

TIVIO  
CAPITAL

# Condomínio Modular Santa Cruz

Fundo de Investimento em Participações

Relatório Gerencial | 4T 2024

# Desenvolvimento Modular Santa Cruz

## Fundo de Investimento em Participações

### Administrador

BEM DTVM LTDA.

### Gestor

TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

### Escriturador das Cotas

Banco Bradesco S.A.

### Auditor

KPMG

### Data do Primeiro Aporte

10/12/2014

### Prazo do Fundo

08/12/2027

### Quantidade de Cotas Emitidas

142.213

### Tipo Investidor

Investidor Qualificado

### Taxa de Administração

0,75% a.a. sobre o PL

### Taxa de Performance

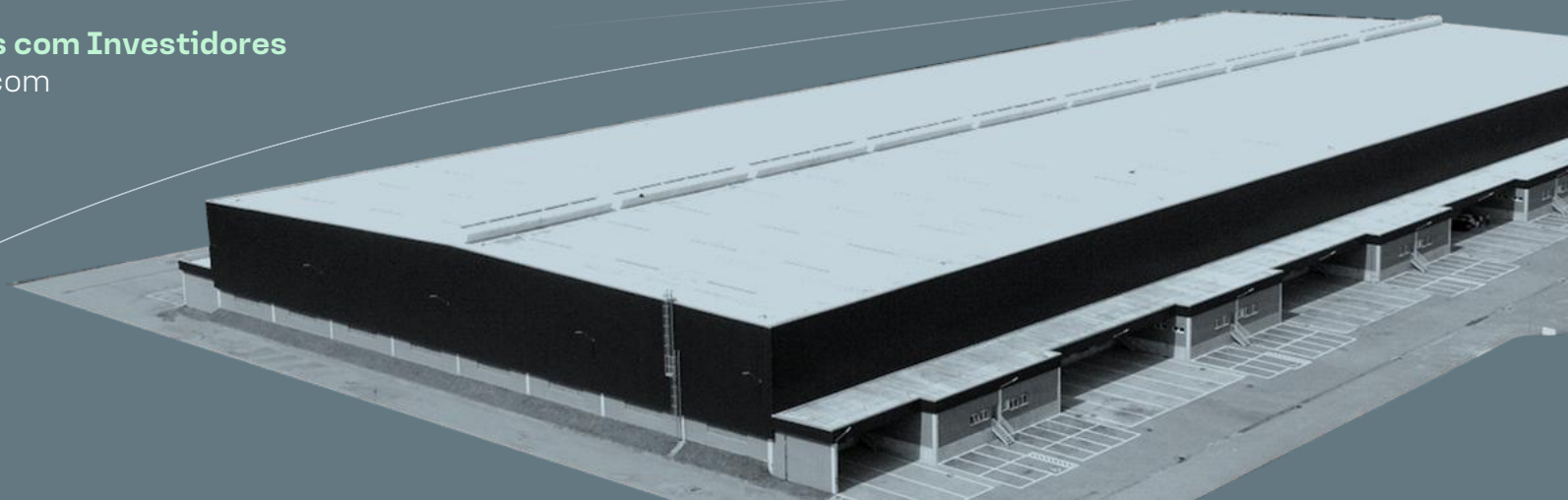
20% sobre o que exceder 7,50% a.a. + indexador

### 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@tivio.com



# DRE Gerencial

A SPE encerrou o trimestre com receita acumulada de **R\$ 1,2M**, conforme o esperado.

No mês de outubro, houve o pagamento de aluguel do trimestre anterior que estava atrasado e em dezembro o atual locatário ficou novamente inadimplente. As devidas penalidades, como juros e multa, estão sendo aplicadas conforme previsto em contrato e a gestão segue acompanhando junto ao locatário para garantir sua regularização.

A SPE possui um caixa acumulado no encerramento do exercício de 2024 de **R\$ 1,9M**.

A gestão continua monitorando o mercado imobiliário local e explorando maneiras de rentabilizar o terreno remanescente, além de buscar potenciais compradores para o ativo do fundo. No entanto, a liquidez para imóveis no Rio de Janeiro permanece baixa.

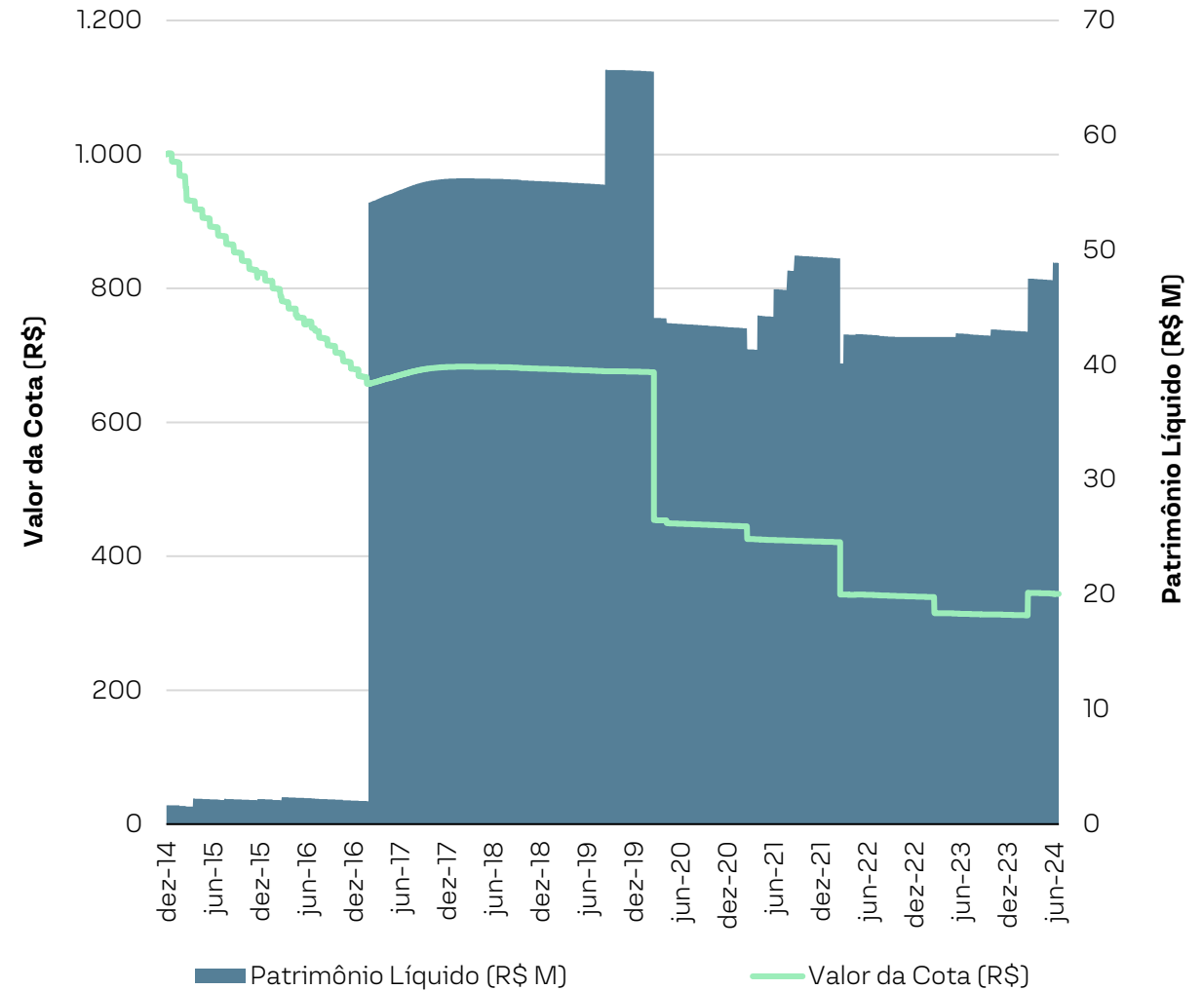
SPE	out-24	nov-24	dez-24	4T24	2024
<b>Total de Receitas</b>	771.480	426.008	13.186	1.210.674	3.525.475
Aluguel de Imóveis	761.648	415.172	-	1.176.820	3.479.817
Receita Financeira	9.832	10.836	13.186	33.854	45.658
<b>Despesas Total</b>	<b>(186.623)</b>	<b>(70.434)</b>	<b>(22.149)</b>	<b>(279.207)</b>	<b>(1.742.271)</b>
Imobiliárias	(24.867)	(64.458)	(6.817)	(96.142)	(616.751)
Administrativas e de Ocupação	(125.913)	20.783	(76)	(105.206)	(614.531)
Impostos	(35.843)	(26.759)	(15.257)	(77.859)	(510.989)
<b>Resultado</b>	<b>584.857</b>	<b>355.575</b>	<b>(8.964)</b>	<b>931.468</b>	<b>1.783.204</b>
Caixa SPE	1.509.839	1.865.413	1.856.450	1.856.450	1.856.450

FIP	out-24	nov-24	dez-24	4T24	2024
<b>Total de Receitas</b>	12.094	9.866	10.122	32.083	87.073
Receita Financeira	12.094	9.866	10.122	32.083	87.073
<b>Despesas Total</b>	<b>(81.185)</b>	<b>(89.526)</b>	<b>(78.531)</b>	<b>(249.241)</b>	<b>(854.815)</b>
Despesas Operacionais	(138)	(6.509)	-	(6.647)	(127.693)
Taxa de Administração	(81.047)	(83.017)	(78.531)	(242.594)	(727.121)
<b>Resultado</b>	<b>(69.090)</b>	<b>(79.659)</b>	<b>(68.409)</b>	<b>(217.159)</b>	<b>(767.742)</b>
Caixa Fundo	1.294.423	1.214.763	1.146.355	1.146.355	1.146.355

Patrimônio Líquido do Fundo	Número de Cotistas	Valor da Cota	Qte. de Cotas Emitidas
<b>R\$ 48,38M</b>	<b>14</b>	<b>R\$ 340,19</b>	<b>142.213</b>

# Integralização de Cotas

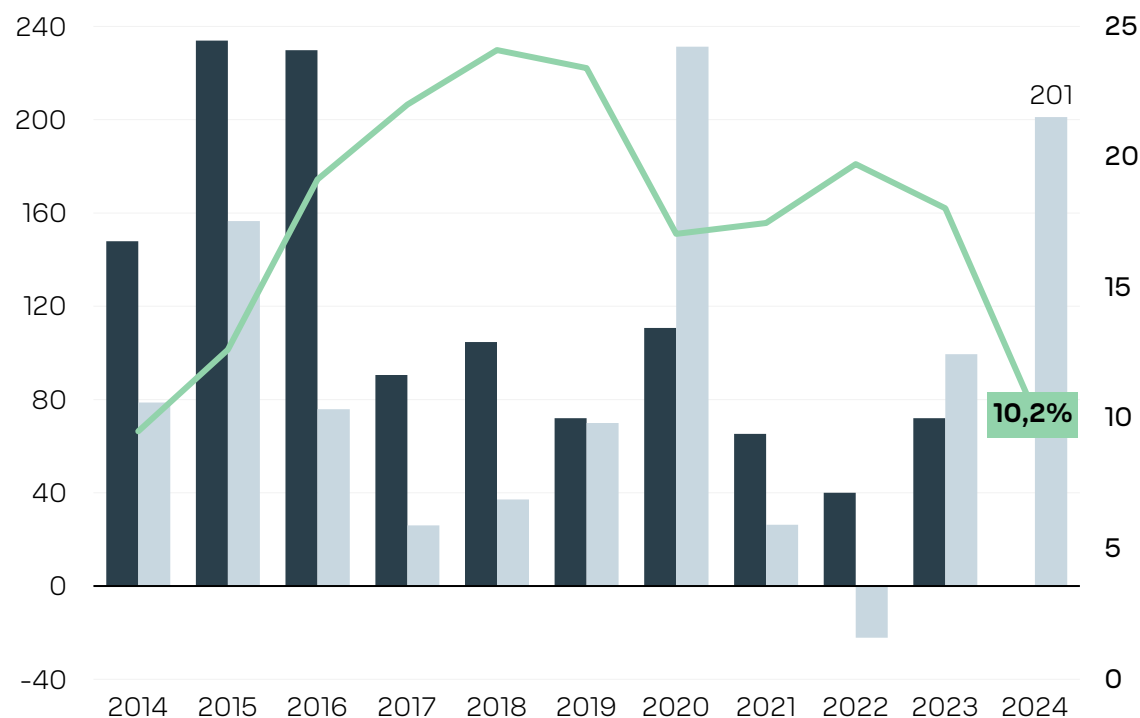
Data da Integralização	Número de Cotas	Valor Integralizado
dez/14	1.650,00	1.650.000,00
mar/15	756,58	704.000,00
jul/15	125,31	110.000,00
dez/15	110,00	110.000,00
mar/16	375,73	275.000,00
fev/17	79.332,88	52.151.000,00
ago/19	14.788,12	10.000.000,00
abr/21	7.054,63	3.000.000,00
jun/21	5.658,69	2.400.000,00
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
jun/24	4.627,34	1.593.156,88
<b>Total</b>	<b>142.212,79</b>	<b>82.000.000,00</b>



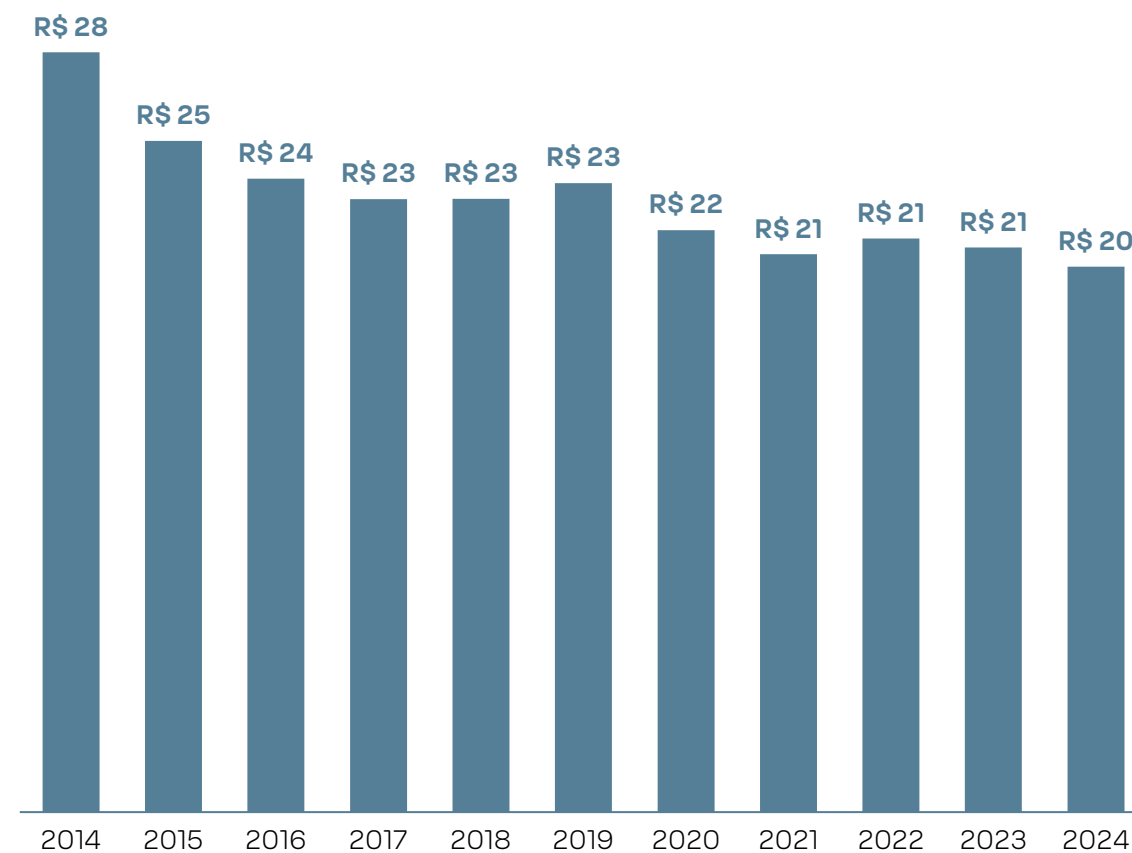
# Mercado Imobiliário Logístico - RJ

A região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o ano de 2024 sem entregas de novo estoque, permanecendo com 50 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 201,0 mil m<sup>2</sup>, reduzindo a vacância em 3,1% em relação ao trimestre anterior, encerrando a uma taxa de 10,2%.



Já a média de preços pedidos para locação na região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o trimestre em R\$ 20/m<sup>2</sup> contra R\$ 21/m<sup>2</sup> do trimestre anterior, representando uma redução de 10%.



