

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES



BVEP PLAZA MULTISTRATÉGIA

Assembleia Geral Extraordinária

05/02/2021



Deliberação proposta

AGE em 05/Fev/2021:

- a) Prorrogar a Duração do Fundo até 02 de janeiro de 2024, alterando assim a redação do Artigo 3º, conforme segue: “**Artigo 3º** - O Fundo terá prazo de duração até 02 de janeiro de 2024 (“Prazo de Duração”). O Prazo de Duração do Fundo poderá ser alterado ou prorrogado mediante proposta apresentada pelo Comitê Gestor e de Investimento e posterior aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, na forma do Artigo 21, inciso VII, deste Regulamento”, bem como as alterações necessárias ao regulamento do Fundo para refletir esta alteração; e
- b) Prorrogar o Período de Desinvestimento do Fundo por 3 (três) anos.

Proposta da Administradora

Diante do cenário desfavorável causado pela pandemia do COVID19 à partir de março, a expectativa pelos processos no *pipeline 2020* não foram efetivados. Os esforços na prospecção foram mantidos em 2020.



- 1 contrato assinado em fevereiro e rescindido em julho – 2H OFFSHORE – 2º pav.
- 1 contrato cancelado no momento da assinatura – VISAGIO – 12º pav.
- 2 processos cancelados pelas empresas



- Aditivo de 1 andar em Janeiro - VOLTALIA – 13º andar
- 1 contrato assinado em Julho – BLUE TRADE – 4º pav.
- 1 processo concluído em 29/12 – LOGIN LOGISTICA – 12º andar (em minuta)

Proposta da Administradora

A Administradora propõe a aprovação da prorrogação da duração do Fundo até 02 de janeiro de 2024.

Com os efeitos da pandemia, o mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro registrou uma desaceleração na locação comercial, com o registro de entrega de áreas pelas empresas.

Registrou-se no terceiro trimestre de 2020 a taxa de vacância de 35,1% e queda de 1,4% no preço médio pedido, repetindo a queda dos trimestre anterior.

Diante do cenário, o momento não é oportuno para a venda do ativo.

Assim, ao longo de 2021 manter a estratégia de locação. A apresentação para a venda do ativo também será mantida, considerando que reduzindo a taxa de vacância, o empreendimento se torna mais atrativo para os investidores.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA MULTIESTRATÉGIA



Proposta da Administradora

Estratégia

2021
2022  Prospecção e locação do empreendimento e atingir o percentual de 75% de ocupação

2023  Venda do ativo

O processo de venda do ativo poderá ser antecipado, atingindo a ocupação/locação de 75%

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA MULTISTRATÉGIA



Proposta da Administradora

Expectativa de Retorno

Valor Atual do Ativo	146.785.690,00					
Custo do Ativo	134.567.165,00					
Custo de Transação de Venda	2,50%					
Área Locável	14.357,00					
	Valor por m2	Valor Total	Valor Líquido	Valor da SPE (80%)	Valor da SPE Liq IR (80%)	Retorno no periodo
Venda em 1 ano	10.471,00	150.332.147,00	146.573.843,33	117.259.074,66	117.259.074,66	-20,12%
Venda em 3 anos	12.000,00	172.284.000,00	167.976.900,00	134.381.520,00	134.381.520,00	-8,45%
	14.000,00	200.998.000,00	195.973.050,00	156.778.440,00	149.004.493,75	1,51%
	16.000,00	229.712.000,00	223.969.200,00	179.175.360,00	163.562.491,75	11,43%

Características do Empreendimento

Edifício de escritórios de alto padrão, classificação AAA de qualidade e certificação Green Building categoria Gold.

Possui 15 andares locáveis, auditório, loja com acesso externo e 27 vagas de estacionamento autônomas.

Custos do condomínio

Área Privativa (m2)		Ocupação do imóvel	até 30%	31% a 60%	61% a 100%
14.357					
15 pavimentos		Total de despesas do condomínio (mês)	182.847	233.392	243.478
Auditório					
Loja		Custo condominial mensal (R\$/m2 área privativa)	12,74/m2	16,26/m2	16,96/m2
Vagas autônomas					

O custo atual do condomínio está em 118 mil/mês para a taxa de ocupação até 30%.

O empreendimento possui baixo custo de ocupação comparado ao mercado devido a sua arquitetura, sistemas inteligentes incluindo ar condicionado e isenção do IPTU.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA MULTISTRATÉGIA



Características do empreendimento

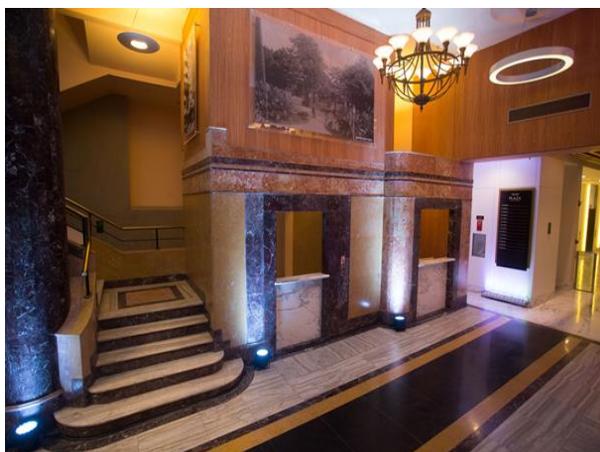
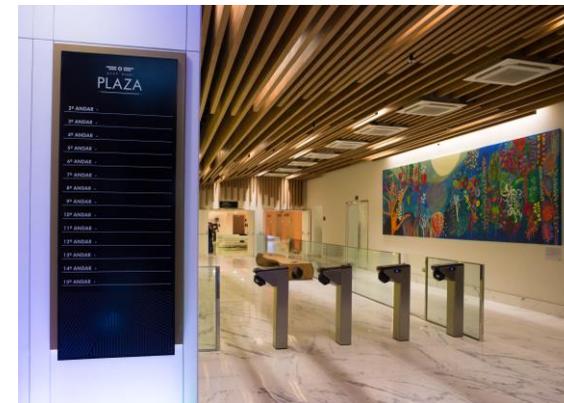
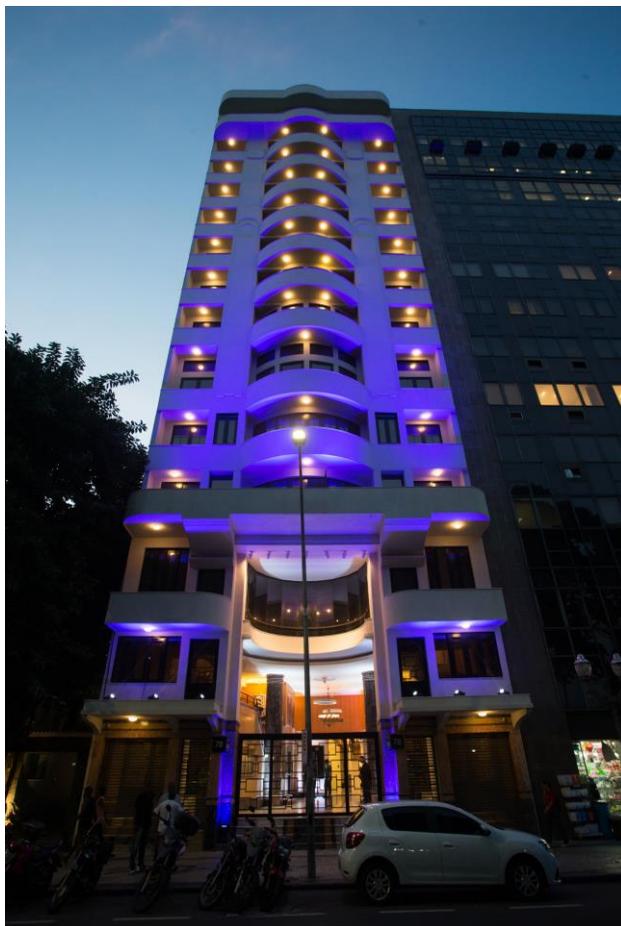


CONJUNTOS	ÁREA PRIVATIVA (NBR12)	LOCATÁRIO
1501 (duplex)	981,02	Voltalia
1401	968,64	
1301	968,52	
1201	959,12	
1101	959,12	
1001	959,12	
901	959,12	
801	959,12	
701	959,12	
601	959,12	
501	959,12	
401	733,45	Bluetrade
301	728,92	
201	683,61	
LOJA	553,76	
TOTAL	13.290,88	

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA MULTIELABORAÇÃO



Características do empreendimento



FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA MULTISTRATÉGIA



Empreendimento

Projeção do Fluxo de Caixa da SPE x Condomínio

Base Nov/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21
Locação	92.410,24	92.410,24	92.410,24	103.655,74	103.655,74	103.655,74	137.553,94
Reembolso Condomínio	30.957,91	30.957,91	30.957,91	30.957,91	38.404,38	38.404,38	38.404,38
Despesas do Condomínio	- 117.960,46	- 117.960,46	- 117.960,46	- 117.960,46	- 117.960,46	- 117.960,46	- 117.960,46
TOTAL	5.407,69	5.407,69	5.407,69	16.653,19	24.099,66	24.099,66	57.997,86

- Os prazos negociados de carência estão em torno de 12 meses.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA MULTISTRATÉGIA



Consolidada

ATIVO	Notas	28/02/2020		
		Quantidade	Saldo contábil	% sobre patrimônio líquido
Disponibilidades			12	0,01
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez			1.000	0,68
Tesouro pré-fixado (LTN-B)			1.000	0,68
Tesouro IPCA com juros semestrais (NTN-B)			-	-
Investimentos				
Ações de companhias fechadas		116.844.988	146.949	99,64
BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III	4	116.844.988	146.597	99,40
BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III a integralizar		352.000	352	0,24
Valores a receber			2	0,00
Total do Ativo			147.963	100,33
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Valores a pagar			483	0,33
Outras despesas administrativas			131	0,09
BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III a pagar			352	0,24
Patrimônio líquido			147.480	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido			147.963	100,33