

Fundo de Investimento em Participações
Multiestratégia

Desenvolvimento o Modular Santa Cruz



/ Relatório Gerencial | 3T 2022





Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia

CNPJ: 20.040.076/0001-58

Administrador

BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Gestor

BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Escriturador das Cotas

BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Auditor

KPMG

Data de Registro:

17/04/21

Prazo de Duração:

10/12/23

Quantidade de Cotas Emitidas

124.498,37

Público Alvo

Investidor Qualificado

Taxa de Administração

0,75% a.a. sobre o PL¹

Taxa de Performance

20% sobre a base de cálculo¹

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.asset@bv.com.br

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Destaques



Nota do Gestor

- No 3º trimestre o principal desafio continuou na obtenção das licenças da RIO ÁGUAS. Após rodadas de conversas para evitar maiores despesas, a princípio uma solução foi encontrada. A Rio Águas solicitou um relatório técnico para comprovação de que a rede de drenagem executada está operante e sem retorno de efluentes, apesar de sua capacidade de fluxo comprometida, devido ao assoreamento do Canal da Ponte Branca. O relatório foi elaborado e apresentado ainda em agosto, porém foi solicitada uma revisão do conteúdo apresentado. O relatório revisado foi entregue para análise em setembro.
- Embora haja incertezas com a data do habite-se a Colliers continua prospectando demandas e demonstrado o forte potencial que a região tem para novas ocupações.

Indicadores

Patrimônio Líquido do Fundo

R\$ 42,4 MM

Número de Cotistas

12

Valor da Cota

R\$340,75

Quantidade de Cotas Emitidas

124.498

DRE Gerencial

SPE	jul-22	ago-22	set-22	3T 2022
Receita Total	147	202	-	349
Receita Imobiliária	-	-	-	-
Receita Financeira	147	202	-	349
Outras Receitas	-	-	-	-
Despesas Total	(179.742)	(151.926)	(129.163)	(460.831)
Obra	(53.182)	(17.378)	(22.640)	(93.201)
Manutenção	-	-	-	-
Administração	(38.904)	-	(36.972)	(75.876)
Serviços Terceirizados/ Especializados	(52.597)	(82.201)	(56.039)	(190.837)
Seguros	-	(14.266)	-	(14.266)
Utilidades	(968)	(2.002)	(1.583)	(4.554)
Compensação Ambiental	-	-	-	-
Outros	-	(575)	-	(575)
Despesa financeira	(75)	(66)	(74)	(215)
Impostos e taxas	(34.015)	(35.437)	(11.854)	(81.307)
Resultado SPE	(179.596)	(151.724)	(129.163)	(460.482)

Aportes/Resgates na SPE	-	70.000	130.000	200.000
-------------------------	---	--------	---------	---------

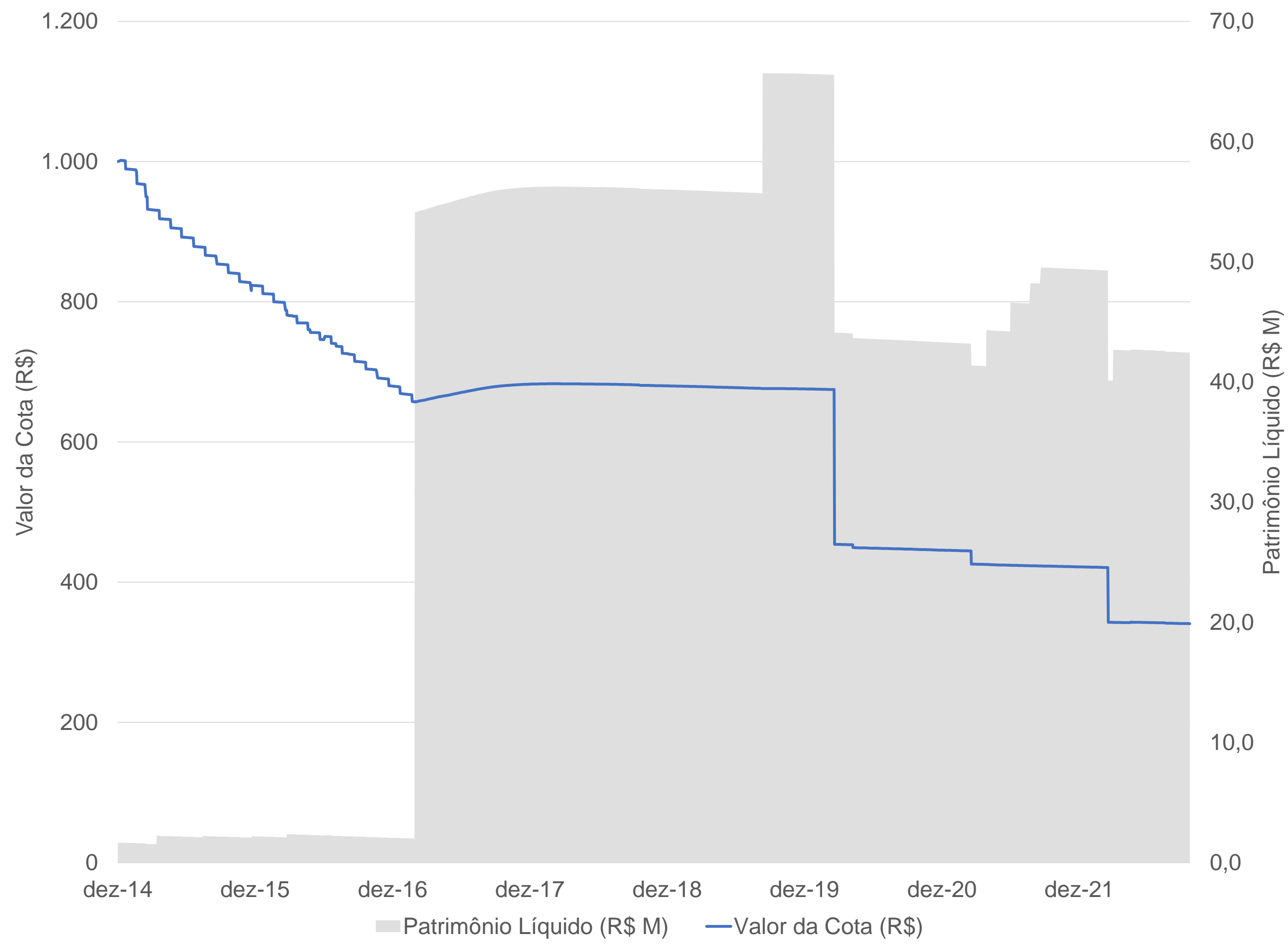
FIP	jul-22	ago-22	set-22	3T 2022
Receita Total	4.867	4.217	1.891	10.975
Receita Financeira	4.867	4.217	1.891	10.975
Despesas Total	(103.520)	(45.794)	(45.793)	(195.107)
Despesas Operacionais	(69.230)	(11.504)	(11.503)	(92.236)
Taxa de Administração	(34.290)	(34.290)	(34.290)	(102.871)
Resultado	(98.653)	(41.577)	(43.902)	(184.132)

