

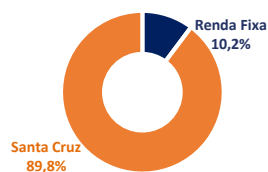
CONSIDERAÇÕES DO TRIMESTRE

As obras foram iniciadas no dia 01 de agosto de 2017. Em decorrência das fortes chuvas acima da média para o período na cidade do Rio de Janeiro, o cronograma de construção foi impactado, gerando sensível atraso na conclusão das obras.

A empresa Norpal, responsável pela construção do empreendimento, não tem cumprido regularmente com o cronograma acordado, gerando atraso para conclusão da obra. Além disso, o contrato de construção com a Construtora já excedeu seu custo, mas por ser um contrato com preço máximo garantido, a TRX irá executar a garantia dada pela construtora e concluir a obra, sem prejuízo econômico aos investidores. A garantia dada pela Norpal equivale a uma permuta física do empreendimento, que será incorporada ao fundo.

Atualmente as obras estão aproximadamente 92% completas.

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL APORTADO DESDE O INÍCIO DO FUNDO – (R\$ milhões)



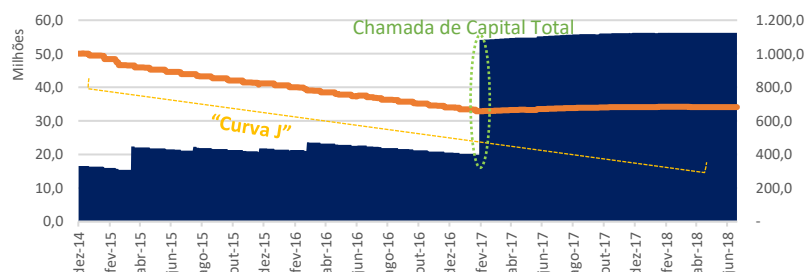
Valores em Milhões

Chamada de Capital Total	R\$ 55,0
Capital Aportado ao Projeto	(R\$ 50,5)
Custos do Fundo	(R\$ 1,6)
Saldo em Aplicação Financeira	R\$ 5,8
Receita Financeira Acumulada	R\$ 2,7

CUSTOS DO FUNDO INCORRIDOS NO PERÍODO – (R\$ mil)

Custos	2T18	ano	12 meses
Taxas de ADM, Gestão, Custódia e Controladoria	(111,9)	(222,0)	(450,2)
Laudo de Avaliação	-	-	(25,5)
Taxa de Fiscalização CVM	(3,8)	(7,5)	(14,2)
Taxa CETIP	(5,6)	(10,7)	(19,4)
Outros	(0,4)	(0,6)	(2,5)
Total	(121,6)	(240,8)	(511,8)

EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



OBJETIVO DO FUNDO

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.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Data de Início	10.12.2014
CNPJ	20.040.076/0001-58
Prazo	5 anos: 3 de investimento + 2 de desinvestimento
Montante Total	R\$ 55.000.000,00
Taxa Administração	0,60% a.a. sobre PL com mínimo mensal de R\$ 25.000
Taxa Performance	0,15% a.a. sobre PL com mínimo mensal de R\$ 5.000

