

Julho 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

0,93%

Dividend Yield Anualizado

11,20%

Dividend Yield Médio (12 M)¹

11,11%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 75,00

Cota Patrimonial

R\$ 119,61

Valor de Mercado

R\$ 157,41 MM

Valor Patrimonial

R\$ 251,03 MM

P/VP

0,63



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 29.599

Número de Negócios no Mês

612

Número de Cotistas

2.893

Quantidade de Cotas

2.098.800



Portfólio

Ativos

3

Área Bruta Locável (m²)

45.690

Vacância Física

10,0%

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

0,70

/ Cota

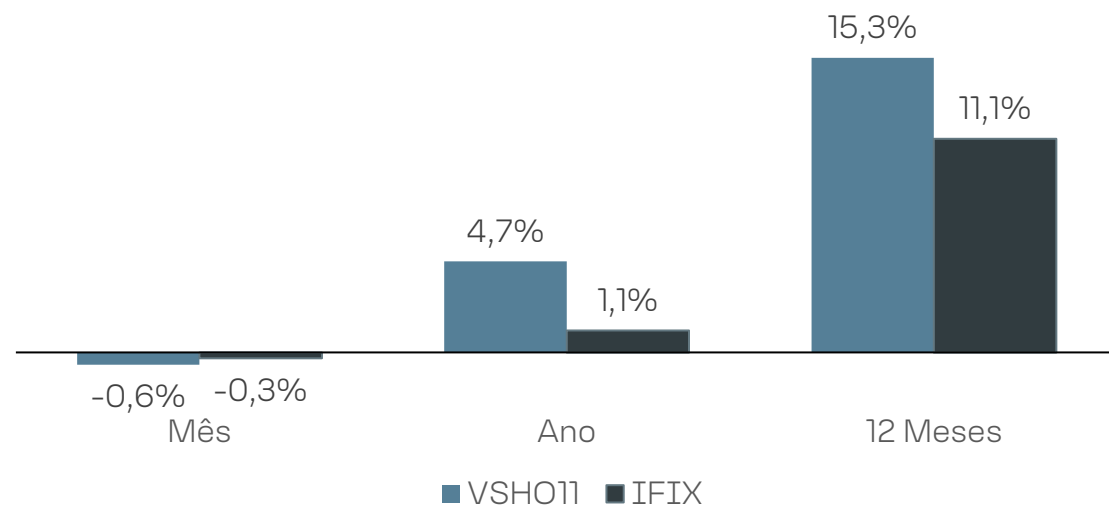


Dividend Yield

11,58%

Anualizado

RETORNO



Em julho, o resultado caixa foi de R\$ 0,72 por cota, a rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 15,3% frente a uma rentabilidade de 11,1% do IFIX para o mesmo período, enquanto a rentabilidade YTD foi de 4,7% frente a rentabilidade do IFIX de 1,1%.

Conforme divulgado no fato relevante no dia 29/07/2026, o Fundo realizou venda de participação de 20% do Shopping Hortolândia e 20% do Shopping Valinhos.

A estratégia de venda partiu do objetivo de (1) gerar caixa no Fundo para realização de investimentos e melhorias necessários para o portfólio, e eventuais novas aquisições de ativos que possam trazer maior diversificação ao portfólio; (2) trazer sócios experientes com alinhamento no resultado e na operação dos Shoppings; e (3) liberar resultado para os cotistas.

A venda realizada foi de apenas 20% da fração ideal dos Shoppings Hortolândia e Valinhos, de modo que o Fundo permanece como majoritário na participação dos ativos.

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VSHO11

Votorantim Shopping FII

TIVIO
CAPITAL

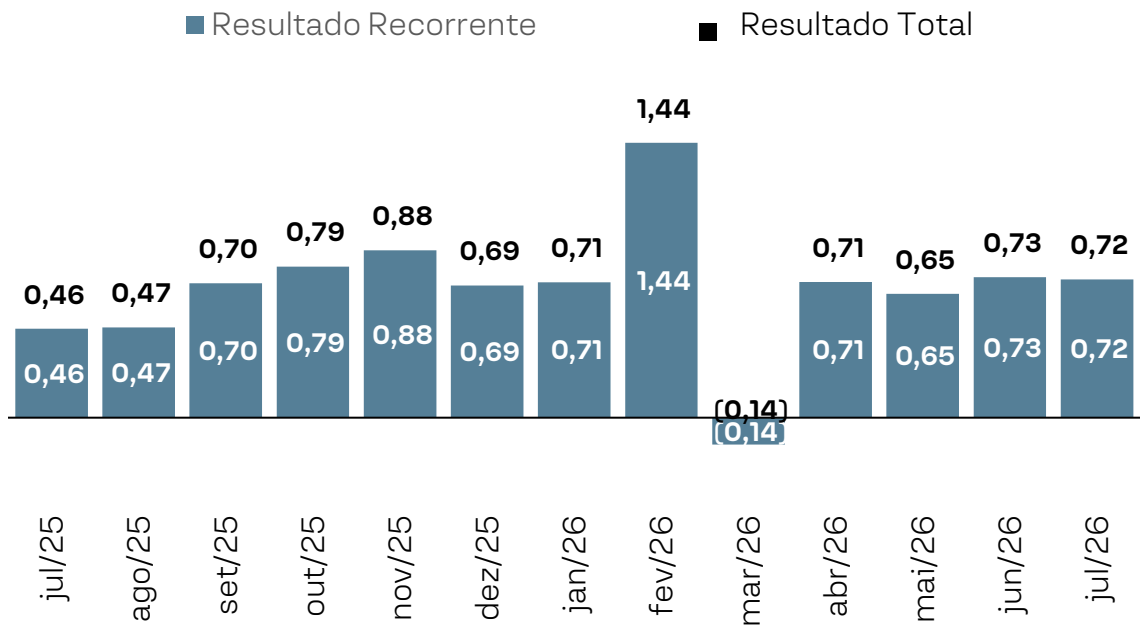
	mai/26 (R\$ mil)	jun/26 (R\$ mil)	jul/26 (R\$ mil)	jul/26 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	2.058	2.513	2.670	1,27	14.624	24.278
NOI Líquido	2.047	2.496	2.649	1,26	14.474	24.006
Receita Financeira Caixa	10	18	21	0,01	150	272
Despesas	(521)	(827)	(1.001)	(0,48)	(3.421)	(4.865)
Obras e Manutenção	(115)	(91)	(81)	(0,00)	(1.203)	(2.507)
Despesas Administrativas	(406)	(736)	(919)	(0,44)	(2.218)	(2.358)
Taxas do Fundo	(177)	(145)	(150)	(0,07)	(1.083)	(1.878)
Taxa Administração e Gestão	(19)	(19)	(20)	(0,01)	(657)	(1.437)
Demais Taxas	(33)	(1)	-	-	(47)	(62)
Resultado Recorrente	1.359	1.542	1.519	0,72	10.120	17.536
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	1.359	1.542	1.519	0,72	10.120	17.536

