

Fundo de Investimento em Participações
Multiestratégia

Desenvolvimento o Modular Santa Cruz



/ Relatório Gerencial | 4T 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 S.A.

Gestor

BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Escriturador das Cotas

BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Auditor

KPMG

Data do Primeiro Aporte

10/12/2014

Prazo de Duração

08/12/23

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.

Nota do Gestor

- Conforme informado no relatório anterior, foi apresentado o relatório técnico e realizada vistorias no empreendimento, resultando no aceite parcial pela RIO-ÁGUAS, no dia 22 de dezembro de 2022.

No aceite, o empreendimento compromete-se a limpeza de 100 metros do canal localizado no terreno vizinho. O custo estimado é de R\$ 20 mil, valor bem inferior comparado ao custo estimado para realização do desassoreamento de todo canal, exigência inicial da RIO-ÁGUAS.

O aceite parcial foi enviado para a SMAC, que após nova vistoria e aceite, liberará a ultima licença necessária para solicitação do habite-se na SMDEIS, órgão responsável pela emissão. A emissão do habite-se está prevista para a semana do dia 16 de janeiro.

Indicadores

Patrimônio Líquido do Fundo

R\$ 42,3 MM

Número de Cotistas

15

Valor da Cota

R\$339,55

Quantidade de Cotas Emitidas

124.498

DRE Gerencial

SPE	out-22	nov-22	dez-22	4T 2022
Receita Total	-	-	-	-
Receita Imobiliária	-	-	-	-
Receita Financeira	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-
Despesas Total	(81.639)	(45.899)	(37.426)	(164.964)
Obra	-	(1.492)	(1.870)	(3.362)
Manutenção	-	-	-	-
Administração	-	-	-	-
Serviços Terceirizados/ Especializados	(34.240)	(28.700)	(4.223)	(67.163)
Seguros	(14.266)	-	-	(14.266)
Utilidades	(1.850)	(442)	(1.516)	(3.808)
Compensação Ambiental	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Despesa financeira	(72)	(64)	(64)	(199)
Impostos e taxas	(31.211)	(15.202)	(29.752)	(76.165)
Resultado SPE	(81.639)	(45.899)	(37.426)	(164.964)

Aportes/Resgates na SPE	83.000	41.000	-	124.000
--------------------------------	---------------	---------------	----------	----------------

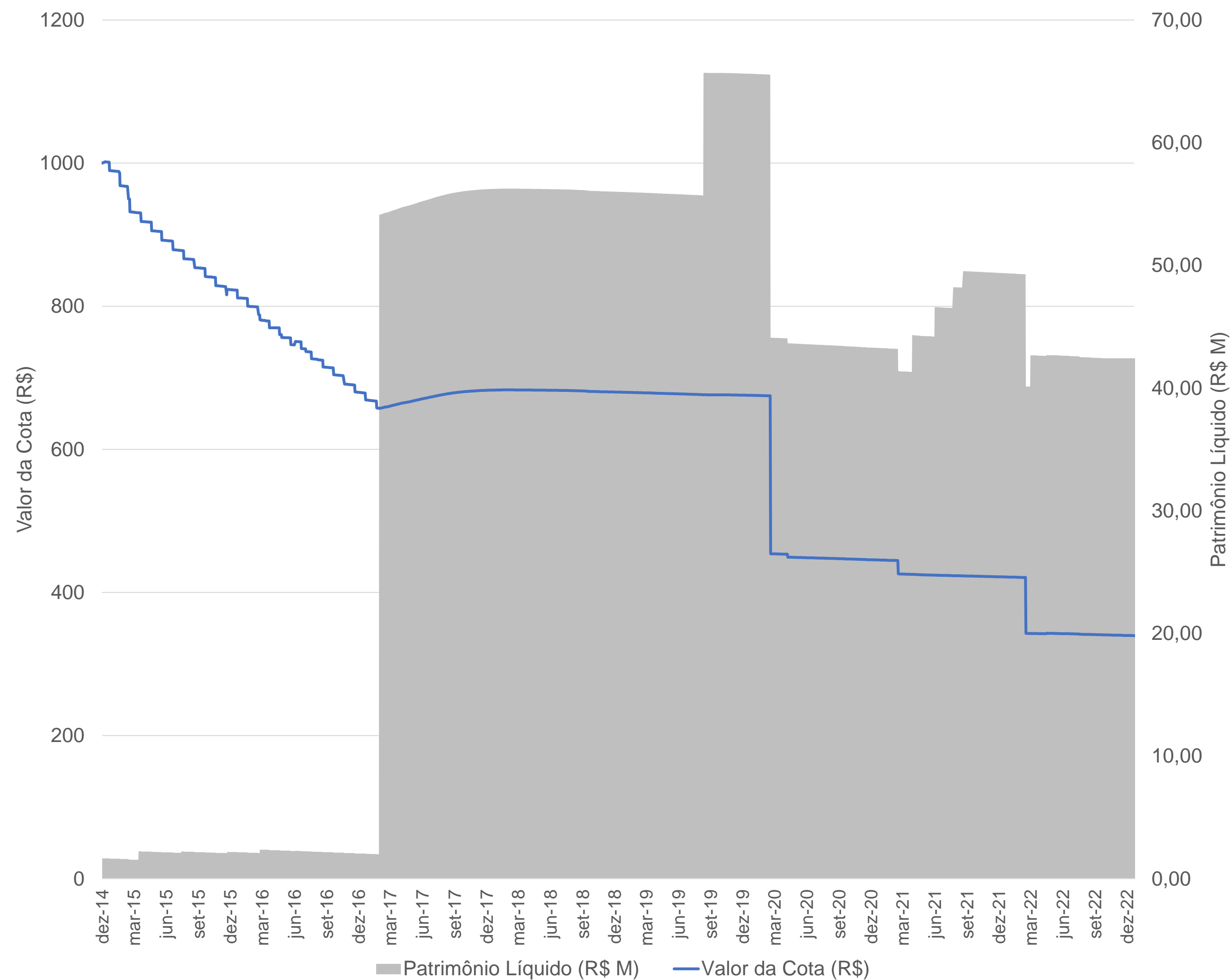
FIP				
Receita Total	849	196	10	1.054
Receita Financeira	849	196	10	1.054
Despesas Total	(951)	(950)	-	(1.901)
Despesas Operacionais	(951)	(950)	-	(1.901)
Taxa de Administração	0	0	-	0
Resultado	(102)	(755)	10	(846)

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.

Aprovações obtidas no trimestre:

1. RIO ÁGUAS – aceite parcial obtido no dia 22 de dezembro.

Aprovações pendentes:

2. SMAC – emissão da LMI (previsão atualizada de nov-22 para jan-23 – o aceite da Rio Águas era o único requisito faltante)

3. Habite-se – emissão do habite-se após a obtenção das aprovações restantes

Fluxograma de Aprovações para Habite-se



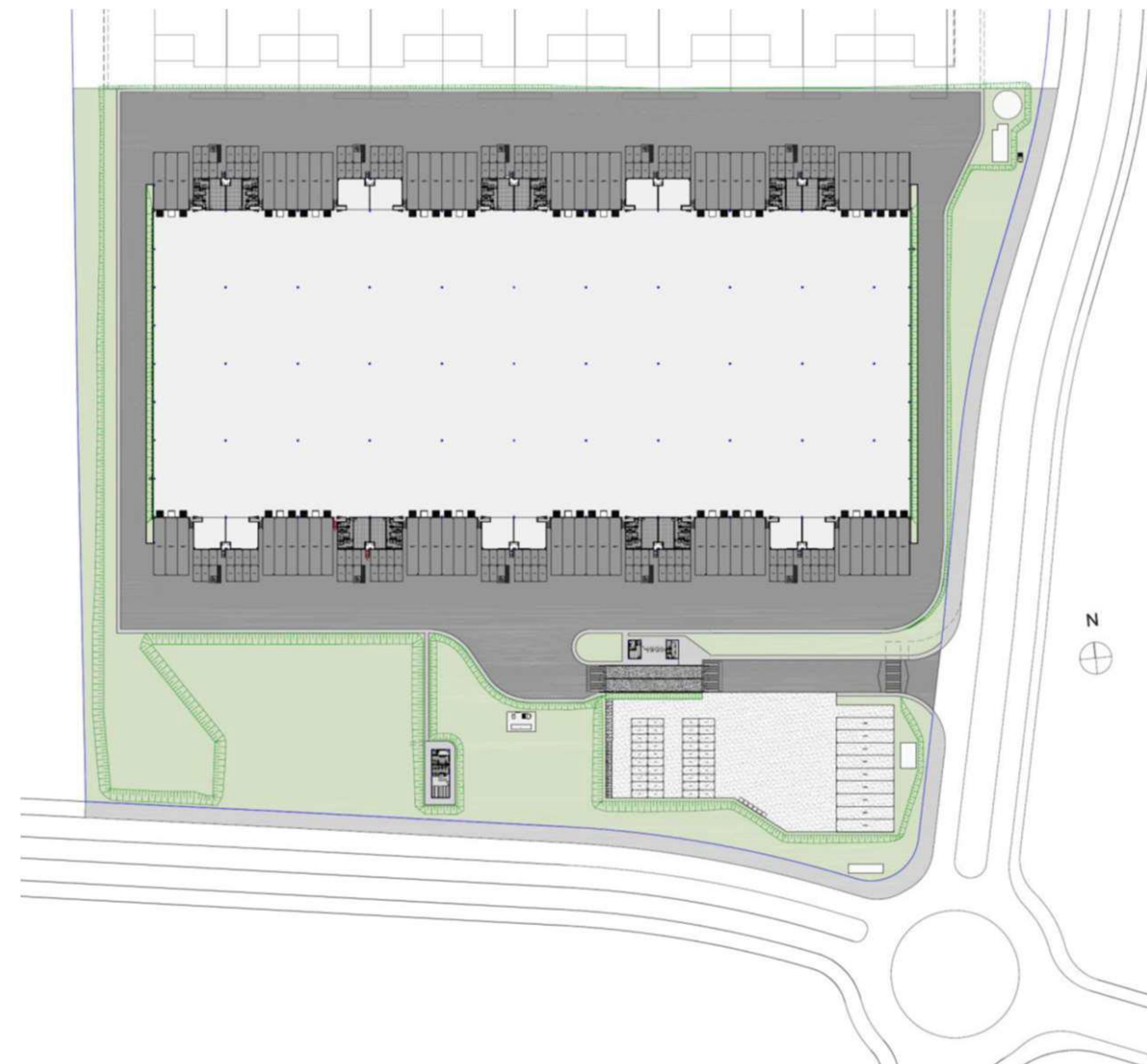
Condomínio Modular Santa Cruz



Características do Projeto

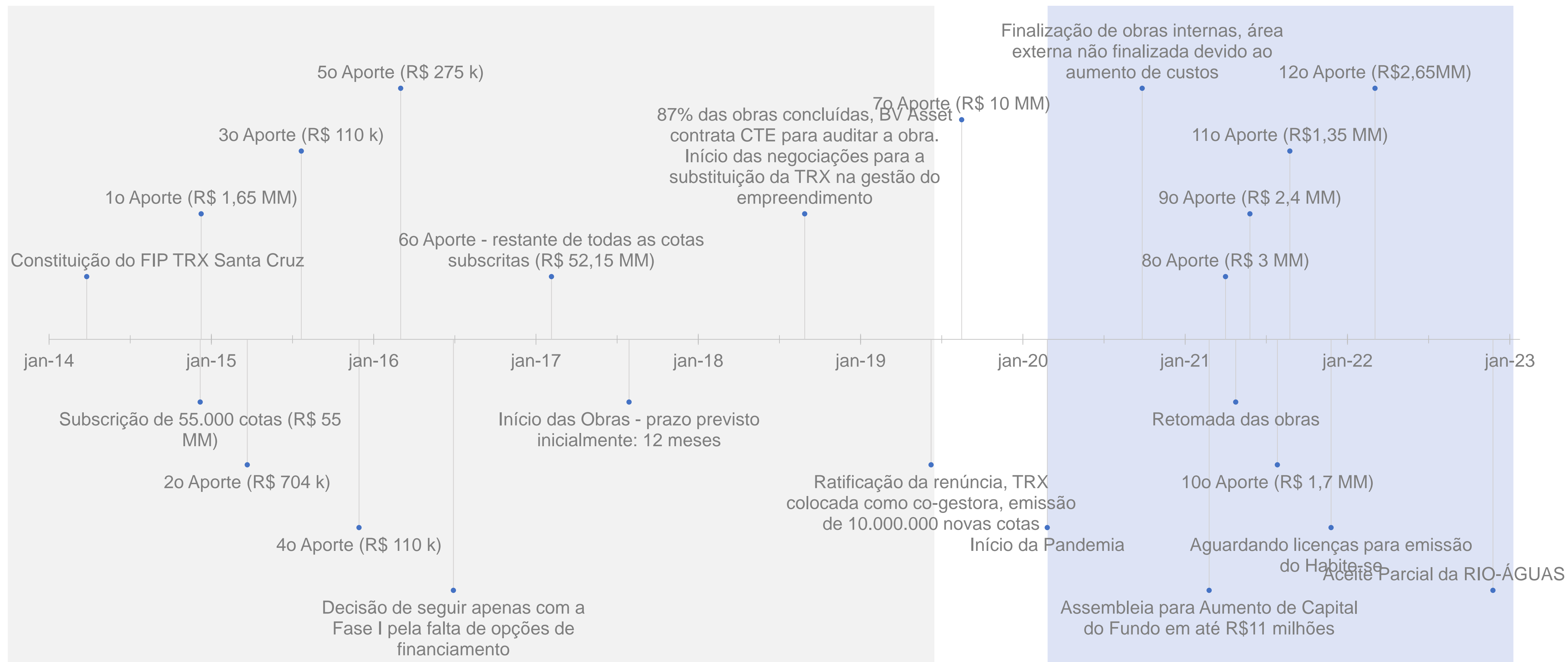
Localização	Estrada da Lama Preta, S/N Santa Cruz Rio de Janeiro - RJ
Área de Terreno	229.050 m ²
ABL	Fase I: 27.417 m ² Total: 89.340 m ²
Quantidade de Módulos (Fase I)	20
Pé-Direito	12 m livre
Capacidade de Piso	6 Ton/m ²
Quantidade de Docas (Fase I)	66
Sprinklers	Sim

Implantação da Fase I



Gestão TRX

Pandemia



Mercado Imobiliário Logístico – Rio de Janeiro



A região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com 43 condomínios prontos, totalizando 2,4 milhões de m² de ABL.

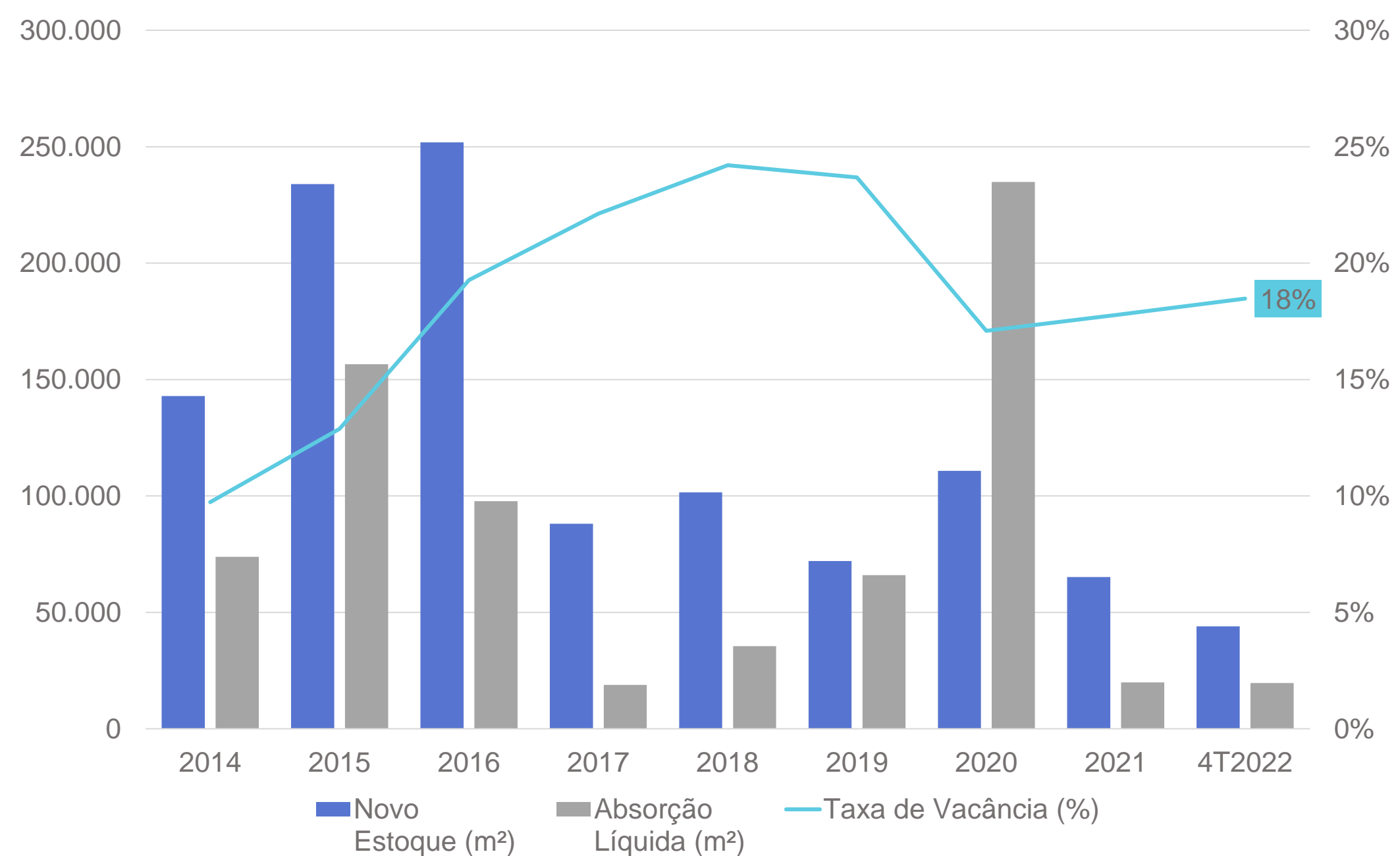
As locações dentro do trimestre resultaram em uma absorção líquida negativa de 8,8 mil m², aumentando a vacância de 14,8% para 18,5%.

Comparando o final de 2021 com 2022 a vacância passou de 17,8% para 18,5%.

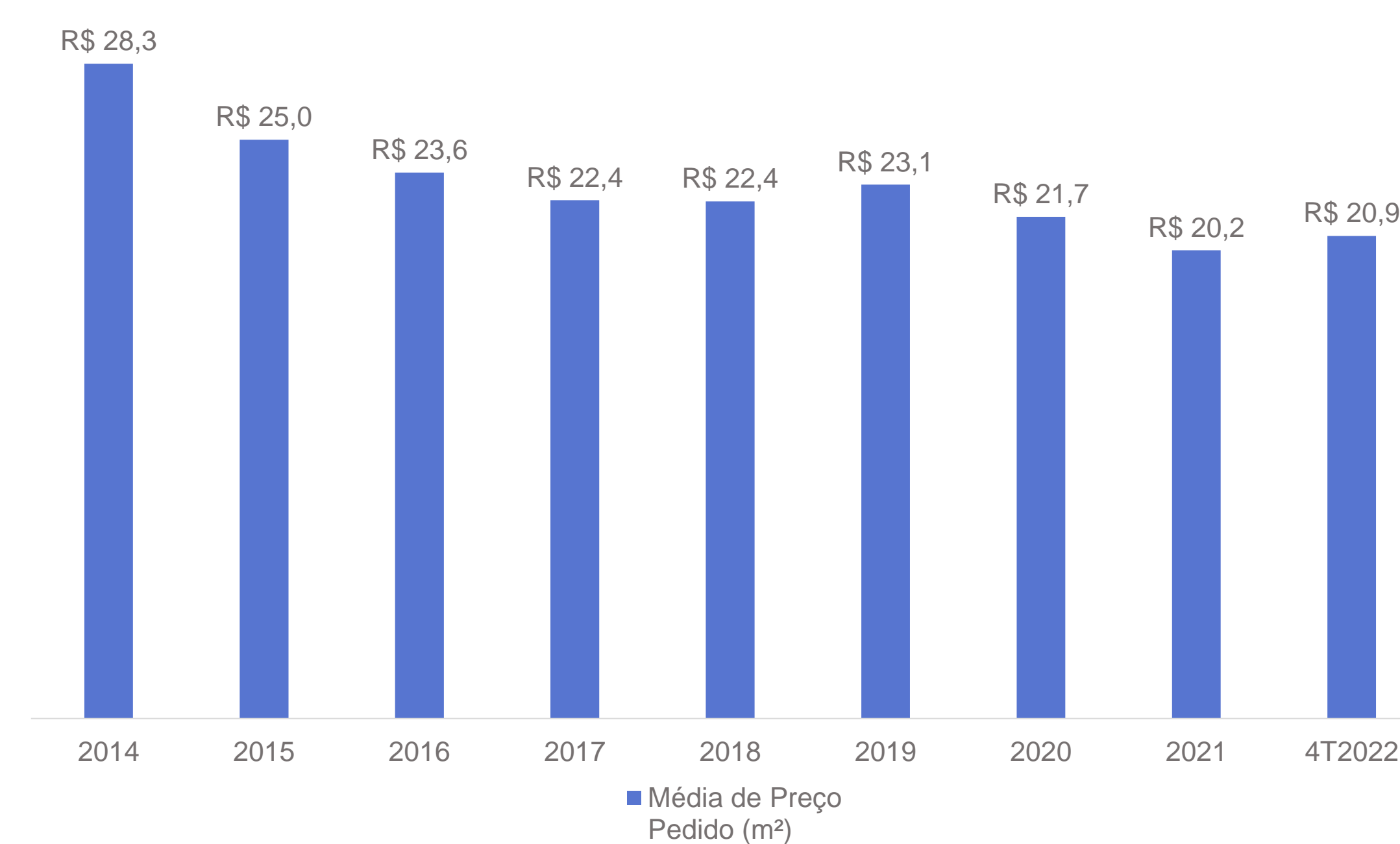
Já a média de preços pedidos para locação na região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre em R\$20,9/m², representando uma redução de 5,7% comparado ao trimestre anterior.

Na variação trimestral, houve uma queda no preço pedido passando de R\$22,1 para R\$20,9.

Comparando o final de 2021 com o final de 2022 o preço pedido variou positivamente de R\$20,2 para R\$20,9.



Fonte: CRETool (Buildings)



Fonte: CRETool (Buildings)

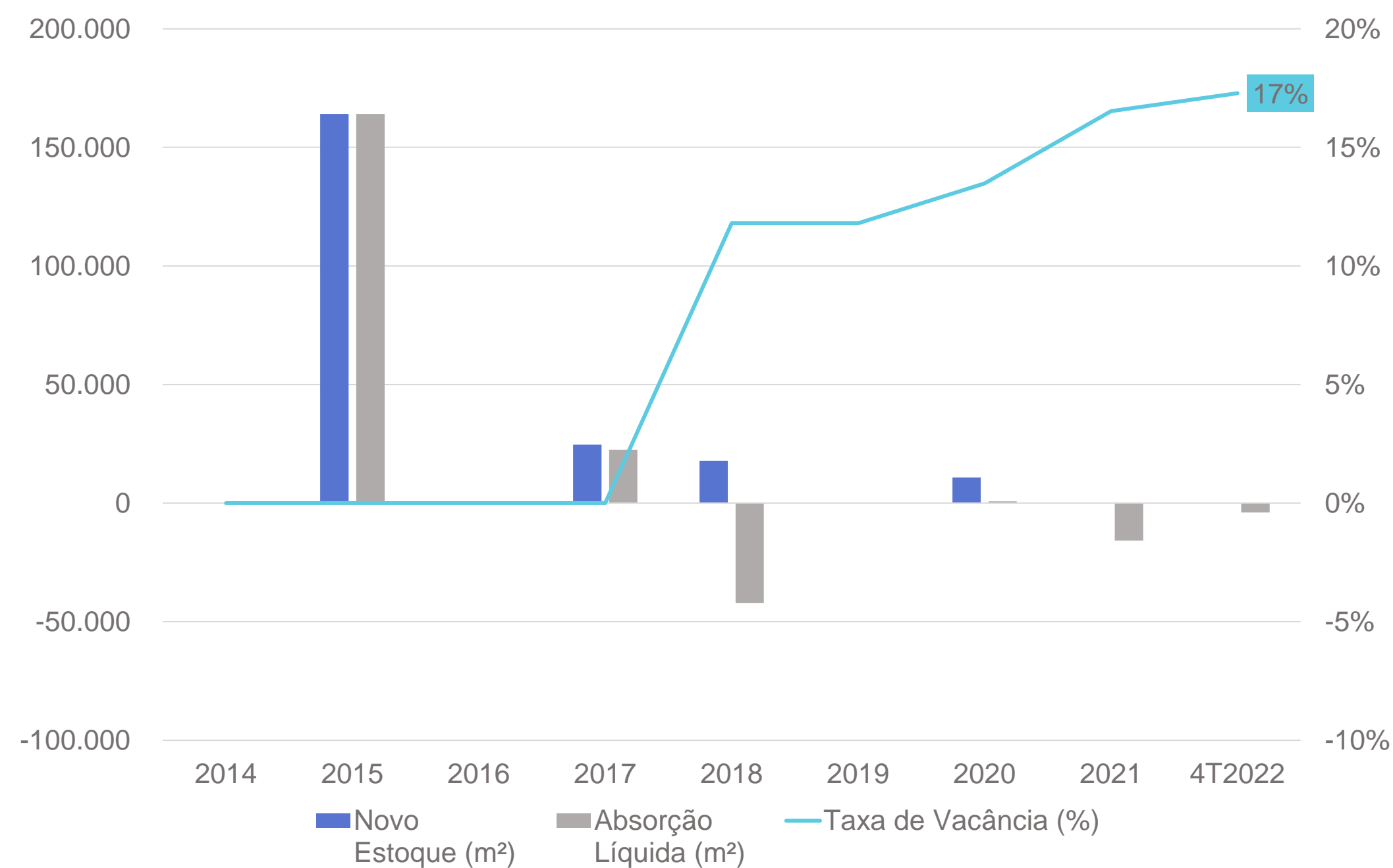
Mercado Imobiliário Logístico – Santa Cruz



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.

Já a média de preços pedidos para locação a região encerrou o trimestre em R\$17,11/m²,

As locações dentro do trimestre totalizaram uma absorção líquida negativa de 70,0 mil m², elevando a vacância de 3,8% para 17,3% se aproximando ao 4º Trimestre de 2021.



Fonte: CRETool (Buildings)

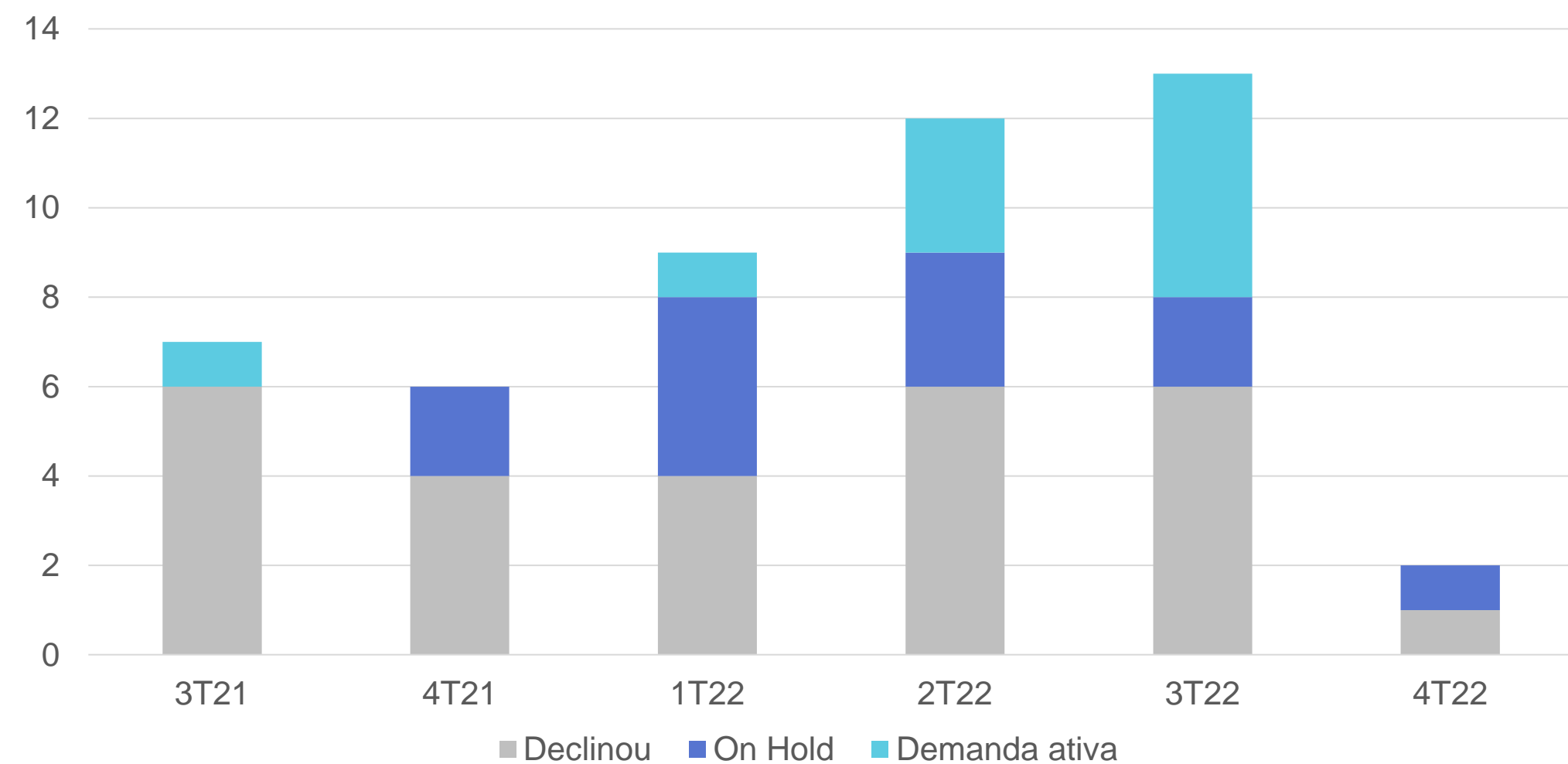


Fonte: CRETool (Buildings)

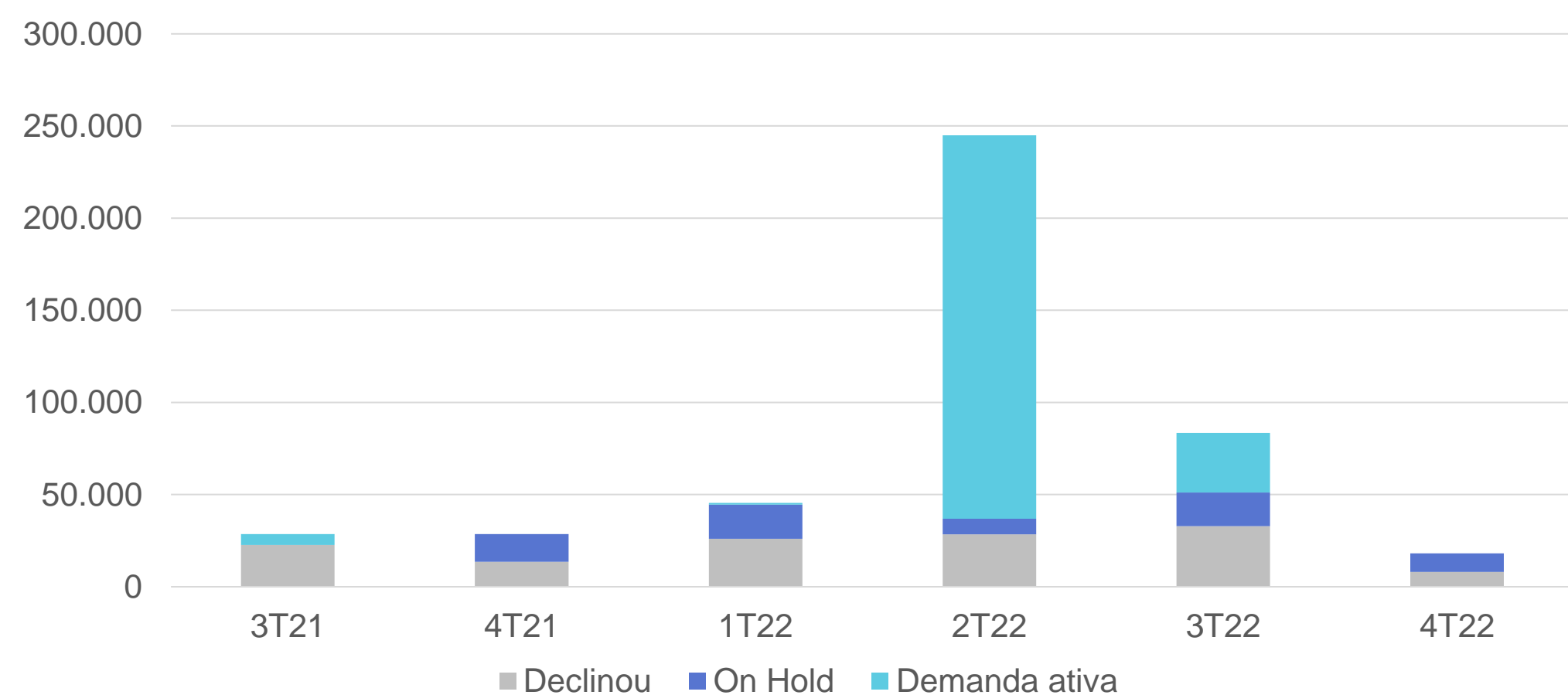
Esforços de Locação



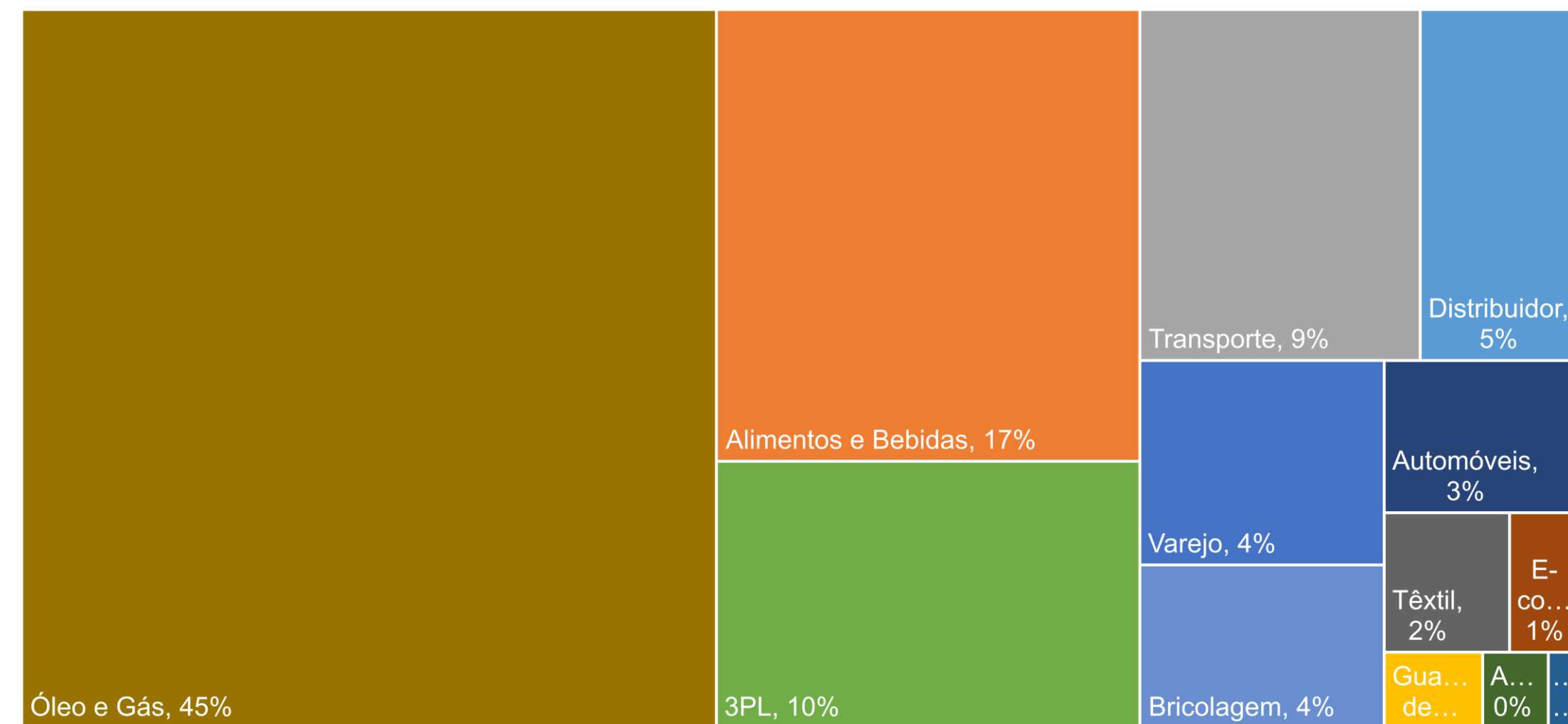
Demanda (Quantidade)



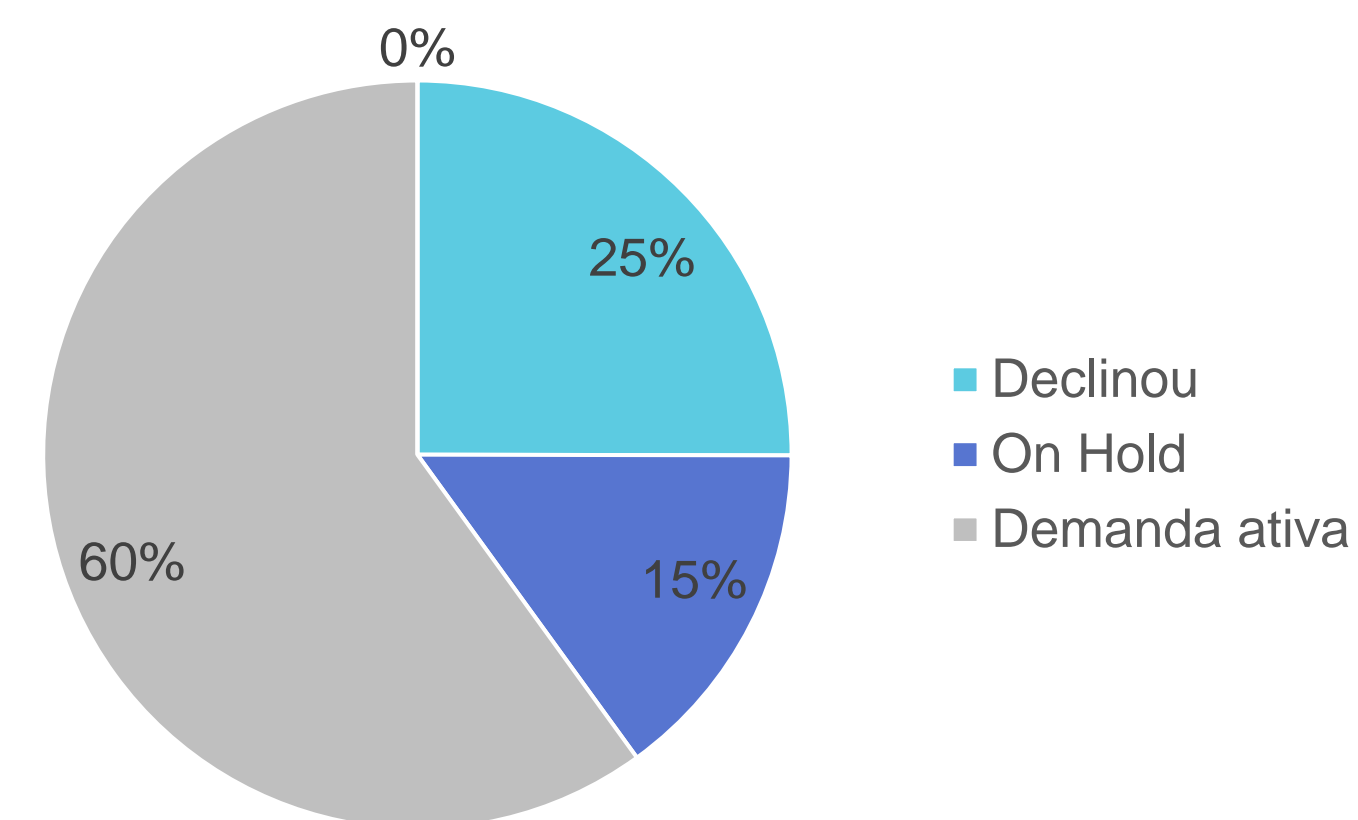
Demanda (ABL)



Demanda por Segmento

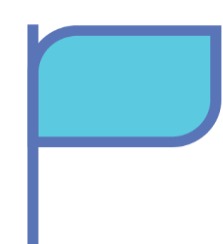


Status das Demandas



Condomínio Modular Santa Cruz





+44 bi

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



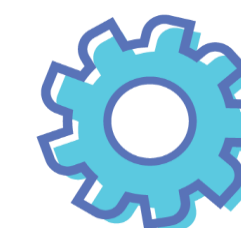
Tradição

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.