DADOS PATRIMONIAIS EM 29.06.2018

Valor Patrimonial	R\$ 56.199.333,29
R\$ Cota	R\$ 682,44

GESTORES

TRX Gestora de Recursos LTDA
CNPJ: 13.362.610/0001-87

Votorantim Asset Management DTVM LTDA
CNPJ: 03.384.738/0001-98

ADMINISTRADOR

Votorantim Asset Management DTVM LTDA
CNPJ: 03.384.738/0001-98

CUSTODIANTE

Votorantim Asset Management DTVM LTDA
CNPJ: 03.384.738/0001-98

No gráfico acima, apresentamos a relação entre a evolução do Patrimônio Líquido do Fundo e o valor unitário da cota. O TRX Desenvolvimento Modular Santa Cruz FIP, sendo um produto de investimento cujo objetivo é desenvolver e desinvestir ativos imobiliários, apresenta nesse primeiro período “investimento” o comportamento denominado pelo mercado de “curva j”, ou seja, não possui geração de receitas para remunerar o capital investido, ocorrendo apenas a apropriação das despesas incorridas para desenvolvimento do ativo e por isso, a rentabilidade do investimento é negativa em alguns períodos. No desinvestimento do ativo “venda”, a receita obtida é apropriada de uma só vez, impactando positivamente o valor da cota. Até o desinvestimento, o único evento capaz de alterar o valor dos ativos significativamente é o valor apurado em laudo de avaliação preparado anualmente por empresa especializada independente, conforme define as Instruções CVM 578/579.

CONDOMÍNIO MODULAR SANTA CRUZ/ RJ

Fase de obras iniciada em 01/08/2017. Todas as licenças necessárias para o início da construção foram aprovadas pelos órgãos competentes.

RESUMO DO PROJETO

Empreendimento	TRX Condomínio Modular Santa Cruz
Localização	Santa Cruz, Rio de Janeiro/ RJ
Início das Obras	Ago/2017
Conclusão das Obras:	
Fase 1	Jun/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

1ª fase	
Área Construída Total	27.435,78 m ²
Demais fases	
Área Construída Total	93.349,91 m ²
Área do Terreno	
Área Total	209.745,64 m ²

VALORES REALIZADOS

Até o 2º Trimestre de 2018 foram investidos R\$ 50,5 milhões referentes à primeira fase do empreendimento.



DETALHES DA OBRA

Projetos e Relatórios Preliminares

ITEM	EMPRESA	AVANÇO (%)	STATUS
Sondagens	STCGEO	100%	Concluído
Levantamento Planialtimétrico	STCGEO	100%	Concluído
Estudo de Viabilidade Técnica e Legal	Canal Consultoria	100%	Concluído
Estudo de Viabilidade Ambiental	Canal Consultoria	100%	Concluído

Projetos e Documentos Legais

ITEM	EMPRESA	AVANÇO (%)	STATUS
Arquitetura	DMDV Arquitetos	100%	Aprovado
Terraplenagem	Rambla Engenharia	100%	Aprovado
Drenagem	Rambla Engenharia	100%	Aprovado

Projetos Executivos

ITEM	EMPRESA	AVANÇO (%)	STATUS
Arquitetura	DMDV Arquitetos	100%	Concluído
Terraplenagem	Rambla Engenharia	100%	Concluído
Drenagem	Rambla Engenharia	100%	Concluído
Fundação Profunda	Portella Allarcon	100%	Concluído
Fundação Superficial	Aluizio D'Avilla	100%	Concluído
Estrutura de Concreto	Vendramini Eng.	100%	Concluído
Piso Industrial	Fernandes Eng.	100%	Compatibilização
Estrutura Metálica	Dagnese Soluções Met	100%	Concluído
Pavimentação	Terpav Engenharia	100%	Concluído
Instalações Elétricas	Hidrelec Engenharia	100%	Concluído
Instalações Hidráulicas	Hidrelec Engenharia	100%	Concluído
Combate a Incêndio	Feurtec Engenharia/ Betuel Instalações	100%	Concluído

