

Fundo de Investimento em Participações
Multiestratégia

Desenvolvimento o Modular Santa Cruz



/ Relatório Gerencial | 3T 2023





Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia

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

CNPJ: 20.040.076/0001-58

Administrador
BV DTVM S.A.

Gestor
BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
BV DTVM S.A.

Auditor
KPMG

Data do Primeiro Aporte
10/12/2014

Prazo de Duração
08/12/23

Quantidade de Cotas Emitidas
137.585,4472892

Público Alvo
Investidor Qualificado

Taxa de Administração
0,75% a.a. sobre o PL¹

Taxa de Performance
20% sobre a base de cálculo¹

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Nota do Gestor

- Conforme fato relevante divulgado no dia 31 de julho de 2023, foi celebrada a locação de 100% da “Fase 1” do imóvel, para uma empresa nacional do setor de logística. O principal cliente do inquilino é uma das principais empresas do ramo de bebidas no mundo.
- O contrato de locação prevê 2 meses de carência, que se encerra no final de setembro. Com isso o aluguel será devido a partir de outubro, com o pagamento até o 5º dia útil de novembro.
- Com a nova previsão de fluxo de receitas, a previsão de novos aportes na SPE foi reduzida e com isso, a cobrança das taxas de administração, gestão e custódia serão retomadas e os valores em aberto foram cobrados retroativamente.

