

BVEP Plaza Multiestratégia

Fundo de Investimento em
Participações

Relatório Gerencial
3T 2024



FIP BVEP Plaza Multiestratégia

CNPJ: 16.858.931/0001-65

Administrador
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Auditor
BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES

Início de Negociação na B3
18/09/2012

Prazo do Fundo
02/01/2028

Quantidade de Cotas Emitidas
Classe A: 65.320
Classe B: 76.200

Público Alvo
Investidor Qualificado

Taxa de Administração
0,40% a.a. sobre o PL

Taxa de Performance
20% da rentabilidade das cotas classe A que exceder o rendimento do IPCA + 8%

Objetivo do fundo
O FIP BVEP PLAZA tem como objetivo o investimento na empresa BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A, sendo que sua participação na SPE é de 80%. A SPE detém 100% do imóvel comercial “BVEP Nigri Plaza”.

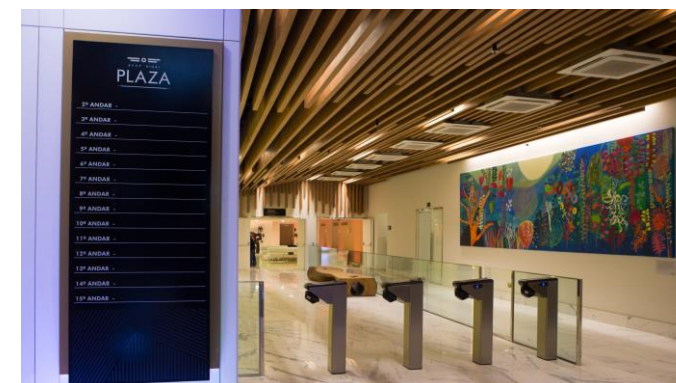
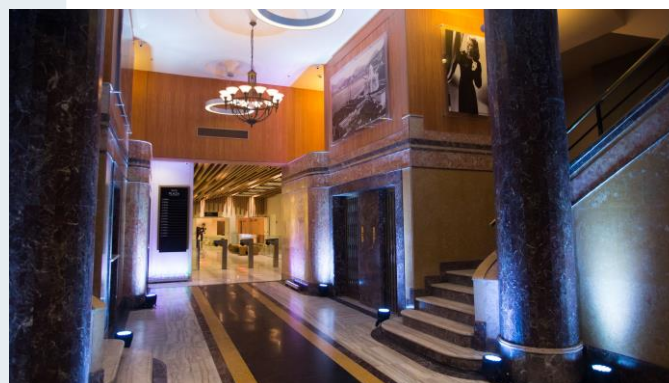
Sua estratégia de investimento foi a construção de um edifício corporativo para locação (mono ou multiusuário) e, posteriormente, a venda do imóvel.

Relações com Investidores
ri@tivio.com



Informações

- O fundo é detentor de 80% do imóvel comercial BVEP Nigri Plaza localizado na Rua do Passeio, 78, centro da cidade do Rio de Janeiro. O prédio possui 16 pavimentos para locação com ABL Total de 13,3mil m², 6 elevadores panorâmicos e subsolo com 27 vagas de garagem; bicicletário e 2 vestiários. Além disso, o imóvel conta com histórico auditório com capacidade para 220 pessoas. Construído em 1934, o prédio foi *retrofitado* em 2017 adquirindo Certificação LEED GOLD e categoria Padrão A de construção.
- Com localização privilegiada no centro, o imóvel está há 5 minutos do Aeroporto Santos Dumont, acesso facilitado pelas estações do metrô Cinelândia e Carioca, além inúmeras linhas de ônibus.



Resumo – Nota do gestor

SPE	jul-24	ago-24	set-24	3T24
Receita Total	243.058	241.282	172.847	657.186
Aluguel	238.283	236.883	167.546	642.712
Rendimento Financeiro	4.775	4.399	5.301	14.475
Reembolso de Condomínio	-	-	-	-
Despesas Total	(281.045)	(272.933)	(9.067)	(563.045)
Condomínio	(241.958)	(148.739)	(9.067)	(399.764)
Utilidades	-	-	-	-
Outros	(26.962)	(27.175)	-	(54.137)
Impostos	(12.125)	(97.019)	-	(109.144)
Resultado SPE	(37.987)	(31.651)	163.780	94.142
Aportes/Resgates na SPE	-	-	-	-
Caixa SPE	677.681	646.029	809.809	809.809

FIP	jul-24	ago-24	set-24	3T24
Receita Total	7	5	5	17
Receita Imobiliária	-	-	-	-
Receita Financeira	7	5	5	17
Despesas Total	(279)	(3)	(3)	(286)
Despesas Operacionais	(279)	(3)	(3)	(286)
Taxa de Administração	-	-	-	-
Resultado FIP	(272)	2	2	(269)
Aportes/Resgates no FIP	-	-	-	-
Caixa FIP	592	594	596	596

Principais Eventos 3T24

- Conforme mencionado no relatório anterior, no mês de abril um dos locatários antecipou um aluguel impactando em uma receita menor no mês de setembro. Nenhum dos locatários está inadimplente.
- O pagamento do condomínio do mês de set/24 foi realizado em out/24.
- Atualmente, o Fundo encontra-se sem disponibilidades e todas as despesas (tais como taxas de administração, taxas regulatórias, auditoria e etc) estão sendo custeadas pela Administradora. No fechamento de setembro o valor das obrigações estavam em R\$1.264.235,04.
- Conforme [fato relevante](#), divulgado no dia 30 de setembro, foi celebrado novo contrato de locação no 4º pavimento com a empresa 4SUBSEA para uma área locável de 749,70 m², o que contribuiu para um aumento da taxa de ocupação para 34,5%. O contrato possui prazo de 60 meses, primeiro mês de carência, aviso prévio de 2 meses e será ajustada anualmente pelo IGP-M.

Patrimônio Líquido do Fundo

Classe A: R\$46,9M
Classe B: R\$59,0M
Total: R\$105,9M

Valor da Cota

Classe A: R\$717,70
Classe B: R\$773,18

Número de Cotistas

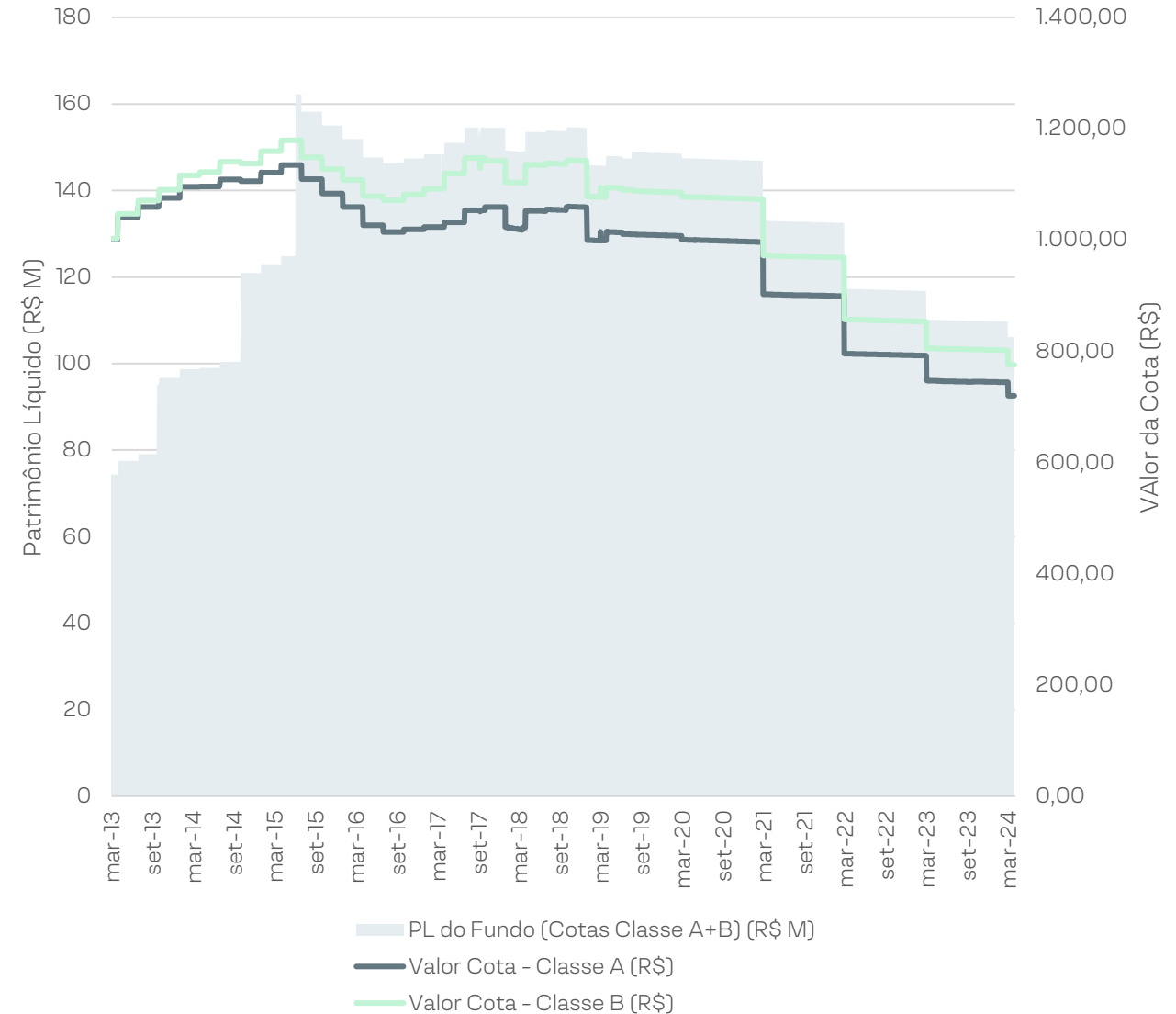
Classe A: 30
Classe B: 8

Quantidade de Cotas Emitidas

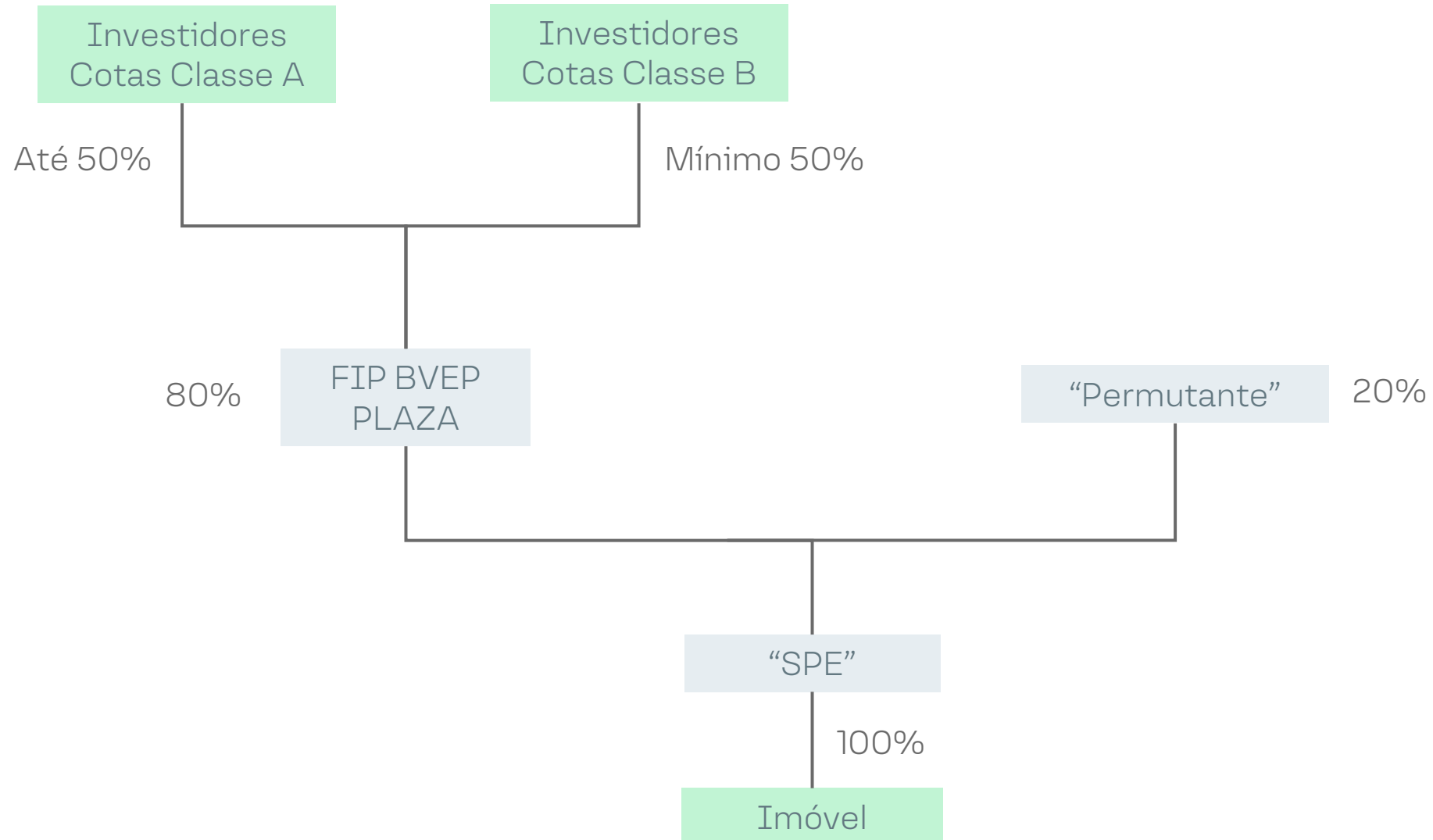
Classe A: 65.320
Classe B: 76.200

FIP BVEP - Integralização

Data da Integralização	Cotas Emitidas Classe A	Valor Integralizado Classe A (R\$)	Cotas Emitidas Classe B	Valor Integralizado Classe B (R\$)
28-dez-12	34.450	34.450.000	39.750	39.750.000
19-set-13	6.964	6.964.286	8.036	8.035.714
30-set-14	8.589	8.589.286	9.911	9.910.714
02-jun-15	2.307	2.307.143	-	-
03-jun-15	12.689	12.689.286	17.304	17.303.571
18-jul-19	240	240.000	80	80.000
19-jul-19	80	80.000	1.120	1.120.000
Total	65.320	65.320.000	76.200	76.200.000



