



# DESENVOLVIMENTO MODULAR SANTA CRUZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - MULTIESTRATÉGIA



# DESENVOLVIMENTO MODULAR SANTA CRUZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - MULTISTRATÉGIA

CNPJ: 20.040.076/0001-588

## Administrador

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

## Gestor

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

## Escriturador das Cotas

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

## Auditor

Baker Tilly

## Data de Registro:

17/04/14

## Prazo de Duração:

17/04/23

## Quantidade de Cotas Emitidas

117.056,79

## Público Alvo

Investidor Qualificado

## Taxa de Administração

0,75% a.a. sobre o PL<sup>1</sup>

## Taxa de Performance

20% sobre a base de cálculo<sup>1</sup>

## 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

<sup>1</sup> Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

# Resumo



## Nota do Gestor

### Status da Obra

- A gestão vem trabalhando para a obtenção do habite-se junto aos órgãos competentes, que tem sido lento nas análises dos projetos e emissão das exigências/licenças. Atualmente o projeto continua aguardando as licenças no seguintes órgãos:
  - CBMERJ
  - RIO AGUAS
  - OCOR
  - CET-RIO
  - SECONSERVA
- A expectativa para a obtenção do habite-se é para o final de março de 2022

### Esforços de Locação

- A empresa multinacional de consultoria imobiliária Colliers foi contratada pra fazer a administração do condomínio e para coordenar os esforços de locação do empreendimento com exclusividade
- Devido a localização estratégica, ótimo padrão construtivo e preço competitivo, o empreendimento tem recebido muitas sondagens de potenciais inquilinos.

## Resumo

Patrimônio Líquido do Fundo

**R\$ 49,3 MM**

Número de Cotistas

**12**

Valor da Cota

**R\$421,58**

Quantidade de Cotas Emitidas

**117.057**

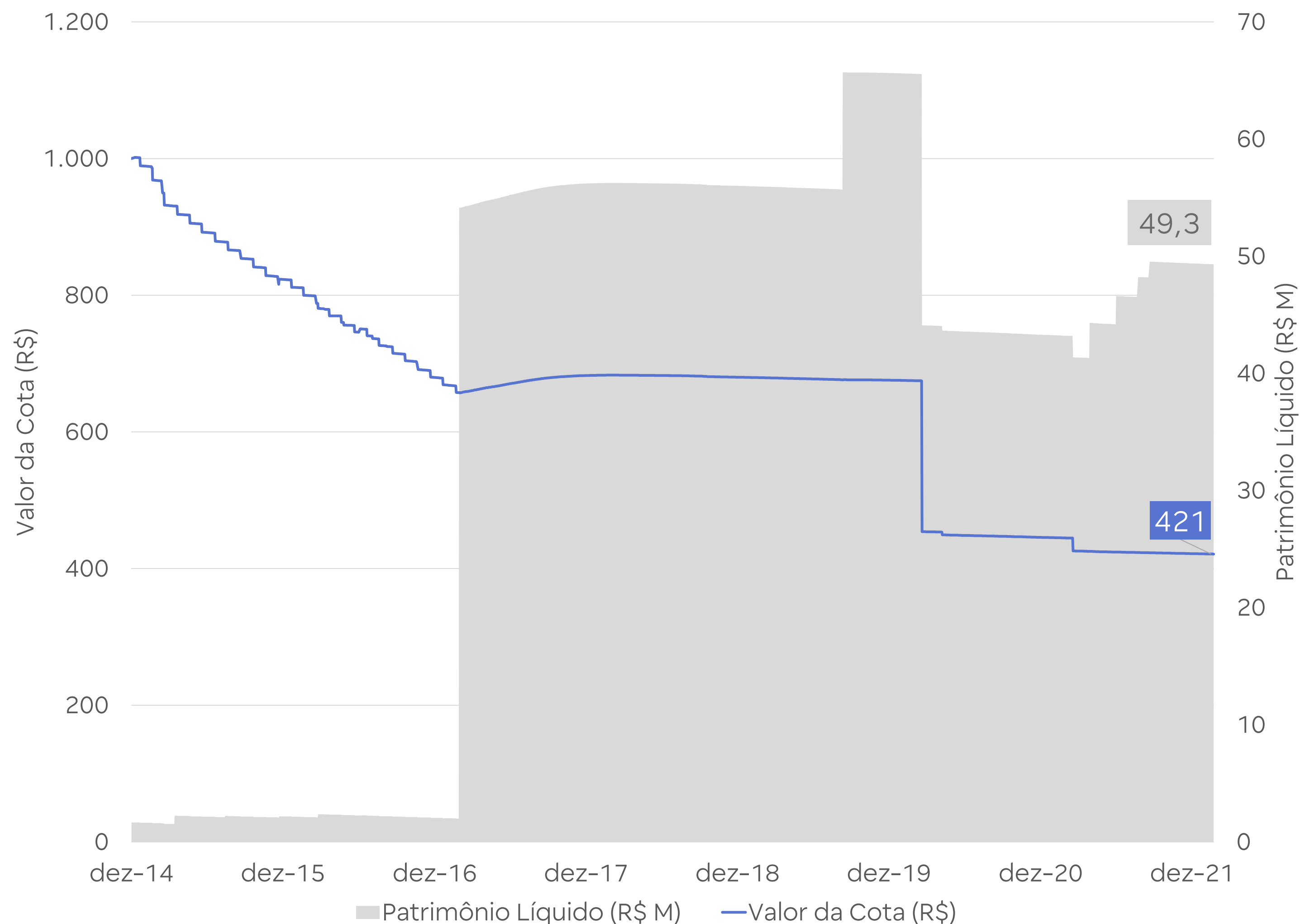
## DRE Gerencial

	1T21	2T21	3T21	4T21	2021
<b>Total de Receitas</b>	1	555	1.025	95	1.676
Receita Financeira	1	555	1.025	95	1.676
<b>Total de Despesas</b>	<b>(3.517)</b>	<b>(2.976.367)</b>	<b>(2.523.640)</b>	<b>(1.193.059)</b>	<b>(6.696.584)</b>
Despesas de Obra	(27.540)	(1.085.853)	(1.372.469)	(571.545)	(3.057.406)
Administração do Condomínio	-	(877.420)	(258.539)	(204.084)	(1.340.043)
Despesas de Legalização	(151.694)	(373.087)	(220.695)	-	(745.477)
Outras Despesas	175.717	(640.007)	(671.938)	(417.430)	(1.553.658)
<b>Resultado</b>	<b>(3.517)</b>	<b>(2.975.812)</b>	<b>(2.522.615)</b>	<b>(1.192.964)</b>	<b>(6.694.908)</b>
<b>Despesas do Fundo</b>	<b>(22.658)</b>	<b>(281.734)</b>	<b>(129.121)</b>	<b>(129.276)</b>	<b>(562.790)</b>
Taxa de Administração	(19.506)	(165.297)	(93.467)	(93.467)	(371.736)
Despesas Operacionais	(16.157)	(54.382)	(35.655)	(35.733)	(141.927)
Outras Despesas	13.004	(62.055)	-	(76)	(49.128)



# 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
<b>Total</b>	<b>117.056,79</b>	<b>73.450.000</b>



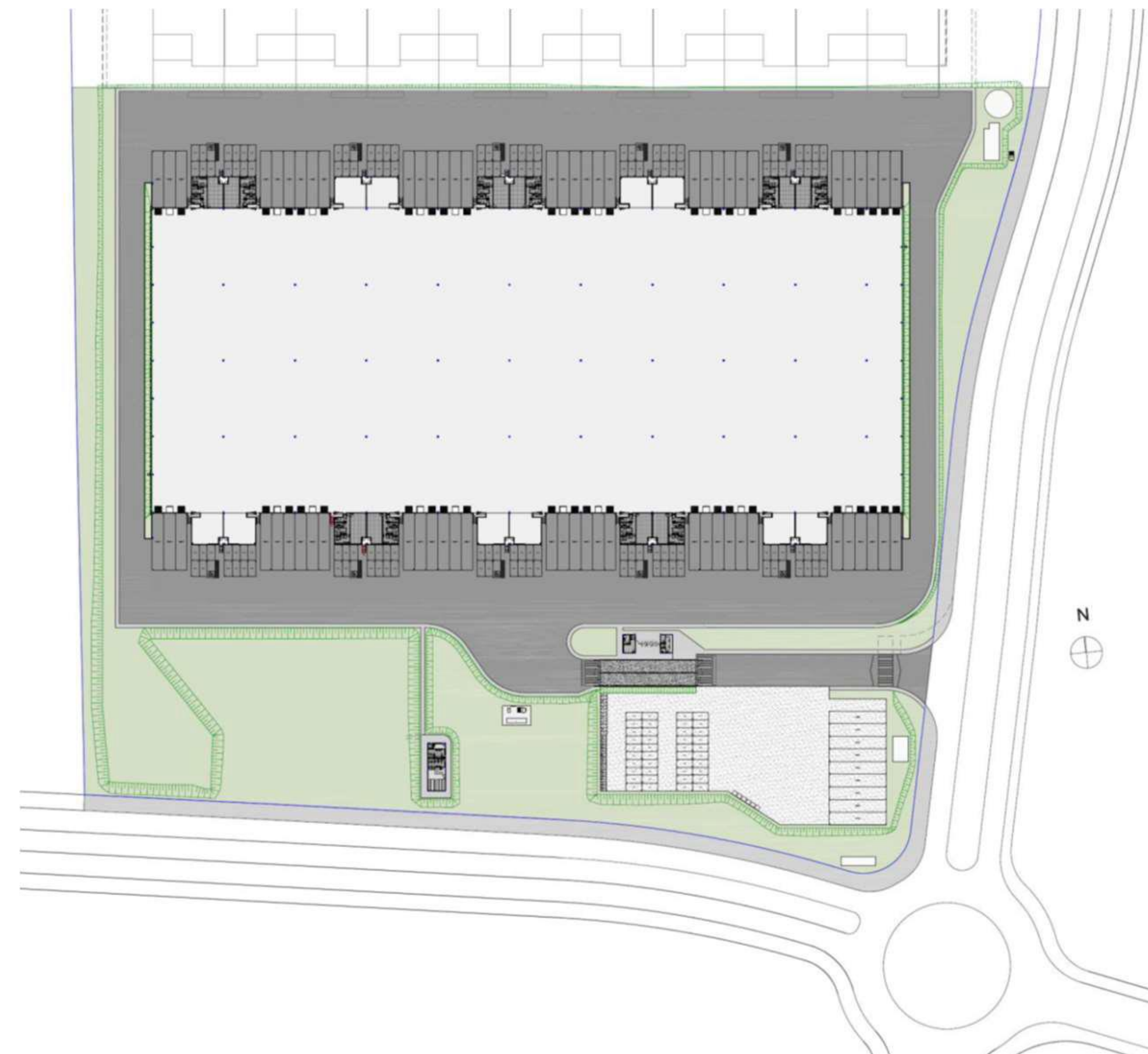
# Condomínio Modular Santa Cruz



## Características do Projeto

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

## Implantação da Fase I



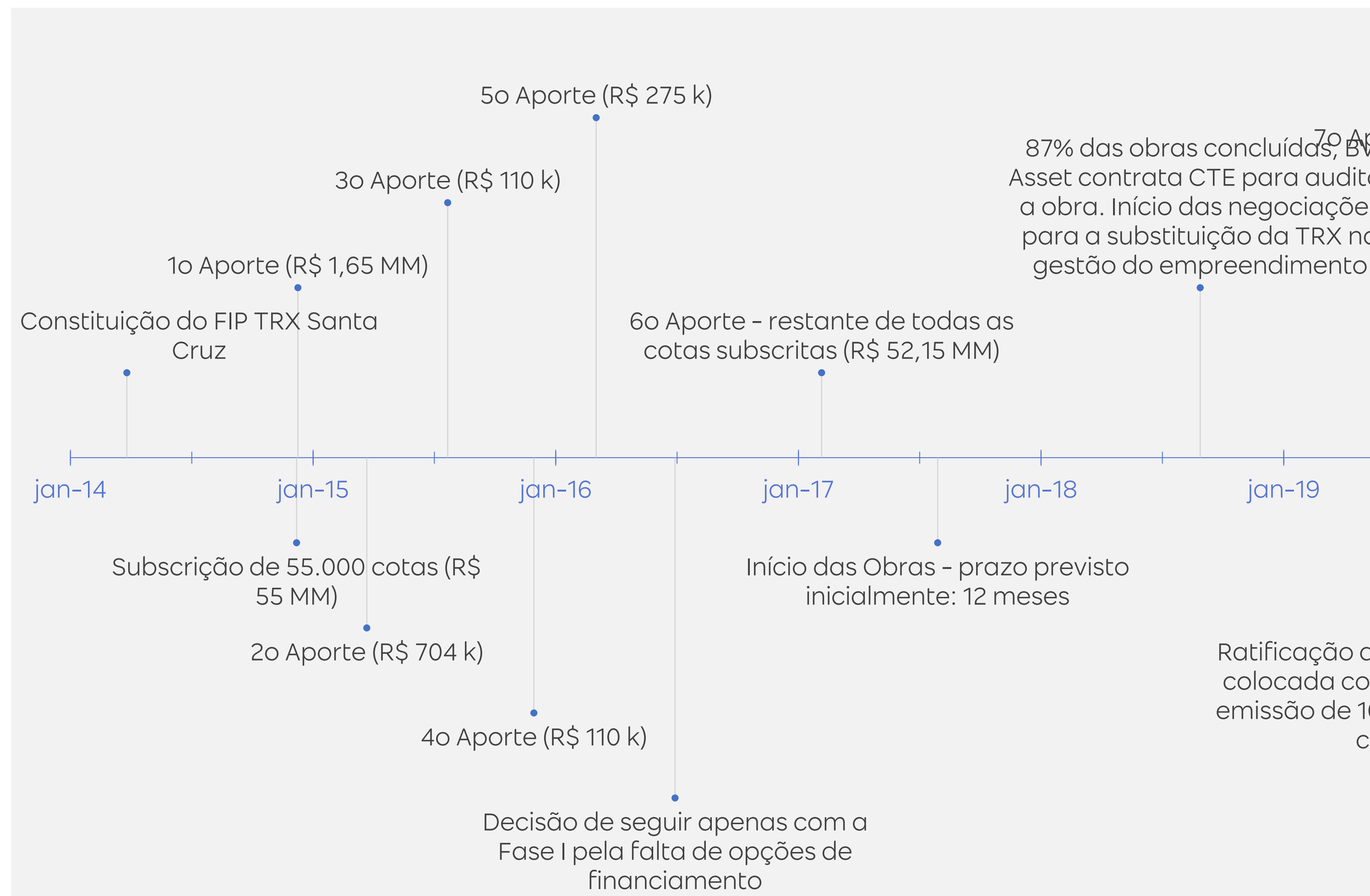
# Localização



# Linha do Tempo



## Gestão TRX



## Pandemia

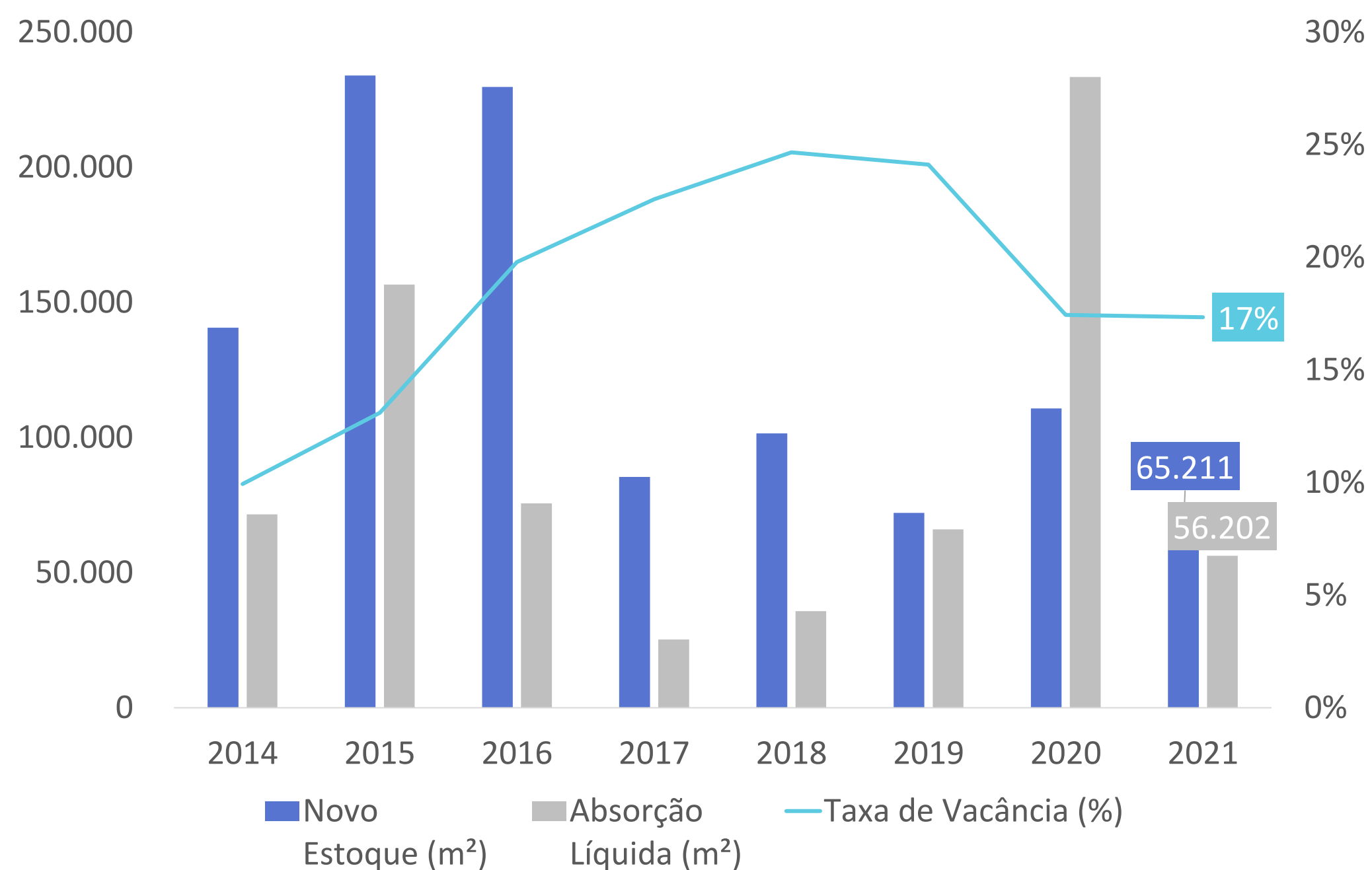




# Mercado Imobiliário Logístico – Rio de Janeiro

O 4º trimestre de 2021 apresentou uma absorção líquida de 158 mil m<sup>2</sup>. Foi o 2º trimestre de absorção líquida positiva após 2 trimestres de absorção líquida negativa no mercado de logística no RJ.

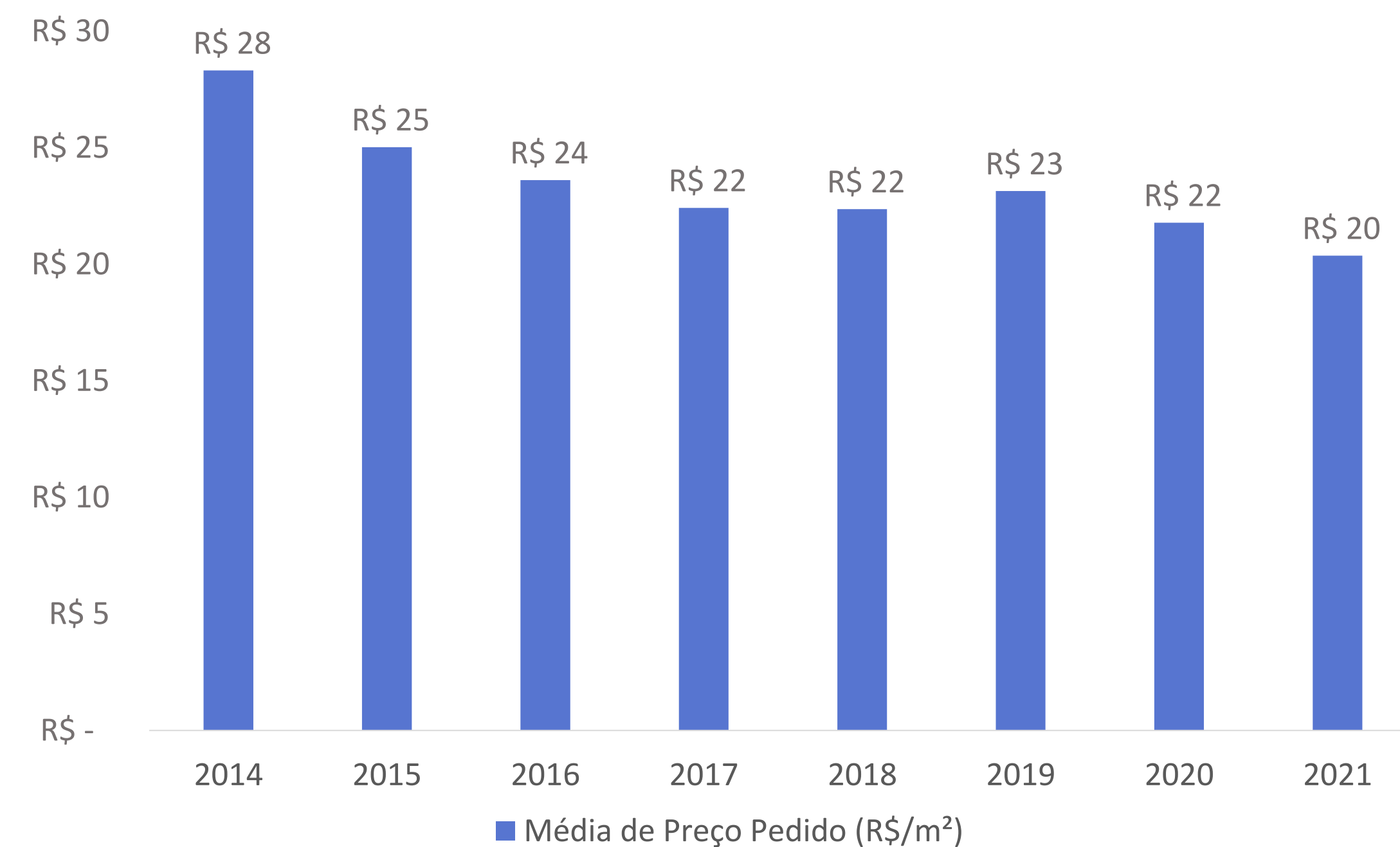
No consolidado do ano, o mercado encerrou com uma absorção líquida de 56 mil m<sup>2</sup>, uma queda de 76% comparado ao ano anterior, encerrando o ano com 17% de vacância.



Fonte: CRETool (Buildings)

Já a média de preços pedidos na região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o ano de 2021 em R\$20/m<sup>2</sup>, representando uma queda de 9,1% com relação ao final de 2020.

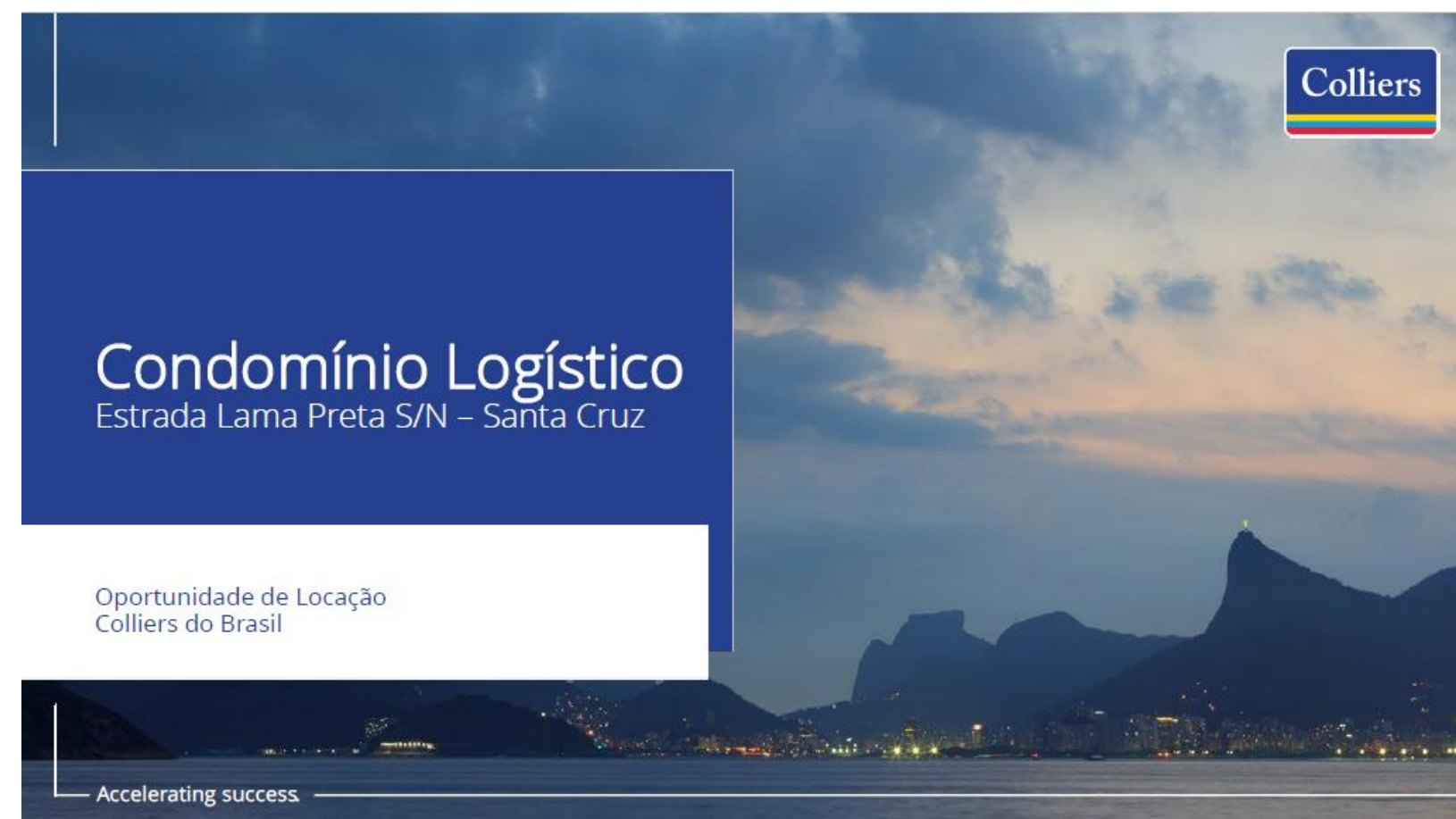
Especificamente para a região de Santa Cruz, onde o empreendimento está localizado, a média de preço pedido por m<sup>2</sup> está em R\$16,90/m<sup>2</sup>.



Fonte: CRETool (Buildings)

# Esforços de Locação

## Material de Marketing



## Video do Projeto



Link para hotsite: <https://www.colliers.com.br/modularsantacruz>


No quarto trimestre, a empresa multinacional de consultoria imobiliária Colliers foi contratada com exclusividade para fazer a gestão da locação do empreendimento.


Segue abaixo a lista de empresas para quem a Colliers apresentou o empreendimento e o status das demandas.


Segmento	Data do último Contato	Demanda (m²)	Visita no imóvel	Status
Distribuidor	08/12/2021	8.000	Não	Demanda ativa
Varejo	09/12/2021	10.000	Não	Demanda ativa
3PL	11/11/2021	6.000	Sim	Em negociação
Varejo	09/12/2021	5.000	Não	Demanda ativa
Alimentos	24/11/2021	1.500	Sim	On hold
Bricolagem	27/09/2021	6.000	Não	Em análise
Bricolagem	24/11/2021	10.000	Não	On hold
Confidencial	25/11/2021	Confidencial	Não	On hold
Alimentos	02/09/2021	4.000	Sim	Declinou
Distribuidor	02/09/2021	4.000	Sim	Declinou
3PL	30/07/2021	6.000	Não	Declinou
Distribuidor	24/08/2021	1.500	Não	Declinou
3PL	02/09/2021	4.000	Não	Declinou
Alimentos	29/09/2021	5.000	Não	Declinou
3PL	13/09/2021	1.000	Não	Declinou
3PL	11/11/2021	2.000	Não	Declinou
Alimentos	10/11/2021	4.000	Não	Declinou
Distribuidor	25/11/2021	6.000	Não	Declinou
<b>Total</b>		<b>84.000</b>		

# Condomínio Modular Santa Cruz




 **+46 bi**  
de ativos sob gestão, estamos entre as **21 maiores Gestoras** do Brasil<sup>1</sup>.

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

 **ESG**  
Somos signatários do **PRI**<sup>3</sup>, 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**<sup>2</sup>.

**Fonte:** BV Asset; <sup>1</sup>Ranking de Gestão ANBIMA, dezembro/2021. <sup>2</sup>Publicado no site [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com) em julho de 2021. <sup>3</sup>Publicado 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](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 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](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. Material de Divulgação.

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

Signatory of:  
 **PRI** Principles for Responsible Investment



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](mailto:sac@bv.com.br). Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 horas.