

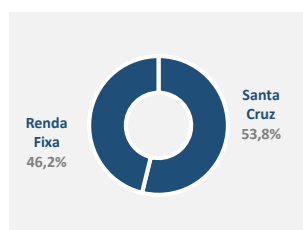
TRX DESENVOLVIMENTO MODULAR SANTA CRUZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

Relatório Gerencial
3º 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 30 de setembro de 2017, estavam avançadas em 11,84%.

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

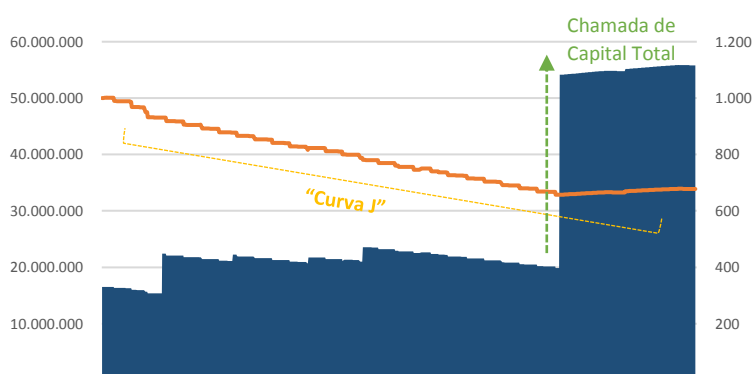


Chamada de Capital Total	R\$ 55,0
Capital Aportado ao Projeto	(R\$ 29,6)
Custos do Fundo	(R\$ 1,2)
Saldo em Aplicação Financeira	R\$ 25,40
Receita Financeira Acumulada	R\$ 2,3

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

	3T17	Ano	12M
Taxas de ADM, Gestão, Custódia e Controladoria	(110,8)	(410,8)	(451,4)
Taxa de Fiscalização CVM	(3,4)	(7,0)	(8,0)
Taxa CETIP	(4,3)	(12,9)	(16,9)
Taxa ABVCAP/ ANBIMA	(0,2)	(1,2)	(1,2)
Outros	(0,1)	(1,0)	(1,5)
Total	(118,7)	(743,6)	(1.065)

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 30.09.2017

Valor Patrimonial	R\$ 56.013.634,51
R\$ Cota	R\$ 680,1857

GESTORES

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

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

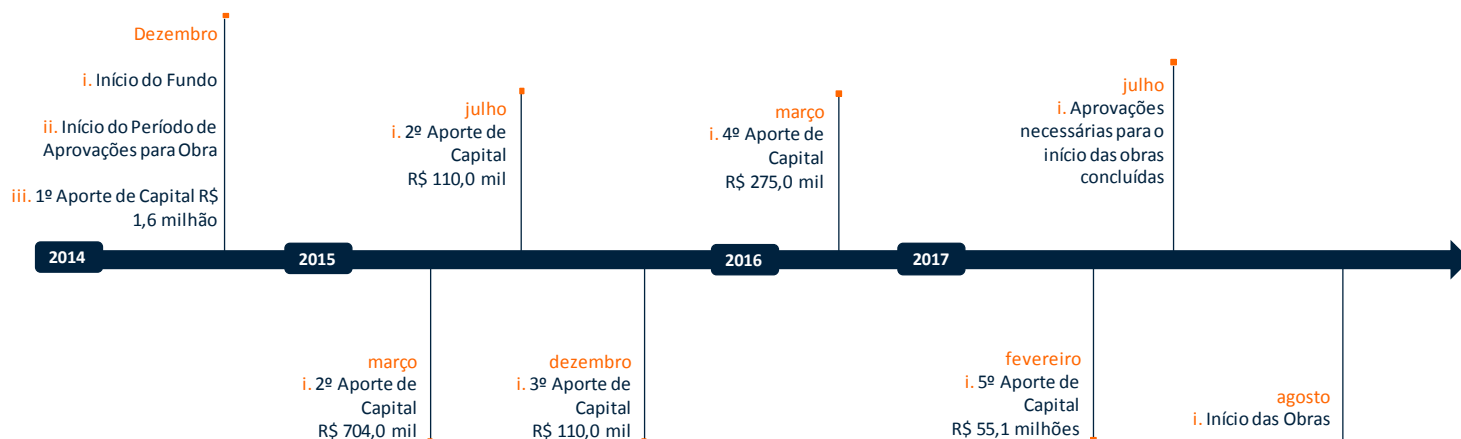
ADMINISTRADOR

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 ²

QUADRO DE ÁREAS

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



Perspectivas

VALORES PREVISTOS E REALIZADOS

Até o 3º Trimestre de 2017 foram investidos R\$ 33,5 milhões referentes à primeira fase do empreendimento. O valor representa 25% do previsto para investimento total nesse empreendimento de R\$ 134 milhões.

