



## Relatório Gerencial | TRX Desenvolvimento Modular Santa Cruz FIP

1º Trimestre de 2017

### DADOS DO FUNDO

INÍCIO	17/04/2014
PRAZO	5 anos: 3 anos de investimento + 2 anos de desinvestiment
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

EMPREENDIMENTO	TRX Condomínio Modular Santa Cruz
LOCALIZAÇÃO	Santa Cruz, Rio de Janeiro/ RJ
INÍCIO DAS OBRAS	Aguardando aprovação do Projeto Final
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

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

\*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

Todos os projetos e estudos necessários para a obtenção das licenças foram protocolados e estão em análise para aprovação dos órgãos competentes.

Fase de obras não iniciada.

### PERPECTIVAS DE MERCADO - BRASIL E RIO DE JANEIRO

(Relatório de Mercado Industrial e Logístico 1T17 – Engebanc Real Estate)

Depois de um fim de ano onde foi apurado o registro da menor taxa de absorção líquida desde o início dos monitoramentos, o primeiro trimestre de 2017 começou de modo bastante negativo novamente. O número de devoluções não superava o de ocupações desde o primeiro trimestre de 2016.

A continuidade da postergação de algumas obras em andamento não foi suficiente para frear o aumento da taxa de disponibilidade nos condomínios logísticos de classe A no Brasil. Conforme falado no relatório passado da ENGBANC REAL ESTATE, a queda da disponibilidade tinha grande probabilidade de ser pontual e assim se mostrou ao fim do primeiro trimestre de 2017.

O aumento de 1,0 ponto percentual levou a taxa ao patamar de 26,4%, sendo o maior percentual de área desocupada já registrado. Como comparativo da grandeza deste número, os atuais 3.45 milhões de m<sup>2</sup> vagos se equivalem ao estoque classe A total que existia no mercado brasileiro em meados de 2010.

Mesmo que 30% do volume desocupado já fosse esperado pelo mercado, este é um indicador que ratifica a tese que a retomada do crescimento da demanda pelo setor pode ser mais vagarosa do que o previsto, apesar das movimentações permanecerem ocorrendo em um volume razoável.

As análises da ENGBANC REAL ESTATE apontam que parte das movimentações no mercado de condomínios industriais e logísticos estão sendo motivadas pela busca por condições comerciais mais atrativas e não necessariamente por ativos mais novos e com especificações técnicas melhores, o chamado Flight-to-Price (FTP).

Se no 4T de 2016 o segmento de autopeças foi um dos maiores tomadores de área, no 1T de 2017 os operadores logísticos que, são impactados por toda cadeia produtiva e de serviços, foram responsáveis por 85% das desocupações. Isso influenciou diretamente a disponibilidade e a absorção líquida nos imóveis de perfil Big Box/Bulk, que, por oferecerem maior eficiência líquida na área de armazenagem e melhor relação de docas por m<sup>2</sup>, são voltados para esse nicho de ocupantes.

Por outro lado, os condomínios modulares tiveram um resultado melhor e apresentaram a segunda queda trimestral consecutiva da disponibilidade.

Mesmo assim, os imóveis de perfil Big Box/Bulk ainda estão com melhor taxa de ocupação em três dos cinco maiores mercados do Brasil (SP, MG e PE). No Paraná, e principalmente no Rio de Janeiro, os imóveis de perfil modular são os que tiveram melhor desempenho.

No estado do Rio de Janeiro, por exemplo, a disponibilidade atual do segmento Big Box/Bulk (31,0%) é duas vezes maior do que a disponibilidade dos imóveis de perfil modular (13,6%).

Dos mais de 300 mil m<sup>2</sup> devolvidos no mercado brasileiro, o Rio de Janeiro foi responsável por cerca de 1/3 desse volume. Washington Luís e Queimados-Seropédica foram respectivamente os submercados que mais apresentaram devoluções e encerraram o trimestre com as menores absorções líquidas do mercado fluminense.

Essas devoluções explicam o aumento de 5,4 p.p. na taxa de disponibilidade, que chegou a seu maior patamar já registrado. Aliado a essa questão, a ocupação foi 90% inferior à média histórica do mercado do Rio.

Tal como na média nacional, o preço médio pedido do estado do Rio de Janeiro não tem variado de forma acentuada. As oscilações têm um peso maior da entrada ou saída de empresas do que da redução dos preços pedidos por parte dos proprietários. No mesmo período do ano passado, o Rio de Janeiro apresentava o maior preço médio pedido do Brasil. Atualmente ocupa o terceiro lugar nesse quesito. Isso demonstra, em parte, o efeito negativo do encolhimento da indústria ao mesmo tempo em que o segmento de óleo e gás sofre uma das piores crises da história do Brasil

## VALORES PREVISTOS X REALIZADOS

Até o 1º Trimestre de 2017, foram investidos R\$ 17,3 milhões referentes à primeira fase do empreendimento. O valor representa 13% 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	12.649.728,56	99,87%
DESPESAS DE DILIGÊNCIA	578.258,60	130.515,94	22,57%
DESPESAS DE APROVAÇÕES	7.712.533,58	3.556.809,10	46,25%
DESPESAS DE PROJETOS	537.924,81	190.978,16	35,50%
DESPESAS DE TERRAPLANAGEM	-	-	-
DESPESAS DE INFRAESTRUTURA	874.002,37	-	-
DESPESAS DE CONSTRUÇÃO	109.285.047,43	406.406,92	0,37%
OUTRAS DESPESAS	2.357.909,39	420.717,48	17,84%
<b>TOTAL</b>	<b>134.011.993,69</b>	<b>17.365.156,16</b>	<b>13,00%</b>

## 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	965.694,82
CAPITAL APORTADO AOS PROJETOS + CUSTOS DO FUNDO	1.500.109,00	999.077,02	466.301,34	20.565.793,82
SALDO EM CAIXA (*)	153.776,35	90.837,02	2.530,48	34.434.206,18
RECEITA FINANCEIRA	-	1.153,68	270.409,87	630.511,30

(\*) 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](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:

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

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

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

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

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