos um Fato Relevante sobre as tratativas para a alteração da administradora do shopping. A conclusão dessa alteração depende da formalização dos contratos de rescisão, assim como a conclusão das negociações com o novo prestador e eventuais desdobramentos serão divulgados oportunamente.

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL

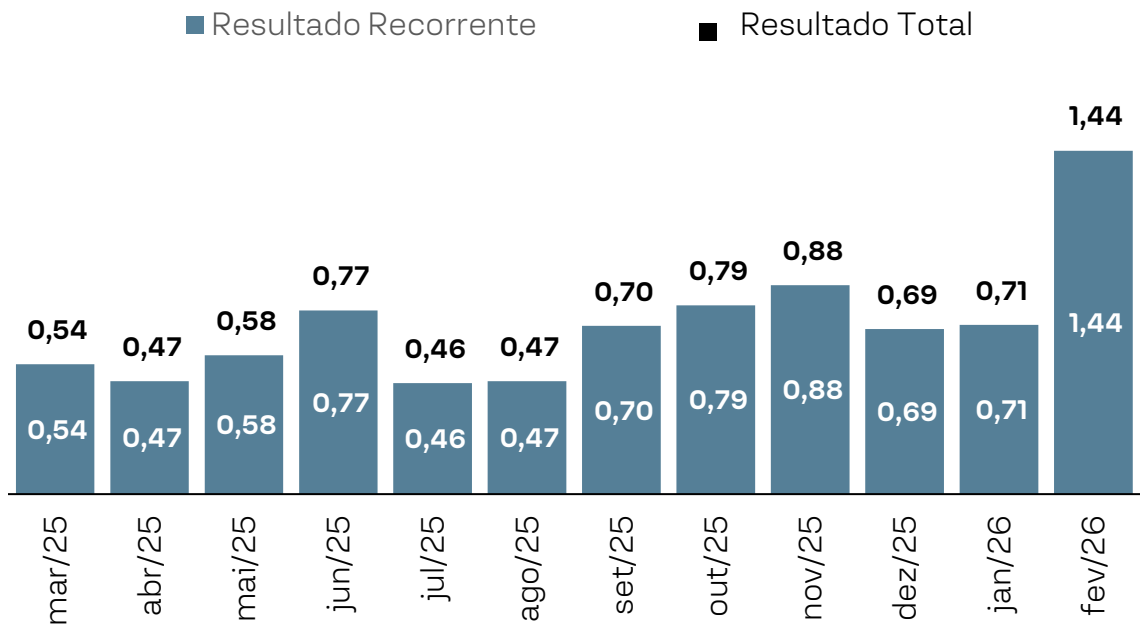
	dez/25 (R\$ mil)	jan/26 (R\$ mil)	fev/26 (R\$ mil)	fev/26 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	1.851	1.724	3.339	1,59	5.062	23.662
NOI Líquido	1.827	1.701	3.316	1,58	5.017	23.364
Receita Financeira Caixa	24	23	22	0,01	45	298
Despesas	(260)	(75)	(167)	(0,08)	(241)	(3.990)
Obras e Manutenção	(213)	(74)	(111)	(0,00)	(185)	(3.432)
Despesas Administrativas	(47)	(1)	(56)	(0,03)	(56)	(559)
Taxas do Fundo	(140)	(162)	(155)	(0,07)	(317)	(1.809)
Taxa Administração e Gestão	(137)	(159)	(151)	(0,07)	(310)	(1.742)
Demais Taxas	(3)	(3)	(3)	(0,00)	(6)	(67)
						-
Resultado Recorrente	1.451	1.487	3.017	1,44	4.504	17.863
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	1.451	1.487	3.017	1,44	4.504	17.863

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

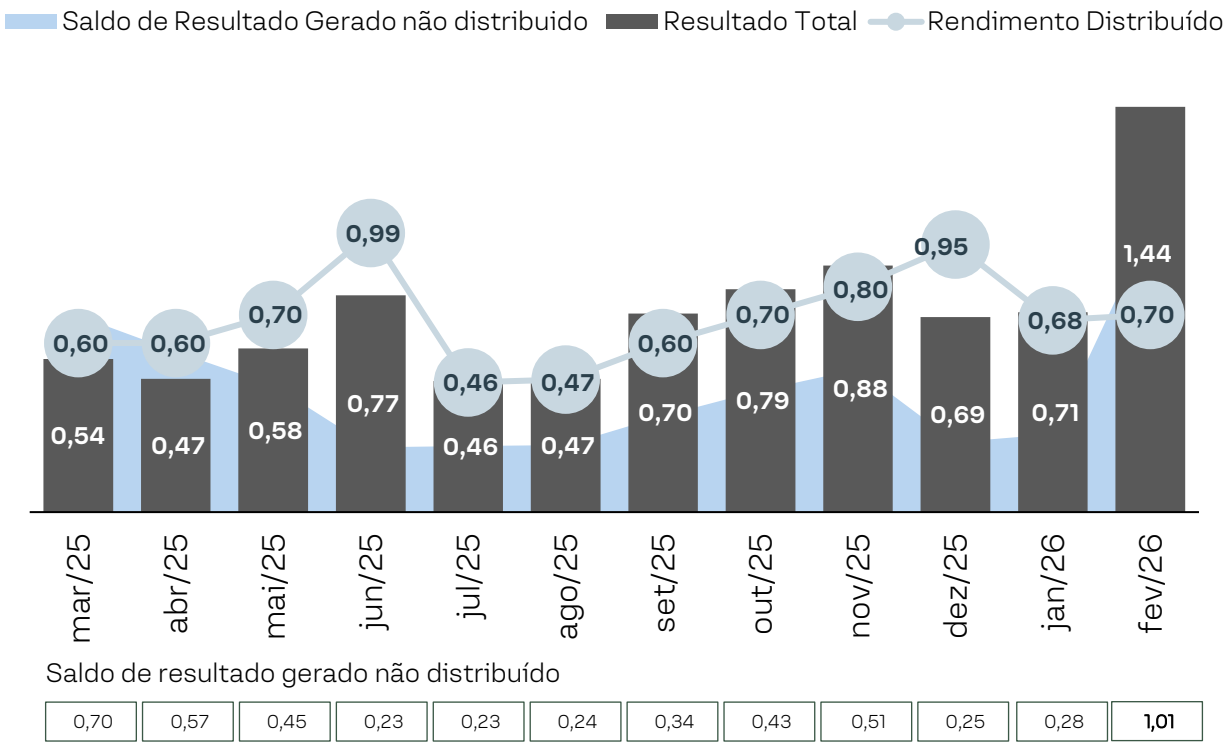
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em fevereiro foi de R\$ 1,44/cota devido a uma antecipação do resultado de fevereiro dos shoppings. Esse efeito deve ser revertido em março, normalizando o resultado. No mês, a distribuição foi de R\$ 0,70/cota e o fundo encerrou com uma reserva de caixa de R\$ 1,01/cota.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Rentabilidade e Liquidez



