

Votorantim Logística (VTLT11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Maio 2024



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

Ticker: VTLT11

CNPJ: 27.368.600/0001-63

Administrador
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
TIVIO CAPITAL 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\$ 96,45

Cota Patrimonial
R\$ 112,77

Valor de Mercado
R\$ 204,0 MM

Valor Patrimonial
R\$ 238,5 MM

P/VP
0,86

Valor Patrimonial Médio dos Últimos 12
meses
R\$ 225,9 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R\$ 70 mil

Número de Negócios no Mês
1.624

Número de Cotistas
6.184

Portfólio

Ativos
1

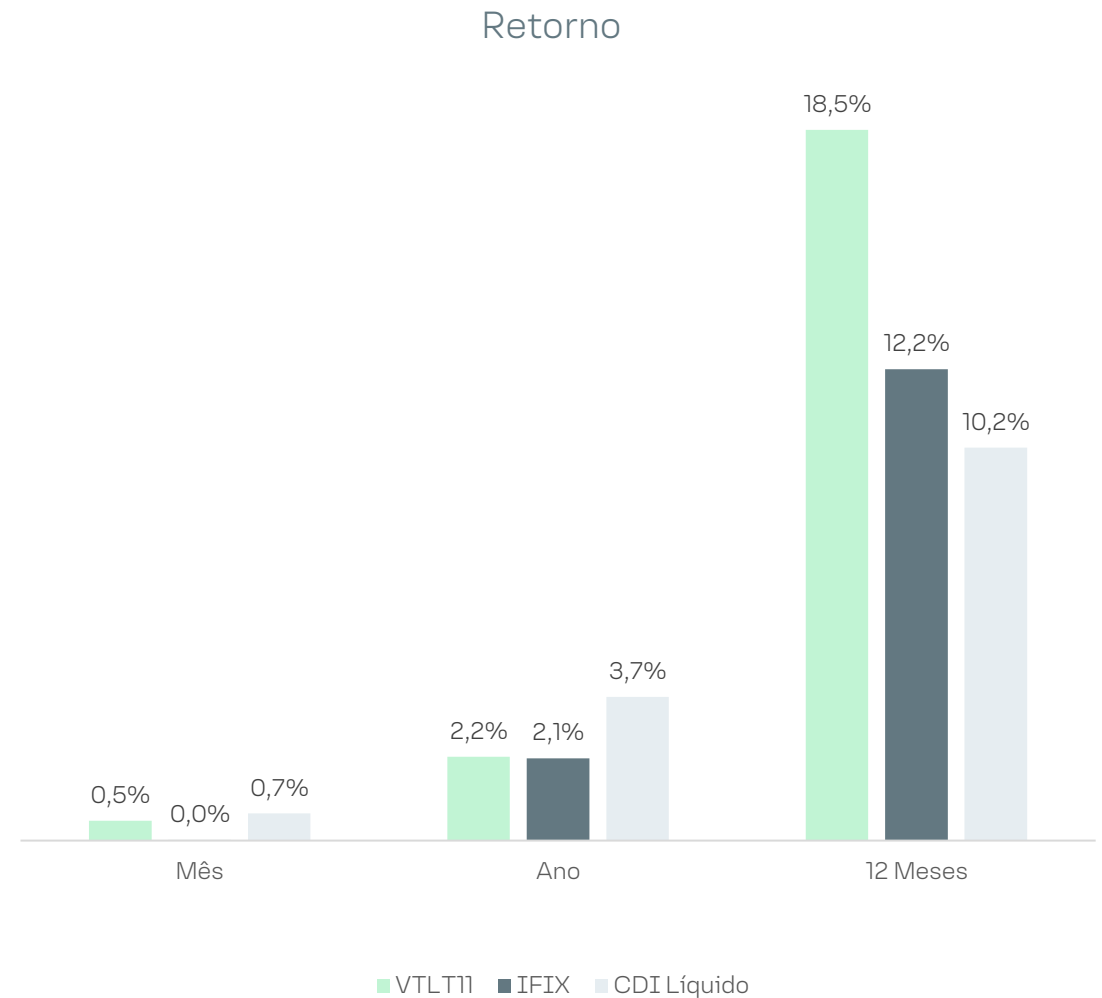
Área Bruta Locável (m²)
67 mil

Vacância Física
0,0%

Vacância Financeira
0,0%

Comentário do Gestor

No mês, o resultado caixa do Fundo representou o equivalente a R\$0,94/cota, enquanto a distribuição de rendimentos se manteve em R\$0,93/cota, o equivalente a 98,9% do resultado no mês. A gestão manteve a distribuição menor que o resultado do mês para reserva de caixa, prevendo eventuais benfeitorias no imóvel. Por fim, o montante distribuído reflete um dividend yield anualizado de 11,57%.



DRE Gerencial

	mai-24	abr-24	mar-24	Semestre	12 meses
