

Fundo de Investimento em Participações

# Santa Cruz

---

Relatório do Gestor – 4º Trimestre 2020



## Informações Gerais

### Valor da Cota<sup>1</sup>

R\$ 445,40

### Patrimônio Líquido do Fundo<sup>1</sup>

R\$ 43,3 milhões

### Nº de cotistas

12

### ABL

27.416,56m<sup>2</sup>

Fonte: BV Asset

<sup>1</sup> Data base: 31/12/2020

## Objetivos



O objetivo do Fundo é buscar resultados positivos acumulados no longo prazo, concentrando seus investimentos na aquisição de ações da Companhia Investida, que desenvolverá um condomínio modular de galpões próximo ao arco metropolitano da cidade do Rio de Janeiro.

## 4º Trimestre 2020

Banco BV  
[Site – FIP Santa Cruz](#)

Administrador  
 Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Gestor  
 Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Escriturador das Cotas  
 Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Auditor  
 Bakertilly

Data de Início:  
 07/12/2012

Prazo do Fundo:  
 9 anos<sup>1</sup>

Público Alvo  
 Investidor Qualificado

Taxa de Administração  
 0,75% sobre o PL<sup>2</sup>

Taxa de Performance  
 20% sobre a base de cálculo<sup>2</sup>

Quantidade de Cotas Emitidas:  
 97.138,62

Relações com investidores  
[RI-VAM@bv.com.br](mailto:RI-VAM@bv.com.br)

Demais informações:  
[Regulamento](#)

<sup>1</sup> Em maio de 2019 foi realizada assembleia que deliberou sobre a postergação do prazo do fundo pelo período adicional 3 anos.

<sup>2</sup> Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

## O Projeto – Condomínio Modular Santa Cruz

O projeto aprovado do empreendimento é composto por galpões modulares estruturados para atender grandes e pequenas demandas de locação.

Os projetos visam oferecer agilidade e excelência às operações industriais, empresas de logísticas e multinacionais que buscam alto padrão para armazenagem com excelência em gestão imobiliária.

Estrategicamente localizado, a menos de 1 km da Av. Brasil, o Condomínio Modular Santa Cruz conta com importantes acessos rodoviários, como a Rod. Pres. Dutra (BR – 116), e a Rod. Rio - Santos (BR – 101), que possui interligação com Arco Metropolitano, que desafoga o tráfego e facilita o acesso das cargas aos Portos.



Fonte: Consult – Laudo de Avaliação  
 1 Data base: 31/03/2020

## Características

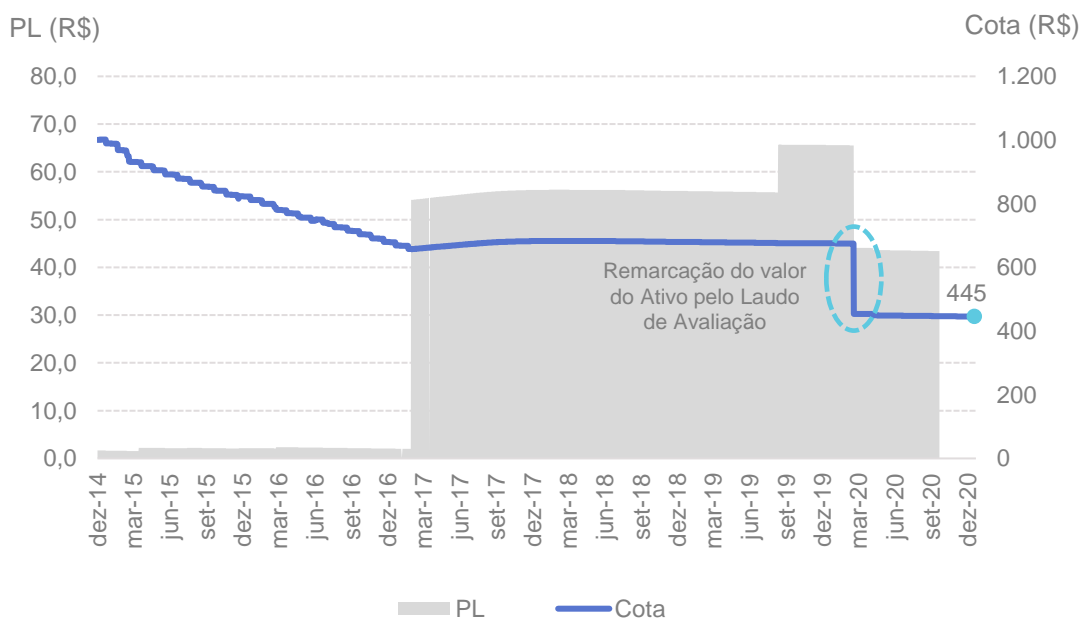
<b>Localização</b>	Santa Cruz, Rio de Janeiro / RJ
<b>Área de Terreno</b>	229.049,85 m <sup>2</sup>
<b>Área Bruta Locável Total (Fase I)</b>	27.416,56 m <sup>2</sup>
<b>Início das Obras</b>	Ago/17
<b>Conclusão das Obras</b>	Dez/20
<b>% da SPE detido pelo FIP</b>	99%