No mês de fevereiro, o VSHO teve uma rentabilidade de 2,8% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 37,0%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de apenas 25,3% no período.

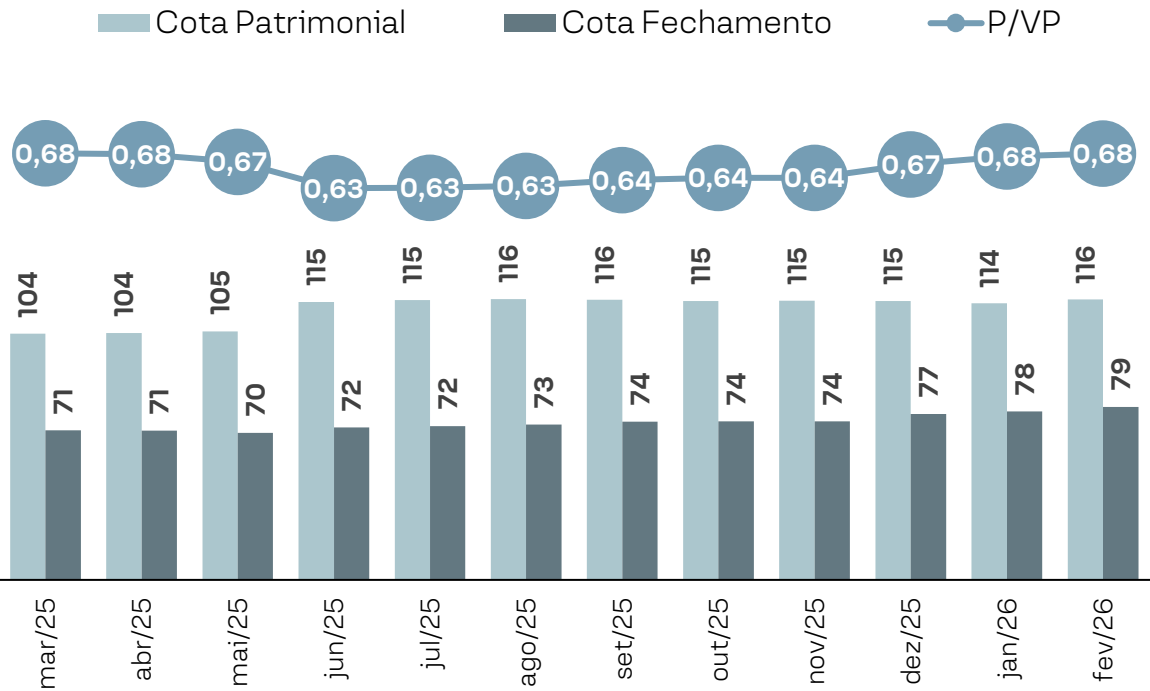
Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO	2,8%	5,4%	37,0%
IFIX	1,3%	3,6%	25,3%
CDI Líquido ¹	0,8%	1,8%	12,3%

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

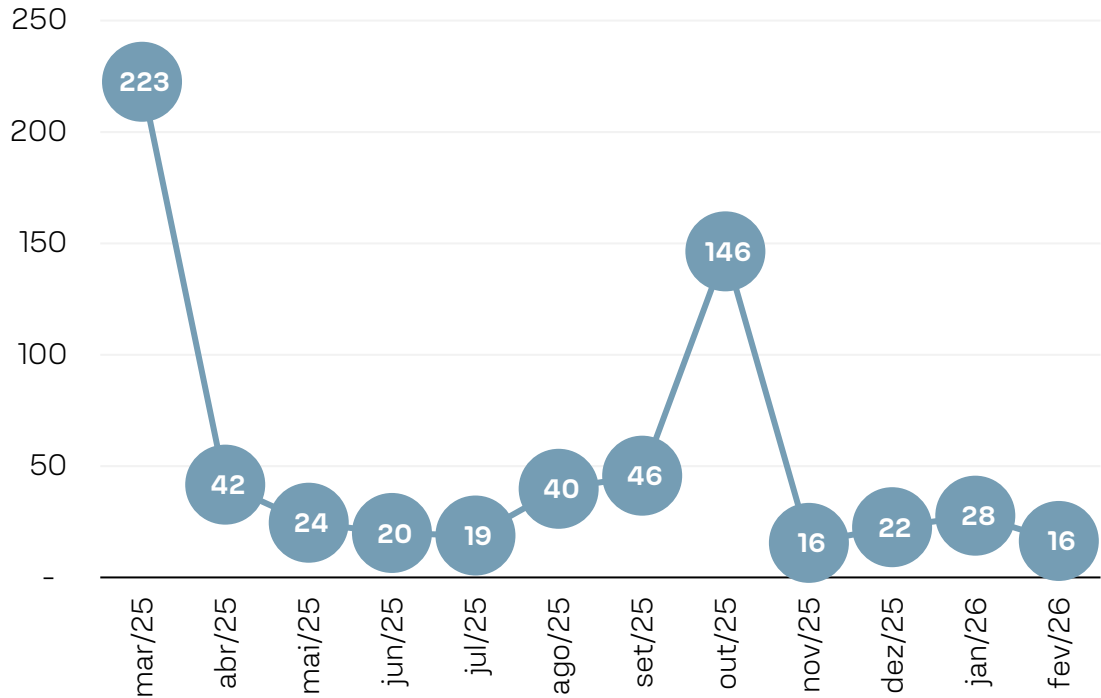
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,68. O volume médio de negociação diária no mês foi de R\$ 16 mil por dia, abaixo da média dos últimos 12 meses.

