



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Logística

(VTLT11)

Relatório Gerencial | Outubro 2023



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

Código bolsa: VTLT11 CNPJ: 27.368.600/0001-63

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas renda mensal por meio de locação de imóveis logísticos.

Atualmente o fundo tem em seu portfolio um centro de distribuição de peças da Renault para América Latina, localizado em Quatro Barras, Paraná.

Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

Site

<https://votorantimlogistica.bv.com.br/>

Informe de Rendimentos

[Banco Votorantim \(bv.com.br\)](https://bv.com.br)

Administrador

BV DTVM S.A.

Gestor

BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

BV DTVM S.A.

Auditor

KPMG Auditores Independentes

Início de Negociação na B3

24/04/2018

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas

2.115.000

Público Alvo

Investidores em geral

Taxa de Administração

0,95% a.a.

Taxa de Performance

Não há

Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

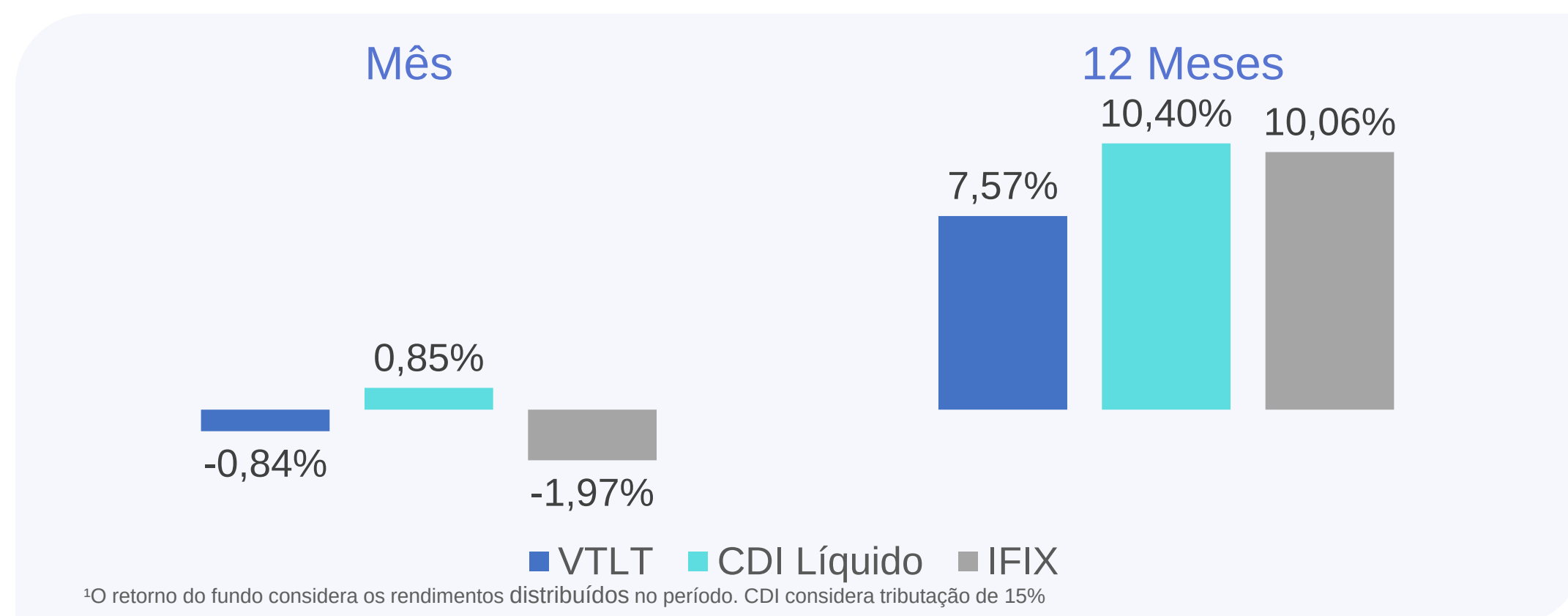
Panorama de Mercado

No mês de outubro, o mercado de renda fixa continuou condicionado, em boa parte, a dinâmica das *Treasuries* e ao aumento das incertezas fiscais no cenário local. A abertura das taxas dos títulos americanos registrou novas máximas no mês com os títulos de 10 anos, atingindo um pico de um pouco mais de 5% e a curva inclinando significativamente. O impacto nos ativos locais foi direto, e as curvas de juros nominais abriram. Mesmo com dados de inflação mais benignos, a dinâmica internacional, mais as incertezas com relação ao fiscal, colocaram em dúvida se o Copom manteria o ritmo dos cortes, bem como o nível da Selic terminal.

Vemos assimetria na curva de juros nominal, principalmente, nos vencimentos intermediários/longos, por acreditar que a Selic terminal será menor que a precificada atualmente pelo mercado, com a adição de que a economia americana irá desacelerar no final do ano.

Para acessar o relatório completo, clique [aqui](#).