Indicadores

Patrimônio Líquido do Fundo

R\$ 42,5 MM

Número de Cotistas

15

Valor da Cota

R\$312,86

Quantidade de Cotas Emitidas

135.989

DRE Gerencial

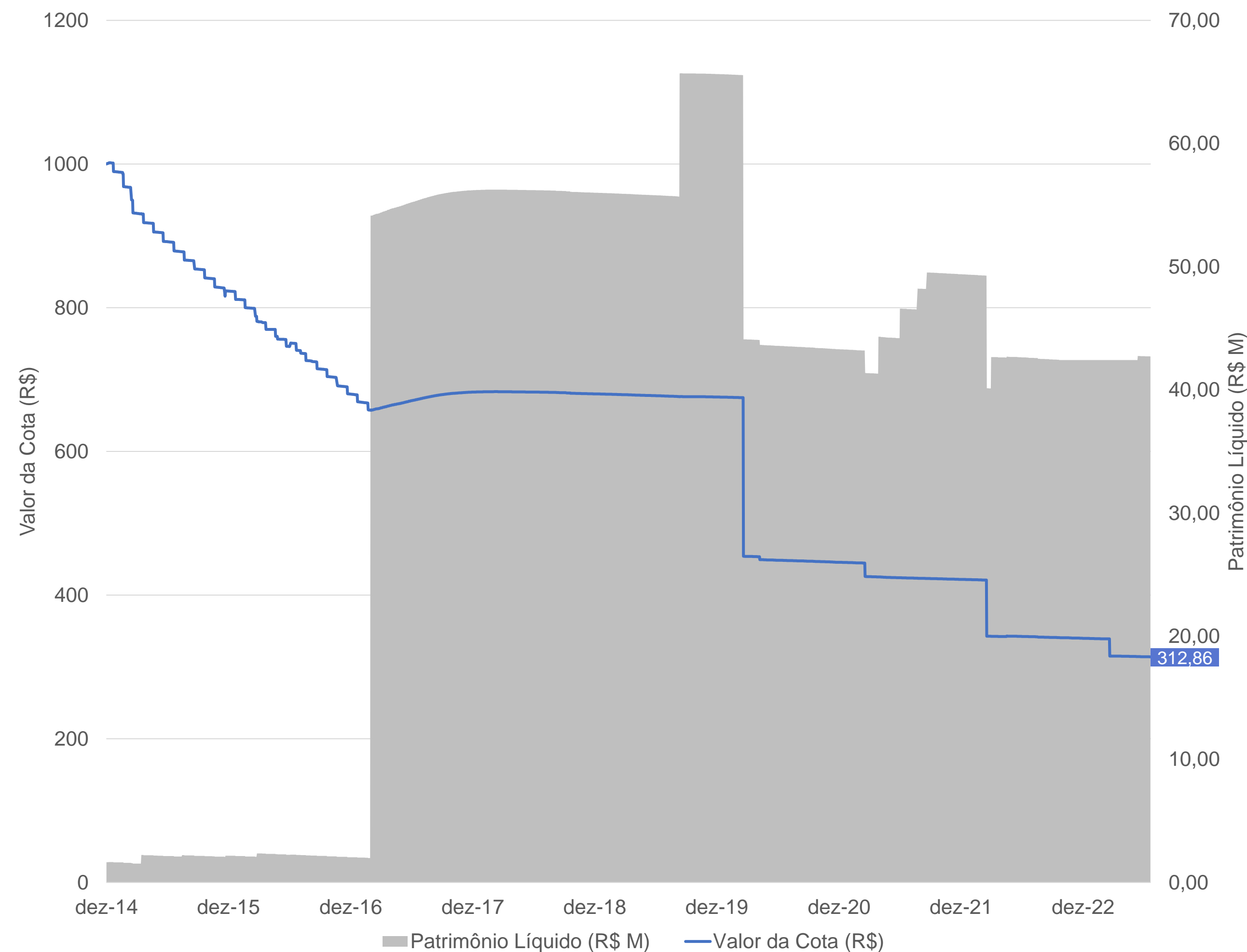
SPE	jul-23	ago-23	set-23	3T2023
Receita Total	-	-	-	-
Receita Imobiliária	-	-	-	-
Receita Financeira	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-
Despesas Total	(193.524)	(213.130)	(212.509)	(619.163)
Obra	-	-	-	-
Manutenção	-	-	-	-
Administração	(26.389)	(21.426)	(21.426)	(69.241)
Serviços Terceirizados/ Especializados	(101.936)	(91.242)	(78.745)	(271.923)
Seguros	(8.781)	(8.781)	(8.781)	(26.343)
Utilidades	-	-	(10.939)	(10.939)
Compensação Ambiental	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Despesa financeira	(62)	(67)	(62)	(190)
Impostos e taxas	(56.356)	(91.614)	(92.556)	(240.527)
Resultado SPE	(193.524)	(213.130)	(212.509)	(619.163)
Aportes/Resgates na SPE	113.740	70.000	200.000	383.740

FIP	jul-23	ago-23	set-23	3T2023
Receita Total	-	-	-	-
Receita Financeira	-	-	-	-
Despesas Total	-	-	(465.816)	(465.816)
Despesas Operacionais	-	-	(141.233)	(141.233)
Taxa de Administração	-	-	(324.583)	(324.583)
Resultado	-	-	(465.816)	(465.816)
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
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