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



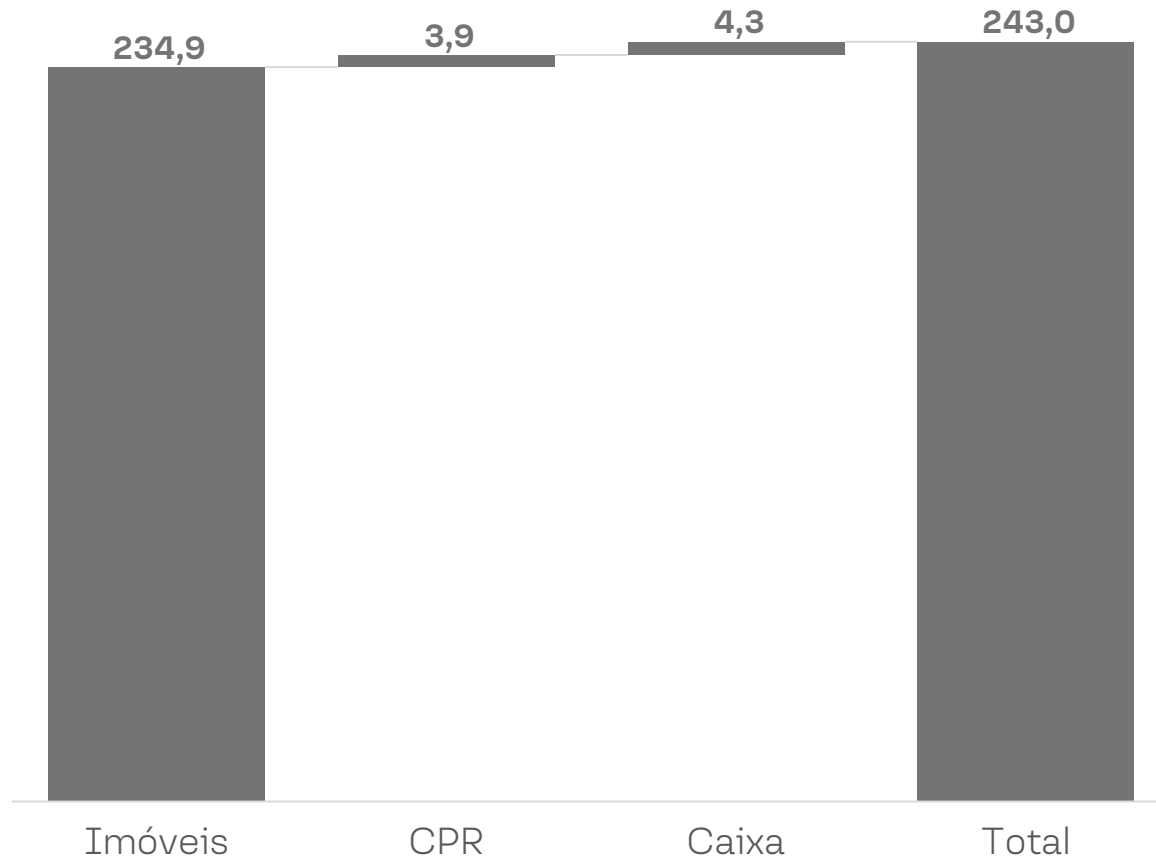
VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



Portfólio

Carteira do Fundo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de fevereiro em R\$ 243,0 milhões e é composto por R\$ 234,9 milhões de imóveis, R\$ 4,3 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez¹ e R\$ 3,9 milhões são valores a receber.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de R\$ 236,23 milhões.

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

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

Indicadores Operacionais

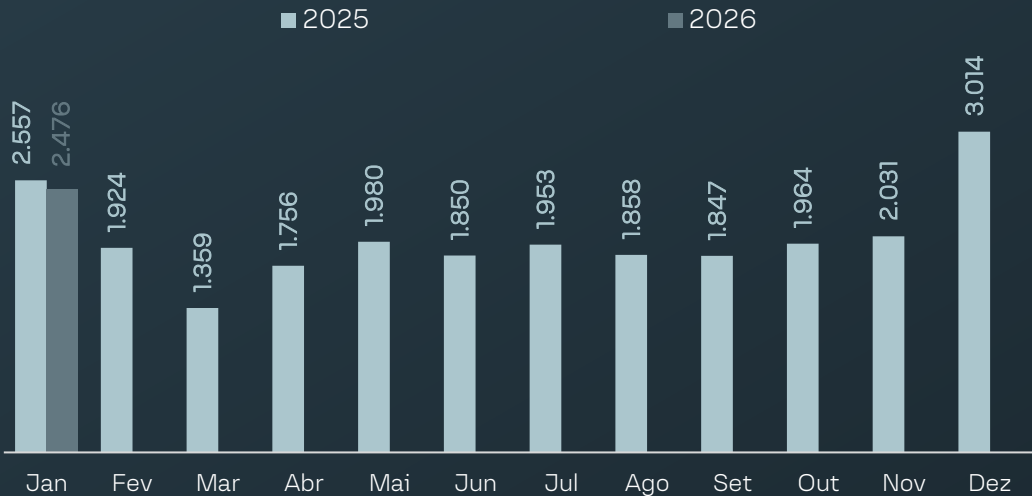
Indicadores Operacionais

O portfólio registrou em janeiro desempenho consolidado 3,2% abaixo do observado no mesmo mês do ano anterior. O destaque positivo foi Valinhos, com NOI 10,7% acima, impulsionado pela redução da vacância após novas inaugurações. Em sentido oposto, Hortolândia apresentou queda de 8,4%, refletindo menor aluguel complementar e inadimplência pontual, enquanto o Bay Market recuou 9,7%, impactado por descasamento de encargos, inadimplência e aumento da vacância.

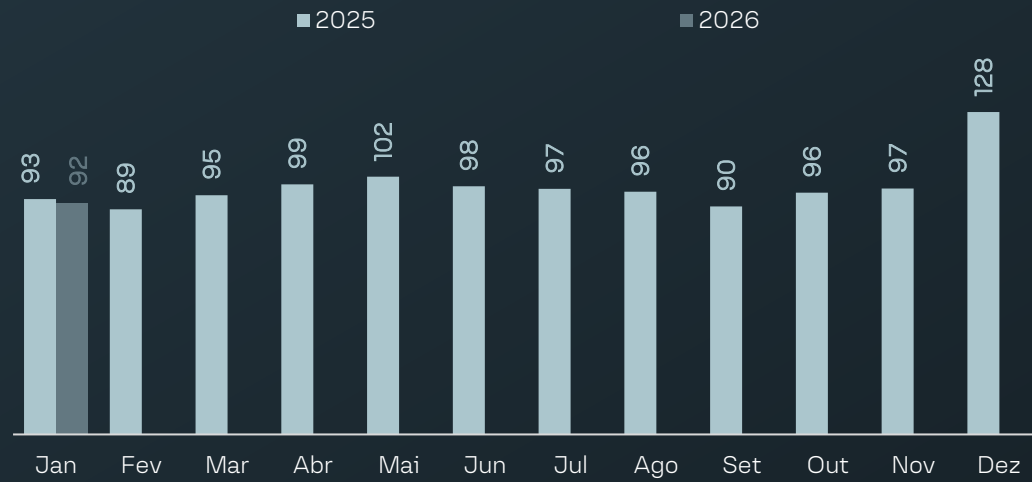
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	jan/26	jan/25	Δ	jan/26	jan/25	Δ
Total Receitas	3.354	3.536	-5,1%	3.354	3.536	-5,1%
Aluguel Mínimo	2.386	2.194	8,8%	2.386	2.194	8,8%
Aluguel Complementar	557	724	-23,0%	557	724	-23,0%
Mall & Mídia	400	396	1,0%	400	396	1,0%
Outras Receitas	(267)	(168)	-58,7%	(267)	(168)	-58,7%
Inadimplência Líquida	(198)	(131)	-51,5%	(198)	(131)	-51,5%
Receita de Estacionamento	476	521	-8,7%	476	521	-8,7%
Total Despesas	(878)	(978)	10,2%	(878)	(978)	10,2%
Encargos com Lojas Vagas	(604)	(340)	-77,8%	(604)	(340)	-77,8%
Outras Despesas	(274)	(638)	57,1%	(274)	(638)	57,1%
NOI 100%	2.476	2.557	-3,2%	2.476	2.557	-3,2%

Indicadores operacionais

NOI Portfolio (R\$ mil)



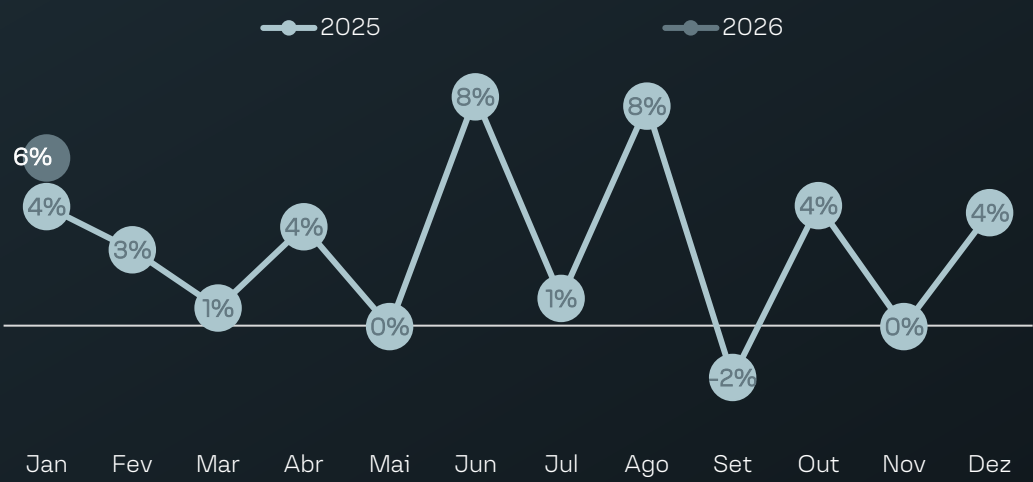
Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



Vacância Portfolio (%)



Inadimplência Portfolio (%)