Retorno do Fundo¹



Principais Destaques

Rendimento por Cota

R\$ 0,88

Dividend Yield Mensal

0,91%

Cota Fechamento

R\$ 96,30

Cota Patrimonial

R\$ 101,22

P/VP

0,95

Número de Negócios no Mês

2.763

Vacância Física

0,0%

WALE

3,3

Dividend Yield Anualizado

10,97%

Valor de Mercado

R\$ 203,7 MM

Valor Patrimonial

R\$ 214,1 MM

Número de Cotistas

6.142

Volume Negociado no Mês

R\$ 2,28 MM

Vacância Financeira

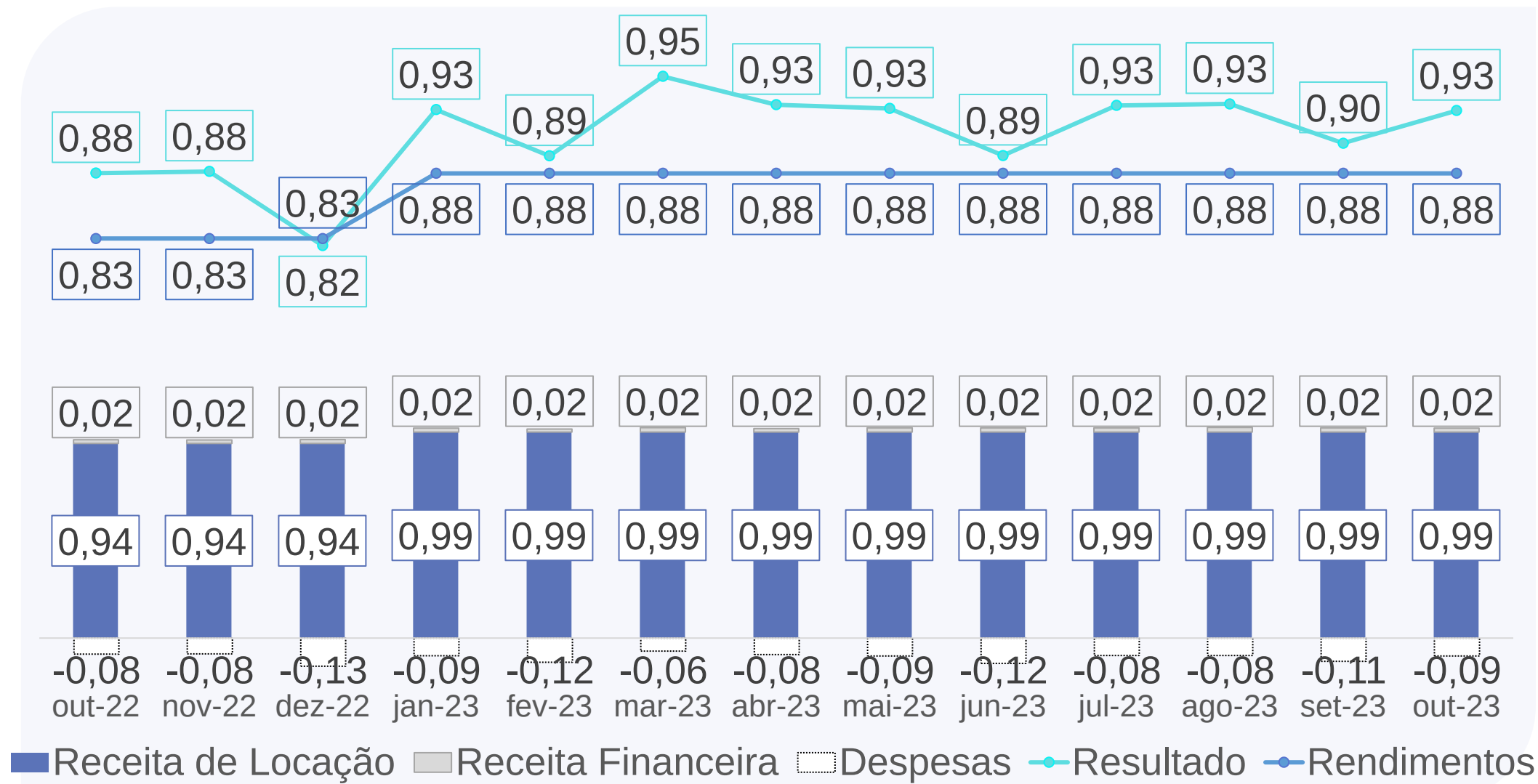
0,0%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,93** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,88** por cota, representando **95%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **95%**.

