

Junho 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

0,92%

Dividend Yield Anualizado

11,03%

Dividend Yield Médio (12 M)¹

10,82%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 76,18

Cota Patrimonial

R\$ 119,41

Valor de Mercado

R\$ 159,89 MM

Valor Patrimonial

R\$ 250,63 MM

P/VP

0,64



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 18.997

Número de Negócios no Mês

459

Número de Cotistas

2.893

Quantidade de Cotas

2.098.800



Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

45.690

Vacância Física

9,7%

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

0,70

/ Cota

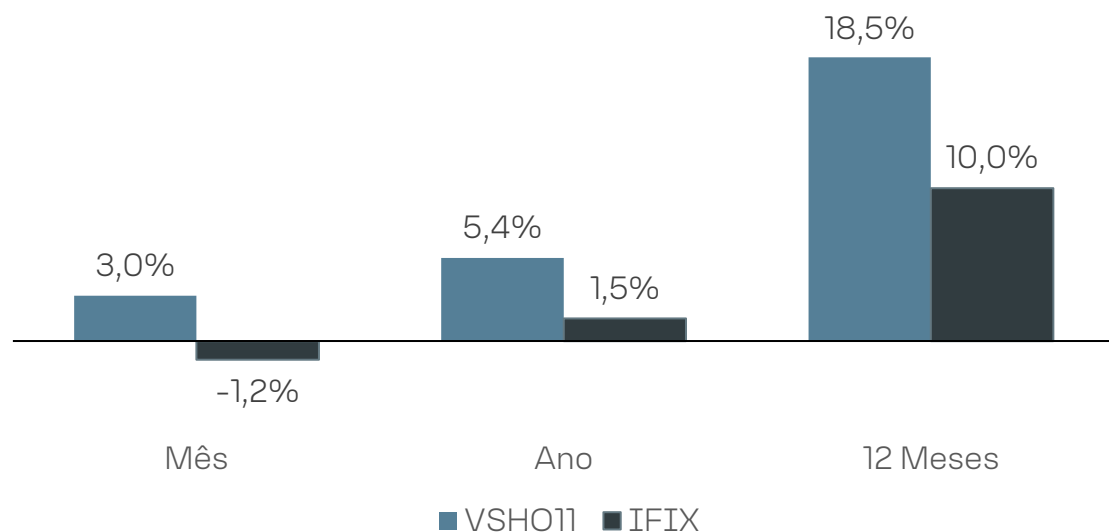


Dividend Yield

11,03%

Anualizado

RETORNO



Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL

Em junho, o resultado caixa foi de R\$ 0,73 por cota, a rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 18,5% frente a uma rentabilidade de 10,0% do IFIX para o mesmo período, enquanto a rentabilidade mensal de maio do fundo foi de 3,0% frente a queda do IFIX de (1,2)%.

A inadimplência dos shoppings registrada em maio apresentou um aumento pontual, em razão do processo de transição operacional da administradora. As medidas necessárias já foram implementadas e a expectativa é de que a situação seja gradualmente normalizada ao longo das próximas semanas.

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL

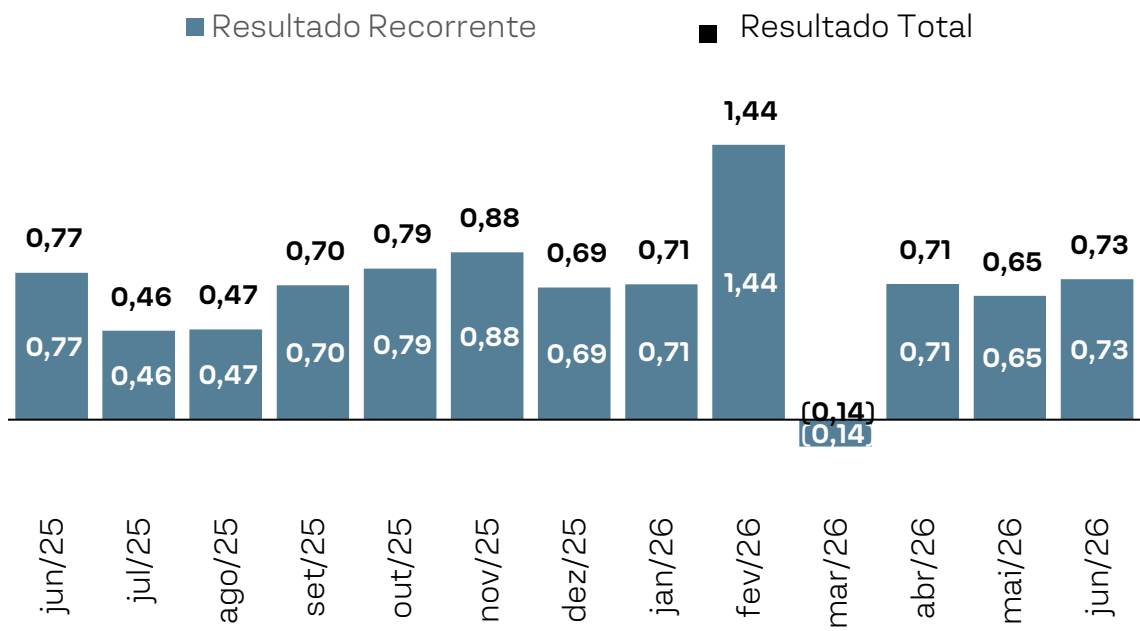
	abr/26 (R\$ mil)	mai/26 (R\$ mil)	jun/26 (R\$ mil)	jun/26 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	2.072	2.058	2.513	1,20	11.954	23.565
NOI Líquido	2.048	2.047	2.496	1,19	11.825	23.294
Receita Financeira Caixa	24	10	18	0,01	129	271
Despesas	(420)	(521)	(827)	(0,39)	(2.420)	(4.711)
Obras e Manutenção	(379)	(115)	(91)	(0,00)	(1.121)	(3.101)
Despesas Administrativas	(40)	(406)	(736)	(0,35)	(1.299)	(1.610)
Taxas do Fundo	(163)	(177)	(145)	(0,07)	(933)	(1.861)
Taxa Administração e Gestão	(159)	(19)	(19)	(0,01)	(637)	(1.547)
Demais Taxas	(3)	(33)	(1)	(0,00)	(47)	(65)
						-
Resultado Recorrente	1.490	1.359	1.542	0,73	8.601	16.993
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	1.490	1.359	1.542	0,73	8.601	16.993