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

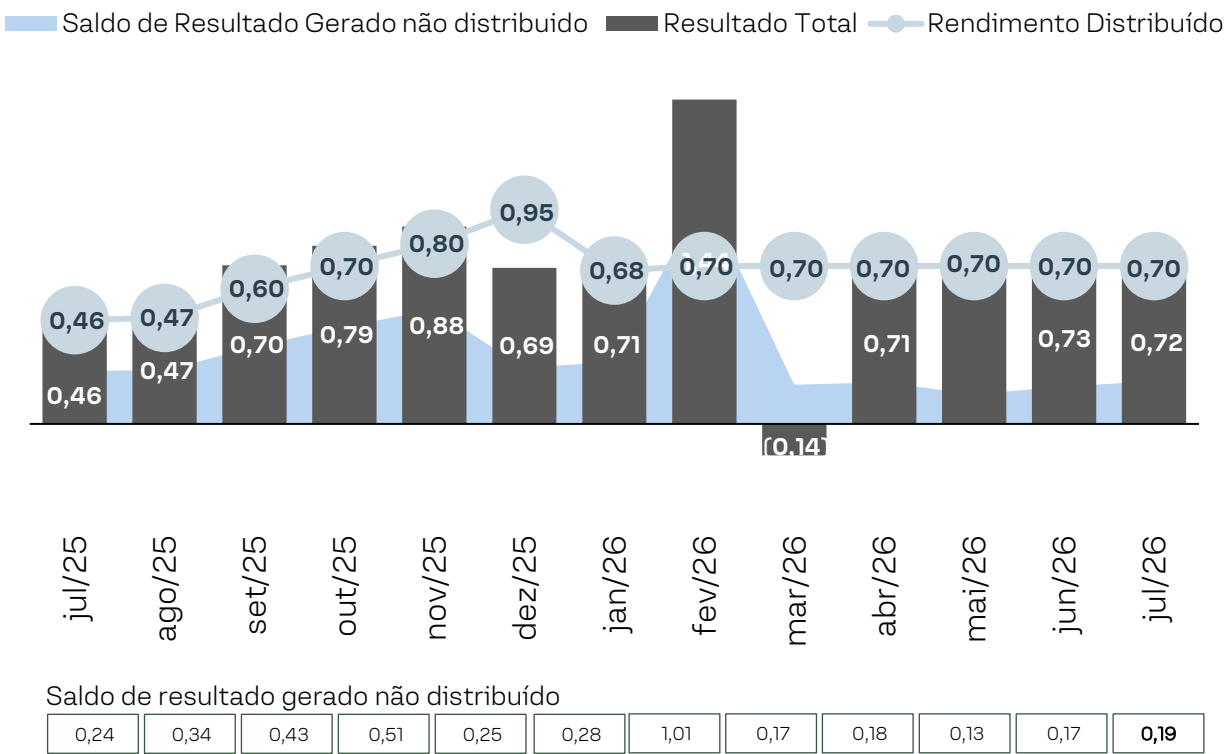
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em julho foi de R\$ 0,72/cota.
No mês, a distribuição foi de R\$ 0,70/cota e o fundo encerrou com uma reserva de caixa de R\$ 0,19/cota.

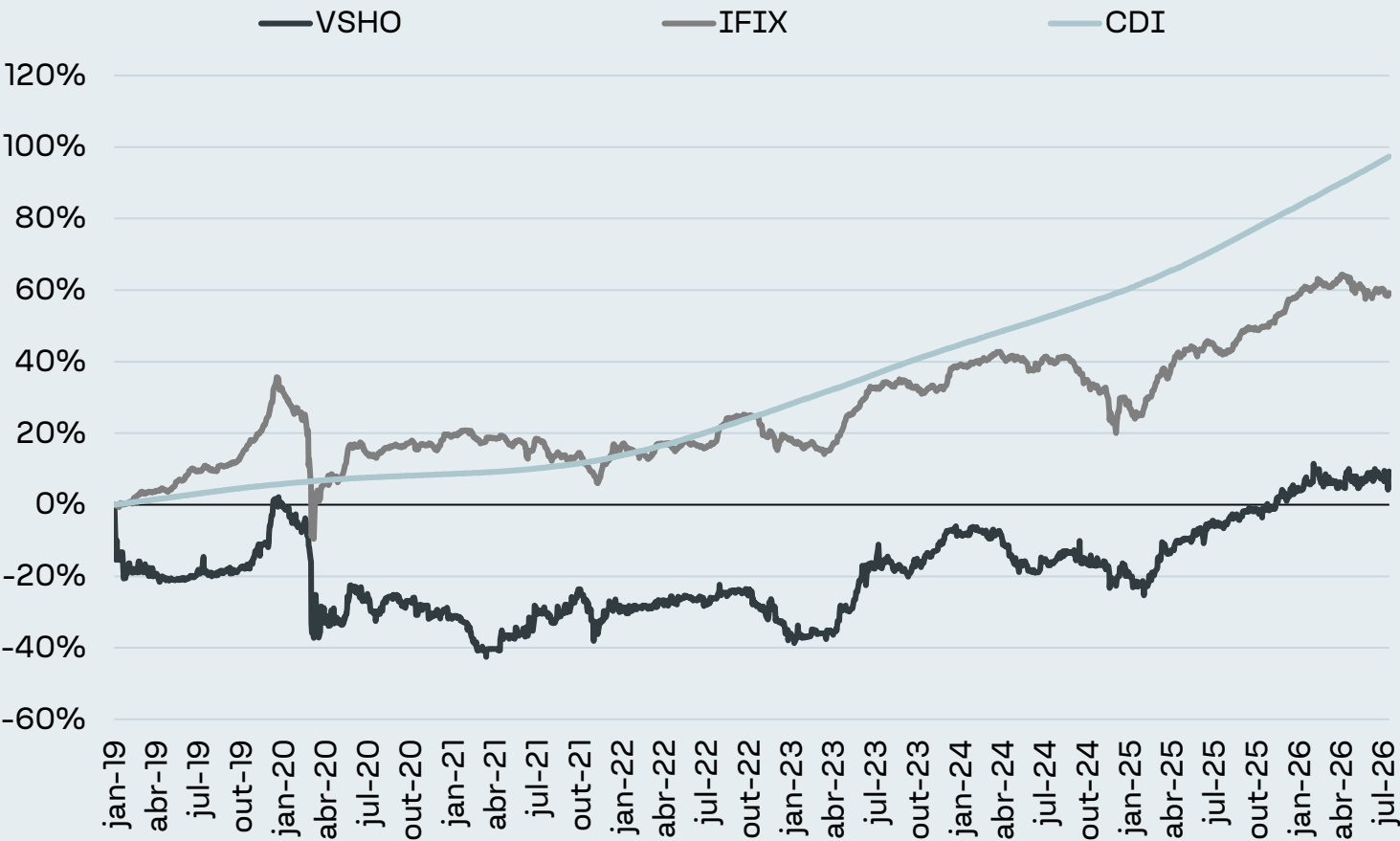
RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Rentabilidade e Liquidez



