

Março 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



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 Hertolândia e Shopping Valinhos.

Principais Indicadores



Rentabilidade

Rendimento por Cota

R\$ 0,70

Dividend Yield Mensal

0,92%

Dividend Yield Anualizado

11,05%

Dividend Yield Médio (12 M)¹

11,26%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 76,00

Cota Patrimonial

R\$ 114,73

Valor de Mercado

R\$ 159,51 MM

Valor Patrimonial

R\$ 240,80 MM

P/VP

0,66



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 17.072

Número de Negócios no Mês

970

Número de Cotistas

2.893

Quantidade de Cotas

2.098.800



Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

45.690

Vacância Física

9,6%

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

0,70

/ Cota

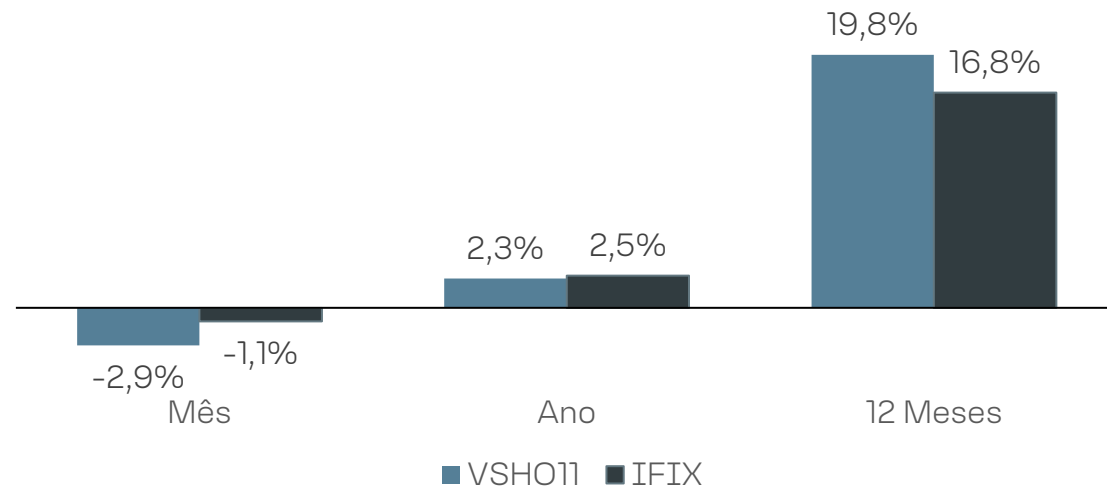


Dividend Yield

11,05%

Anualizado

RETORNO



Em março, o resultado caixa foi de – R\$ 0,14 por cota, devido a uma antecipação pontual de receitas dos shoppings no mês de fevereiro. Sem esse efeito, o resultado recorrente teria sido de 0,58 por cota. Conforme informado no último relatório esse efeito foi revertido nesse mês, normalizando o resultado para os meses futuros.

A rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 19,8% frente a uma rentabilidade de 16,8% do IFIX para o mesmo período.

Em fevereiro, o portfólio apresentou desempenho consolidado 3,5% inferior ao observado no mesmo mês do ano anterior. Os destaques positivos foram Hortolândia e Valinhos, com crescimento de 18,2% e 4,5% no NOI, respectivamente. Em sentido oposto, o Bay Market registrou retração de 33,8%.

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. Eventuais desdobramentos serão divulgados oportunamente.

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL

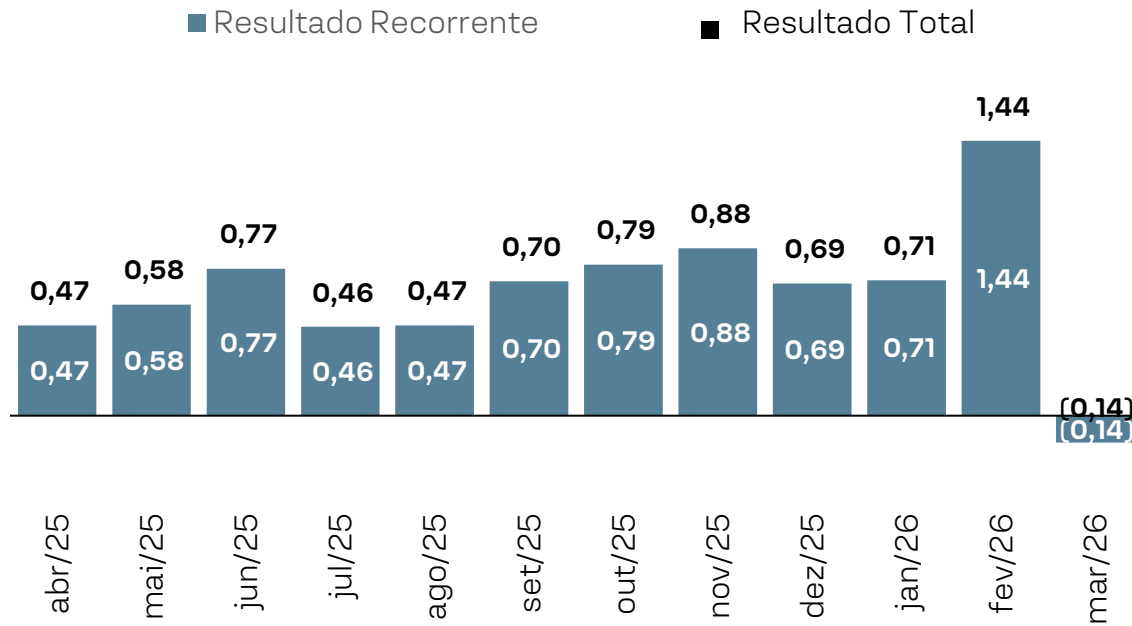
	jan/26 (R\$ mil)	fev/26 (R\$ mil)	mar/26 (R\$ mil)	mar/26 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	1.724	3.339	248	0,12	5.311	22.204
NOI Líquido	1.701	3.316	216	0,10	5.234	21.896
Receita Financeira Caixa	23	22	32	0,02	77	308
Despesas	(75)	(167)	(410)	(0,20)	(652)	(3.968)
Obras e Manutenção	(74)	(111)	(350)	(0,00)	(535)	(3.349)
Despesas Administrativas	(1)	(56)	(60)	(0,03)	(116)	(619)
Taxas do Fundo	(162)	(155)	(132)	(0,06)	(449)	(1.808)
Taxa Administração e Gestão	(159)	(151)	(129)	(0,06)	(440)	(1.741)
Demais Taxas	(3)	(3)	(3)	(0,00)	(9)	(67)
						-
Resultado Recorrente	1.487	3.017	(294)	(0,14)	4.210	16.428
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	1.487	3.017	(294)	(0,14)	4.210	16.428

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

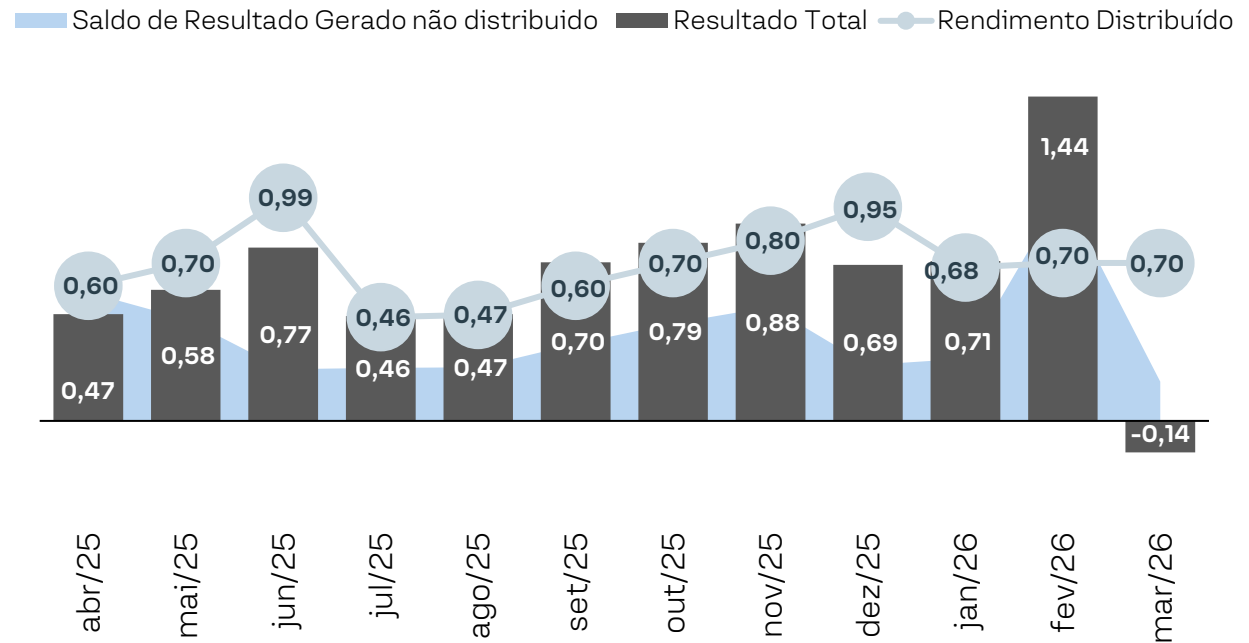
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em março foi de -R\$ 0,14/cota devido a uma antecipação do resultado do shopping de fevereiro. Esta antecipação gerou uma receita duplicada em fevereiro e uma reversão 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\$ 0,17/cota.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Saldo de resultado gerado não distribuído

0,57	0,45	0,23	0,23	0,24	0,34	0,43	0,51	0,25	0,28	1,01	0,17
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Rentabilidade e Liquidez



No mês de março, o VSHO teve uma rentabilidade de -2,9% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 19,8%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de apenas 12,6% no período.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO	-2,9%	2,3%	19,8%
IFIX	-1,1%	2,5%	16,8%
CDI Líquido ¹	1,0%	2,9%	12,6%