Aportes/Resgates no FIP	-	-	-	-
-------------------------	---	---	---	---



Evolução da Cota e do Patrimônio Líquido

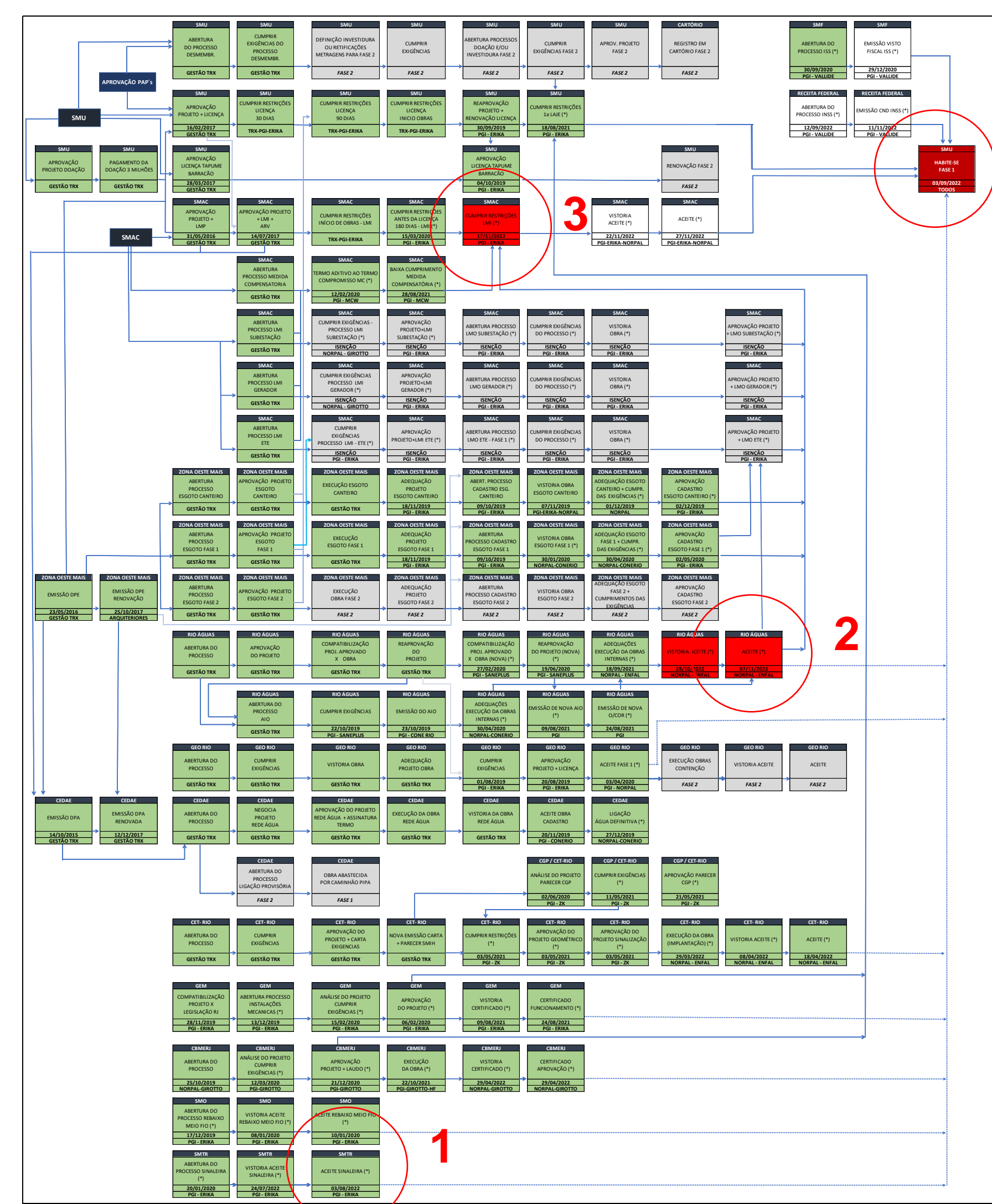
Data da Integralização	Número de Cotas	Valor Integralizado (R\$)
dez/14	1.650,00	1.650.000
mar/15	756,58	704.000
jul/15	125,31	110.000
dez/15	110	110.000
mar/16	375,73	275.000
fev/17	79.332,88	52.151.000
ago/19	14.788,12	10.000.000
abr/21	7.054,63	3.000.000
jun/21	5.658,69	2.400.000
ago/21	4.014,66	1.700.000
ago/21	3.190,20	1.350.000
Mar/22	7.441,58	2.550.000
Total	124.498,37	76.000.000



Emissão do Habite-se

- O gerenciamento das licenças e obras do empreendimento é realizado pela CTE Gerenciamento, empresa renomada no segmento.
- A direita, temos o fluxograma de aprovações necessárias para a emissão do habite-se.
- Aprovações obtidas no trimestre:
 - SMTR – Certificado de Aprovação emitido em set-22, datado de ago-22 (quando a documentação foi protocolada)
- Aprovações pendentes:
 - RIO ÁGUAS - esta é licença mais sensível. O Relatório solicitado foi elaborado e apresentado em 17/08. Após a análise foi solicitada uma revisão, que foi entregue em 21/09.
 - SMAC – emissão da LMI (previsão atualizada de ago-22 para nov-22)
 - Habite-se – emissão do habite-se após a obtenção das aprovações restantes

Fluxograma de Aprovações para Habite-se



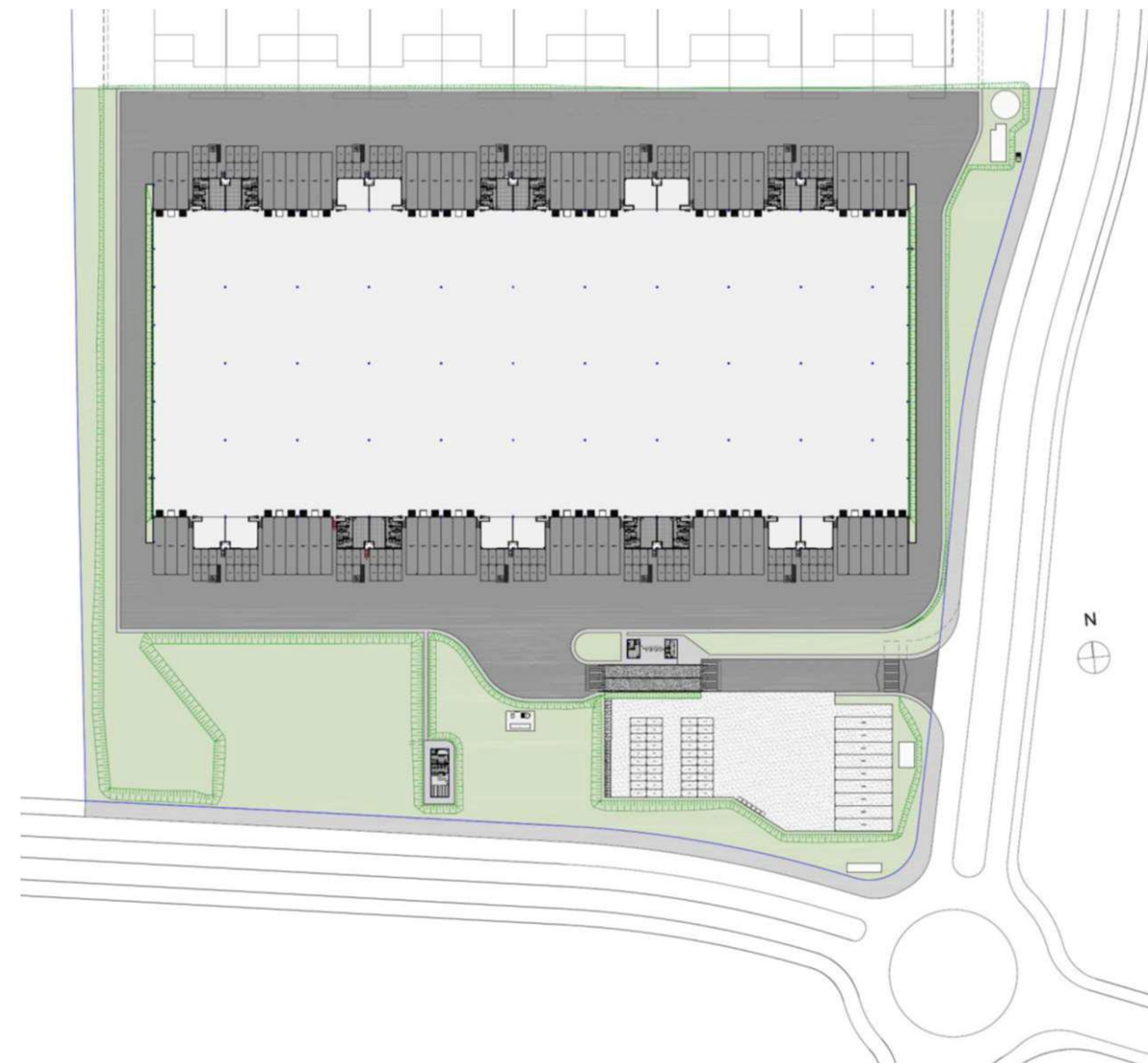
Condomínio Modular Santa Cruz



Características do Projeto

Localização	Estrada da Lama Preta, S/N Santa Cruz Rio de Janeiro - RJ
Área de Terreno	229.050 m ²
ABL	Fase I: 27.417 m ² Total: 89.340 m ²
Quantidade de Módulos (Fase I)	20
Pé-Direito	12 m livre
Capacidade de Piso	6 Ton/m ²
Quantidade de Docas (Fase I)	66
Sprinklers	Sim

Implantação da Fase I



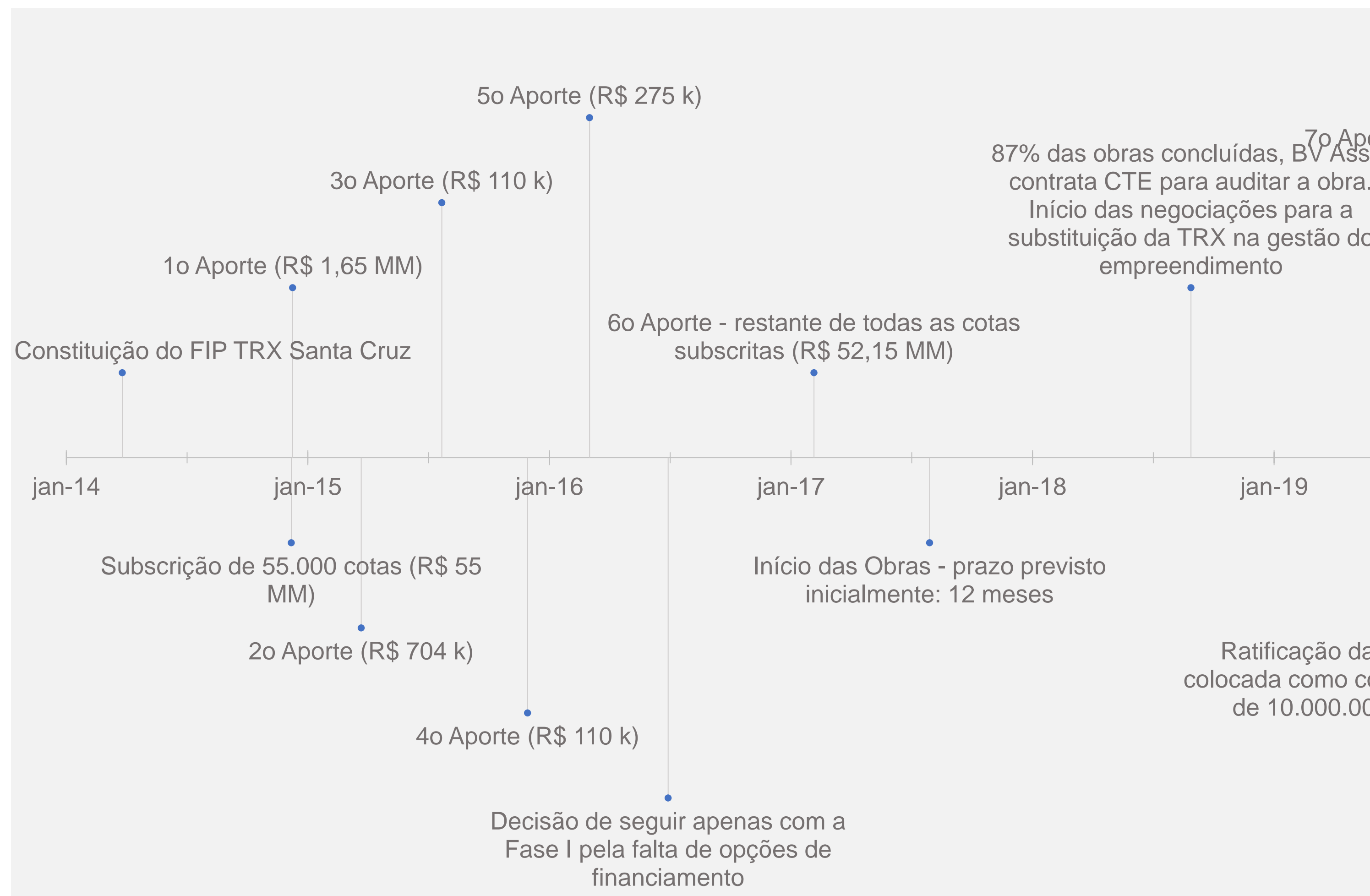
Localização



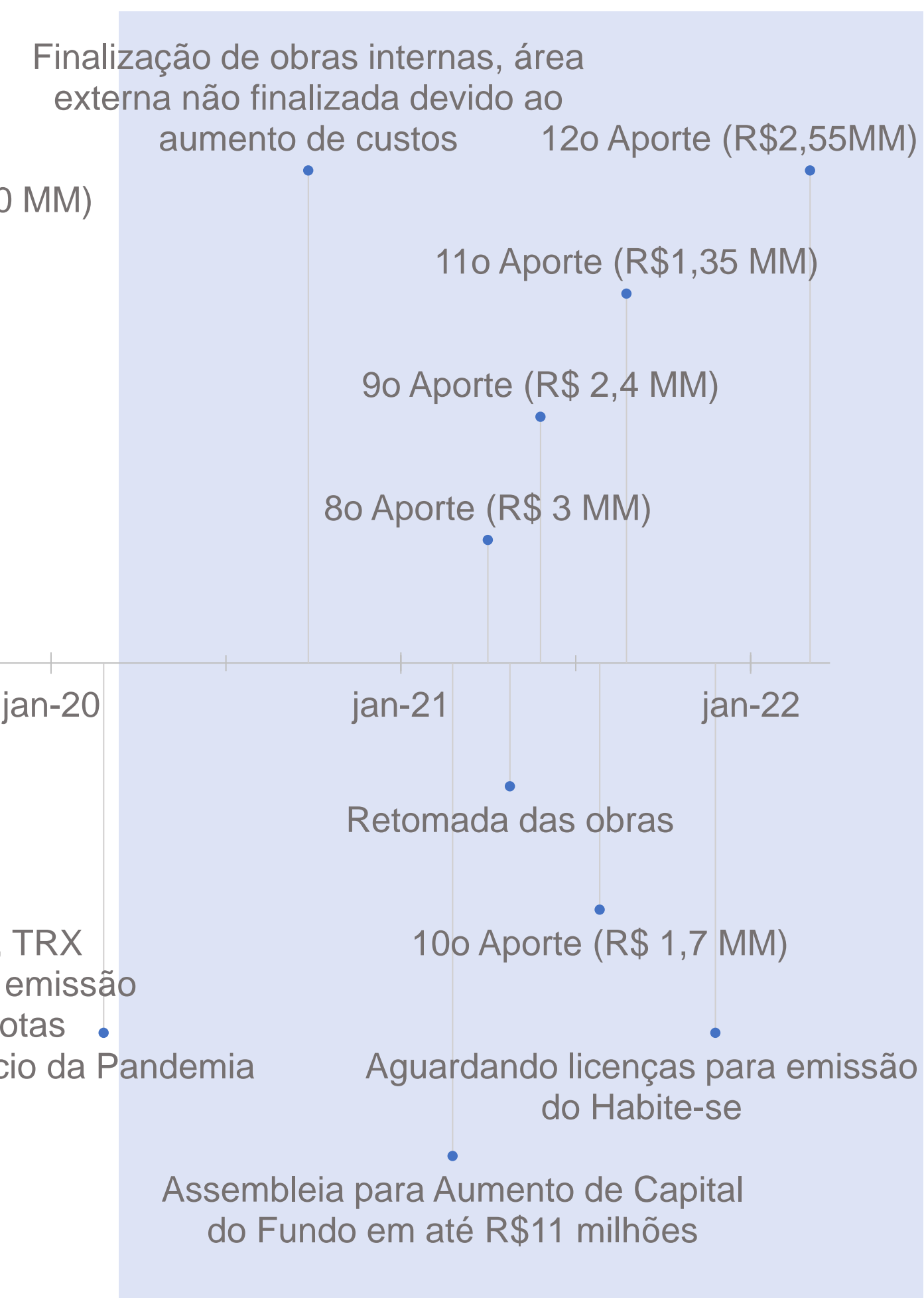
Linha do Tempo



Gestão TRX



Pandemia



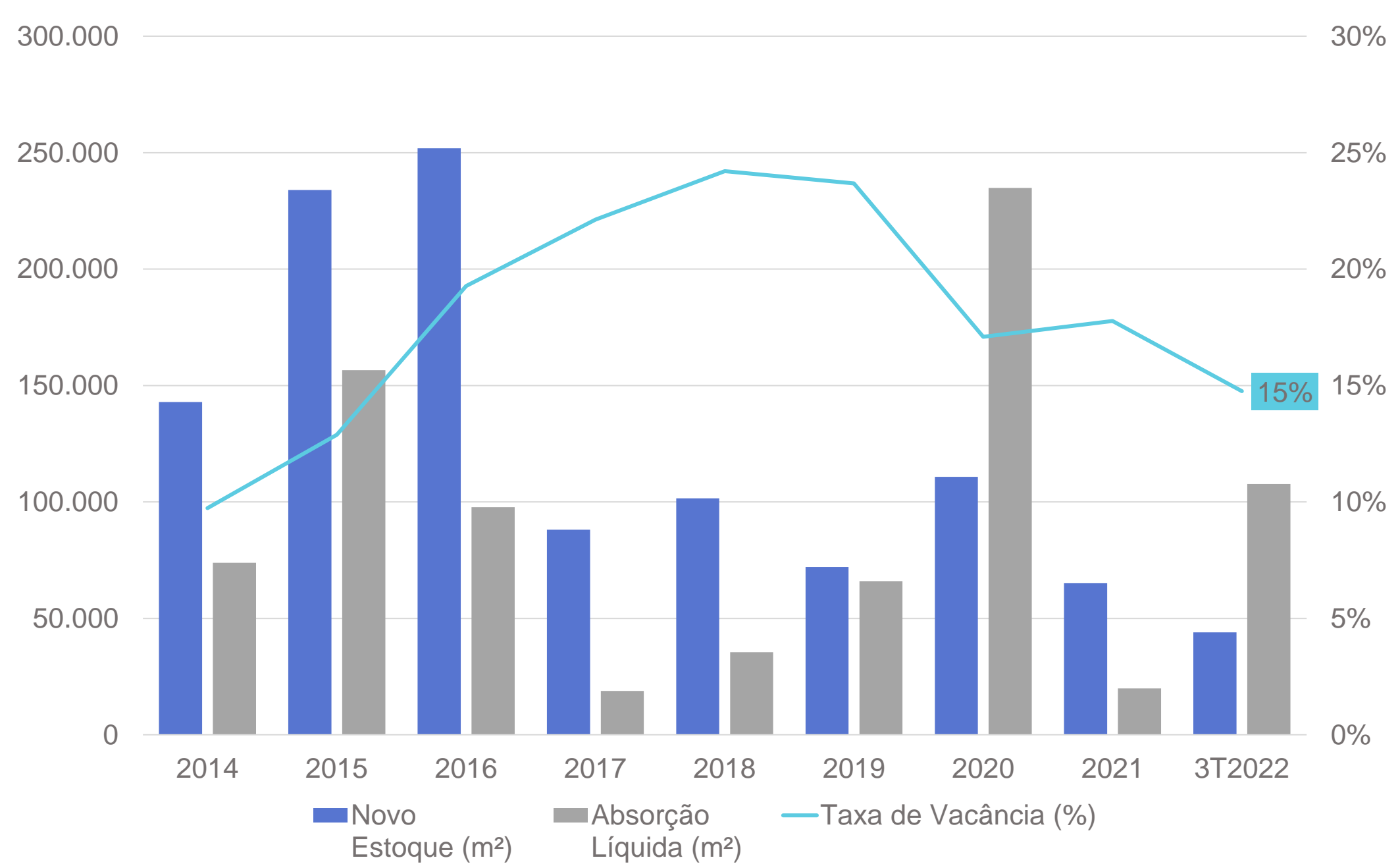
Mercado Imobiliário Logístico – Rio de Janeiro

A região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com 44 condomínios prontos, totalizando 2,4 milhões de m² de ABL.

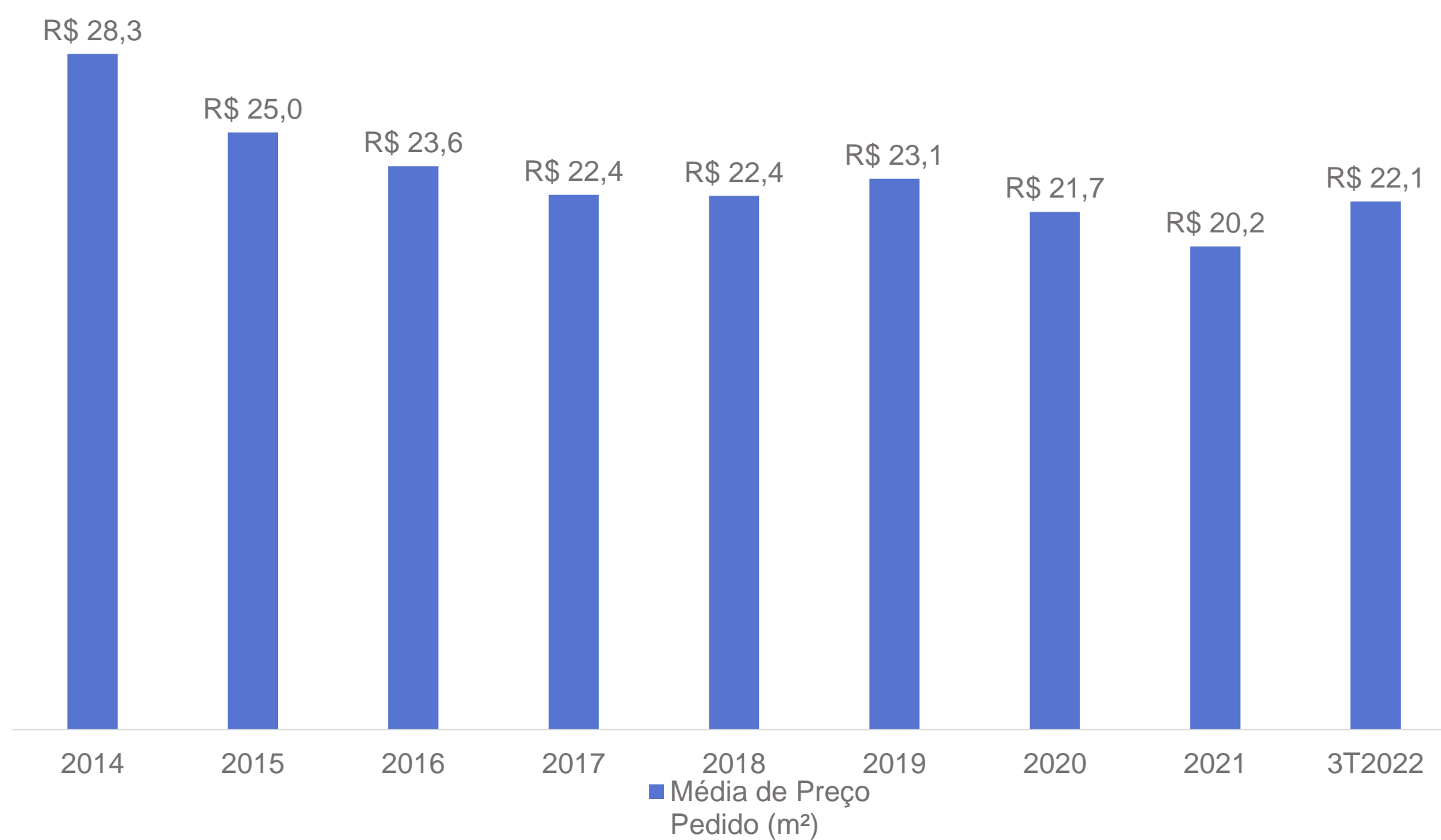
As locações dentro do trimestre resultaram em uma absorção líquida negativa de 10,3 mil m², mantendo a vacância estável próximo aos 14,8%.

Já a média de preços pedidos para locação na região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre em R\$22,1/m², representando um aumento de 3,2% comparado ao trimestre anterior.

Tanto a queda na taxa de vacância quanto o leve aumento na média de preço pedido é uma sinal de recuperação do mercado de locação de galpões no RJ. Porém, vale destacar que 15% de vacância ainda é um índice acima do ideal e que continua favorecendo os locatários.



Fonte: CRETool (Buildings)



Fonte: CRETool (Buildings)



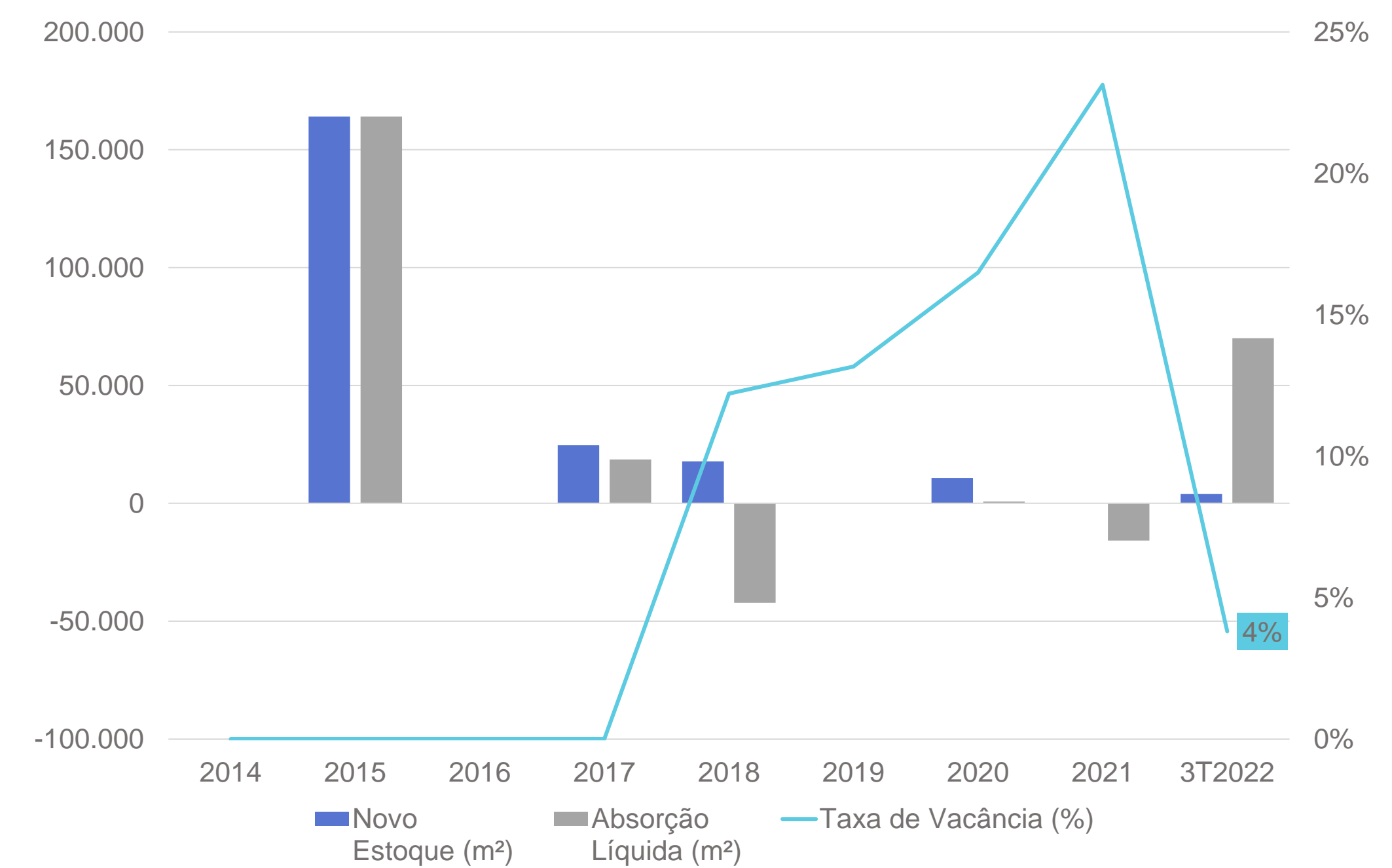
Mercado Imobiliário Logístico – Santa Cruz

A região de Campo Grande/Santa Cruz encerrou o trimestre com 8 condomínios prontos, totalizando 521.249 m² de ABL, representando 23% do estoque de galpões da região metropolitana do Rio de Janeiro. No trimestre não houve entrega de novo estoque.

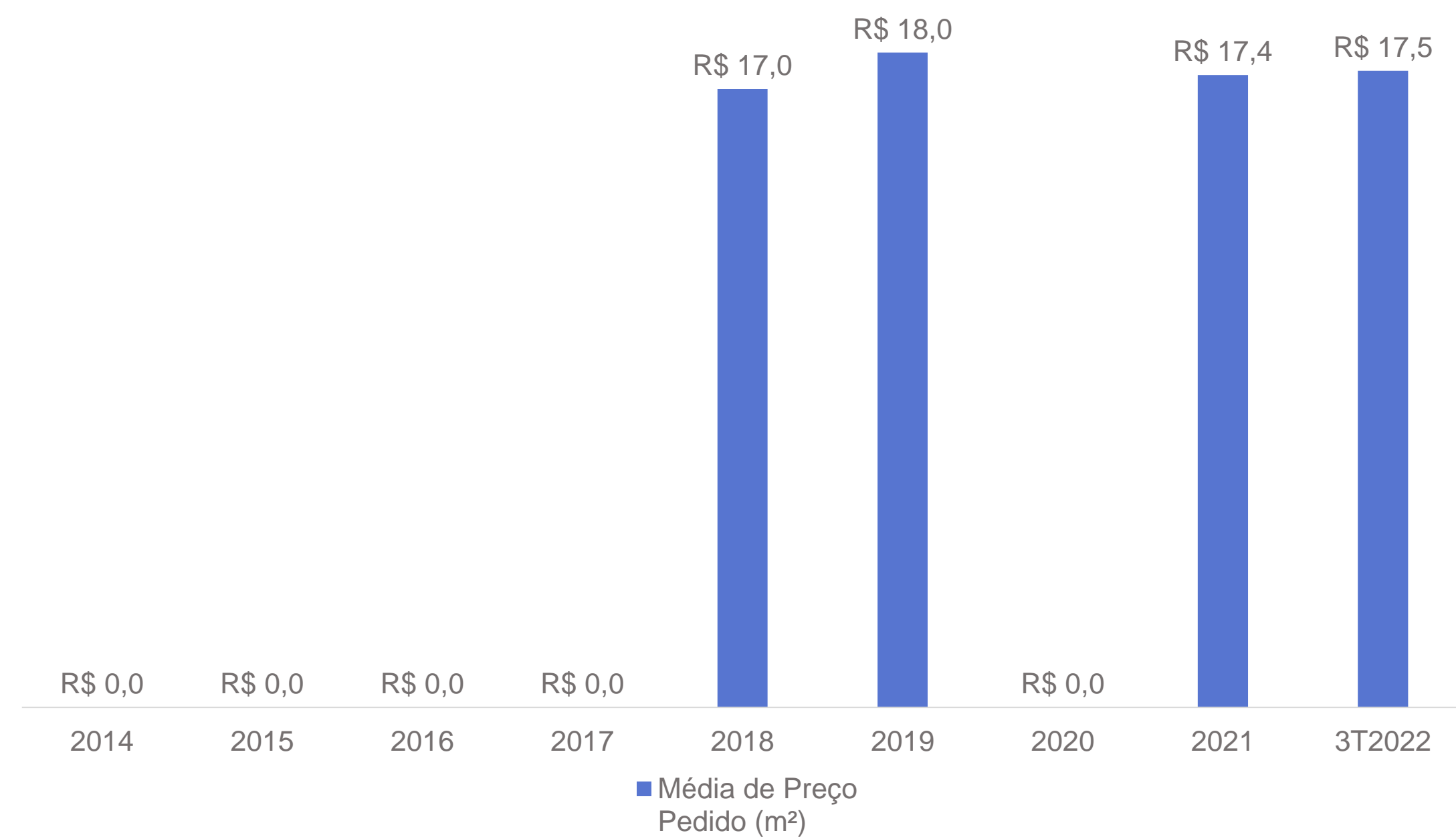
As locações dentro do trimestre totalizaram uma absorção líquida de 3,9 mil m², elevando a vacância de 4,6% para 3,8%.

Já a média de preços pedidos para locação a região encerrou o trimestre em R\$17,50/m², sem variação comparado ao trimestre anterior.

A taxa de vacância atual é positiva para os proprietários e demonstra a vocação da região para operações logísticas. Isto tem sido observado com o numero de visitas no imóvel.



Fonte: CRETool (Buildings)

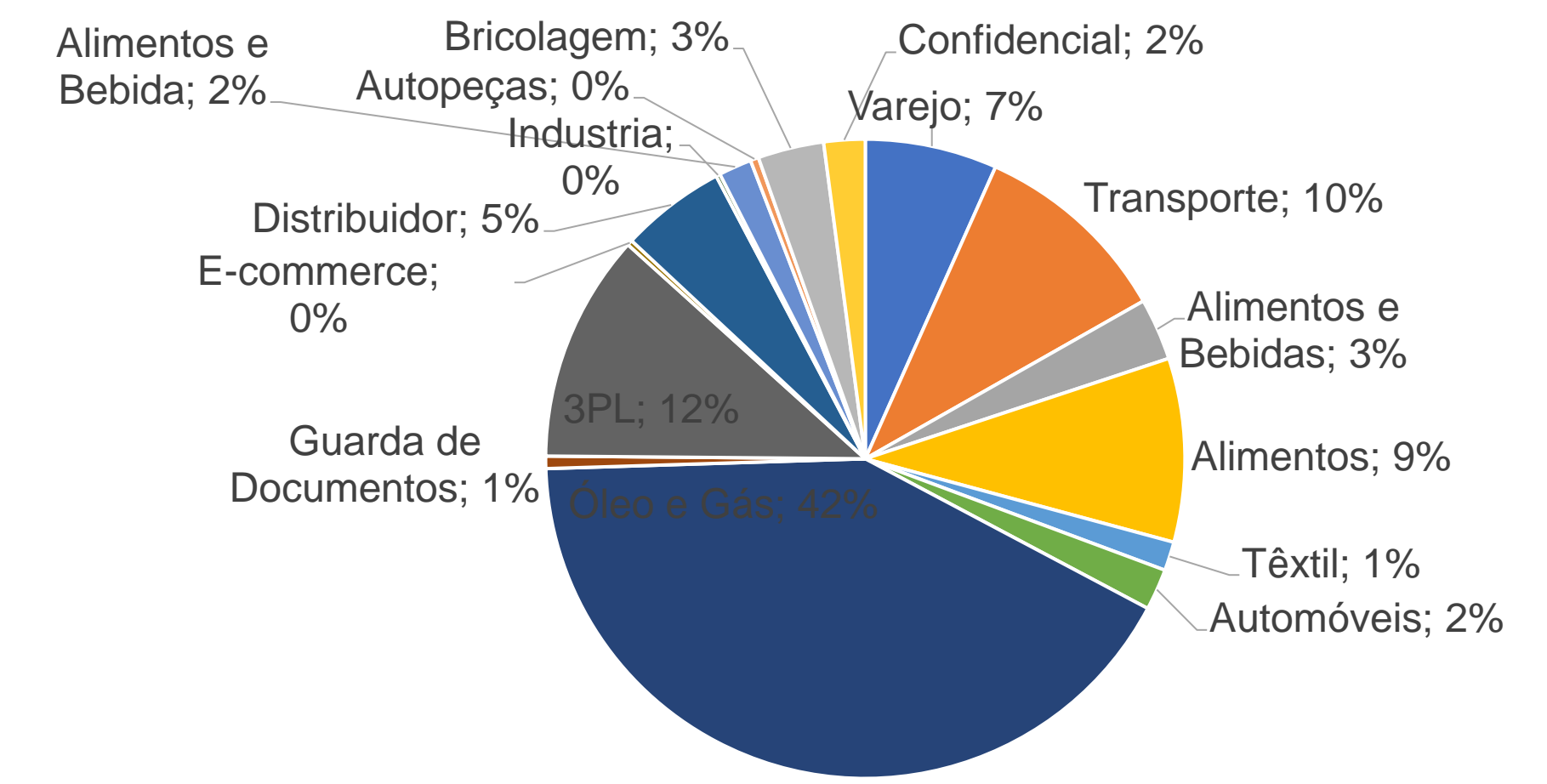


Fonte: CRETool (Buildings)

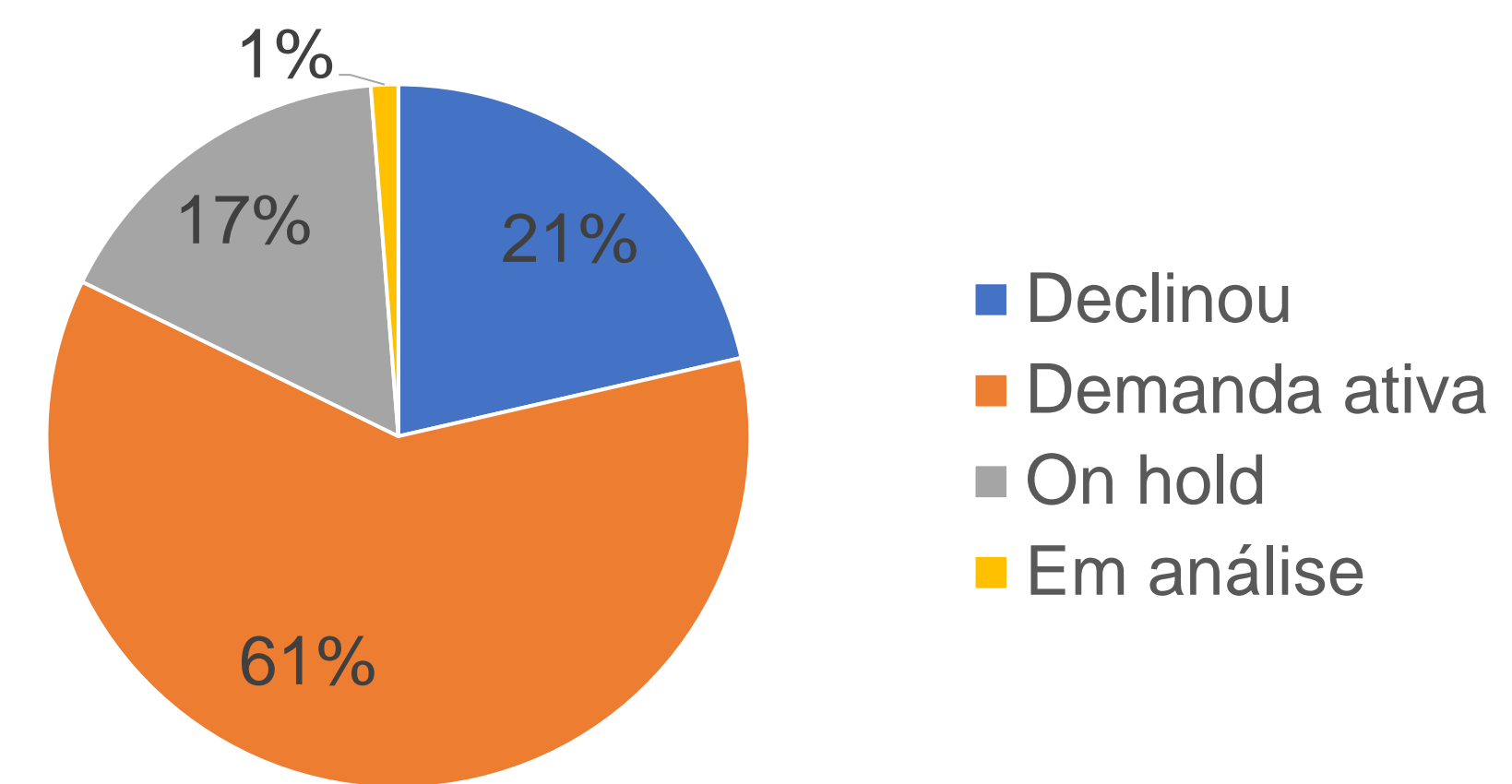
Esforços de Locação

Segmento	4T21		1T22		2T22		3T22		Total	
	#	ABL (m²)	#	ABL (m²)	#	ABL (m²)	#	ABL (m²)	#	ABL (m²)
Varejo	2	15.000	2	3.000	2	12.000	1	2.000	7	32.000
Transporte	1	4.000	1	6.000	1	800	7	37.600	10	48.400
Alimentos e Bebidas	0	0	0	0	0	0	2	15.000	2	15.000
Alimentos	4	14.500	0	0	1	7.000	3	23.000	8	44.500
Têxtil	0	0	0	0	1	7.000	0	0	1	7.000
Automóveis	0	0	0	0	0	0	1	10.000	1	10.000
Óleo e Gás	1	200.000	0	0	0	0	0	0	1	200.000
Guarda de Documentos	0	0	0	0	0	0	1	3.000	1	3.000
3PL	5	19.000	6	28.300	1	8.000	0	0	12	55.300
E-commerce	0	0	1	1.300	0	0	0	0	1	1.300
Distribuidor	4	19.500	1	6.000	0	0	0	0	5	25.500
Industria	0	0	1	1.000	0	0	0	0	1	1.000
Alimentos e Bebida	0	0	1	8.000	0	0	0	0	1	8.000
Autopeças	0	0	1	2.000	0	0	0	0	1	2.000
Bricolagem	2	16.000	0	0	0	0	0	0	2	16.000
Confidencial	1	10.000	0	0	0	0	0	0	1	10.000
Total	17	272.000	13	53.600	6	34.800	15	90.600	55	479.000
Status										
Declinou	12	51.500	6	29.300	3	15.800	2	6.000	23	102.600
Demanda ativa	1	200.000	3	8.000	2	17.000	11	66.300	17	291.300
On hold	6	40.500	5	18.300	1	2.000	2	18.300	14	79.100
Em análise	1	6.000	0	0	0	0	0	0	1	6.000
Total	20	298.000	14	55.600	6	34.800	15	90.600	55	479.000

Demanda por Segmento



Status das Demandas



Condomínio Modular Santa Cruz





+44 bi

de ativos sob gestão, estamos entre as **25 maiores Gestoras** do Brasil¹.



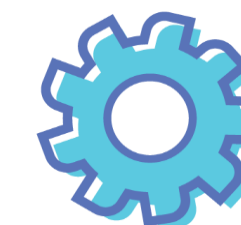
Tradição

Somos a empresa de **gestão de recursos de terceiros** do banco BV. Atuamos no mercado brasileiro desde 1999.



ESG

Somos signatários do **PRI**³, uma das maiores iniciativas de investimento responsável no mundo, apoiada pela ONU.



Performance

consistente através de **processo de investimento** robusto e rigorosa gestão de risco.



Soluções

inovadoras e oferta completa de fundos de investimento abertos e exclusivos.



Equipe

especializada e com vasta **experiência** no mercado financeiro.



AMP-1

nota máxima de qualidade de gestão reconhecida pela **S&P Global Ratings**².

Fonte: BV Asset; ¹Ranking de Gestão ANBIMA, dezembro/2021. ²Publicado no site www.standardandpoors.com em julho de 2021. ³Publicado no site <https://www.unpri.org/signatories/signatory-directory> em junho de 2019. A PRI (*Principles for Responsible Investment*), atua no interesse de sua rede internacional de signatários na incorporação de fatores sociais, ambientais e de governança corporativa (ESG) na tomada de decisão de investimentos.

Conheça mais sobre a gente

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

BV asset
www.bancobv.com.br

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM ("BV Asset"). 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 BV Asset. 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. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas 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.

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. 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. Material de Divulgação.

RATING S&P: *Signatory of:*

AMP-1



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 horas.