

# Votorantim Logística (VTLT11)

Fundo de Investimento  
Imobiliário

Relatório Gerencial  
Dezembro 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@tivio.com](mailto:ri@tivio.com)

Site  
<https://vltl11.tivio.com/>

# Principais Indicadores

## Rendimentos

Rendimento por Cota  
R\$ 0,93

Dividend Yield Mensal  
1,07%

Dividend Yield Anualizado  
12,83%

## Valuation

Cota Fechamento  
R\$ 87,00

Cota Patrimonial  
R\$ 104,71

Valor de Mercado  
R\$ 184,0 MM

Valor Patrimonial  
R\$ 221,5 MM

P/VP  
0,83

## Liquidez

Média Diária Volume Negociado  
R\$ 124 mil

Número de Negócios no Mês  
4.466

Número de Cotistas  
6.013

## Portfólio

Ativos  
1

Área Bruta Locável (m<sup>2</sup>)  
67 mil

Vacância Física  
0,0%

Vacância Financeira  
0,0%

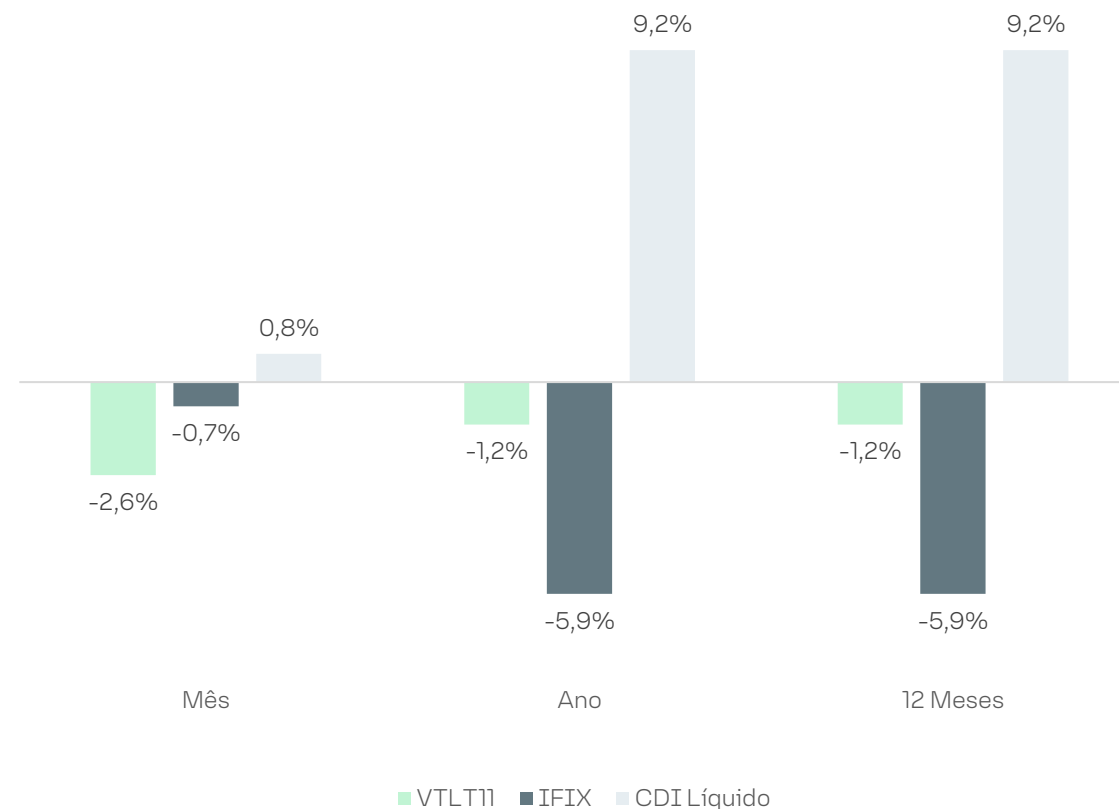
# Comentário do Gestor

No mês, o resultado caixa do Fundo representou o equivalente a R\$0,98/cota, enquanto a distribuição de rendimentos se manteve em R\$0,93/cota, o equivalente a 94,9% do resultado no mês.

Conforme o [fato relevante](#) divulgado em 30 de dezembro de 2024, considerando o laudo de avaliação realizadas pela Cushman & Wakefield, o ativo do fundo foi remarcados ao seu valor justo em R\$ 213,64M, inferior 7,52% em relação ao seu valor em 27 de dezembro de 2024.