Receita Total	2.241.232	2.249.555	2.237.595	11.206.170	25.996.773
Receita Imobiliária	2.200.484	2.200.484	2.200.484	11.002.419	25.725.595
Receita Financeira	40.748	49.072	37.111	203.751	271.178
Outras Receitas	-	-	-	-	-
Despesas Total	(252.997)	(206.615)	(155.302)	(1.178.911)	(2.376.367)
Despesas Operacionais	(82.145)	(52.352)	(10.467)	(228.272)	(458.864)
Taxa de Administração	(170.852)	(154.263)	(144.835)	(950.639)	(1.917.502)
Resultado	1.988.235	2.042.940	2.082.292	10.027.258	23.620.406
Reservas	21.285	75.990	115.342	277.108	841.856
Rendimento Distribuído	1.966.950	1.966.950	1.966.950	9.750.150	22.778.550
Proporção Distribuída	98,9%	96,3%	94,5%	97,2%	96,4%

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 6.184 cotistas, uma queda de -0,4% comparado ao mês anterior, e queda de -0,8% comparado ao mesmo período de 2023.

Já o volume médio diário negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 70 mil, decréscimo de -13,9% em comparação ao mês passado e -62,8% abaixo quando comparado ao mesmo período do ano anterior.



Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde início
VTLT11	0,5%	2,2%	18,5%	67,6%
IFIX	0,0%	2,1%	12,2%	45,8%
CDI Líquido	0,7%	3,7%	10,2%	48,6%

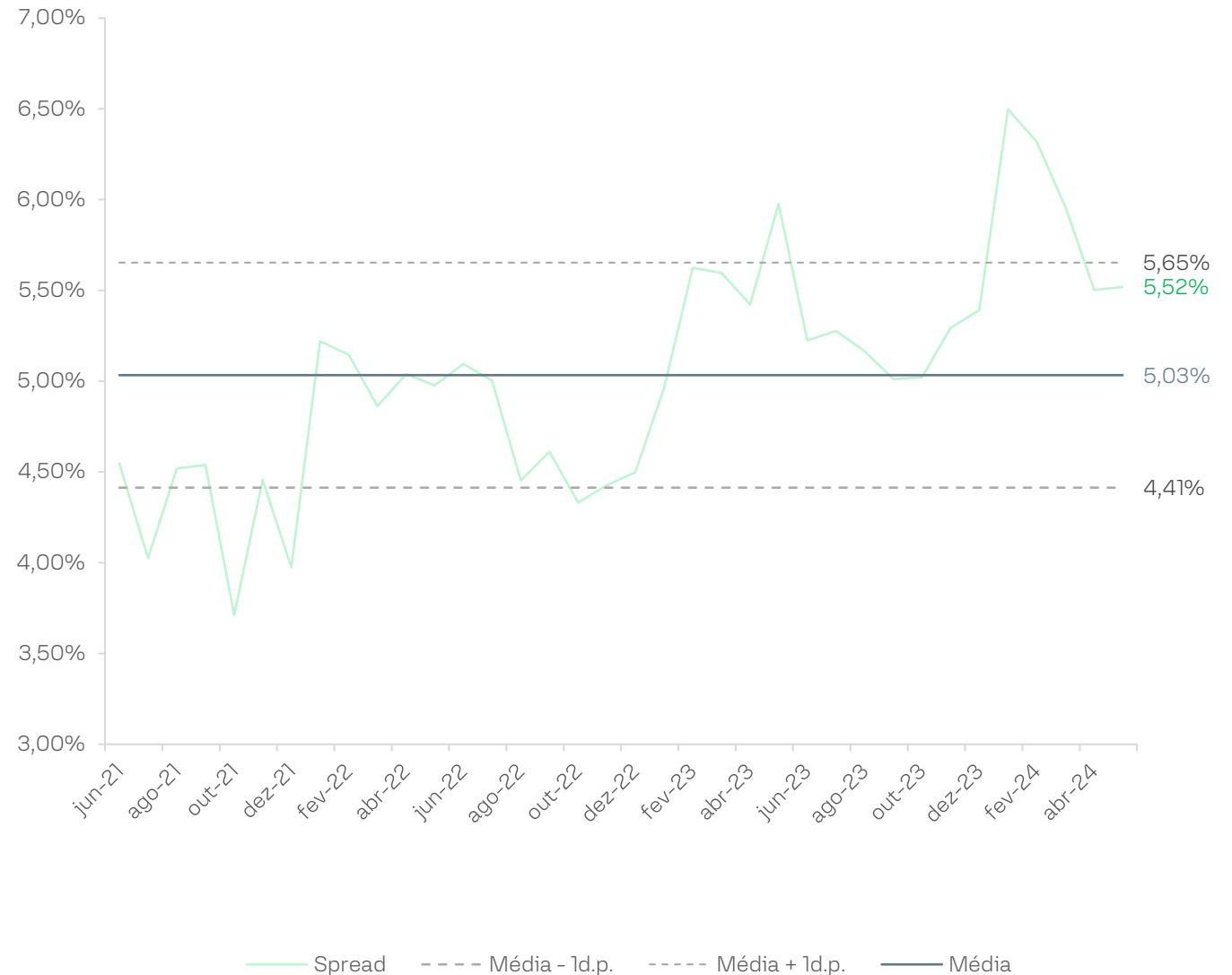


Spread

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,57% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,52%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 5,03%, o spread está aproximadamente 49 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.

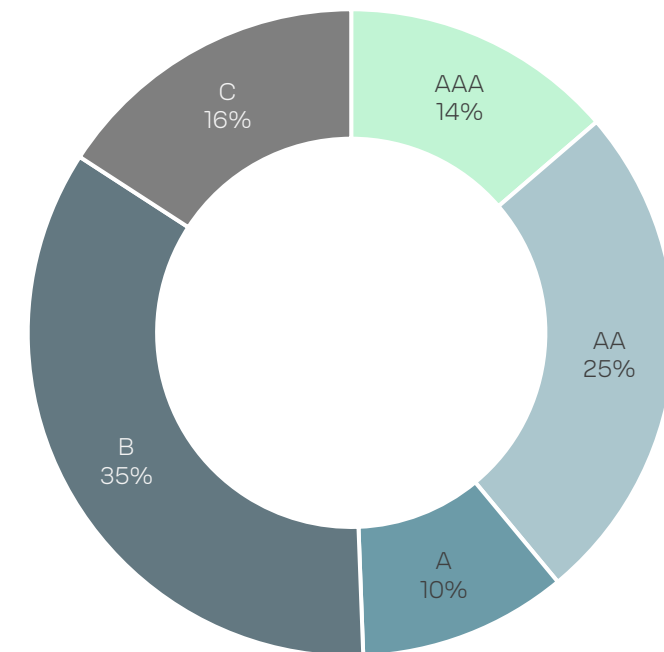
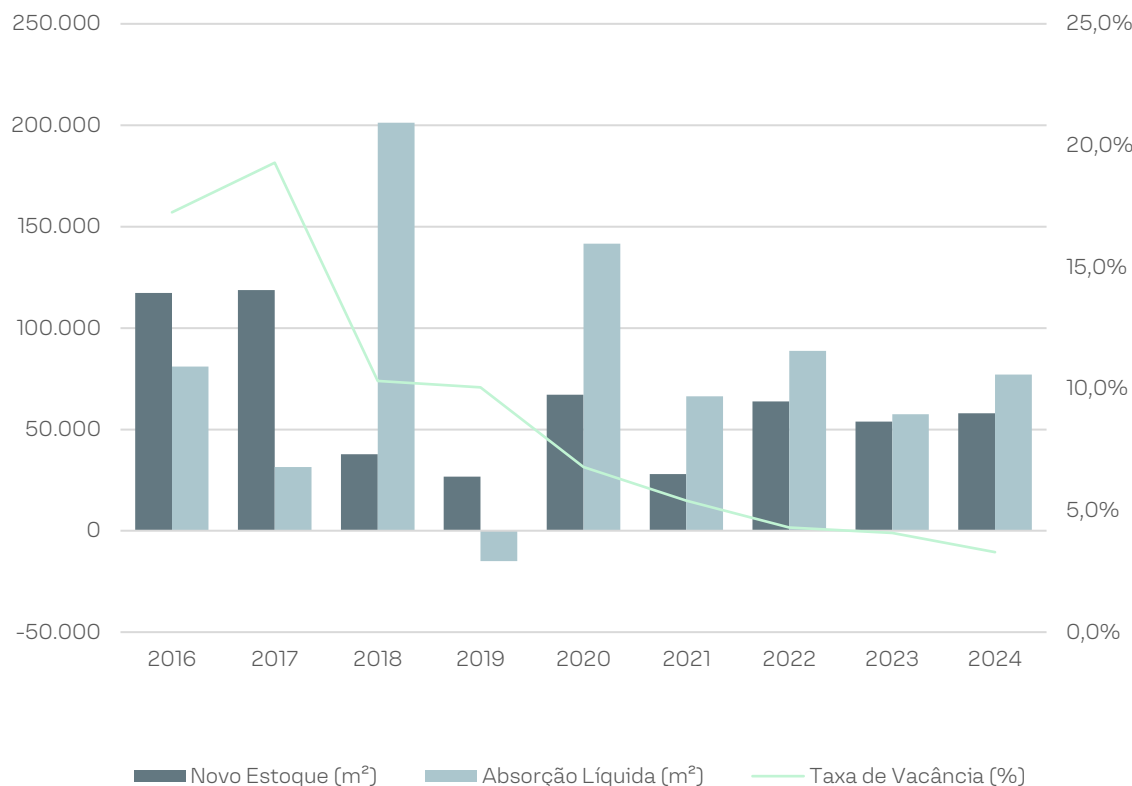
Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o *dividend yield* do fundo.



Mercado de Galpões de Curitiba e Região

O mercado de galpões de Curitiba encerrou o mês de maio de 2024 com 69 condomínios prontos, totalizando 2,5 milhões de m² de ABL. No acumulado do ano, tivemos 58 mil m² de novo estoque e uma absorção líquida de 77,1 mil m², refletindo em uma diminuição da taxa de vacância de 4,1% em 2023 para 3,3% em 2024.

Os condomínios AA (classificação do ativo do Fundo), representam 25% do estoque total em termos de ABL, e contam atualmente com nível de vacância em 2,3%, a segunda menor dentre as classes de condomínios da região. Para fins de comparação, a vacância média das outras classes está em torno de 7,3%, reforçando a resiliência de imóveis de qualidade e bem localizados.





Área de Terreno
249 mil m²

ABL total
66,9 mil m²

Padrão Construtivo
AA

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