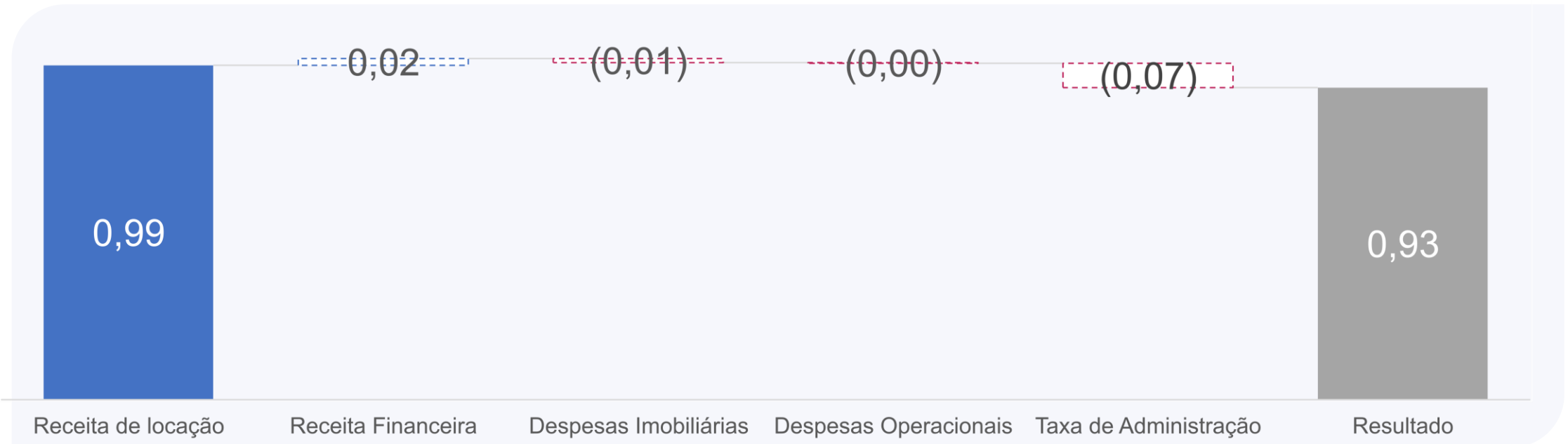
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	out-23	Semestre	Ano
Total de Receitas	2.145.691	8.591.001	21.456.603
Receita de Locação	2.103.311	8.413.243	21.033.109
Receita Financeira	42.380	177.758	423.494
Total de Despesas	(182.889)	(773.507)	(1.938.587)
Despesas Operacionais	(30.097)	(122.323)	(378.605)
Taxa de Administração	(152.792)	(651.184)	(1.559.982)
Resultado	1.962.801	7.817.495	19.518.016
Rendimento Distribuído	1.861.200	7.444.800	18.612.001
Resultado por Cota	0,93	3,70	9,23
Rendimento por Cota	0,88	3,52	8,80
Proporção Distribuída	95%	95%	95,4%

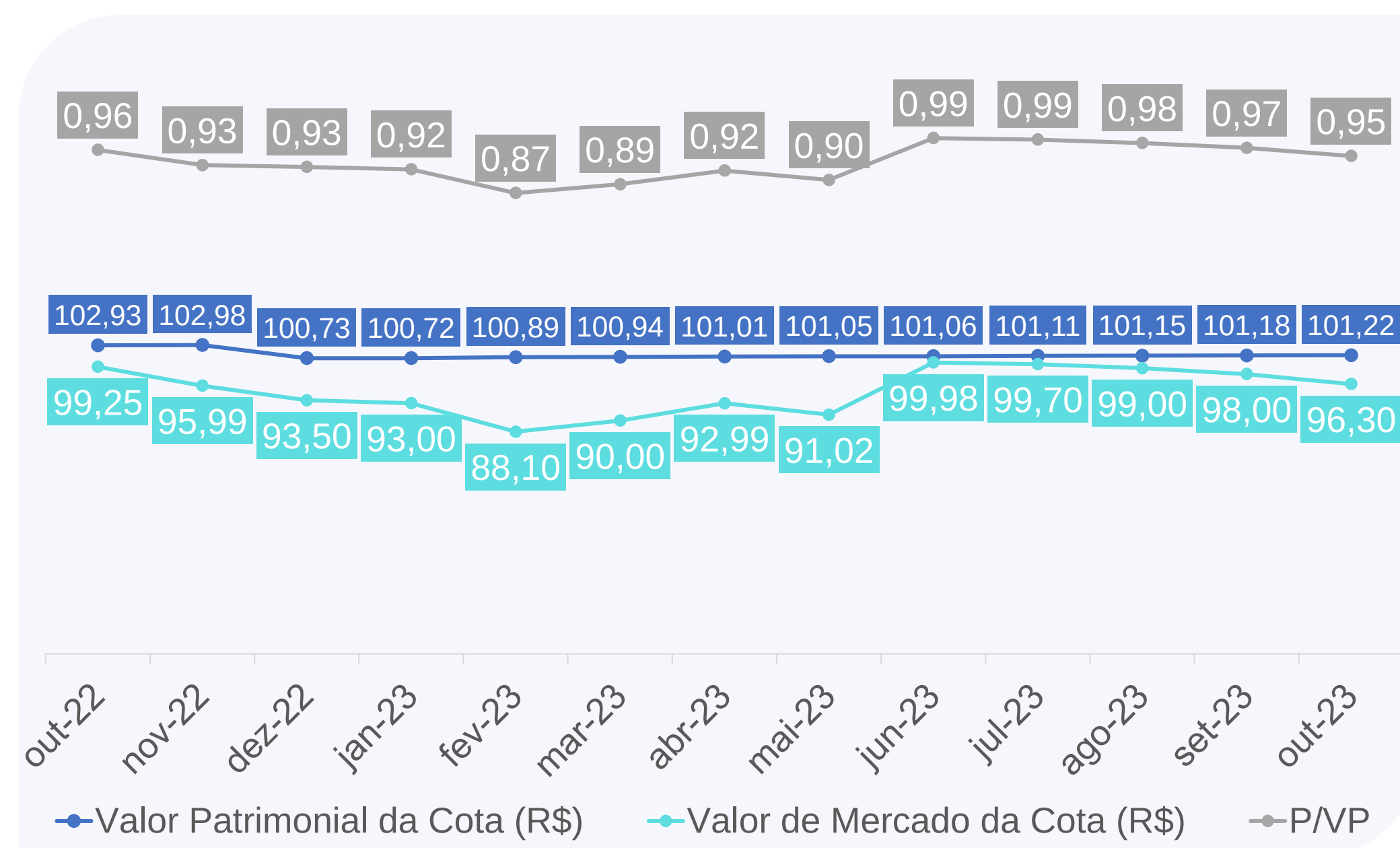
Composição do Resultado por Cota



Negociação no Mercado Secundário

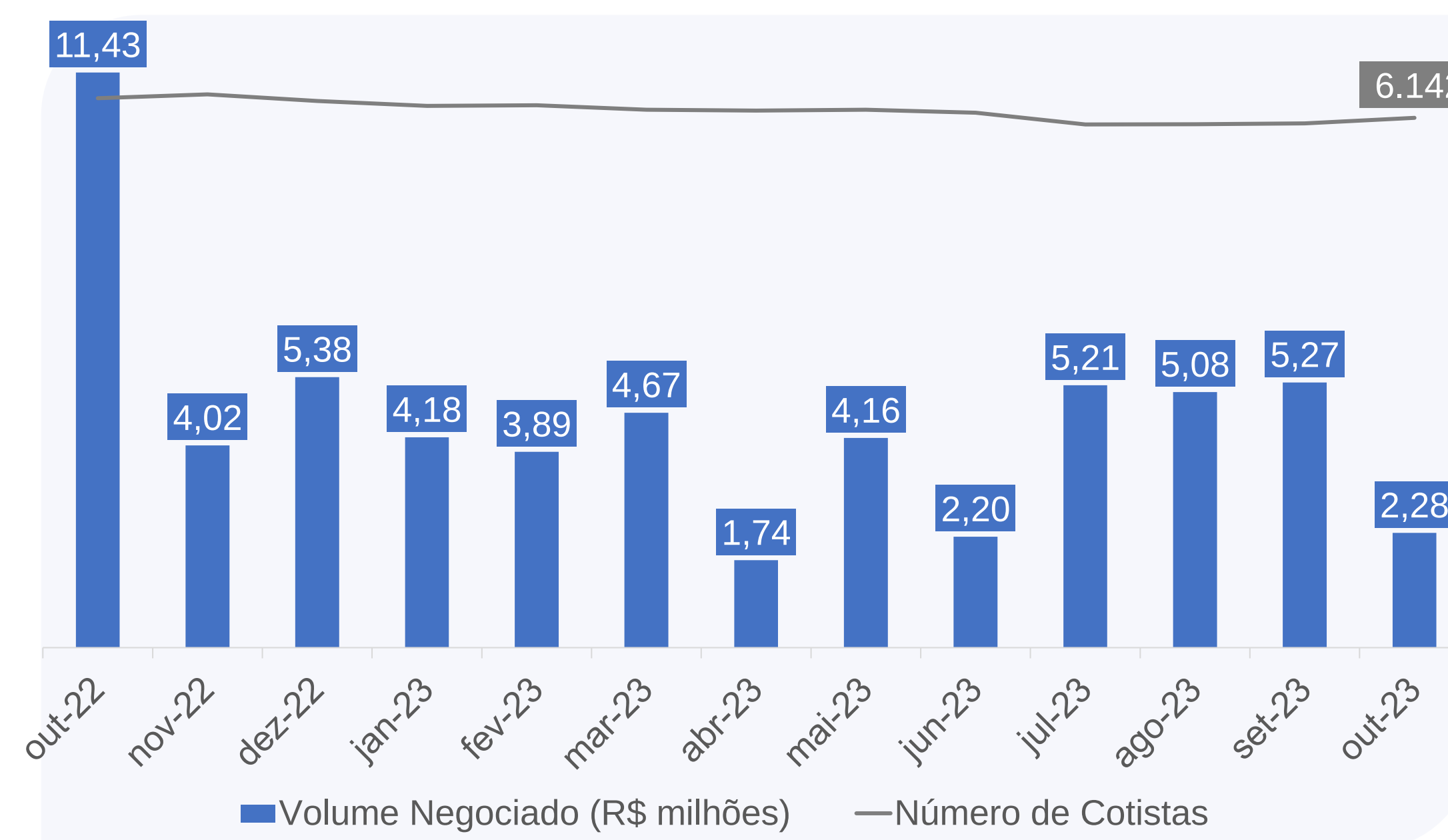
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$96,30**, representando uma variação de **-1,73%**.
- O P/VP atual está em **0,95**, indicando que a cota de mercado está **5%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