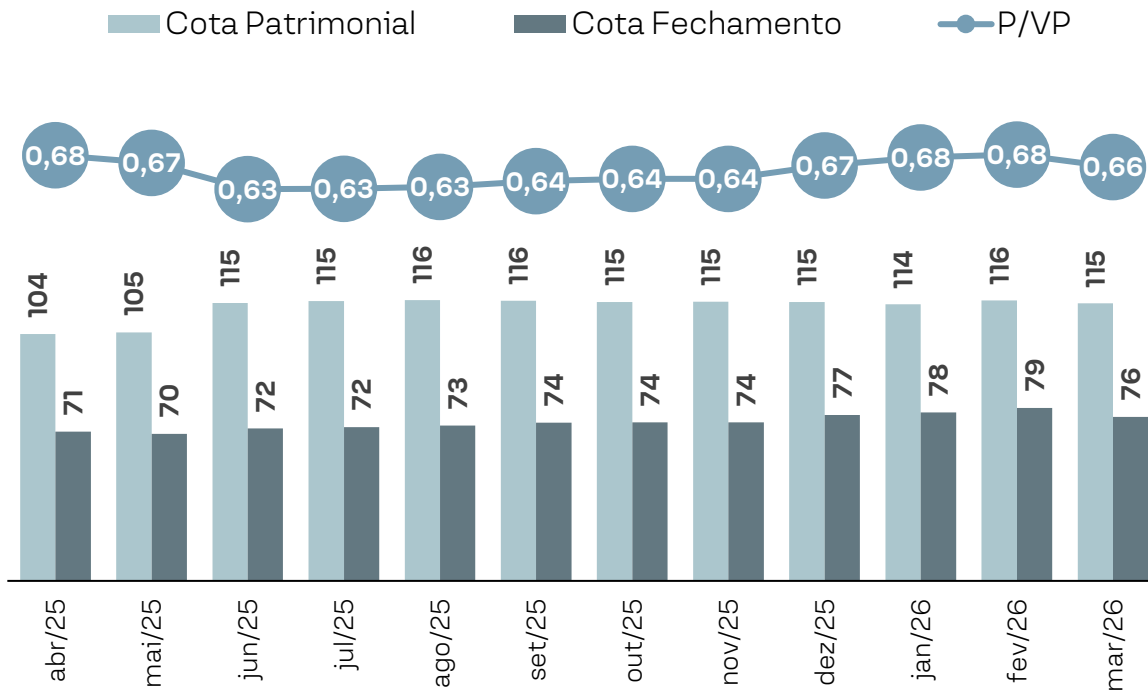
Fonte: Economática

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

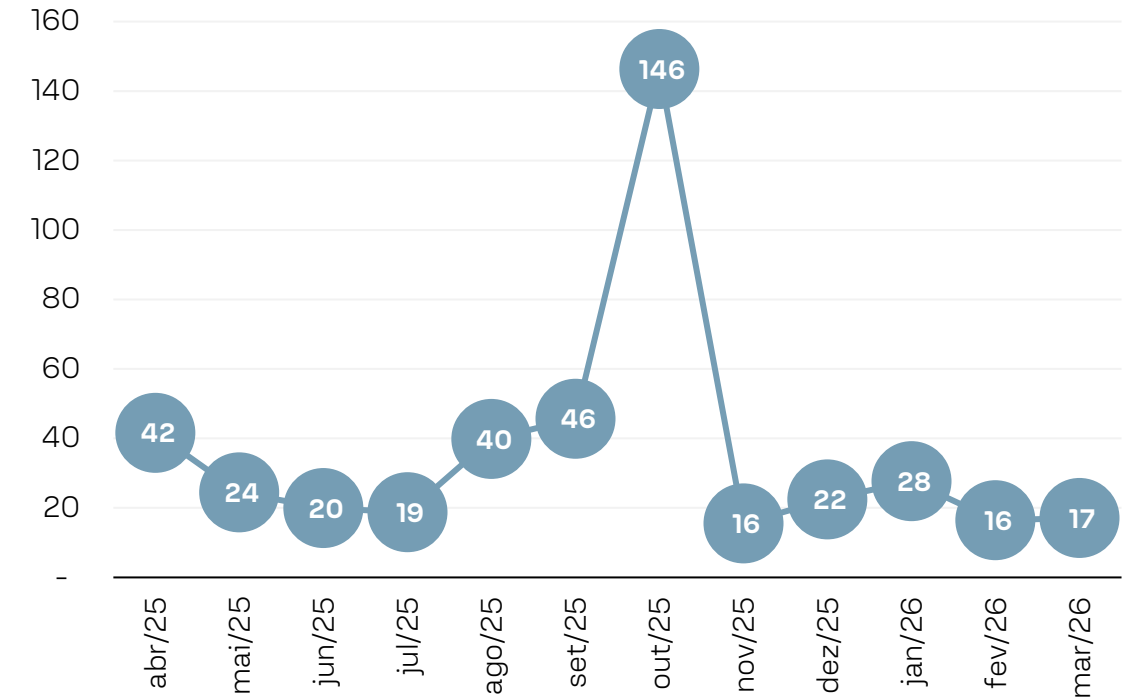
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,66. O volume médio de negociação diária no mês foi de R\$ 17 mil por dia, abaixo da média dos últimos 12 meses.