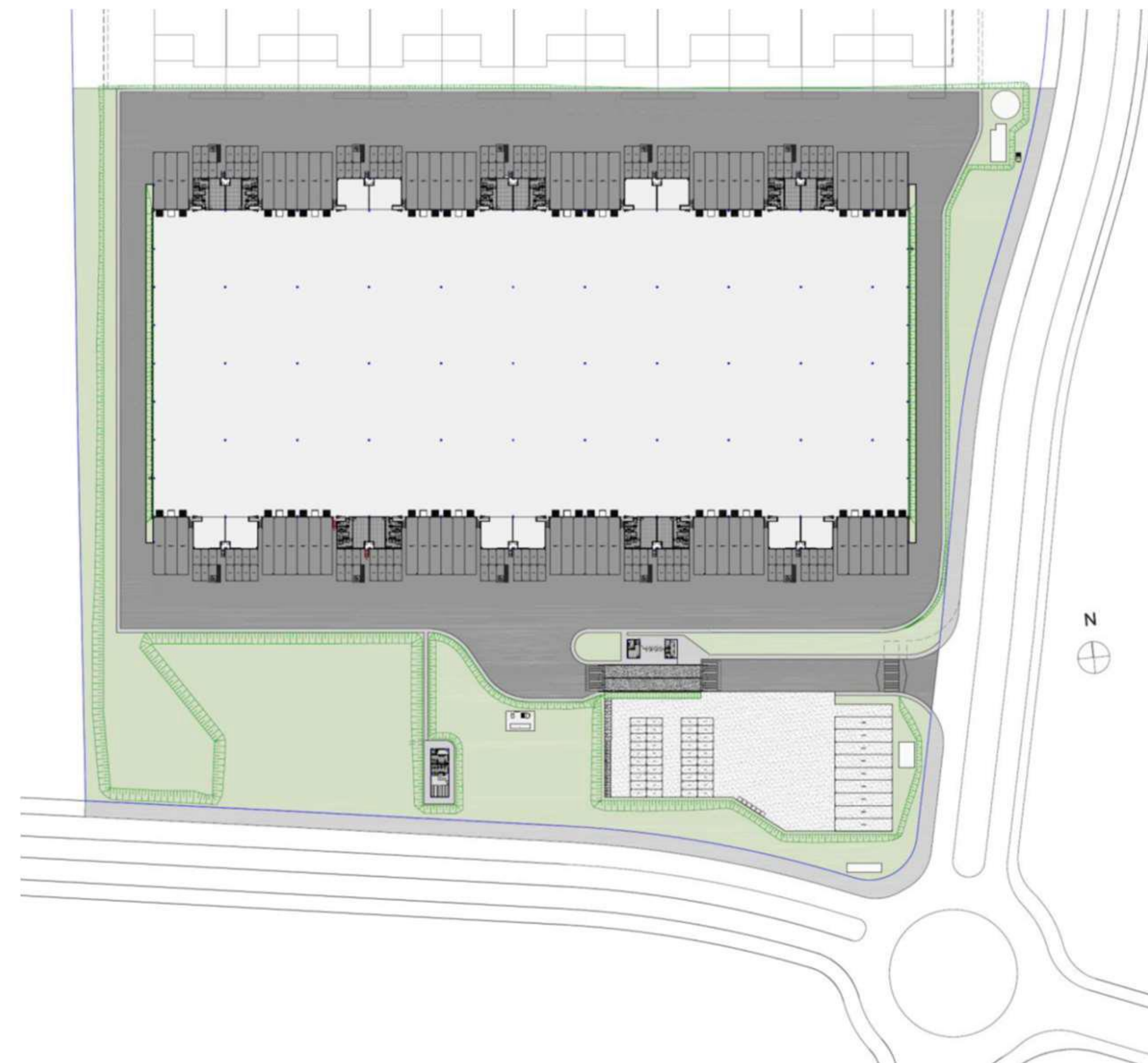
Condomínio Modular Santa Cruz



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

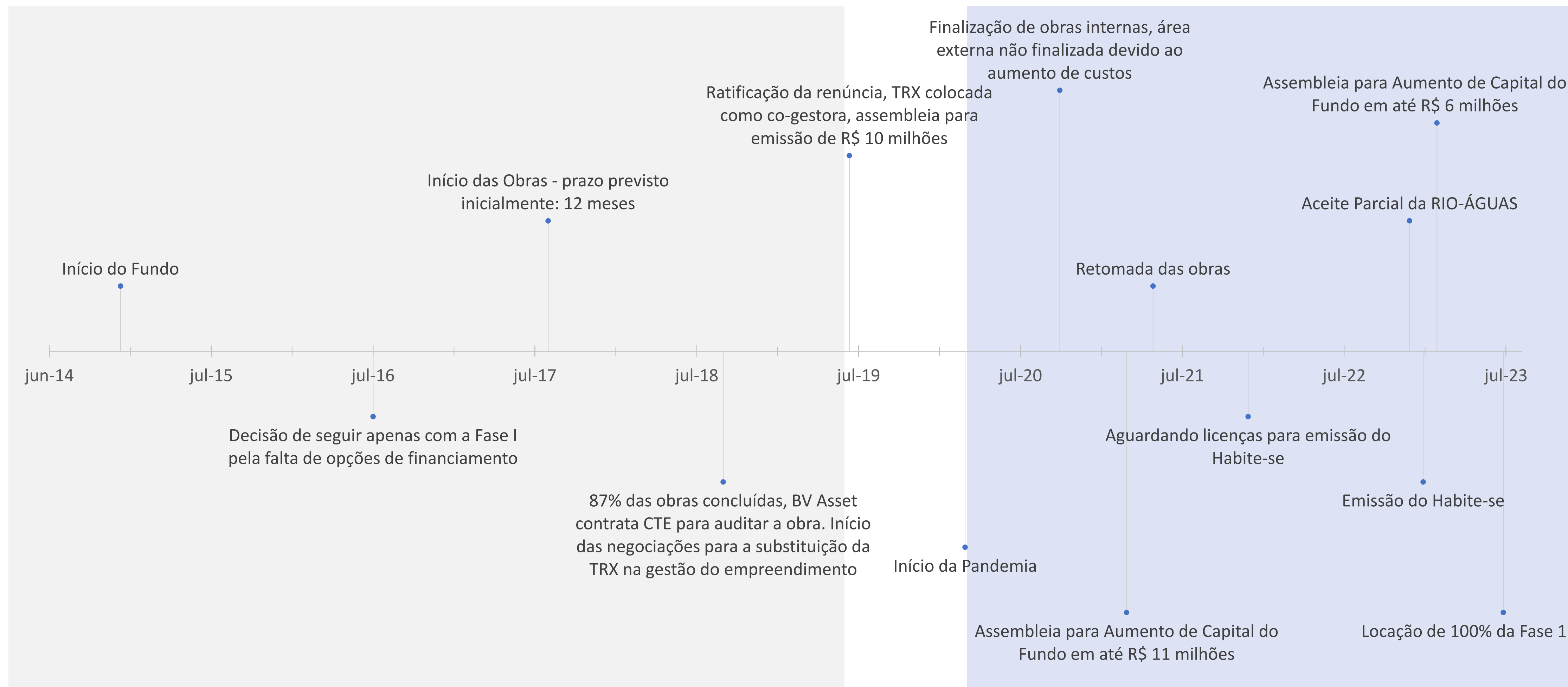
Implantação da Fase I





Gestão TRX

Pandemia



Mercado Imobiliário Logístico – Rio de Janeiro



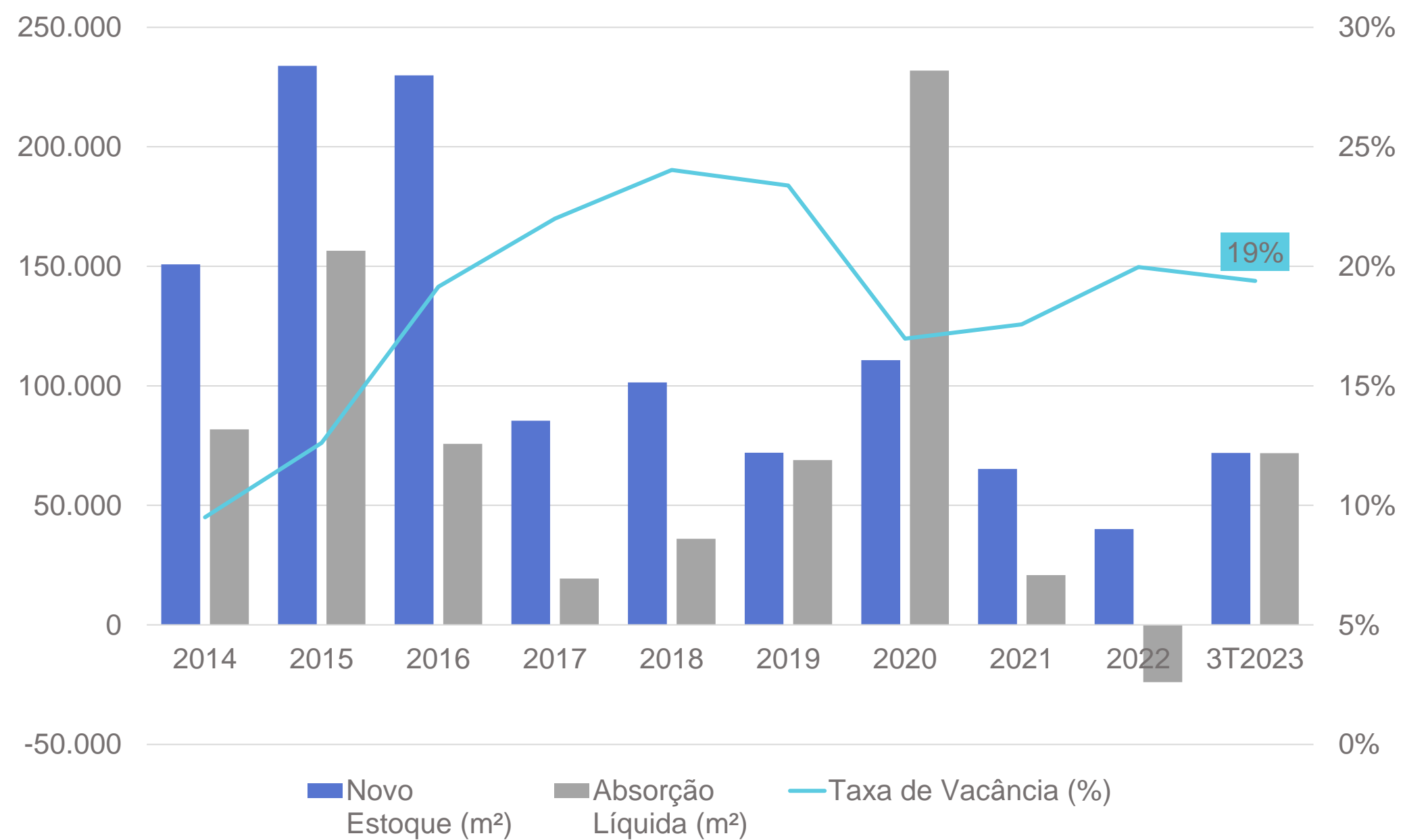
A região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com 48 condomínios prontos (um a mais que o 2º), totalizando 2,4 milhões de m² de ABL (21 mil m² a mais).

As locações dentro do trimestre resultaram em uma absorção líquida positiva de 16,9 mil m², entretanto, a vacância permaneceu estável em 19,4% devido a nova entrega no período.

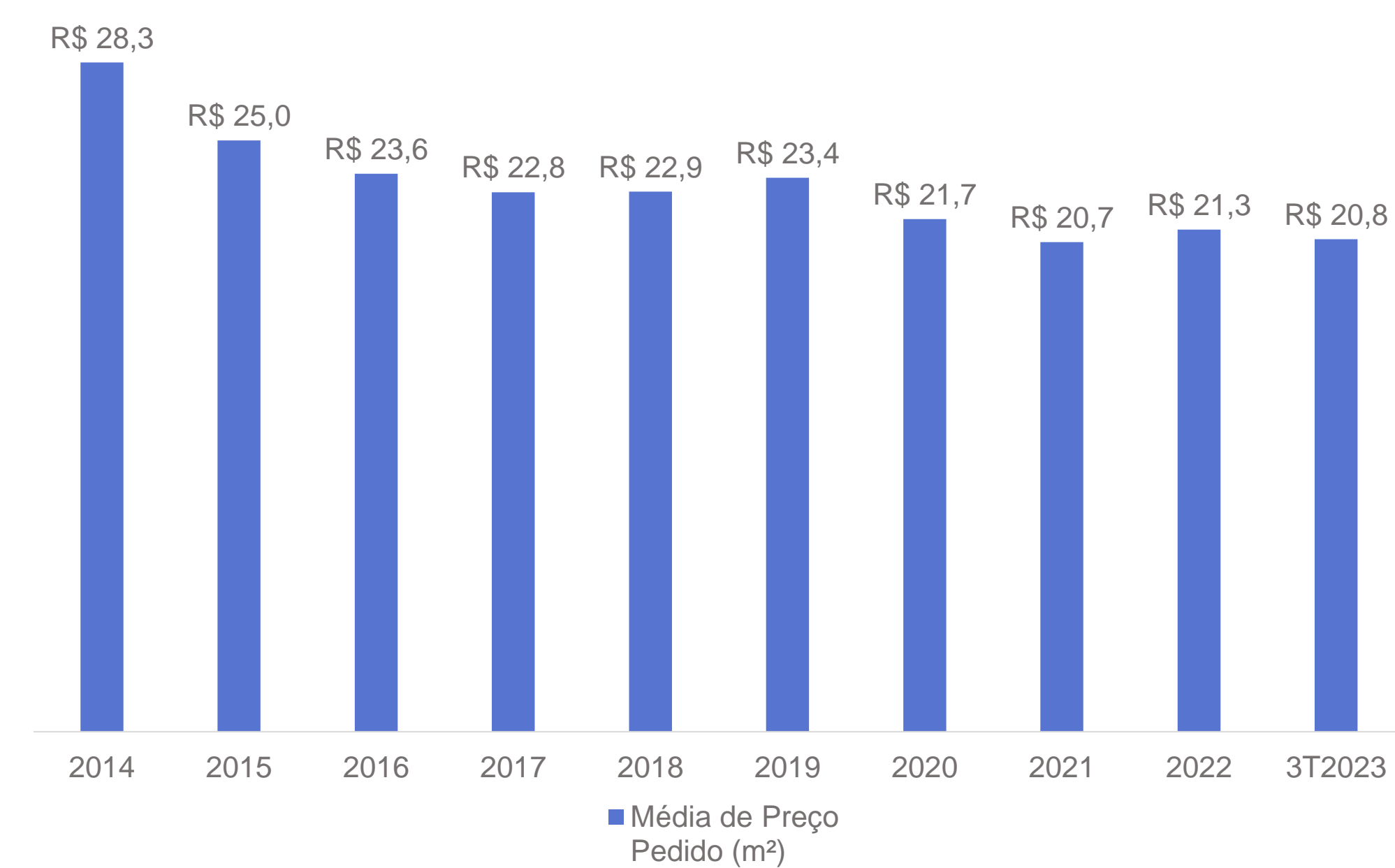
Comparando o mesmo período do ano passado, a vacância subiu de 14,6% para 19,4%.

Já a média de preços pedidos para locação na região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre em R\$20,8/m², representando uma diminuição de 1,1% comparado ao trimestre anterior, a variação no preço pedido passando de R\$21,1 para R\$20,8.

Comparando o final de 2022 com o final do terceiro trimestre de 2023 o preço pedido variou negativamente de R\$22,1 para R\$20,8.



Fonte: CRETool (Buildings)



Fonte: CRETool (Buildings)

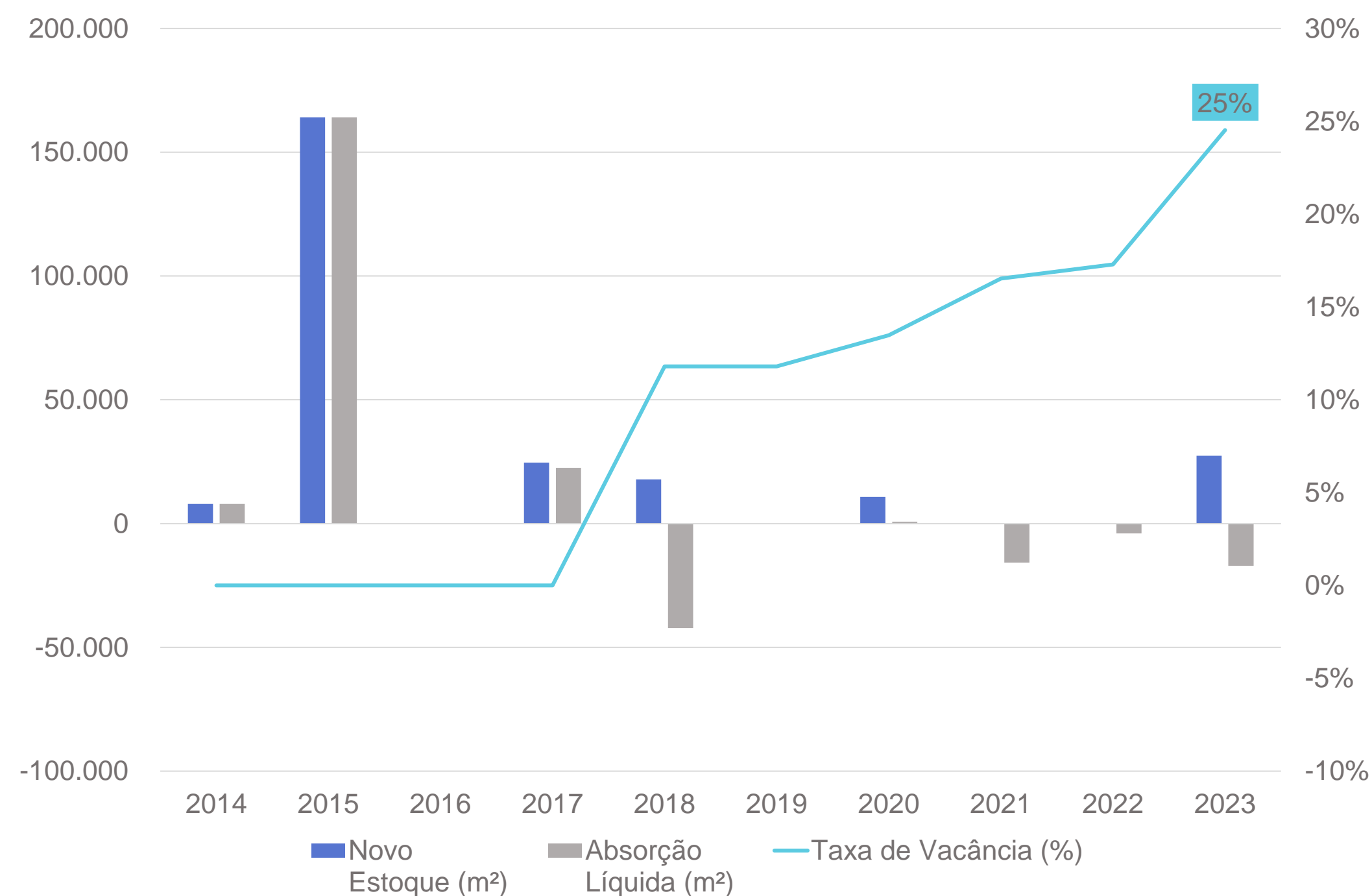
Mercado Imobiliário Logístico – Santa Cruz



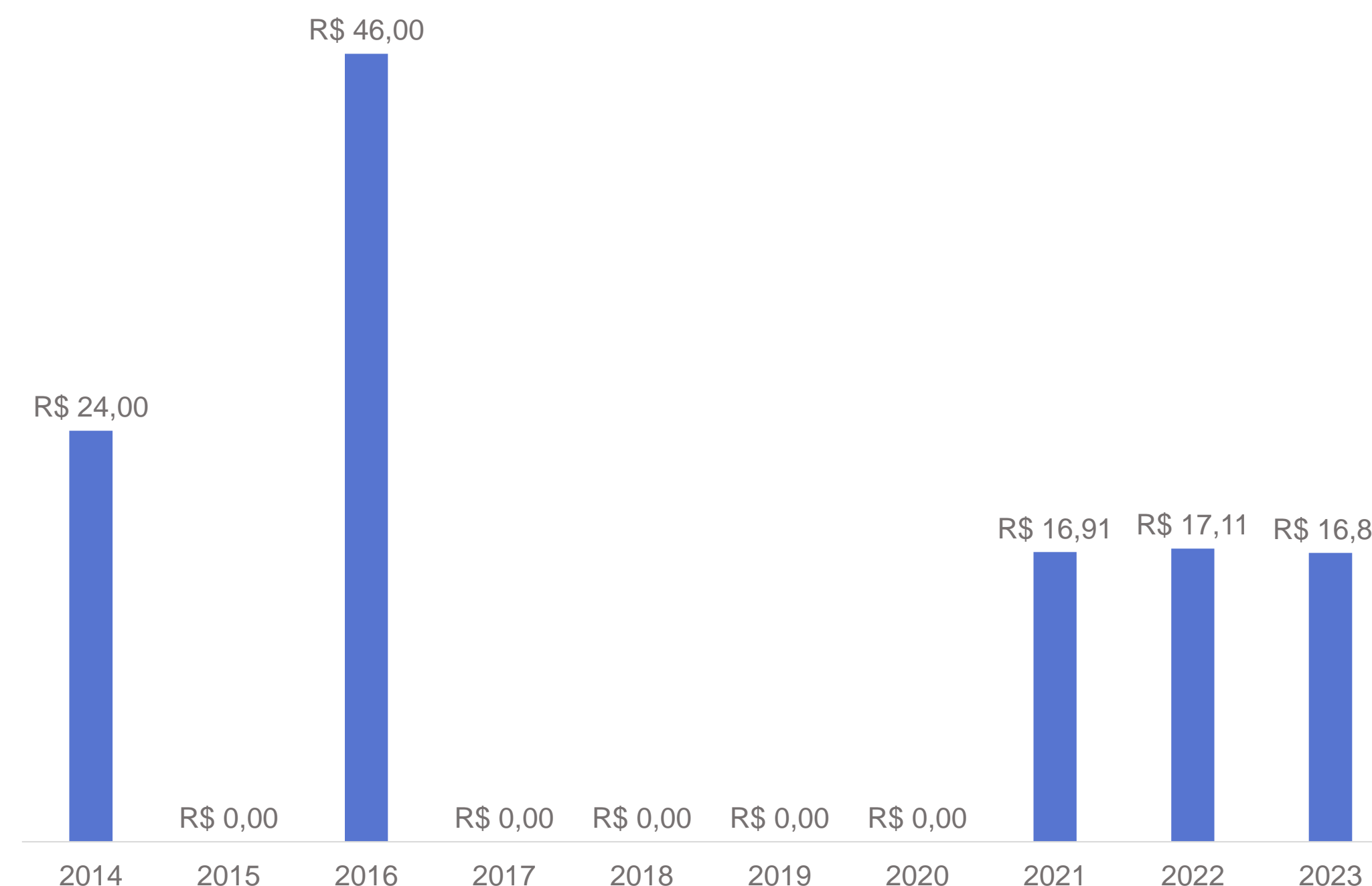
A região de Campo Grande/Santa Cruz encerrou o trimestre com 9 condomínios prontos, um a mais que 2022, totalizando 546.656 m² de ABL.

A absorção líquida no trimestre foi negativa em 15,2 mil m². A entrega de 27,5 mil m² no 1º trimestre juntamente com a absorção negativa fizeram com que a taxa de vacância subisse para 24,5% frente 17,3% em 2022.

Já a média de preços pedidos para locação a região encerrou o trimestre estável em R\$16,86/m², uma queda de 2,88% comparado ao trimestre anterior quando o m² pedido estava em R\$17,36.



Fonte: CRETool (Buildings)



Fonte: CRETool (Buildings)

Condomínio Modular Santa Cruz



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.

¹Publicado no site www.standardandpoors.com, em junho de 2021.