

# BVEP Plaza Multiestratégia

Fundo de Investimento em  
Participações

Relatório Gerencial  
2T 2024



# FIP BVEP Plaza Multiestratégia

CNPJ: 16.858.931/0001-65

Administrador  
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor  
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas  
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Auditor  
BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES

Início de Negociação na B3  
18/09/2012

Prazo do Fundo  
02/01/2028

Quantidade de Cotas Emitidas  
Classe A: 65.320  
Classe B: 76.200

Público Alvo  
Investidor Qualificado

Taxa de Administração  
0,40% a.a. sobre o PL

Taxa de Performance  
20% da rentabilidade das cotas classe A que exceder o rendimento do IPCA + 8%

Objetivo do fundo  
O FIP BVEP PLAZA tem como objetivo o investimento na empresa BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A, sendo que sua participação na SPE é de 80%. A SPE detém 100% do imóvel comercial “BVEP Nigri Plaza”.

Sua estratégia de investimento foi a construção de um edifício corporativo para locação (mono ou multiusuário) e, posteriormente, a venda do imóvel.

Relações com Investidores  
[ri@tivio.com](mailto:ri@tivio.com)

# Informações

- O fundo é detentor de 80% do imóvel comercial BVEP Nigri Plaza localizado na Rua do Passeio, 78, centro da cidade do Rio de Janeiro. O prédio possui 16 pavimentos para locação com ABL Total de 13,3mil m<sup>2</sup>, 6 elevadores panorâmicos e subsolo com 27 vagas de garagem; bicicletário e 2 vestiários. Além disso, o imóvel conta com histórico auditório com capacidade para 220 pessoas. Construído em 1934, o prédio foi *retrofitado* em 2017 adquirindo Certificação LEED GOLD e categoria Padrão A de construção.
- Com localização privilegiada no centro, o imóvel está há 5 minutos do Aeroporto Santos Dumont, acesso facilitado pelas estações do metrô Cinelândia e Carioca, além inúmeras linhas de ônibus.



# Resumo – Nota do gestor

SPE	abr-24	mai-24	jun-24	2T24
Receita Total	465.825	72.001	236.149	773.975
Aluguel	465.339	69.336	232.669	767.345
Rendimento Financeiro	486	2.665	3.480	6.630
Despesas Total	(234.747)	(229.159)	(53.077)	(516.983)
Condomínio	(129.107)	(155.090)	-	(284.197)
Outros	(39.744)	(39.459)	(52.131)	(131.335)
Impostos	(65.896)	(34.609)	(946)	(101.451)
Resultado SPE	231.077	(157.157)	183.072	256.992
Caixa SPE	689.753	532.595	715.667	715.667

FIP	abr-24	mai-24	jun-24	2T24
Receita Total	1.596	14	10	1.620
Receita Imobiliária	-	-	-	-
Receita Financeira	1.596	14	10	1.620
Despesas Total	(364.073)	(836)	(839)	(365.748)
Despesas Operacionais	(231.551)	(836)	(839)	(233.226)
Taxa de Administração	(132.522)	-	-	(132.522)
Resultado FIP	(362.477)	(822)	(829)	(364.128)
Aportes/Resgates no FIP	-	-	-	-
Caixa FIP	2.515	1.693	864	864

## Principais Eventos 2T24

- Entre abril e junho de 2024, esperava-se uma receita de R\$698.008 proveniente dos aluguéis. No entanto, devido a antecipações ocorridas em abril de 2024, encerramos o trimestre com um valor superior ao esperado, totalizando R\$69.336 a mais.
- No mês de maio/24 foram pagas despesas condominiais a maior, mas estornadas no mês de jul/24.
- O pagamento do condomínio do mês de jun/24 foi realizado em jul/24.
- Atualmente, o Fundo encontra-se sem disponibilidades e todas as despesas (tais como taxas de administração, taxas regulatórias, auditoria e etc) estão sendo custeadas pela Administradora. O valor de obrigações é de R\$ no dia R\$ 1.244.098,64.

## Patrimônio Líquido do Fundo

Classe A: R\$46,9M  
Classe B: R\$59,0M  
Total: R\$105,9M

## Valor da Cota

Classe A: R\$718,72  
Classe B: R\$774,28

## Número de Cotistas

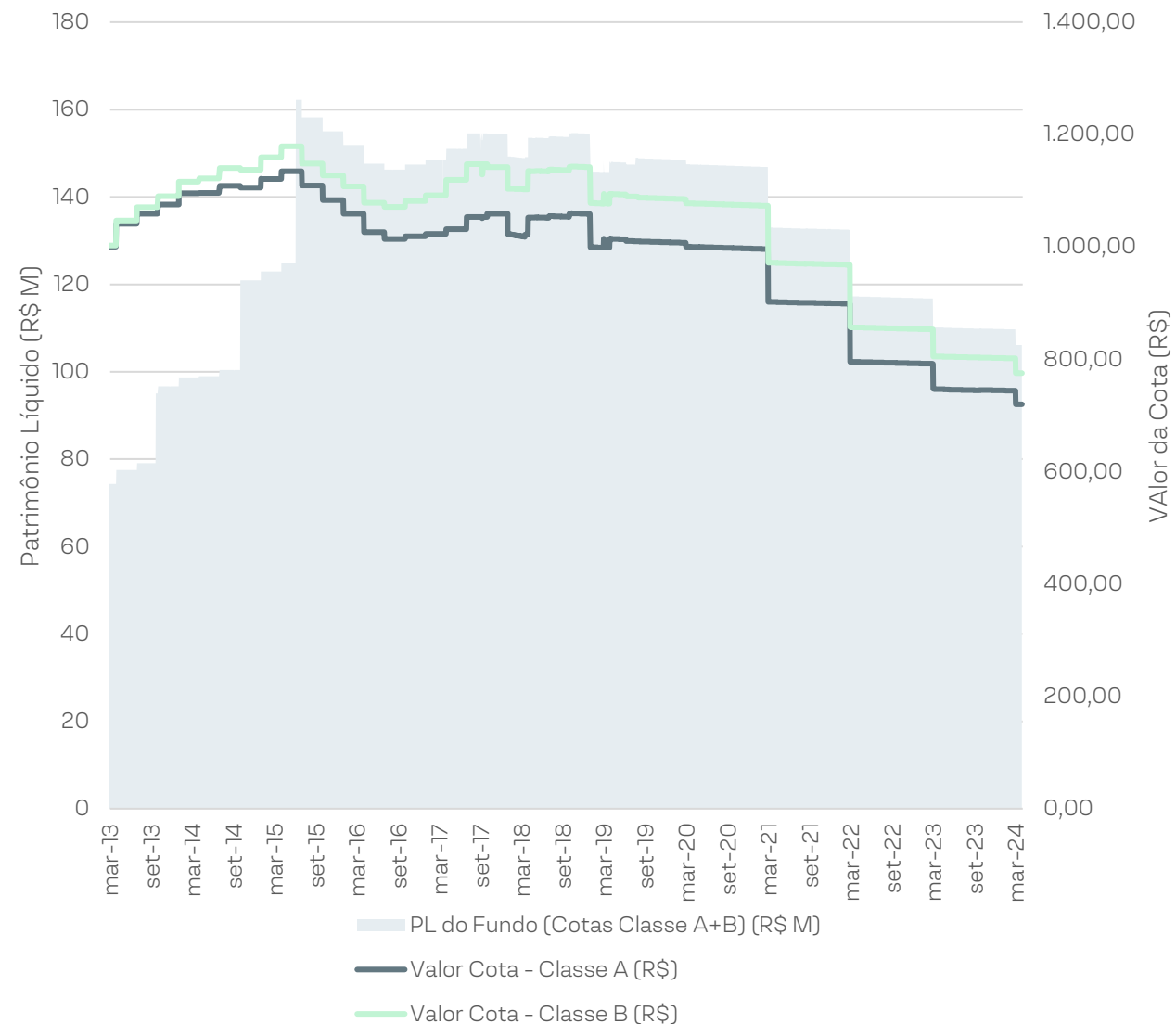
Classe A: 30  
Classe B: 8

## Quantidade de Cotas Emitidas

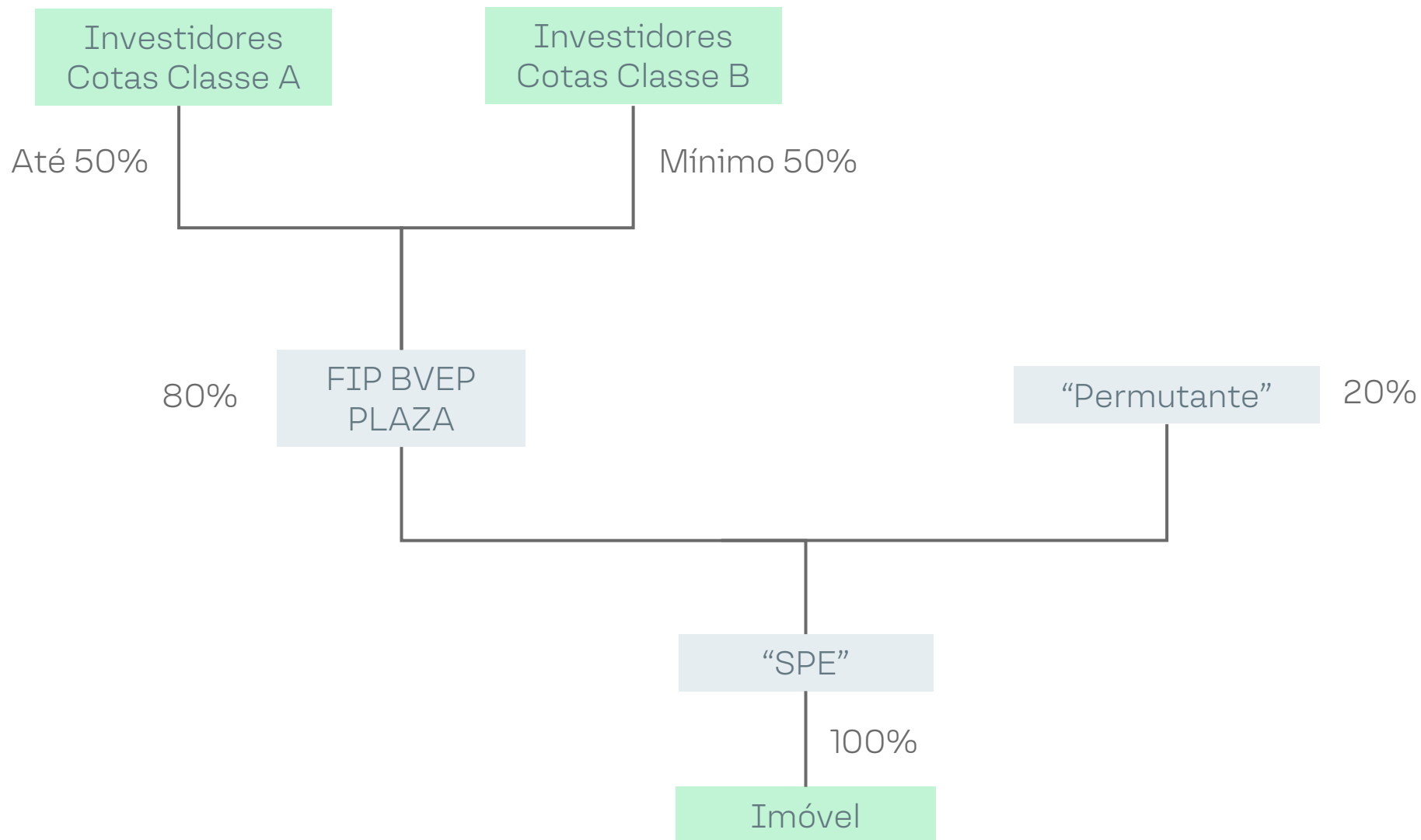
Classe A: 65.320  
Classe B: 76.200

# FIP BVEP - Integralização

Data da Integralização	Cotas Emitidas Classe A	Valor Integralizado Classe A (R\$)	Cotas Emitidas Classe B	Valor Integralizado Classe B (R\$)
28-dez-12	34.450	34.450.000	39.750	39.750.000
19-set-13	6.964	6.964.286	8.036	8.035.714
30-set-14	8.589	8.589.286	9.911	9.910.714
02-jun-15	2.307	2.307.143	-	-
03-jun-15	12.689	12.689.286	17.304	17.303.571
18-jul-19	240	240.000	80	80.000
19-jul-19	80	80.000	1.120	1.120.000
<b>Total</b>	<b>65.320</b>	<b>65.320.000</b>	<b>76.200</b>	<b>76.200.000</b>