Estrutura Societária

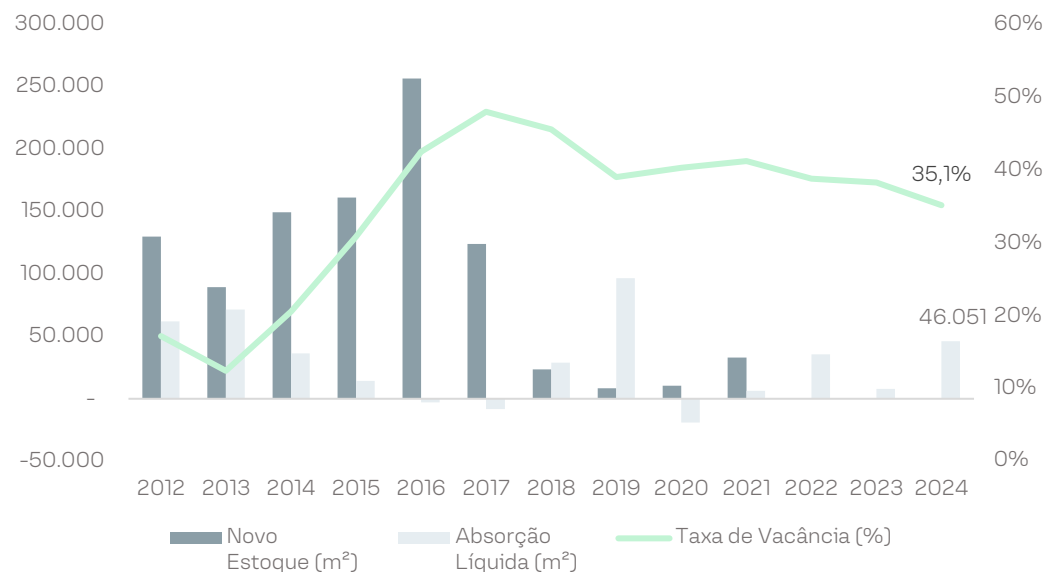


Mercado de Escritórios RJ

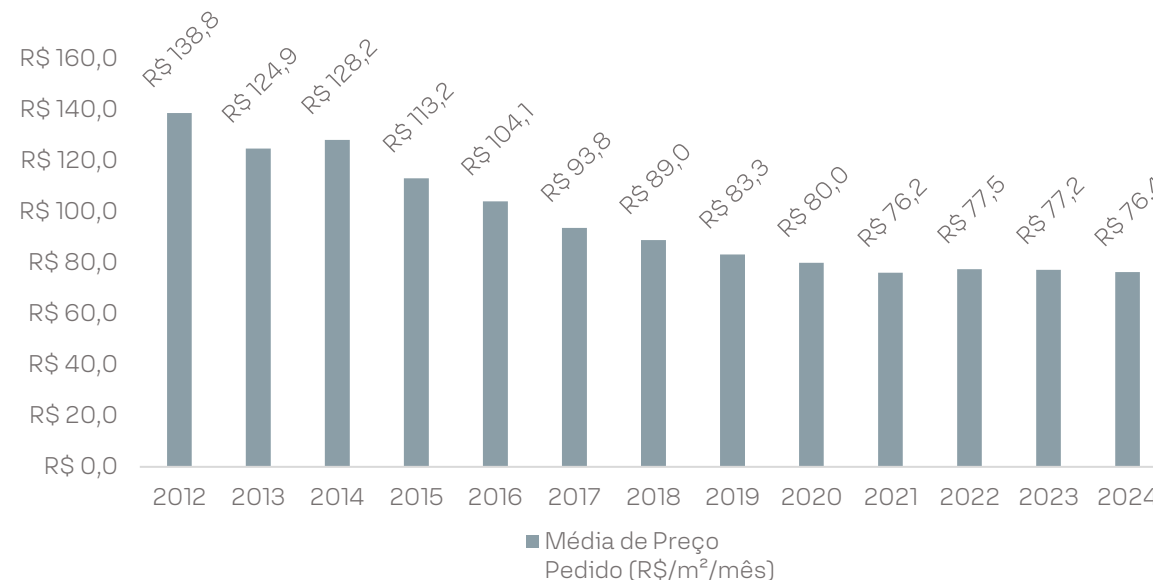
O mercado corporativo classe A, AA e AAA encerrou o trimestre com 86 edifícios, totalizando 1,5 milhões m² de ABL. Não houve entrega de novo estoque no trimestre. A absorção líquida no 3º trimestre foi positiva em 25,6 mil m². O acumulado do ano está positivo em 46 mil m².

A média de preços pedidos para locação na região encerrou o trimestre estável em R\$76,4/m².

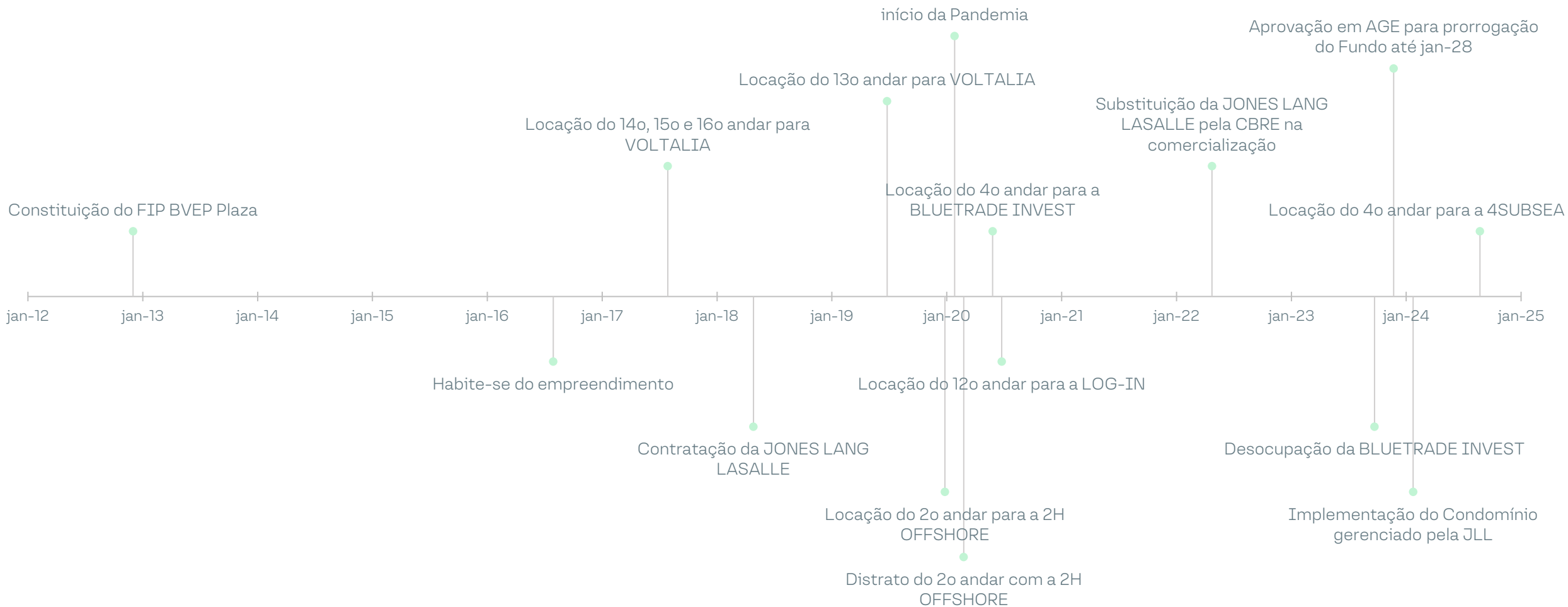
Evolução Mercado Corporativo do Rio de Janeiro



Preço Pedido Prédios Corporativo do Rio de Janeiro



Histórico



Principais Locações 3T24



Venture Corporate - Torre Leste

Região: Centro
ABL Locação: 4.588,69 m²
Locatário: Ipiranga Produtos de Petróleo
Vacância: 21,7%



Glória 122

Região: Botafogo
ABL Locação: 3.256,02 m²
Locatário: Rede D'Or de Pesquisas e Ensino
Vacância: 25,72%



Rio Cidade Nova - Torre Norte

Região: Rio Comprido
ABL Locação: 2.821,26 m²
Locatário: Bioxxi Esterelização
Vacância: 37,60%