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

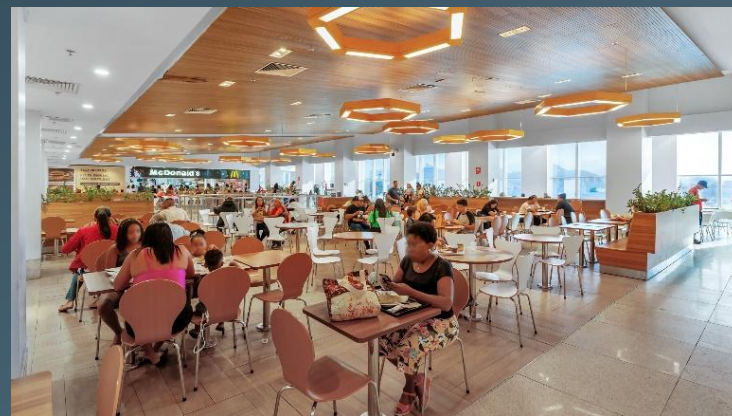
Número de Lojas
81

Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

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



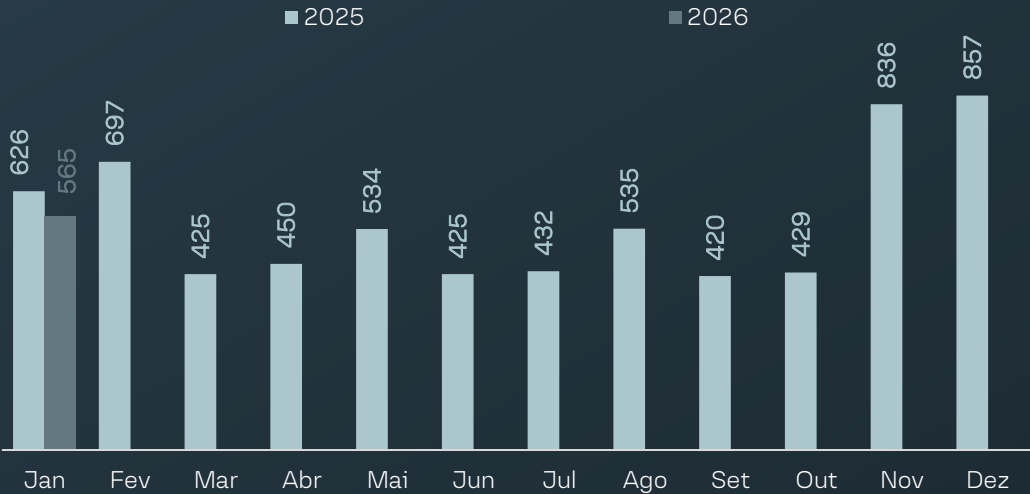


Em janeiro, o resultado do shopping Bay Market foi impactado negativamente pelo descasamento no pagamento de encargos das lojas vagas. Tal impacto decorre do reconhecimento, no mês, de despesas referentes a dezembro. Adicionalmente, houve a inadimplência de um locatário relevante, que havia regularizado integralmente seus débitos em novembro de 2025, mas voltou a apresentar atraso em dezembro, e, por fim, houve impacto adicional, porém de menor magnitude financeira, relacionado à vacância elevada após a saída do cinema.

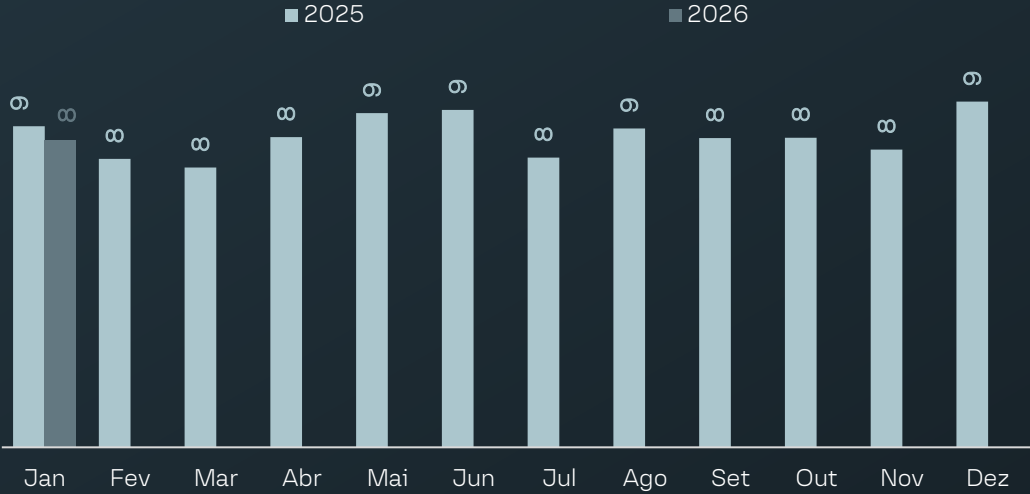
	Mês			Variação			Acumulado no ano			Variação		
	jan/26	jan/25	Δ	jan/26	jan/25	Δ	jan/26	jan/25	Δ	jan/26	jan/25	Δ
Total Receitas	998	1.107	-9,8%	998	1.107	-9,8%	998	1.107	-9,8%	998	1.107	-9,8%
Aluguel Mínimo	884	798	10,8%	884	798	10,8%	884	798	10,8%	884	798	10,8%
Aluguel Complementar	56	112	-50,5%	56	112	-50,5%	56	112	-50,5%	56	112	-50,5%
Mall & Mídia	168	156	8,2%	168	156	8,2%	168	156	8,2%	168	156	8,2%
Outras Receitas	(63)	12	-631,7%	(63)	12	-631,7%	(63)	12	-631,7%	(63)	12	-631,7%
Inadimplência Líquida	(126)	(62)	-102,3%	(126)	(62)	-102,3%	(126)	(62)	-102,3%	(126)	(62)	-102,3%
Receita de Estacionamento	79	91	-13,3%	79	91	-13,3%	79	91	-13,3%	79	91	-13,3%
Total Despesas	(433)	(481)	10,1%	(433)	(481)	10,1%	(433)	(481)	10,1%	(433)	(481)	10,1%
Encargos com Lojas Vagas	(420)	(148)	-183,8%	(420)	(148)	-183,8%	(420)	(148)	-183,8%	(420)	(148)	-183,8%
Outras Despesas	(13)	(333)	96,2%	(13)	(333)	96,2%	(13)	(333)	96,2%	(13)	(333)	96,2%
NOI 100%	565	626	-9,7%	565	626	-9,7%	565	626	-9,7%	565	626	-9,7%

Bay Market

NOI Bay Market (R\$ mil)



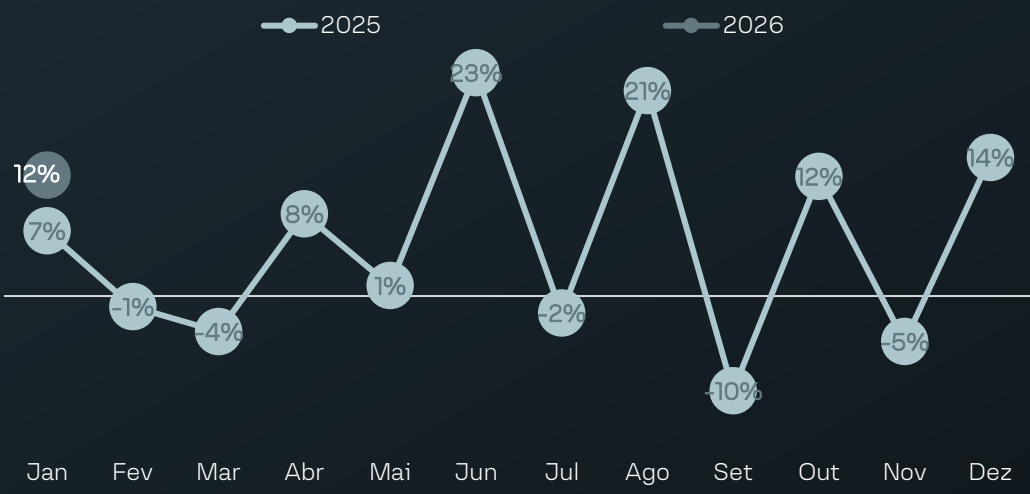
Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



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





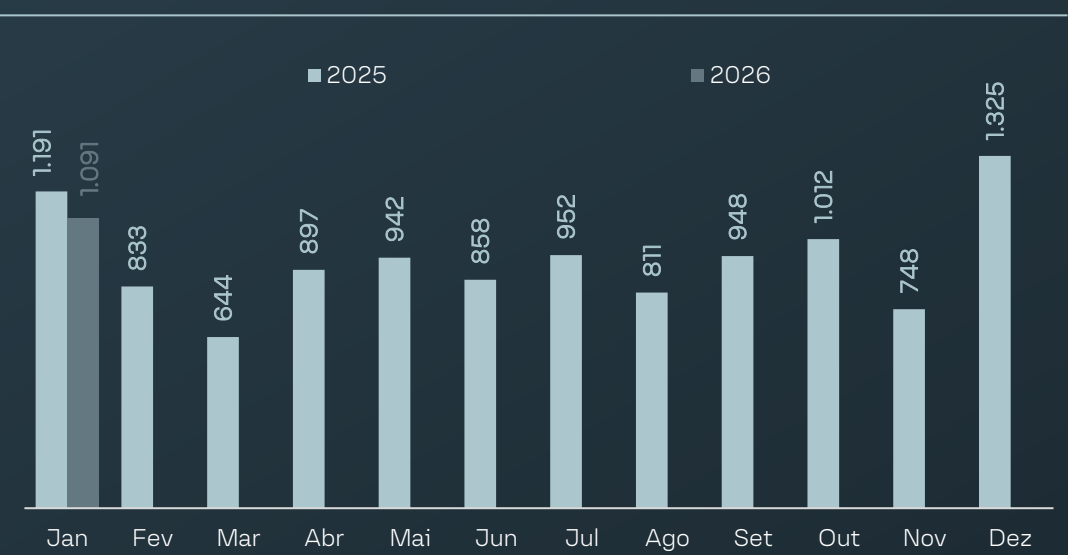
No mês, o desempenho do Shopping Hortolândia foi impactado negativamente pelas vendas abaixo do esperado no cinema, o que resultou em menor arrecadação de aluguel complementar. Além disso, houve inadimplência por parte desse mesmo locatário, situação que já está em tratativa e em processo de regularização.

Mesmo com o resultado inferior ao registrado no ano anterior, o Shopping Hortolândia manteve sua elevada taxa de ocupação, permanecendo em um patamar estável.

