

# Modular Santa Cruz

Fundo de Investimento em  
Participações

Relatório Gerencial  
4T 2023



# Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia

TIVIO  
CAPITAL

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 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](mailto:ri.asset@bv.com.br)

# Resumo

## Nota do Gestor

- Durante o trimestre, iniciou-se o recebimento dos aluguéis após o período de carência de 2 meses, conforme previsto em contrato. Desta forma, o primeiro aluguel recebido foi em nov-23 referente ao mês de out-23.
- Conforme previsto no contrato de prestação de serviço, foi desembolsado o valor referente a comissão devida a empresa de consultoria imobiliária que prospectou e intermediou a locação do galpão. O valor foi pago em 2 vezes, nos meses de nov-23 e dez-23.
- A Gestão continua acompanhando o mercado de logística da região de Santa Cruz e potenciais maneiras de monetizar o terreno remanescente.
- Em paralelo a Gestão continua em busca de potenciais interessados em adquirir o Ativo do Fundo.

## Resumo

Patrimônio Líquido do Fundo

R\$ 42,97 MM

Número de Cotistas

15

Valor Cota

R\$ 312,31

Quantidade de Cotas Emitidas

137.585

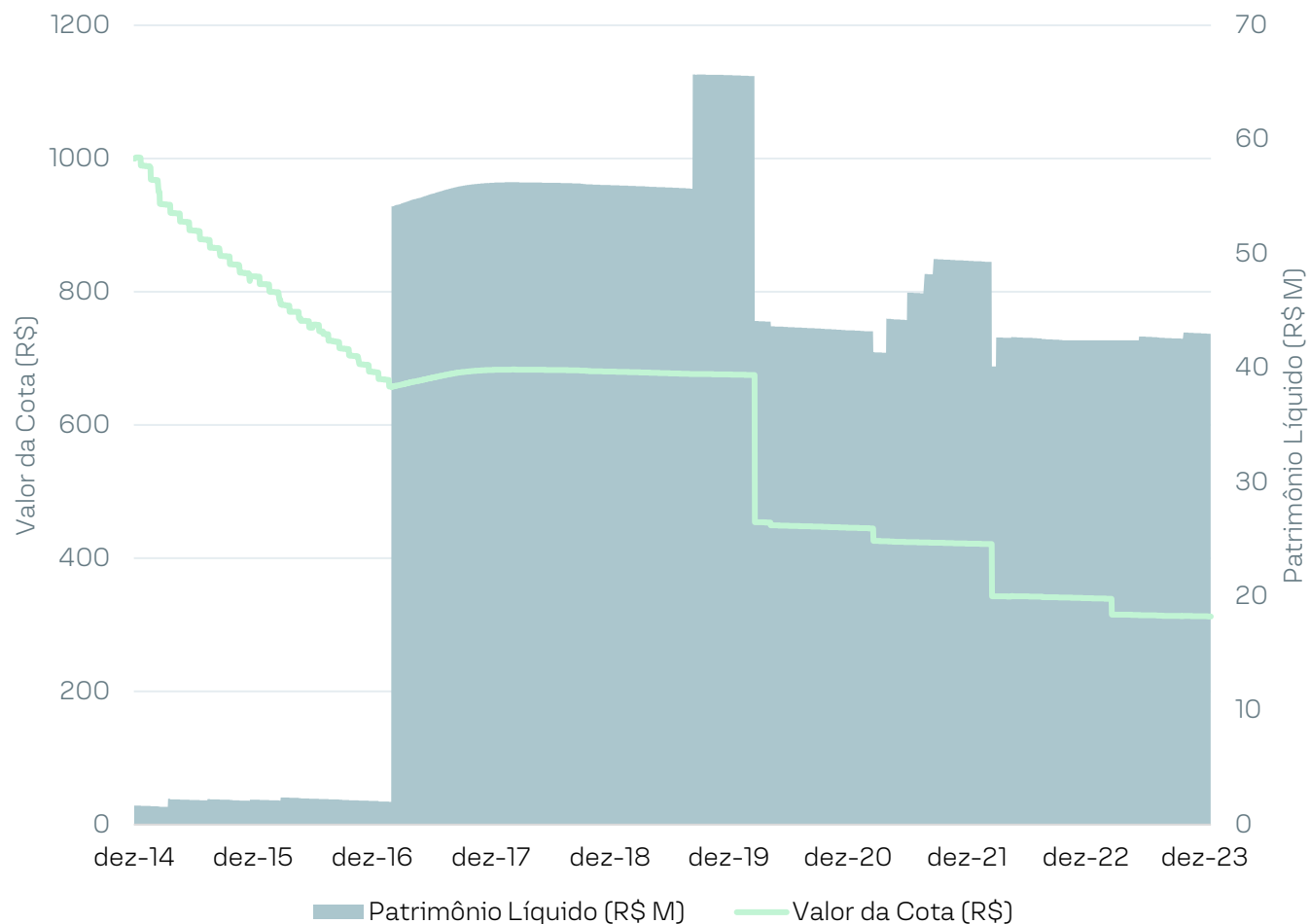
## DRE Gerencial

SPE	out-23	nov-23	dez-23	4T2023
Receita Total	-	388.774	348.924	737.697
Receita Imobiliária	-	328.999	328.999	657.997
Receita Financeira	-	-	-	-
Reembolso IPTU	-	59.775	19.925	79.700
Despesas Total	(172.691)	(393.309)	(376.647)	(942.647)
Manutenção	-	-	-	-
Administração	(42.852)	-	-	(42.852)
Serviços Terceirizados/ Especializados	(85.770)	(348.545)	(328.549)	(762.864)
Seguros	-	-	-	-
Utilidades	(4.794)	-	-	(4.794)
Compensação Ambiental	-	-	-	-
Outros	(1.095)	-	-	(1.095)
Despesa financeira	(63)	(66)	-	(129)
Impostos e taxas	(38.116)	(44.699)	(48.098)	(130.913)
Resultado SPE	(172.691)	(4.535)	(27.724)	(204.950)
Aportes/Resgates na SPE	85.000	90.000	-	175.000

FIP	out-23	nov-23	dez-23	4T2023
Receita Total	3.996	3.845	2.923	10.764
Receita Financeira	3.996	3.845	2.923	10.764
Despesas Total	(40.022)	(40.839)	(40.961)	(121.822)
Despesas Operacionais	(12.136)	(12.136)	(12.257)	(36.528)
Taxa de Administração	(27.887)	(28.704)	(28.704)	(85.294)
Resultado FIP	(36.026)	(36.994)	(38.038)	(111.058)
Aportes/Resgates no FIP	500.000	-	-	500.000

# Resumo

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
<b>Total</b>	<b>137.585,45</b>	<b>80.406.843,12</b>