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

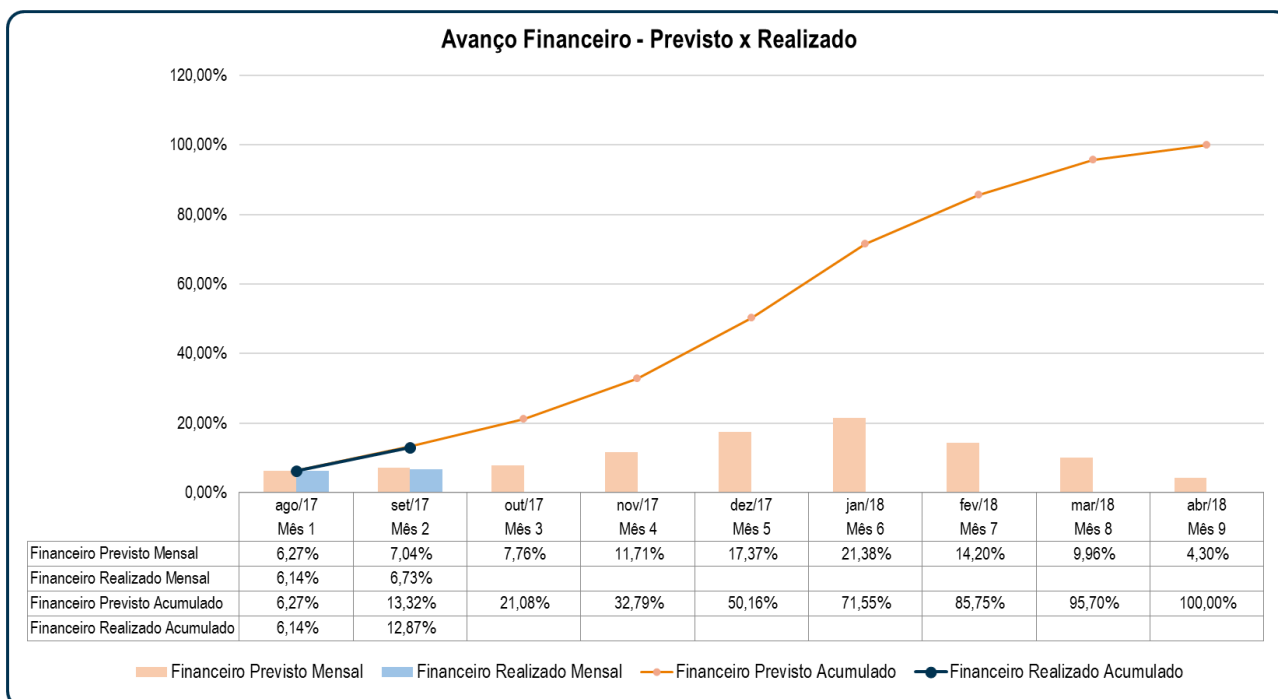
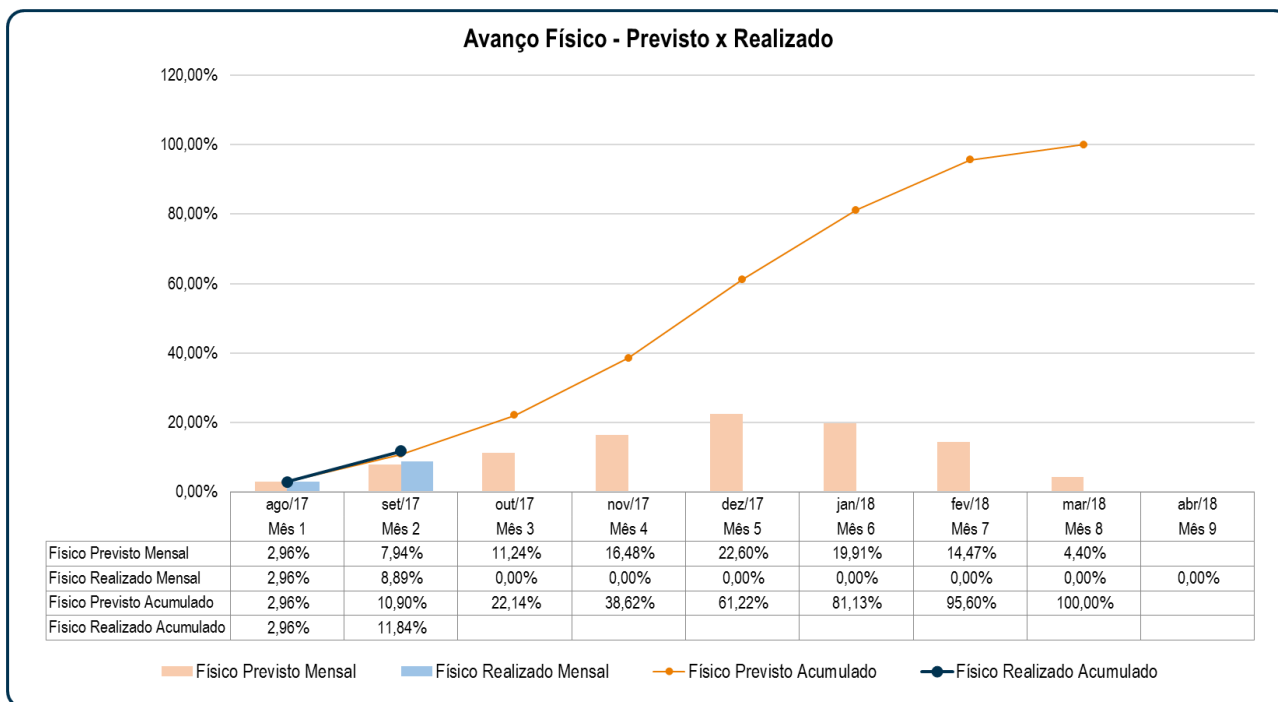
Status de Aprovações e Licenças

