

Modular Santa Cruz

Fundo de Investimento em Participações

Relatório Gerencial
1T 2024



Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia

TIVIO
CAPITAL

CNPJ: 20.040.076/0001-58

Administrador
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Auditor
KPMG

Data do Primeiro Aporte
10/12/2014

Prazo do Fundo
08/12/2027

Quantidade de Cotas Emitidas
137.585

Público Alvo
Investidor Qualificado

Taxa de Administração
0,75% a.a. sobre o PL

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder 7,50% a.a. + indexador

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

Resumo

Nota do Gestor

- Durante o trimestre, foram recebidos os aluguéis de dez-23 , jan-24 e fev-24, totalizando uma receita de R\$ 1.048.652,00.
- Conforme Fato Relevante divulgado em 1º de março de 2024, o valor justo de avaliação da companhia é de R\$ 47.387.246,82 (quarenta e sete milhões e trezentos e oitenta e sete mil e duzentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos) resultando em uma variação positiva de 10,87% em relação ao valor apurado em 29 de fevereiro de 2024.
- A Gestão continua acompanhando o mercado imobiliário local e continua estudando possibilidades de rentabilizar o terreno remanescente.
- Em paralelo a Gestão continua em busca de potenciais compradores para o Ativo do Fundo. Porém, a liquidez permanece baixa para imóveis no Rio de Janeiro.

Resumo

Patrimônio Líquido do Fundo

R\$ 47,48MM

Número de Cotistas

14

Valor Cota

R\$ 345,08

Quantidade de Cotas Emitidas

137.585

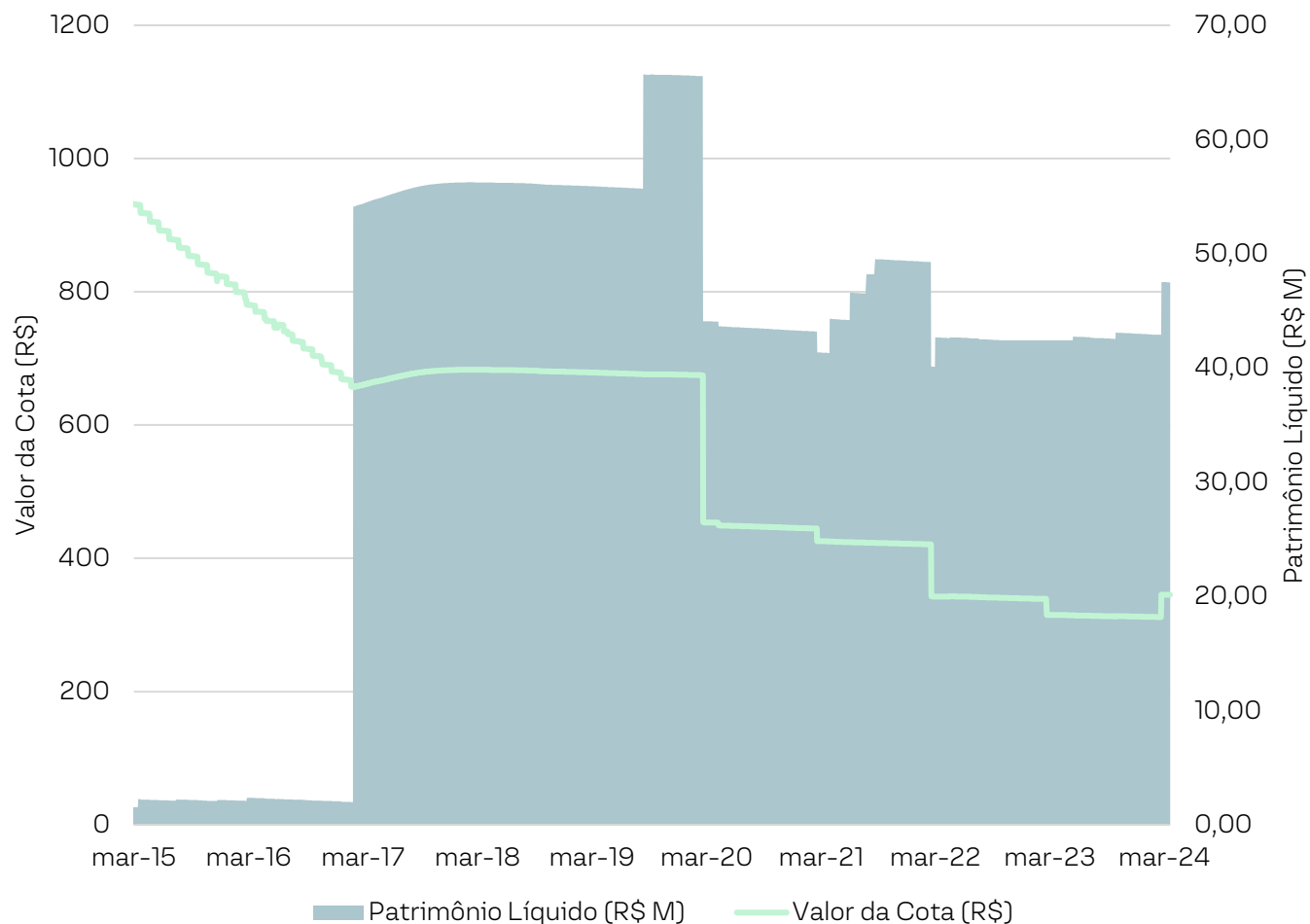
DRE Gerencial

SPE	jan-24	fev-24	mar-24	1T2024
Receita Total	348.924	349.864	349.864	1.048.652
Receita Imobiliária	328.999	328.999	328.999	986.996
Receita Financeira	-	-	-	-
Reembolso IPTU	19.925	20.865	20.865	61.656
Reembolso de Condomínio	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-
Despesas Total	(40.560)	(157.531)	(390.430)	(588.521)
Obra	-	-	-	-
Manutenção	-	-	-	-
Administração	-	-	-	-
Serviços Terceirizados/ Especializados	(31.672)	(80.447)	(287.241)	(399.360)
Seguros	-	-	-	-
Utilidades	-	-	-	-
Compensação Ambiental	-	-	-	-
Outros	-	-	(1.095)	(1.095)
Despesa financeira	-	-	-	-
Impostos e taxas	(8.888)	(77.084)	(102.094)	(188.067)
Resultado SPE	308.363	192.333	(40.566)	460.130
Aportes/Resgates na SPE	-	-	-	-

FIP	out-23	nov-23	dez-23	4T2023
Receita Total	2.764	2.029	1.802	6.595
Receita Financeira	2.764	2.029	1.802	6.595
Despesas Total	(40.008)	(41.244)	(41.658)	(122.910)
Despesas Operacionais	(12.122)	(12.688)	(13.101)	(37.911)
Taxa de Administração	(27.887)	(28.556)	(28.556)	(84.999)
Resultado FIP	(37.245)	(39.215)	(39.856)	(116.316)
Aportes/Resgates no FIP	-	-	-	-

Resumo

Data da Integralização	Número de Cotas	Valor Integralizado (R\$)
dez/14	1.650,00	1.650.000,00
mar/15	756,58	704.000,00
jul/15	125,31	110.000,00
dez/15	110,00	110.000,00
mar/16	375,73	275.000,00
fev/17	79.332,88	52.151.000,00
ago/19	14.788,12	10.000.000,00
abr/21	7.054,63	3.000.000,00
jun/21	5.658,69	2.400.000,00
ago/21	4.014,66	1.700.000,00
ago/21	3.190,20	1.350.000,00
mar/22	7.441,58	2.550.000,00
fev/23	11.066,25	3.762.525,12
mar/23	424,46	144.318,00
out/23	1.596,36	500.000,00
Total	137.585,45	80.406.843,12

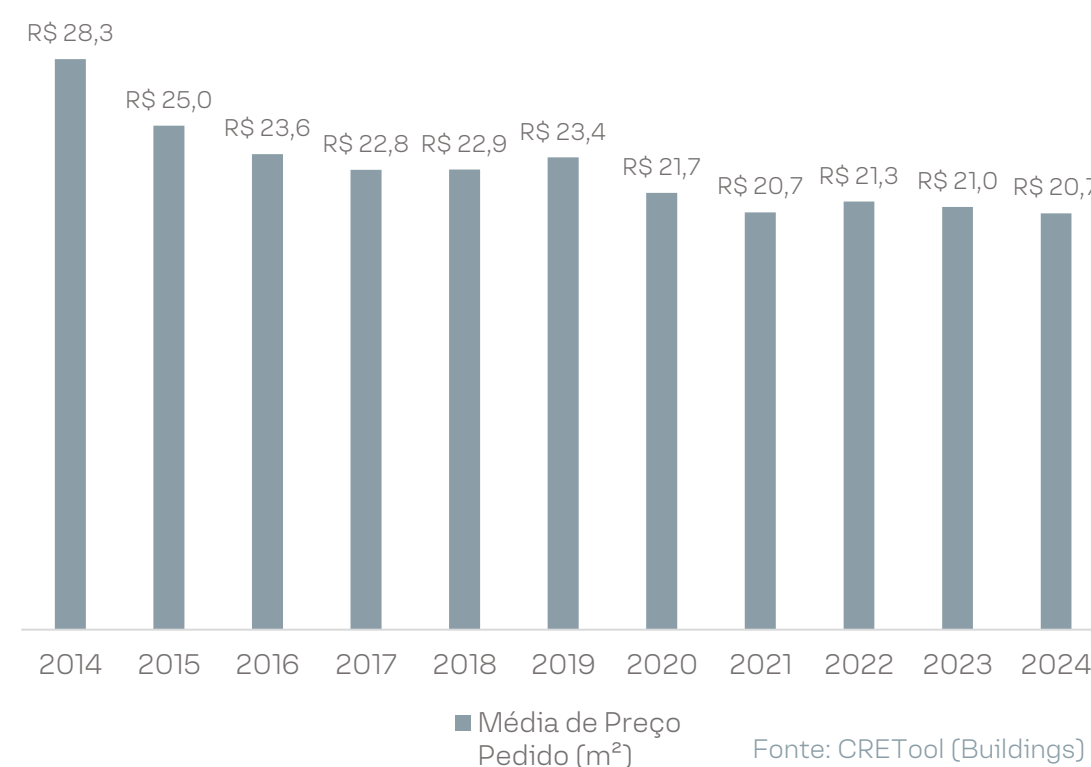
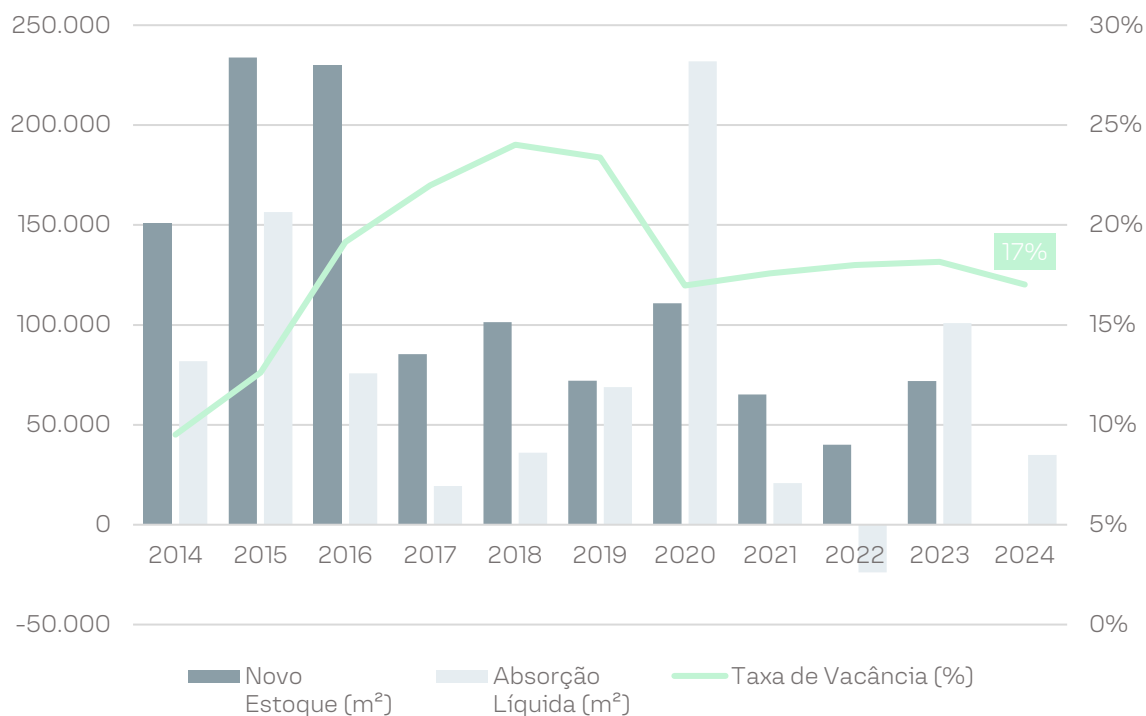


Mercado Imobiliário Logístico - RJ

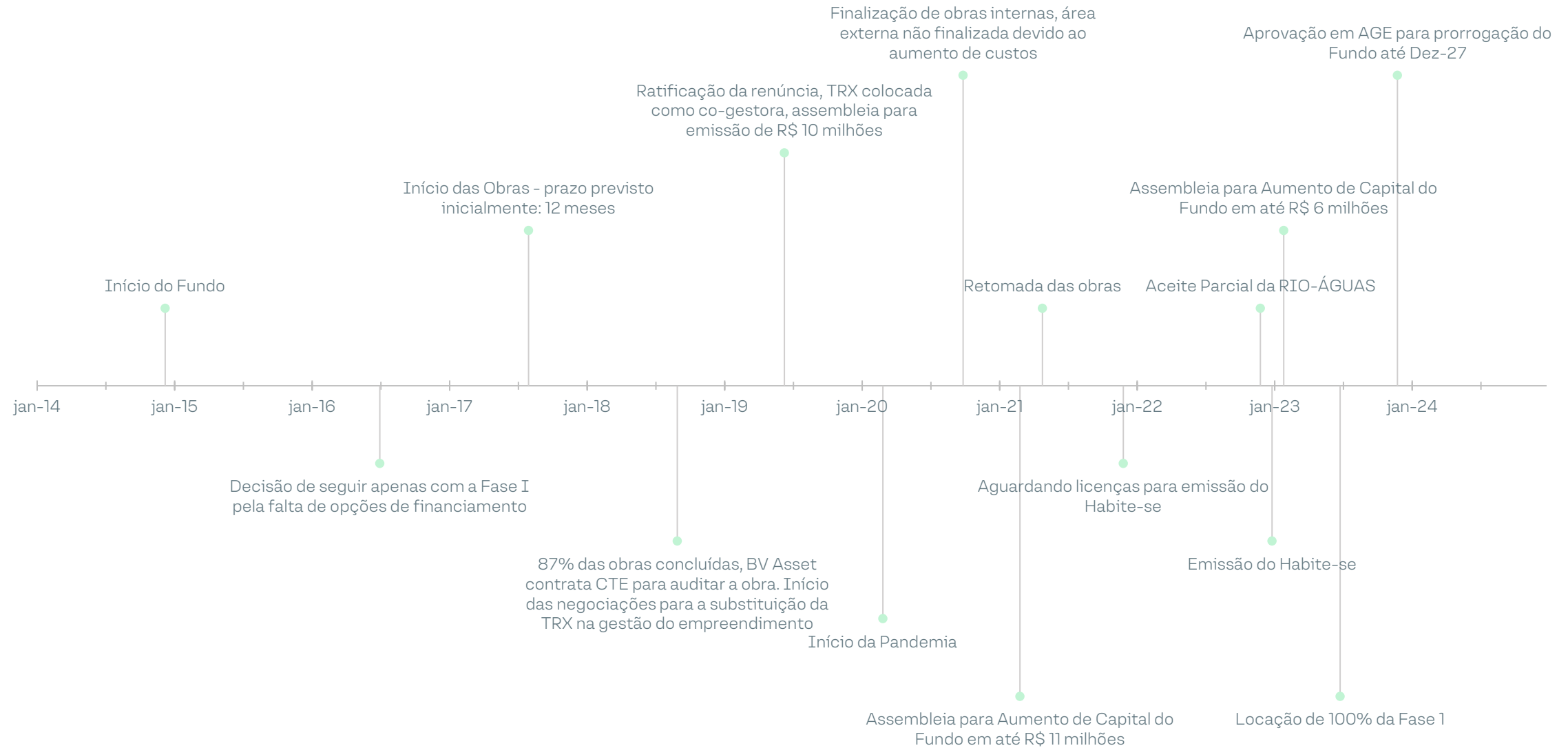
A região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre sem entregas de novo estoque, permanecendo com 48 condomínios prontos, totalizando 2,4 milhões de m² de ABL.

As locações dentro do trimestre resultaram em uma absorção líquida positiva de 34,8 mil m², reduzindo a vacância em 1,16%, encerrando o trimestre em 17,0%.

Já a média de preços pedidos para locação na região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre em R\$ 20,7/m², representando uma redução de 1,48% comparado ao trimestre anterior, passando de R\$ 21,0/m² para R\$ 20,7/m².



Histórico



Principais Locações RJ 1T24



Syslog Galeão

Região:	Duque de Caxias
ABL:	4.010 m ²
Locatários:	Grupo Ecoa
Vacância:	7%



Unilogística

Região:	Capital
ABL:	13.913 m ²
Locatário:	Blue Logística
Vacância:	65%



GLP Pavuna

Região:	Pavuna
ABL:	6.516
Locatário:	N/D
Vacância:	27%

Localização



Modular Santa Cruz

Área de Terreno

229.050 m²

ABL total

94.411 m²

Pé-Direito

12 m livre

Capacidade de Piso

6 Ton/m²

Sprinklers

Sim



Implantação – Fase 1



ABL total

27.417 m²

de Módulos (Fase 1)

20

Pé-Direito

12 m livre

Capacidade de Piso

6 Ton/m²

Quantidade de Docas

66

Sprinklers

Sim

Implantação do Projeto



ABL total

94.411 m²

de galpões

6 (A, B, C, E, E, F)

Pé-Direito

12 m livre

Capacidade de Piso

6 Ton/m²

Quantidade de Docas

A – 66; B- 63; C – 51;

D – 12; E – 6; F – 6.

Sprinklers

Sim

Condomínio Modular Santa Cruz

TIVIO
CAPITAL



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

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação de BV 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.

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.

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, das 9 às 18 horas

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of
PR Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL