

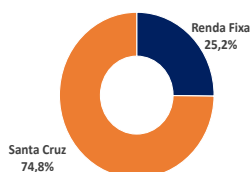
## TRX DESENVOLVIMENTO MODULAR SANTA CRUZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

Relatório Gerencial  
4º Trimestre de 2017

### CONSIDERAÇÕES DO TRIMESTRE

As licenças necessárias para início das obras foram emitidas no final do segundo trimestre. As obras foram iniciadas no dia 01 de agosto e em 31 de dezembro de 2017, estavam avançadas em 45,90%.

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

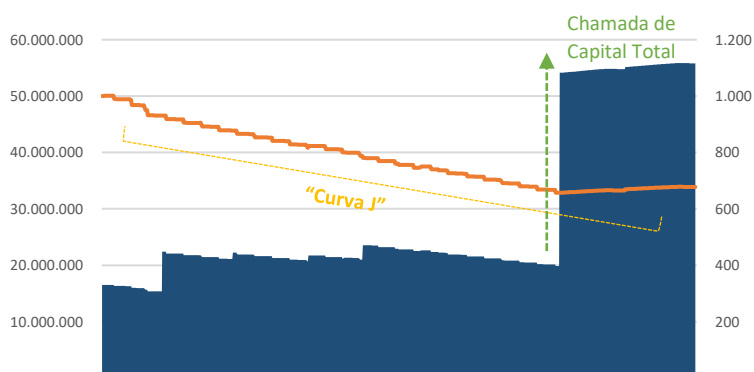


Chamada de Capital Total	R\$ 55,0
Capital Aportado ao Projeto	(R\$ 42,1)
Custos do Fundo	(R\$ 1,4)
Saldo em Aplicação Financeira	R\$ 14,2
Receita Financeira Acumulada	R\$ 2,6

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

	4T17	Ano	12M
Taxas de ADM, Gestão, Custódia e Controladoria	(114,5)	(528,0)	(528,0)
Laudo de Avaliação	(25,5)	(25,5)	(25,5)
Taxa de Fiscalização CVM	(3,4)	(10,3)	(10,3)
Taxa CETIP	(4,3)	(18,6)	(18,6)
Outros	(1,7)	(3,0)	(3,0)
<b>Total</b>	<b>(149,4)</b>	<b>(585,4)</b>	<b>(585,4)</b>

### EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



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.

### 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 31.12.2017

Valor Patrimonial	R\$ 56.228.152,64
R\$ Cota	R\$ 682,79

### GESTORES

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

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

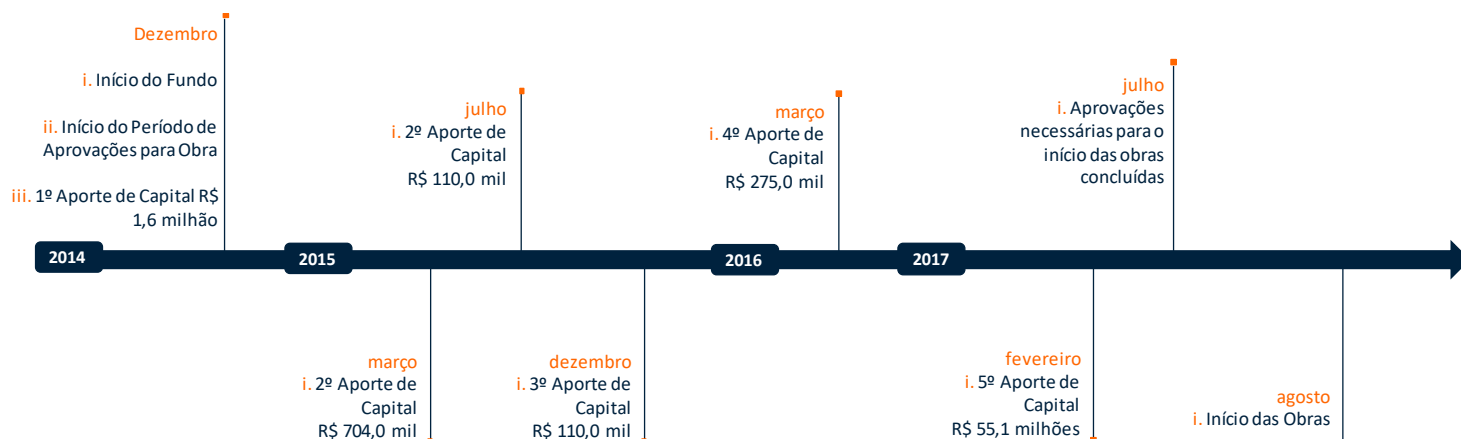
### ADMINISTRADOR

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

### CUSTODIANTE

Banco Votorantim S/A  
CNPJ: 59.588.111/0001-03

## LINHA DO TEMPO



## 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	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 <sup>2</sup>

### QUADRO DE ÁREAS

1ª fase – Ambev	
Área Construída Total	14.589,15 m <sup>2</sup>
Demais fases	
Área Construída Total (conforme projeto aprovado)	32.885,90 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	
Área Total	340.801,16 m <sup>2</sup>



Perspectivas

### VALORES REALIZADOS

Até o 4º Trimestre de 2017 foram investidos R\$ 42,1 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

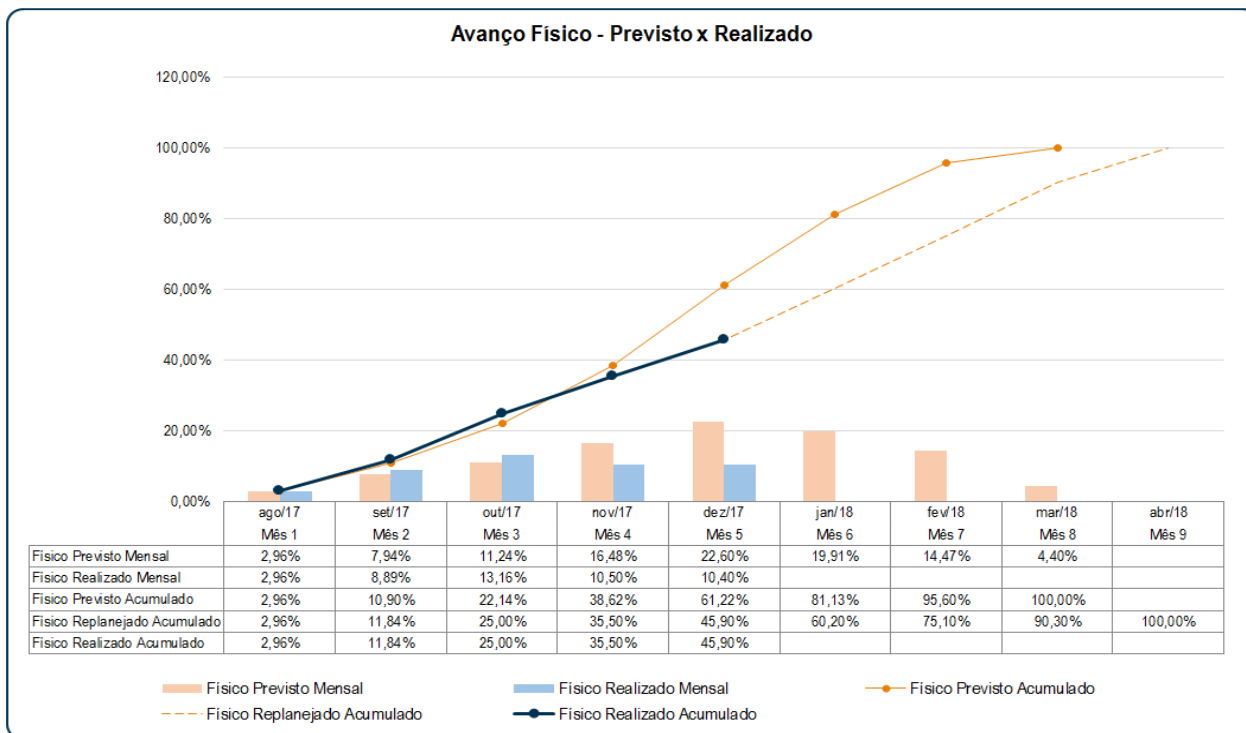
### Status de Aprovações e Licenças

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	Em andamento	Fevereiro/2018