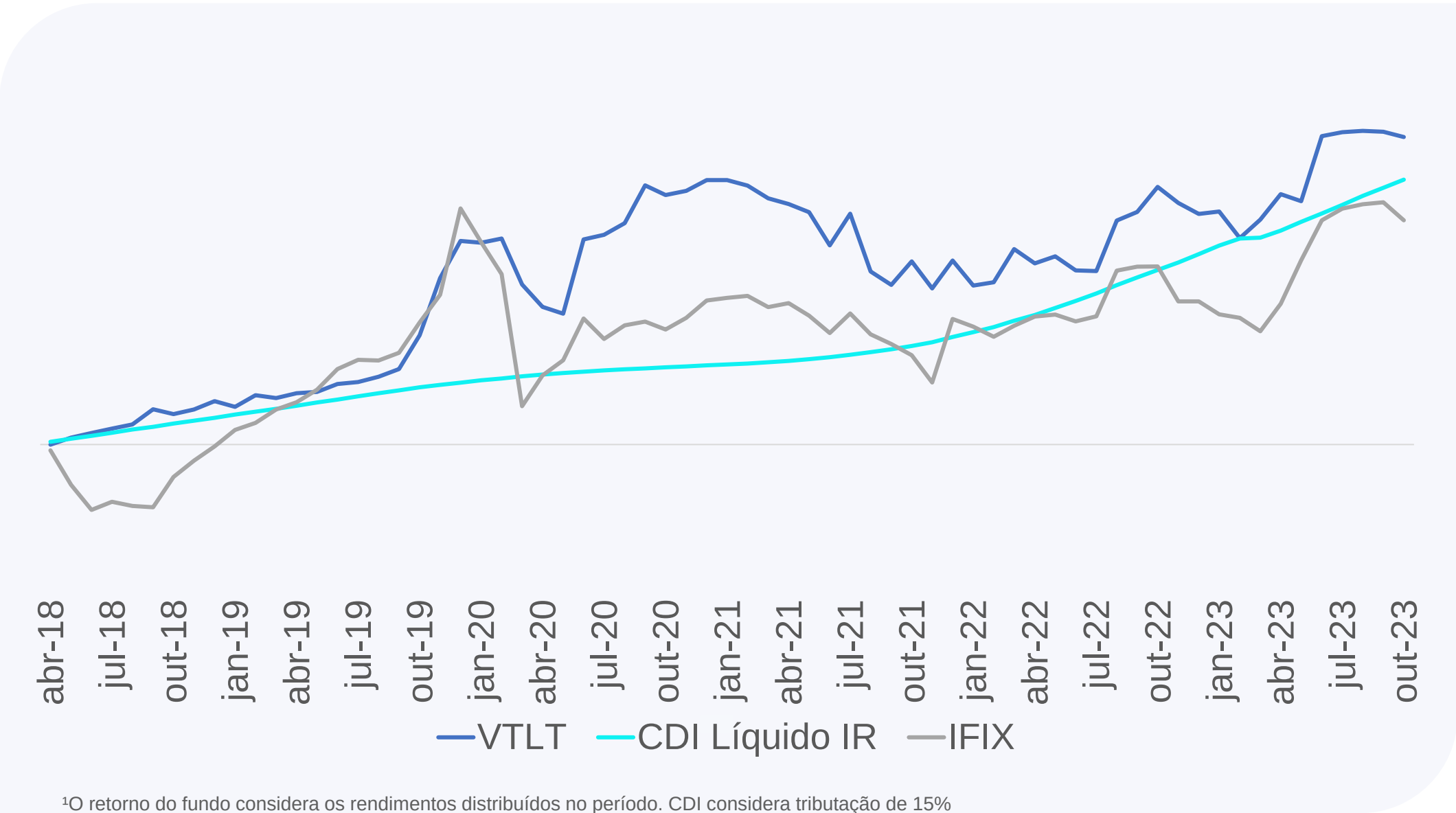
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **6.142 cotistas**, representando um **aumento de 1,07%** comparado ao mês anterior e uma **redução de 3,55%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 2,28 milhões**, representando um variação de **-56,74%** com relação ao mês anterior e uma variação de **-80,05%** comparado ao mesmo período no ano anterior.



