

VTLT11

FII Votorantim Logística

Material de Apoio

Assembleia Geral Extraordinária



TIVIO
CAPITAL





Nossa gestora de recursos é focada em investimentos alternativos, tendo mais de **R\$27 bi** de ativos sob gestão.

Em 2022, Banco BV e Banco Bradesco firmaram uma parceria estratégica para reposicionar a ex BV asset como uma gestora de recursos independente, focada em ativos alternativos, renomeada como Tivio Capital.

**Ativos
sob gestão**

+R\$27 bi

**Profissionais
de Investimento**

+40

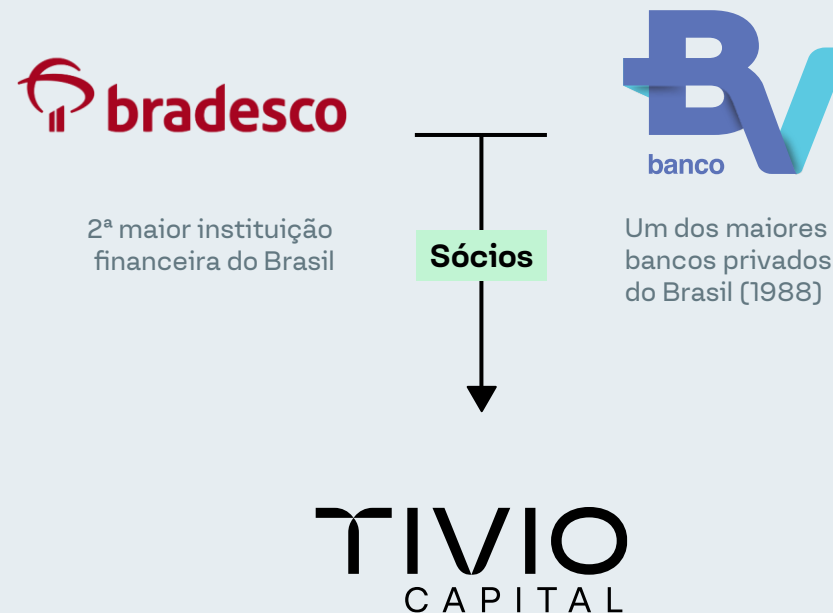
**Anos de
História**

25

**Fundos de
Investimento
desde a criação**

+120

Temos um modelo de *partnership* para alinhar incentivos e geração de valor de **longo-prazo**



Nossos fundos imobiliários contam com mais de **R\$8 bi** de ativos sob gestão

Possuímos fundos patrimoniais com estrutura dedicada para *Wealth Management*, e Fundos Imobiliários com foco em diferentes segmentos na indústria, incluindo renda urbana, escritórios, galpões logísticos, shoppings e crédito.

TIVIO
CAPITAL

Ativos sob Gestão
em Estratégias de Imobiliário

+R\$8 bilhões

Profissionais com sólida
experiência em investimento
e dedicados ao imobiliário

9

Fonte: Tivio Capital.

VTLT11

O fundo possui aproximadamente R\$ 222 milhões de valor patrimonial e possui em seu portfólio um galpão de aproximadamente 67 mil m² localizado em Quatro Barras, Paraná e locado para a Renault onde funciona seu centro de distribuição de peças para América Latina.

O contrato de locação é atípico até dezembro de 2026 e atualmente está em R\$ 34/m².



VTLT11

Características Gerais

IPO: 2018

Setor: Logístico

Ativos: 1

ABL¹: 66.946 m²

Vacância: 0,0%

Valor Patrimonial: R\$ 219 M

Valor de Mercado: R\$ 187 M

Cotistas: 5.776

ADTV: R\$70mil

Div. Yield Anualizado: 13,96%



Rentabilidade

Rendimento por Cota

R\$ 1,03

Dividend Yield Mensal

1,16%

Dividend Yield Anualizado

13,96%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 88,54

Cota Patrimonial

R\$ 103,86

Valor de Mercado

R\$ 0,19 bi

Valor Patrimonial

R\$ 0,22 bi



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 69.759

Número de Negócios no Mês

1.897

Número de Cotistas

5.776

Quantidade de Cotas

2.115.000



Portfólio

Ativos

1

Área Bruta Locável (m²)

66.946

Vacância Física

0,0%

Centro de Distribuição Renault

Características do projeto

Área de Terreno

249.000 m²

ABL Total

66.946 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



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”), vem convidar os cotistas a participar da assembleia geral extraordinária de Cotistas, mediante consulta formal, até o **dia 09 de setembro de 2025, às 15h**, para deliberar sobre as propostas, sendo que a aceitação de qualquer proposta de alienação implicará consequentemente na amortização da totalidade das Cotas e posterior liquidação do Fundo.

Os cotistas devem deliberar entre: [1] Vender para o primeiro proponente (GGR), [2]. Vender para o segundo proponente (Tellus) ou [3] Rejeitar as propostas de venda.

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](#).

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.

Não Vender

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

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

GGRC11

Proposta recebida do **fundo GGRC11, representado pela Zagros Capital:**

Aquisição do imóvel por **R\$ 214 milhões**, a serem pagos mediante a entrega de cotas da 10ª emissão do GGRC11, sendo recebidas 19.073.084 cotas, considerando o valor por cota de R\$ 11,22 (valor atribuído de R\$ 11,19 por cota, somado ao custo unitário de distribuição de R\$ 0,03). A liquidação da oferta está prevista para 19/09/2025.

Como condição, é prevista a subscrição pelo Fundo da quantidade de cotas equivalente ao seu caixa líquido disponível (“Cotas Caixa”) na oferta do GGRC11, em adição ao montante subscrito necessário para compensação do preço.

Condições Precedentes:

- Assinatura do Compromisso de Venda e Compra com condições precedentes em um prazo de até 30 dias, prorrogáveis a critério do GGRC11;
- Inexistência de contingências, obrigações, ônus, gravames, responsabilidades ou passivos associados ao VTLT11 e antecessores do Imóvel e/ou a Locatária, que impeçam ou coloquem em risco a Operação;
- Renúncia da Locatária do seu direito de exercer a preferência na aquisição do Imóvel ou decurso do prazo legal;
- Aprovação da transação e dos Documentos Definitivos pelo administrador do GGRC11; e
- Assinatura do Termo de Aceitação da Oferta referente ao Preço Caixa pelo VTLT11.

O que acontece com o fundo na sequência:

Ao final da operação, o VTLT passa a deter cotas do GGRC11, sendo realizada a amortização integral das Cotas mediante a entrega de ativos, de modo que os Cotistas deixarão de ser cotistas do Fundo e passarão a ser cotistas do GGRC11. Após a conclusão da amortização, haverá a liquidação do Fundo pelo Administrador, em atenção ao disposto no Regulamento.

Para mais informações sobre o GGRC11, segue o link para o último relatório gerencial divulgado por seu gestor até o momento de construção desse material: [Clique aqui](#)

Tellus

Proposta recebida **pela Tellus** por meio de fundo de investimento imobiliário ou por empresa por esta indicada:

Aquisição do imóvel no valor total de **R\$ 186,8 milhões**, a serem pagos em moeda corrente nacional, da seguinte forma:

- **Sinal de R\$ 74,72 milhões**, na data da lavratura da Escritura Publica de Compra e Venda;
- **Parcela de R\$ 18,68 milhões**, em até 6 meses após o pagamento do sinal; e
- **Saldo remanescente de R\$ 93,4 milhões**, em até 12 meses após o pagamento do sinal.

A proposta possui mecanismo de ajuste de preço, conforme termos indicados na Proposta da Administração, caso, cumulativamente: (i) seja mantido o Contrato de Locação com o Locatário após prazo previsto para a locação atípica; e (ii) haja revisão e ajuste do valor do aluguel para o prazo previsto para a locação típica, no prazo mínimo de 5 anos. Caso verificado o evento, o pagamento do bônus será realizado à vista, em até 20 dias contados da data de pagamento da última parcela.

Condições Precedentes:

- Resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados ao Imóvel, proprietários e antecessores (Due Diligence legal);
- Aprovação da operação pelo comitê de investimentos da Tellus;
- Resultado satisfatório da diligência técnica e ambiental; e
- Renúncia do direito de preferência pelos atuais inquilinos.

O que acontece com o fundo na sequencia:

Considerando que o Imóvel representa o único ativo imobiliário do Fundo, a totalidade das cotas será progressivamente amortizada em favor dos cotistas, à medida que forem realizados os pagamentos do preço. Após a conclusão de todas as amortizações, haverá a liquidação do Fundo pelo Administrador, em atenção ao disposto no Regulamento.

Tellus

Bônus sobre Locação

A locação atípica se encerra em Dezembro de 2026 e como mecanismo de ajuste do Preço, a proposta da Tellus conta com bônus variável, atrelado a permanência do atual locatário após Dezembro de 2026 calculado com base no valor médio do aluguel, conforme a tabela abaixo:

Valor de Aluguel Médio da Área Construída	Acréscimo ao Preço – Bônus de Locação
Entre R\$28,01/m ² e R\$29,00/m ²	R\$ 2.950.000,00
Entre R\$29,01/m ² e R\$30,00/m ²	R\$ 7.500.000,00
Entre R\$30,01/m ² e R\$31,00/m ²	R\$ 9.000.000,00
Entre R\$31,01/m ² e R\$32,00/m ²	R\$ 11.500.000,00
Acima de R\$32,01/m ²	R\$ 14.250.000,00

O valor médio do aluguel será determinado pelo valor recebido de aluguel e a ABL (Área Bruta Locável) ocupada pelo Locatário à época da medição, considerando eventuais descontos e carências concedidos.

Por sua vez, o bônus será calculado com base no valor médio de aluguel dos primeiros 3 anos do Novo Contrato de Locação, que, para efeitos de pagamento do Bônus, deverá ser firmado em até 12 meses contados da assinatura do compromisso de compra e venda, bem como com base na ABL atual do Imóvel.

Caso o imóvel não seja 100% alugado à Renault, eventual bônus será auferido proporcionalmente.

$$\text{Aluguel Médio} = \frac{\text{Valor Recebido}}{\text{Área Locada (m}^2\text{)}} \quad \text{Bônus} = \text{Acréscimo ao preço} * \frac{\text{Área Locada}}{\text{Área Total}}$$

O **pagamento do Bônus deverá ser realizado à vista, em moeda corrente nacional, em até 20 dias contados do 12º mês aniversário da data do pagamento do Sinal.** Os valores da Tabela seriam reajustados desde a data da assinatura do compromisso de compra e venda do Imóvel até o pagamento do Bônus, utilizando-se o índice IPCA-1.

Comparação entre as Propostas

Assembleia Geral

VTLT11

FII Votorantim Logística

TIVIO
CAPITAL

PROPONENTE

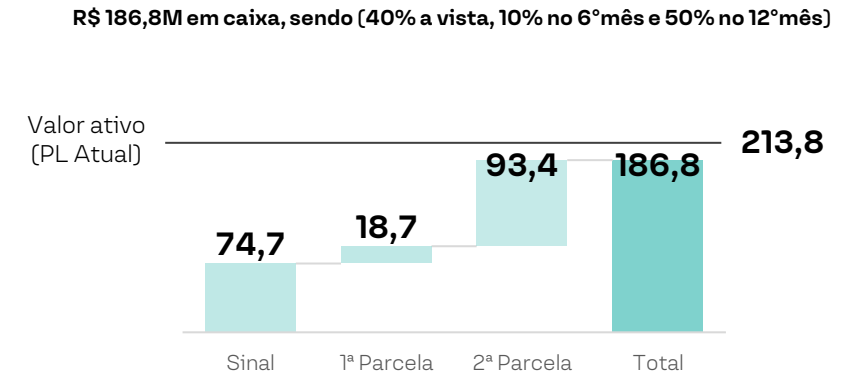
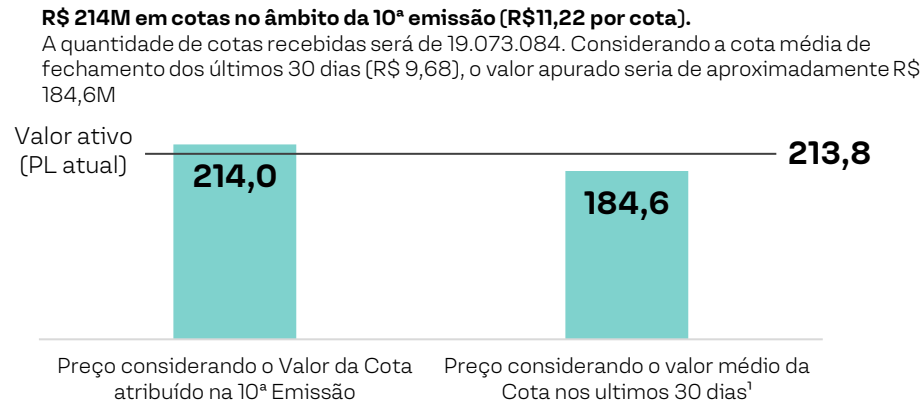
Proposta 1



Proposta 2



PREÇO



FORMA DE PAGAMENTO

Pagos mediante a **entrega de cotas da 10ª emissão do GGRC11**, considerando o valor de cota atribuído de **R\$ 11,22**, cuja liquidação está estimada para 19/09/2025

Sinal de R\$ **74,7 milhões**, 1º parcela de **R\$ 18,7 milhões**, em **até 6 meses** e 2º parcela de **R\$ 93,4 milhões**, em **até 12 meses** após o pagamento do sinal. **Adicionalmente**, existe a possibilidade de um incremento do preço conforme mecanismo de **bonificação** referente a extensão do contrato de locação atual.

FUTURO DO VTLT

O VTLT passa a deter cotas do GGRC11, com a amortização integral das Cotas mediante a entrega de ativos, **os Cotistas deixarão de ser cotistas do Fundo e passarão a ser cotistas do GGRC11**

Cotas serão **progressivamente amortizadas em caixa**, em favor dos cotistas, à medida que forem realizados os pagamentos do preço. **Após a conclusão de todas as amortizações, haverá a liquidação do Fundo pelo Administrador**

¹ Considera o valor médio de fechamento das cotas do GGRC11 nos últimos 30 dias (22-07 até 22-08), equivalente a R\$ 9,68, e o número de 19.073.084 cotas, considerando o preço apresentado (R\$ 214M/R\$ 11,22). Fonte: Quantum

GTWR11

TIVIO
CAPITAL

Detalhes da Assembleia

ORGANIZAÇÃO DO ESTOQUE

JAMAIS REGRUPE MATERIAL EM UM PALLET SEM O OUTRO



DESAFIOS

ALINHAR OS OBJETIVOS E FUNDAMENTAL PARA O NOSSO CRESCIMENTO

EM CARGO



Quem pode responder à Consulta Formal?

Somente poderão responder a essa Consulta Formal os Cotistas **inscritos no livro de registro de Cotistas ou registrados na B3** na data de envio desta, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) a Instituição Administradora e a Instituição Gestora; (b) os sócios, diretores e empregados da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora; (c) partes relacionadas à Instituição Administradora ou à Instituição Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados e suas partes relacionadas; (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Quóruns de instalação e deliberação

As matérias previstas nos itens acima deverão ser aprovadas por **maioria dos votos** dos Cotistas considerados presentes, desde que representem, **no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento)** das Cotas emitidas.

Com as aprovações, a Instituição Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

Procedimento para o Exercício do Voto



Os Cotistas poderão exercer o voto por meio do sistema eletrônico **Cuore**. Para isso, receberão um e-mail enviado pelo remetente contact@cuoreplatform.com, contendo o link de acesso à plataforma com a cédula de votação. O período de votação será aberto a partir do dia **25 de agosto de 2025**, após o fechamento de mercado e permanecerá disponível até **09 de setembro de 2025**.

Divulgação do Resultado das Deliberações

Os documentos pertinentes a esta Assembleia estão disponíveis no site da CVM (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM>), através da busca pelo CNPJ do Fundo, bem como no site da Instituição Administradora (<https://vtlt11.tivio.com/>)

O resultado desta Assembleia será apurado e divulgado no dia **09 de setembro de 2025**, após o encerramento da assembleia virtual, através de e-mail enviado pelo remetente contact@cuoreplatform.com. A divulgação do resultado também será realizada nos sites da CVM e da Instituição Administradora. Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito desta Assembleia, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Caso os Cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em conta com a Instituição Administradora e/ou Gestora pelos meios indicados a seguir:

Administradora e Gestora:
Tivio Capital DTVM S.A.

E-mail:
assembleia@tivio.com

Site:
<https://vtlt11.tivio.com>



tivio.com

TIVIO
CAPITAL

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. 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

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:

 **PRI** | Principles for
Responsible
Investment



¹Publicado no site www.standardandpoors.com, em outubro de 2024.

VTLT11

TIVIO
CAPITAL

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300
7º andar | Vila Olímpia | CEP 04538-132 | São Paulo

www.tivio.com