## Características do projeto

Área de Terreno

**229.050**m<sup>2</sup>

Área Construída  
Aprovada:

**94.441**m<sup>2</sup>

Pé  
direito

**12** metros  
livre

Capacidade  
de piso

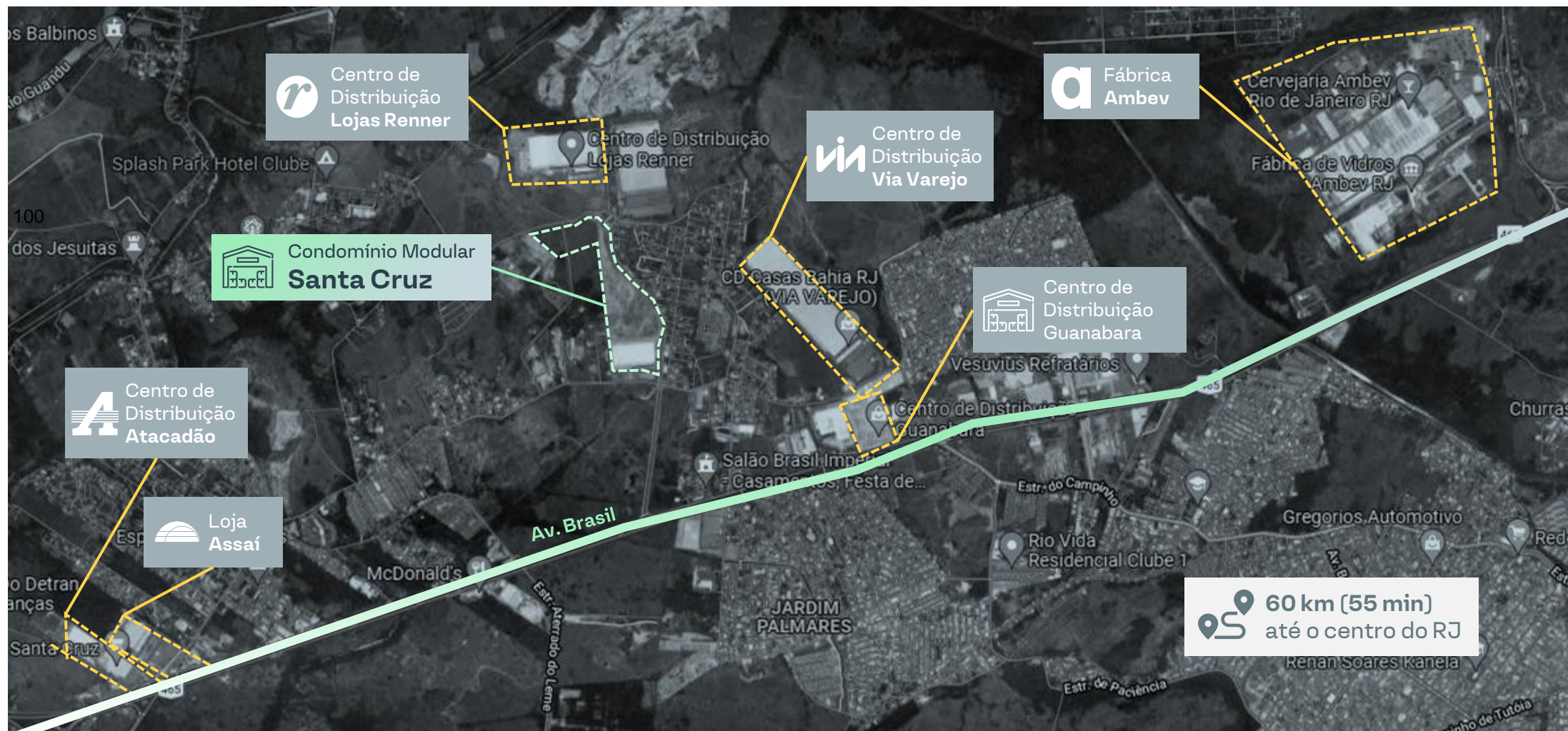
**6** Ton/m<sup>2</sup>

Sprinklers



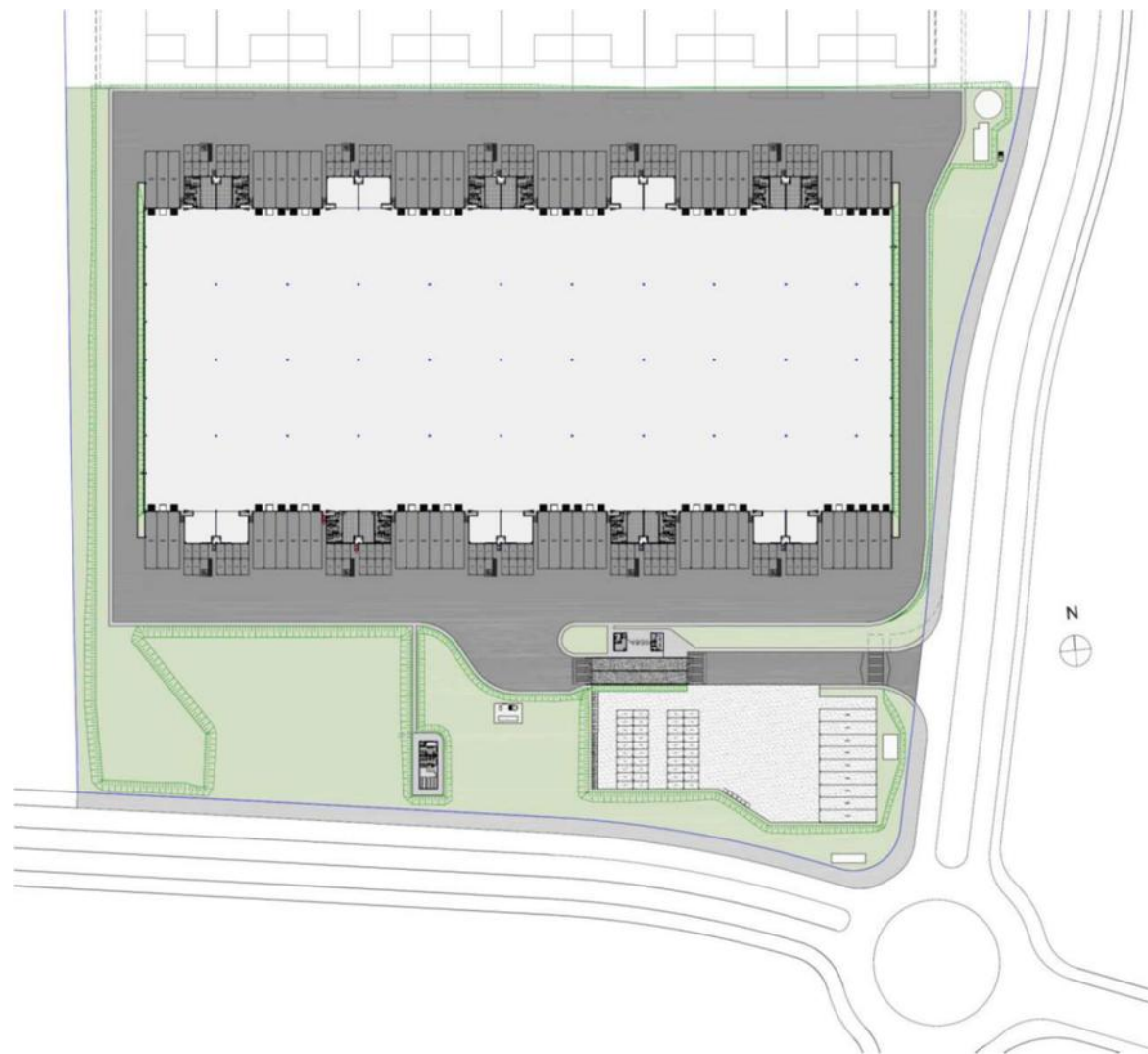
# Localização

Estrada da Lama Preta, S/N Santa Cruz - Rio de Janeiro - RJ



# Implantação – Fase I

Entregue



ABL total  
**27.417 m<sup>2</sup>**

# de Módulos (Fase 1)  
**20**

Pé-Direito  
**12m livre**

Capacidade de Piso  
**6 Ton/m<sup>2</sup>**

Quantidade de Docas  
**66**

Sprinklers  
**Sim**

Eficiência\*  
**83%**

## Visão Aérea do Empreendimento

Área de Expansão



Vista Interna do Galpão



## Vista do Patio Externa de Manobras



Vista das docas



## Vista Interna do Galpão



Vista da Área Administrativa do Módulo



## Vista Interna do Galpão



# 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 poderão ser observadas no regulamento do fundo, que estará disponível no site <https://tivio.com/fundos/> quando este estiver operacional. 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 poderão ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/> quando o fundo estiver operacional. 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.

SAC: 0800 704 8383

Atendimento 24 horas

Ouvidoria: 0800 727 9933

Atendimento das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300  
7º andar | Vila Olímpia  
CEP 04538-132 | São Paulo

[www.tivio.com](http://www.tivio.com)