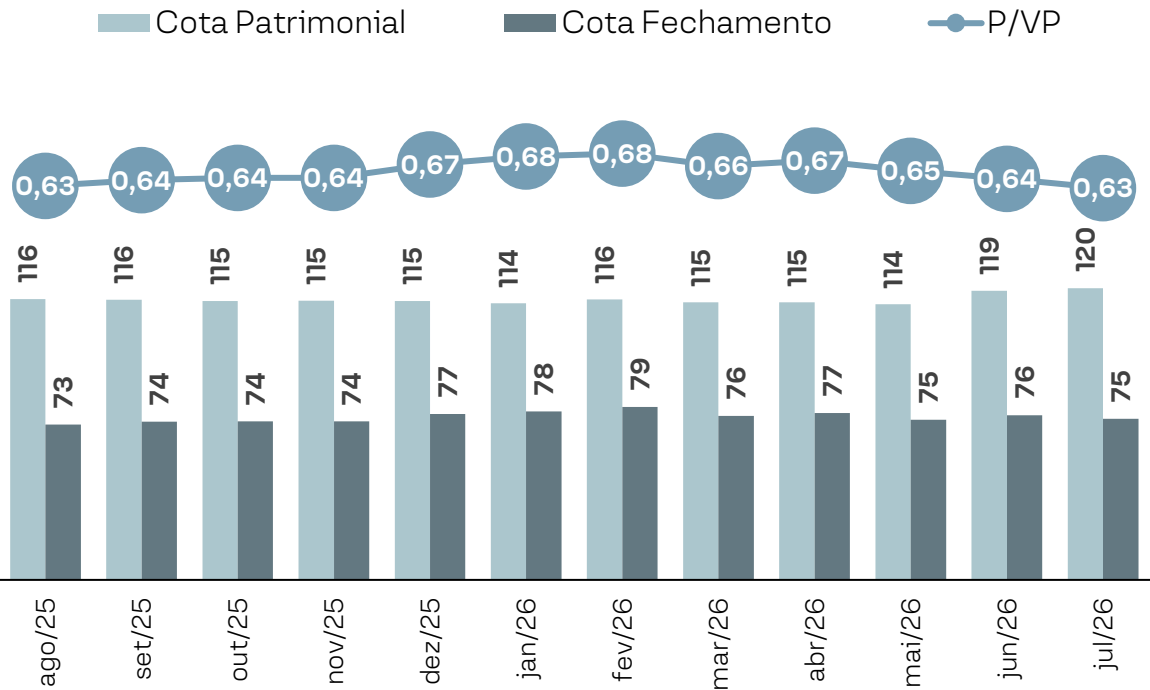
No mês de julho, o VSHO teve uma rentabilidade de [0,6)% e, no acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma rentabilidade de 15,3%, acima do IFIX que teve uma rentabilidade de 11,1% no período.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
VSHO	-0,6%	4,7%	15,3%
IFIX	-0,3%	1,1%	11,1%
CDI Líquido ¹	1,0%	6,9%	12,5%

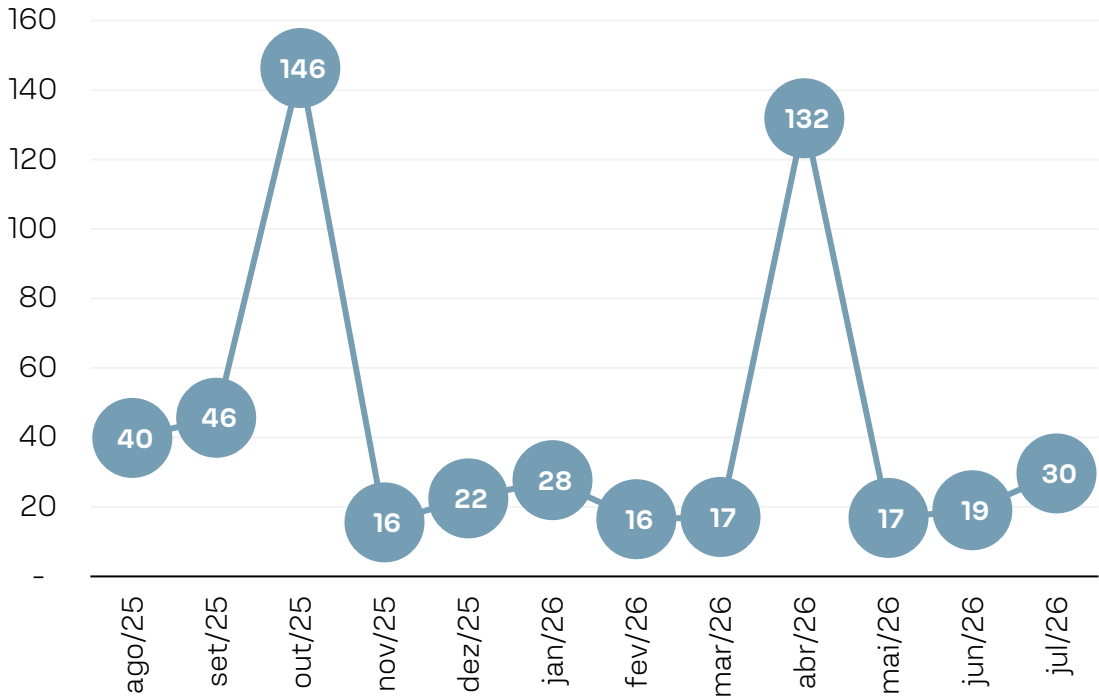
Fonte: Economática
⁽¹⁾ O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/VP de 0,63. O volume médio de negociação diária no mês foi de R\$30 mil por dia.

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



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



Indicadores Operacionais

Carteira do Fundo

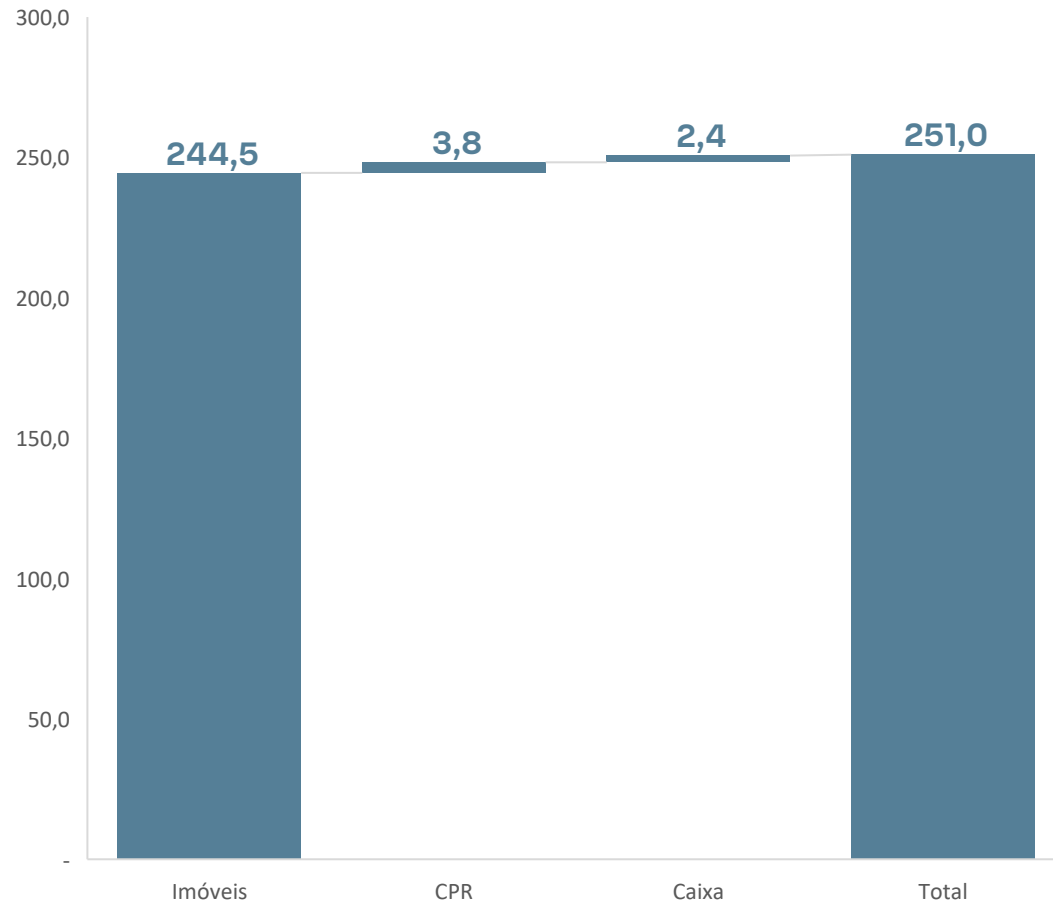
Relatório Gerencial

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 julho em R\$251,0 milhões e é composto por R\$ 244,5 milhões de imóveis, R\$ 2,4 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez¹ e R\$ 3,8 milhões são valores a receber.

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

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

Portfólio

Indicadores Operacionais

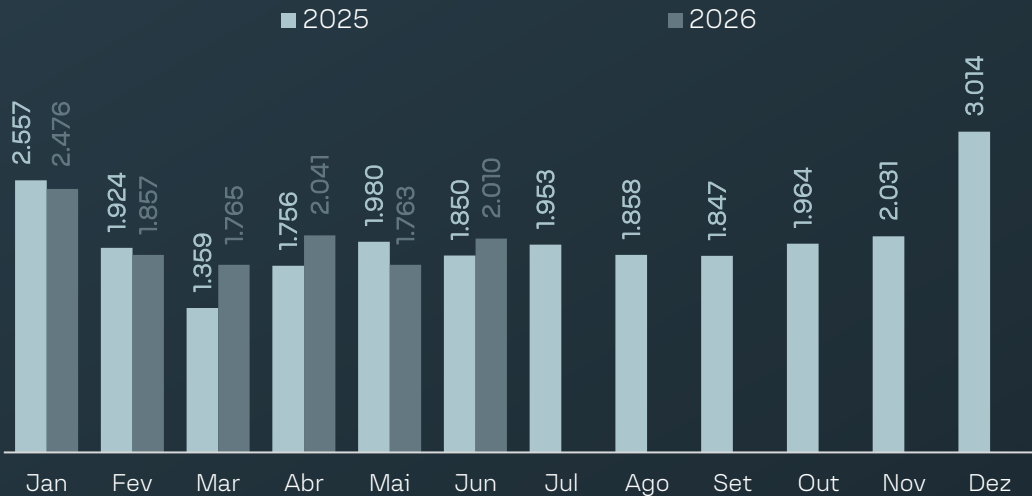
O portfólio registrou em junho desempenho consolidado de 8,6% acima do observado no mesmo mês do ano anterior. O destaque positivo ficou com os shoppings Hortolândia e Valinhos, que registraram crescimento de 15,5% e 16,1% no NOI, respectivamente.

O destaque negativo foi o shopping Bay Market que teve um crescimento dos encargos com lojas vagas de R\$70 mil em junho de 2025 para R\$322 mil

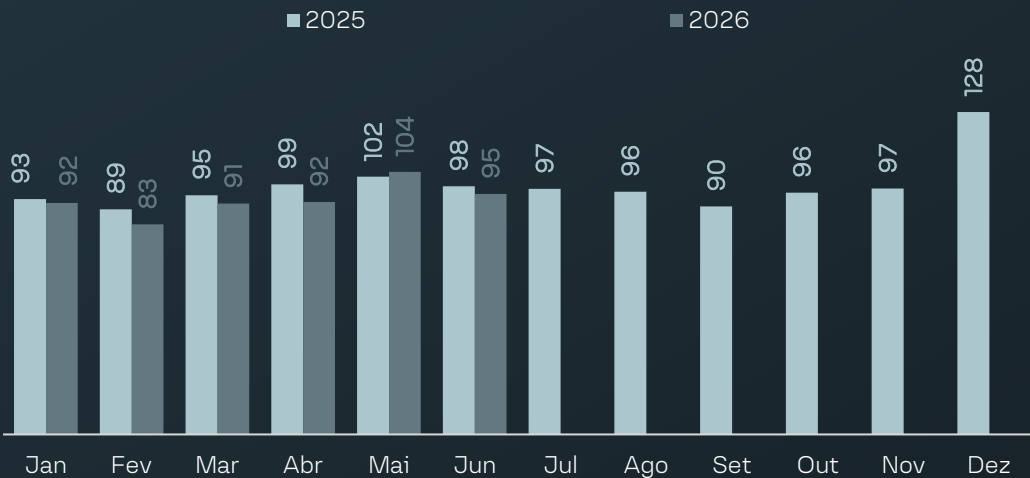
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	jun/26	jun/25	Δ	jun/26	jun/25	Δ
Total Receitas	2.649	2.495	6,2%	16.654	16.112	3,4%
Aluguel Mínimo	1.663	1.523	9,2%	10.749	9.777	9,9%
Aluguel Complementar	411	364	12,8%	1.944	1.998	-2,7%
Mall & Mídia	431	406	6,1%	2.539	2.469	2,8%
Outras Receitas	(48)	27	-281,2%	(222)	(87)	-154,9%
Inadimplência Líquida	(366)	(226)	-61,6%	(1.329)	(436)	-204,7%
Receita de Estacionamento	558	402	39,0%	2.972	2.390	24,4%
Total Despesas	(639)	(644)	0,8%	(4.542)	(4.686)	3,1%
Encargos com Lojas Vagas	(543)	(295)	-84,3%	(3.001)	(2.342)	-28,1%
Outras Despesas	(97)	(350)	72,4%	(1.541)	(2.344)	34,3%
NOI 100%	2.010	1.850	8,6%	12.112	11.426	6,0%