# Estrutura Societária

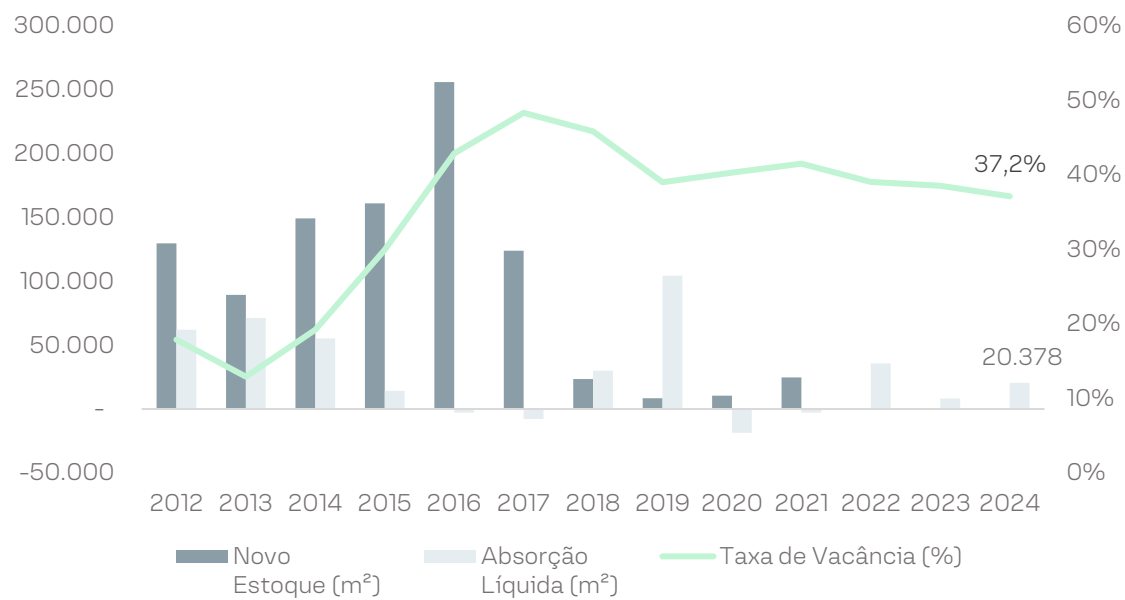


# Mercado de Escritórios RJ

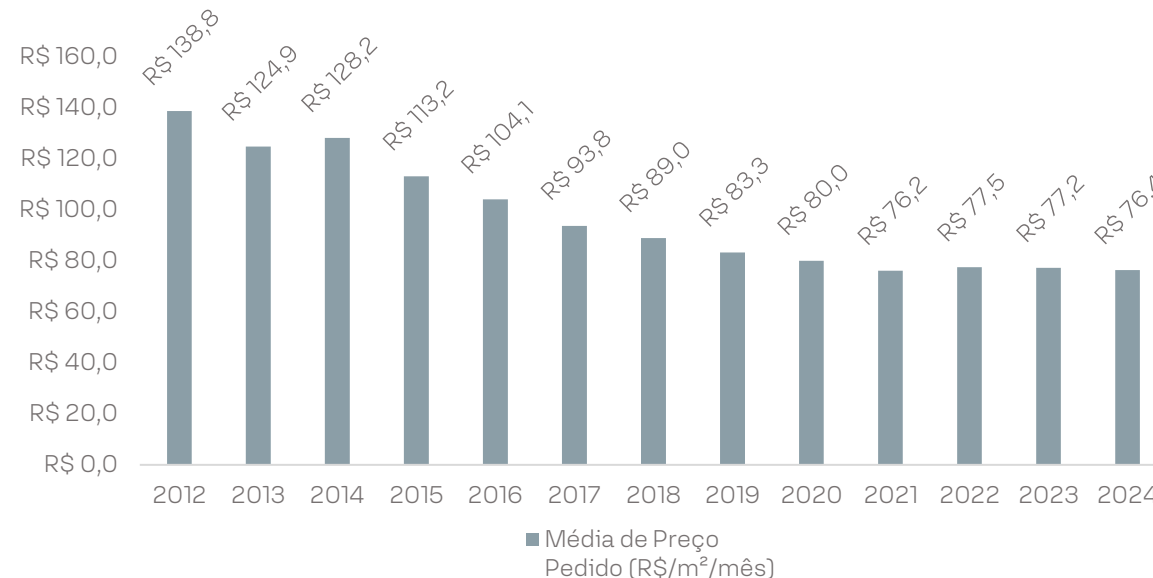
O mercado corporativo classe A, AA e AAA encerrou o trimestre com 85 edifícios, totalizando 1,4 milhões m<sup>2</sup> de ABL. Não houve entrega de novo estoque no trimestre. A absorção líquida no 2º trimestre foi positiva de 4,3 mil m<sup>2</sup>. O acumulado do ano está positivo em 20,4 mil m<sup>2</sup>.

A média de preços pedidos para locação na região encerrou o trimestre estável em R\$76,4/m<sup>2</sup>.

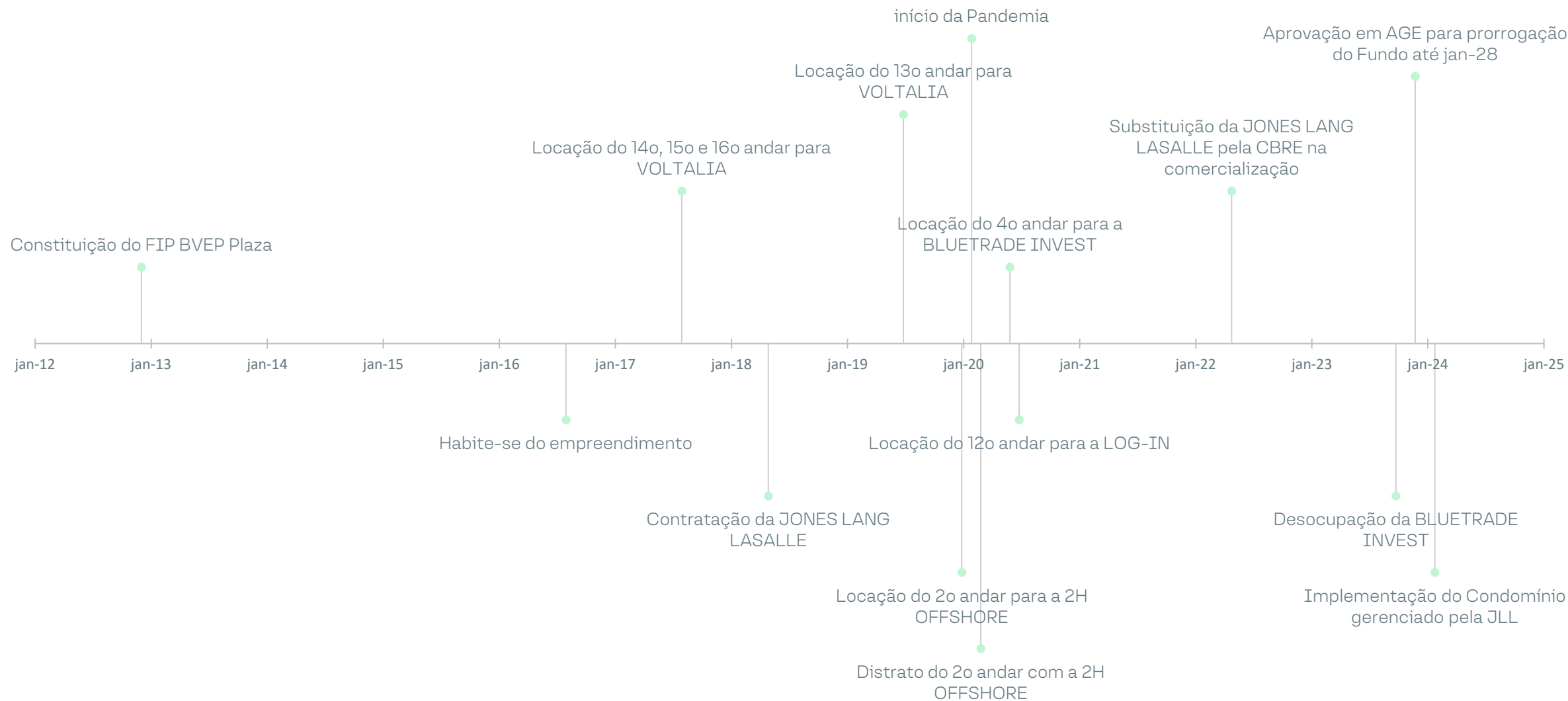
### Evolução Mercado Corporativo do Rio de Janeiro



### Preço Pedido Prédios Corporativo do Rio de Janeiro



# Histórico



# Principais Locações 2T24



Edifício Galeria

Região: Centro  
ABL: 2.108,00 m<sup>2</sup>  
Locatários: Mauá Bank  
Vacância: 36,89%



Venture Corporate - Torre Leste

Região: Centro  
ABL: 1.463,31  
Locatário: Não Informado  
Vacância: 32,10%

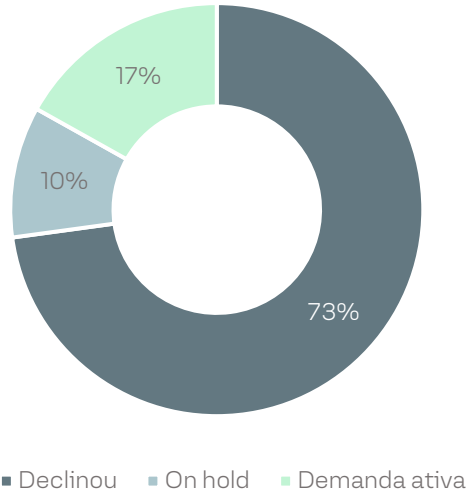


Centro Empresarial Mourisco -  
Torre Pão de Açúcar- B

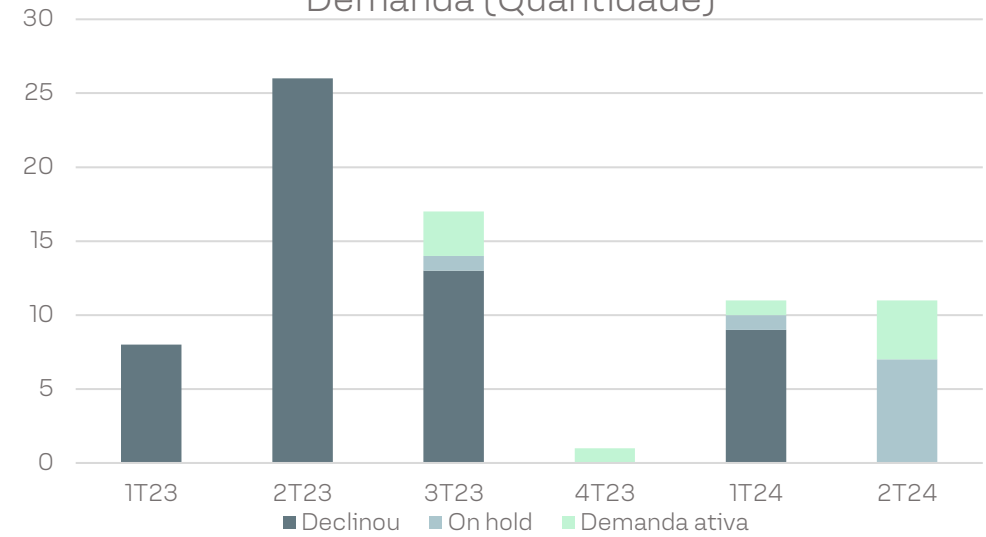
Região: Botafogo  
ABL: 949,63 m<sup>2</sup>  
Locatário: Elecnor Brasil  
Vacância: 12,54%

# Esforços de Locação

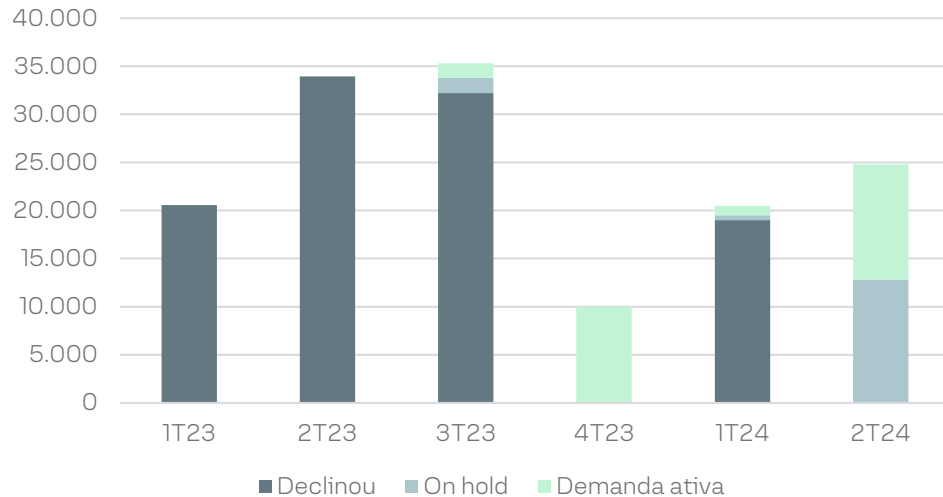
Status por ABL



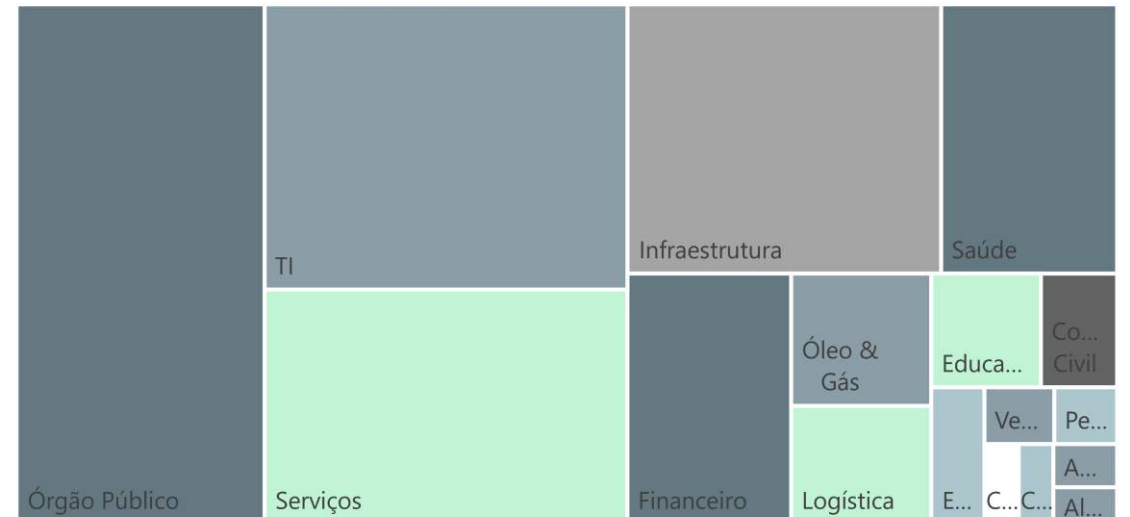
Demanda (Quantidade)



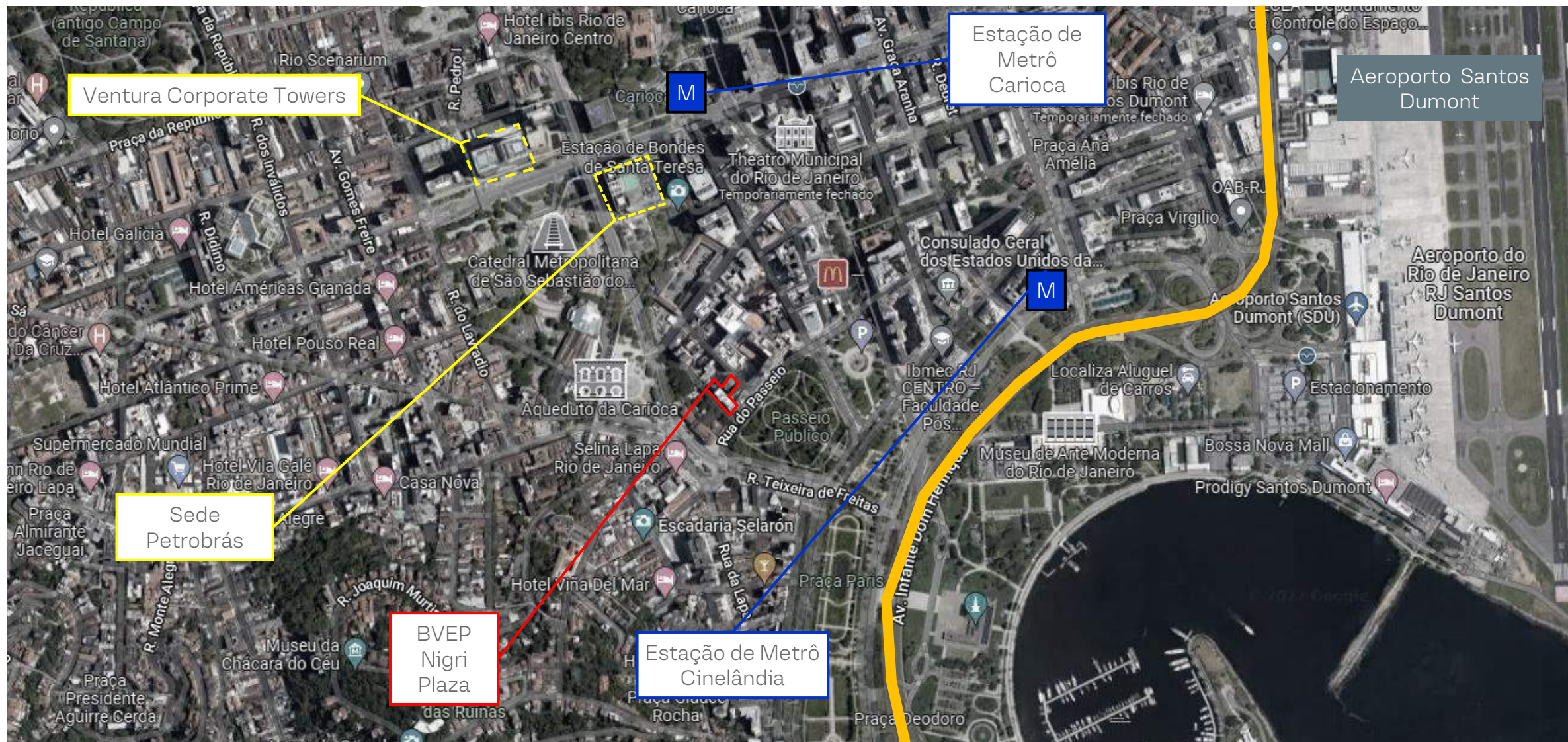
Demanda (por ABL)



Demanda por Setor de Atividade por ABL



# BVEP Nigri Plaza



# BVEP Nigri Plaza

ABL total

13.444 m<sup>2</sup>

Tamanho Médio de Laje

921 m<sup>2</sup>

# de Andares

16

Vagas de Estacionamento

27

Classificação

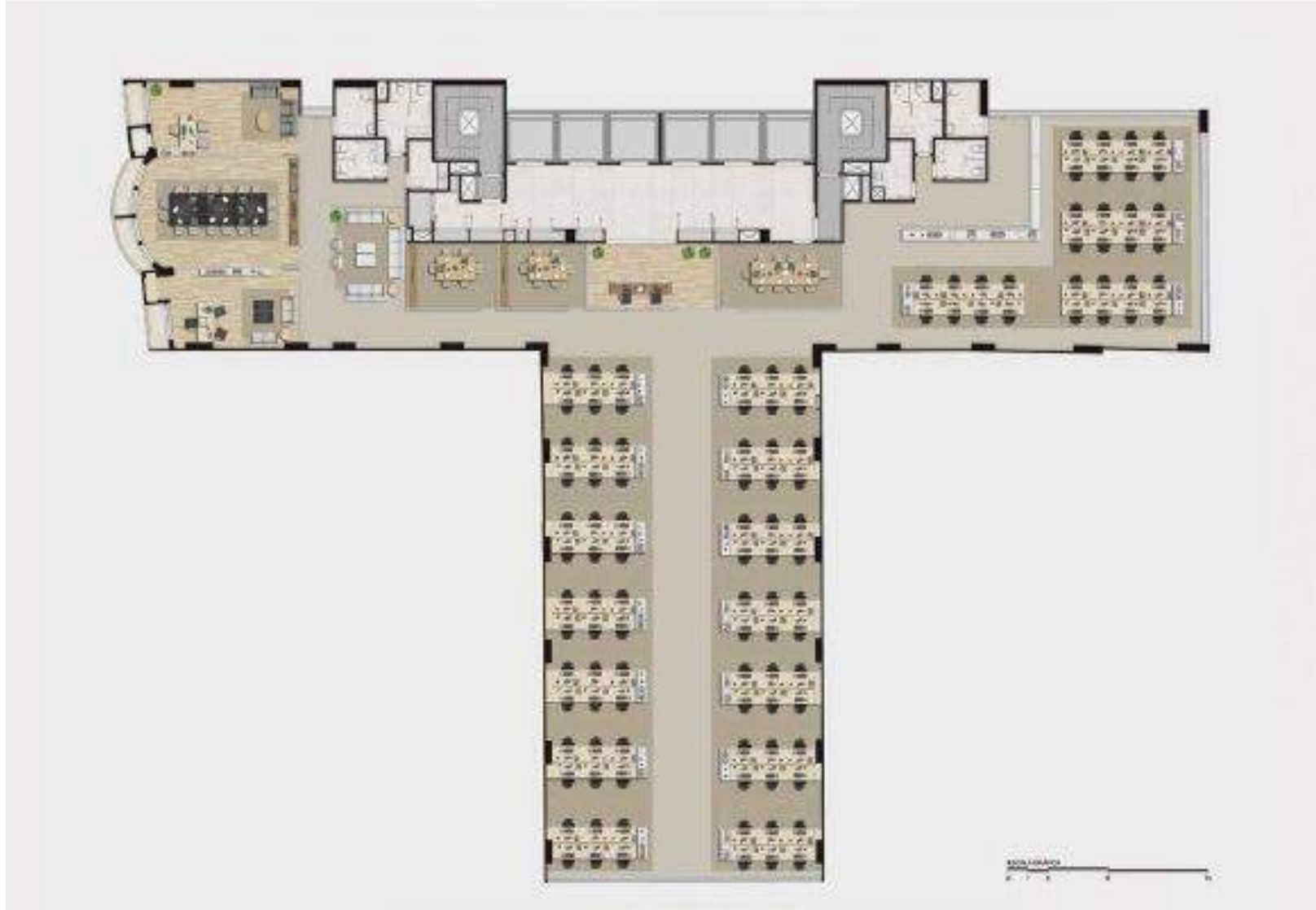
A

Certificação

Green Building Gold



# Implantação



# Ocupação Atual

Andar	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Locatário
1501 (duplex)	981,0	Voltalia
1401	968,6	Voltalia
1301	968,6	Voltalia
1201	968,6	Log-in Logística
1101	968,6	
1001	968,6	
901	968,6	
801	968,6	
701	968,6	
601	968,6	
501	975,5	
401	749,7	
301	774,5	
201	692,2	
Loja	553,8	
<b>Total</b>	<b>13.444,1</b>	



# BVEP Nigri Plaza



# 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](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)

RATING S&P:  
**AMP-1**

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment



**TIVIO**  
CAPITAL