

Setembro de 2025

Relatório Gerencial

VTLL

FDO INV IMOB VOTORANTIM LOGISTICA

TIVIO
CAPITAL



REDES TIVIO CAPITAL



ri@tivio.com



Clique aqui para falar
com o nosso RI

TIVIO
CAPITAL

in



www.tivio.com

Receba as
principais
notícias e nossos
relatórios em
primeira mão:



Votorantim Logística

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Ticker **VTLT11**

CNPJ **27.368.600/0001-63**

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
Abr-18

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
2.115.000

Público Alvo
Investidores em geral

Gestor
0,95% a.a.

Taxa de Performance
Não há

Distribuição de Rendimentos
Mensal, com pagamento no 6º dia útil do mês

Site
vtlt11.tivio.com

Objetivo do fundo
O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas renda mensal por meio de locação de imóveis logísticos.



Principais Indicadores

Relatório Gerencial

VTLT11

Votorantim
Logística FII

TIVIO
CAPITAL



Rentabilidade

Rendimento por Cota

R\$ 1,03

Dividend Yield Mensal

1,19%

Dividend Yield Anualizado

14,24%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 86,78

Cota Patrimonial

R\$ 103,74

Valor de Mercado

R\$ 0,18 bi

Valor Patrimonial

R\$ 0,22 bi

P/VP

0,84



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 327.454

Número de Negócios no Mês

7.410

Número de Cotistas

5.666

Quantidade de Cotas

2.115.000



Portfólio

Ativos

1

Área Bruta Locável (m²)

66.946

Vacância Física

0,0%

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

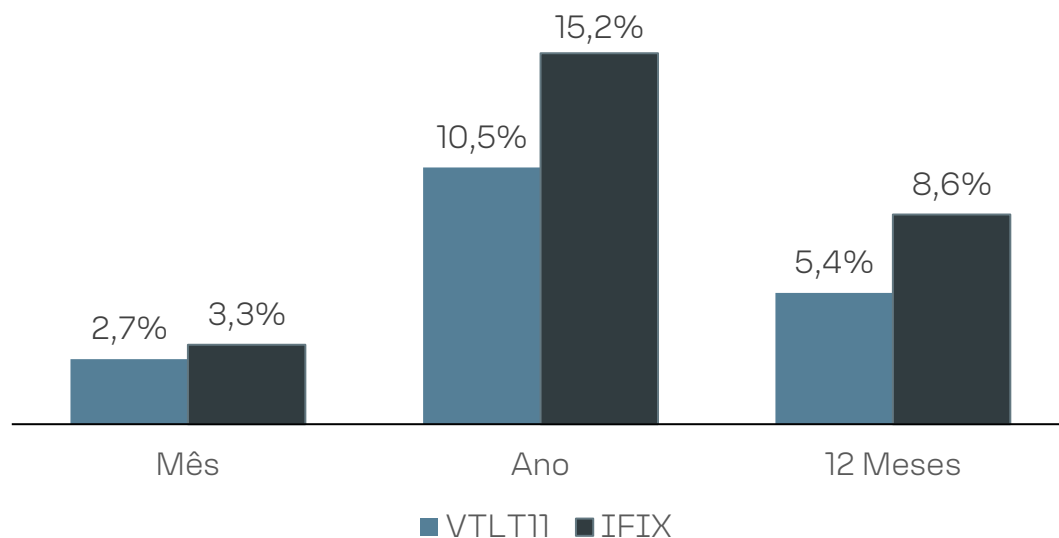
1,03
/ Cota



Dividend Yield

14,24%
Anualizado

RETORNO



Em setembro, o resultado caixa do Fundo foi de **R\$ 1,02/cota**, com distribuição de **R\$ 1,03/cota**, resultando em um *dividend yield* anualizado de **14,24%**.

No dia 25 de agosto de 2025 foi convocada uma Assembleia Geral de Cotistas, para deliberar sobre a **venda do Ativo** para dois possíveis compradores: **GGRC11 representada pela Zagros e Tellus**.

No dia 09 de setembro de 2025, conforme ata publicada, **foi deliberada a venda do ativo para a o GGRC11, no valor de 214M**, a serem pagos mediante a entrega de cotas de sua emissão, **com amortização e consequente liquidação do fundo VTLT11 imediatamente após a conclusão da aquisição do Imóvel**.

No mês, o VTLT11 apresentou uma **rentabilidade de 2,7%, inferior ao IFIX** no mesmo período. No acumulado do ano, o fundo apresenta rentabilidade de **10,5%** frente aos **15,2% do IFIX**. Nos últimos 12 meses, o **VTLT11 acumula alta de 5,4%**, inferior aos **8,6% registrados pelo IFIX**.

Em relação à liquidez, o fundo apresentou uma média diária de negociações de **R\$ 327 mil por dia**, aumento expressivo em relação ao mês anterior.

Assembleia - Encerrada

Relatório Gerencial

VTLT11

Votorantim
Logística FII

TIVIO
CAPITAL

Conforme fato relevante divulgado no dia 25 de julho de 2025, o Fundo VTLT11 recebeu uma Carta de Intenções do FII GGR Copevi ("GGRC11"), visando à aquisição do imóvel logístico via pagamento em cotas e solicitando a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, na condição de cotista. Visto a visibilidade dada ao mercado, outro proponente submeteu uma proposta para a aquisição do ativo, porém com pagamento em dinheiro.

Diante das propostas recebidas e da solicitação de convocação por parte de um dos proponentes, a Tivio Capital, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística RL ("VTLT11"), convocou uma assembleia geral extraordinária de Cotistas, mediante consulta formal, que se encerrou no dia **09 de setembro de 2025, às 15h**, conforme ata publicada na CVM, que deliberou as seguintes propostas: [1] Vender para o primeiro proponente (GGR), [2]. Vender para o segundo proponente (Tellus) ou [3] Rejeitar as propostas de venda.

A proposta aprovada foi vender para o GGRC, representado pela Zagros. A alienação implicará consequentemente na amortização da totalidade das Cotas e posterior liquidação do Fundo.

1.

Vender para FII GGR Copevi

Venda do ativo pelo valor de **R\$ 214M, pagos em cotas do Fundo GGRC11, no âmbito da 10ª Emissão.**

Para mais informações sobre o fundo [clique aqui](#).

Para mais informações sobre 10ª Emissão de Cotas [clique aqui](#).

Aprovado

2.

Vender para Tellus

Venda pelo valor de **R\$ 186,8M, pagos em moeda corrente nacional, em três parcelas:** Sinal de **R\$ 74,7M**; 2ª parcela de **R\$ 18,7M**, pagas após 6 meses do sinal; e uma 3ª parcela de **R\$ 93,4M**, paga 12 meses após sinal. Possibilidade de bônus no preço referente a extensão do contrato de locação atual.

3.

Não Vender

Ambas as propostas são recusadas e o ativo é mantido no Fundo.

Para mais informações sobre o fundo VTLT11 [clique aqui](#).

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

Relatório Gerencial

VTLT11

Votorantim
Logística FII

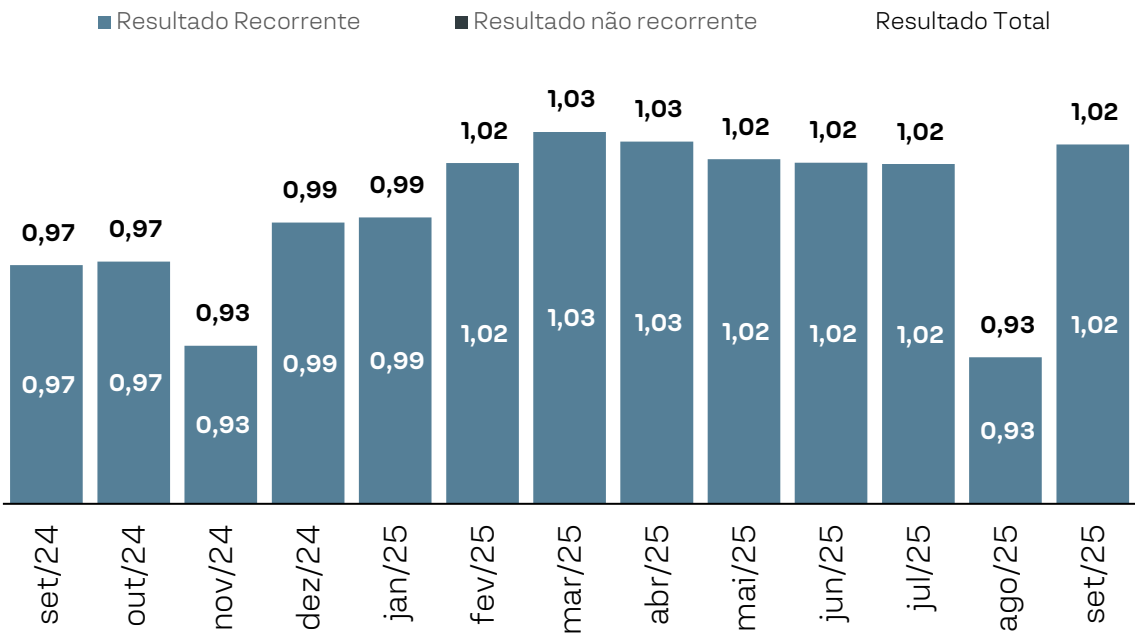
TIVIO
CAPITAL

	jul/25 (R\$ mil)	ago/25 (R\$ mil)	set/25 (R\$ mil)	set/25 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	2.384	2.375	2.379	1,13	21.318	28.091
Aluguel	2.307	2.307	2.307	1,09	20.761	27.363
Receita Financeira Caixa	77	69	73	0,03	557	728
Despesas	(65)	(219)	(35)	(0,02)	(488)	(561)
Obras e Manutenção	(50)	(12)	(29)	(0,01)	(138)	(138)
Custo de Ocupação	-	-	-	-	-	-
Despesas Administrativas	(15)	(208)	(6)	(0,00)	(349)	(422)
Taxas do Fundo	(171)	(195)	(177)	(0,08)	(1.656)	(2.239)
Taxa Administração e Gestão	(168)	(191)	(175)	(0,08)	(1.579)	(2.148)
Demais Taxas	(3)	(4)	(3)	(0,00)	(77)	(91)
Resultado Recorrente	2.148	1.961	2.167	1,02	19.174	25.292
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	2.148	1.961	2.167	1,02	19.174	25.292
Capex	-	-	-	-	-	-

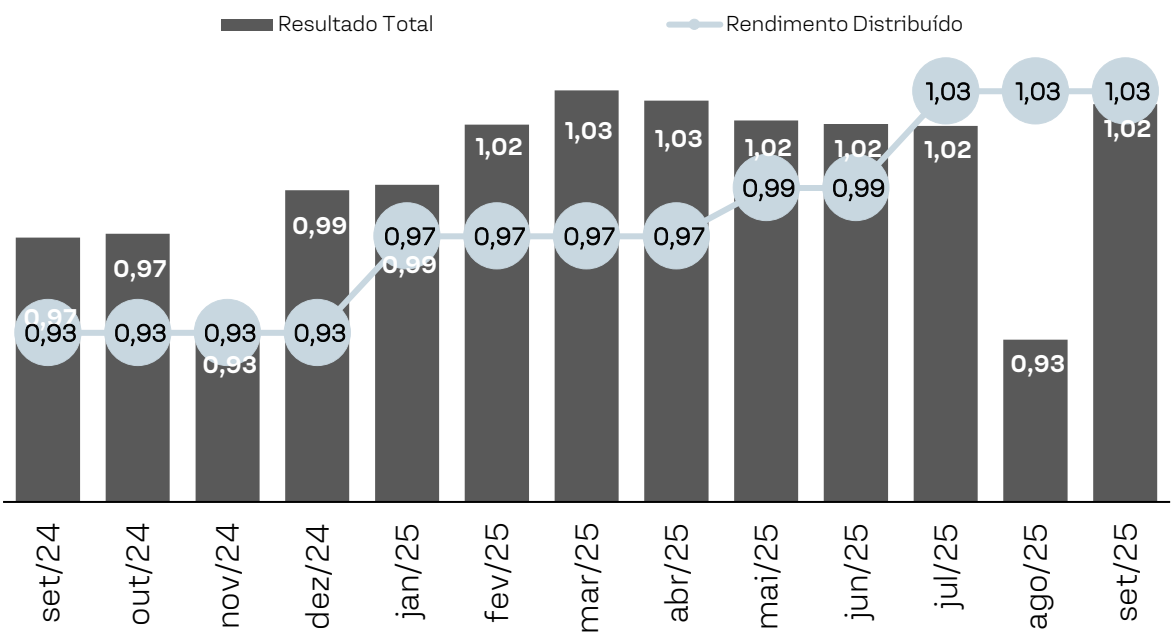
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em setembro foi de **R\$ 1,02/cota**. Neste mês, o Fundo distribuiu um rendimento de **R\$ 1,03/cota**.

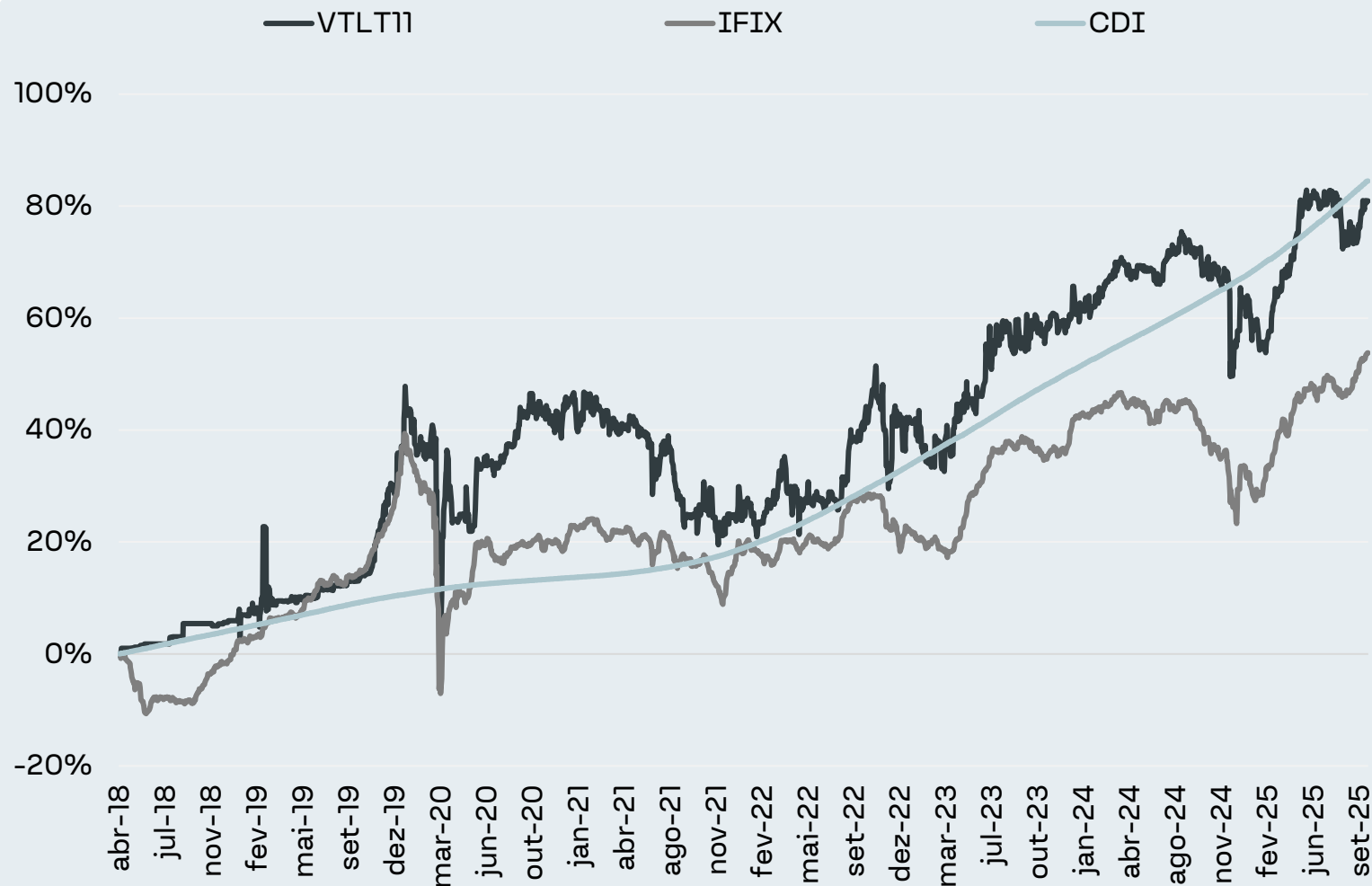
RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Rentabilidade e Liquidez



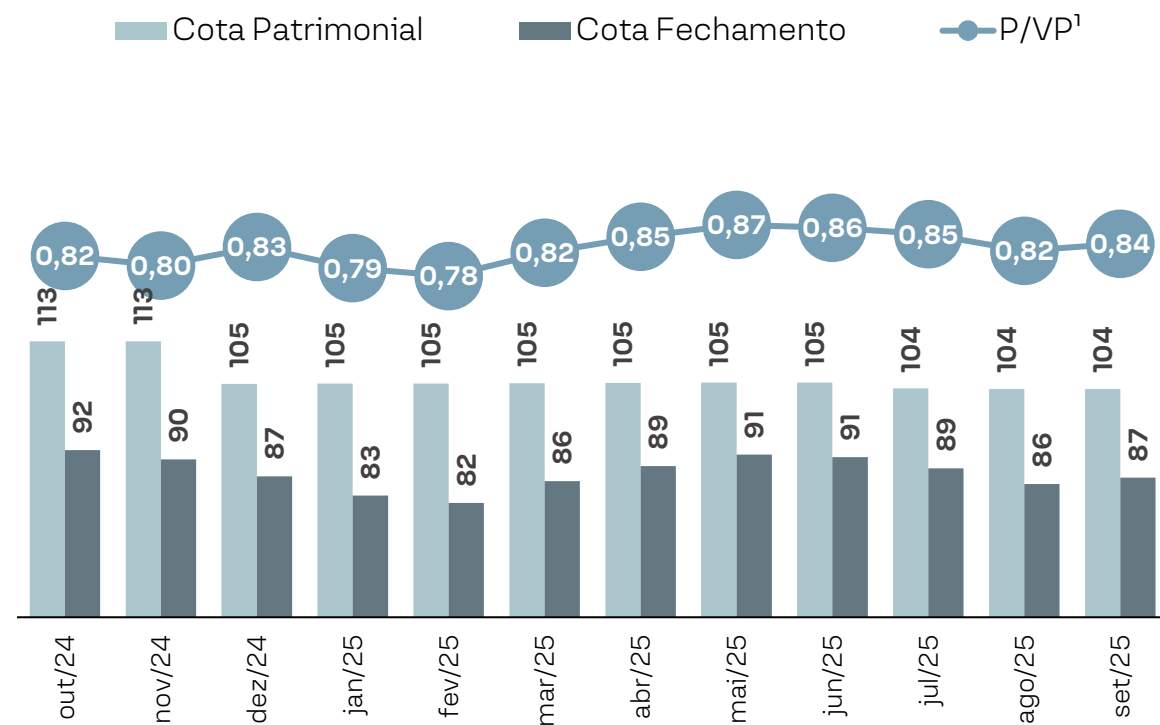
No mês, o VTLT11 apresentou uma **rentabilidade de 2,7%**, inferior ao IFIX no mesmo período. No acumulado do ano, o fundo **registrou alta de 10,5%**, enquanto o IFIX apresentou 15,2%. Nos últimos 12 meses, o VTLT11 **acumula rentabilidade de 5,4%**, inferior aos 8,6% registrados pelo IFIX.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
VTLT11	2,7%	10,5%	5,4%
IFIX	3,3%	15,2%	8,6%
CDI Líquido ¹	1,0%	8,8%	11,3%

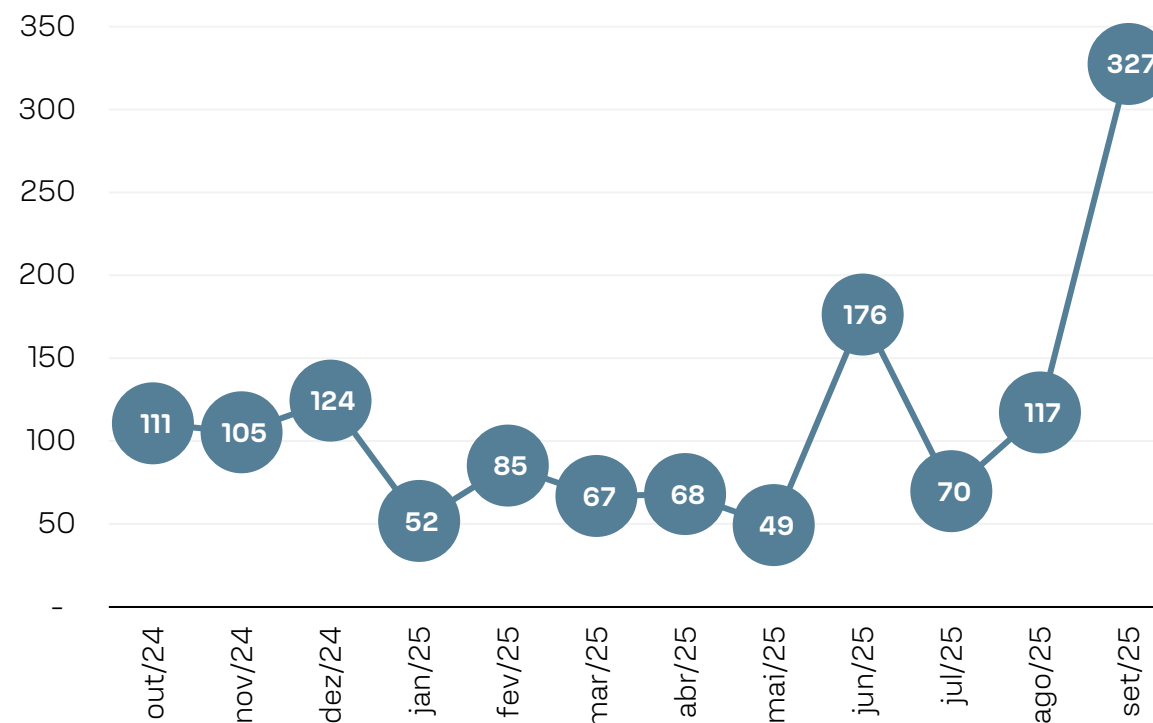
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação **P/PV de 0,84**. O volume médio de negociação diária foi de **R\$ 327 mil por dia**, aumento expressivo em relação aos meses anteriores.

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



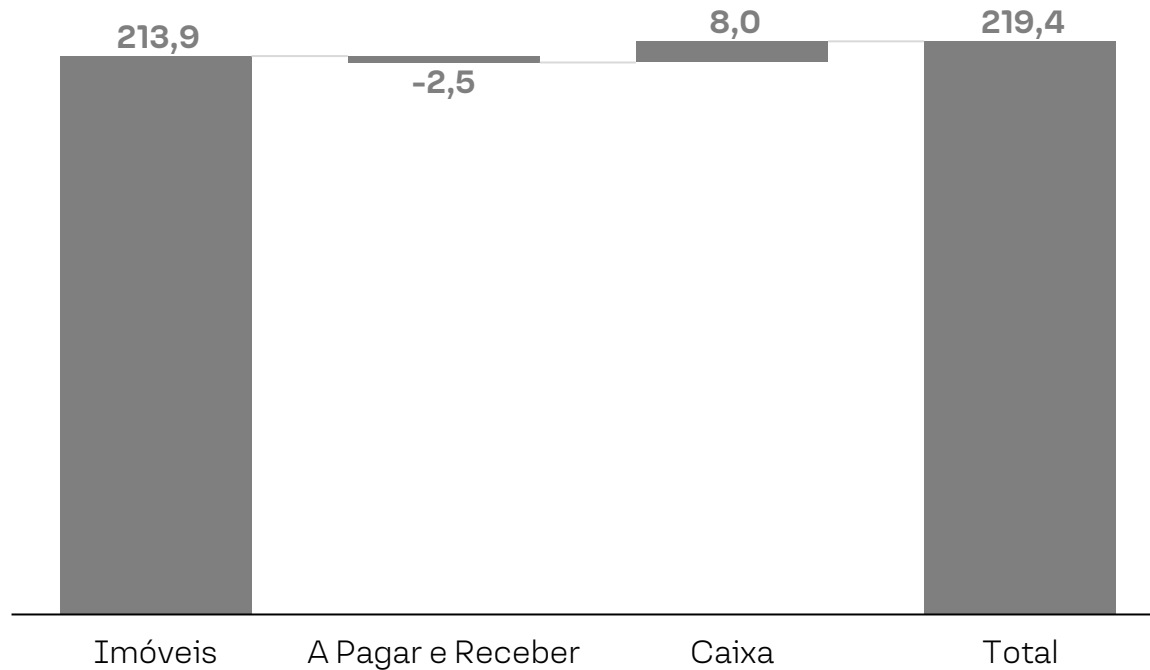
VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



Portfólio

Carteira do Fundo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de setembro em **R\$ 219,4 milhões** e é composto por **R\$ 213,9 milhões de imóveis** e **R\$ 8,0 milhões de caixa** alocados em fundo de liquidez¹ imediata.

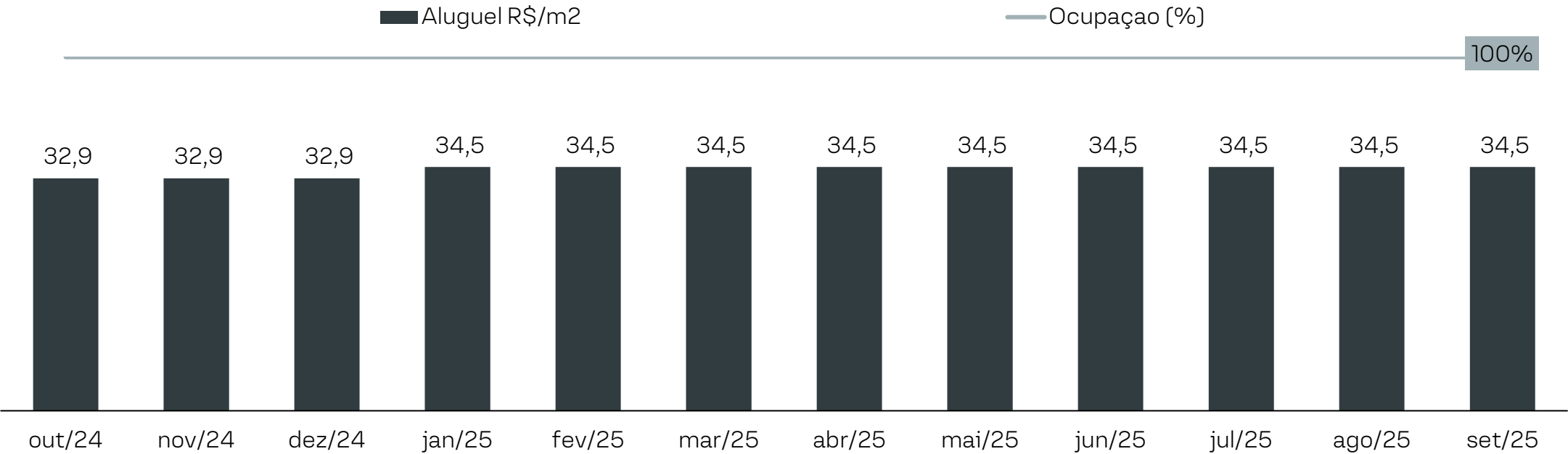
O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de **R\$ 224,0 milhões**.

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

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

O Fundo encerrou o mês com **100% de ocupação** e um aluguel médio por metro quadrado é de **R\$ 34,5 / m²**.

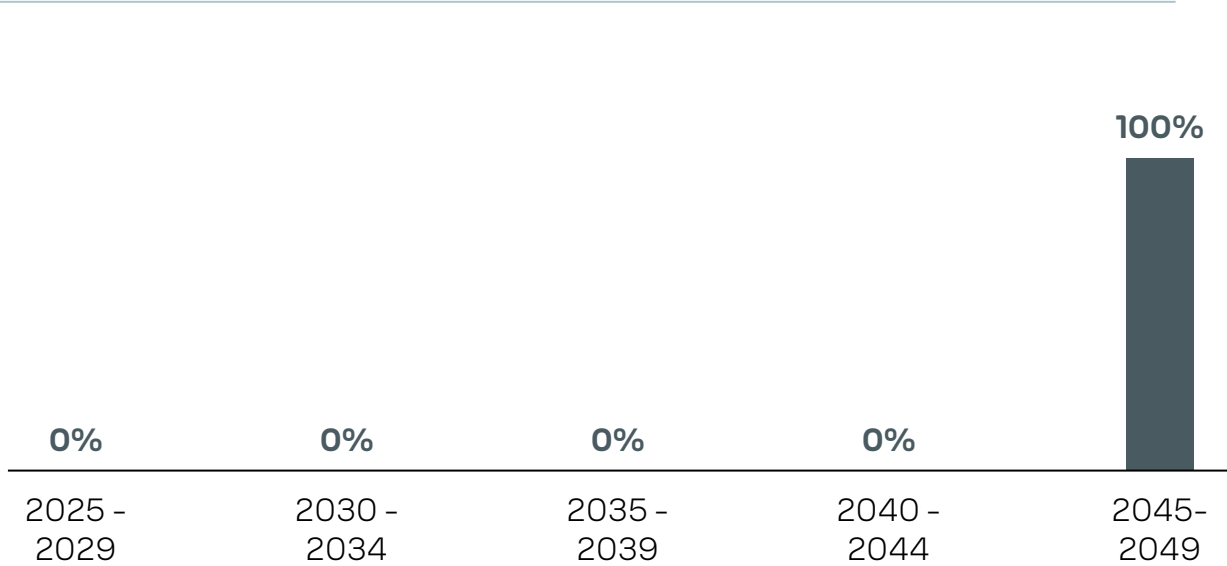
TAXA DE OCUPAÇÃO E ALUGUEL MÉDIO POR M²



Contratos de Locação

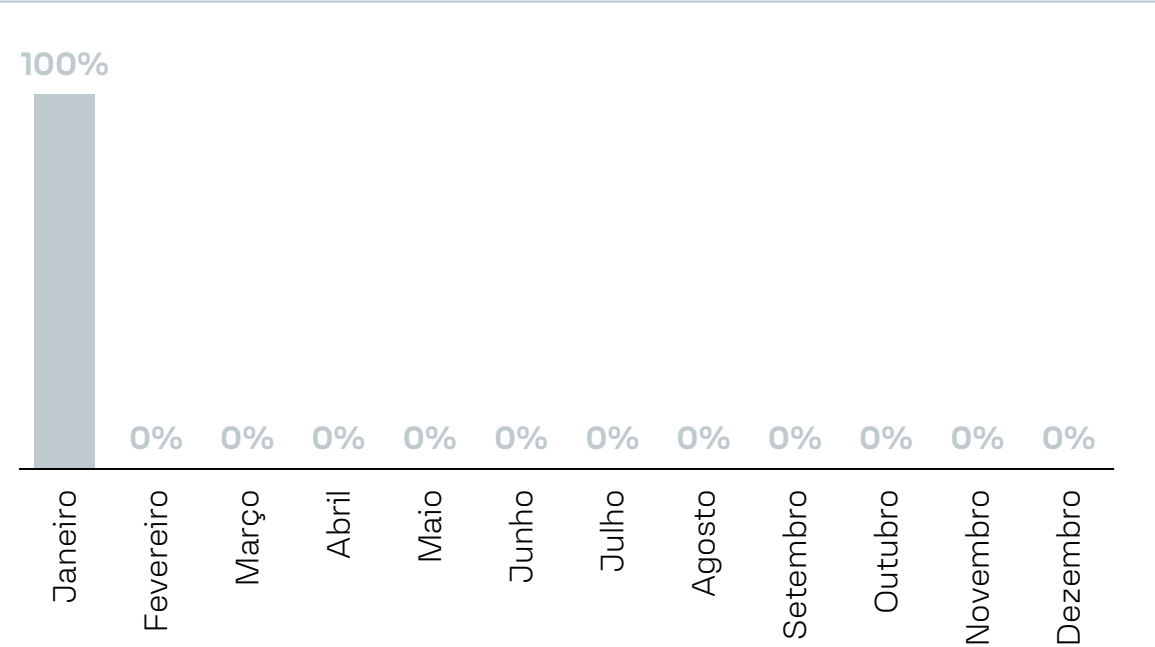
O contrato de locação é atípico até Dez-26, tornando-se típico com prazo final em Dez-46 e aviso prévio de 6 meses a partir de então.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (em % da receita)



100% IPCA

MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (em % da receita)



100% CONTRATOS ATÍPICOS até Dez-26

Centro de Distribuição Renault

Características do projeto

Área de Terreno

249.000 m²

ABL Total

66.900 m²

Pé
direito

12 metros
livre

Capacidade
de piso

6 Ton/m²

Sprinklers



Área
administrativa

800 m²

Vagas para
caminhões

110

Padrão
construtivo

AA

de docas

68



Localização | CD Renault

Relatório Gerencial

VTLT11

Votorantim
Logística FII

TIVIO
CAPITAL

Rua Nilton Esperacetta - Ayrton Loyola, Quatro Barras - PR, Brasil



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/>. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. 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