BVEP Nigri Plaza

TIVIO
CAPITAL

ABL total

13.444 m²

Tamanho Médio de Laje

921 m²

de Andares

16

Vagas de Estacionamento

27

Classificação

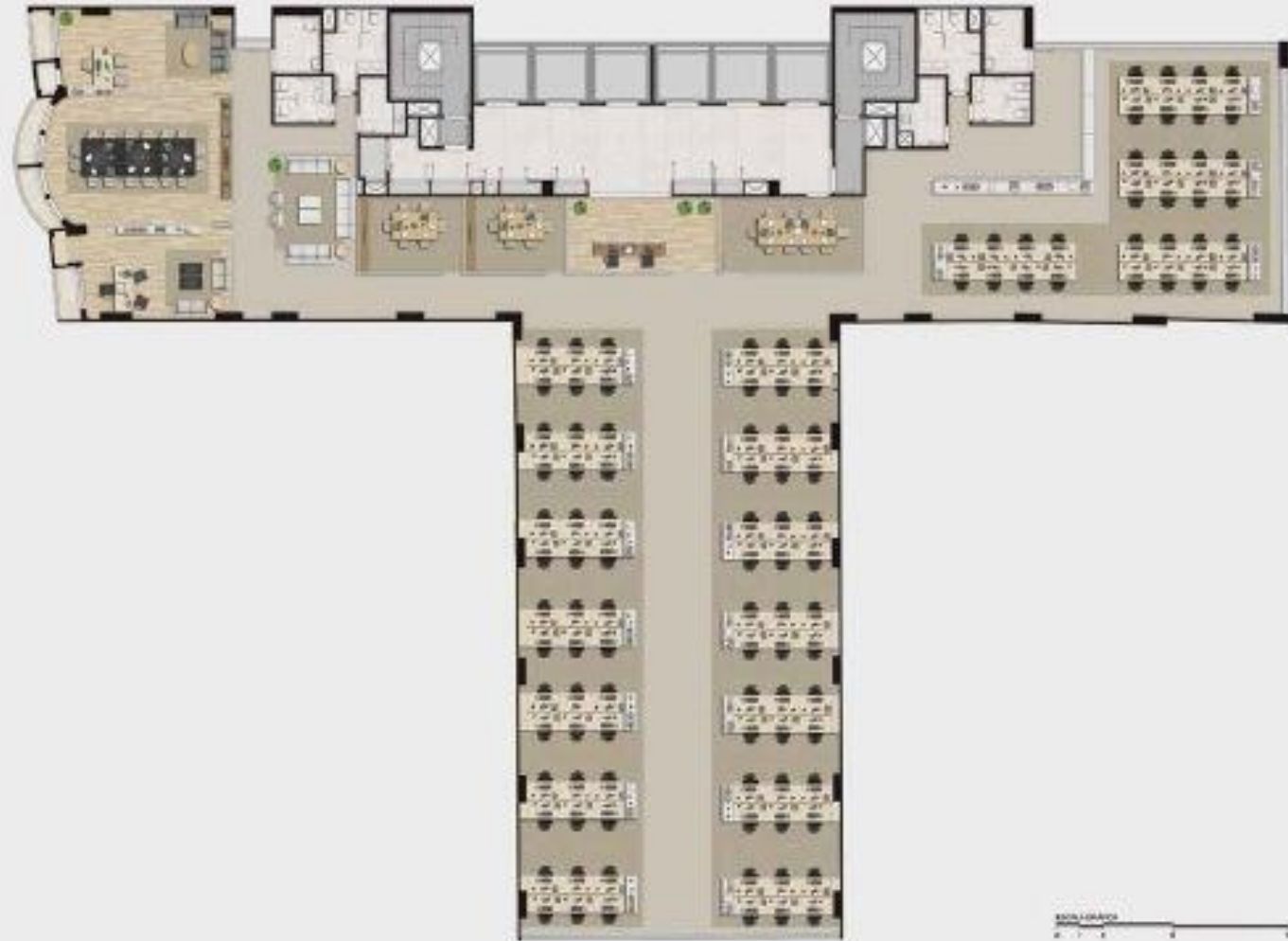
A

Certificação

Green Building Gold



Implantação



Ocupação Atual

Andar	Área Privativa (m ²)	Locatário
1501 (duplex)	981	Votalia
1401	968,6	Votalia
1301	968,6	Votalia
1201	968,6	Log-in Logística
1101	968,6	
1001	968,6	
901	968,6	
801	968,6	
701	968,6	
601	968,6	
501	975,5	
401	749,7	4SUBSEA
301	774,5	
201	692,2	
Loja	553,8	
Total	13.444,10	



BVEP Nigri Plaza



Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital 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.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais podem ser observadas no regulamento do fundo, disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/>. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/>. 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. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Material de Divulgação.

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661)

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of
PR Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL