

# Votorantim Logística

Fundo de Investimento  
Imobiliário

Relatório Gerencial  
Fevereiro 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](mailto: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

11,56%

## Valuation

Cota Fechamento

R\$ 96,58

Cota Patrimonial

R\$ 112,66

Valor de Mercado

R\$ 204,3 MM

Valor Patrimonial

R\$ 238,3 MM

P/VP

0,86

## Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 134 mil

Número de Negócios no Mês

5.244

Número de Cotistas

6.125

## Portfólio

Ativos

1

Área Bruta Locável (m²)

67 mil

Vacância Física

0,0%

Vacância Financeira

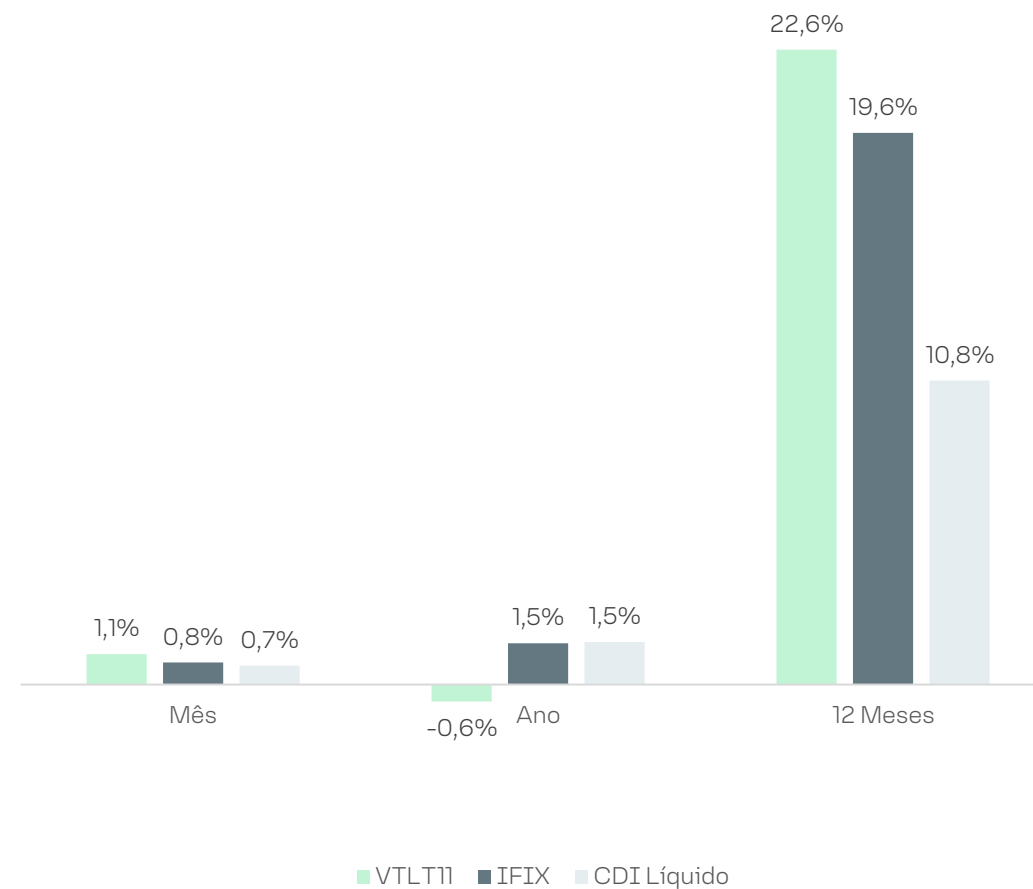
0,0%

# Comentário do Gestor

No mês, o Fundo recebeu o aluguel referente ao mês de fevereiro bem como o aluguel referente ao mês de janeiro, o qual, conforme adiantado no relatório anterior, não foi pago dentro do mês de competência por conta de um erro operacional do locatário.

Dessa forma, o resultado caixa do Fundo no mês foi equivalente a R\$2,02/cota. A distribuição de rendimentos se manteve em R\$0,93/cota.

## Retorno



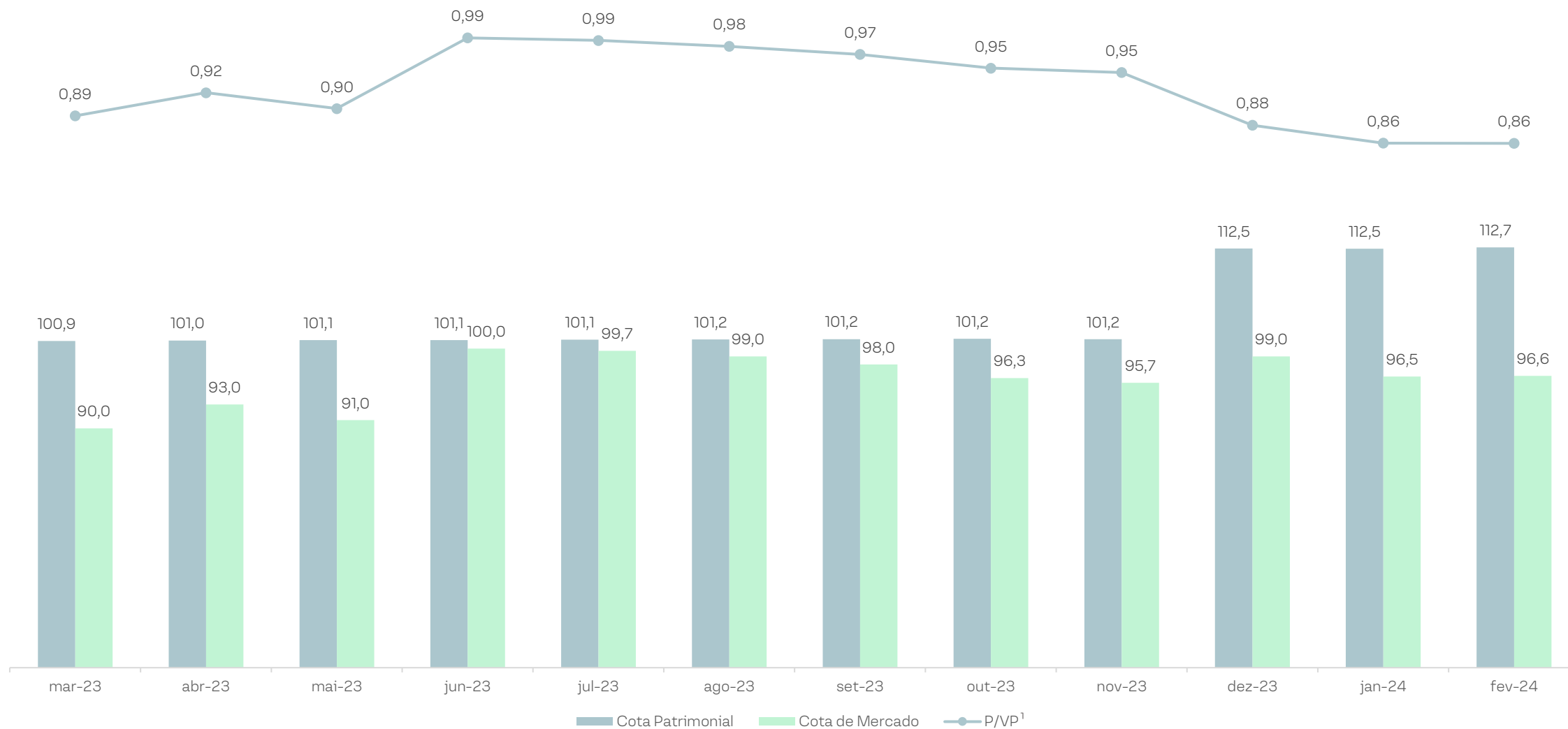
# DRE Gerencial

|                        | fev-24    | jan-24      | dez-23    | Semestre  | 12 meses    |
|------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| Receita Total          | 4.436.786 | 41.001      | 2.142.697 | 4.477.788 | 25.705.558  |
| Receita Imobiliária    | 4.400.968 | -           | 2.103.311 | 4.400.968 | 25.434.076  |
| Receita Financeira     | 35.819    | 41.001      | 39.386    | 76.820    | 271.483     |
| Outras Receitas        | -         | -           | -         | -         | -           |
| Despesas Total         | (172.098) | (227.066)   | (158.410) | (399.164) | (2.241.684) |
| Despesas Operacionais  | (4.229)   | (74.851)    | (5.097)   | (79.080)  | (375.676)   |
| Taxa de Administração  | (167.869) | (152.215)   | (153.313) | (320.084) | (1.866.008) |
| Resultado              | 4.264.688 | (186.064)   | 1.984.287 | 4.078.624 | 23.463.875  |
| Reservas               | 2.297.738 | (2.068.414) | 123.087   | 229.324   | 1.002.575   |
| Rendimento Distribuído | 1.966.950 | 1.882.350   | 1.861.200 | 3.849.300 | 22.461.300  |
| Proporção Distribuída  | 46,1%     | (1011,7%)   | 93,8%     | 94,4%     | 95,7%       |

# Composição do Resultado



# Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial

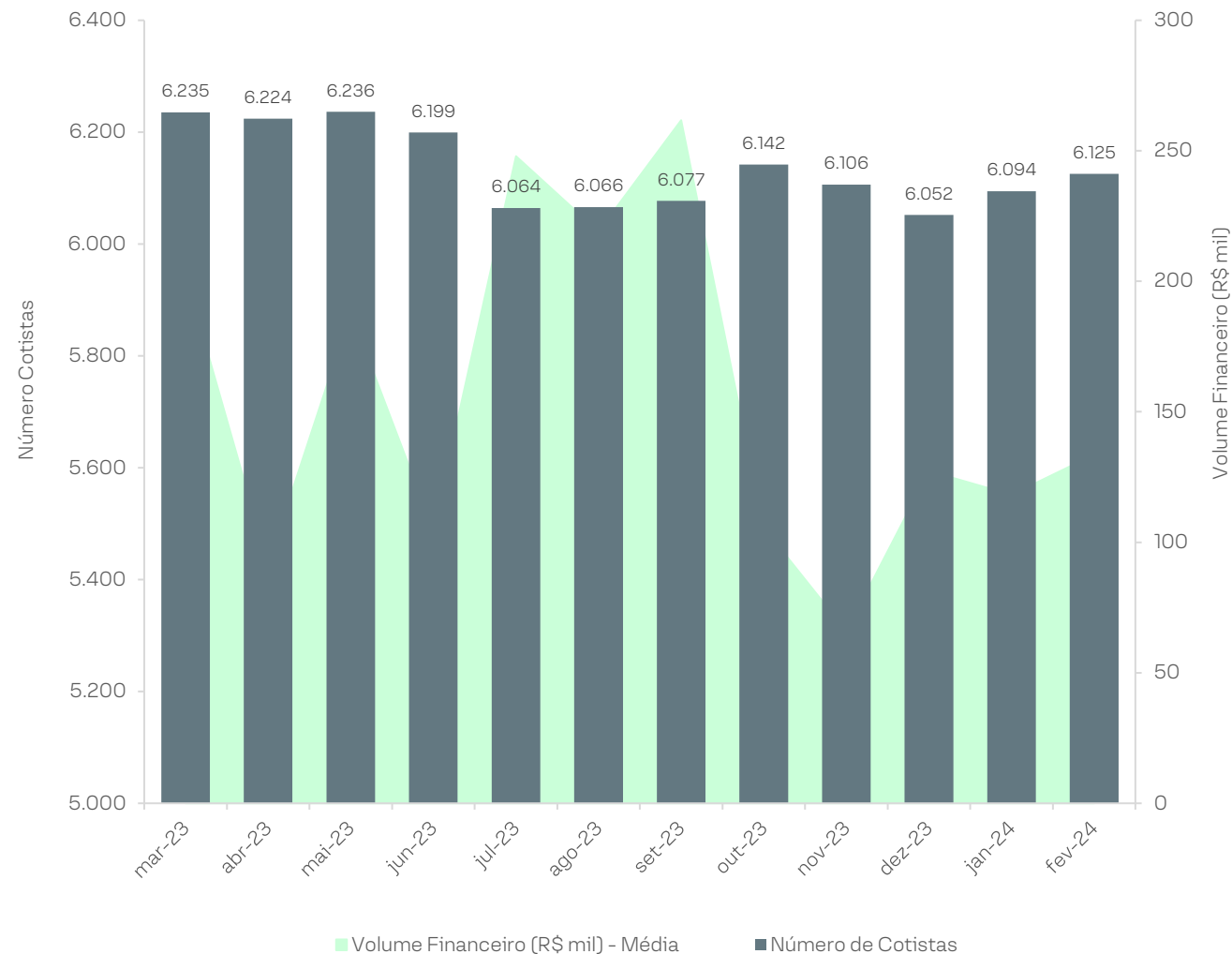


<sup>1</sup> P/VP = valor da cota de mercado dividido pelo valor da cota patrimonial

# Mercado Secundário

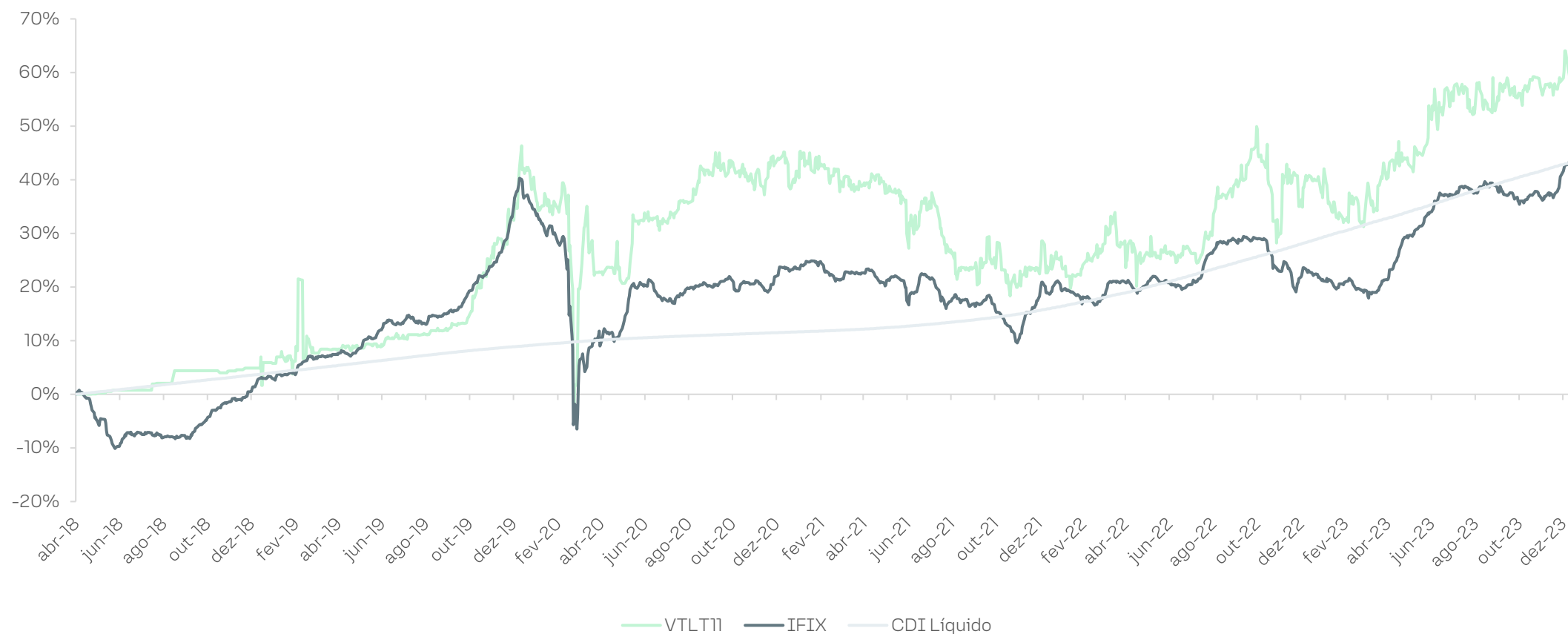
O Fundo encerrou o mês com 6.125 cotistas, um aumento de 0,5% comparado ao mês anterior, e queda de 2,5% comparado ao mesmo período de 2023.

Já o volume médio diário negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 134 mil, acréscimo de 13,0% em comparação ao mês passado e 29,7% abaixo quando comparado ao mesmo período do ano anterior.



# Rentabilidade

|             | Mês  | Ano   | 12 Meses | Desde início |
|-------------|------|-------|----------|--------------|
| VTLT11      | 1,1% | -0,6% | 22,6%    | 63,1%        |
| IFIX        | 0,8% | 1,5%  | 19,6%    | 44,9%        |
| CDI Líquido | 0,7% | 1,5%  | 10,8%    | 45,3%        |

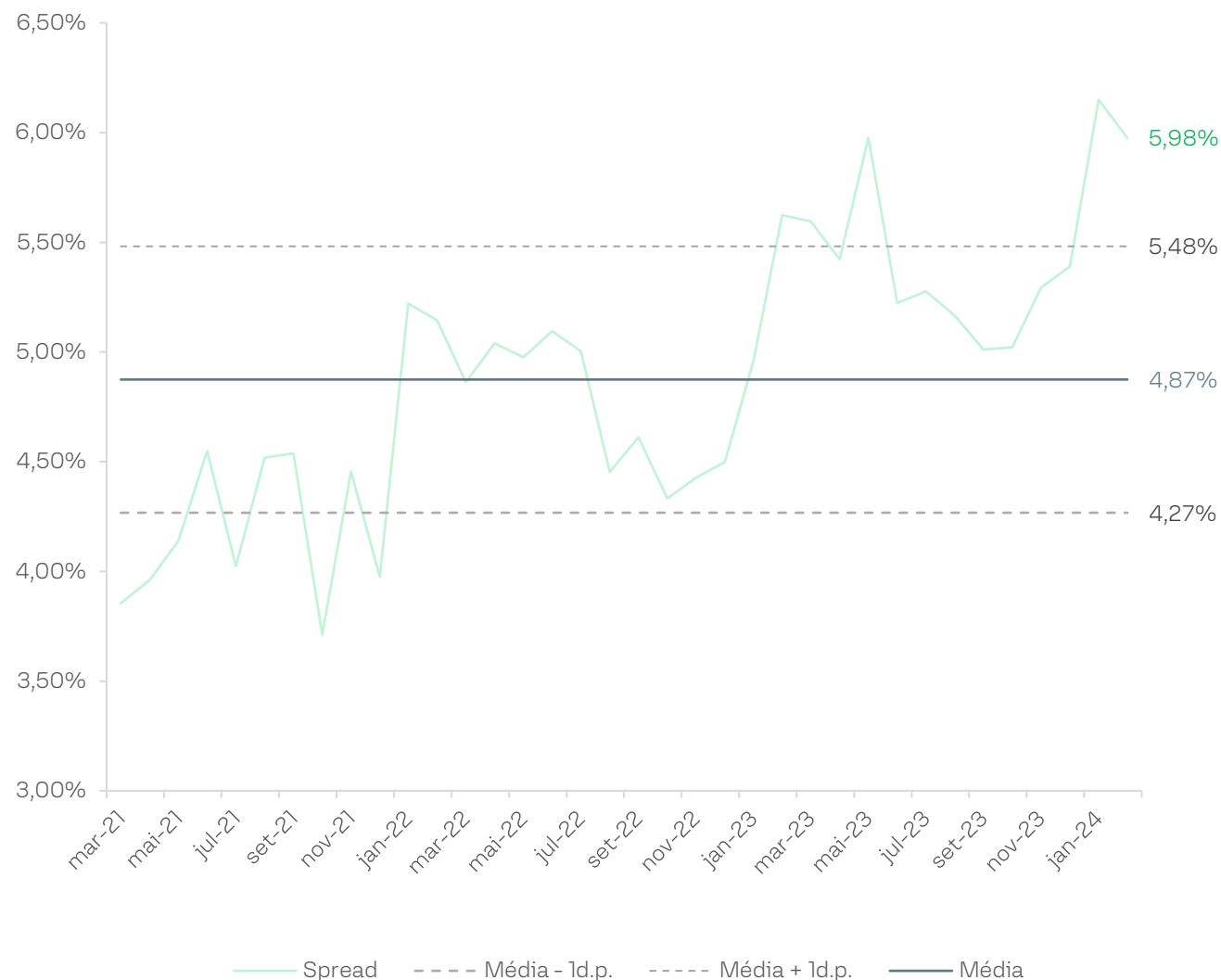


# Spread

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,56% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,98%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,87%, o spread está aproximadamente 110 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.

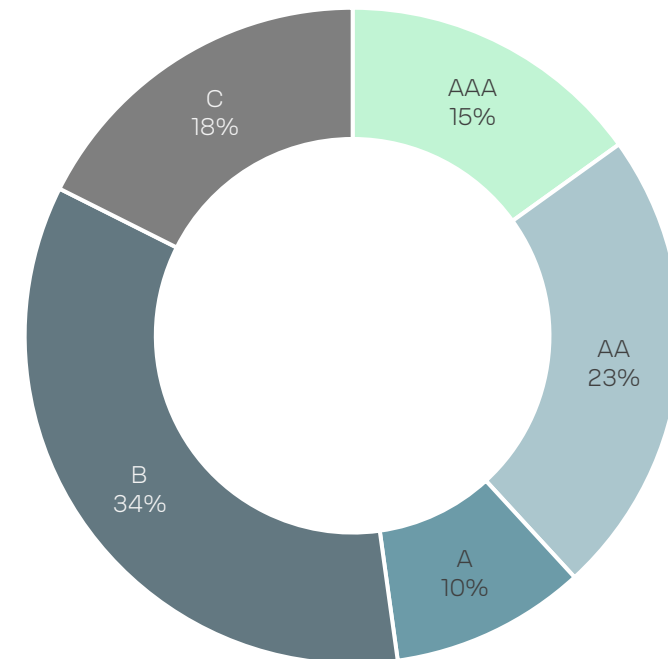
Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o *dividend yield* do fundo.



# 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 m<sup>2</sup> de ABL. No acumulado do ano, tivemos 53 mil m<sup>2</sup> de novo estoque e uma absorção líquida de 58,8 mil m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

ABL total  
66,9 mil m<sup>2</sup>

Padrão Construtivo  
AA

Pé-direito  
12 m

Sprinklers  
Sim

Capacidade de Carga do Piso  
6 Ton/m<sup>2</sup>

# 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](http://www.b3.com.br)

CVM  
[cvmweb.cvm.gov.br](http://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](http://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](mailto: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