

TRX Realty I Fundo Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ nº 09.517.273/0001-82

**(Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ nº 03.751.794/0001-13)**

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019 (data da transformação do Fundo e do novo exercício social)



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 1º de abril de 2019 a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação do Fundo e do novo exercício social)	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

(Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do TRX Realty I Fundo Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019 (data de transformação do Fundo e do novo exercício social) e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de abril de 2019 a 31 de dezembro de 2019 (data de transformação do Fundo e do novo exercício social), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do TRX Realty I Fundo Investimento em Participações Multiestratégia em 31 de dezembro de 2019 (data de transformação do Fundo e do novo exercício social), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de abril de 2019 a 31 de dezembro de 2019 (data de transformação do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Avaliação do investimento em ações na companhia Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Conforme nota explicativa nº 4, a Administradora do Fundo, com base na Instrução CVM 579/16, avaliou e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”, onde o Fundo deve registrar seus investimentos pelo valor justo. Em 31 de março de 2019, o Fundo não realizou a avaliação e registro de acordo com essas regras, portanto, não reconheceu o investimento na Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A. com base no valor justo e seus respectivos efeitos no resultado do exercício. Em 31 de dezembro de 2019 (data de transformação do Fundo), o Fundo reconheceu o ativo a valor justo, todavia, incorporando aos valores reconhecidos todos os efeitos decorrentes inclusive de períodos anteriores. Em virtude disso, não foi possível obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas para mensurar o efeito de resultado de exercícios anteriores reconhecidos no resultado em 31 de dezembro de 2019 (data de transformação do Fundo), e portanto não foi possível concluir se os efeitos deste reconhecimento no resultado do período corrente se encontravam livres de distorções materiais, não sendo possível mensurar o efeito de eventuais ajustes, se houver, no respectivo resultado.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião com ressalva sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Investimento em ações de companhias fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 4, Títulos e Valores Mobiliários)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2019 (data de transformação do Fundo) o Fundo possuía investimentos em ações de companhias fechadas, as quais foram avaliadas ao valor justo no montante de R\$ 81.188 mil, o equivalente a 69,63% de seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, de acordo com os critérios definidos no regulamento do Fundo, em função de não haver um mercado ativo para os tipos de investimentos descritos. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos em companhias através dos livros de ações das companhias; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas para revisão dos cálculos e premissas utilizadas pelo especialista contratado do Fundo para determinar os montantes do ajuste ao valor justo reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo; **(iv)** análise das demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 da companhia investida; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Avaliação de debêntures conversíveis em ações de companhias fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 4, Títulos e Valores Mobiliários)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2019 (data de transformação do Fundo e do novo exercício social), o saldo de investimento em debêntures conversíveis em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu custo. Totalizava R\$ 29.885 mil, o equivalente a 25,64% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso entendimento, pelo impacto direto na mensuração do valor das debêntures conversíveis em ações em posse do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis, consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das demonstrações contábeis das companhias emissoras das debêntures conversíveis em ações; **(iii)** exame da existência dos ativos; **(iv)** revisão da valorização baseado no último preço de aquisição e avaliação de recuperabilidade futura; e, **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos mencionados na seção “Base para opinião com ressalva”, entendemos que os critérios e premissas adotadas pelo Fundo para reconhecimento dos investimentos em títulos e valores mobiliários e os respectivos resultados obtidos no período são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Ênfase

Mudança do exercício social

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº19 às demonstrações contábeis, referente a alteração estatutária ocorrida em 04 de dezembro de 2019 que deliberou, dentre outras coisas, a alteração do Exercício Social do Fundo passando de 31 de março, para 31 de dezembro de cada ano. Nossa opinião não contém ressalvas com relação a este assunto.

Outros assuntos

Transformação

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, em 31 de dezembro de 2019 a Assembleia Geral de Cotistas deliberou a transformação do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário, as demonstrações contábeis elaboradas têm como objetivo exclusivo a composição e demonstração da posição financeira e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de abril de 2019 à 31 de dezembro de 2019 (data da transformação do Fundo) e, portanto, essas demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de março de 2019, foram examinados por nós, que emitimos relatório de auditoria datado de 26 de fevereiro de 2020, com ressalva em virtude da companhia investida Phelps 14 não estar avaliada a valor justo e com ênfase sobre as companhias apresentarem parágrafos de incerteza relevante relacionada a continuidade operacional.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

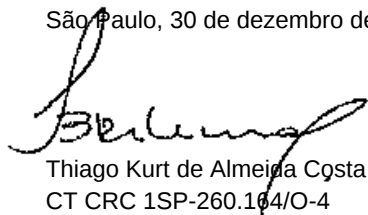
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de dezembro de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

TRX REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIELABRÁTÉGIA
CNPJ (MF): 09.517.273/0001-82
Administrado por: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 03.751.794/0001-13
Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundos de investimentos imobiliários)

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Quantidade	31/12/2019	%PL
CIRCULANTE		5.694	4,88
Disponibilidades		5.694	4,88
Conta movimento		5.694	4,88
NÃO CIRCULANTE		111.073	95,27
Títulos de renda fixa		29.885	25,64
Debêntures conversíveis:			
Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A.	7.200	18.079	15,51
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.800	11.786	10,11
BTS IV FIP	20.000	20	0,02
Títulos de renda variável		81.188	69,63
Ações de companhias de capital fechado:			
Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.007.734	49.784	42,70
Haka 05 Participações S.A.	23.560.588	34.184	29,32
Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A.	13.588.546	13.215	11,33
Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A.	669.355	1.102	0,95
Haka 06 Participações S.A.	10.097	15	0,01
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	302.300	(1.648)	(1,41)
Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.010.097	(25.205)	(21,62)
Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.	8.890.000	9.741	8,35
TOTAL DO ATIVO		116.767	100,15
PASSIVO			
CIRCULANTE		175	0,15
Encargos a pagar		98	0,08
Taxa de gestão		28	0,02
Auditoria		55	0,04
Taxa de administração		7	0,01
Outras despesas		8	0,01
Outros valores a pagar		77	0,07
Despesas a pagar administração anterior		77	0,07
TOTAL DO PASSIVO		175	0,15
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		116.592	100,00
Cotas integralizadas		40.579	34,80
Lucros acumulados		76.013	65,20
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		116.767	100,15

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

TRX REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA
CNPJ (MF): 09.517.273/0001-82
Administrado por: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 03.751.794/0001-13
Demonstração do Resultado do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da
transformação em fundos de investimentos imobiliários)

Valores em Milhares de Reais

	Período de 01/04 a 31/12/2019
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	
Resultado com ações	17.463
Ajuste ao valor justo de ações	17.463
Outras rendas operacionais	20
Outras rendas operacionais	20
Outras despesas	(824)
Despesas com taxa de gestão	(673)
Despesas com taxa de administração	(58)
Outras despesas	(37)
Despesas com assessoria e consultoria	(25)
Taxa de fiscalização da CVM	(21)
Despesas com auditoria e custódia	(10)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	16.659

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

TRX REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA

CNPJ (MF): 09.517.273/0001-82

Administrado por: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 03.751.794/0001-13

Demonstração do Resultado Abrangente do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundos de investimentos imobiliários)

Valores em Milhares de Reais

	Período de 01/04 a 31/12/2019
Resultado no Período	16.659
Ganhos na conversão de operações no exterior	-
Resultado abrangente total	16.659

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

TRX REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA

CNPJ (MF): 09.517.273/0001-82

Administrado por: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 03.751.794/0001-13

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido no período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundos de investimentos imobiliários)

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Lucros/prejuízos acumulados)	Total
Saldo em 31 de março de 2019	28.887	59.354	88.241
Resultado líquido do período	-	16.659	16.659
Emissão de cotas	11.692	-	11.692
Saldo em 31 de dezembro de 2019	40.579	76.013	116.592

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

TRX REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**CNPJ (MF): 09.517.273/0001-82****Administrado por: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ (MF): 03.751.794/0001-13****Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto referente ao período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundos de investimentos imobiliários)****Valores em Milhares de Reais**

	Período de 01/04 a 31/12/2019
Resultado líquido do período	16.659
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Variação dos investimentos em debêntures	(20)
Variação dos investimentos em ações	438
Pagamentos a pagar e a receber	(152)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	16.925
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Integralização de ações	(5.022)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(5.022)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Emissão de cotas	11.692
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	11.692
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	23.595
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do período	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do período	5.694
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	5.694

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo”), foi constituído em 6 de junho de 2008, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 5 de agosto de 2008. O Fundo possui prazo de duração de 20 anos contados a partir da data de efetiva integralização das cotas correspondentes ao patrimônio inicial, prorrogáveis por mais cinco anos mediante aprovação de, no mínimo, 2/3 das cotas subscritas, em Assembleia de Cotista convocada especialmente com essa finalidade.

O objetivo do Fundo é buscar ganhos de capital concentrando seus investimentos em aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias fechadas, participando do processo decisório da companhia investida, 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 diretores de operação.

A gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Bratus Capital Ltda (“Gestora”).

O Fundo tem Comitê de Investimento composto por cinco membros efetivos, que possui as seguintes funções e atribuições: (i) deliberar sobre as propostas de investimentos e desinvestimentos do Fundo; (ii) deliberar sobre a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer direitos ou garantias, relacionados aos investimentos do Fundo; (iii) aprovar o orçamento do Fundo; (iv) acompanhar o desempenho do Fundo; (v) adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo; (vi) verificar a representação do Fundo nos conselhos de administração e outras composições das companhias investidas; e (vii) aprovação de empresas especializadas para elaboração de laudos de avaliação de companhias investidas e de quaisquer prestadores de serviços ao Fundo.

O Fundo possui como público-alvo investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 04 de dezembro de 2019, foram deliberados: (i) transformação do Fundo em Fundo de Investimento Imobiliário (FII), passando a ser regulado pela Instrução CVM 472/2008, a partir de 31 de dezembro de 2019; (ii) alteração do nome para Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário; e (iii) reforma do Regulamento a partir de 01 de janeiro de 2020.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em atendimento ao artigo 4º da Instrução CVM nº 579/2016, a Administradora do Fundo concluiu que o Fundo está classificado como Entidade de Investimento considerando que:

- Fundo recebe recursos de mais de um cotista que atribuem o desenvolvimento e a gestão de sua carteira de investimento a um gestor qualificado detentor de plena discricionariedade na representação e tomada de decisão junto às entidades investidas;
- Fundo se compromete com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de apreciação do capital investido e/ou renda;
- Fundo avalia seus investimentos anualmente a valor justo, por meio de sua Gestora. Adicionalmente, as SPEs realizam laudo de avaliação imobiliária do ativo;
- Fundo prevê em seu regulamento estratégias objetivas e claras para o seu desinvestimento;
- Fundo atendendo às definições estipuladas pela ICVM 579/16 está qualificado como entidade de investimento, e elabora exclusivamente suas demonstrações contábeis individuais, sem a necessidade de consolidar seus investimentos, uma vez que os investimentos estão apresentados ao seu valor justo em 31 de março de 2019.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o seu patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base para elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações, incluindo as Instruções CVM nos 578 e 579, de 30 de agosto de 2016, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a elaboração e a divulgação de informações dos fundos de investimento em participações, em substituição à Instrução CVM nº 391/03.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Embora a Instrução CVM nº 578 determinava a mudança da mensuração dos investimentos dos fundos, que, no caso do Fundo, alterou de custo de aquisição para valor justo, com os efeitos desta mudança refletidos no patrimônio de abertura; os saldos de abertura de 1º de abril de 2017 não foram ajustados e os efeitos sobre a mensuração a valor justo para a data-base de 31 de março de 2018 foram reconhecidos no resultado do exercício.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período 1º de abril a 31 de dezembro de 2019, com o propósito específico da transformação do Fundo regulado pela instrução CVM nº 578/16 (FIP), para Fundos regulados pela instrução CVM nº 472/08 (FII), na abertura do dia 01 de janeiro de 2020, conforme mencionado nas notas explicativas nºs 1 e 19 e por essa razão não estão sendo apresentadas de forma comparativa com o período/exercício anterior.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela administradora em 30 de dezembro de 2020.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Para fins da elaboração das demonstrações contábeis, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento, e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

d) Debêntures

As debêntures são registradas pelo custo de aquisição, sem apropriação de rendimento aplicável.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) Títulos e valores mobiliários de renda variável

De acordo com o regulamento do Fundo e com a Instrução nº 579/16 da CVM, as ações sem cotação de mercado investidas por fundos qualificados como entidade de investimento são registradas pelo custo de aquisição e precificada ao valor justo.

A avaliação do valor justo das sociedades investidas poderá ser realizada pela Gestora e validada pela Administradora ou por terceiro independente contratado, pela Administradora, em nome do Fundo, para confecção de laudo de avaliação. O valor justo dessas investidas irá refletir as condições de mercado no momento de sua mensuração.

4. Títulos e Valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários registrados na categoria de “Títulos para negociação”, em 31 de dezembro de 2019, estão conforme quadro abaixo:

Em 31/12/2019		
	Valor	Faixa vencimento
Títulos de renda fixa		
Debêntures conversíveis:	29.885	
Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A.	18.079	após 360 dias
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	11.786	após 360 dias
BTS IV FIP	20	após 360 dias
Títulos de renda variável		
Ações de companhias de capital fechado:	81.188	
Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.	49.784	-
Haka 05 Participações S.A.	34.184	-
Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A.	13.215	-
Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.102	-
Haka 06 Participações S.A.	15	-
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(1.648)	-
Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(25.205)	-
Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.	9.741	-
TOTAL	111.073	

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia**CNPJ: 09.517.273/0001-82**

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação dos Títulos e Valores Mobiliários								
			Movimentação					
			Aquisição					
		Quantidade	31/12/2019	Quantidade	/baixa	Valor justo	Quantidade	31/03/2019
Debêntures conversíveis:		34.000	29.885	9.808	(17.213)	-	24.192	47.098
Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(i)	-	-	(10.192)	(17.233)	-	10.192	17.233
Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A.		7.200	18.079	-	-	-	7.200	18.079
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.		6.800	11.786	-	-	-	6.800	11.786
BTS IV FIP	(ii)	20.000	20	20.000	20	-	-	-
Ações de companhias de capital fechado:		73.038.717	81.188	17.912.056	5.022	34.696	55.126.661	41.470
Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(iii)	24.007.734	49.784	2.000.000	200	17.033	22.007.734	32.551
Haka 05 Participações S.A.	(iii)	23.560.588	34.184	-	-	12.738	23.560.588	21.446
Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(iii)	13.588.546	13.215	4.500.000	4.250	(706)	9.088.546	9.671
Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(iii)	669.355	1.102	500.000	100	751	169.355	251
Haka 06 Participações S.A.	(iii)	10.097	15	-	-	6	10.097	9
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(iii)	302.300	(1.648)	142.250	22	(980)	160.050	(690)
Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(iii)	2.010.097	(25.205)	2.000.000	150	(16.323)	10.097	(9.032)
Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(iii)	8.890.000	9.741	8.769.806	300	22.177	120.194	(12.736)

(i) baixa para despesa

(ii) aquisição de debêntures

(iii) ajustes ao valor justo e aquisições de ações

Estrutura dos investimentos do Fundo e projetos das companhias investidas

O Fundo realiza os seus investimentos através de uma estrutura composta por oito Companhias investidas, detendo quase a totalidade das suas ações. As Companhias investidas estão voltadas para a aquisição de terrenos e construção de imóveis que são arrendados a terceiros, gerando, assim, o resultado da operação. A estrutura de "funding" para a aquisição e construção dos ativos imobiliários de cada Companhia investida está baseada na captação de recursos por meio da emissão de debêntures, que são adquiridas pelo Fundo, ou pela securitização dos fluxos futuros dos contratos de aluguéis com a emissão de CCIs. A estrutura de cada projeto leva em consideração o alinhamento dos fluxos de caixa dos contratos de aluguéis *versus* os das debêntures e CCIs, bem como a valorização dos referidos ativos imobiliários.

As debêntures podem ser convertidas em ações ordinárias, a critério do debenturista. Os juros são exigíveis na data de vencimento das debêntures, podendo ser realizados pagamentos de juros e amortizações de principal a qualquer tempo, a critério do emissor.

As debêntures possuem cláusulas de vencimento antecipado, os quais são automaticamente acionados nas seguintes situações: (i) caso as companhias entrem com o pedido de falência ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial; (ii) liquidação das companhias; (iii) venda de ativos relevantes das companhias; e (iv) inadimplemento que seja caracterizado pelo não cumprimento de qualquer obrigação pelo debenturista.

As debêntures estão registradas no Fundo ao custo amortizado. Consequentemente, existe a incerteza de que, quando da efetiva realização desse investimento, os valores de realização poderão vir a ser diferente daqueles registrados.

Em 31 de dezembro de 2019, a mensuração do valor justo das companhias investidas foi elaborada pela Colliers International do Brasil, com data base de dezembro de 2019. Na elaboração dos trabalhos, foram realizadas discussões com os administradores da Gestora e disponibilizadas informações de natureza contábil, operacional, planejamento e comercial, em conformidade com o CPC 46 - Mensuração do Valor Justo.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Colliers é uma empresa global e líder em serviços imobiliários e gestão de investimentos. Com operações em 68 países, 17.000 especialistas, provendo consultoria estratégica e serviços imobiliário para ocupantes, proprietários e investidores. A Colliers International (CIGI) está listada na NASDAQ e TSX.

Para a apuração dos valores econômicos das participações detidas pela TRX Gestora, consideraram-se os oito empreendimentos em que o Fundo possui participação, na data-base de 31 de dezembro de 2019.

A seguir são detalhadas as premissas gerais utilizadas para as projeções dos fluxos de caixa das companhias disponibilizadas pela equipe da Gestora.

Nos empreendimentos em que o terreno e as benfeitorias estão em SPEs separadas, considerou-se as SPEs como uma Unidade Geradora de Caixa em que uma é dependente da outra. Com a premissa da venda do empreendimento antes do prazo final de locação, os valores recebidos pelas empresas serão relativos ao imobilizado de cada SPE e consolidadas como uma Unidade Geradora de Caixa. Para a taxa de desconto utilizada na apuração do valor presente do fluxo de caixa projetado, utilizou-se o modelo CAPM.

Informações adicionais sobre as companhias investidas

a) Haka 05 Participações S.A.

A Haka 05 Participações S.A. ("Haka 05") foi constituída em 29 de janeiro de 2009, tendo como objeto social: (i) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens e imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais; (ii) a locação de imóveis; (iii) a administração de bens próprios; e (iv) a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou cotista.

Em 25 de maio de 2009, de acordo com contratos de compra e venda, o Fundo adquiriu da TRX Investimentos Imobiliários S.A. 97 ações ordinárias da Haka 05 no valor de R\$0,001 por ação. Nessa mesma data, através da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, o Fundo efetuou aumento de capital social na Haka 05 pelo montante de R\$ 10 (dez mil reais), adquirindo 10.000 ações ordinárias, totalizando 10.097 ações ordinárias.

Em 18 de novembro de 2011, através da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, o Fundo efetuou aumento de capital social na Haka 05 pelo montante de R\$ 50 (cinquenta mil reais), adquirindo 50.000 ações ordinárias da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, de 1º de julho de 2016, foram deliberadas:

(i) a conversão de 7.200 debêntures da segunda emissão de titularidade do Fundo em 16.527.191 ações, pelo valor de R\$16.527 (dezesseis milhões, quinhentos e vinte e sete mil reais); (ii) a conversão de 1.900 debêntures da terceira emissão de titularidade do Fundo em 3.293.949 ações, pelo valor de R\$3.294 (três milhões, duzentos e noventa e quatro mil reais); (iii) a conversão de 700 debêntures da quarta emissão de titularidade do Fundo em 1.033.780 ações, no valor de R\$ R\$1.034; (iv) a conversão de 1.701 debêntures da quinta emissão de titularidade do Fundo em 2.472.453 ações, no valor de R\$2.472 (dois milhões, quatrocentos e setenta e dois mil reais). (v) a conversão de 150 debêntures da sétima emissão de titularidade do Fundo em 173.118 ações, pelo valor de R\$ 173 (cento e setenta e três mil reais). Em razão da conversão das debêntures da Haka 05 foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$ 23.500 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais) por meio da emissão de 23.500.491 novas ações.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui 23.560.588 ações ordinárias da Haka 05 representando, 99,99% do seu capital social, avaliadas pelo valor justo de R\$ 34.184 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e quatro mil reais)

As demonstrações contábeis da Haka 05 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas em 13 de agosto de 2020 por outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria, sem ressalvas, e com ênfases (i) em função da Haka 05 ter suas operações conduzidas no contexto de uma estrutura de investimento composta por diversas companhias sobre controle comum, de forma que seus resultados são substancialmente decorrentes dessas operações. Caso tais operações tivessem sido efetuadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes; e (ii) reapresentação dos valores do exercício anterior.

A Haka 05 apresentou em 31 de dezembro de 2019 patrimônio líquido de R\$ 17 (dezesete mil reais) e lucro líquido de R\$ 465 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais).

b) Haka 06 Participações S.A.

A Haka 06 Participações S.A. ("Haka 06") foi constituída em 29 de janeiro de 2009, tendo como objeto social: (i) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens e imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais; (ii) a locação de imóveis; (iii) a administração de bens próprios; e (iv) a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou cotista.

Contratos envolvendo a Haka 05 e a Haka 06

Em conformidade com a estrutura de investimento, a Haka 05 detém o direito de superfície (usufruto) por 11 anos e dois meses de terreno de propriedade da Haka 06 localizado em Jandira - Barueri/SP. Na qualidade de superficiária do terreno, a Haka 05 construiu um imóvel de acordo com as necessidades específicas da empresa FBD Distribuidora Ltda. ("Luft Foods"). Em contrapartida, esta se comprometeu a locar o imóvel, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 11 anos e dois meses, mesmo prazo do direito de uso de superfície cedido à Haka 05. O Habite-se do empreendimento foi concedido no dia 9 de agosto de 2010, sendo que a locação passou a vigorar no momento em que foi assinado o Termo de Aceite do Empreendimento, cuja data de assinatura foi no dia 30 de setembro de 2010.

Ainda neste contexto de estrutura de investimento, toda benfeitoria realizada pela superficiária na propriedade, tal como o empreendimento já desenvolvido no local, ao término do direito de uso da superfície, é incorporado ao patrimônio da proprietária do imóvel, a Haka 06.

Em 25 de maio de 2009, de acordo com o contrato de compra e venda, o Fundo adquiriu da TRX Investimentos Imobiliários S.A. 97 ações ordinárias da Haka 06, pelo montante de R\$0,001 por ação. Nessa mesma data, através da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, o Fundo efetuou aumento de capital social na Haka 06 pelo montante de R\$ 10 (dez mil reais), adquirindo 10.000 ações ordinárias totalizando 10.097 ações ordinárias da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui 10.097 ações ordinárias da Haka 06, representando 99,97% do seu capital social, avaliadas pelo valor justo de R\$ 15 (quinze mil reais).

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações contábeis da Haka 06 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas em 15 de junho de 2020 por outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria, sem ressalvas, e com ênfase em função da Haka 06 ter suas operações conduzidas no contexto de uma estrutura de investimento composta por diversas companhias sobre controle comum, de forma que seus resultados são substancialmente decorrentes dessas operações. Caso tais operações tivessem sido efetuadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes. A Haka 06 apresentou em 31 de dezembro de 2019 passivo a descoberto de R\$ 910 (novecentos e dez mil reais) e prejuízo durante o exercício findo nesta data de R\$ 96 (noventa e seis mil reais).

c) *Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.*

A Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Phelps 13") foi constituída em 14 de abril de 2010 e tem como objeto social: (i) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens e imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais; (ii) a locação de imóveis; (iii) a administração de bens próprios; e (iv) a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou cotista.

A Phelps 13 está voltada ao negócio de aquisição de terrenos e construção de imóveis a serem arrendados a terceiros gerando assim o resultado da operação. A Phelps 13 é proprietária de terreno localizado na Cidade de Santana do Parnaíba no Estado de São Paulo e é destinado para atendimento das necessidades de desenvolvimento de operação "*built to suit*".

Em 24 de setembro de 2010, de acordo com o contrato de compra e venda de ações, o Fundo adquiriu 97 ações ordinárias e nominativas da Phelps 13 pelo preço de R\$1,00 (um real) por ação.

Em 20 de outubro de 2010, através da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, o Fundo efetuou aumento de capital social na Phelps 13 pelo montante de R\$ 10 (dez mil reais), adquirindo 10.000 ações ordinárias, totalizando 10.097 ações ordinárias à Companhia.

Em 16 de dezembro de 2011, através da Assembleia Geral Extraordinária da Phelps 13, foi aprovado aumento no capital social mediante a emissão de 30.000 novas ações, no valor de R\$30 (R\$1,00 (um real) por ação), no qual o Fundo subscreveu e integralizou a totalidade das ações emitidas.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Phelps 13, de 19 de maio de 2014, foi deliberada aumento do capital social da Phelps 13 de R\$ 40 (quarenta mil reais) mediante a emissão de 40.000 novas ações ordinárias, das quais o Fundo subscreveu e integralizou 20.000 ações no valor de R\$ 20 (vinte mil reais).

Em 4 de agosto de 2015, por ocasião da antecipação do pagamento ao Fundo de resgate antecipado de debêntures, a Phelps 13 transferiu ao Fundo 60.097 ações ordinárias no montante de R\$4.823 representativas de 49,99% do capital social da Companhia.

Em 31 de março de 2019, o Fundo possui 120.194 ações ordinárias da Phelps 13 representando dessa forma 99,97% do seu capital social, avaliadas pelo valor justo negativo de R\$ 12.736.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo também aportou seus recursos em debêntures conversíveis em ações ordinárias emitidas pela Companhia, as quais possuem prazo de duração de 10 anos, sendo a remuneração paga na data de vencimento, calculada com base em taxas de juros prefixadas de 12% ao ano.

Em 4 de agosto de 2015, por meio de Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 4.432 debêntures da Terceira Emissão da Phelps 13 pelo valor total de R\$ 4.823 (quatro milhões, oitocentos e vinte e três mil reais), tendo o Fundo recebido R\$ 391 (trezentos e noventa e um mil reais) a título de remuneração.

Em 24 de setembro de 2015, por meio de um novo Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 4.031 debêntures da Primeira Emissão da Phelps 13 pelo valor total de R\$ 5.704 (cinco milhões, setecentos e quatro mil reais), tendo o Fundo recebido R\$ 1.673 (um milhão, seiscentos e setenta e três mil reais) a título de remuneração.

Em 11 de outubro de 2017, por meio de Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 787 debêntures da Terceira Emissão da Phelps 13 pelo valor total de R\$ 1.097 (um milhão, noventa e sete mil reais), tendo o Fundo recebido R\$ 310 (trezentos e dez mil reais) a título de remuneração.

Em 27 de julho de 2018, por meio de Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 37 debêntures da Terceira Emissão da Phelps 13 pelo valor total de R\$ 56 (cinquenta e seis mil reais), tendo o Fundo recebido R\$ 19 (dezenove mil reais) a título de remuneração.

Em 04 de dezembro de 2018, por meio de Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 51 debêntures da Terceira Emissão da Phelps 13 pelo valor total de R\$ 81 (oitenta e um mil reais), tendo o Fundo recebido R\$ 30 (trinta mil reais) a título de remuneração.

Em 17 de dezembro de 2019, através de Ata da Assembleia Geral Extraordinária houve um aumento de R\$ 500 (quinhentos mil reais), mediante a emissão de 500.000 (quinhentas mil) novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação. Totalmente subscritas e parcialmente integralizadas. Através do acionista TRX Realty I Fundo de Investimentos em Participações.

Neste ato foram integralizadas 300.000 (trezentas mil) ações, nos quais as demais 200.000 (duzentas mil) ações pendentes de integralização, serão integralizadas em moeda corrente nacional no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar de 17 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019, através de Ata da Assembleia Geral Extraordinária houve um aumento de R\$ 32.862 (trinta e dois milhões, oitocentos e sessenta e dois mil reais) mediante emissão de 13.717.806 (treze milhões, setecentas e dezessete mil e oitocentas e seis) novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2019, através de Ata da Assembleia Geral Extraordinária houve um aumento de R\$ 32.862.408 (trinta e dois milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e oito reais) mediante emissão de 13.717.806 (treze milhões, setecentas e dezessete mil e oitocentas e seis) novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal (Nota Explicativa no 5).

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui 8.890.000 ações ordinárias da Phelps 13, representando dessa forma 62,0% do seu capital social, avaliadas pelo valor justo negativo de R\$ 25.205 (vinte e cinco milhões e duzentos e cinco mil reais).

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período findo em 31 de dezembro de 2019, data da transformação em fundos de investimentos imobiliários, o Fundo baixou para despesas as debêntures emitidas pela Phelps 13.

As demonstrações contábeis da Phelps 13 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas em 15 de junho de 2020 por outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria, sem ressalvas, e com parágrafo de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional devido a companhia apresentar nessa data capital circulante negativo e passivo a descoberto e prejuízos recorrentes.

A Phelps 13 apresentou em 31 de dezembro de 2019 patrimônio líquido de R\$ 15.711 (quinze milhões, setecentos e onze mil reais) e prejuízo durante o exercício findo nesta data de R\$ 670 (seiscentos e setenta mil reais).

d) Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Phelps 14")

A Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Phelps 14") foi constituída em 12 de maio de 2010, tendo como objeto social: (i) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens e imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais; (ii) a locação de imóveis; (iii) a administração de bens próprios; e (iv) a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou cotista.

A Phelps 14 está voltada ao negócio de aquisição de terrenos e construção de imóveis a serem arrendados a terceiros gerando assim o resultado da operação. A estratégia adotada pela administração da Companhia para a geração de resultados foi a aquisição de terreno localizado na Cidade de Salvador no Estado da Bahia e que até a presente data não possui projeto específico.

A Phelps 14 possui também participação de 30% no capital social da Logbrás Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Logbras Salvador") , que possui como objeto social a atividade de desenvolvimento, comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios. A Logbras é proprietária de terreno localizado na cidade de Salvador, Estado da Bahia à Estrada de Rodagem, KM 14 atual KM 15, que se destina à atividade de desenvolvimento, comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários.

Contratos envolvendo a Phelps 13 e a Phelps 14

Em conformidade com a estrutura de investimento, a Phelps 14 detém o direito de superfície (usufruto) por 12 anos de terreno de propriedade da Phelps 13. Na qualidade de superficiária do terreno, a Phelps 14 construiu um imóvel de acordo com as necessidades específicas da Companhia Iron Mountain do Brasil Ltda. Em contrapartida, esta se comprometeu a locar o imóvel, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 12 anos, mesmo prazo do direito de uso de superfície a ser cedido à Phelps 14. O processo de aquisição de terreno pela Phelps 13 foi finalizado durante o ano de 2013.

Em 31 de agosto de 2012, foi assinado o Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, que estabelecia as condições iniciais da negociação do terreno, na qual foi acordado que a Phelps 14 não possui mais direito de superfície do Terreno da Phelps 13.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2015, a Phelps 14 obteve recursos junto à Logbras Salvador, no montante de R\$ 5.325 (cinco milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais), através de contrato de mútuo. Tais recursos foram utilizados pela Phelps 14 para viabilizar o pagamento do resgate de 3.200 debêntures de emissão da Phelps 14 e de titularidade do Fundo.

Em 24 de setembro de 2010, de acordo com o contrato de compra e venda de ações, o Fundo adquiriu 97 ações ordinárias e nominativas da Phelps 14, pelo preço de R\$1,00 (um real) por ação.

Em 20 de outubro de 2010, através da Assembleia Geral Extraordinária das companhias, o Fundo efetuou aumento de capital social na Phelps 14 pelo montante de R\$ 10 (dez mil reais), adquirindo 10.000 ações ordinárias, totalizando 10.097 ações ordinárias de cada Companhia.

Em 17 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a Ata da Assembleia Geral Extraordinária – AGE, para aprovação do aumento de capital social pelo acionista TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia no montante de R\$ 2.000 (dois milhões de reais), mediante a emissão de 2.000.000 (dois milhões) novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação, fixado com base no artigo 170, parágrafo 1o, II, da Lei no 6.404/76, as quais foram totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

Neste ato foram integralizadas 150.000 (cento e cinquenta mil) ações, nos quais as demais 1.850.000 (um milhão, oitocentas e cinquenta mil) ações pendentes de integralização, serão integralizadas em moeda corrente nacional no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar de 17 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui 2.010.097 ações ordinárias da Phelps 14, representando dessa forma 99,97% do seu capital social, avaliadas pelo valor justo negativo de R\$ 25.205 (vinte e cinco milhões e duzentos e cinco mil reais).

O Fundo também aportou seus recursos em debêntures conversíveis em ações ordinárias emitidas pela Companhia. As debêntures de primeira emissão possuem prazo de duração de 10 anos, sendo a remuneração paga na data de vencimento, com base em taxas de juros prefixadas, que variam, entre 12% ao ano, 16% ao ano, 18% ao ano e com base na taxa CDI, divulgada pela CETIP, acrescida de 2% das quais os vencimentos possuem prazo de duração entre 10 e 12 anos. As debêntures de segunda emissão possuem prazo de duração de 20 anos, sendo a remuneração paga na data do vencimento, com base em taxas de juros prefixadas de 10% ao ano.

Em 30 de junho de 2015, por meio de Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 3.200 debêntures da Primeira Emissão da Phelps 14 pelo valor total de R\$ 5.320 (cinco milhões, trezentos e vinte mil reais).

Em 8 de novembro de 2018, por meio de Assembleia Geral Extraordinária dos debenturistas, foram deliberadas: (i) a aprovação do pagamento pela Phelps 14 em contrapartida ao resgate de 3.975 debêntures detidas pelo BTS IV, cujo pagamento foi realizado mediante a entrega de 3.377.250 ações representando 17,1% do capital da Logbras SSA; e (ii) a aprovação da não incidência da remuneração prevista na escritura de debêntures da terceira emissão a partir da data desta assembleia sobre as debêntures remanescentes.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na mesma data, o Fundo e o BTS IV firmaram Instrumento Particular de Opção de Compra e Venda de debêntures, na qual o Fundo deterá a opção de adquirir a integralidade das debêntures remanescentes e o BTS IV deterá a opção de se desfazer das debêntures remanescentes, alienando-as ao Fundo a qualquer momento, caso não ocorra evento de liquidez durante o período de vigência da opção de compra que ocorrerá no período de 1º de janeiro de 2019 a 30 de setembro de 2019. Desta forma, o BTS IV se compromete a, durante a vigência da opção de compra, não tomar qualquer medida para realizar a execução das debêntures remanescentes, judicial ou extrajudicial.

Em 14 de dezembro de 2018, por meio de Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 10 debêntures da Primeira Emissão da Phelps 14 pelo valor total de R\$ 30 (trinta mil reais), tendo o Fundo recebido R\$ 20 (vinte mil reais) a título de remuneração.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui 7.200 debêntures da Phelps 14 registradas ao custo amortizado no montante de R\$ 18.079 (dezoito milhões e setenta e nove mil reais), sendo 1.900 debêntures da Primeira Emissão e 5.300 debêntures da Segunda Emissão.

As demonstrações contábeis da Phelps 14 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas em 15 de junho de 2020 por outros auditores independentes que emitira seu relatório de auditoria, sem ressalvas, e com ênfase referente à Companhia possuir debêntures vencidas com empresas do Grupo BTS IV, cujo termo da escritura de emissão de debêntures preveem que as debêntures poderão ser convertidas em ações ordinárias, a critério dos debenturistas.

A Phelps 14 apresentou em 31 de dezembro de 2019 passivo a descoberto de R\$ 21.935 (vinte e um milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais) e prejuízo durante o exercício findo nesta data de R\$ 7.105 (sete milhões, cento e cinco mil reais).

e) *Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A*

A Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Kozmus 17") foi constituída em 15 de outubro de 2010, tendo como objeto social: (i) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens e imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais; (ii) a locação de imóveis; (iii) a administração de bens próprios; e (iv) a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou cotista.

Em 31 de janeiro de 2011, de acordo com o contrato de compra e venda de ações, o Fundo adquiriu 97 ações ordinárias e nominativas da Kozmus 17 pelo preço de R\$1,00 (um real) por ação. Na mesma data, através da Assembleia Geral Extraordinária da companhia, o Fundo efetuou aumento de capital social pelo montante de R\$ 10 (dez mil reais), adquirindo 10.000 ações ordinárias, totalizando 10.097 ações ordinárias da companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 1º de julho de 2016, foi deliberada a conversão de 100 debêntures, de titularidade do Fundo, em 159.258 ações da Kozmus 17, pelo valor de R\$ 159 (cento e cinquenta e nove mil reais).

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 17 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a Ata da Assembleia Geral Extraordinária (AGE), para aprovação do aumento de capital social pelo acionista TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia no montante de R\$ 500 (quinhentos mil reais), mediante a emissão de 500.000 (quinhentas mil) novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação, fixado com base no artigo 170, parágrafo 1o, II, da Lei no 6.404/76, as quais foram totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

Neste ato foram integralizadas 100.000 (cem mil) ações, nos quais as demais 400.000 (quatrocentas mil) ações pendentes de integralização, serão integralizadas em moeda corrente nacional no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar de 17 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui 669.355 ações ordinárias da Kozmus 17, que representa 99,99% do seu capital social, avaliadas pelo valor justo de R\$ 1.102 (um milhão, cento e dois mil reais).

As demonstrações contábeis da Kozmus 17 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas em 15 de junho de 2020, por outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria, sem ressalvas, e com parágrafo de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional devido a companhia apresentar nessa data capital circulante negativo e passivo a descoberto, bem como prejuízos recorrentes, e com ênfase em função da Kozmus 17 ter suas operações conduzidas no contexto de uma estrutura de investimento composta por diversas companhias sobre controle comum, de forma que seus resultados são substancialmente decorrentes dessas operações. Caso tais operações tivessem sido efetuadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes.

A Kozmus 17 apresentou em 31 de dezembro de 2019 passivo a descoberto de R\$ 1.694 (um milhão, seiscentos e noventa e quatro mil reais) e prejuízo durante o exercício findo nesta data de R\$ 49 (quarenta e nove mil reais).

f) *Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.*

A Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Kozmus 18") foi constituída em 15 de outubro de 2010, tendo como objeto social: (i) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens e imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais; (ii) a locação de imóveis; (iii) a administração de bens próprios; e (iv) a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou cotista.

Contratos envolvendo a Kozmus 17 e Kozmus 18

Em conformidade com a estrutura de investimento, a Kozmus 18 detém o direito de superfície (usufruto) por 10 anos, a partir de fevereiro de 2011, de terreno de propriedade da Kozmus 17 localizado em Madureira, na cidade e Estado do Rio de Janeiro. Na qualidade de superficiária do terreno, a Kozmus 18 construiu um imóvel de acordo com as necessidades específicas da Companhia Atento Brasil S.A. Em contrapartida, esta se comprometeu a locar o imóvel, através de um contrato atípico de locação, no mesmo prazo do direito de uso de superfície a ser cedido a Kozmus 18 (dez anos). O Habite-se do empreendimento está em fase de aprovação pelo órgão competente.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ainda neste contexto de estrutura de investimento, toda benfeitoria realizada pela superficiária na propriedade, tal como o empreendimento a ser desenvolvido no local, ao término do direito de uso da superfície, é incorporado ao patrimônio da proprietária do imóvel, a Kozmus 17.

Em 31 de janeiro de 2011, de acordo com o contrato de compra e venda de ações, o Fundo adquiriu 97 ações ordinárias e nominativas da Kozmus 18, pelo preço de R\$1,00 (um real) por ação. Na mesma data, através da Assembleia Geral Extraordinária das companhias, o Fundo efetuou aumento de capital social na Kozmus 18 pelo montante de R\$ 10 (dez mil reais), adquirindo 10.000 ações ordinárias, totalizando 10.097 ações ordinárias de cada Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Kozmus 18, de 1º de julho de 2016, foram deliberadas:

(i) a conversão de 12.380 debêntures de titularidade do Fundo representando a totalidade das debêntures da primeira emissão em 21.495.136 ações da Kozmus 18 pelo valor de R\$ 21.495 (vinte e um milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais); e (ii) a conversão de 400 debêntures de titularidade do Fundo representando a totalidade das debêntures da segunda emissão em 502.501 ações pelo valor de R\$ 503 (quinhentos e três mil reais).

Em 17 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a Ata da Assembleia Geral Extraordinária (AGE), para aprovação do aumento de capital social pelo acionista TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia no montante de R\$ 2.000 (dois milhões de reais), mediante a emissão de 2.000.000 (dois milhões) novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação, fixado com base no artigo 170, parágrafo 1o, II, da Lei no 6.404/76, as quais foram totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

No período findo em 31 de dezembro de 2019, foram integralizadas 2.000.000 ações.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui 24.007.734 ações ordinárias da Kozmus 18, que representa 99,99% do seu capital social, avaliadas pelo valor justo de R\$ 49.784 (quarenta e nove milhões, setecentos e oitenta e quatro mil reais).

As demonstrações contábeis da Kozmus 18 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas em 15 de junho de 2020, por outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria, sem ressalvas, e com ênfase em função da Kozmus 18 ter suas operações conduzidas no contexto de uma estrutura de investimento composta por diversas companhias sobre controle comum, de forma que seus resultados são substancialmente decorrentes dessas operações. Caso tais operações tivessem sido efetuadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes.

A Kozmus 18 apresentou em 31 de dezembro de 2019 passivo a descoberto de R\$ 1.242 (um milhão, duzentos e quarenta e dois mil reais) e lucro líquido durante o exercício findo nesta data de R\$ 856 (oitocentos e cinquenta e seis mil reais).

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

g) Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A.

A Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Owens 20") foi constituída em 28 de abril de 2010, tendo como objeto social: (i) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens e imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais; (ii) a locação de imóveis; (iii) a administração de bens próprios; e (iv) a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou cotista.

Em conformidade com a sua estrutura de investimento, a Owens 20 comprou, em 7 de julho de 2011, um terreno no município de Santo Antônio da Patrulha, no estado do Rio Grande do Sul e desenvolveu um imóvel (galpão) industrial de acordo com as necessidades de uso específicas da companhia Cosma do Brasil Produtos e Serviços Automotivos Ltda. ("Cosma"). A Owens 20 locou o imóvel, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de dez anos para a Cosma. O Habite-se do empreendimento foi adquirido em 27 de fevereiro de 2012.

Em 7 de julho de 2011, de acordo com o contrato de compra e venda de ações, o Fundo adquiriu 50 ações ordinárias da Owens 20, pelo valor inferior a R\$1.

Em 10 de outubro de 2011, através da Assembleia Geral de Extraordinária da Companhia, foi deliberado aumento do capital social mediante a emissão de 20.000 novas ações ordinárias, na qual o Fundo subscreveu e integralizou 10.000 ações pelo valor de R\$ 10 (dez mil reais).