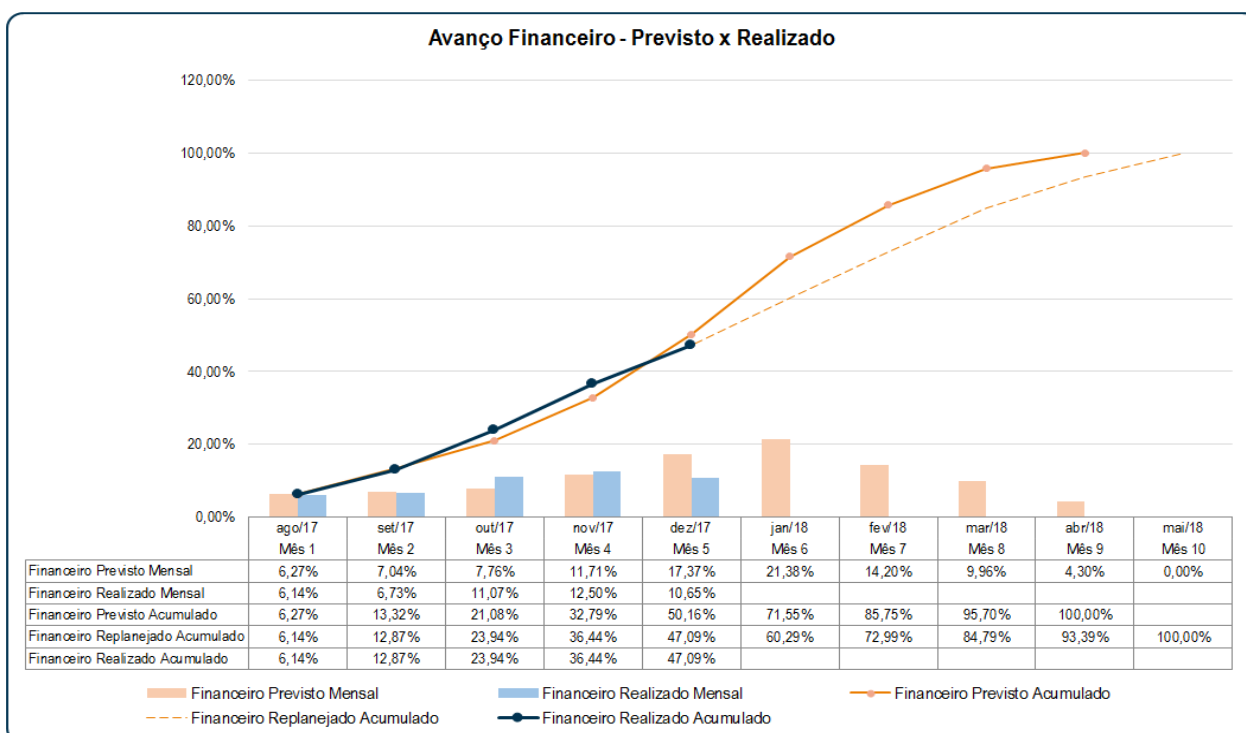
### Status das Obras

ITEM	STATUS	COMENTÁRIOS
Pavimentação de ruas	65%	Ruas internas de tráfego pesado estão em execução.
Fechamento perimetral	75%	O alambrado definitivo de fechamento perimetral está em execução.
Muros de doca pré-moldados	100%	Montagem concluída.
Estrutura metálica de cobertura	70%	A estrutura metálica de cobertura está com 95% executada e 43% do telhamento do galpão executado.
Instalações hidráulicas	80%	Todas as instalações hidráulicas externas ao galpão já foram executadas, as ligações internas estão em execução de acordo com a liberação de frentes.
Instalações elétricas, dados e voz	35%	Todas as infra externas já foram executadas, restando a passagem de cabos de média e baixa tensão, e as instalações internas estão em andamento.
Instalações de combate a incêndio	55%	As tubulações da rede de sprinklers estão em montagem junto a estrutura de cobertura metálica.
Piso industrial	2%	O serviço de preparo da base para o piso industrial foi iniciado.

### Curva de Avanço Físico



### Curva de Avanço Financeiro



FOTOS DA OBRA



Pavimentação – Rua 2



Pavimentação – Rua 2



Pavimentação – Rua 2



Pavimentação – Rua 2



Pré-moldados – Muros de docas



Pré-moldados – Muros de docas



**Pré-moldados – Nichos das niveladoras**



**Pré-moldados – Nichos das niveladoras**



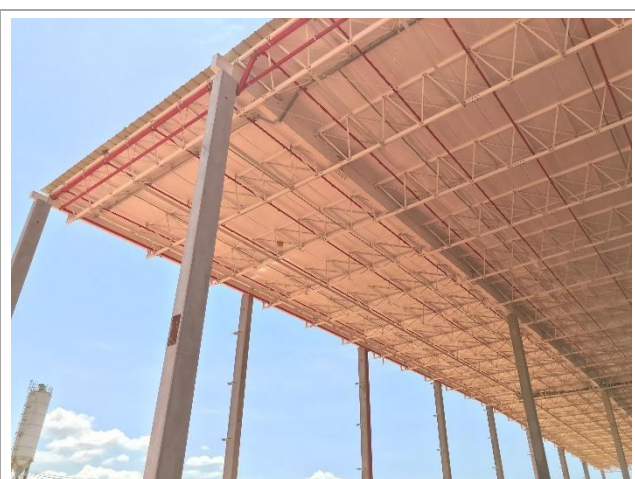
**Cobertura metálica – vista geral da estrutura**



**Cobertura metálica – Telhamento executado**



**Cobertura metálica – telhamento executado**



**Cobertura metálica – telhamento executado**



**Cobertura metálica – Estrutura metálica**



**Cobertura metálica – Vista geral do telhamento executado**



**Combate à Incêndio – Montagem de tubulação da rede de sprinklers**



**Instalações elétricas – Montagem de eletro calhas de elétrica e iluminação**



**Piso industrial – Preparo de base do piso**



**Piso industrial – Preparo de base do piso**



Alvenarias – Execução de alvenarias da portaria



Alvenarias – Execução de alvenarias do cubículo de entrada de energia



Vista panorâmica da obra

**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](mailto: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:**

**Relações com Investidores**  
TRX Asset Management  
Tel.: (11) 4872-2616  
[ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)