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

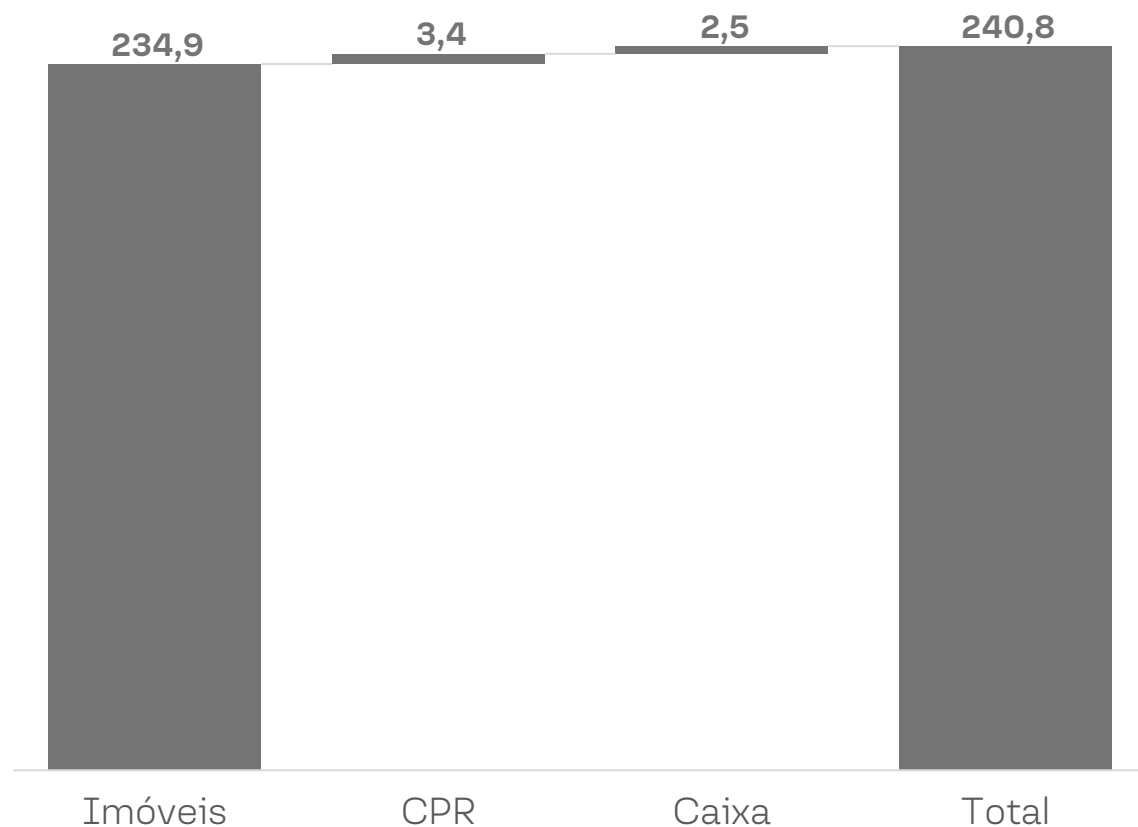


VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



Portfólio

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de março em R\$ 240,8 milhões e é composto por R\$ 234,9 milhões de imóveis, R\$ 2,5 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez¹ e R\$ 3,4 milhões são valores a receber.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de R\$ 238,10 milhões.

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

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

Indicadores Operacionais

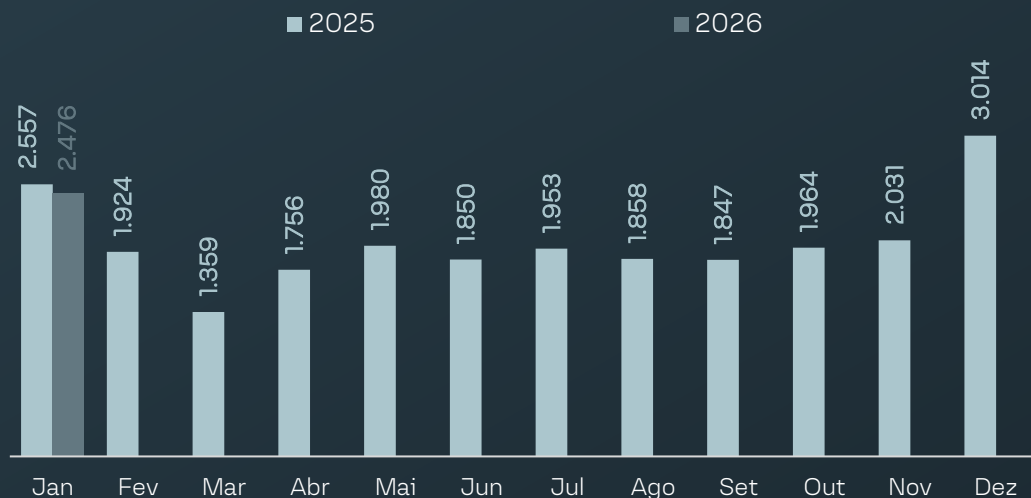
Indicadores Operacionais

O portfólio registrou em fevereiro desempenho consolidado 3,5% abaixo do observado no mesmo mês do ano anterior. O destaque positivo ficou com os shoppings Hortolândia e Valinhos, que registraram crescimento de 18,2% e 4,5% no NOI, respectivamente, impulsionado pela maior receita de aluguel e pela redução da vacância após novas inaugurações. Em sentido oposto, o Bay Market apresentou retração de 33,8%, impactado por descasamento de encargos, inadimplência e elevação da vacância.

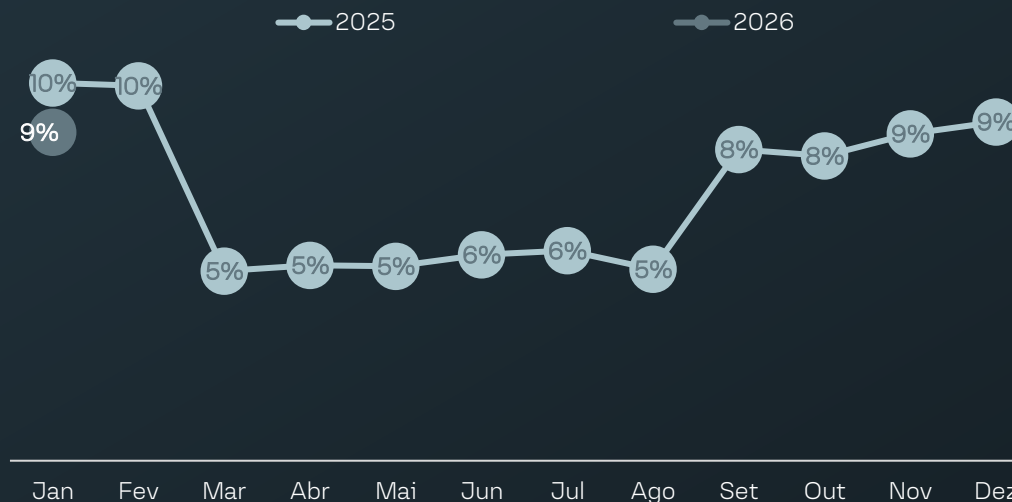
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	fev/26	fev/25	Δ	fev/26	fev/25	Δ
Total Receitas	2.667	2.535	5,2%	6.021	6.071	-0,8%
Aluguel Mínimo	1.703	1.569	8,5%	4.089	3.763	8,7%
Aluguel Complementar	194	206	-5,9%	751	930	-19,2%
Mall & Mídia	407	403	1,0%	807	799	1,0%
Outras Receitas	29	46	-37,1%	(238)	(122)	-94,7%
Inadimplência Líquida	(55)	(29)	-88,7%	(253)	(160)	-58,3%
Receita de Estacionamento	389	340	14,4%	864	861	0,4%
Total Despesas	(810)	(611)	-32,4%	(1.688)	(1.590)	-6,2%
Encargos com Lojas Vagas	(408)	(396)	-3,2%	(1.013)	(736)	-37,7%
Outras Despesas	(401)	(216)	-86,1%	(675)	(854)	21,0%
NOI 100%	1.857	1.924	-3,5%	4.333	4.481	-3,3%

Indicadores operacionais

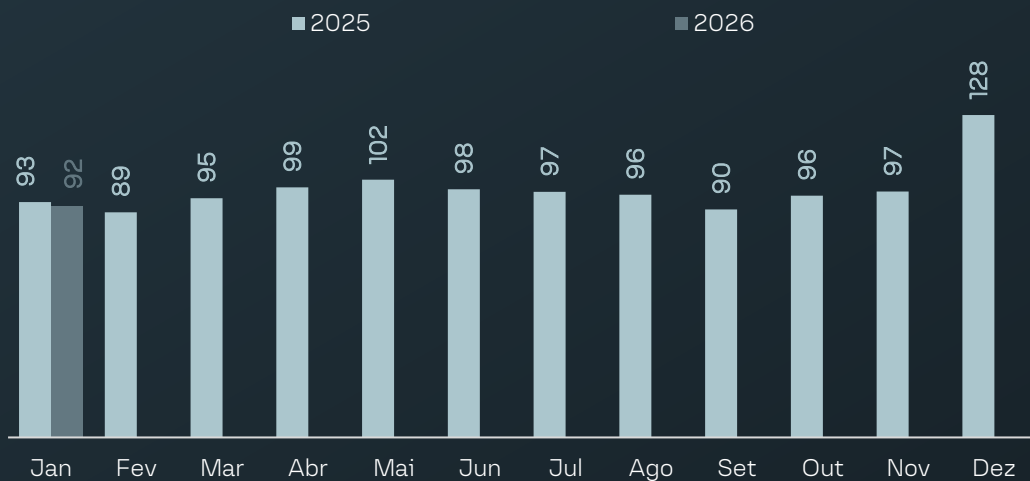
NOI Portfolio (R\$ mil)



Vacância Portfolio (%)



Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



Inadimplência Portfolio (%)





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

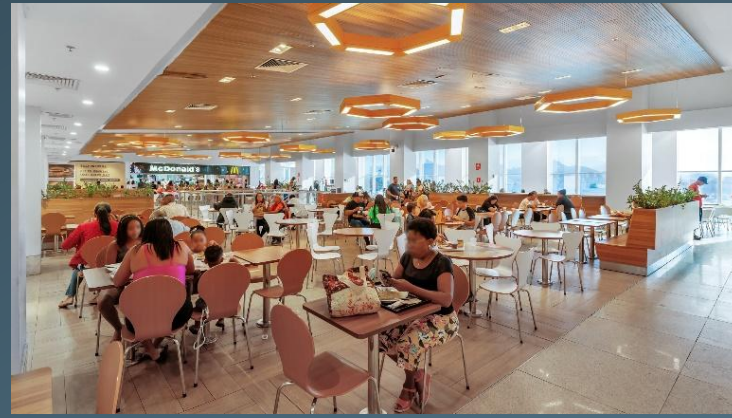
Número de Lojas
81

Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

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





 Shopping
Bay Market

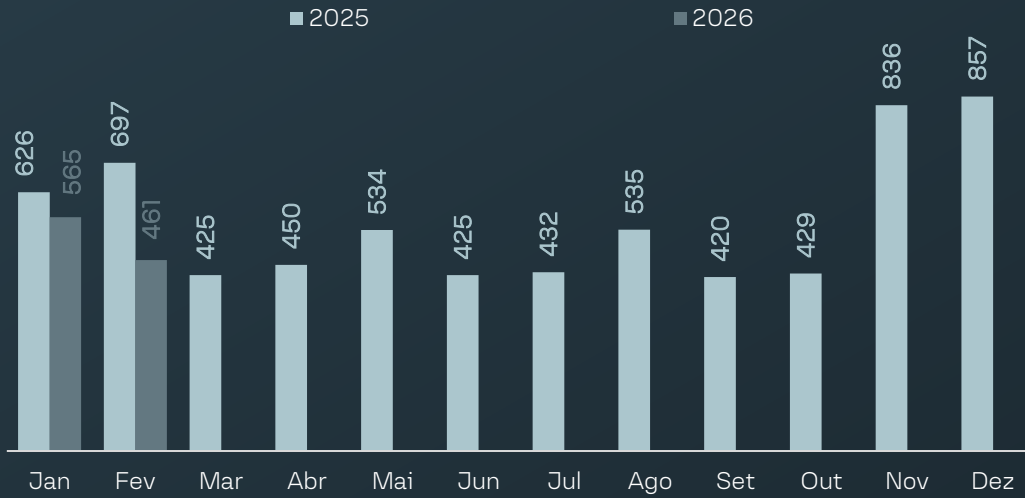


Em fevereiro, o resultado do shopping Bay Market seguiu impactado negativamente pelo descasamento no pagamento de outras despesas, decorrente do reconhecimento, no mês, das despesas referentes a janeiro, pela inadimplência de um locatário relevante, que havia regularizado integralmente seus débitos em 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
	fev/26	fev/25	Δ	fev/26	fev/25	Δ
Total Receitas	892	967	-7,8%	1.889	2.074	-8,9%
Aluguel Mínimo	637	586	8,7%	1.521	1.384	9,9%
Aluguel Complementar	13	50	-73,5%	69	163	-57,6%
Mall & Mídia	179	170	5,3%	347	326	6,7%
Outras Receitas	25	30	-17,3%	(38)	42	-189,9%
Inadimplência Líquida	(38)	22	-270,2%	(164)	(40)	-309,4%
Receita de Estacionamento	75	108	-30,5%	154	199	-22,6%
Total Despesas	(430)	(270)	-59,3%	(863)	(751)	-14,9%
Encargos com Lojas Vagas	(223)	(192)	-16,1%	(643)	(340)	-89,0%
Outras Despesas	(207)	(78)	-166,0%	(220)	(411)	46,5%
NOI 100%	461	697	-33,8%	1.027	1.323	-22,4%

