

Modular Santa Cruz

Fundo de Investimento em Participações

Relatório Gerencial
3T 2024



Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia

TIVIO
CAPITAL

CNPJ: 20.040.076/0001-58

Administrador
BEM DTVM LTDA.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
Banco Bradesco S.A.

Auditor
KPMG

Data do Primeiro Aporte
10/12/2014

Prazo do Fundo
08/12/2027

Quantidade de Cotas Emitidas
142.213

Público Alvo
Investidor Qualificado

Taxa de Administração
0,75% a.a. sobre o PL

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder 7,50% a.a. + indexador

Objetivo do fundo
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.

Relações com Investidores
ri@tivio.com

Resumo

Nota do Gestor

- Durante o terceiro trimestre o atual locatário atrasou o aluguel durante os meses de agosto e setembro mas regularizando no mês de outubro. Os juros de Mora e Multa foram devidamente cobrados frente ao período de atraso.
- A gestão continua monitorando o mercado imobiliário local e explorando maneiras de rentabilizar o terreno remanescente, além de buscar potenciais compradores para o ativo do fundo. No entanto, a liquidez para imóveis no Rio de Janeiro permanece baixa.

Resumo

Patrimônio Líquido do Fundo

R\$ 48,64MM

Número de Cotistas

14

Valor Cota

R\$ 341,99

Quantidade de Cotas Emitidas

142.213

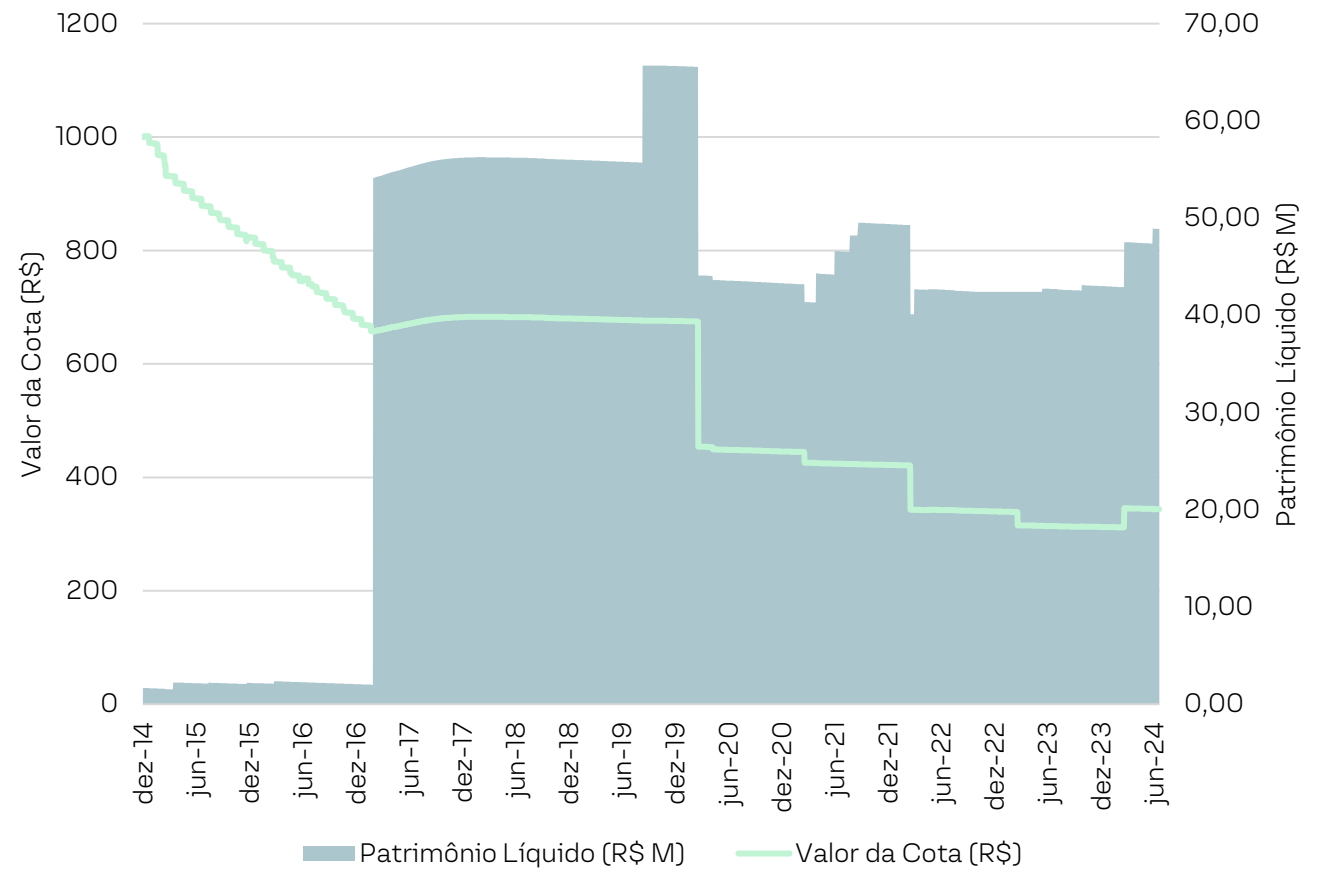
DRE Gerencial

SPE	jul-24	ago-24	set-24	3T24
Receita Total	349.864	7.588	7.456	364.908
Receita Imobiliária	328.999	-	-	328.999
Reembolso IPTU	20.865	-	-	20.865
Receitas Financeiras	-	7.588	7.456	15.044
Despesas Total	(380.992)	(49.592)	(52.816)	(483.400)
Serviços Terceirizados	(36.445)	(7.100)	(21.262)	(64.808)
Repasse das Permutas	(136.259)	-	-	(136.259)
Impostos	(208.287)	(42.404)	(31.479)	(282.170)
Outros	-	(89)	(75)	(164)
Resultado SPE	(31.128)	(42.005)	(45.360)	(118.493)
Caixa SPE	1.015.498	973.576	928.216	928.216

FIP	abr-24	mai-24	jun-24	2T24
Receita Total	13.611	12.672	11.377	37.660
Receita Financeira	13.611	12.672	11.377	37.660
Despesas Total	(53.404)	(83.592)	(81.910)	(218.905)
Despesas Operacionais	(18.801)	(13.299)	(12.881)	(44.980)
Taxa de Administração	(34.603)	(70.293)	(69.029)	(173.925)
Resultado FIP	(39.793)	(70.920)	(70.533)	(181.245)
Aportes/Resgates no FIP	-	-	-	-
Caixa FIP	1.505.007	1.434.046	1.363.513	1.363.513

Resumo

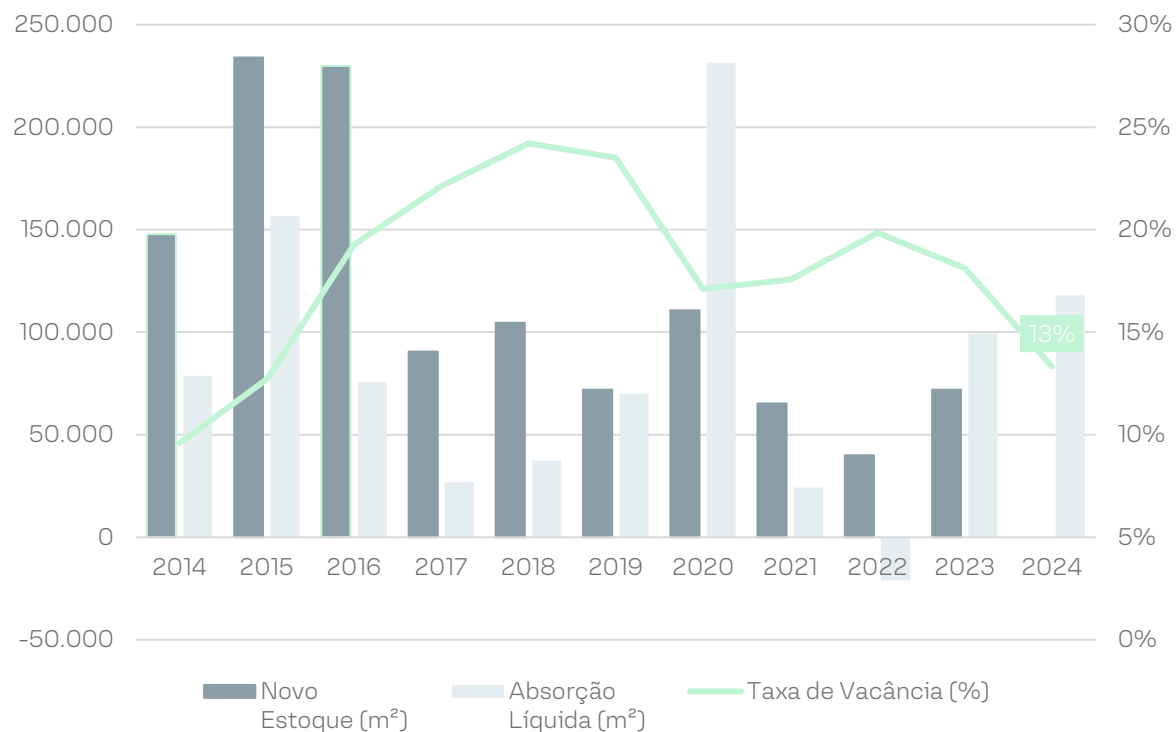
Data da Integralização	Número de Cotas	Valor Integralizado (R\$)
dez/14	1.650,00	1.650.000,00
mar/15	756,58	704.000,00
jul/15	125,31	110.000,00
dez/15	110	110.000,00
mar/16	375,73	275.000,00
fev/17	79.332,88	52.151.000,00
ago/19	14.788,12	10.000.000,00
abr/21	7.054,63	3.000.000,00
jun/21	5.658,69	2.400.000,00
ago/21	4.014,66	1.700.000,00
ago/21	3.190,20	1.350.000,00
mar/22	7.441,58	2.550.000,00
fev/23	11.066,25	3.762.525,12
mar/23	424,46	144.318,00
out/23	1.596,36	500.000,00
jun/24	4.627,34	1.593.156,88
Total	142.212,79	82.000.000,00



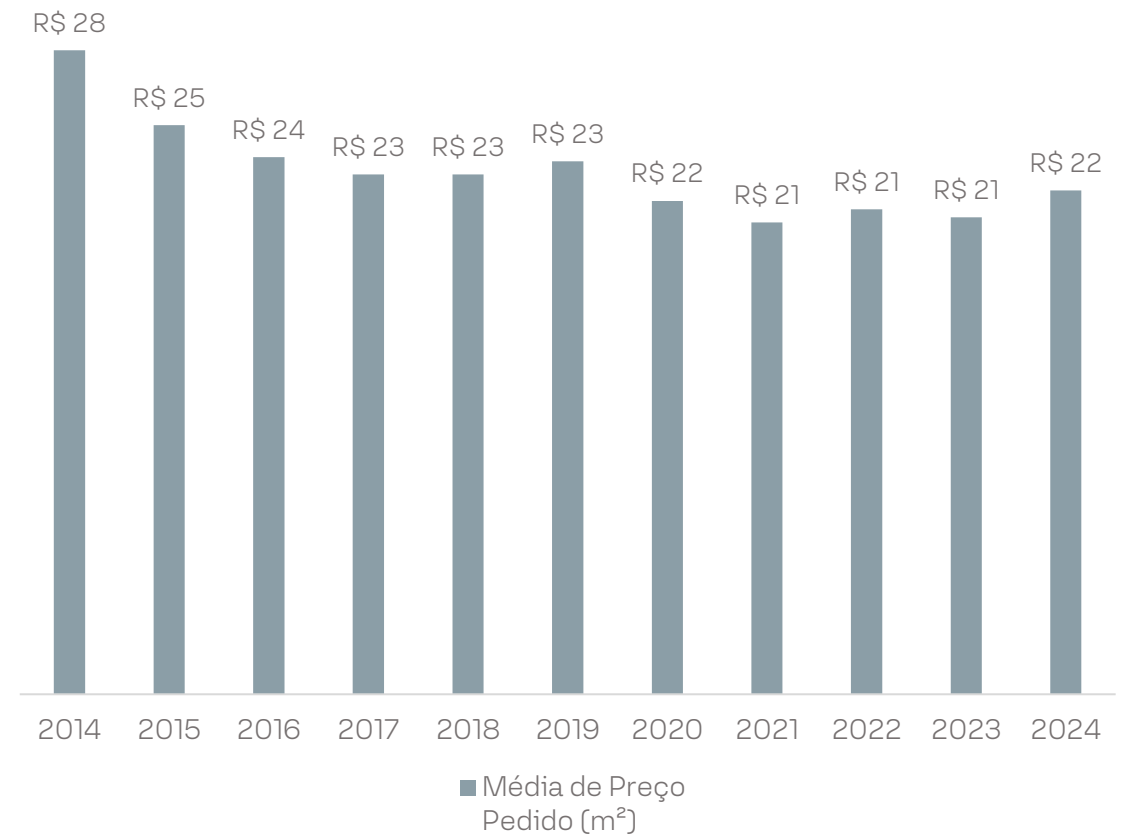
Mercado Imobiliário Logístico - RJ

A região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre sem entregas de novo estoque, permanecendo com 48 condomínios prontos, totalizando 2,4 milhões de m² de ABL.

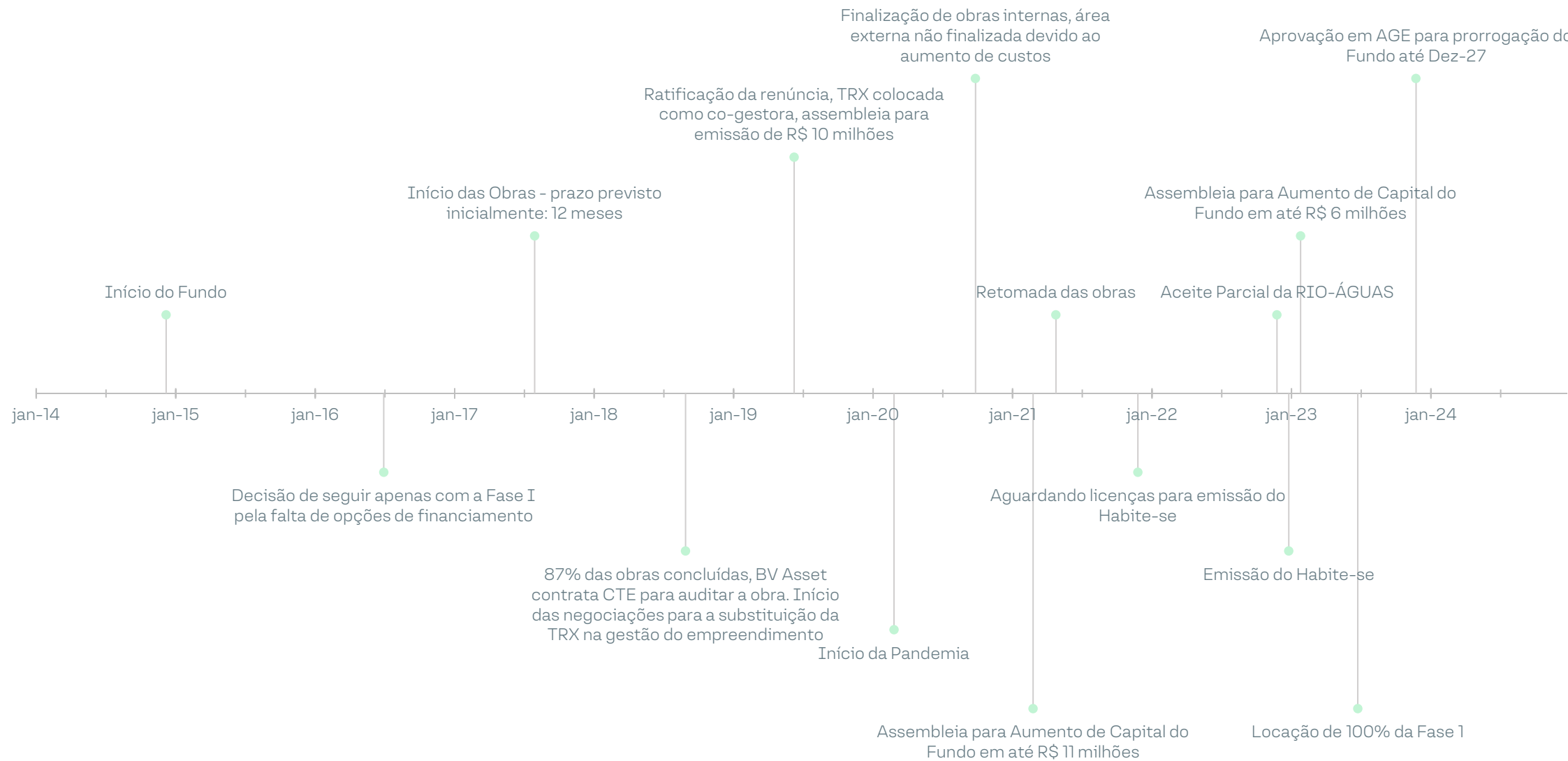
As locações dentro do trimestre resultaram em uma absorção líquida positiva no ano de 118,0 mil m², reduzindo a vacância em 0,67% em relação ao trimestre anterior, encerrando a uma taxa de 13,0%.



Já a média de preços pedidos para locação na região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre em R\$ 22/m² contra R\$ 21/m² do trimestre anterior, representando um aumento de 7%.



Histórico



Principais Locações RJ 3T24



GLP Campo Grande

Região:	Campo Grande
ABL:	15.808 m ²
Locatários:	Shopee Brasil
Vacância:	55,95%



GLP Pavuna

Região:	Pavuna
ABL:	6.510 m ²
Locatário:	N/D
Vacância:	18,8%



Unilogística Business Park Rio II

Região:	Parque Columbia
ABL:	5.143 m ²
Locatário:	Pvax Logística
Vacância:	52%

Localização



Modular Santa Cruz

Área de Terreno

229.050 m²

ABL total

94.411 m²

Pé-Direito

12 m livre

Capacidade de Piso

6 Ton/m²

Sprinklers

Sim



Implantação – Fase 1



ABL total

27.417 m²

de Módulos (Fase 1)

20

Pé-Direito

12 m livre

Capacidade de Piso

6 Ton/m²

Quantidade de Docas

66

Sprinklers

Sim

Implantação do Projeto



ABL total

94.411 m²

de galpões

6 (A, B, C, E, E, F)

Pé-Direito

12 m livre

Capacidade de Piso

6 Ton/m²

Quantidade de Docas

A – 66; B- 63; C – 51;

D – 12; E – 6; F – 6.

Sprinklers

Sim

Condomínio Modular Santa Cruz

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.

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. 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