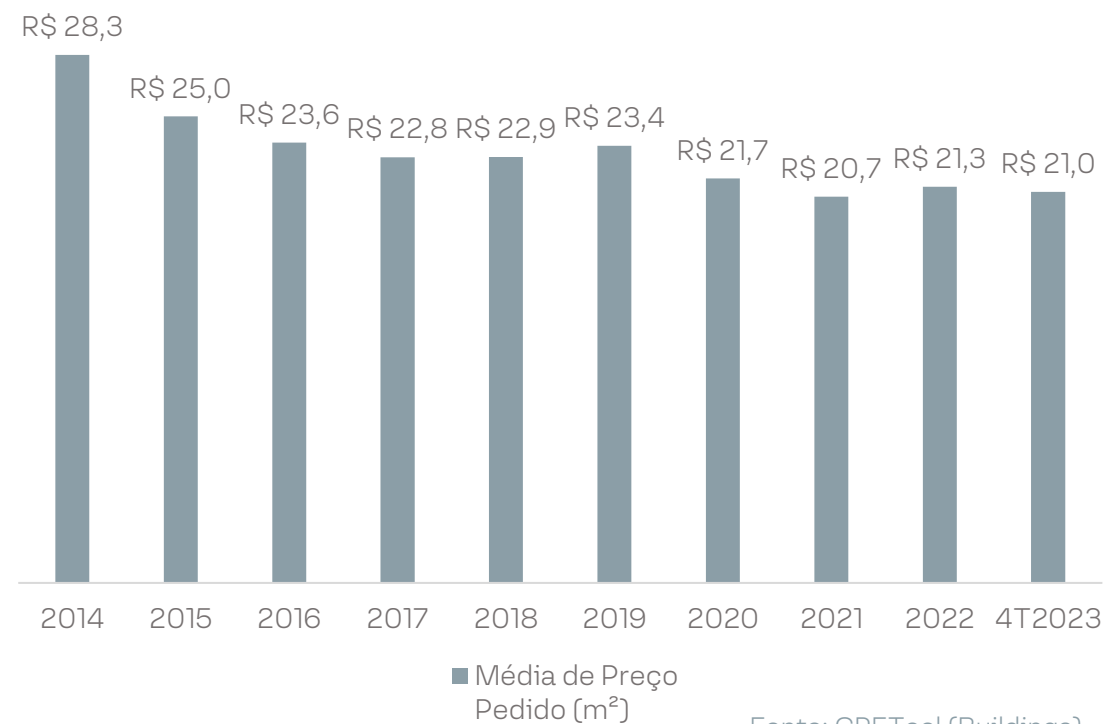
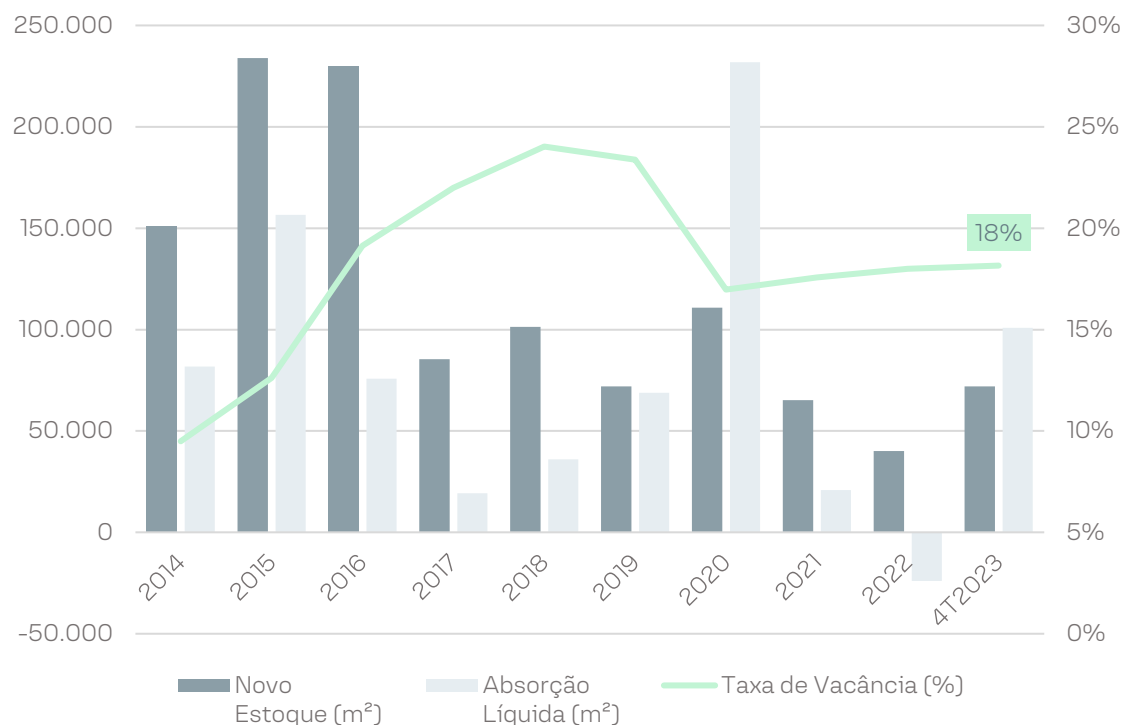


# Mercado Imobiliário Logístico - RJ

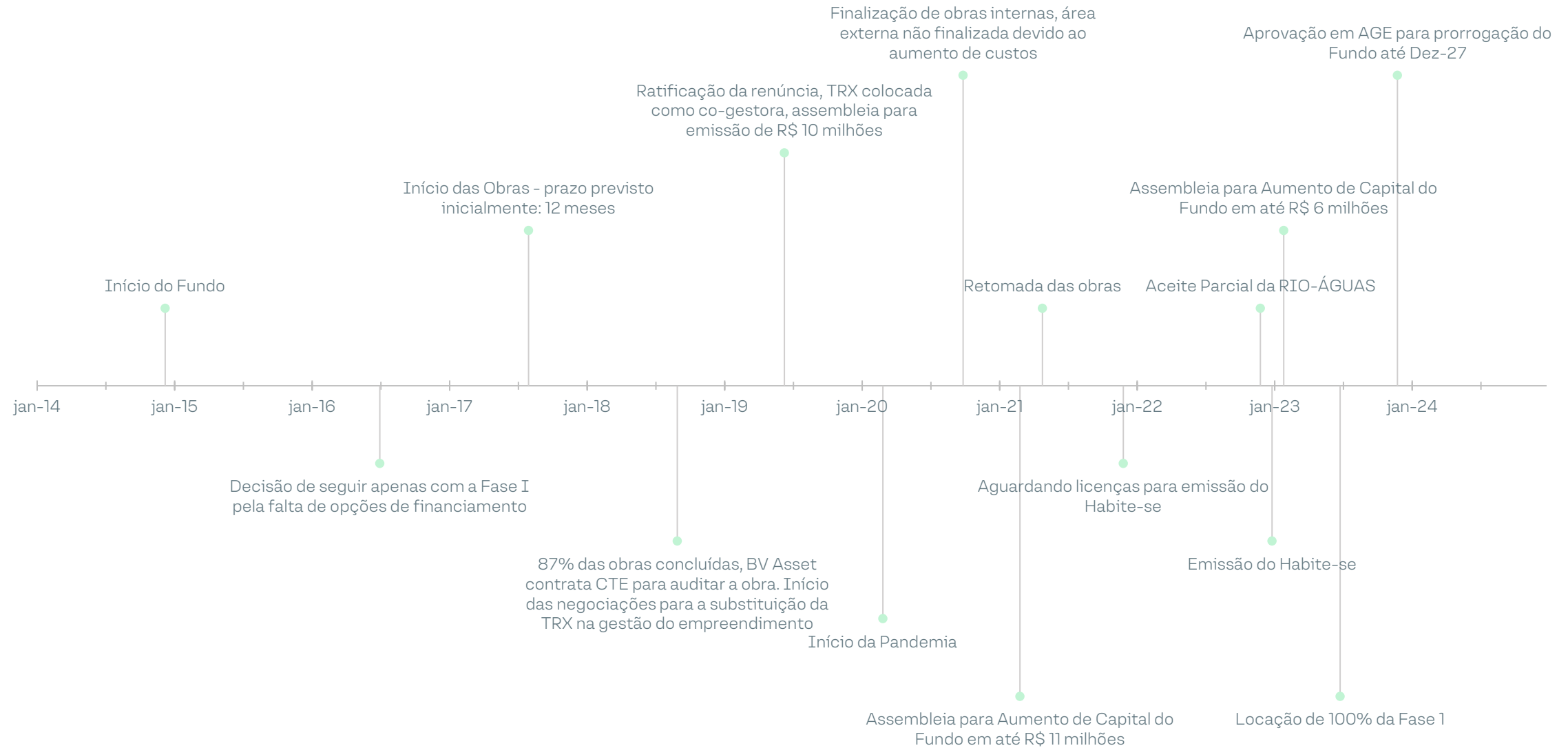
A região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com 48 condomínios prontos, totalizando 2,4 milhões de m<sup>2</sup> de ABL.

As locações dentro do trimestre resultaram em uma absorção líquida positiva de 29,0 mil m<sup>2</sup>. A vacância registrou queda de 1,3%, atingindo 18,1%. Comparado com o mesmo período do ano passado, a vacância caiu de 20,0% para 18,1%.

Já a média de preços para locação na região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre em R\$ 21,0/m<sup>2</sup>, representando um aumento de 0,7% comparado ao trimestre anterior, passando de R\$ 20,8/m<sup>2</sup> para R\$ 21,0/m<sup>2</sup>.



# Histórico



# Principais Locações RJ 4T23



## Goodman Caxias

Região: Duque de Caxias  
ABL: 6.100 m<sup>2</sup>  
Locatários: G. Silva Transportes  
Vacância: 36%



## HLOG Galeão

Região: Rio de Janeiro  
ABL: 7.932 m<sup>2</sup>  
Locatário: N/D  
Vacância: 36%



## Distribution Park Duque de Caxias

Região: Duque de Caxias  
ABL: 4.104 m<sup>2</sup>  
Locatário: N/D  
Vacância: 53%

# Localização



# Modular Santa Cruz

Área de Terreno

229.050 m<sup>2</sup>

ABL total

94.411 m<sup>2</sup>

Pé-Direito

12 m livre

Capacidade de Piso

6 Ton/m<sup>2</sup>

Sprinklers

Sim



# Implantação – Fase 1



ABL total

27.417 m<sup>2</sup>

# de Módulos (Fase 1)

20

Pé-Direito

12 m livre

Capacidade de Piso

6 Ton/m<sup>2</sup>

Quantidade de Docas

66

Sprinklers

Sim

# Implantação do Projeto



ABL total

94.411 m<sup>2</sup>

# de galpões

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

Pé-Direito

12 m livre

Capacidade de Piso

6 Ton/m<sup>2</sup>

Quantidade de Docas

A – 66; B- 63; C – 51;

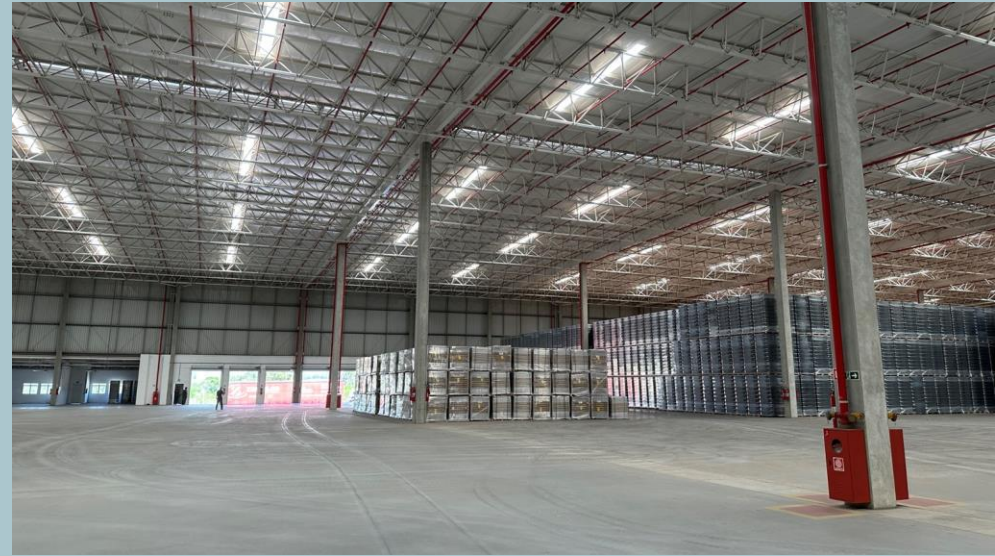
D – 12; E – 6; F – 6.

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](http://www.b3.com.br)

CVM  
[cvmweb.cvm.gov.br](http://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](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.

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, das 9 às 18 horas

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

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment



**TIVIO**  
CAPITAL