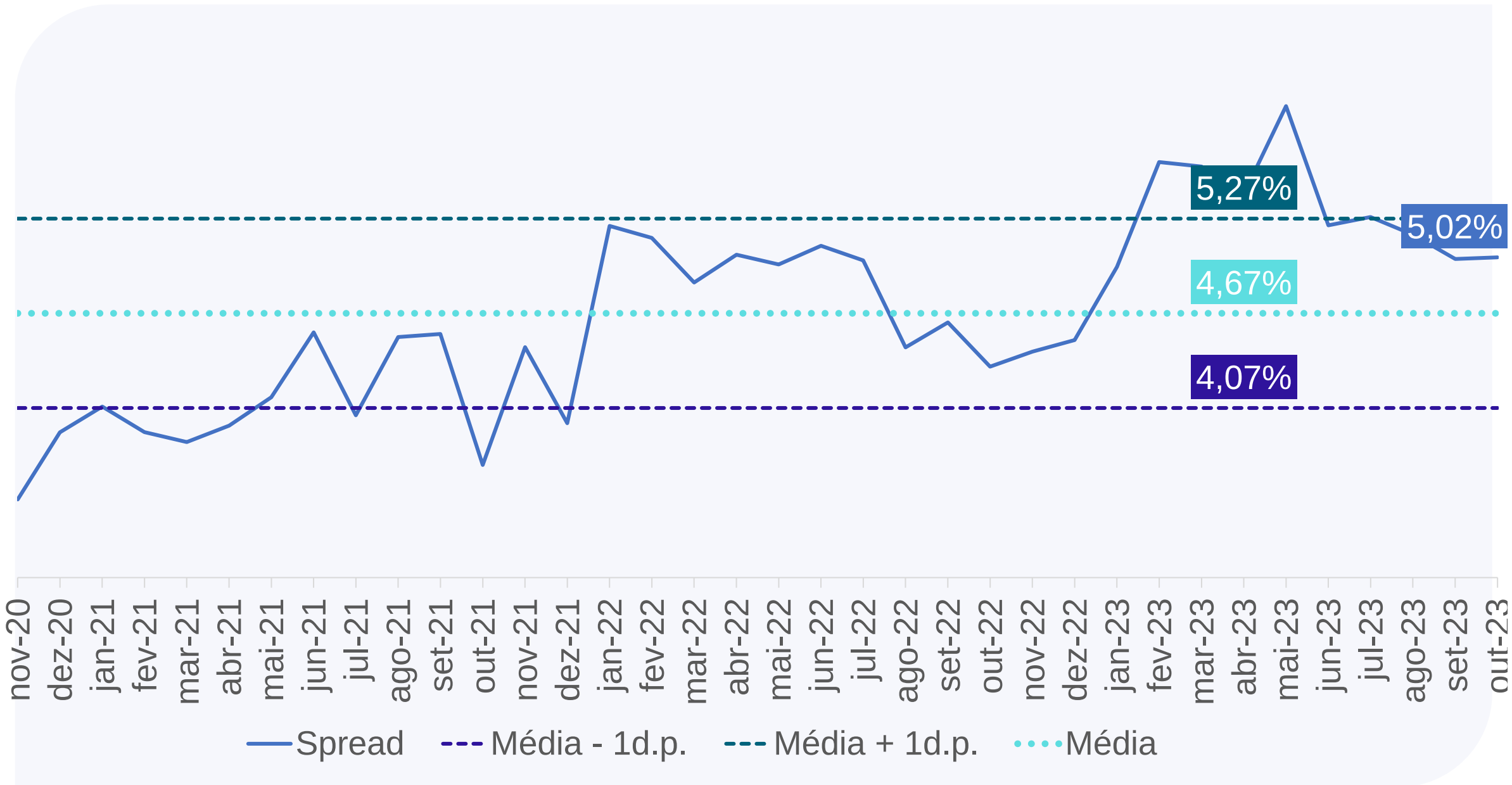
Rentabilidade

	Mês	12 Meses	Desde o início
VTLT11 ¹ (Cota de Mercado)	-0,84%	7,57%	46,40%
IFIX	-1,97%	10,06%	33,86%
CDI	0,85%	10,40%	39,98%



Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **10,97% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **5,02%**. Esse spread está aproximadamente **35 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **4,67%**.
- O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FII's de Renda.
- Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o Dividend Yield do fundo.





Resumo do Contrato de Locação

Tipo de Contrato	Atípico ¹
Vencimento do Contrato	Dez-46
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Próxima Revisional	Dez-26
Multas por Rescisão Antecipada	Saldo remanescente do contrato de locação
Aviso Prévio Após dez-26	6 meses

¹ O contrato na modalidade BTS (atípica) é vigente até dezembro de 2026. A partir de janeiro de 2027 ele passará a vigorar na modalidade típica.

