

Maio 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\$ 0,65

Dividend Yield Mensal

0,87%

Dividend Yield Anualizado

10,41%

Dividend Yield Médio (12 M)¹

11,19%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 74,69

Cota Patrimonial

R\$ 114,80

Valor de Mercado

R\$ 156,76 MM

Valor Patrimonial

R\$ 240,93 MM

P/VP

0,65



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 16.803

Número de Negócios no Mês

1.865

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

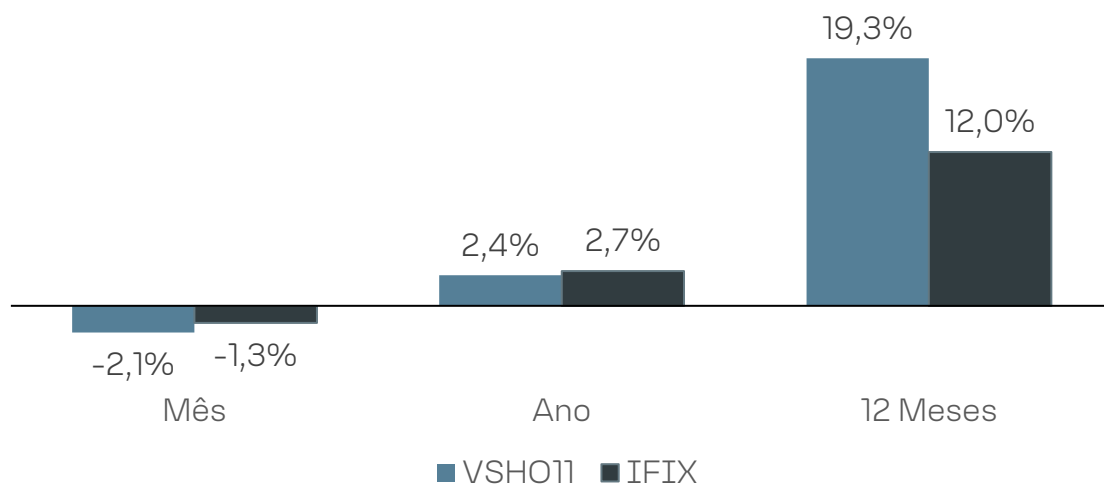


Dividend Yield

10,41%

Anualizado

RETORNO



Em maio, o resultado caixa foi de R\$ 0,65 por cota, a rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 19,3% frente a uma rentabilidade de 12,0% do IFIX para o mesmo período, enquanto a rentabilidade mensal de maio do fundo foi de (2,1)% frente a queda do IFIX de (1,3)%.

No início de fevereiro divulgamos um Fato Relevante sobre as tratativas para a alteração da administradora do shopping. A conclusão dessa alteração ocorreu em abril com a formalização dos contratos de rescisão assim como a conclusão da contratação da administradora AD Shopping. A AD Shopping iniciou as atividades de administração dos shoppings em maio, iniciando o plano de melhorias operacionais.

Ainda, no mês de maio, o Shopping Hortolândia se classificou como finalista do Prêmio ABRASCE, na categoria de ações de impacto social.

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL

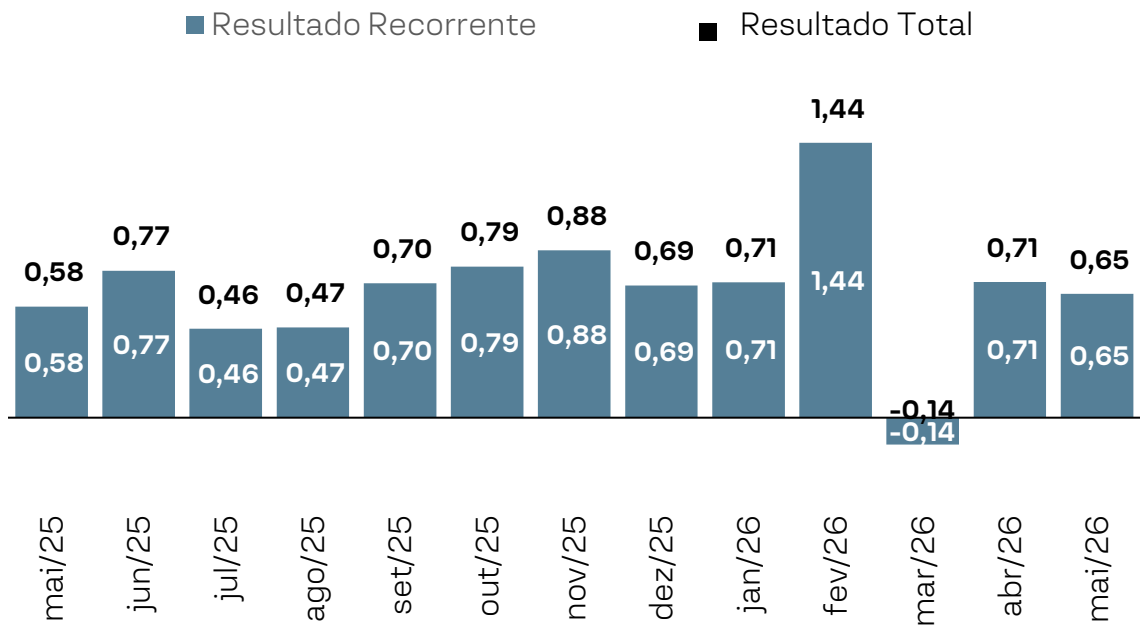
	mar/26 (R\$ mil)	abr/26 (R\$ mil)	mai/26 (R\$ mil)	mai/26 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	248	2.072	2.058	0,98	9.441	23.111
NOI Líquido	216	2.048	2.047	0,98	9.329	22.828
Receita Financeira Caixa	32	24	10	0,00	112	283
Despesas	(410)	(420)	(521)	(0,25)	(1.593)	(4.188)
Obras e Manutenção	(350)	(379)	(115)	(0,00)	(1.030)	(3.227)
Despesas Administrativas	(60)	(40)	(406)	(0,19)	(563)	(961)
Taxas do Fundo	(132)	(163)	(177)	(0,08)	(788)	(1.857)
Taxa Administração e Gestão	(129)	(159)	(19)	(0,01)	(618)	(1.666)
Demais Taxas	(3)	(3)	(33)	(0,02)	(46)	(67)
						-
Resultado Recorrente	(294)	1.490	1.359	0,65	7.060	17.066
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	(294)	1.490	1.359	0,65	7.060	17.066

Acesse a Planilha de Fundamentos

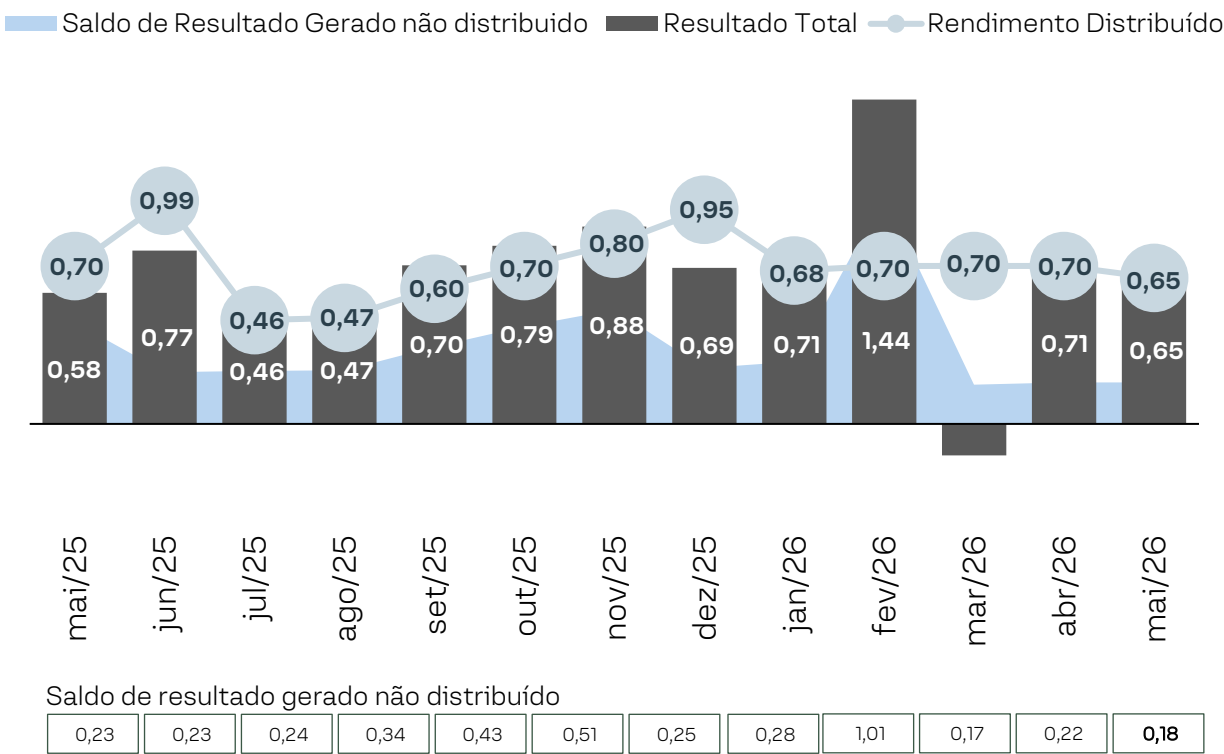
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em maio foi de R\$ 0,65/cota.
No mês, a distribuição foi de R\$ 0,70/cota e o fundo encerrou com uma reserva de caixa de R\$ 0,18/cota.

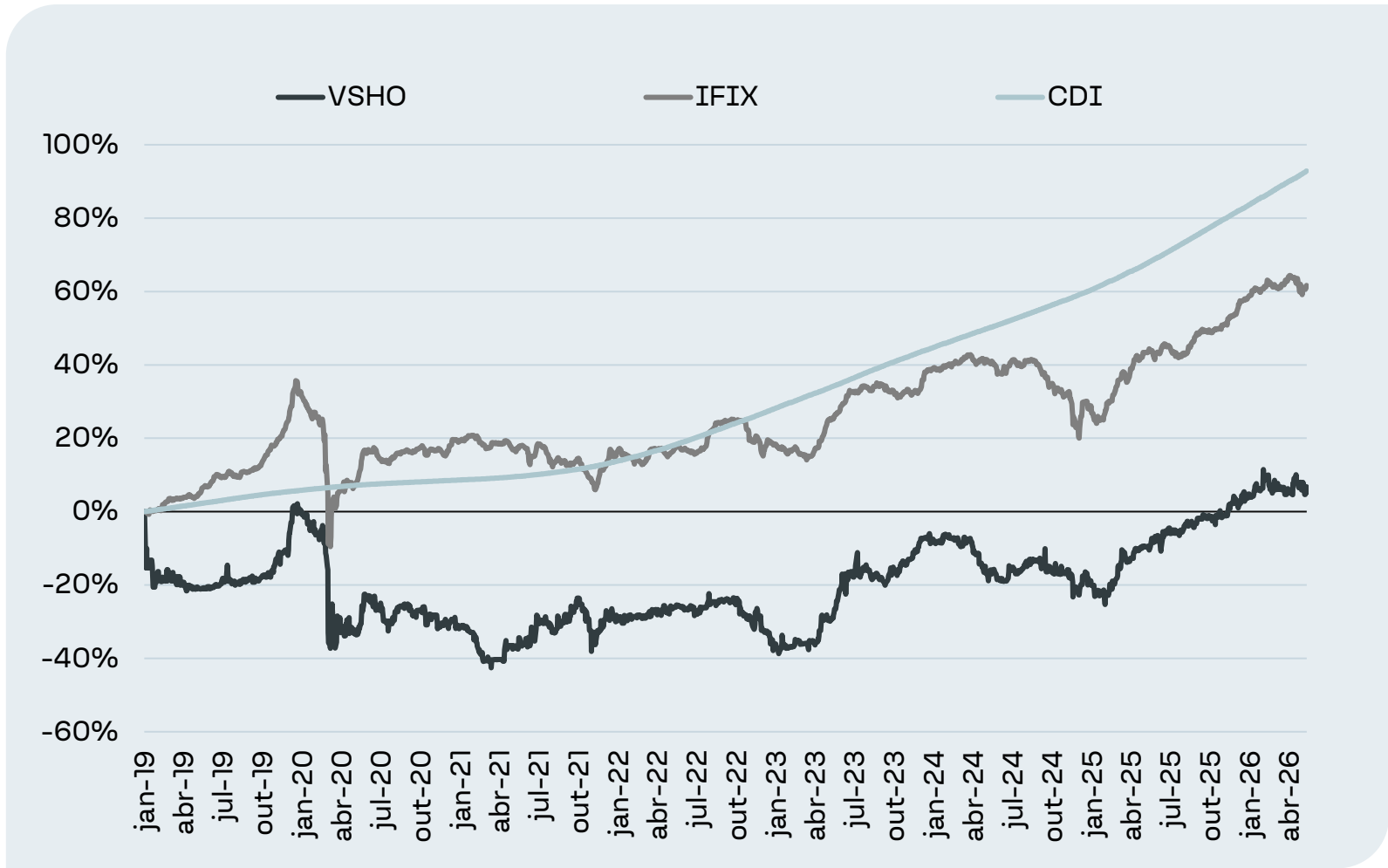
RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Rentabilidade e Liquidez



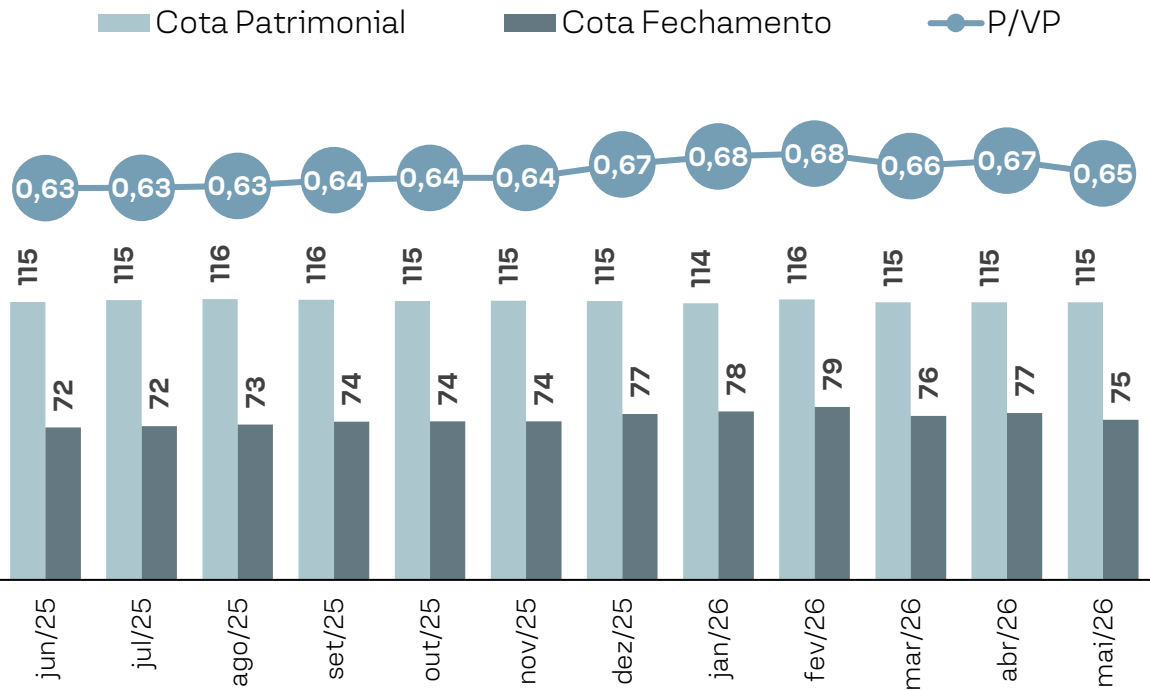
No mês de maio, o VSHO teve uma rentabilidade de (2,1)% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 19,3%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de 12,0% no período.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO	-2,1%	2,4%	19,3%
IFIX	-1,3%	2,7%	12,0%
CDI Líquido ¹	0,9%	4,8%	12,5%

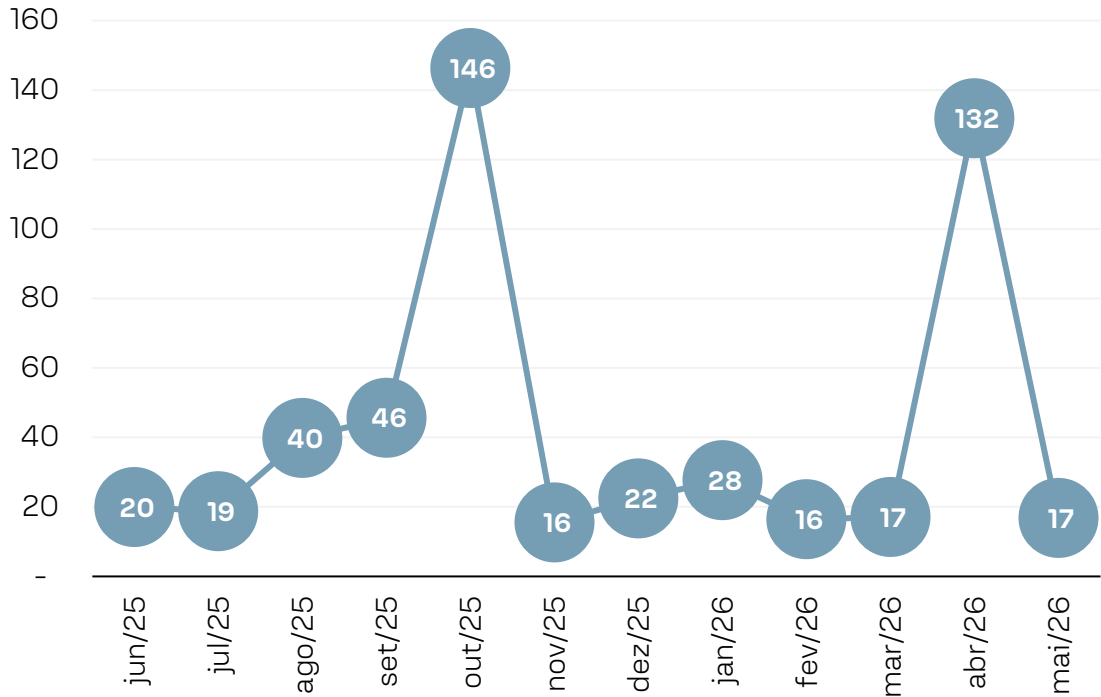
Fonte: Economática
⁽¹⁾ O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,65. O volume médio de negociação diária no mês foi de R\$17 mil por dia.

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



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



Portfólio

Carteira do Fundo

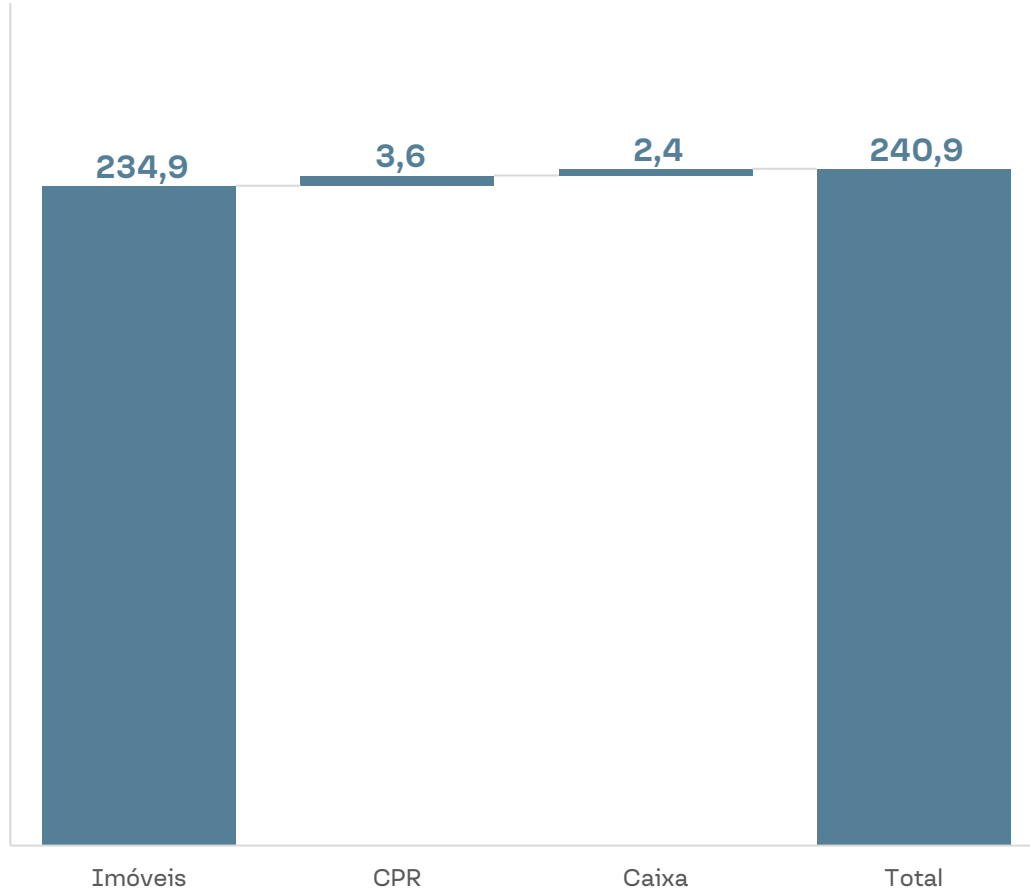
Relatório Gerencial

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\$240,9 milhões e é composto por R\$ 234,9 milhões de imóveis, R\$ 2,4 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez¹ e R\$ 3,6 milhões são valores a receber.

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

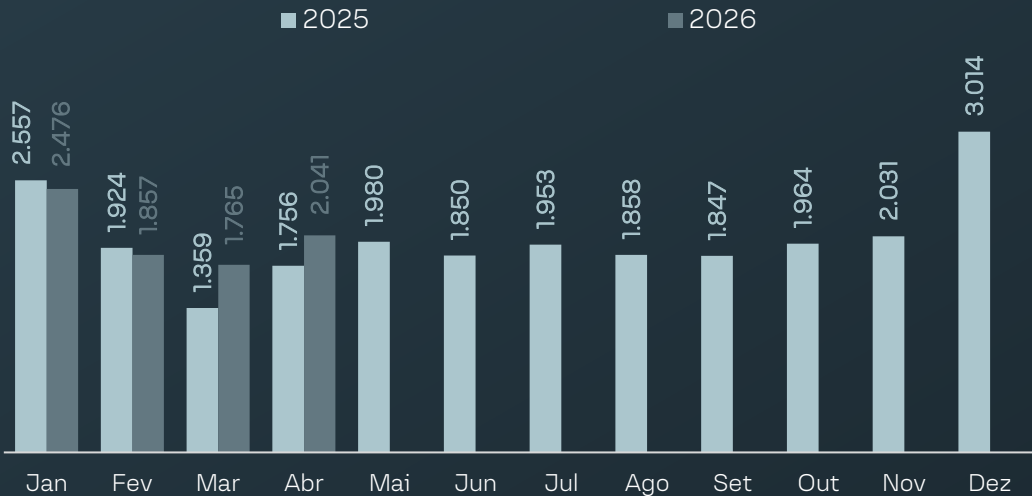
Indicadores Operacionais

O portfólio registrou em maio desempenho consolidado de 16,2% acima do observado no mesmo mês do ano anterior. O destaque positivo ficou com os shoppings Bay e Valinhos, que registraram crescimento de 20,1% e 35,4% no NOI, respectivamente, impulsionado pela maior receita de aluguel e de estacionamento. De forma menos expressiva mas ainda bem positiva, o Hortolândia apresentou avanço de 5,5%, impactado positivamente pela receita de aluguel e estacionamento, e por uma elevação na inadimplência.

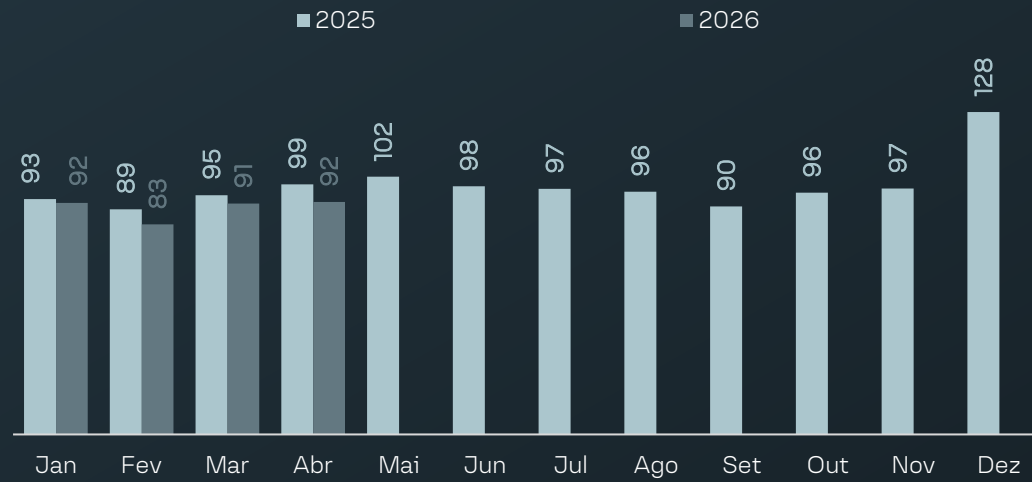
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	abr/26	abr/25	Δ	abr/26	abr/25	Δ
Total Receitas	2.789	2.519	10,7%	11.558	10.926	5,8%
Aluguel Mínimo	1.680	1.497	12,2%	7.431	6.752	10,1%
Aluguel Complementar	264	186	42,4%	1.156	1.271	-9,1%
Mall & Mídia	450	440	2,4%	1.685	1.647	2,3%
Outras Receitas	14	59	-76,3%	(177)	(112)	-57,0%
Inadimplência Líquida	(130)	(84)	-55,3%	(438)	(227)	-92,9%
Receita de Estacionamento	510	421	21,1%	1.901	1.596	19,1%
Total Despesas	(747)	(763)	2,0%	(3.218)	(3.330)	3,4%
Encargos com Lojas Vagas	(458)	(427)	-7,1%	(1.961)	(1.600)	-22,6%
Outras Despesas	(289)	(335)	13,7%	(1.257)	(1.730)	27,3%
NOI 100%	2.041	1.756	16,2%	8.339	7.596	9,8%

Indicadores operacionais

NOI Portfolio (R\$ mil)



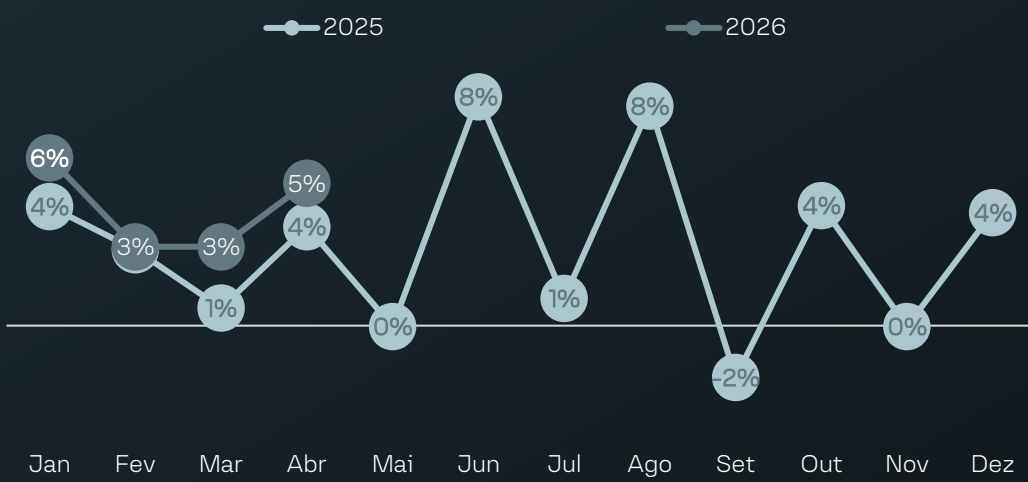
Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



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

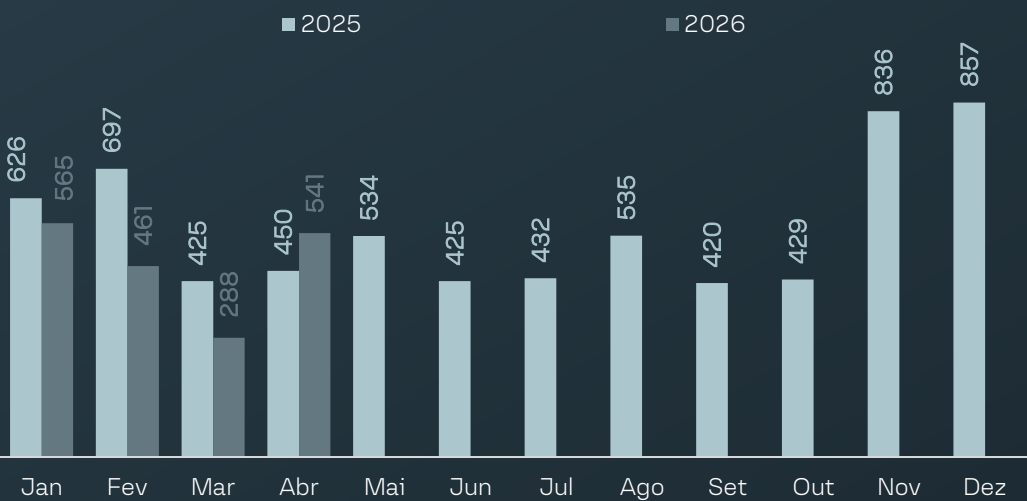


Em maio, o resultado expressivo do shopping Bay Market foi impactado pelo avanço das receitas de aluguel e também viu um aumento na inadimplência líquida (efeito inverso no resultado).

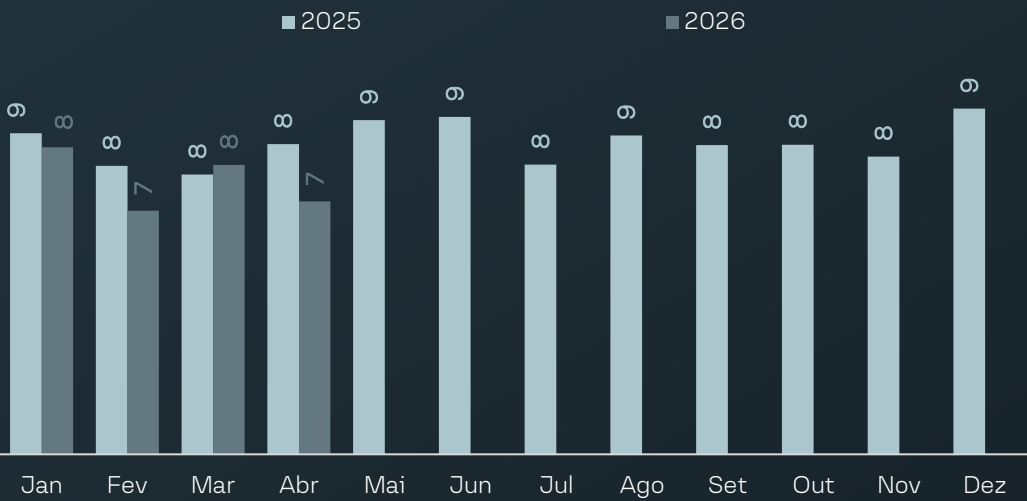
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	abr/26	abr/25	Δ	abr/26	abr/25	Δ
Total Receitas	857	757	13,2%	3.598	3.687	-2,4%
Aluguel Mínimo	653	535	22,0%	2.800	2.448	14,4%
Aluguel Complementar	35	21	69,4%	112	220	-49,1%
Mall & Mídia	183	165	10,5%	716	670	6,9%
Outras Receitas	2	1	54,7%	(15)	59	-125,6%
Inadimplência Líquida	(94)	(61)	55,6%	(320)	(65)	-390,9%
Receita de Estacionamento	78	95	-17,7%	305	356	-14,5%
Total Despesas	(316)	(307)	-2,9%	(1.742)	(1.490)	-16,9%
Encargos com Lojas Vagas	(237)	(199)	-19,1%	(1.149)	(738)	-55,7%
Outras Despesas	(79)	(108)	27,0%	(594)	(752)	21,1%
NOI 100%	541	450	20,1%	1.856	2.198	-15,6%

Bay Market

NOI Bay Market (R\$ mil)



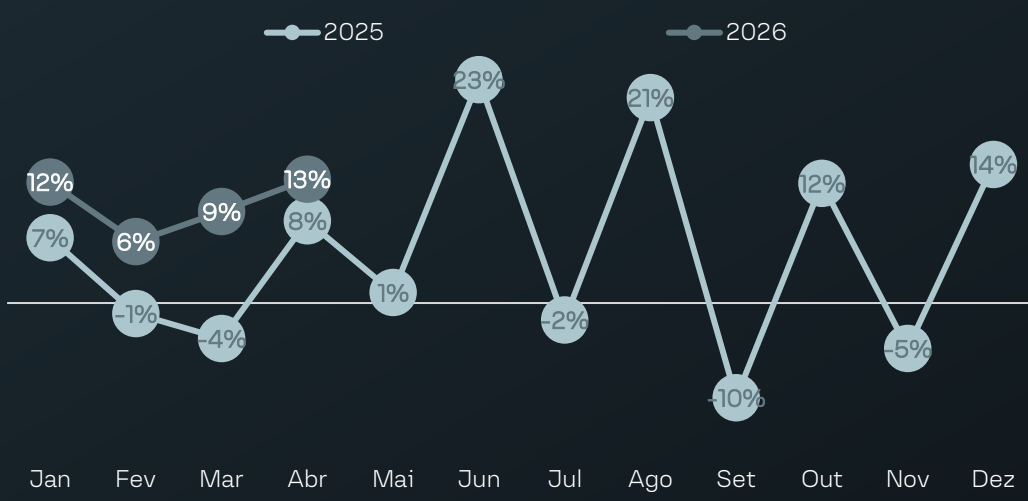
Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



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



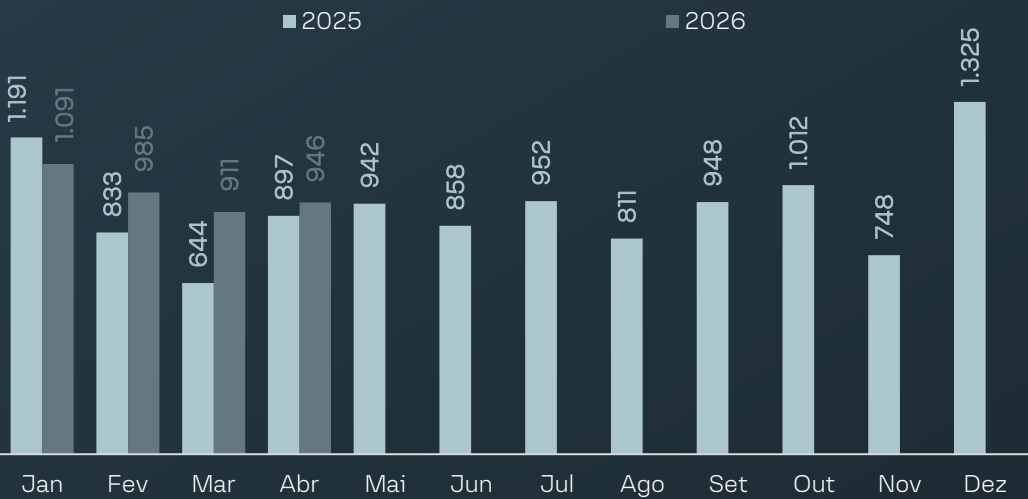


No mês, o desempenho do Shopping Hortolândia foi impactado positivamente por maior receitas de aluguel e estacionamento, somando no resultado acumulado do ano um avanço de 10,3%. O Shopping Hortolândia mantém sua elevada taxa de ocupação, permanecendo em um patamar estável.

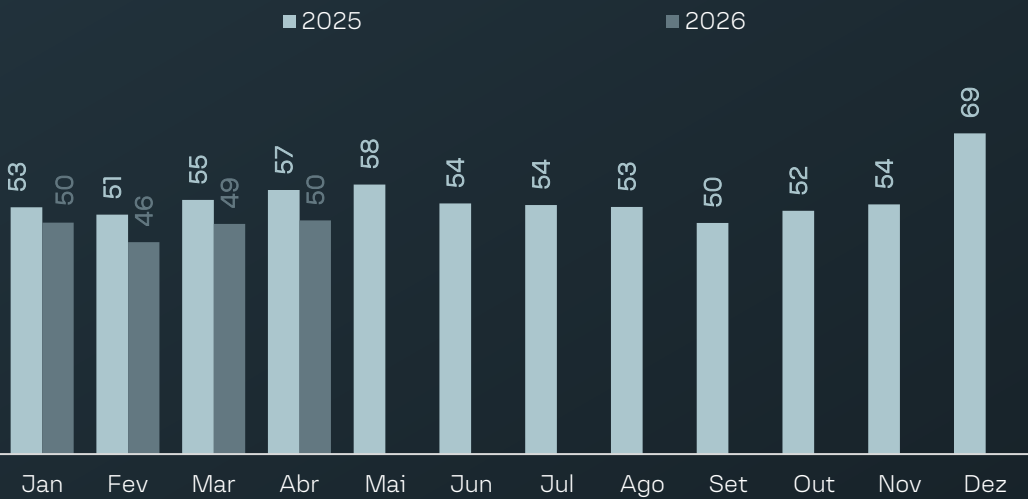
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	abr/26	abr/25	Δ	abr/26	abr/25	Δ
Total Receitas	1.158	1.114	3,9%	4.821	4.487	7,5%
Aluguel Mínimo	716	670	6,7%	3.198	2.966	7,8%
Aluguel Complementar	77	52	50,0%	299	358	-16,4%
Mall & Mídia	168	172	-2,1%	596	617	-3,5%
Outras Receitas	6	48	-88,4%	(94)	(100)	6,2%
Inadimplência Líquida	(39)	(17)	-126,5%	(92)	(122)	24,4%
Receita de Estacionamento	230	190	20,8%	914	767	19,2%
Total Despesas	(211)	(218)	3,0%	(888)	(922)	3,7%
Encargos com Lojas Vagas	(97)	(106)	8,0%	(367)	(427)	14,0%
Outras Despesas	(114)	(112)	-1,7%	(521)	(495)	-5,2%
NOI 100%	946	897	5,5%	3.933	3.564	10,3%

Hortolândia

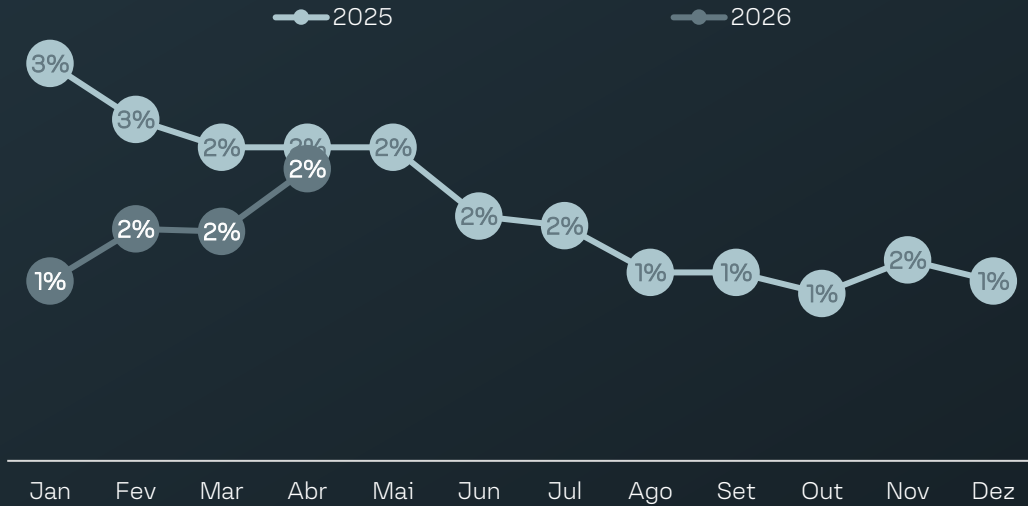
NOI Hortolândia (R\$ mil)



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



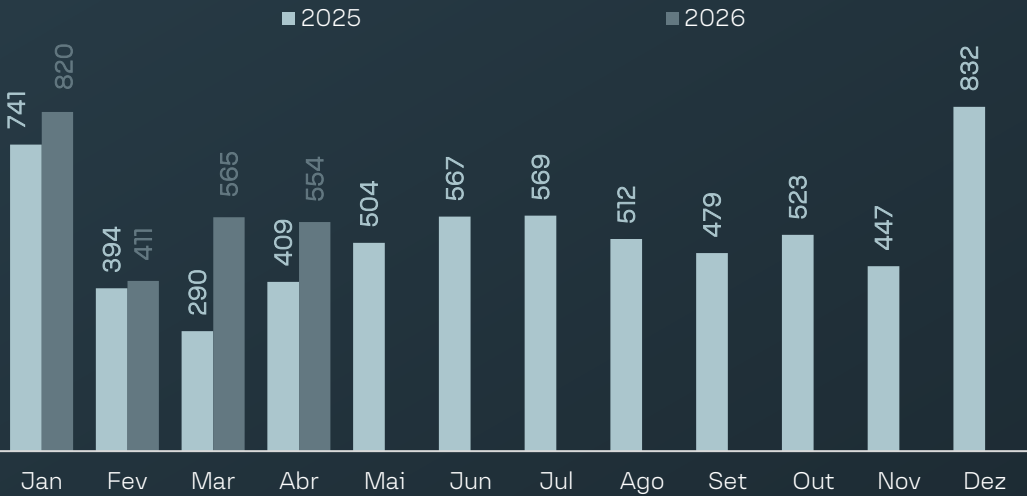


Em maio o Shopping Valinhos continuou apresentando crescimento no NOI em relação ao mesmo período do ano anterior, impulsionado pela redução da inadimplência líquida e outras despesas ao passo que teve aumento do fluxo de pessoas e veículos (alta de ~50% na receita de estacionamento MoM) e vacância estabilizada.

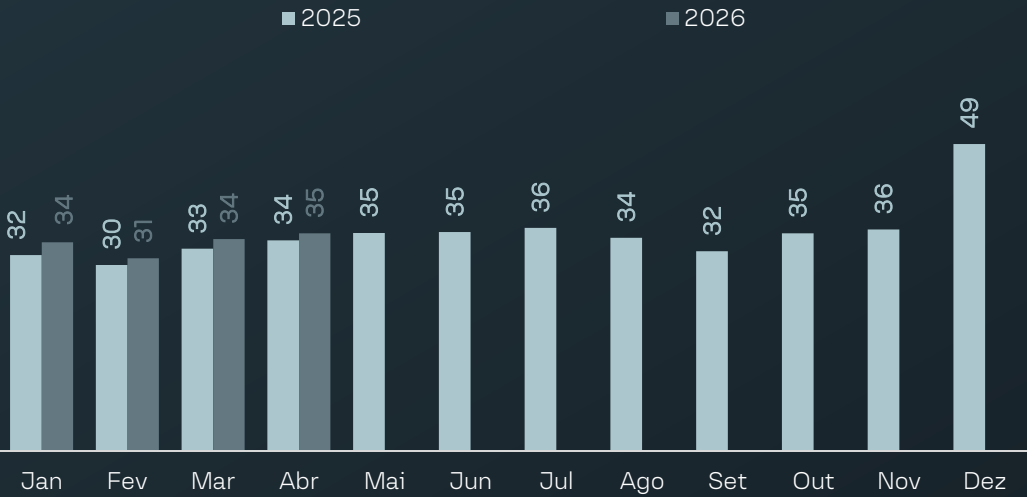
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	abr/26	abr/25	Δ	abr/26	abr/25	Δ
Total Receitas	774	647	19,6%	3.139	2.752	14,1%
Aluguel Mínimo	312	292	6,8%	1.433	1.338	7,1%
Aluguel Complementar	152	113	34,0%	744	692	7,5%
Mall & Mídia	100	103	-3,2%	373	360	3,6%
Outras Receitas	7	10	-32,4%	(68)	(71)	5,1%
Inadimplência Líquida	3	(6)	145,1%	(26)	(40)	35,4%
Receita de Estacionamento	202	135	48,9%	682	473	44,2%
Total Despesas	(220)	(238)	7,5%	(788)	(918)	14,2%
Encargos com Lojas Vagas	(123)	(123)	-0,7%	(445)	(435)	-2,3%
Outras Despesas	(97)	(115)	16,2%	(343)	(483)	29,0%
NOI 100%	554	409	35,4%	2.351	1.834	28,2%

Valinhos

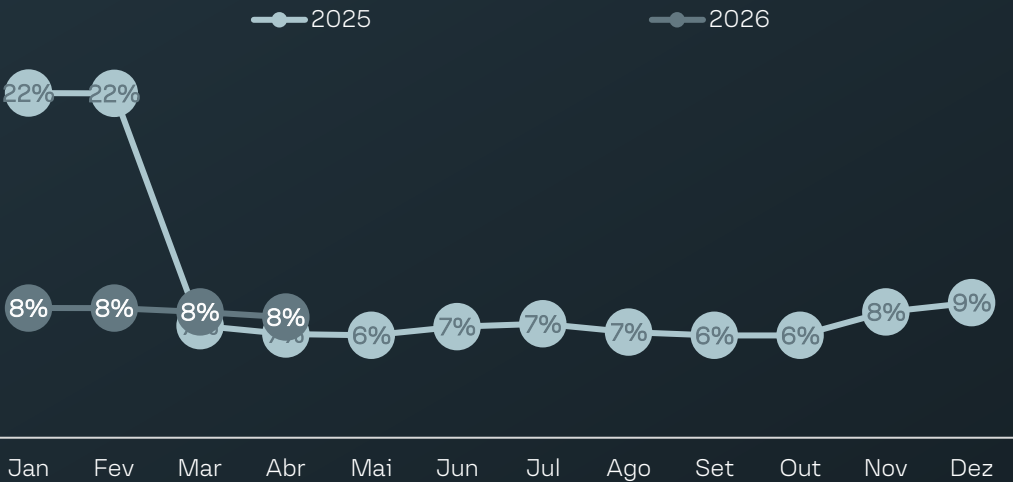
NOI Valinhos (R\$ mil)



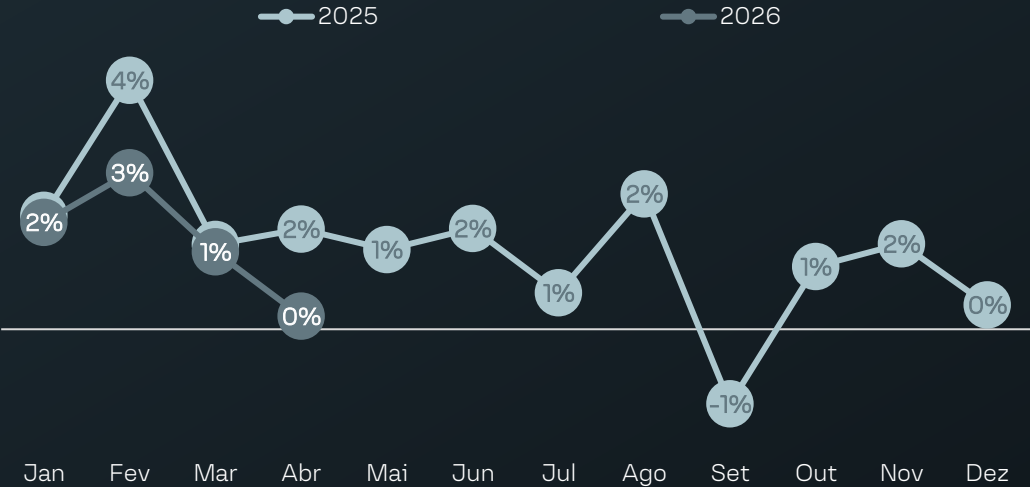
Fluxo de Veículos Valinhos (mil)



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