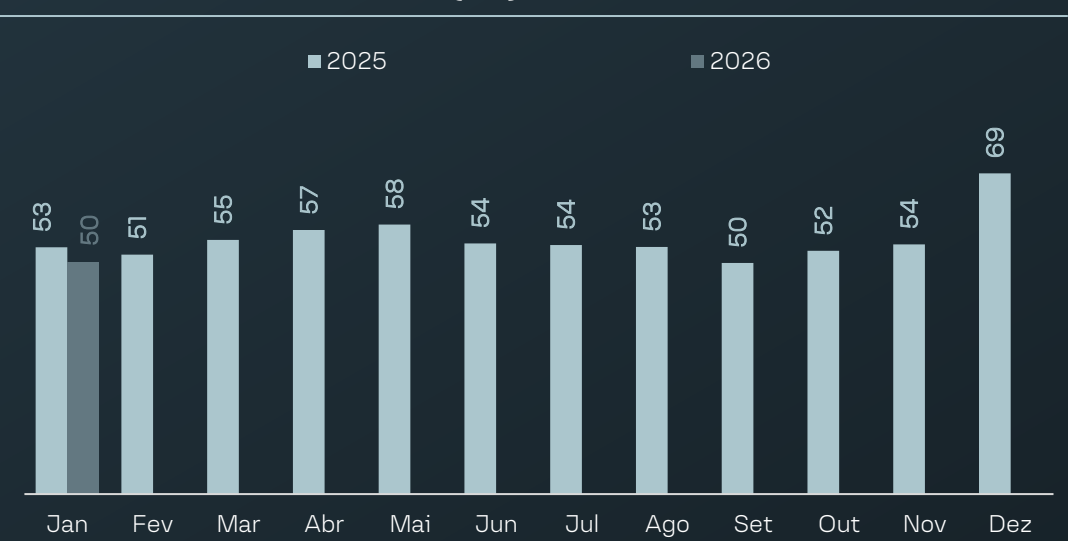
	Mês			Acumulado no ano		
	jan/26	jan/25	Variação	jan/26	jan/25	Variação
Total Receitas	1.350	1.440	-6,3%	1.350	1.440	-6,3%
Aluguel Mínimo	1.018	948	7,3%	1.018	948	7,3%
Aluguel Complementar	118	246	-51,8%	118	246	-51,8%
Mall & Mídia	141	146	-3,2%	141	146	-3,2%
Outras Receitas	(119)	(116)	-3,1%	(119)	(116)	-3,1%
Inadimplência Líquida	(59)	(55)	-6,9%	(59)	(55)	-6,9%
Receita de Estacionamento	251	271	-7,4%	251	271	-7,4%
Total Despesas	(259)	(249)	-4,0%	(259)	(249)	-4,0%
Encargos com Lojas Vagas	(88)	(111)	20,5%	(88)	(111)	20,5%
Outras Despesas	(171)	(138)	-23,7%	(171)	(138)	-23,7%
NOI 100%	1.091	1.191	-8,4%	1.091	1.191	-8,4%

Hortolândia

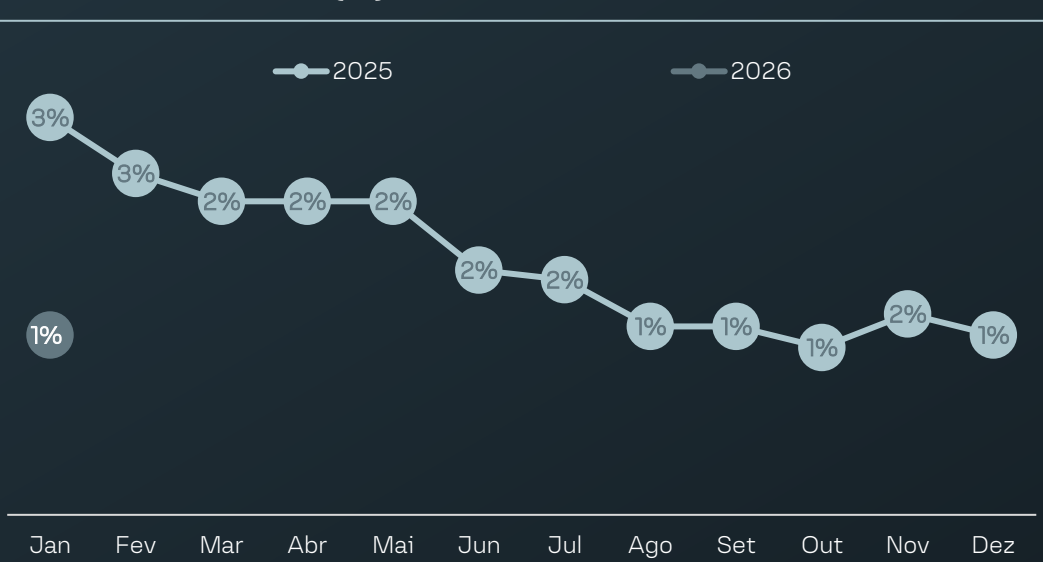
NOI Hortolândia (R\$ mil)



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



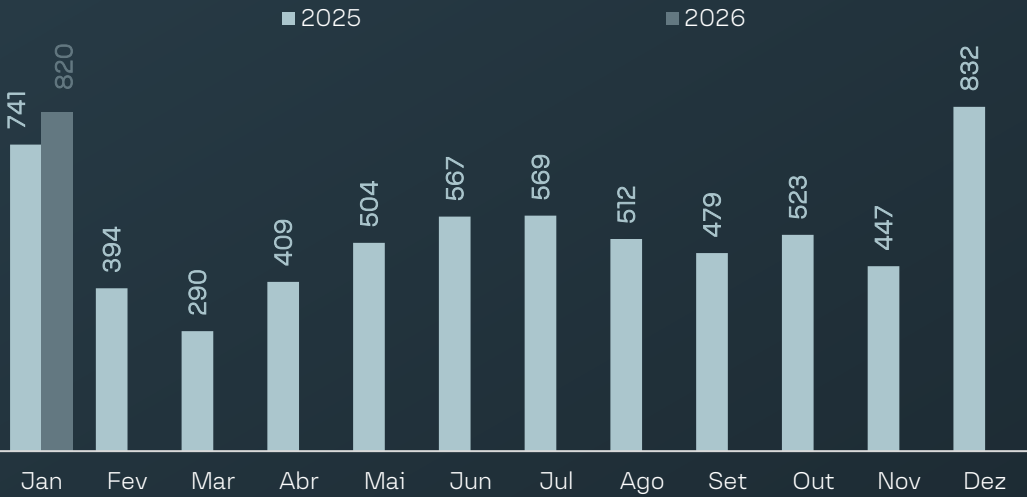


Em janeiro o NOI do Shopping Valinhos apresentou crescimento no NOI em relação ao mesmo período do mês anterior, impulsionado pela redução da vacância com as novas operações inauguradas de 2025, como C&A e Borelli.