Indicadores operacionais

NOI Portfolio (R\$ mil)



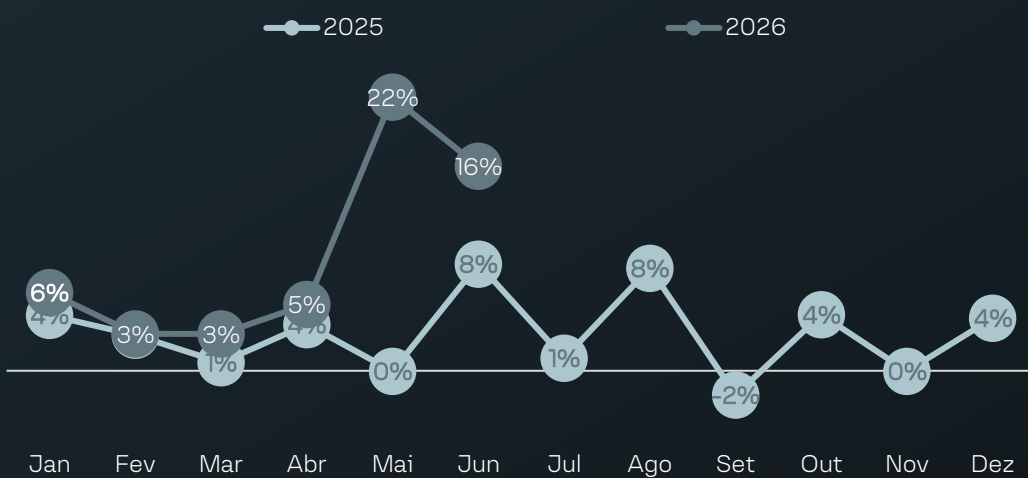
Fluxo de Veículos Total Portfolio (mil)



Vacância Portfolio (%)



Inadimplência Portfolio (%)





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

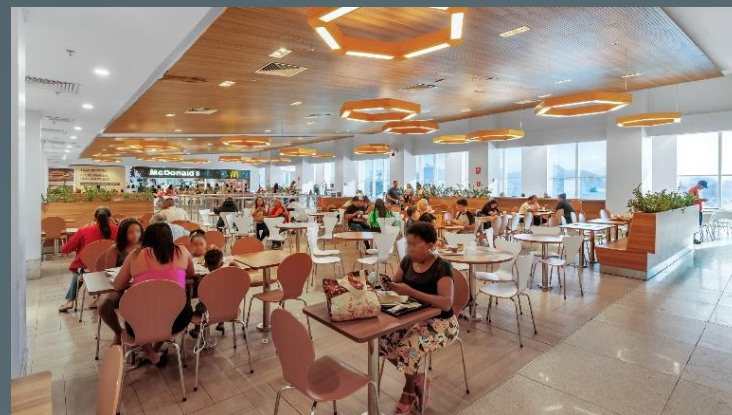
Número de Lojas
81

Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

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



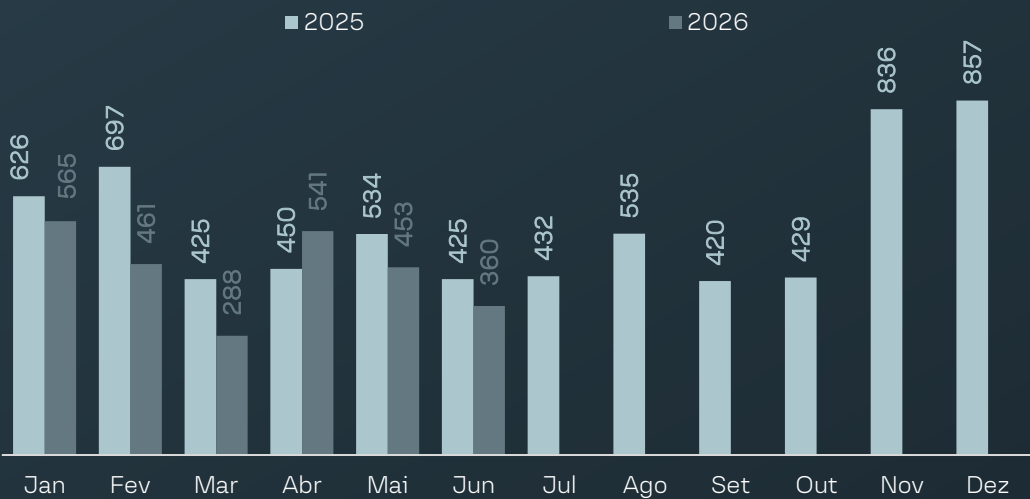


Em junho, a performance do shopping foi marcada negativamente pelo avanço dos encargos com lojas vagas. Em contra partida, as receitas com aluguel mínimo, mal & mídia e estacionamento mostraram avanço de 10,2%, 12,8% e 218,2% respectivamente

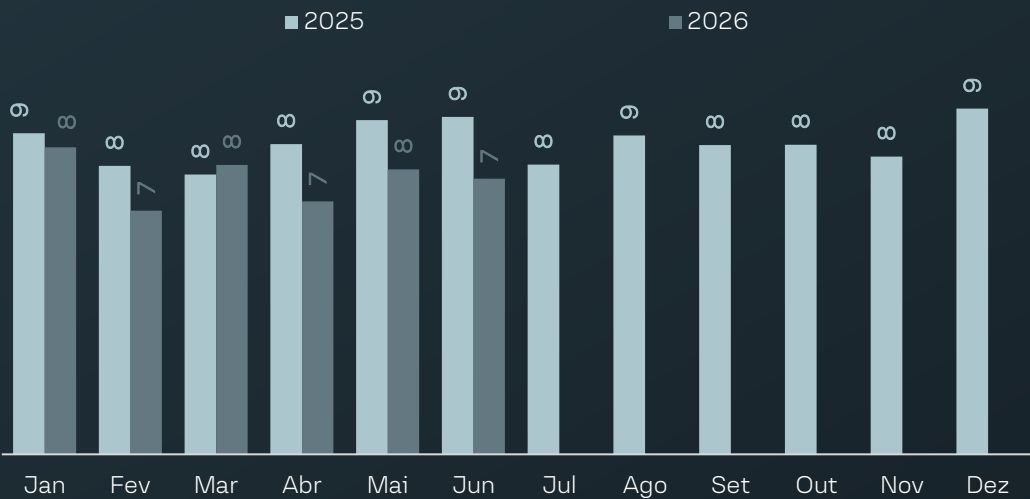
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	jun/26	jun/25	Δ	jun/26	jun/25	Δ
Total Receitas	764	639	19,6%	5.100	5.153	-1,0%
Aluguel Mínimo	597	541	10,2%	4.025	3.516	14,5%
Aluguel Complementar	46	67	-31,3%	195	338	-42,4%
Mall & Mídia	184	163	12,8%	1.083	983	10,2%
Outras Receitas	6	17	-67,4%	2	104	-97,7%
Inadimplência Líquida	(163)	(179)	-9,2%	(680)	(250)	-172,4%
Receita de Estacionamento	95	30	218,2%	475	462	2,8%
Total Despesas	(404)	(214)	-88,8%	(2.431)	(1.997)	-21,7%
Encargos com Lojas Vagas	(322)	(70)	-358,3%	(1.747)	(1.017)	-71,9%
Outras Despesas	(83)	(144)	42,6%	(683)	(980)	30,3%
NOI 100%	360	425	-15,3%	2.669	3.156	-15,4%

Bay Market

NOI Bay Market (R\$ mil)



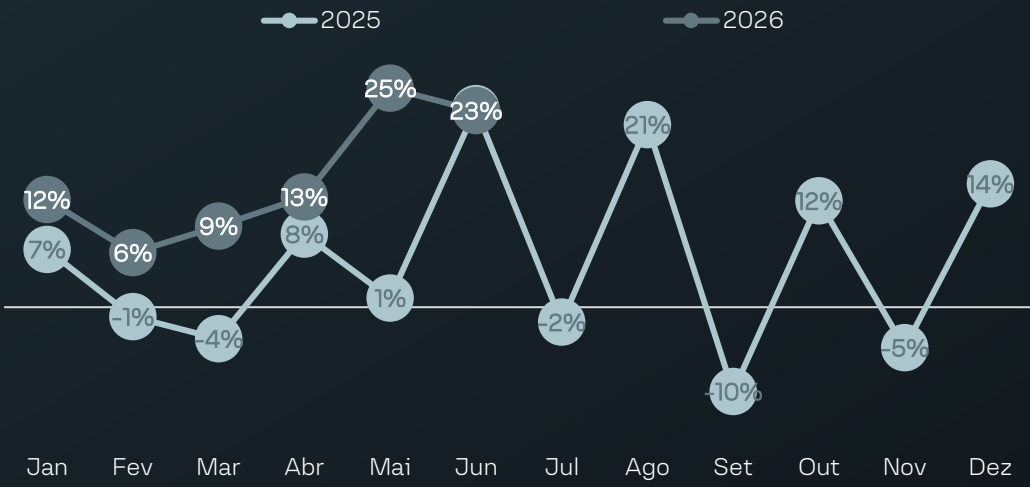
Fluxo de Veículos Bay Market (mil)



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



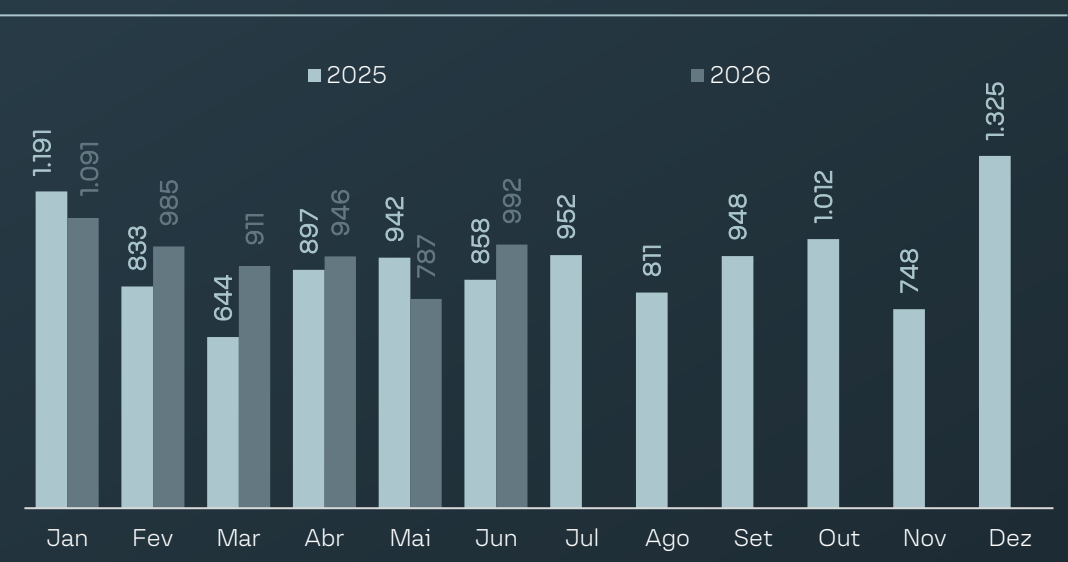


Em junho, a performance do shopping foi marcada positivamente pelo avanço do aluguel complementar que avançou 99% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

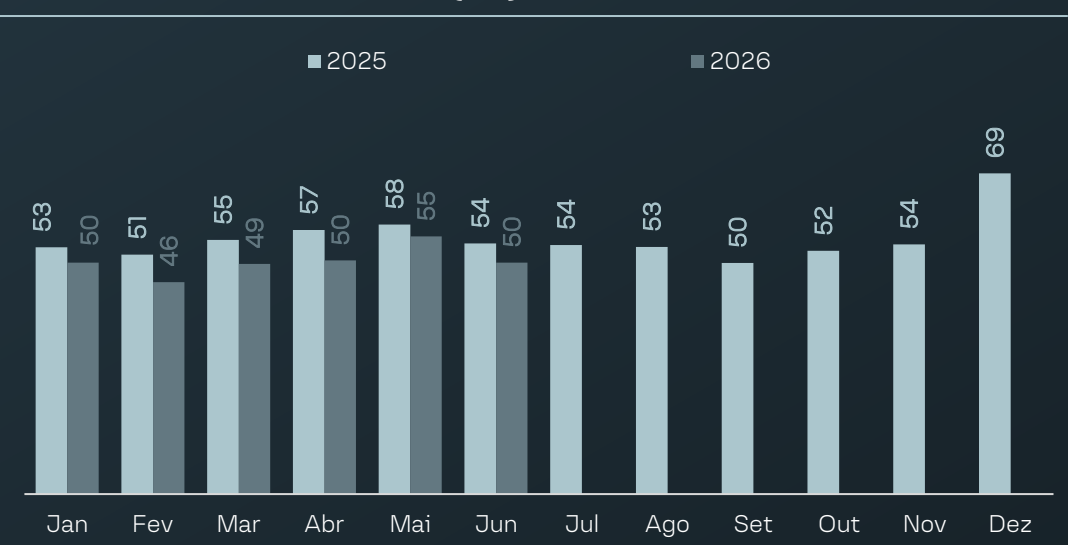
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	jun/26	jun/25	Δ	jun/26	jun/25	Δ
Total Receitas	1.106	1.111	-0,5%	6.930	6.727	3,0%
Aluguel Mínimo	742	696	6,6%	4.657	4.350	7,0%
Aluguel Complementar	145	73	99,0%	582	530	9,7%
Mall & Mídia	156	144	8,3%	895	924	-3,1%
Outras Receitas	(64)	10	-769,8%	(175)	(117)	-49,2%
Inadimplência Líquida	(124)	(39)	-221,1%	(443)	(132)	-235,1%
Receita de Estacionamento	252	228	10,7%	1.415	1.171	20,8%
Total Despesas	(114)	(253)	54,8%	(1.219)	(1.362)	10,5%
Encargos com Lojas Vagas	(105)	(110)	4,7%	(575)	(642)	10,4%
Outras Despesas	(9)	(143)	93,4%	(644)	(720)	10,6%
NOI 100%	992	858	15,5%	5.711	5.365	6,5%

Hortolândia

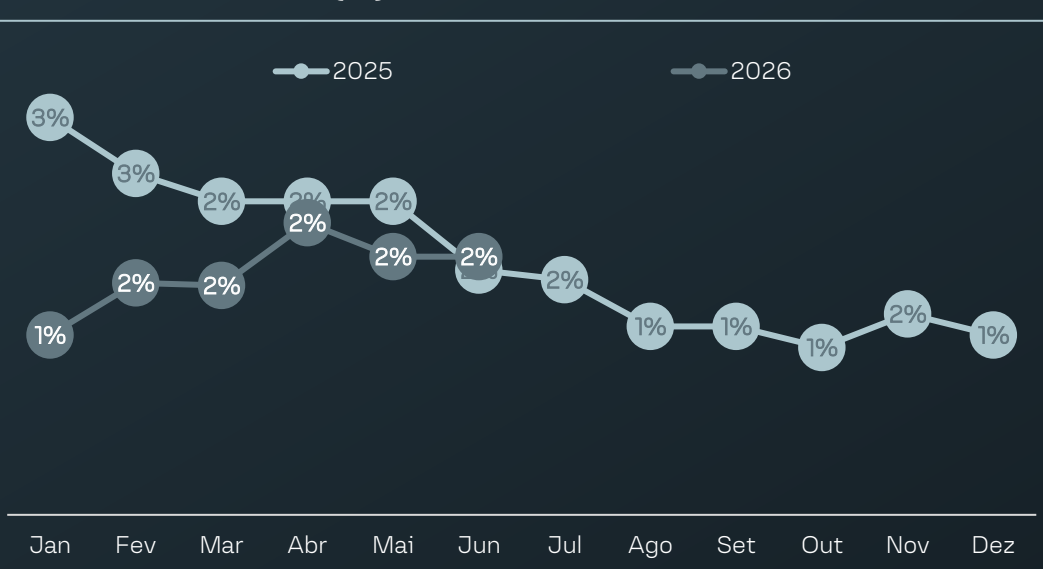
NOI Hortolândia (R\$ mil)



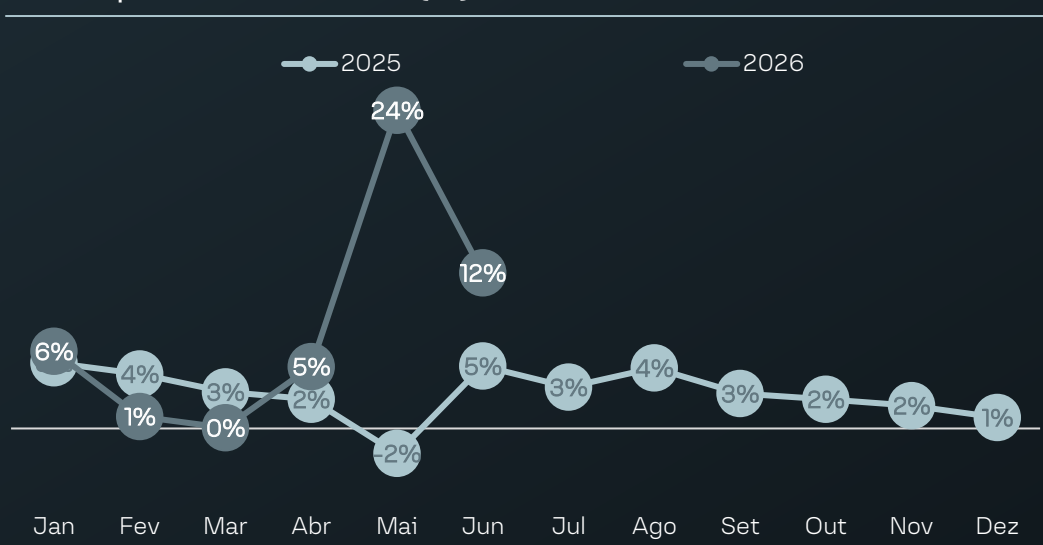
Fluxo de Veículos Hortolândia (mil)



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



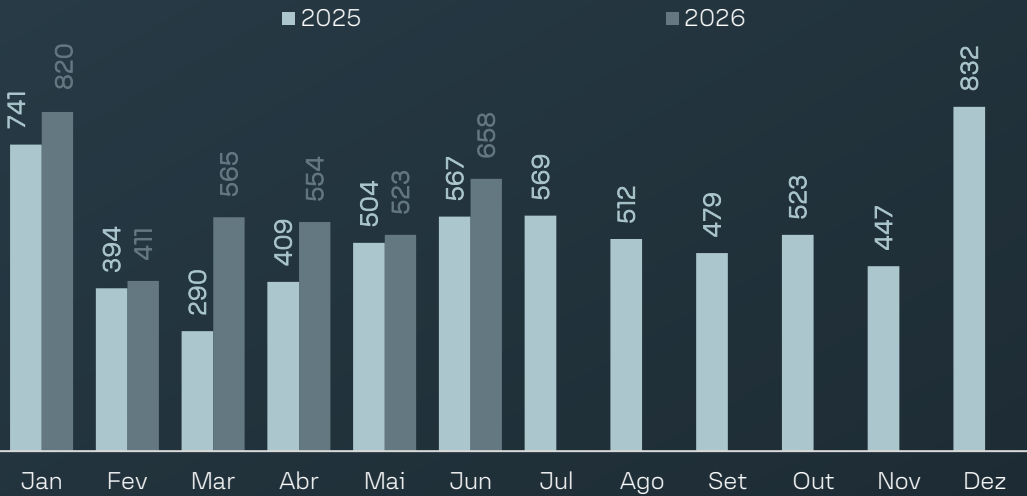


Em junho, a performance do shopping foi marcada positivamente pelo avanço do aluguel mínimo que avançou 13,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