## Composição do Resultado Contábil do Fundo (R\$)

	Out/20	Nov/20	Dez/20	2020
<b>Receita Total</b>	1.756	112	147	38.370
Receitas de Aplicação em Fundos de Investimento	1.756	112	147	38.370
<b>Despesa Total</b>	-45.868	-54.445	-36.281	-559.993
Taxa de Administração	-39.263	-39.263	-30.090	-483.247
Serviços do Sistema Financeiro	-1.572	-1.478	-3.150	-20.994
Taxa CVM	-1.037	-1.296	-1.426	-8.660
Auditoria	-1.524	-12.373	-1.597	-29.294
Prejuízo com Aplicações em Fundos de Investimento	-2.454	-18	0	-3.676
Outras Despesas	-18	-17	-18	-14.123
<b>Rendimentos Totais</b>	-44.113	-54.333	-36.134	-521.623

Fonte: BV Asset  
Data base: 31/12/2020

## Evolução da Cota do Fundo e do Patrimônio Líquido



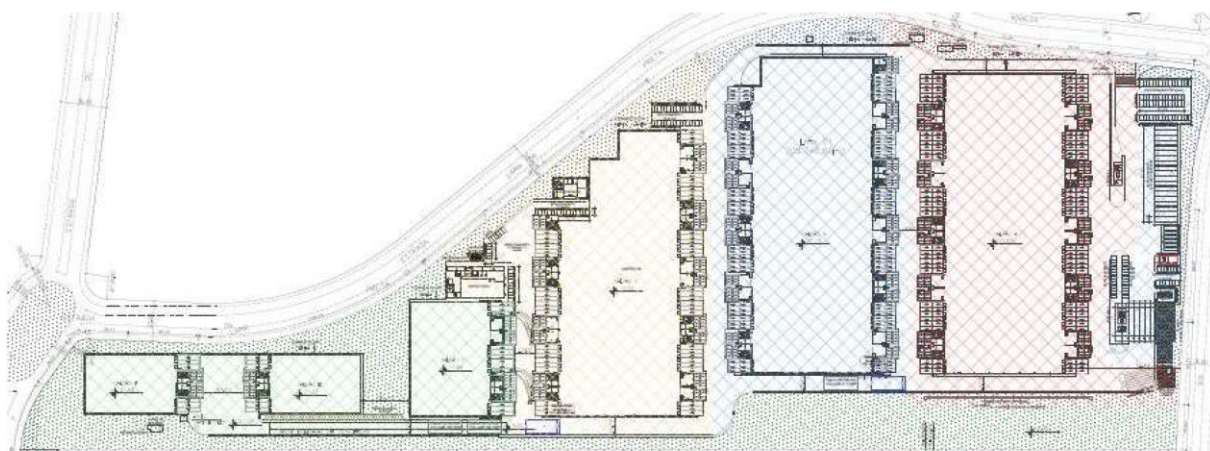
Fonte: BV Asset  
Data base: 31/12/2020

## Evolução das Obras

As obras internas de construção do empreendimento foram finalizadas, no entanto, as obras do perímetro externo seguem paradas aguardando liberação para a execução das obras externas de águas pluviais (RIO ÁGUAS), implantação e sinalização viária (CET-RIO), iluminação pública (RIO LUZ) e plantio de mudas (SMU/SMAC/FPJ).

A Maximus44 encontra-se sem recursos para dar continuidade ao empreendimento neste novo cenário, o que deverá ser endereçado em breve junto aos cotistas.

## Fases do Projeto



FASE	ÁREAS M <sup>2</sup>	OBSERVAÇÕES
I	27.416,56	Construída
II	29.365,48	Projeto aprovado
III	24.877,88	Projeto aprovado
IV	12.751,07	Projeto aprovado

## Valor de Mercado do Imóvel

### Metodologia de Avaliação

O valor da participação detida pelo fundo na SPE Santa Cruz foi reavaliado com base em laudo produzido pela Consult, com o propósito de estimar o seu valor econômico na data-base fevereiro de 2020. As avaliações foram fundamentadas principalmente pelo “Método Comparativo” e pelo “Método da Renda” na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a Fase I construída e área remanescente do terreno com o projeto aprovado.

Segundo reavaliação recepcionada em setembro de 2020, o valor de mercado do imóvel era R\$ 41.787.460,00 , 32,3% inferior ao valor apontado na avaliação de fevereiro de 2019, quando o ativo era contabilizado pelo seu valor de custo.

A discrepância entre os valores se deve ao fato de que (i) houve mudança na metodologia contábil utilizada para a marcação do ativo a partir do momento em que o imóvel ficou pronto, faltando somente a parte externa e (ii) o laudo referente ao ano de 2019, também elaborado pela Consult e recepcionado pela TRX Gestora de Recursos Ltda., gestora do Fundo à época, não considerou a dívida do permutante, terreneiro da operação.

### Fotos do Imóvel

Edificação 1 – Galpão (Fachada)



Edificação 1 – Galpão (Docas)



## Fotos do Imóvel (continuação)

Edificação 1 – Galpão (Área interna)



Edificação 1 – Galpão (Área interna)



Edificação 2 – Refeitório (Fachada)



Edificação 2 – Refeitório (Área interna)



Edificação 3 – Portaria (Fachada)



Edificação 3 – Portaria (Área interna)



## Fotos do Imóvel (continuação)

Reservatório e Casa de Bombas



Casa de Bombas





# Contato

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

**BV asset**

[www.bancobv.com.br](http://www.bancobv.com.br)

**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 tem como objetivo único fornecer informações e não constitui, nem deve ser interpretado, como oferta ou solicitação de compra, venda ou distribuição de valores mobiliários. Assim, as informações contidas neste material não são configuradas como Oferta Pública de Valores Mobiliários. Algumas das informações contidas neste material podem ser estimadas e/ou vinculadas às informações existentes no momento de realização da Oferta Pública do referido Fundo, sendo fundamental, portanto, a análise e acompanhamento, pelos Cotistas, dos Relatórios e Comunicados divulgados pelo Administrador do Fundo, nos termos exigidos pela legislação vigente. Os investidores devem obter orientação financeira, tributária e contábil independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar qualquer decisão de investimento. O conteúdo desta comunicação não pode ser reproduzido ou distribuído a terceiros sem prévio e expresso consentimento do administrador e gestor do fundo.

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. Para mais informações sobre os fundos apresentados acesse [www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque](http://www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque) depois clique em Fundos de Investimento. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o seu Gerente de Relacionamento ou 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).