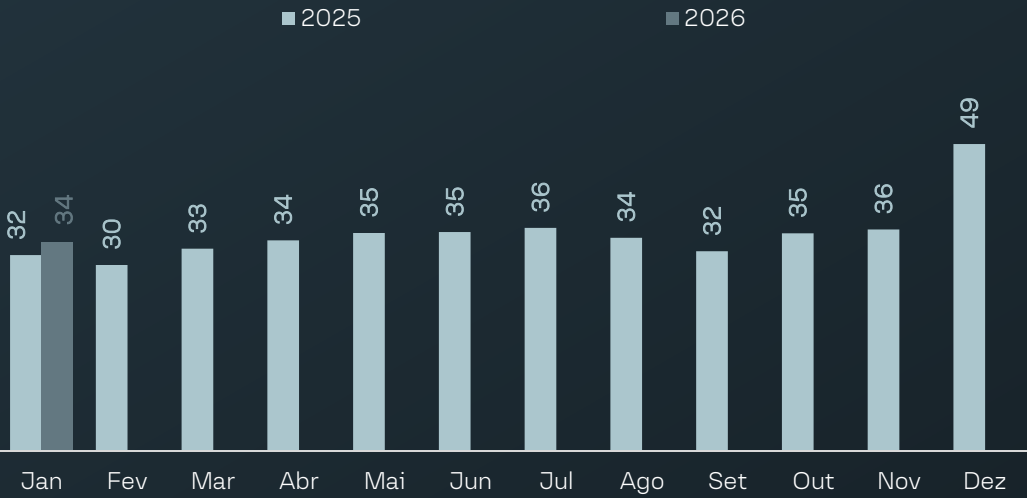
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	jan/26	jan/25	Δ	jan/26	jan/25	Δ
Total Receitas	1.007	989	1,8%	1.007	989	1,8%
Aluguel Mínimo	484	448	8,2%	484	448	8,2%
Aluguel Complementar	383	365	4,8%	383	365	4,8%
Mall & Mídia	91	95	-4,1%	91	95	-4,1%
Outras Receitas	(84)	(64)	-31,2%	(84)	(64)	-31,2%
Inadimplência Líquida	(13)	(13)	2,5%	(13)	(13)	2,5%
Receita de Estacionamento	145	158	-8,4%	145	158	-8,4%
Total Despesas	(187)	(248)	24,9%	(187)	(248)	24,9%
Encargos com Lojas Vagas	(96)	(81)	-18,9%	(96)	(81)	-18,9%
Outras Despesas	(90)	(167)	46,0%	(90)	(167)	46,0%
NOI 100%	820	741	10,7%	820	741	10,7%

Valinhos

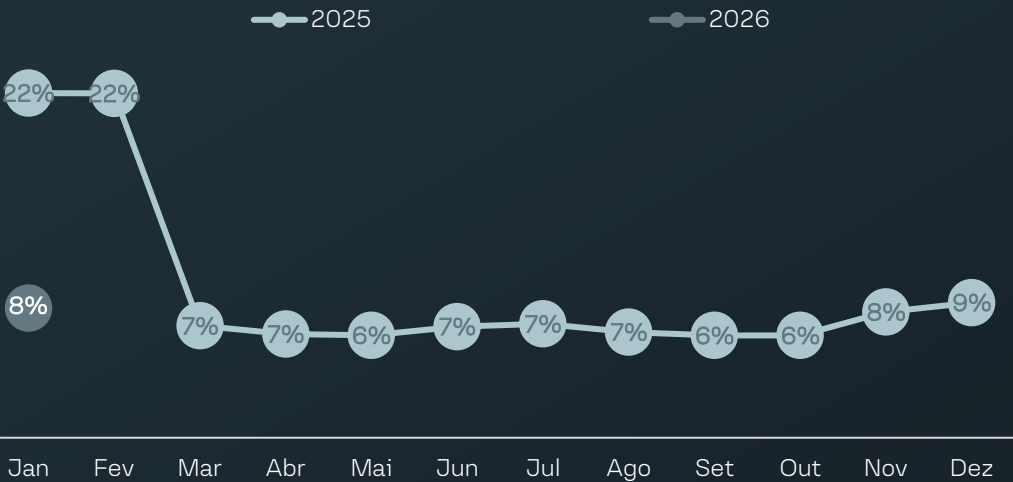
NOI Valinhos (R\$ mil)



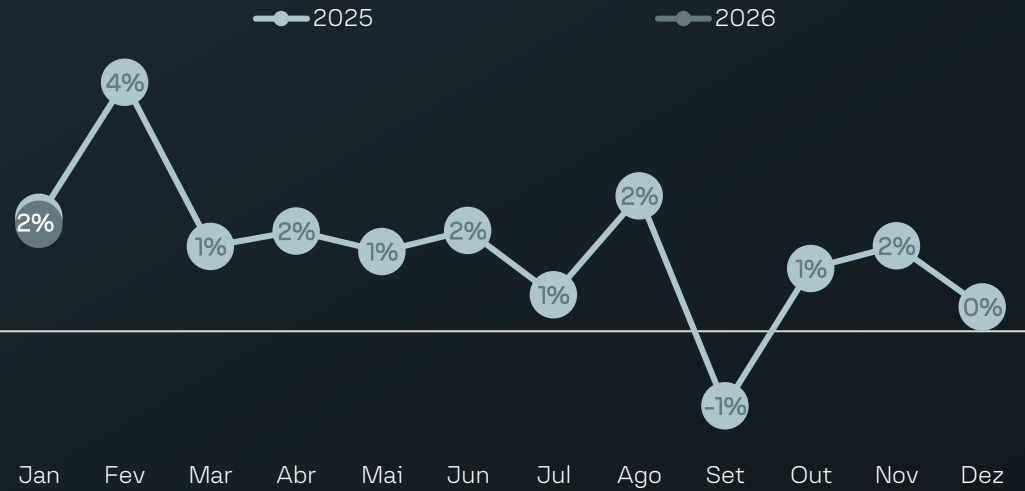
Fluxo de Veículos Valinhos (mil)



Vacância Valinhos (%)



Inadimplência Valinhos (%)



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



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

www.tivio.com