

Votorantim Logística

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Janeiro 2024



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

Ticker: VTLT11

CNPJ: 27.368.600/0001-63

Administrador
BV DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
BV DTVM S.A.

Auditor
KPMG Auditores Independentes

Início de Negociação na B3
Abr-18

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 dia útil do mês

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 portfólio 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/>

Principais Indicadores

Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 0,93

Dividend Yield Mensal

0,96%

Dividend Yield Anualizado

11,57%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 96,48

Cota Patrimonial

R\$ 112,52

Valor de Mercado

R\$ 204,1 MM

Valor Patrimonial

R\$ 238,0 MM

P/VP

0,86

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 118 mil

Número de Negócios no Mês

5.991

Número de Cotistas

6.094

Portfólio

Ativos

1

Área Bruta Locável (m²)

67 mil

Vacância Física

0,0%

Vacância Financeira

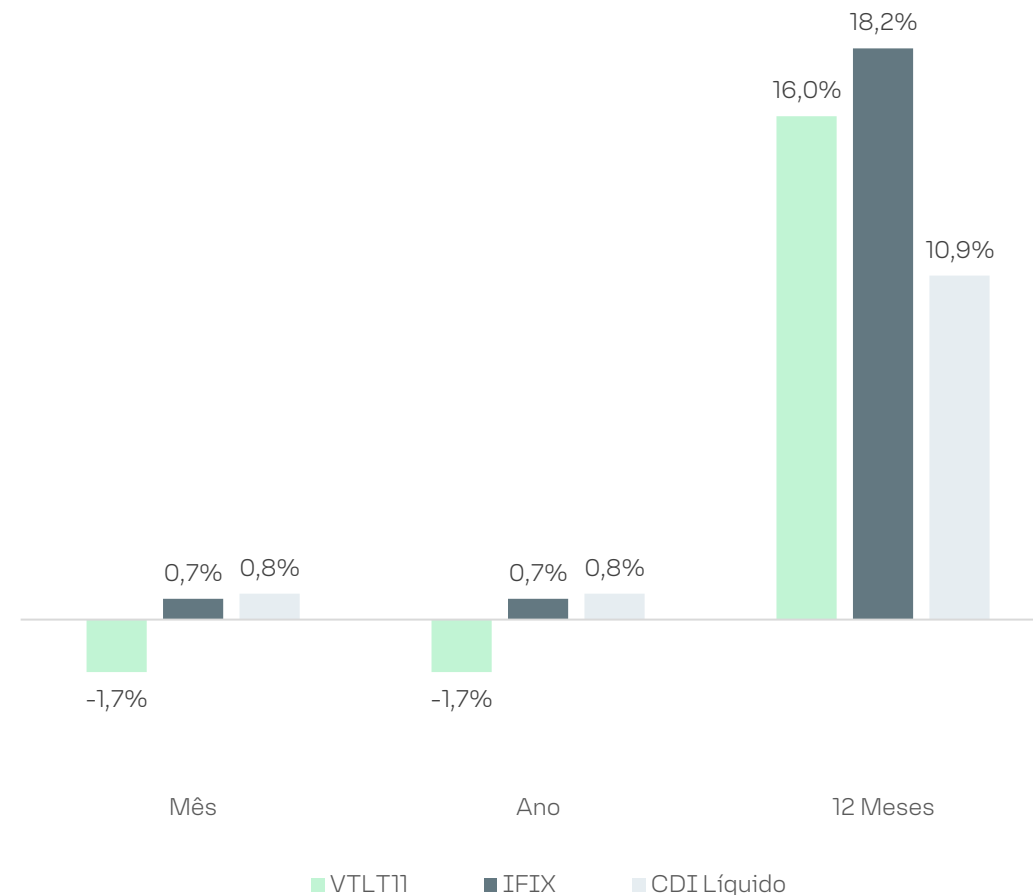
0,0%

Comentário do Gestor

Conforme previsto no contrato de locação, em janeiro o aluguel foi reajustado pelo índice acumulado dos últimos 12 meses do IPCA, equivalente a 4,62%. Desta forma, o aluguel vigente passa a ser de R\$ 2.200.483,79

Devido a um erro operacional do locatário, o aluguel não foi devidamente depositado dentro do mês de janeiro, que foi prontamente notificado pela Gestão. Desta forma, o Fundo apresentou um resultado caixa negativo de R\$ 0,09/cota. Por não se tratar da primeira vez que tal erro operacional acontece, bem como o histórico de relacionamento entre as partes, a Gestão entende que há baixo risco de inadimplência, portanto optou por distribuir o equivalente a R\$ 0,93/cota.

Retorno



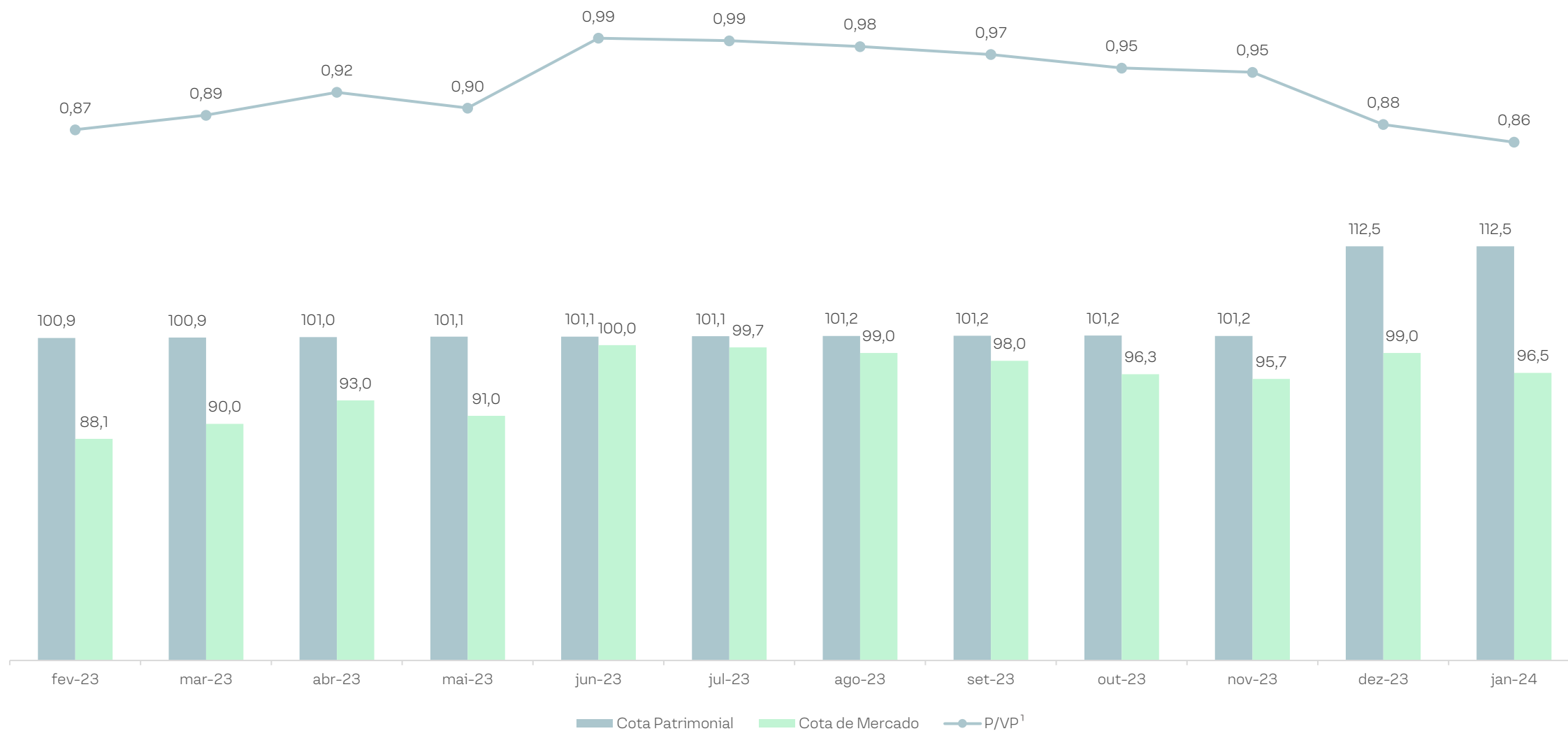
DRE Gerencial

	jan-24	dez-23	nov-23	Semestre	12 meses
Receita Total	41.001	2.142.697	1.908.849	41.001	23.404.903
Receita Imobiliária	-	2.103.311	2.103.311	-	23.136.419
Receita Financeira	41.001	39.386	(194.462)	41.001	268.484
Outras Receitas	-	-	-	-	-
Despesas Total	(227.066)	(158.410)	(172.215)	(227.066)	(2.316.385)
Despesas Operacionais	(74.851)	(5.097)	(11.088)	(74.851)	(454.498)
Taxa de Administração	(152.215)	(153.313)	(161.128)	(152.215)	(1.861.887)
Resultado	(186.064)	1.984.287	1.736.634	(186.064)	21.088.518
Reservas	(2.068.414)	123.087	(124.566)	(2.068.414)	(1.267.032)
Rendimento Distribuído	1.882.350	1.861.200	1.861.200	1.882.350	22.355.550
Proporção Distribuída	(1011,7%)	93,8%	107,2%	(1011,7%)	106,0%

Composição do Resultado



Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial

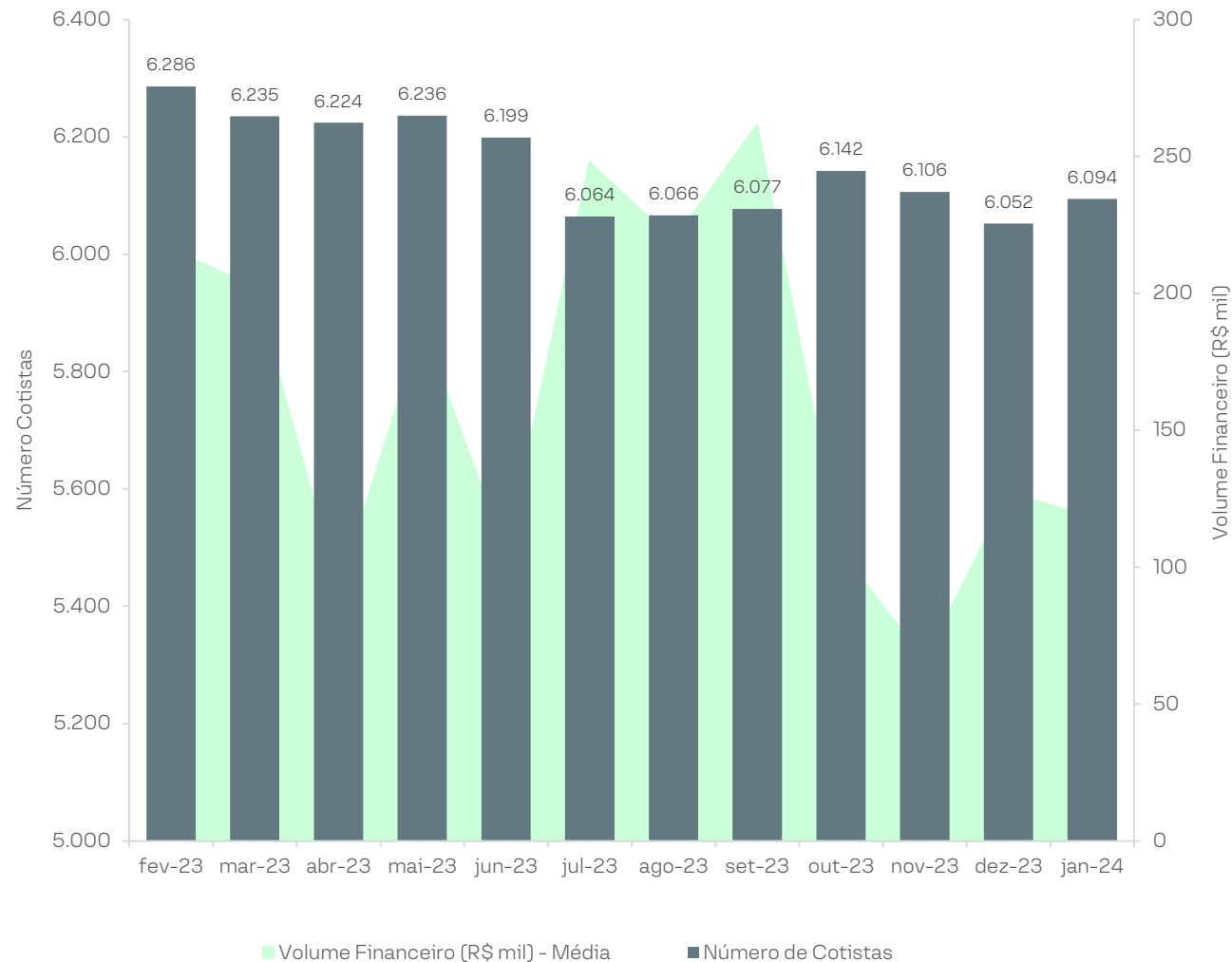


¹ P/VP = valor da cota de mercado dividido pelo valor da cota patrimonial

Mercado Secundário

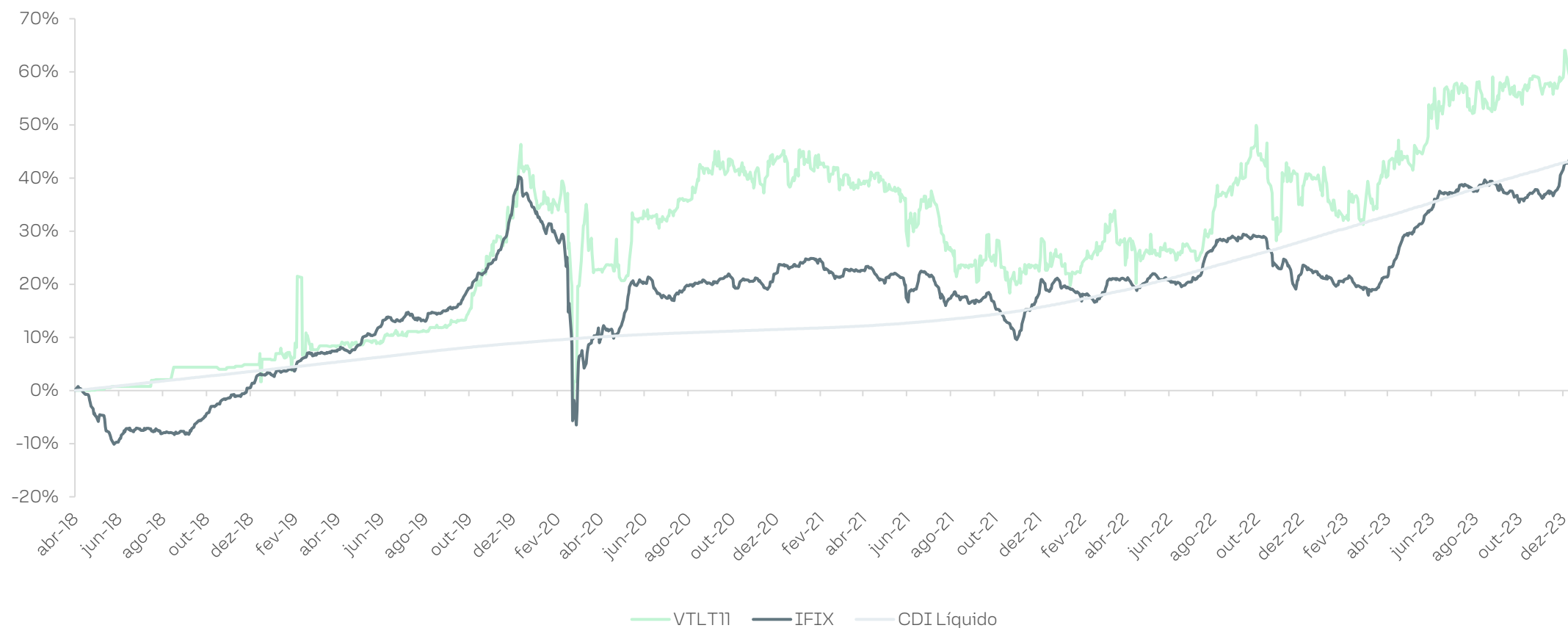
O Fundo encerrou o mês com 6.094 cotistas, um aumento de 0,7% comparado ao mês anterior, e queda de 3,0% comparado ao mesmo período de 2023.

Já o volume médio diário negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 118,2 mil, queda de 7,1% em comparação ao mês passado e 37,8% abaixo quando comparado ao mesmo período do ano anterior.



Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde início
VTLT11	-1,7%	-1,7%	16,0%	60,2%
IFIX	0,7%	0,7%	18,2%	44,0%
CDI Líquido	0,8%	0,8%	10,9%	44,5%

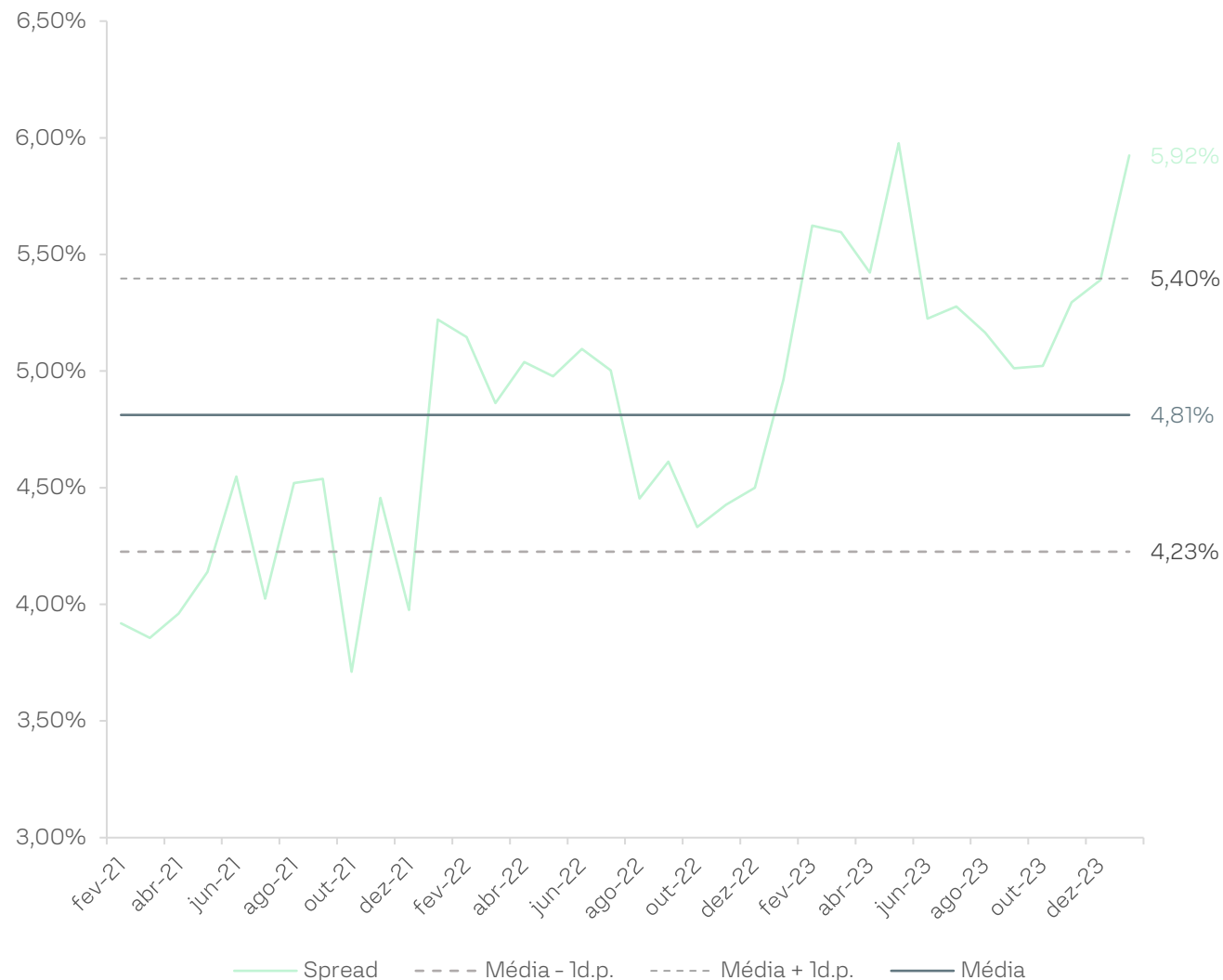


Spread

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,57% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,92%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,81%, o spread está aproximadamente 111 bps acima da média;

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 FIIs de Renda.

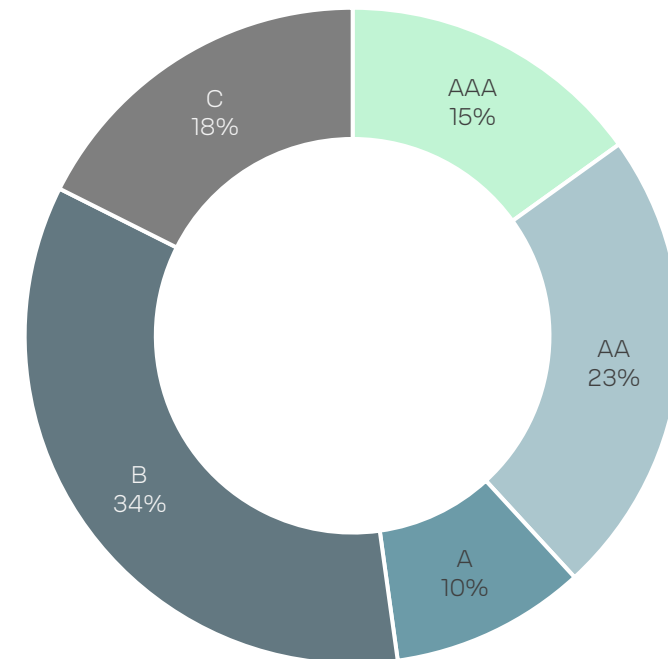
Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o *dividend yield* do fundo.



Mercado de Galpões de Curitiba e Região

O mercado de galpões de Curitiba encerrou o ano de 2023 com 68 condomínios prontos, totalizando 2,66 milhões de m² de ABL. No acumulado do ano, tivemos 53 mil m² de novo estoque e uma absorção líquida de 58,8 mil m², refletindo em uma diminuição da taxa de vacância de 4,8% em 2022 para 4,4% em 2023.

Os condomínios AA (classificação do ativo do Fundo), representam 23% do estoque total em termos de ABL, e contam atualmente com nível de vacância em 1,3%, a menor dentre as classes de condomínios da região. Para fins de comparação, a vacância média das outras classes está em torno de 4,3%, reforçando a resiliência de imóveis de qualidade e bem localizados.





Área de Terreno
249 mil m²

ABL total
66,9 mil m²

Padrão Construtivo
Triple AAA

Pé-direito
12 m

Sprinklers
Sim

Capacidade de Carga do Piso
6 Ton/m²

de docas
68

Vagas para Caminhões
110 vagas

O Ativo

TIVIO
CAPITAL



Características do Contrato de Locação

Tipo de Contrato
Atípico (até Dez-26)

Vencimento
Dez-46

Mês de Reajuste
Dezembro

Índice de Reajuste
IPCA (variação positiva)

Multa por Rescisão Antecipada
Saldo de aluguéis
remanescentes até Dez-26

Aviso Prévio
6 meses



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

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação de BV 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.

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.

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, das 9 às 18 horas

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL