



Relatório Gerencial | TRX Desenvolvimento Modular Santa Cruz FIP 2º Trimestre de 2017

DADOS DO FUNDO

INÍCIO	10/12/2014
PRAZO	5 anos: 3 anos de investimento + 2 anos de desinvestimento
MONTANTE TOTAL	R\$ 55.000.000,00
DISTRIBUIÇÃO DE COTAS	Oferta Pública com esforços restritos (ICVM nº 476/09)
ADMINISTRADOR	Votorantim Asset Management DTVM LTDA
GESTOR*	TRX Gestora de Recursos LTDA
GESTOR*	Votorantim Asset Management DTVM LTDA
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,60% a.a. sobre o PL com mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (correção anual)
TAXA DE PERFORMANCE	0,15% a.a. sobre o PL com mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (correção anual)

*A gestão da carteira de investimentos do Fundo é feita de modo compartilhado, pela TRX e VAM.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Conforme regulamento vigente, o objetivo do Fundo é buscar resultados positivos acumulados no longo prazo, concentrando seus investimentos na aquisição de ações da Companhia Investida, participando do seu processo decisório, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, notadamente através da indicação de membros do Conselho de Administração e/ou membros da Diretoria da Companhia Investida que deverão, da mesma forma, atuar com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

OBJETIVO DO RELATÓRIO

Reportar os estágios do **Condomínio Modular Santa Cruz** desenvolvido e gerenciado pela TRX Investimentos Imobiliários S.A, objeto do Fundo TRX Desenvolvimento Modular Santa Cruz FIP.

Os condomínios modulares desenvolvidos pela TRX buscam atender à demanda do mercado por espaços logísticos e industriais. Com sua expertise no mapeamento e identificação de terrenos com alto potencial imobiliário e localização estratégica, a TRX oferece soluções prontas para uso e proporciona módulos totalmente adaptáveis para diversos tipos de demandas.

RESUMO DO PROJETO

EMPREENHIMENTO	TRX Condomínio Modular Santa Cruz
LOCALIZAÇÃO	Santa Cruz, Rio de Janeiro/ RJ
INÍCIO DAS OBRAS	Ago/2017
CONCLUSÃO DAS OBRAS:	
Fase 1	Abr/2018 (estimativa)
Fase 2	Out/2019 (estimativa)
Fase 3	Out/2020 (estimativa)
Fase 4	Out/2021 (estimativa)
DESINVESTIMENTO	Dez/2021 (estimativa)
INVESTIMENTO TOTAL (EQUITY + ALAVANCAGEM)	R\$ 140.000.000,00
CAPITAL INVESTIDO PELO FIP (EQUITY)	R\$ 55.000.000,00
% DA SPE DETIDO PELO FIP*	99%
EXP. MÁXIMA DE CAIXA PREVISTA FIP	R\$ 55.000.000,00
ÁREA BRUTA LOCÁVEL TOTAL	94.477,87 m ²

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	93.349,91 m ²
FASE 1	27.478,41 m ²
FASE 2	22.232,35 m ²
FASE 3	31.019,74 m ²
FASE 4	12.619,41 m ²

*Participação em revisão.

PERSPECTIVA DO PROJETO



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO E REGIÃO

O empreendimento está localizado a aproximadamente 60 quilômetros do centro da cidade do Rio de Janeiro e próximo à Baixada Fluminense, onde se situa o polo industrial do Estado.

O distrito de Santa Cruz dispõe de importantes acessos rodoviários, incluindo: (i) a Avenida Brasil, que liga Santa Cruz ao centro do Rio de Janeiro; (ii) a Rodovia BR-101 (Rio-Santos), que o interliga aos municípios da Costa Verde, ao litoral paulista e ao Arco Metropolitano; e (iii) a Estrada de Sepetiba, que interliga Santa Cruz ao bairro de Sepetiba.

A Baixada Fluminense fica ao norte de Santa Cruz, sendo uma das regiões industriais mais consolidadas do Estado. No entanto, em termos de galpões logísticos, a grande maioria do estoque na Baixada é composta por galpões de qualidade inferior, já o novo estoque é restrito, em função da escassez de terrenos e principalmente pela inviabilidade de implantação face aos altos custos de aquisição dos terrenos e construção (que é prejudicado pela qualidade inferior do solo em grande parte desta região).

DESENVOLVIMENTO DA OBRA

Os projetos e estudos necessários para a obtenção das licenças foram aprovados pelos órgãos competentes:

- Autorização de supressão arbórea;
- Licença de instalação da edificação;
- Termo de compromisso, contendo a medida compensatória;
- Autorização de Terraplenagem;
- Licença de Barracão e Tapume (foi obtido anteriormente, porém, o licenciamento total ainda dependia da emissão dos documentos acima);
- Licença de Obras (foi obtido anteriormente, porém, o licenciamento total ainda dependia da emissão dos documentos acima);

Visto que as licenças mencionadas acima eram as últimas pendências necessárias para o início efetivo da 1ª fase, as obras serão iniciadas em agosto de 2017.

PERPECTIVAS DE MERCADO - BRASIL E RIO DE JANEIRO

(Relatório de Mercado Industrial e Logístico 2T17 – Engebanc Real Estate)

Há praticamente dois anos que o crescimento da demanda do mercado industrial e logístico tem sido cada vez menor. Mesmo com o balanço do primeiro semestre de 2017 indicando uma retração, o resultado positivo do segundo trimestre é um indicativo de que a segunda metade do ano pode ser mais animadora.

A demanda cresceu 106 mil m² em âmbito nacional e sabe-se que ela é latente para diversas atividades, entretanto, o humor e a desconfiança com o futuro fazem com que os tomadores de decisão ainda posterguem a evolução de certos negócios.

É notório que há algum tempo proprietários e desenvolvedores não aumentam nominalmente os preços de locação dos imóveis. Atualmente a média nacional está em R\$ 19,31/m²/mês, próximo ao valor nominal que se praticava nesse mercado em meados de 2012. Este movimento reflete os efeitos da crise política e econômica que impactou diretamente o mercado industrial e logístico.

Outro indicativo de melhora é a absorção bruta trimestral, que aumentou 55% em relação ao trimestre passado, totalizando 259 mil m² alugados. Com exceção dos estados de Santa Catarina e Ceará, que apresentaram um volume desocupado maior do que o ocupado, todos os demais encerraram o trimestre de forma positiva.

Rio de Janeiro

Embora tenha havido uma pequena melhora no 2T17 em comparação ao 1T17, o mercado vive seu momento mais singular desde o início dos monitoramentos pela ENGEBANC REAL ESTATE. Com apenas 25 mil m² alugados e 114 mil m² devolvidos, o Rio conta com o maior saldo negativo semestral dentre todos os estados brasileiros. O novo estoque está em ritmo forte de diminuição, dado os 81 mil m² entregues nos últimos doze meses em comparação aos 362 mil m² entregues nos doze meses anteriores.

Como a atividade econômica no Rio piorou muito nos últimos tempos, o segmento de logística /distribuição é um dos primeiros a sentir os efeitos negativos. Quase a totalidade dos desenvolvedores frearam novos projetos e têm focado seus esforços na diminuição da disponibilidade. Isso pode ser encarado de forma positiva, pois se as premissas de mercado atuais se mantiverem, pode-se ter um movimento de redução da disponibilidade iniciando neste segundo semestre até 2018.

Fonte: Relatório de Mercado Industrial e Logístico 2T17 – Engebanc Real Estate

VALORES PREVISTOS X REALIZADOS

Até o 2º Trimestre de 2017 foram investidos R\$ 18,3 milhões referentes à primeira fase do empreendimento. O valor representa 13,7% do previsto para investimento total nesse empreendimento de R\$ 134 milhões. Demonstramos, na tabela abaixo, o detalhamento deste investimento:

DESPESAS	PREVISTO	REALIZADO (*)	%
DESPESAS DE AQUISIÇÃO DE TERRENO	12.666.317,51	12.607.115,14	99,53%
DESPESAS DE DILIGÊNCIA	578.258,60	178.765,99	30,91%
DESPESAS DE APROVAÇÕES	7.712.533,58	3.549.618,92	46,02%
DESPESAS DE PROJETOS	537.924,81	174.889,70	32,51%
DESPESAS DE TERRAPLANAGEM	-	-	-
DESPESAS DE INFRAESTRUTURA	874.002,37	-	-
DESPESAS DE CONSTRUÇÃO	109.285.047,43	1.327.102,29	1,21%
OUTRAS DESPESAS	2.357.909,39	489.159,24	20,75%
TOTAL	134.011.993,69	18.326.651,28	13,68%

(*) Valores realizados podem sofrer alterações basicamente por dois motivos: (i) Desembolso efetivo com determinada despesa no trimestre e/ou (ii) reclassificações contábeis.

FLUXO DE CHAMADA DE CAPITAL – R\$

	REALIZADO			
	2014	2015	2016	2017 (ACUM.)
CHAMADA DE CAPITAL TOTAL	1.650.000,00	924.000,00	275.000,00	55.000.000,00
CAPITAL APORTADO AO PROJETO	1.500.099,00	600.000,00	-	19.600.099,00
CUSTOS DO FUNDO	10,00	399.077,02	191.301,34	1.079.333,84
CAPITAL APORTADO AOS PROJETOS + CUSTOS DO FUNDO	1.500.109,00	999.077,02	466.301,34	20.679.432,84
SALDO EM CAIXA (*)	153.776,35	90.837,02	2.530,48	35.860.394,27
RECEITA FINANCEIRA	-	1.153,68	270.409,87	1.537.877,34

(*) O valor residual entre o capital aportado pelo investidor e o capital destinado aos projetos considerando os custos do fundo, permanece aplicando em um fundo de investimentos referenciado DI.



Gestor/Administrador:

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bancovotorantim.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).



Gestor:

Luiz Augusto
CEO
Tel.: (11) 4872-2600
luz@trx.com.br

José Alves Neto
CIO
Tel.: (11) 4872-2600
jose@trx.com.br

Ian Andrade
CFO
Tel.: (11) 4872-2600
ian.andrade@trx.com.br

Roni Katalan
Diretor
Tel.: (11) 4872-2600
roni.katalan@trx.com.br

Silvia Benvenuti
Relações com Investidores
Tel.: (11) 4872-2600/2658
ri@trx.com.br