Características do Imóvel

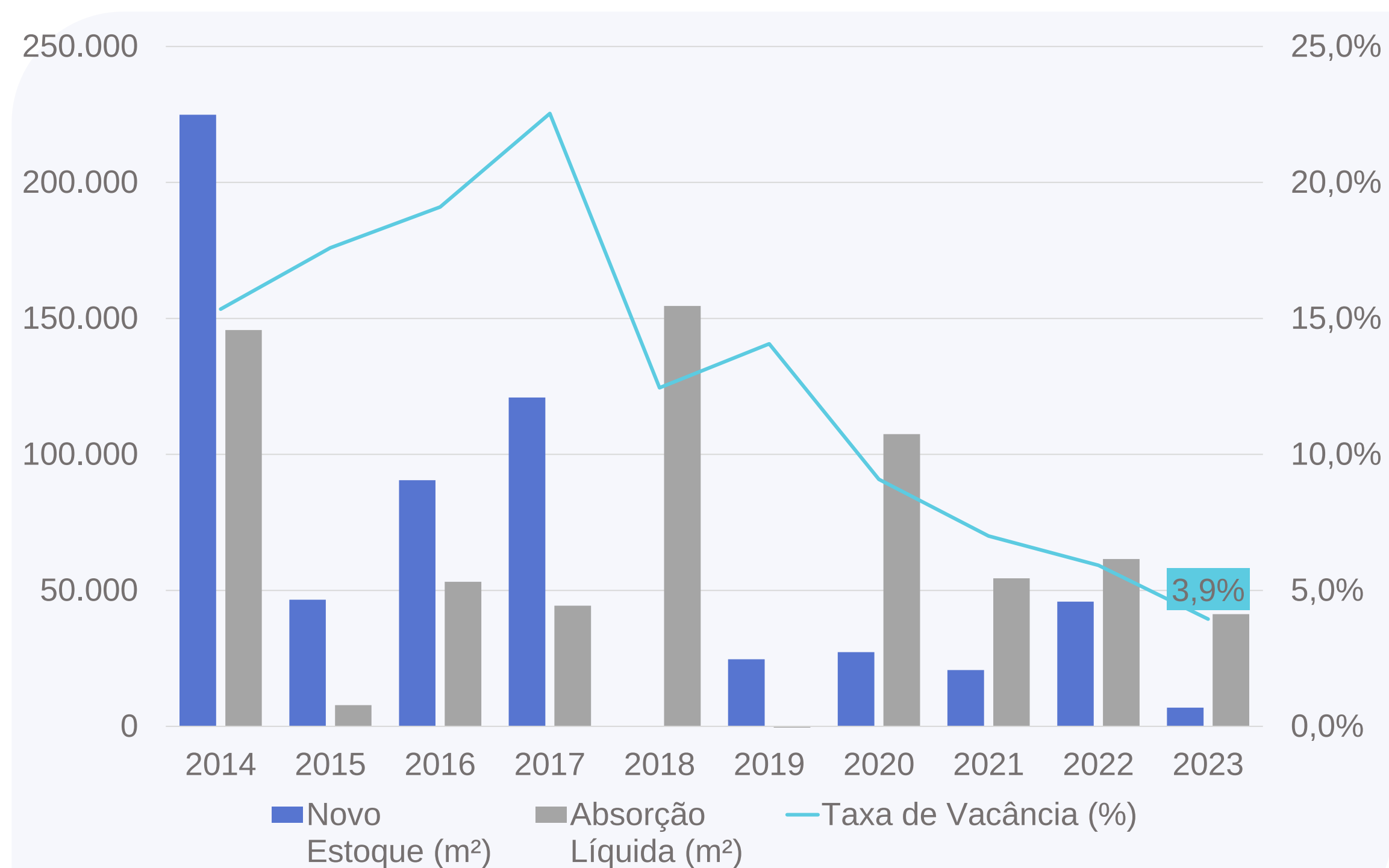
ABL	67 mil m²
Nº de pavimentos	Térreo
Pé Direito	12m
Capacidade do Piso	6 ton/m²
Piso nivelado a laser	Sim
Gerador	Sim
Climatização	Sim
Docas	68
Vagas de Estacionamento	110 (10 para caminhões e 100 para automóveis)
Sistema de Segurança	Controle de Acesso / Segurança 24h / CFTV
Sistema de Prevenção de Incêndios	Sprinklers / Alarme de Incêndio / Iluminação de emergência / Hidrantes e Extintores

Mercado de Galpões de Curitiba

O mercado de galpões de Curitiba encerrou o trimestre com 63 condomínios prontos, totalizando 1,76 milhões de m² de ABL. No acumulado do ano, tivemos 6.9 mil m² de novo estoque e uma absorção líquida de 41,3 mil m², o que diminuiu a taxa de vacância de 4,9% para 3,9% comparado com dezembro 2022.

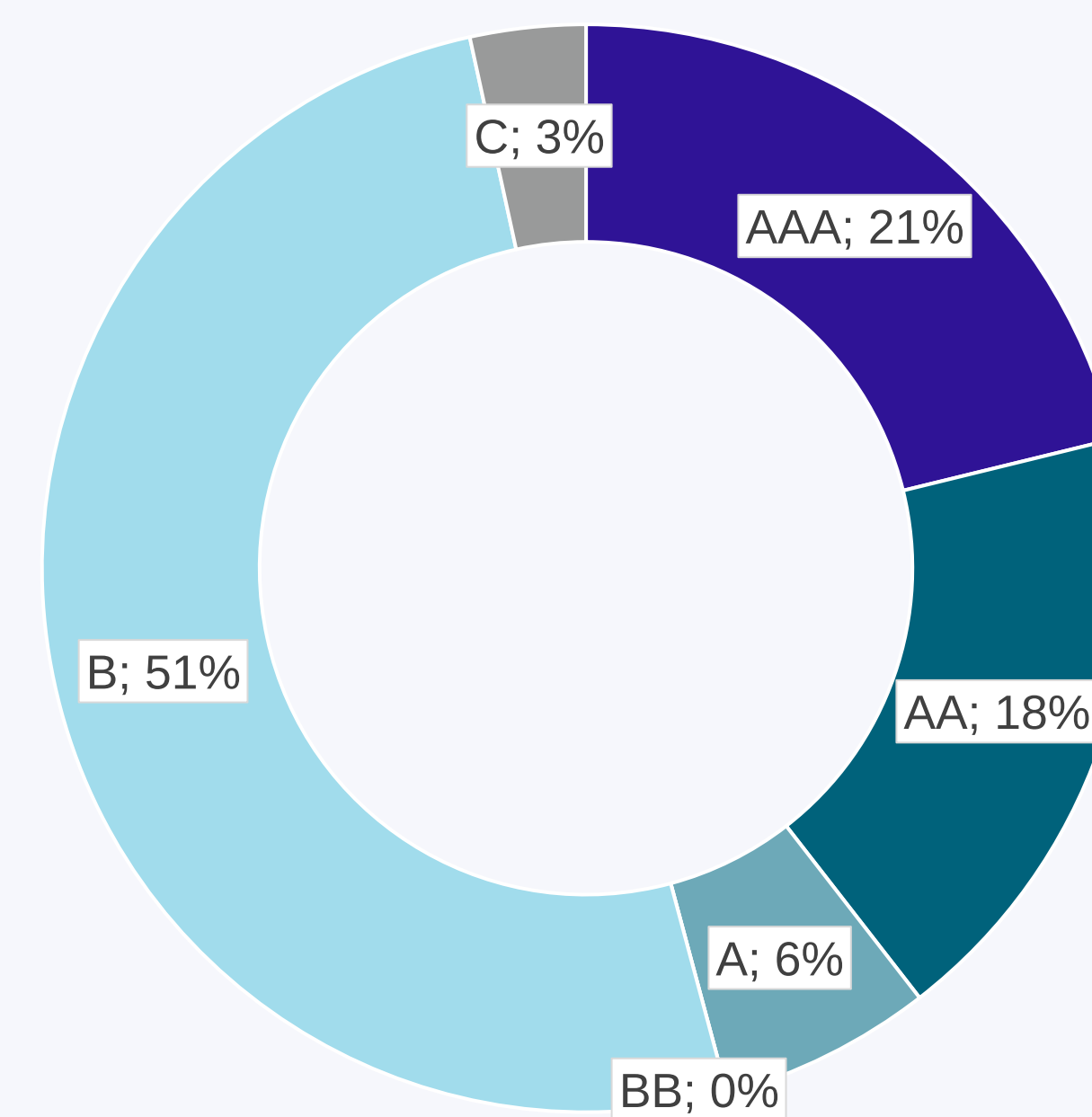
Os condomínios AA (classificação do ativo do Fundo) representam 18% do estoque total em termos de ABL e conta atualmente com 1,1% de vacância, a menor dentre as classes de condomínios em Curitiba. Para fins de comparação, a vacância média das outras classes está em torno de 4,4%, reforçando a resiliência de imóveis de qualidade e bem localizados.

Evolução de Galpões de Curitiba



Fonte: CRETool (Buildings)

Distribuição das Classes dos Condomínios em % da ABL



Fonte: CRETool (Buildings)

Conheça mais sobre a gente



Conheça o site do fundo.
Escaneie o QRCode
ou [clique aqui](#).

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV asset
www.bancobv.com.br

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM ("BV Asset"). 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 BV Asset. 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. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas 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.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque. 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. Material de Divulgação.

RATING S&P:

AMP-1

Signatory of:



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 horas.