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

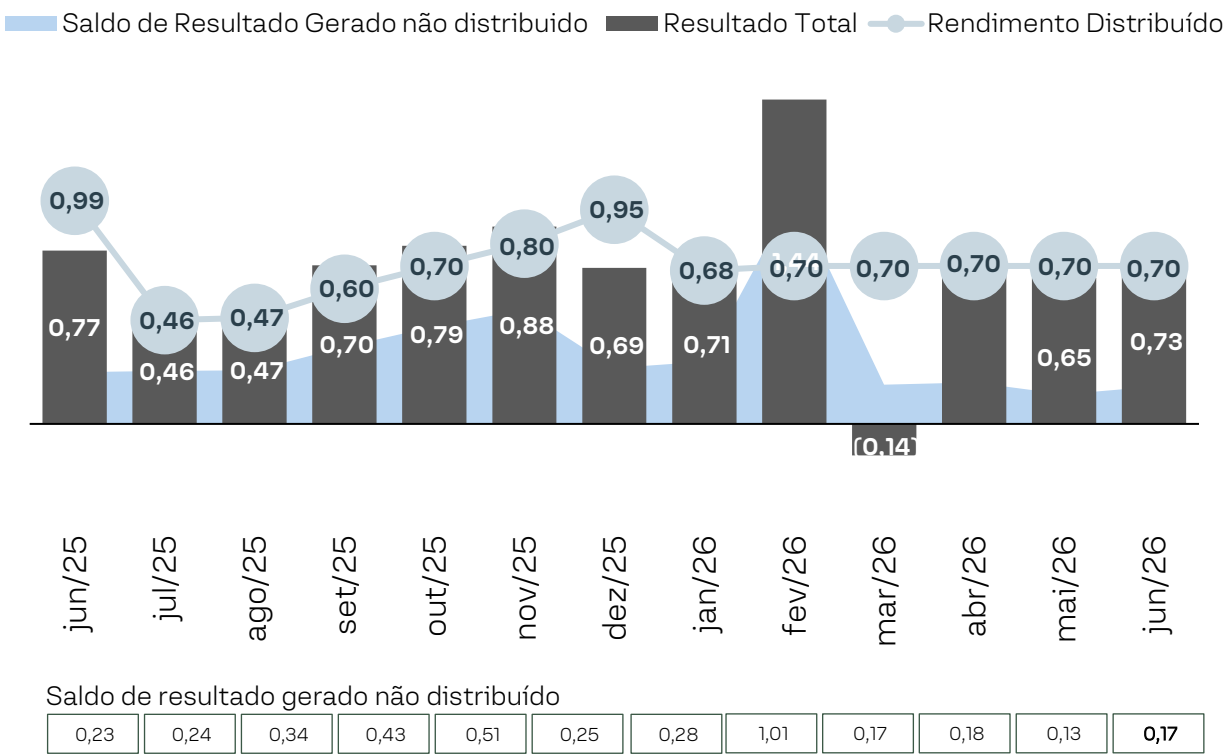
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em maio foi de R\$ 0,73/cota.
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



Rentabilidade e Liquidez

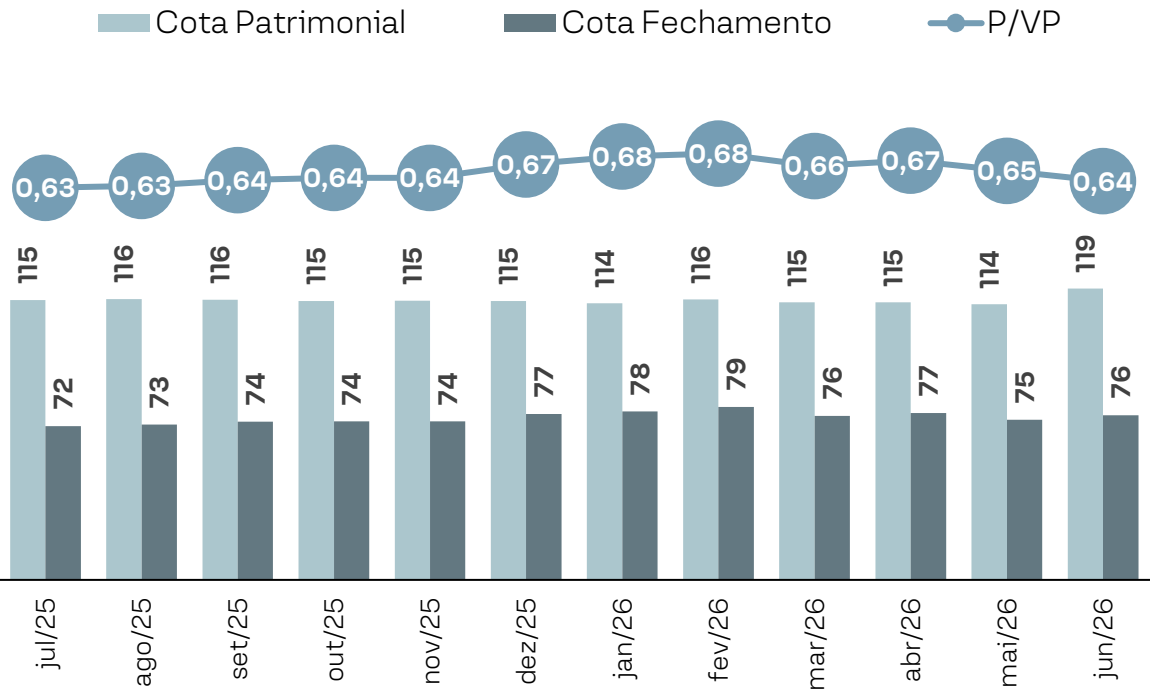


No mês de junho, o VSHO teve uma rentabilidade de 3,0% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 18,5%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de 10,0% no período.

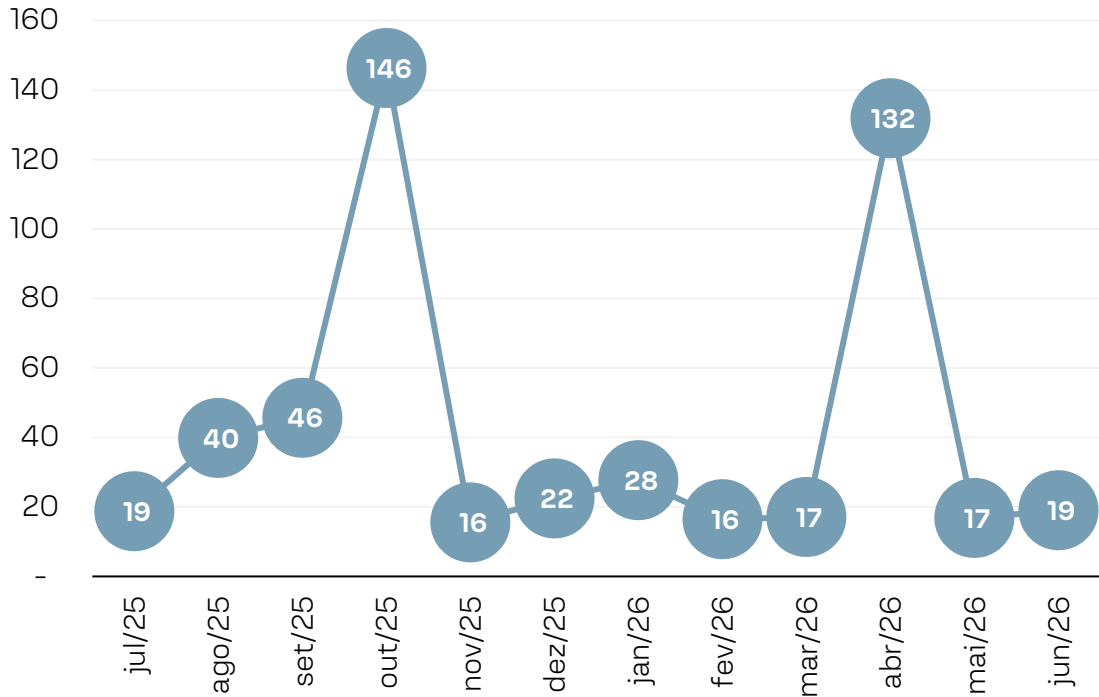
Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO	3,0%	5,4%	18,5%
IFIX	-1,2%	1,5%	10,0%
CDI Líquido ¹	1,0%	5,8%	12,6%

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,64. O volume médio de negociação diária no mês foi de R\$19 mil por dia.

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



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



Portfólio

Carteira do Fundo

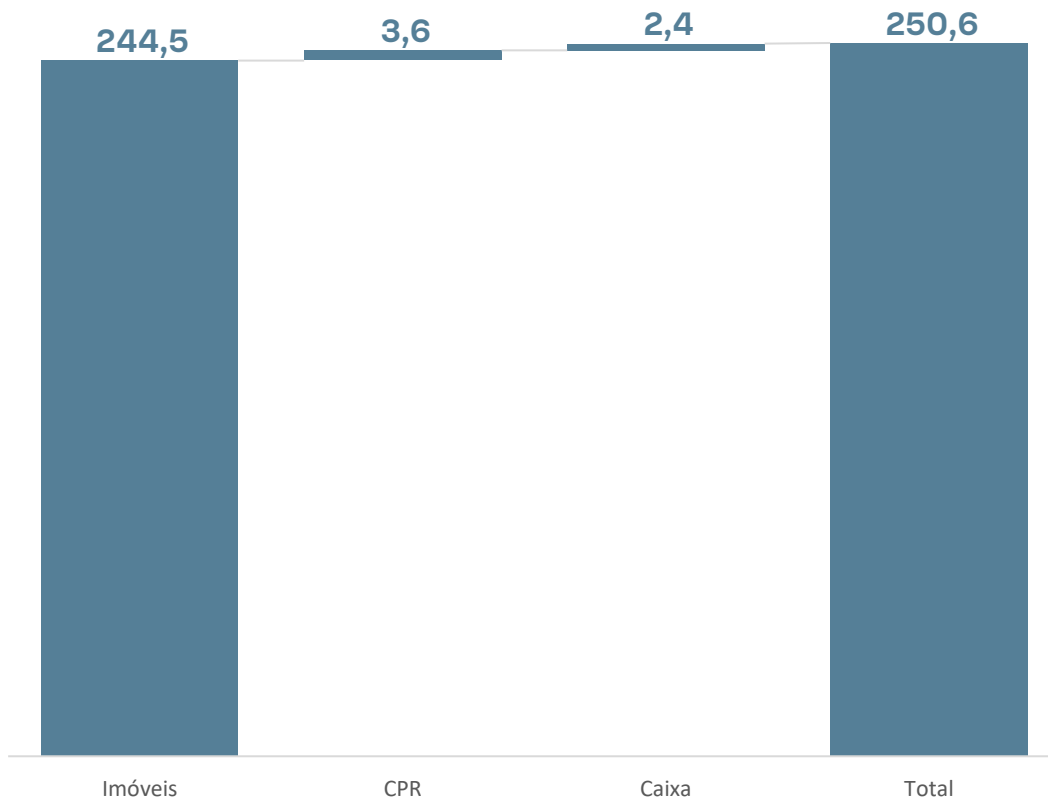
Relatório Gerencial

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 maio em R\$250,6 milhões e é composto por R\$ 244,5 milhões de imóveis, R\$ 2,4 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez¹ e R\$ 3,6 milhões são valores a receber.

Em junho tivemos a apresentação dos laudos de avaliação dos ativos do portfolio do fundo, com variação média de 4,02%.

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 maio desempenho consolidado de 10,9% abaixo do observado no mesmo mês do ano anterior. O destaque positivo ficou com os shoppings Bay e Hortolândia, que registraram crescimento de 19,2% e 38,2% nas receitas de aluguel mínimo e aluguel complementar, respectivamente.

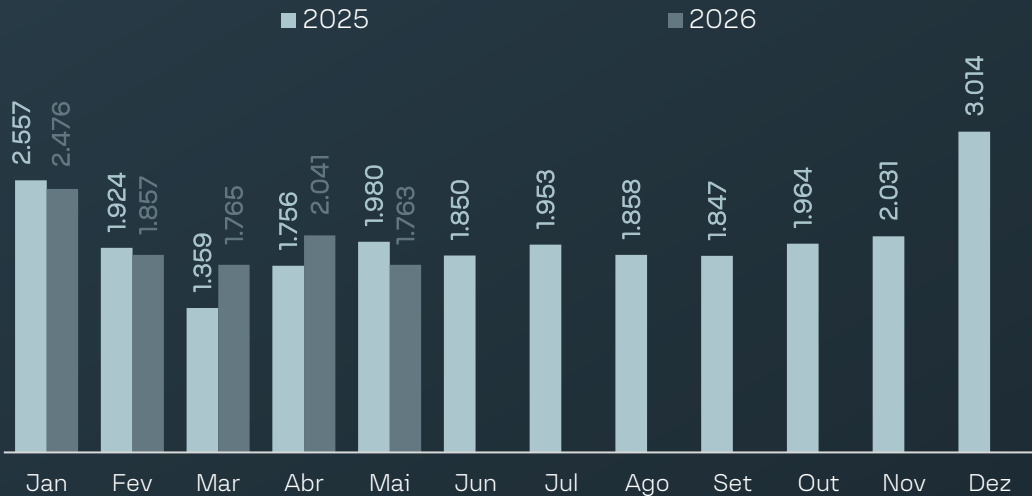
O destaque negativo foi a inadimplência que teve crescimento expressivo, mas que não é algo estrutural mas operacional e antecipado dada a troca do administrador dos shoppings. As medidas necessárias já foram implementadas e a expectativa é de que a situação seja gradualmente normalizada ao longo das próximas semanas.

	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	mai/26	mai/25	Δ	mai/26	mai/25	Δ
Total Receitas	2.447	2.691	-9,1%	14.005	13.617	2,8%
Aluguel Mínimo	1.655	1.503	10,1%	9.086	8.255	10,1%
Aluguel Complementar	378	364	3,7%	1.533	1.635	-6,2%
Mall & Mídia	423	415	1,9%	2.108	2.062	2,2%
Outras Receitas	3	(1)	-348,7%	(174)	(114)	-53,1%
Inadimplência Líquida	(525)	17	3100,8%	(963)	(210)	-359,2%
Receita de Estacionamento	514	393	30,9%	2.414	1.988	21,4%
Total Despesas	(684)	(711)	3,9%	(3.902)	(4.042)	3,4%
Encargos com Lojas Vagas	(497)	(447)	-11,1%	(2.458)	(2.048)	-20,0%
Outras Despesas	(187)	(264)	29,2%	(1.444)	(1.994)	27,6%
NOI 100%	1.763	1.980	-10,9%	10.103	9.575	5,5%

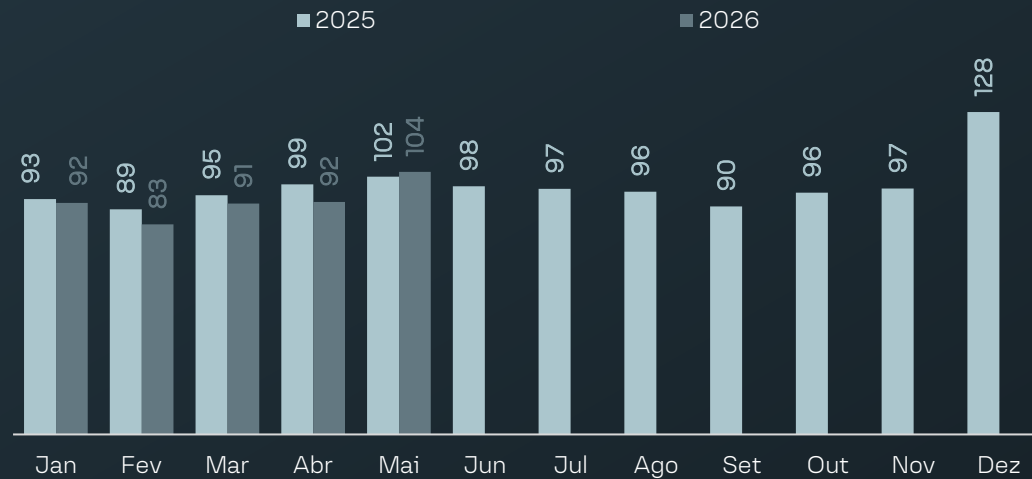
Informações financeiras referentes ao mês do relatório e informações operacionais referentes ao mês imediatamente anterior.

Indicadores operacionais

NOI Portfolio (R\$ mil)



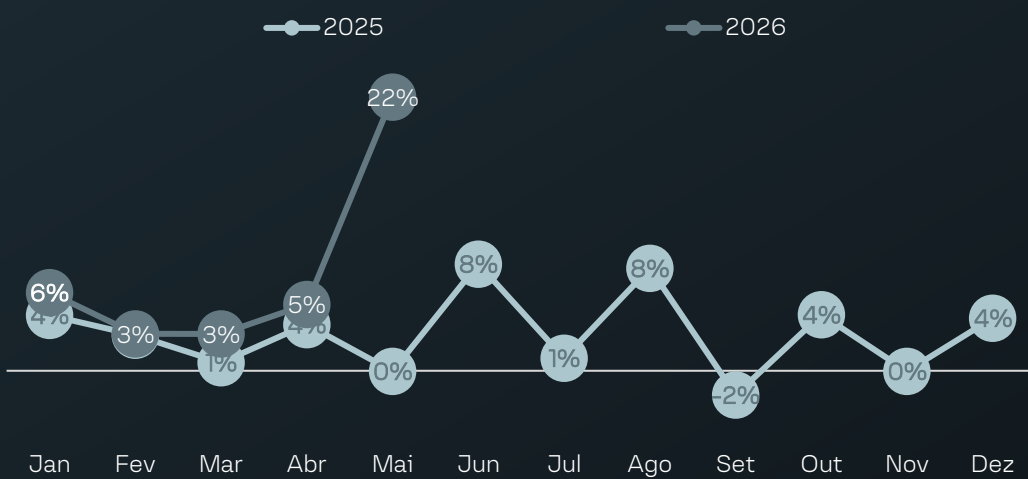
Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



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

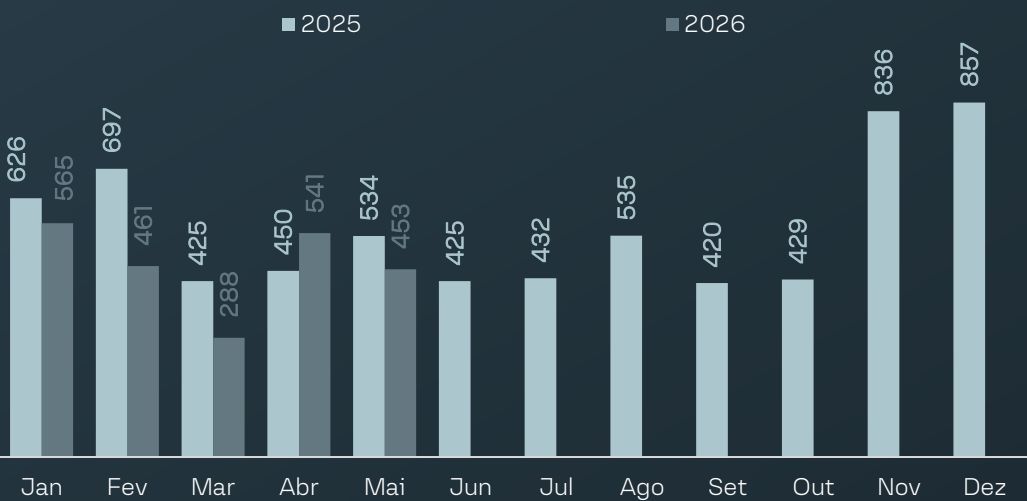


Em maio, a performance do shopping foi marcada negativamente pelo avanço da inadimplência líquida que atingiu ~25% das receitas totais. Entretanto, a situação já foi regularizada e a administração segue acompanhando a recuperação dos valores em aberto, com expectativa de normalizar nas próximas semanas

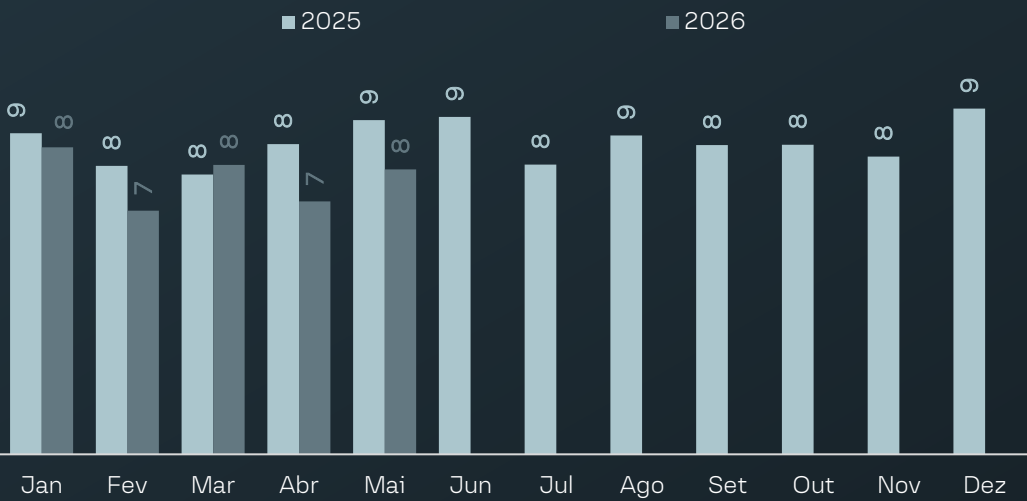
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	mai/26	mai/25	Δ	mai/26	mai/25	Δ
Total Receitas	737	827	-10,8%	4.335	4.514	-4,0%
Aluguel Mínimo	628	527	19,2%	3.428	2.974	15,3%
Aluguel Complementar	36	50	-28,1%	148	271	-45,2%
Mall & Mídia	183	150	21,8%	899	820	9,7%
Outras Receitas	12	28	-58,0%	(3)	87	-103,6%
Inadimplência Líquida	(197)	(5)	3692,3%	(517)	(70)	-634,6%
Receita de Estacionamento	75	76	-1,0%	380	432	-12,1%
Total Despesas	(284)	(293)	3,0%	(2.026)	(1.783)	-13,7%
Encargos com Lojas Vagas	(277)	(209)	-32,6%	(1.425)	(946)	-50,6%
Outras Despesas	(7)	(84)	91,8%	(601)	(836)	28,1%
NOI 100%	453	534	-15,1%	2.309	2.732	-15,5%

Bay Market

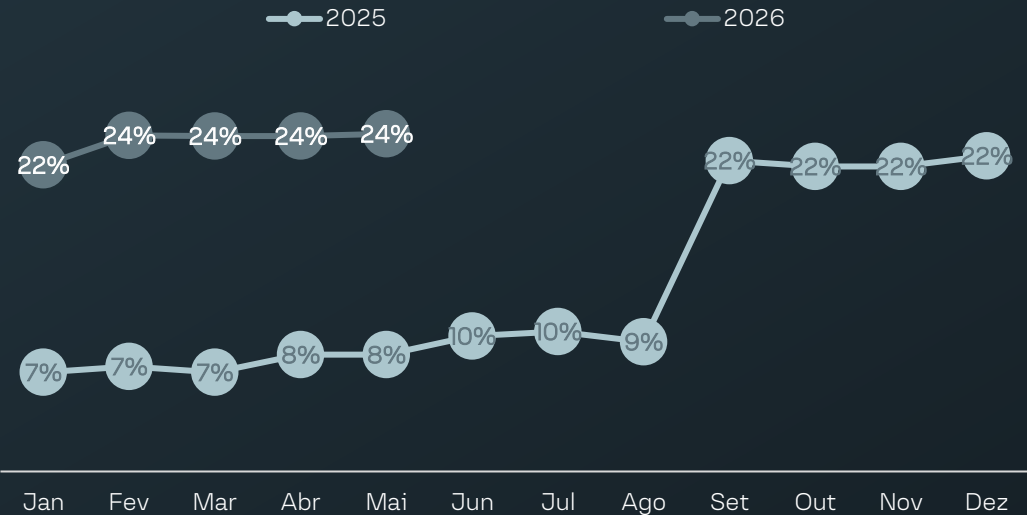
NOI Bay Market (R\$ mil)



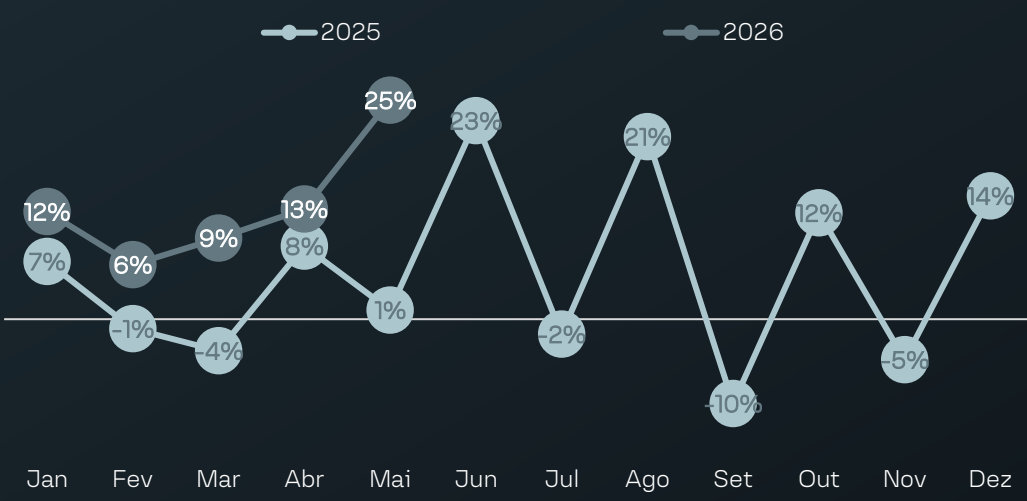
Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



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



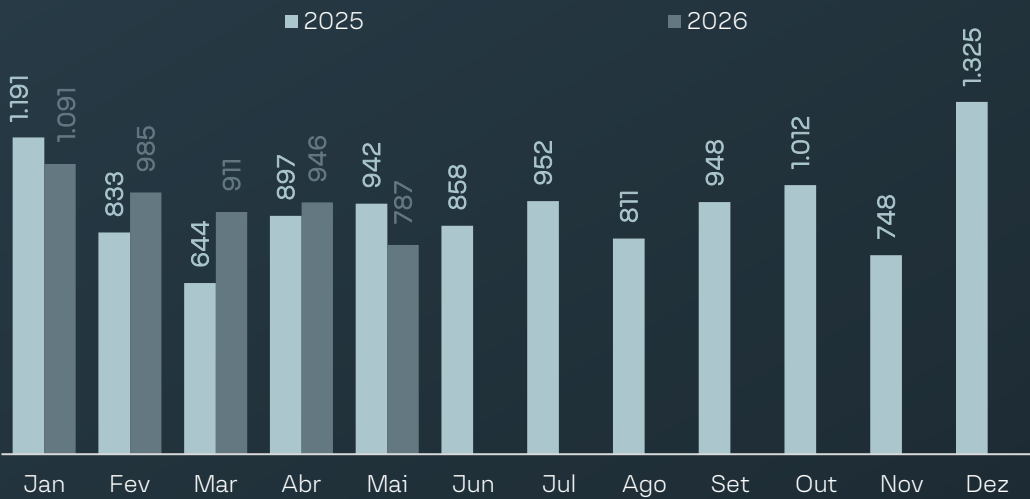


Em maio, a performance do shopping foi marcada negativamente pelo avanço da inadimplência líquida que atingiu ~24% das receitas totais. Entretanto, a situação já foi regularizada e a administração segue acompanhando a recuperação dos valores em aberto, com expectativa de normalizar nas próximas semanas

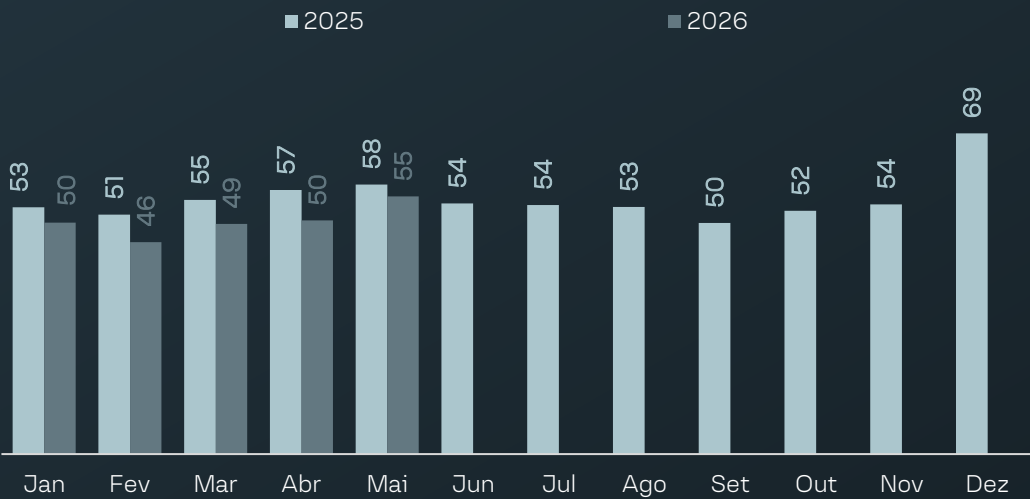
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	mai/26	mai/25	Δ	mai/26	mai/25	Δ
Total Receitas	1.004	1.129	-11,1%	5.825	5.616	3,7%
Aluguel Mínimo	717	688	4,2%	3.915	3.655	7,1%
Aluguel Complementar	138	100	38,2%	437	458	-4,5%
Mall & Mídia	143	162	-12,1%	739	780	-5,3%
Outras Receitas	(17)	(27)	-38,4%	(110)	(127)	13,0%
Inadimplência Líquida	(227)	29	894,3%	(319)	(94)	-241,0%
Receita de Estacionamento	249	177	40,9%	1.163	944	23,2%
Total Despesas	(217)	(187)	-15,8%	(1.105)	(1.110)	0,4%
Encargos com Lojas Vagas	(103)	(105)	1,5%	(471)	(532)	11,5%
Outras Despesas	(114)	(82)	-37,8%	(634)	(578)	-9,8%
NOI 100%	787	942	-16,5%	4.720	4.506	4,7%

Hortolândia

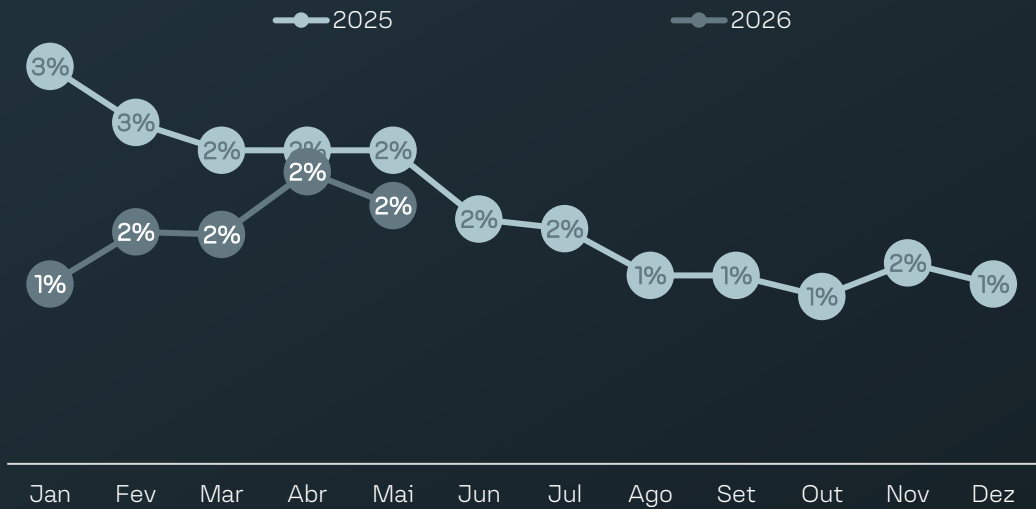
NOI Hortolândia (R\$ mil)



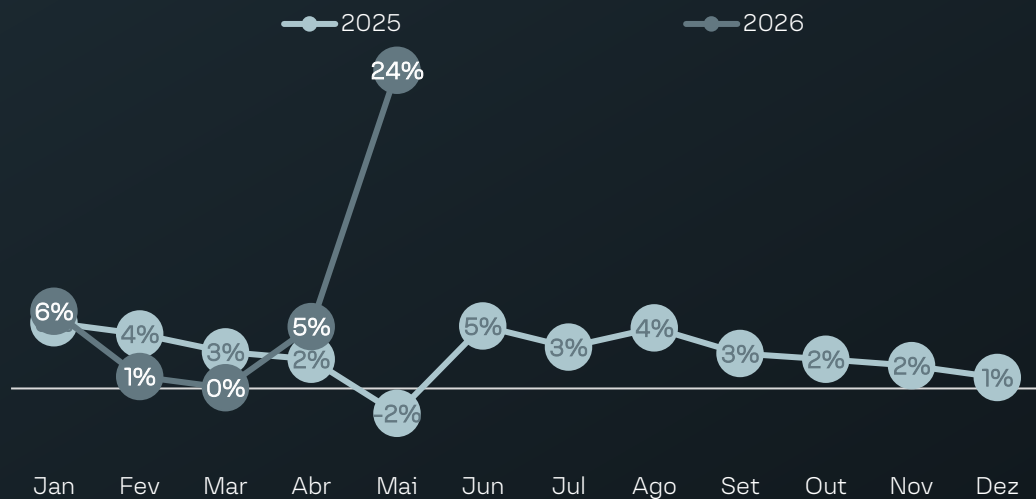
Fluxo de Veículos Hortolândia (mil)



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





TIVIO
CAPITAL

SHOPPING VALINHOS

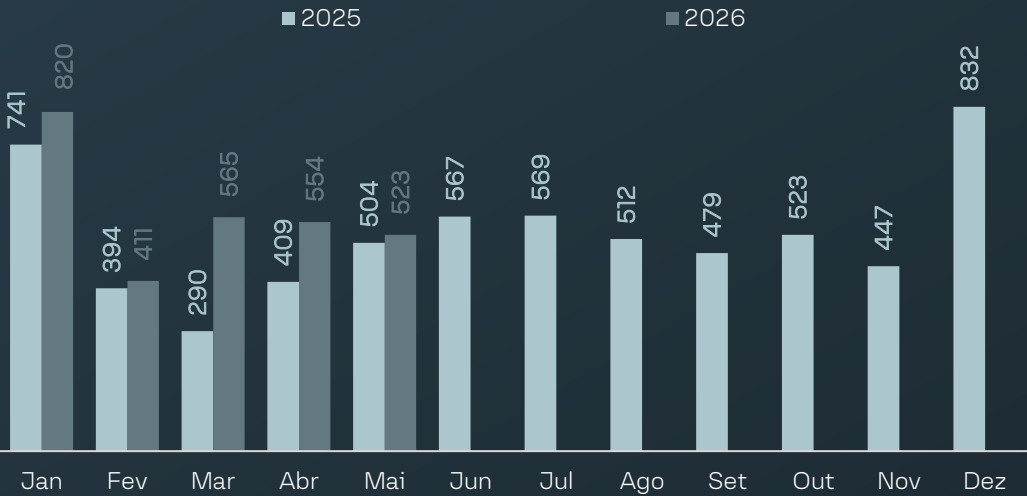


Em maio, a performance do shopping foi marcada negativamente pelo avanço da inadimplência líquida que atingiu ~16% das receitas totais. Entretanto, a situação já foi regularizada e a administração segue acompanhando a recuperação dos valores em aberto, com expectativa de normalizar nas próximas semanas

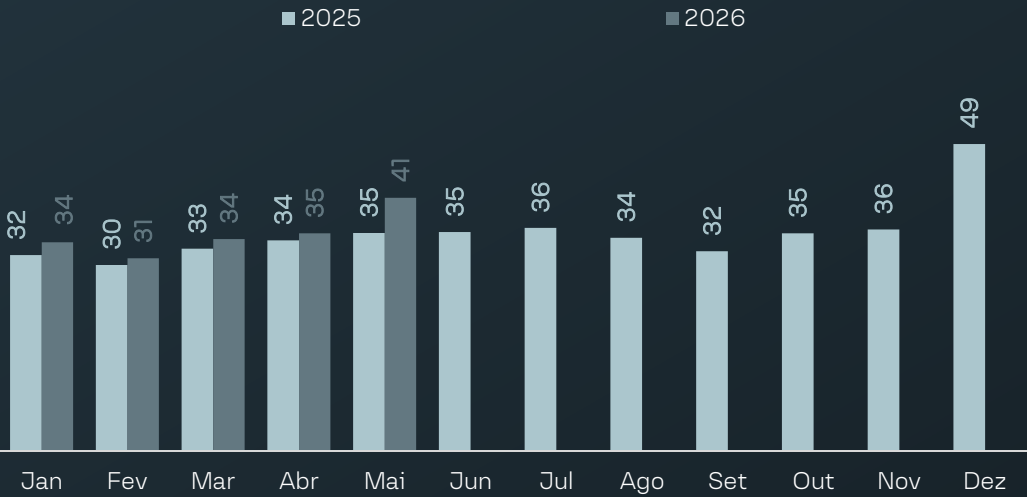
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	mai/26	mai/25	Δ	mai/26	mai/25	Δ
Total Receitas	706	735	-3,9%	3.845	3.487	10,3%
Aluguel Mínimo	310	288	7,7%	1.743	1.626	7,2%
Aluguel Complementar	204	214	-4,9%	948	906	4,6%
Mall & Mídia	97	103	-5,2%	470	463	1,6%
Outras Receitas	7	(3)	-380,1%	(60)	(74)	18,4%
Inadimplência Líquida	(101)	(6)	-1622,3%	(126)	(46)	-176,9%
Receita de Estacionamento	189	139	35,5%	871	612	42,3%
Total Despesas	(183)	(231)	20,8%	(971)	(1.149)	15,5%
Encargos com Lojas Vagas	(117)	(134)	12,7%	(562)	(569)	1,2%
Outras Despesas	(66)	(98)	32,0%	(409)	(580)	29,5%
NOI 100%	523	504	3,8%	2.874	2.338	22,9%

Valinhos

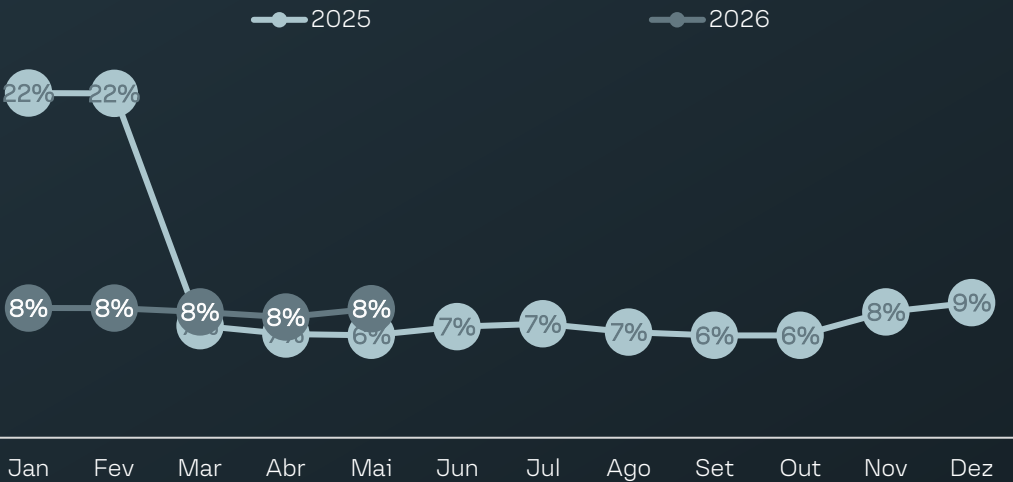
NOI Valinhos (R\$ mil)



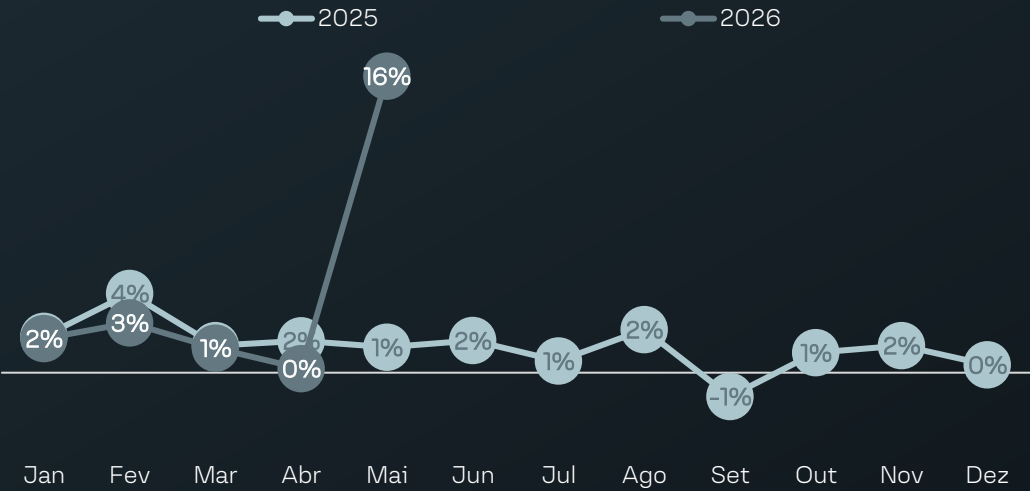
Fluxo de Veículos Valinhos (mil)



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