

Fundo de Investimento em Participações

Santa Cruz

Relatório do Gestor – 3º Trimestre 2020



Informações Gerais

Valor da Cota¹

R\$ 446,79

Patrimônio Líquido do Fundo¹

R\$ 43,4 milhões

Nº de cotistas

12

ABL

27.416,56m²

Fonte: BV Asset

¹ Data base: 30/09/2020

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.

3º 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 anos¹

Público Alvo

Investidor Qualificado

Taxa de Administração

0,75% sobre o PL²

Taxa de Performance

20% sobre a base de cálculo²

Quantidade de Cotas Emitidas:

97.138,62

Relações com investidores

RI-VAM@bv.com.br

Demais informações:

[Regulamento](#)

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

² 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

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

Composição do Resultado Contábil do Fundo (R\$)

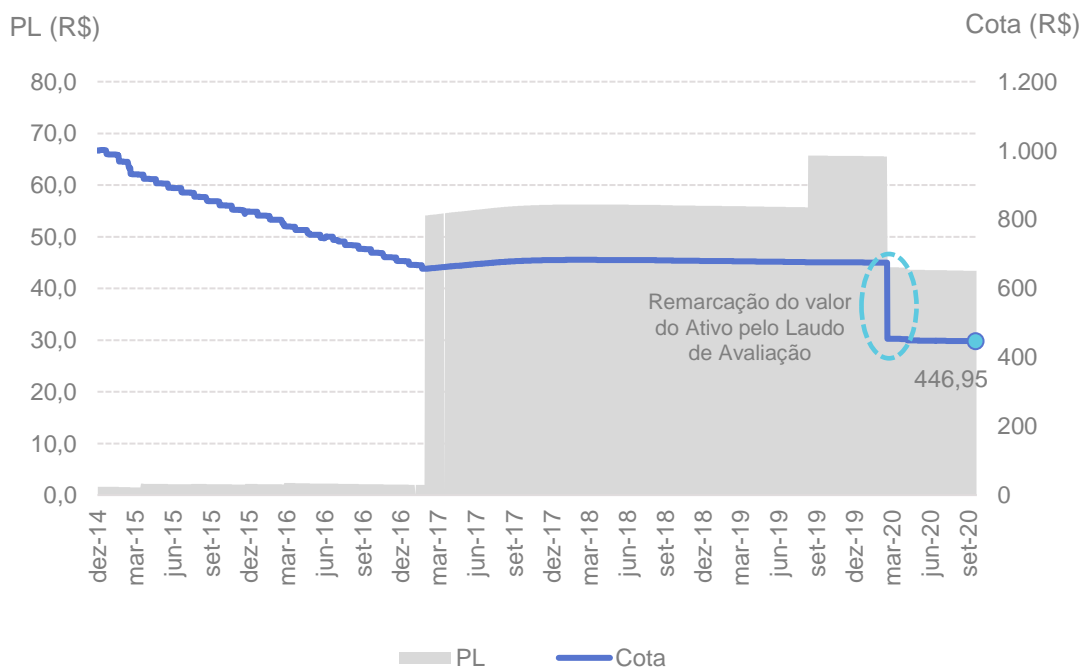
	Jul/20	Ago/20	Set/20	2020
Receita Total	1.733	1.089	-933	35.152
Receitas de Aplicação em Fundos de Investimento	1.733	1.089	-933	35.152
Despesa Total	-43.585	-43.647	-51.541	-422.195
Taxa de Administração	-39.263	-39.263	-39.263	-374.630
Serviços do Sistema Financeiro	-1.505	-1.526	-1.920	-14.794
Taxa CVM	-1.128	-1.316	-1.316	-4.900
Auditoria	-1.669	-1.524	-1.524	-13.800
Outras Despesas	-19	-18	-7.518 ¹	-14.070
Rendimentos Totais	-41.852	-42.558	-52.474	-387.043

¹ Despesas de R\$ 7.500,00 com serviços de avaliação.

Fonte: BV Asset

Data base: 30/09/2020

Evolução da Cota do Fundo e do Patrimônio Líquido



Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2020

Evolução das Obras

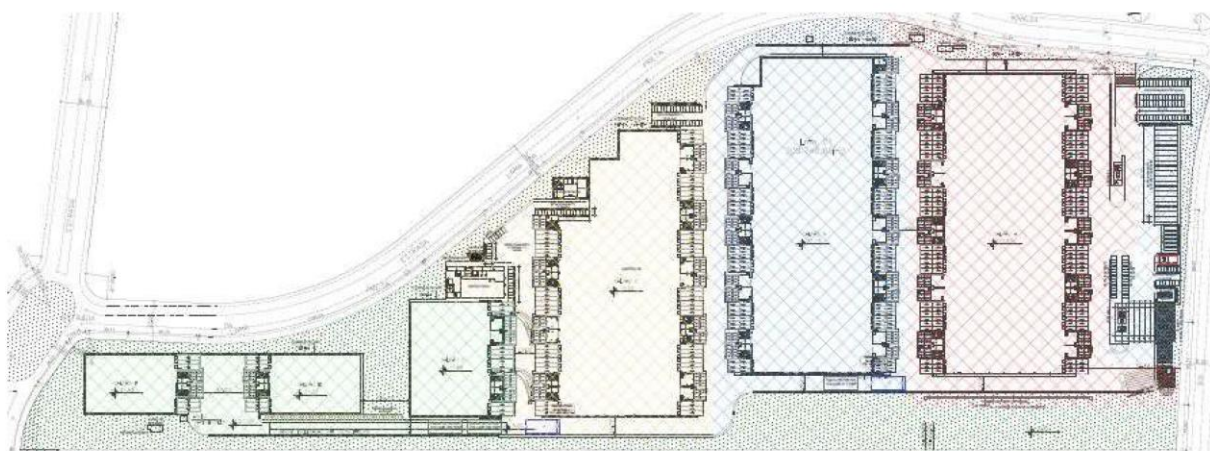
Aguardando a retomada dos trabalhos em ritmo normal em todos os órgãos públicos e concessionárias, após totais e parciais paralisações em 16/03/20 em função da pandemia do Covid19.

Devido a pandemia, ocorreram impactos nas tramitações, análises, audiências e andamento de todos os processos de aprovações/reaprovações nas secretarias, concessionárias e órgãos públicos.

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).

As obras internas de construção do empreendimento foram finalizadas.

Fases do Projeto



FASE	ÁREAS M ²	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

B3

www.b3.com.br

CVM

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. 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 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. 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).