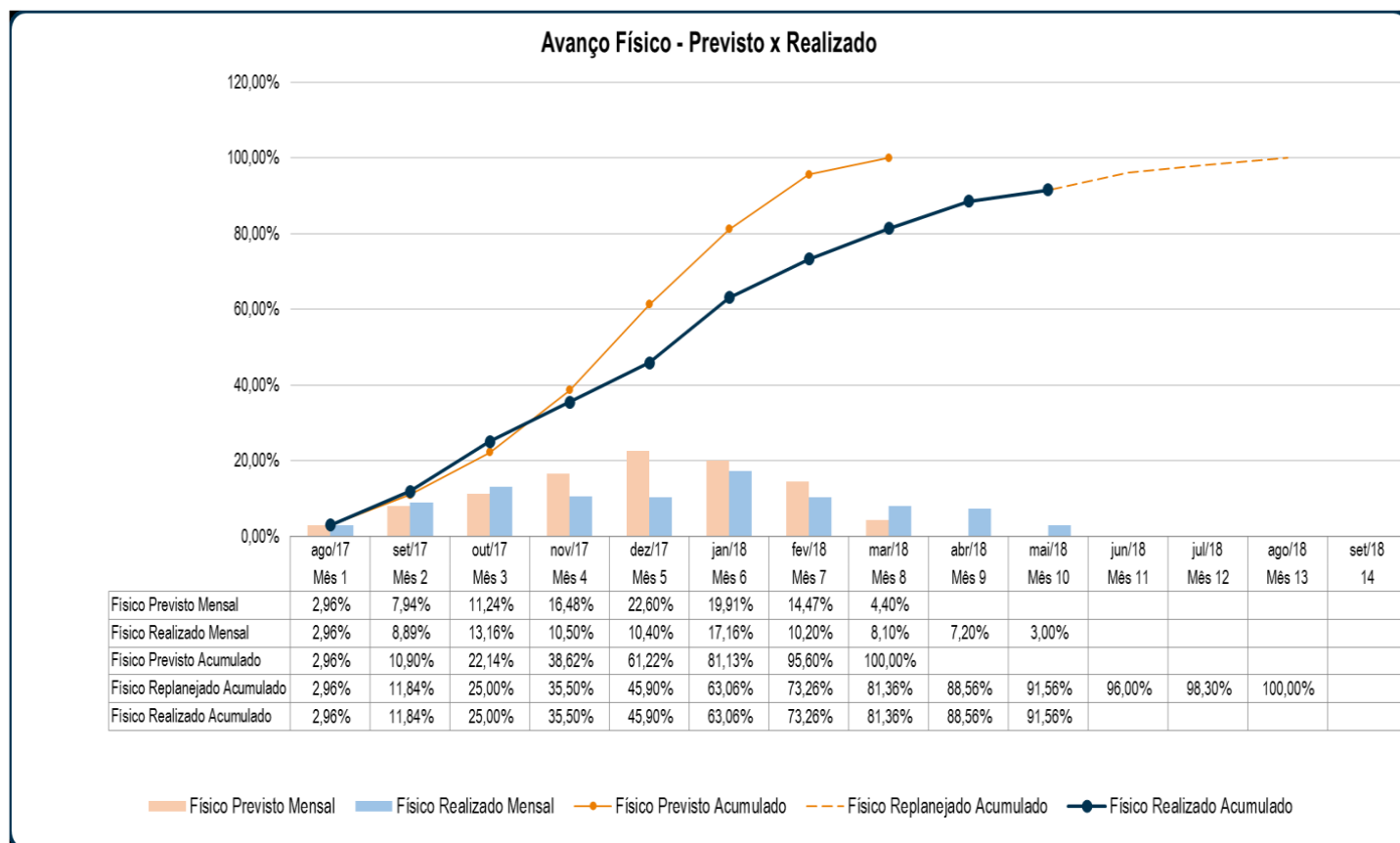
Status de Aprovações e Licenças

ITEM	ÓRGÃO	STATUS	PREVISÃO
Licença de Obras	SMU	Aprovado	-
Licença de Prévia/Instalação	SMAC	Aprovado	-
Projeto de Trânsito	CETRIO	Aprovado	-
Projeto de Drenagem	Rio Águas	Aprovado	-
Projeto de Contenção	GEORIO	Aprovado	-

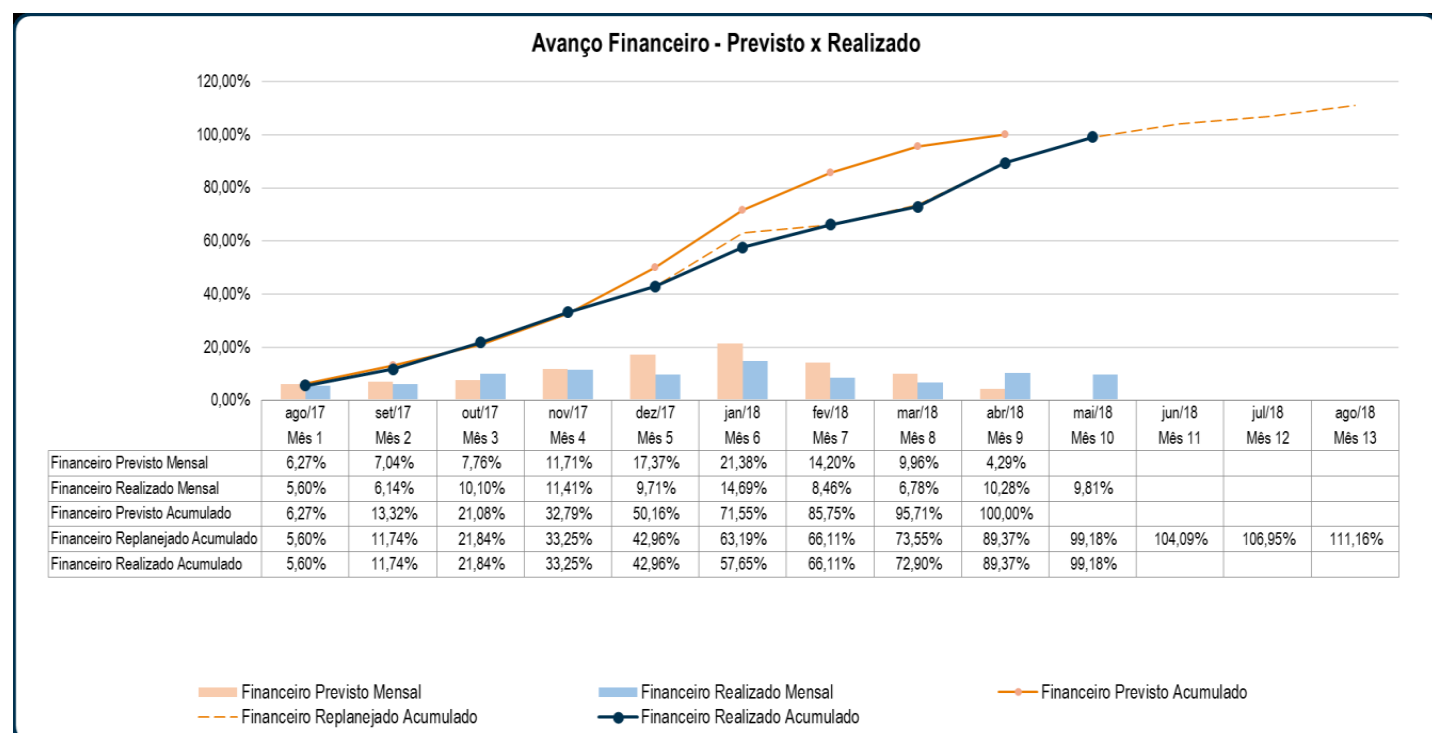
Status das Obras

ITEM	STATUS	COMENTÁRIOS
Pavimentação de ruas	97%	Ruas internas de tráfego pesado estão em execução.
Fechamento perimetral	100%	Restando finalização de toda extensão da Estrada dos Guaranis e parte de fechamento junto à Rua Dois, e acesso ao Terreno do Empreendimento Segunda Fase.
Muros de doca pré-moldados	100%	Montagem concluída.
Estrutura metálica de cobertura	100%	A estrutura metálica de cobertura está com 95% executada e 95% do telhamento do galpão executado e o fechamento das laterais de acesso a rampa.
Instalações hidráulicas	88%	Todas as instalações hidráulicas externas ao galpão já foram executadas, as ligações internas estão em andamento. não iniciado os Serviços de Assentamento de Bancadas, Louças e Metais.
Instalações elétricas, dados e voz	85%	Instalações internas concluídas. Área externa em execução.
Instalações de combate a incêndio	95%	As tubulações da rede se sprinklers finalizadas junto a estrutura de cobertura metálica. Há pendências de fechamento do Sistema com Casa de Bombas, faltando Interligação de Redes de Águas com Castelo de Água.
Piso industrial	95%	Pisos realizados em 100% da concretagem, havendo necessidade de aplicação de endurecedor de concreto e tratamento de juntas.
Pisos das Docas	100%	Pisos prontos.
Drenagem ao longo da cerca de 700 metros na Estrada dos Guaranis (Área Pública)	50%	Projeto Aprovado. A Empresa Carioca CONE RIO dará início aos Serviços de Construção da Drenagem de Rede Externa de Águas Pluviais em 28/06/2018 (com 60 dias para finalização do serviço).
Pintura Externa	25%	Iniciada Pintura externa dos Edifícios, termino previsto para 01 quinzena de agosto
Pintura Interna	75%	Em andamento a pintura interna das paredes de blocos de concreto com termino previsto para final de julho
Venezianas de ventilação	60%	Iniciados os serviços com finalização prevista para final de julho
Portaria	70%	Serviços em andamento, concluídas as instalações do portões e grades, iniciados os serviços de assentamento de cerâmica, iniciados os serviços de assentamento de caixilhos blindados, com termino de execução de toda a portaria em final de julho.
Ampliação de rede de água potável	40%	Serviço iniciados com previsão de conclusão no final de julho.
Nova rede de águas pluviais externas (serviço extracontratual)	40%	Material entregue na obra aguardando aprovação da execução pela Rio Aguas

Curva de Avanço Físico



Curva de Avanço Financeiro



FOTOS DA OBRA



Acerto de Guias e Sarjeta Rua Três com Rua Um



Acerto de Guias e Sarjeta Rua Três com Rua Um



Recuperação de sarjeta rua Três



Realização de Intertravados na Rua Quatro



Assentamento de Porta Corta-fogo – Total de 20 unds.



Assentamento de Portas em Chafts das Docas – Total de 10 unds



Execução de ampliação de rede de água potável



Posicionamento tubos da rede de água potável.



Revestimento de Pisos e Paredes em Banheiros e Vestiários do Edifício de Apoio aos Caminhoneiros



Recebimento das Galerias para Execução dos Serviços de travessia de Ruas. Aguas pluviais.



Início de Serviços de Pintura de Fachada Externa



Material para ventilação natural do Galpão



Pintura Interna de Paredes em Andamento.



Montagem do Reservatório de água e incêndio.



Revestimento de Paredes de Banheiros em Kits.



Recebimento de Argamassas de assentamento de revestimento de Pisos e Paredes em 28/06/2018.



Realização de Alvenarias em Paredes Internas de Kits.



Realização de Alvenarias em Paredes Internas de Kits e Chafits.



Assentamento Pingadeiras em Janelas dos Kits.



Vidros Blindados da Portaria Principal na Obra.



Caixilhos em Alumínio



Caixilhos em Alumínio



Posicionamento de Luminárias em Tapamentos Externos Concluídos.



Portaria Principal



Concretagem de Piso Industrial e Kits.



Acerto de Base e Corte de Talude em Rua Interna Paralela a Estrada dos Guaranis.



Acerto de Base e Corte de Talude em Rua Interna Paralela a Estrada dos Guaranis.



Fachada Principal Execução de Alvenarias



Acesso a Portaria Principal



Execução de Intertravados na Rua Um Portaria Principal.



Vista Panorâmica da Obra na Rua Dois na Preparação de Base para assentamento de Intertravados.



Remoção de Entulho e Arrumação e Limpeza em Área junto ao Canteiro de Obras dos Empreiteiros e a Estrada dos Palmares para acerto do terreno e Plantio de Grama.



Regularização e nivelamento de Piso em Intertravados junto a Rua Dois em 26/06/2018 (diferença de nível).