Bay Market

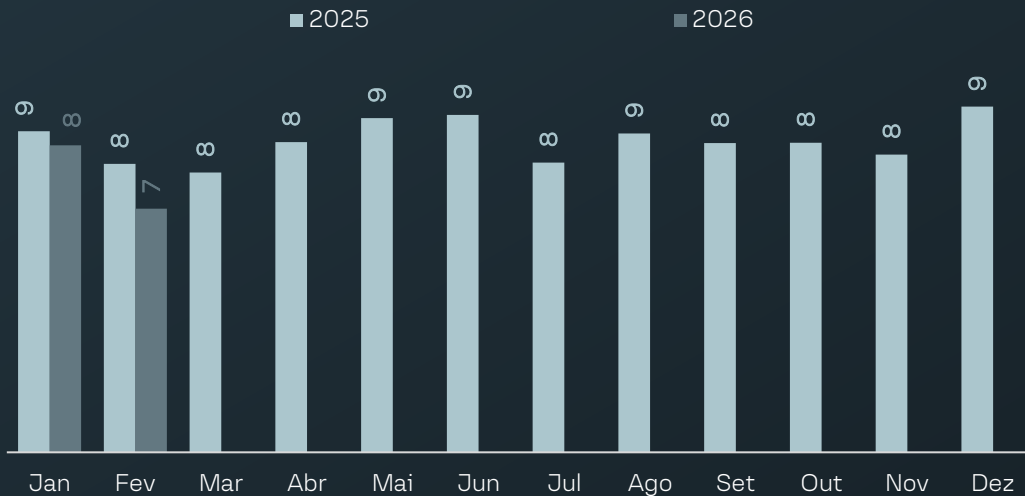
NOI Bay Market (R\$ mil)



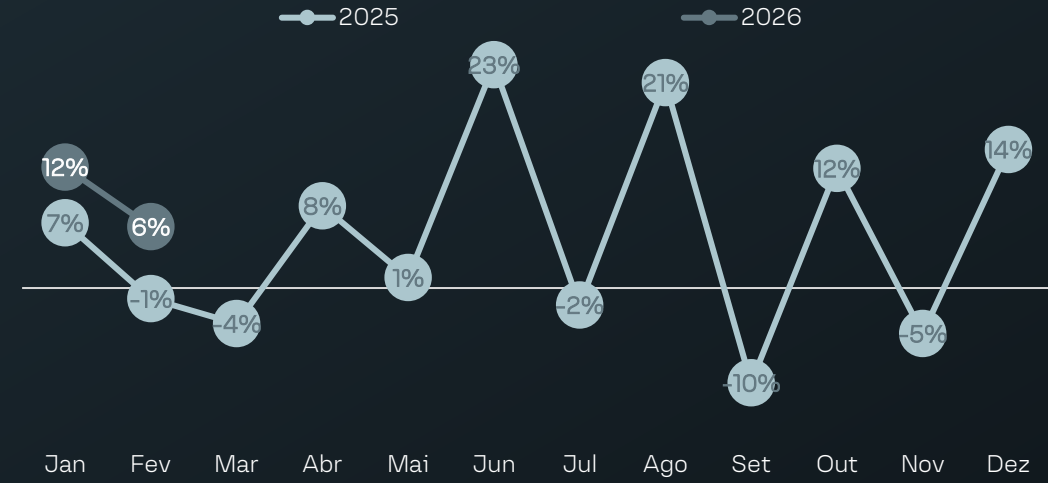
Vacância Bay Market (%)



Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



Inadimplência Bay Market (%)



SHOPPING
Hortolândia

Ano de Inauguração
2011

ABL
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





SHOPPING
Hortolândia

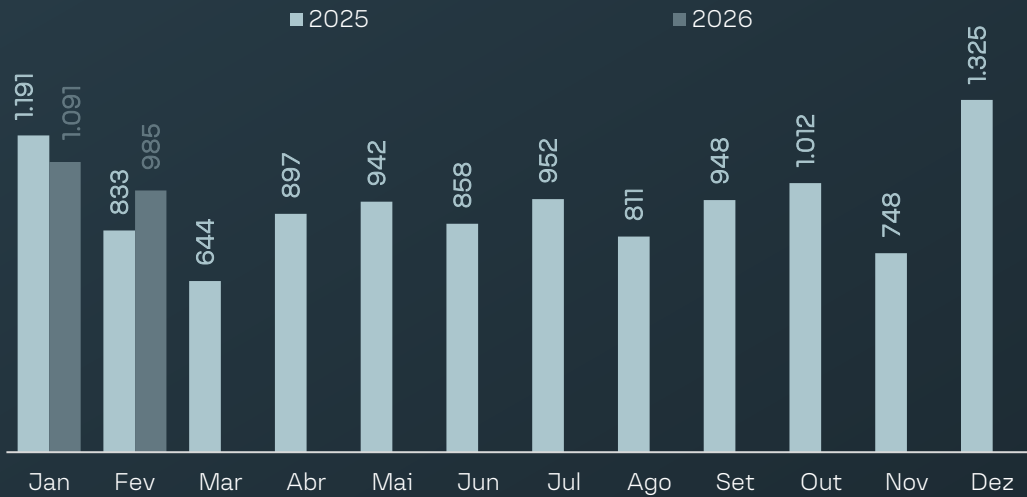


No mês, o desempenho do Shopping Hortolândia foi impactado positivamente por uma maior receita de aluguel mínimo, complementar e estacionamento, recuperando no acumulado o resultado negativo do mês de janeiro. O Shopping Hortolândia mantém sua elevada taxa de ocupação, permanecendo em um patamar estável.

	Mês			Acumulado no ano		
	fev/26	fev/25	Variação Δ	fev/26	fev/25	Variação Δ
Total Receitas	1.172	993	18,0%	2.522	2.433	3,7%
Aluguel Mínimo	744	680	9,5%	1.762	1.628	8,2%
Aluguel Complementar	58	36	61,6%	176	282	-37,4%
Mall & Mídia	140	148	-5,6%	281	294	-4,5%
Outras Receitas	1	13	-95,6%	(119)	(103)	-15,7%
Inadimplência Líquida	(3)	(32)	90,2%	(62)	(87)	28,6%
Receita de Estacionamento	232	148	57,4%	483	419	15,5%
Total Despesas	(187)	(160)	-17,3%	(446)	(409)	-9,2%
Encargos com Lojas Vagas	(71)	(86)	18,0%	(159)	(197)	19,4%
Outras Despesas	(116)	(73)	-58,8%	(287)	(211)	-35,8%
NOI 100%	985	833	18,2%	2.076	2.024	2,5%

Hortolândia

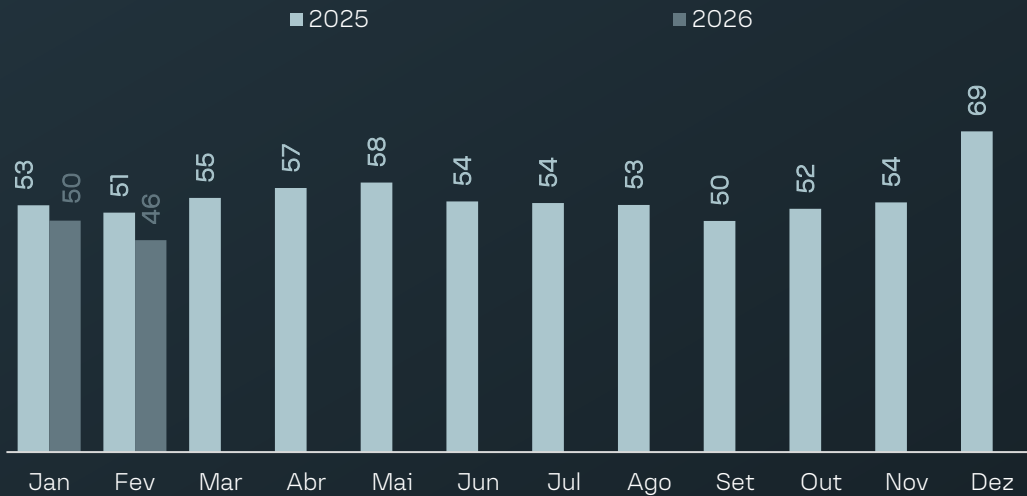
NOI Hortolândia (R\$ mil)



Vacância Hortolândia (%)



Fluxo de Veículos Hortolândia (mil)



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





SHOPPING VALINHOS

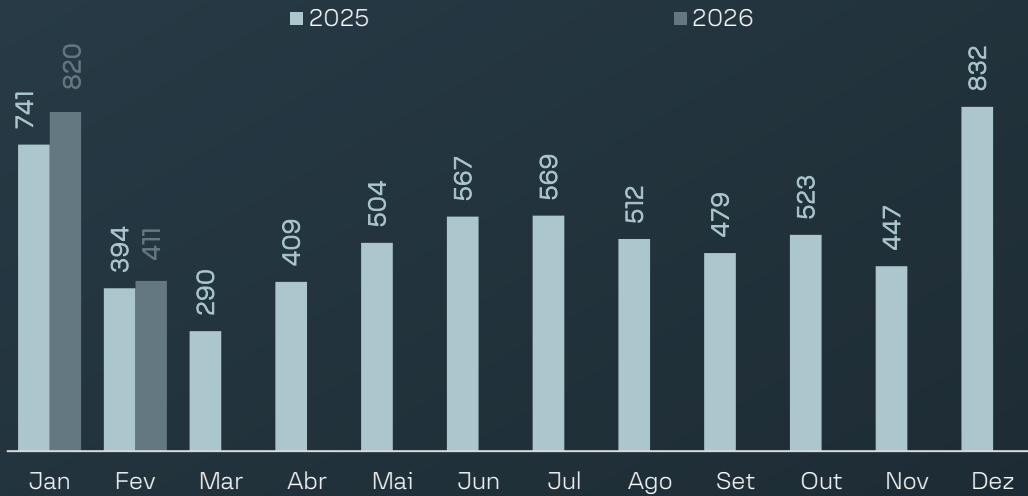


Em fevereiro o Shopping Valinhos continuou apresentando crescimento no NOI em relação ao mesmo período do mês anterior, impulsionado pela redução da vacância com as novas operações inauguradas de 2025, como C&A e Borelli.

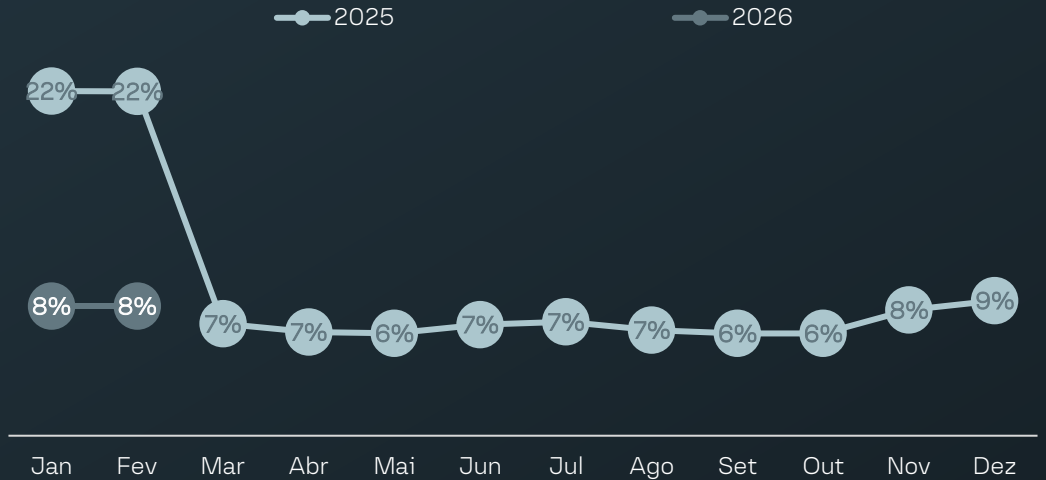
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	fev/26	fev/25	Δ	fev/26	fev/25	Δ
Total Receitas	603	575	4,9%	1.610	1.564	2,9%
Aluguel Mínimo	321	303	6,0%	806	751	7,3%
Aluguel Complementar	123	120	2,4%	506	486	4,2%
Mall & Mídia	88	84	4,1%	179	179	-0,2%
Outras Receitas	3	2	34,4%	(81)	(62)	-31,1%
Inadimplência Líquida	(13)	(19)	30,4%	(26)	(32)	19,1%
Receita de Estacionamento	82	85	-3,6%	227	243	-6,7%
Total Despesas	(192)	(182)	-5,8%	(379)	(430)	11,9%
Encargos com Lojas Vagas	(115)	(117)	2,3%	(211)	(198)	-6,4%
Outras Despesas	(78)	(64)	-20,4%	(168)	(232)	27,6%
NOI 100%	411	394	4,5%	1.231	1.134	8,6%

Valinhos

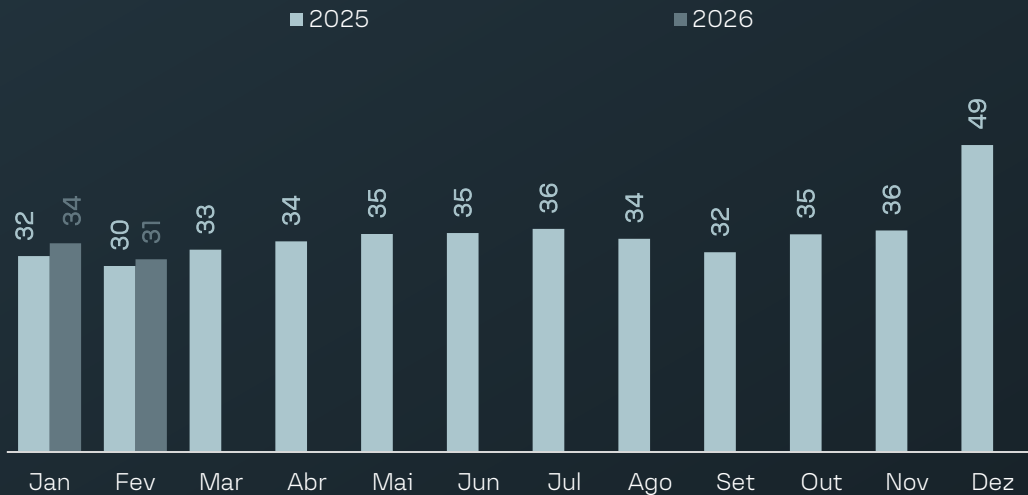
NOI Valinhos (R\$ mil)



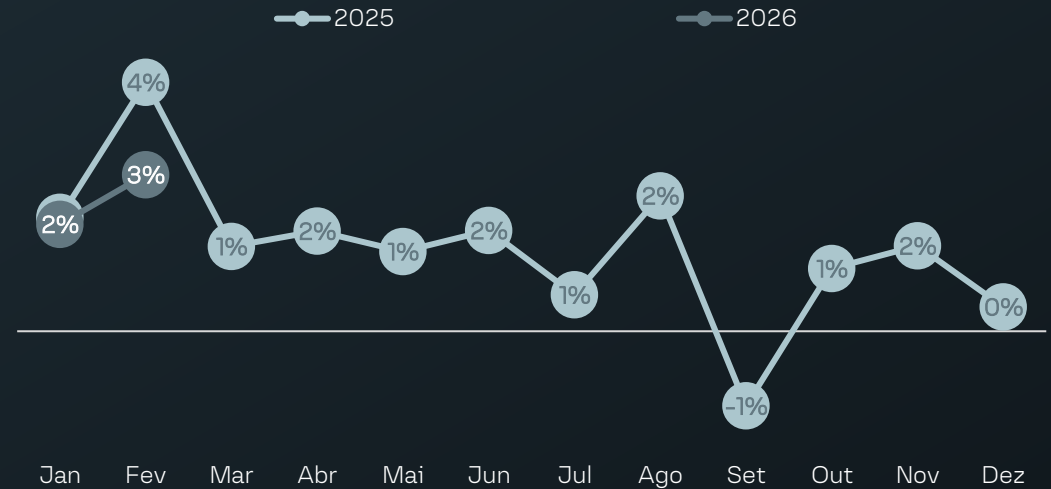
Vacância Valinhos (%)



Fluxo de Veículos Valinhos (mil)



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