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	Outubro/2017

Status das Obras

ITEM	STATUS	COMENTÁRIOS
Terraplenagem	90%	O platô da primeira fase do empreendimento já foi concluído, restando apenas parte do recorte de muros de docas e alguns acertos de taludes.
Drenagem	73%	A caixa de retardo já está com sua estrutura concluída, restando apenas a finalização da laje de fechamento das cabeceiras. A rede de drenagem com cerca de 45% já enterrada e caixas de passagem sendo executadas.
Fundações Profundas - Galpão	95%	Estacas escavadas do galpão em fase de conclusão.
Fundação Superficial - Galpão	16%	A execução dos blocos de fundações do galpão foi iniciada logo após a conclusão das primeiras estacas.
Instalações Prediais	-	A Giroto já está trabalhando nas ranhuras e preparo das tubulações de incêndio. Parte dos materiais de elétrica, hidráulica e incêndio já entregues na obra.
Pavimentação de ruas	0,8%	32% das guias e sarjetas já foram executadas para liberação do preparo das ruas.
Fechamento perimetral	20%	O alambrado definitivo de fechamento perimetral está em execução.

Curva de Avanço Físico



FOTOS DA OBRA



Platô do galpão finalizado ao fundo e máquinas ajustando talude



Serviço de terraplenagem na região da portaria



Drenagem – Caixa de passagem



Drenagem – Tubulação enterrada



Caixa de retardo – Cabeceira de entrada executada



Caixa de retardo – Cabeceira de saída executada



Execução de estacas escavadas das fundações do galpão



Estaca escavada executada



Arrasamento de estacas para execução dos blocos de fundação



Forma e armação de bloco montados para receber concretagem



Bloco de fundação concluído



Locação da fundação profunda do reservatório metálico



Controle tecnológico – corpos de prova de ensaios de concreto realizados pela Falcão Bauer



Tubos para rede de combate a incêndio recebidos em obra



Preparo de tubulações de combate a incêndio



Pintura de tubulações de combate a incêndio



Tubos de combate a incêndio preparados para montagem



Conexões para a rede de combate a incêndio



Execução de guias e sarjetas no estacionamento externo



Execução de guias e sarjetas no estacionamento externo



Execução guias e sarjetas na região da portaria



Vista geral do preparo das ruas e pátio de estacionamento



Materiais para montagem da estrutura metálica



Materiais para montagem da estrutura metálica



Alambrado perimetral em execução



Trecho do alambrado perimetral executado



Vista panorâmica da fase 1



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:

Silvia Benvenuti
TRX Asset Management
Tel.: (11) 4872-2600
ri@trx.com.br

Ana Racy
TRX Asset Management
Tel.: (11) 4872-2600
ri@trx.com.br

Relações com Investidores
TRX Asset Management
Tel.: (11) 4872-2658
ri@trx.com.br