O montante distribuído reflete um *dividend yield* anualizado de 12,83%.

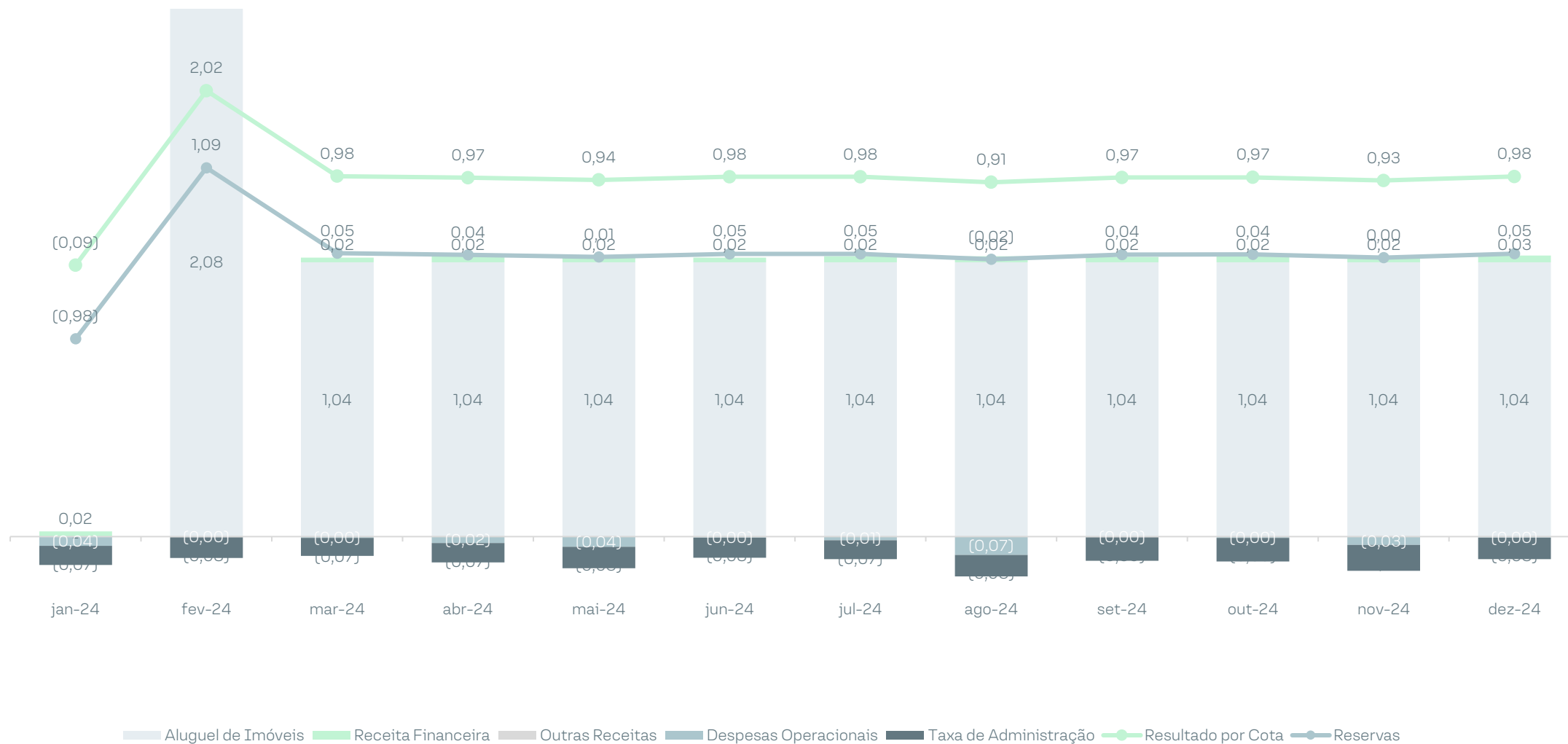
## Retorno



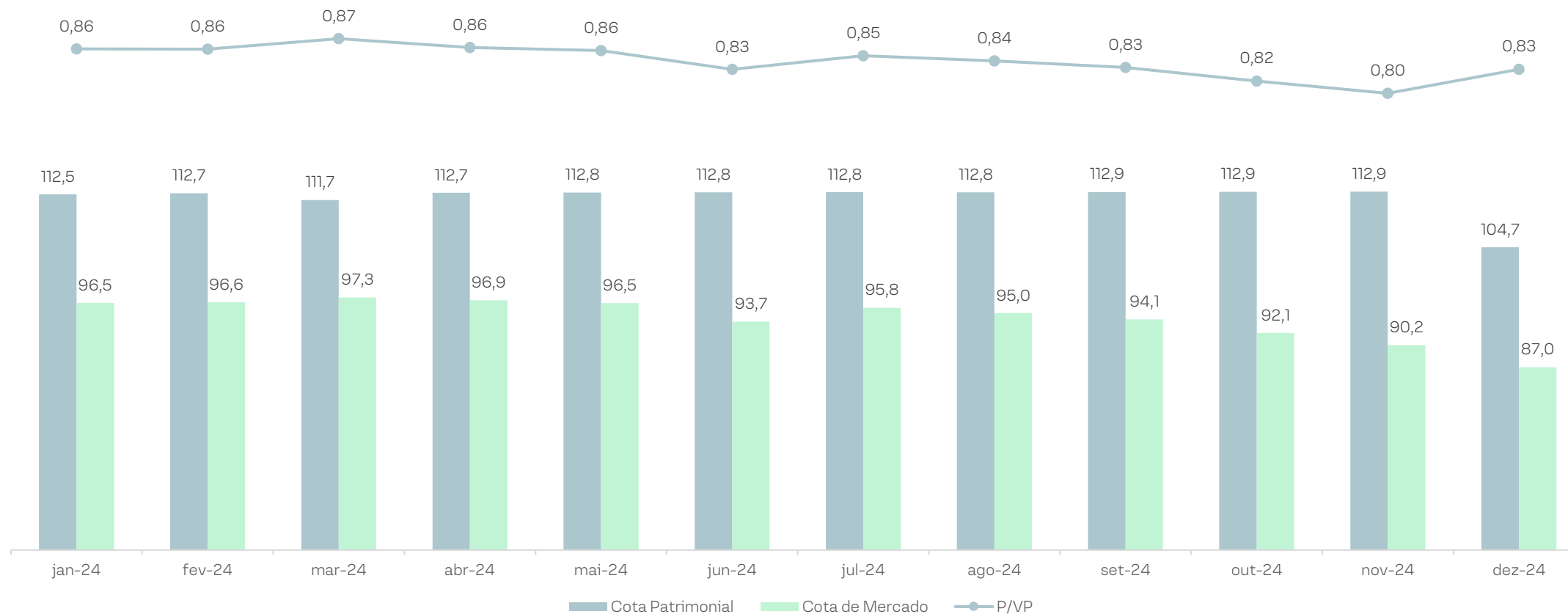
# DRE Gerencial

	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	1S24	2S24	Últimos 12 meses
Receita Total	41.001	4.436.786	2.237.595	2.249.555	2.241.232	2.237.586	2.248.193	2.248.007	2.243.505	2.253.286	2.247.117	2.253.363	13.443.756	13.493.471	26.937.227
Receita Imobiliária	-	4.400.968	2.200.484	2.200.484	2.200.484	2.200.484	2.200.484	2.200.484	2.200.484	2.200.484	2.200.484	2.200.484	13.202.903	13.202.903	26.405.805
Receita Financeira	41.001	35.819	37.111	49.072	40.748	37.102	47.709	47.523	43.021	52.802	46.633	52.879	240.853	290.568	531.421
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Total	(227.066)	(172.098)	(155.302)	(206.615)	(252.997)	(169.778)	(180.303)	(319.392)	(193.181)	(199.623)	(274.918)	(180.884)	(1.183.855)	(1.348.302)	(2.532.157)
Despesas Operacionais	(74.851)	(4.229)	(10.467)	(52.352)	(82.145)	(9.173)	(28.956)	(146.176)	(4.456)	(9.956)	(67.128)	(9.185)	(233.216)	(265.856)	(499.072)
Taxa de Administração	(152.215)	(167.869)	(144.835)	(154.263)	(170.852)	(160.604)	(151.347)	(173.217)	(188.726)	(189.668)	(207.790)	(171.700)	(950.639)	(1.082.446)	(2.033.085)
Resultado	(186.064)	4.264.688	2.082.292	2.042.940	1.988.235	2.067.809	2.067.890	1.928.615	2.050.324	2.053.662	1.972.199	2.072.478	12.259.901	12.145.169	24.405.069
Reservas	(2.068.414)	2.297.738	115.342	75.990	21.285	100.859	100.940	(38.335)	83.374	86.712	5.249	105.528	542.801	343.469	886.269
Rendimento Distribuído	1.882.350	1.966.950	1.966.950	1.966.950	1.966.950	1.966.950	1.966.950	1.966.950	1.966.950	1.966.950	1.966.950	1.966.950	11.717.100	11.801.700	23.518.800
Proporção Distribuída	(1011,7%)	46,1%	94,5%	96,3%	98,9%	95,1%	95,1%	102,0%	95,9%	95,8%	99,7%	94,9%	95,6%	97,2%	96,4%

# Composição do Resultado



# Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



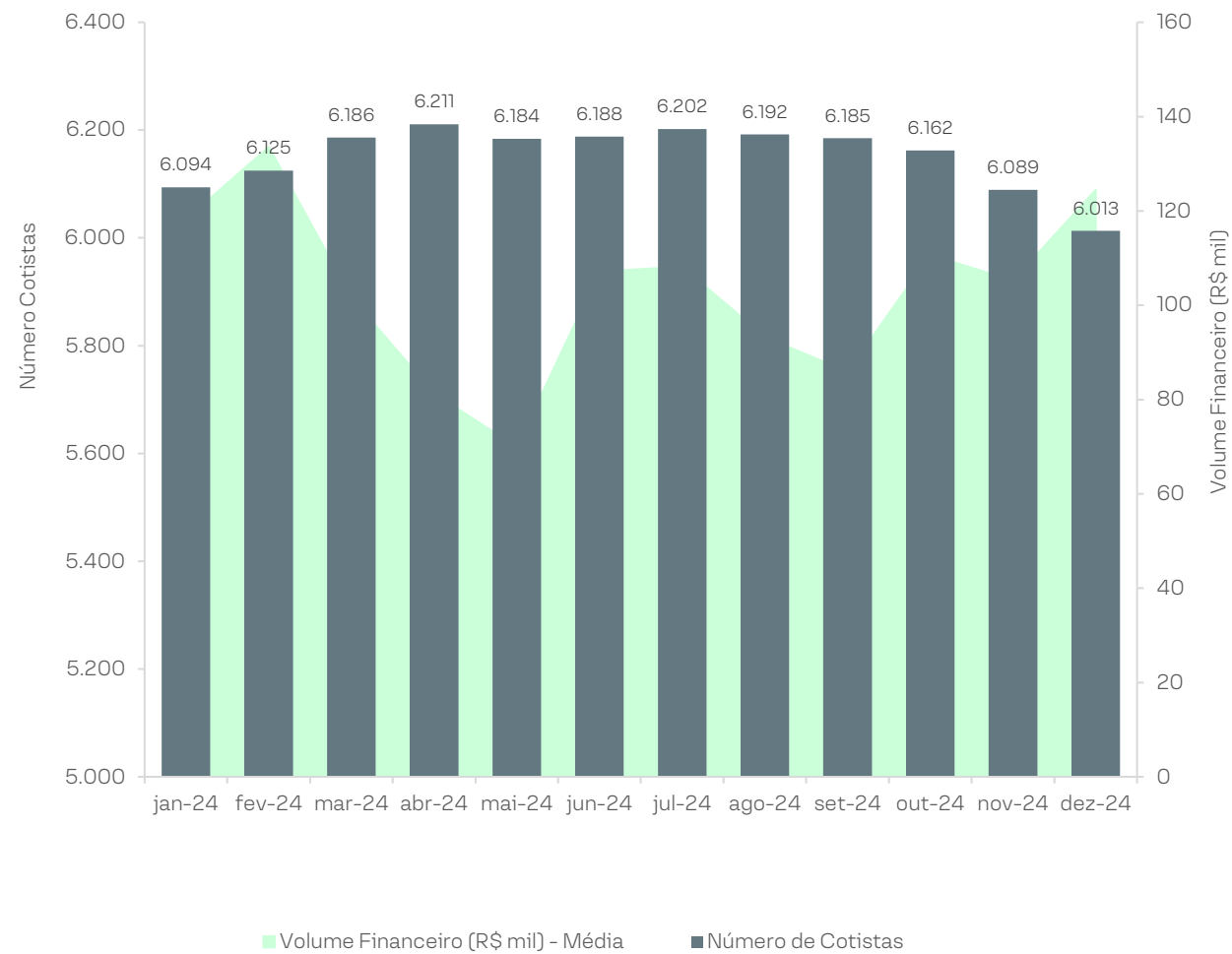
1

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

# Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 6.013 cotistas, uma queda de 1,2% comparado ao mês anterior, e de 0,6% comparado ao mesmo período de 2023.

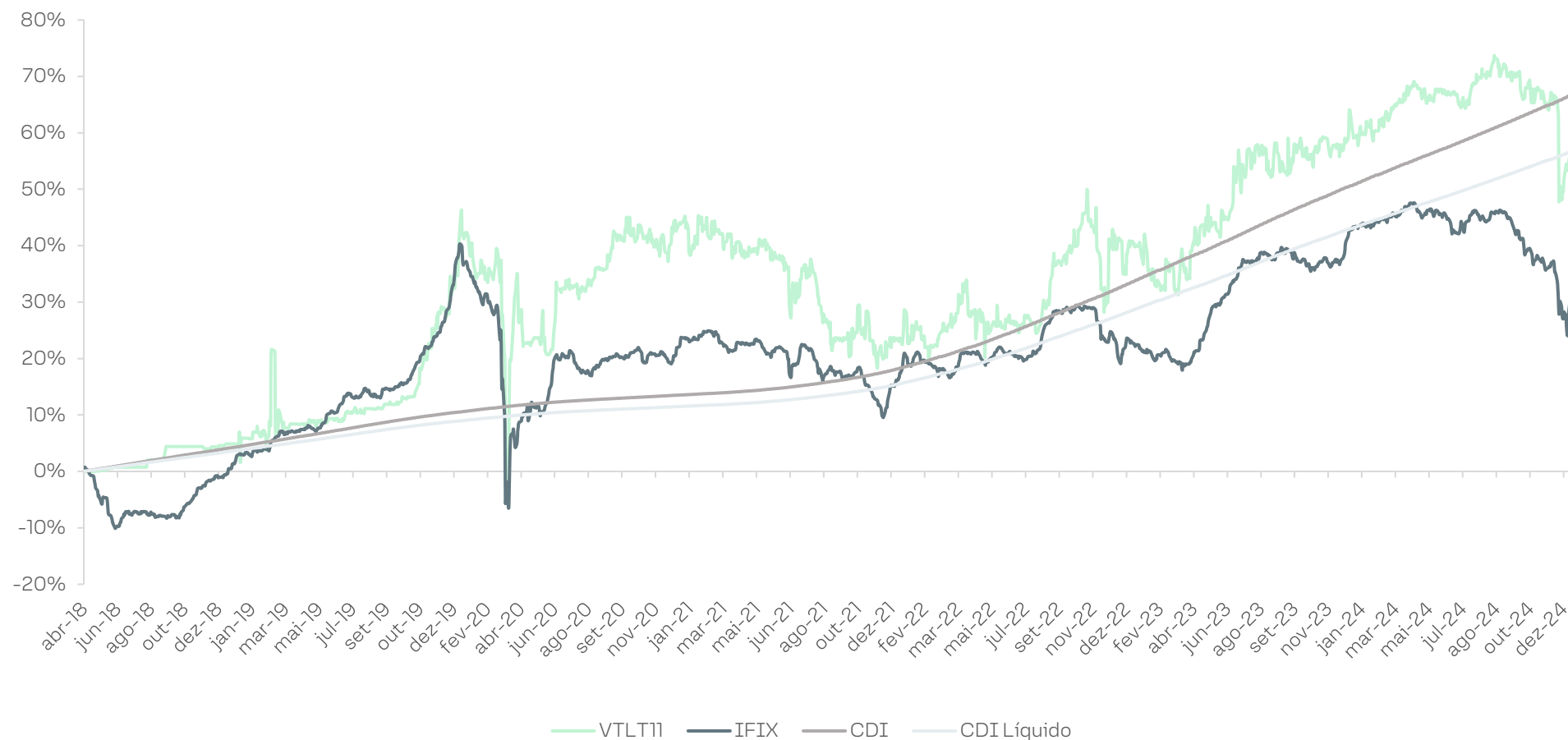
Já o volume médio diário negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 124 mil, aumento de 18,3% em comparação ao mês passado e menor 2,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.





# Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde início
VTLT11	-2,6%	-1,2%	-1,2%	62,1%
IFIX	-0,7%	-5,9%	-5,9%	34,3%
CDI Líquido	0,8%	9,2%	9,2%	56,9%

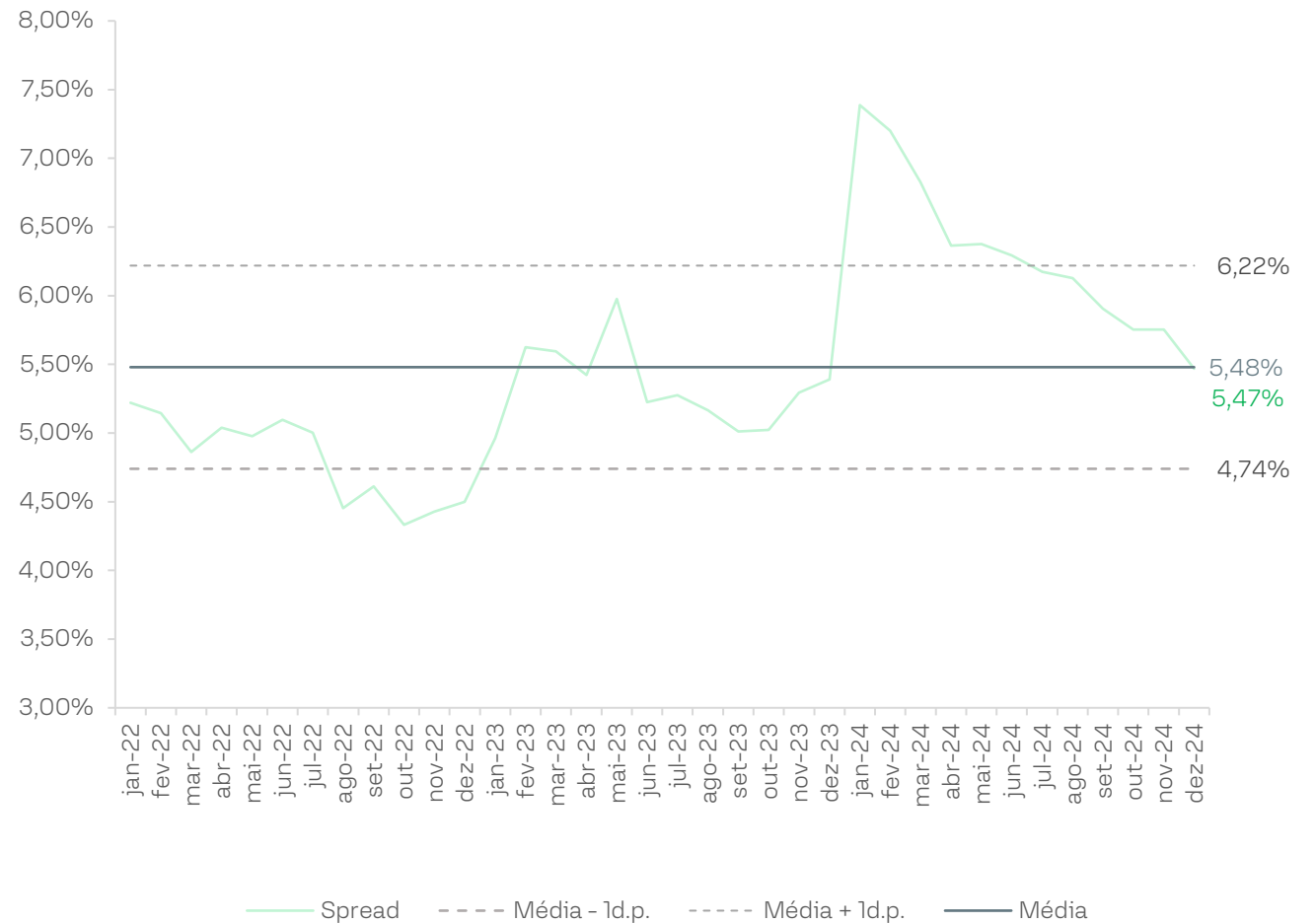


# Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 12,83% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,47%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 5,48%, o spread está aproximadamente 1 bps abaixo 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.

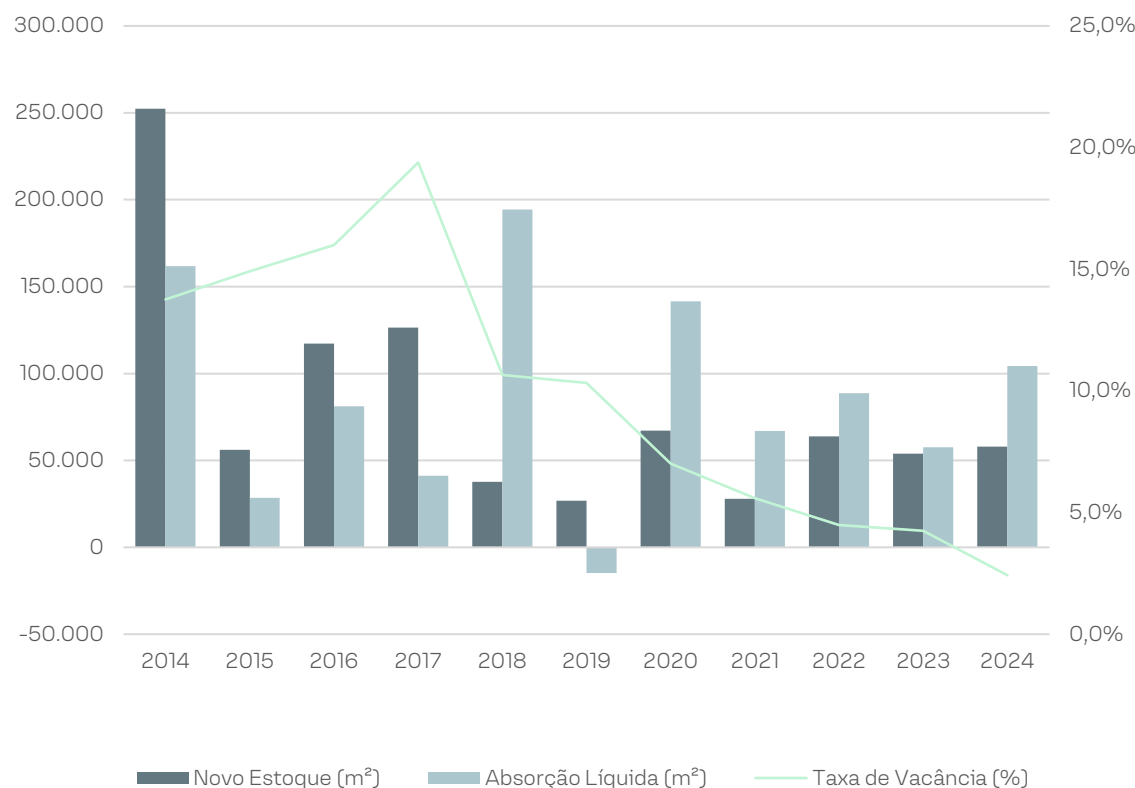
Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o *dividend yield* do fundo.



# Mercado de Galpões de Curitiba e Região

O mercado de galpões de Curitiba encerrou o ano de 2024 com 101 condomínios prontos, totalizando 2,7 milhões de m<sup>2</sup> de ABL. No acumulado do ano, tivemos 58 mil m<sup>2</sup> de novo estoque e uma absorção líquida de 109 mil m<sup>2</sup>, refletindo em uma diminuição da taxa de vacância de 4,2% em 2023 para 2,2% em 2024.

Os condomínios AA (classificação do ativo do Fundo), representam 20% do estoque total em termos de ABL, e contam atualmente com nível de vacância em 1,0%.



Classe	Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	Área Vaga (m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância (%)
AAA	672.178	1.637	0,2%
AA	617.575	6.000	1,0%
A	300.114	0	0,0%
B	850.575	31.783	3,7%
C	726.294	19.725	2,7%
<b>Total</b>	<b>3.166.737</b>	<b>59.145</b>	<b>1,9%</b>
Média			2,1%



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



## 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



# 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.

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone 0800 728 0083 ou pelo e-mail [sac@bv.com.br](mailto:sac@bv.com.br). Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661)

RATING S&P:  
**AMP-1**

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment



**TIVIO**  
CAPITAL