



# FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA MULTIESTRATÉGIA (“Fundo”) Cenário Atual e Perspectivas

20 de outubro de 2021

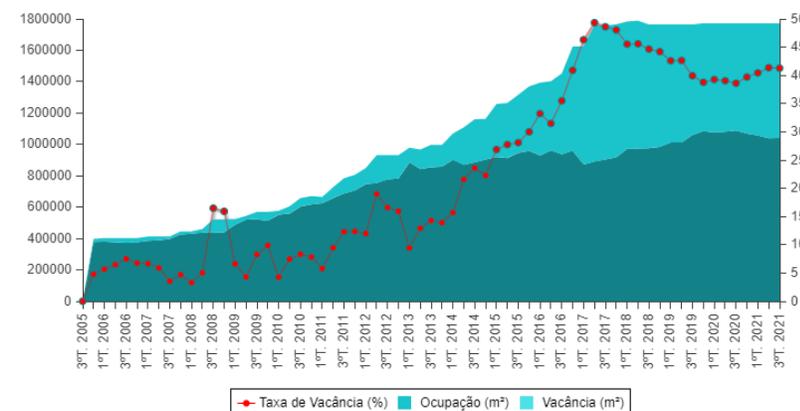




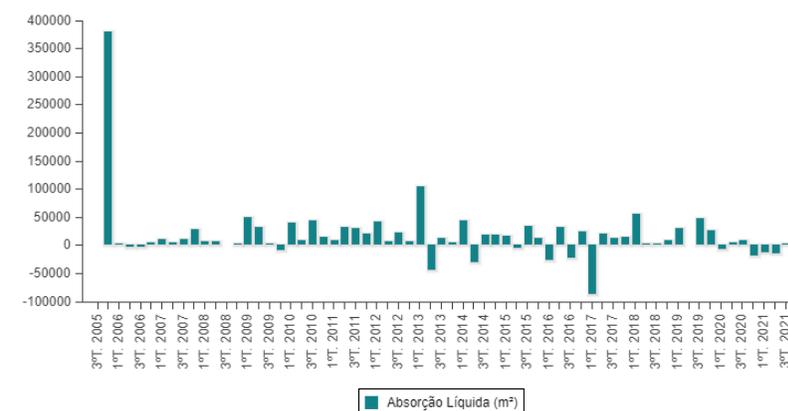
**FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES  
BVEP PLAZA MULTISTRATÉGIA**

- O cenário para o mercado de escritórios no Rio de Janeiro continua desafiador;
- Após o pico de aproximadamente 50% de taxa de vacância em 2017, o mercado deu sinais de melhora reduzindo para a vacância para 39% no final de 2019;
- Porém, com a nova dinâmica de trabalho remoto devido a pandemia do Covid-19, muitas empresas enxugaram suas estruturas e/ou postergaram novos investimentos; e
- Hoje a vacância no mercado de escritórios A, AA, AAA do RJ está em 41%.

### Taxa de Vacância: Edifícios AAA, AA, A – Rio de Janeiro



### Absorção Líquida: Edifícios AAA, AA, A – Rio de Janeiro



Fonte: Buildings

Gráficos | BVEP Nigri Plaza



#Empresas

**252**

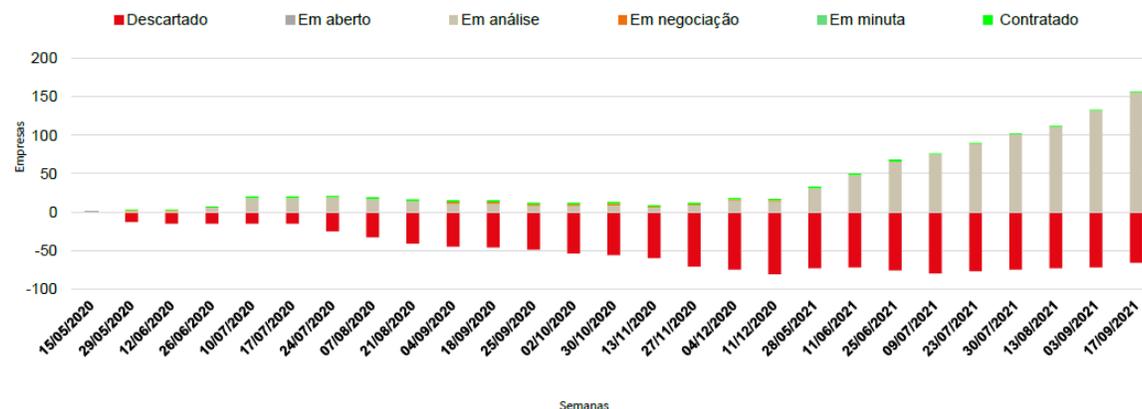
#Novas Empresas  
(Report)

**15**

#Novos Declinados  
(Report)

**87**

Gráfico de evolução



- A gestão vem fazendo um trabalho de retenção dos inquilinos, concedendo descontos e carências
  - São importantes manter os inquilinos para comportar as despesas condominiais
- A comercialização do empreendimento está sendo gerenciada pela empresa multinacional de consultoria Jones Lang Lasalle
  - Reuniões de acompanhamento e definição de estratégias realizadas a cada 2 semanas

# FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA MULTIESTRATÉGIA

## CENÁRIOS ALTERNATIVOS



- Incertezas no cenário político e fiscal dificultam a precificação e captação de novos recursos
  - Baixa liquidez e cenário desfavorável no momento

### Transações de Venda no Mercado Corporativo RJ Prédios Classe A, AA, AAA



Fonte: Buildings

# FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA MULTIESTRATÉGIA

## MERCADO E SIMULAÇÃO



### Flls monoativos no RJ

ABL	13.290
Cap de Venda	10%
Renda Garantida (anos)	2

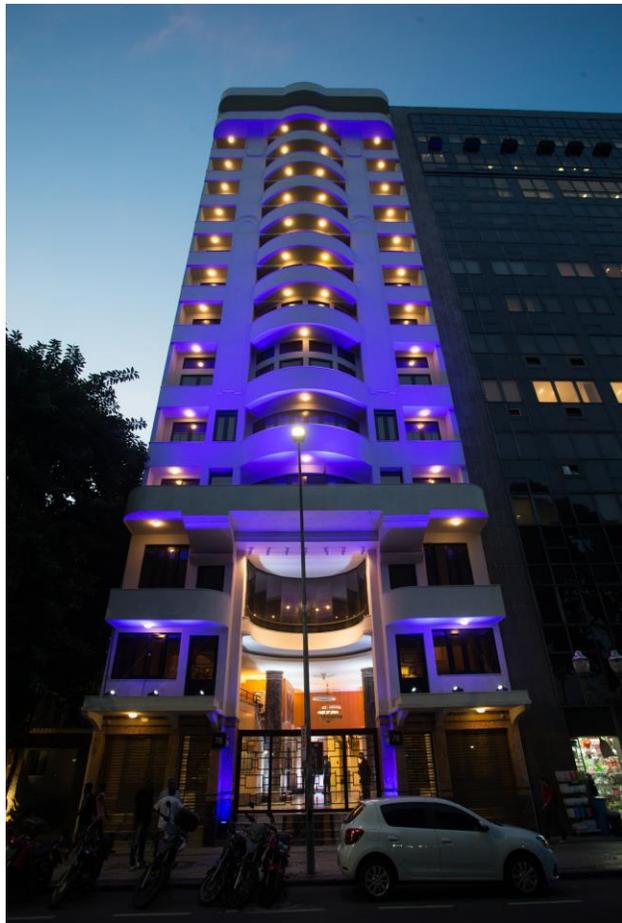
Aluguel (R\$/m²)	Valor de Venda (R\$)	Valor por m² (R\$)
70	89.308.800	6.720
60	76.550.400	5.760
50	63.792.000	4.800

EDIFÍCIO	ABL	VP	R\$/m²	VM	R\$/m²	P/VP	
TORRE ALMIRANTE		16.644	228.908.585	13.753	118.959.390	7.147	0,52
EDIFÍCIO GALERIA		24.844	300.274.052	12.086	93.014.142	3.744	0,31
EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO		56.429	362.428.767	6.423	107.524.800	1.905	0,30
PRESIDENTE VARGAS		10.082	46.794.672	4.641	26.130.000	2.592	0,56

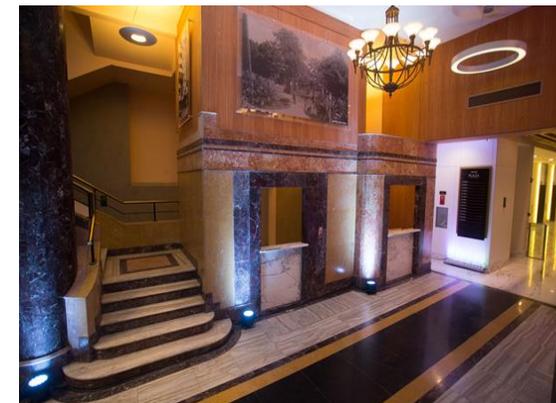
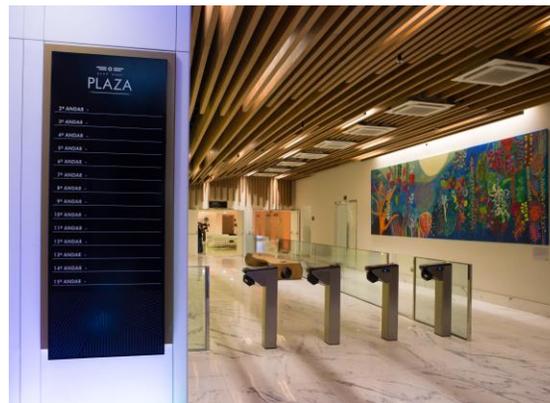
- Despesas de administração predial estão abaixo do orçamento previsto para o ano e continuamos buscando mais reduções com fornecedores.
- Taxa de administração
  - Inicial: 2,5% a.a.
  - Redução em Jul-2017: 0,50% a.a.
  - Redução em Mai-2019: 0,40% a.a. (atual)

# FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA MULTISTRATÉGIA

## O ATIVO



- Localização privilegiada, na região central do Rio de Janeiro, próximo a estação Cinelândia do metrô e o aeroporto Santos Dumont.
- 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.



Ocupação: 35%

CONJUNTOS	ÁREA PRIVATIVA (NBR12)	LOCATÁRIO
1501 (duplex)	981,02	Votalia
1401	968,64	
1301	968,52	
1201	959,12	Log-in Logística
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	-
<b>TOTAL</b>	<b>13.290,88</b>	



- Hoje alguns inquilinos estão em período de carência ou com descontos já previstos em contrato.

INQUILINO	DATA DE INÍCIO	DATA DE TÉRMINO	ÍNDICE DE REAJUSTE	ALUGUEL MÉDIO (CONSIDERANDO DESCONTOS) (R\$/m <sup>2</sup> )
A	jun-18	jun-28	IPCA	R\$65
B	jun-18	jun-28	IPCA	R\$65
C	dez-19	jun-28	IPCA	R\$53
D	mar-21	mar-26	IGP-M	R\$38
E	jul-20	jul-26	IPCA	R\$46



### E-MAIL

[RI-VAM@bv.com.br](mailto:RI-VAM@bv.com.br)



### TELEFONE

+55 (11) 5171- 3750



### ENDEREÇO

Av. Nações Unidas, 14.171 - Torre A - 11º Andar  
04794-000 | São Paulo - SP | Brasil



### Páginas na Rede Mundial

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV asset  
[www.bv.com.br](http://www.bv.com.br)

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 Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("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 <https://www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque/fundos-de-investimentos/fundos-estruturados/> 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 - 9:00 às 18:00 horas.

RATING S&P<sup>1</sup>: *Signatory of:*  
**AMP-1**  **PRI** Principles for Responsible Investment



<sup>1</sup>Publicado no site [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), em junho de 2020.