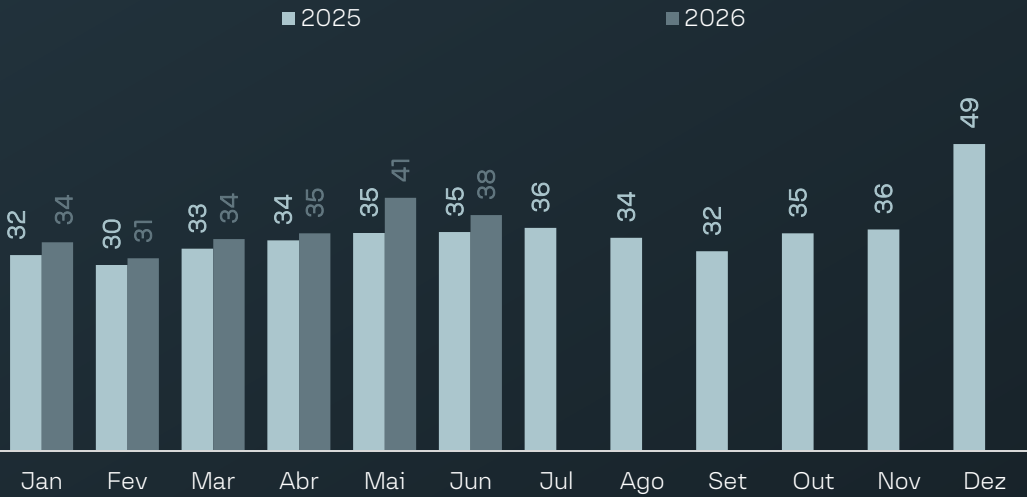
	Mês		Variação	Acumulado no ano		Variação
	jun/26	jun/25	Δ	jun/26	jun/25	Δ
Total Receitas	779	745	4,6%	4.624	4.232	9,3%
Aluguel Mínimo	325	286	13,6%	2.068	1.911	8,2%
Aluguel Complementar	220	224	-1,8%	1.167	1.130	3,3%
Mall & Mídia	91	99	-8,2%	561	562	-0,1%
Outras Receitas	11	(0)	-6208,0%	(50)	(74)	33,1%
Inadimplência Líquida	(79)	(8)	-840,7%	(205)	(54)	-279,6%
Receita de Estacionamento	211	144	46,5%	1.083	757	43,1%
Total Despesas	(121)	(178)	32,0%	(1.092)	(1.327)	17,7%
Encargos com Lojas Vagas	(116)	(115)	-1,4%	(678)	(684)	0,8%
Outras Despesas	(5)	(63)	92,7%	(414)	(643)	35,7%
NOI 100%	658	567	16,1%	3.532	2.905	21,6%

Valinhos

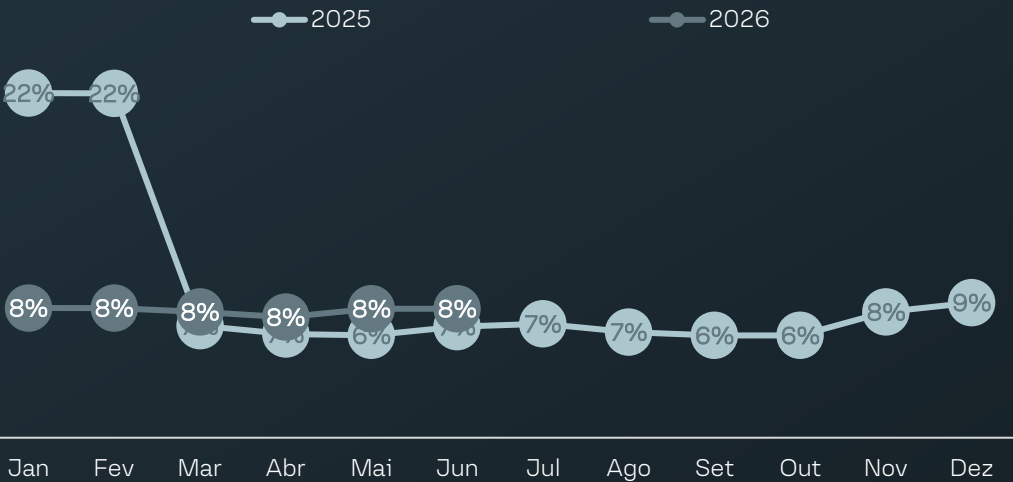
NOI Valinhos (R\$ mil)



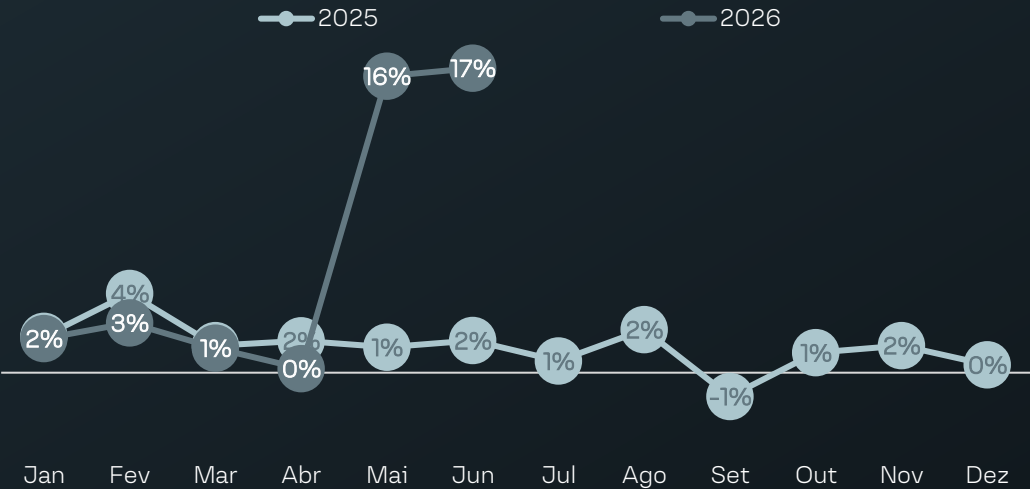
Fluxo de Veículos Valinhos (mil)



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