Em 19 de outubro de 2017, ocorreu a transferência de 1 ação da Owens 20 detida por um dos conselheiros para o Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Owens 20, realizada em 20 de outubro de 2017, foi deliberado aumento do capital social no valor de R\$1.074 (um milhão, setenta e quatro mil reais) mediante a emissão de 1.071.301 novas ações ordinárias, das quais o Fundo subscreveu e integralizou 537.151 ações no valor de R\$537 (quinhentos e trinta e sete mil reais). Na mesma Assembleia, foi deliberada também a extinção do Conselho de administração da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Owens 20, realizada em 12 de março de 2018, foi deliberada aumento do capital social da Owens 20 no montante de R\$ 55 (cinquenta e cinco mil reais) mediante a emissão de 55.000 ações ordinárias, das quais o Fundo subscreveu e integralizou 27.500 ações no valor de R\$ 28 (vinte e oito mil reais). Devido a contratempos operacionais enfrentados pelos acionistas para integralização de tal montante dentro do prazo originalmente previsto no boletim de subscrição, a operação foi realizada somente em 6 de abril de 2018.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em Assembleia Geral Extraordinária da Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), realizada em 8 de novembro de 2018, foram deliberadas a rerratificação e aprovação da conversão total das debêntures de emissão da Companhia em ações ordinárias de emissão da Companhia com o consequente aumento do capital social da Companhia aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de março de 2018. Assim, fica aprovada a conversão em ações da Companhia a totalidade de: (i) das debêntures detidas pelo TRX Realty I FIP quais sejam, 920 debêntures de 1ª emissão e 2.100 de 2ª emissão, no valor total atualizado em 29 de outubro de 2018 de R\$ 8.514 (oito milhões, quinhentos e quatorze mil reais); e (ii) das debêntures detidas pelo BTS IV Fundo de Investimento em Participações (“BTS IV”), quais sejam 1.185 debêntures de 1ª emissão e 1.750 debêntures de 3ª emissão, no valor atualizado em 29 de outubro de 2018 de R\$ 6.425 (seis milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil reais). Dessa forma, em decorrência da conversão das debêntures aprovada acima, fica aprovado e ratificado o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 14.939 (quatorze milhões, novecentos e trinta e nove mil reais) mediante a emissão de 14.939.292 novas ações ordinárias. Foram subscritas R\$ 8.514 (oito milhões, quinhentos e quatorze mil reais) pelo TRX I FIP correspondentes a 8.513.844 ações.

Em 17 de dezembro de 2019, através de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de R\$ 9.000 (nove milhões de reais) mediante a emissão de 9.000.000 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal ao preço de emissão de R\$1,00, totalmente subscritas e integralizadas parcialmente em moeda corrente.

Neste ato foram integralizadas 8.500.000 (oito milhões e quinhentas mil) ações, nos quais as demais 500.000 (quinhentas mil) ações pendentes de integralização, serão integralizadas em moeda corrente nacional no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar de 17 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui 13.588.546 ações ordinárias da Owens 20, correspondentes a 50,0% do capital social da Companhia, avaliadas ao valor justo de R\$ 13.215 (treze milhões, duzentos e quinze mil reais).

O Fundo também aportou seus recursos em debêntures conversíveis em ações ordinárias emitidas pela Companhia, as quais possuem prazo de duração de 10 anos, sendo a remuneração paga na data de vencimento, calculadas com base em taxas de juros prefixadas de 16% ao ano.

Em 8 de novembro de 2018, houve a conversão da totalidade das debêntures detidas pelo Fundo, sendo 920 debêntures de 1ª emissão e 2.100 de 2ª emissão conforme deliberação ocorrida em Assembleia Geral Extraordinária de 12 de março de 2018 e ratificada em Assembleia Geral Extraordinária de 8 de novembro de 2018, conforme informado acima.

As demonstrações contábeis da Owens 20 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas em 15 de junho de 2020, por outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria, sem ressalvas, e com ênfase em função da Owens 20 ter suas operações conduzidas no contexto de uma estrutura de investimento composta por diversas companhias sobre controle comum, de forma que seus resultados são substancialmente decorrentes dessas operações. Caso tais operações tivessem sido efetuadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes.

A Owens 20 apresentou em 31 de dezembro de 2019 patrimônio líquido de R\$ 17.137 (dezessete milhões, cento e trinta e sete mil reais) e lucro líquido durante o exercício findo nesta data de R\$ 1.752 (setenta e cinco mil reais).

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

h) Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.

A Carnegie 25 tem por objeto social o desenvolvimento, a comercialização, exploração de empreendimentos imobiliários próprios, a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou cotista, e administração de bens próprios.

A Carnegie faz parte de uma estrutura de investimento composta por treze Companhias e dois fundos de investimento em participações. As Companhias estão voltadas para a aquisição de terrenos e construção de imóveis que serão arrendados a terceiros gerando assim o resultado da operação. A estrutura de cada companhia está voltada para a captação de recursos por meio da emissão de debentures, que serão adquiridas pelo Fundo, e, posterior aplicação dos mesmos em suas operações.

Em conformidade com o contexto operacional exposto no parágrafo acima, a Companhia construiu um empreendimento comercial de acordo com as necessidades de uso específicas da Empresa Atento Brasil S.A., localizado na Penha, na cidade e Estado do Rio de Janeiro. Em contrapartida, esta locou o imóvel em 22 de outubro de 2012, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 10 anos. Em 10 de dezembro de 2013, foi realizado aditivo ao contrato atípico de locação, em que foi firmada a locação do imóvel pelo prazo de 10 anos, com vigência a partir de fevereiro de 2014.

Em 21 de fevereiro de 2013, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 50 ações ordinárias da Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo valor inferior a R\$ 1. Na mesma data, o Fundo integralizou R\$10 correspondentes a 10.000 ações da Companhia conforme aumento de capital deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2013.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Carnegie de 15 de fevereiro de 2018, foi deliberado aumento do capital social em R\$ 184 (cento e oitenta e quatro mil reais) mediante a emissão de 184.500 novas ações ordinárias, das quais o Fundo subscreveu e integralizou 92.250 ações pelo valor de R\$ 92 (noventa e dois mil reais).

Em Assembleia Geral Extraordinária da Carnegie de 10 de julho de 2018, foi deliberado aumento do capital social em R\$115 mediante a emissão de 115.500 novas ações ordinárias, das quais o Fundo subscreveu e integralizou 57.750 ações pelo valor de R\$58. Em 14 de janeiro de 2019, o Fundo possui 160.050 ações ordinárias da Carnegie 25, correspondentes a 50% do seu capital social, avaliados ao valor justo negativo de R\$ 690.

Em 20 de agosto de 2019, através de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de R\$ 400 (quatrocentos mil reais) mediante a emissão de 400.000 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal ao preço de emissão de R\$ 1,00, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas em moeda corrente.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui 302.300 ações ordinárias da Carnegie 25, correspondentes a 50% do seu capital social, avaliados ao valor justo negativo de R\$ 1.648 (um milhão, seiscentos e quarenta e oito mil reais).

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo também aportou seus recursos em debêntures conversíveis em ações ordinárias emitidas pela Companhia, as quais possuem prazo de duração de 20 anos, sendo a remuneração paga na data de vencimento, calculadas com base em taxas de juros prefixadas de 10% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui 6.800 debêntures nominativas da Carnegie 25, registradas ao custo amortizado de R\$ 11.786 (onze milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais).

As demonstrações contábeis da Carnegie 25 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas em 15 de junho de 2020, por outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria, sem ressalvas, e com ênfases em função de ter suas operações realizadas com partes relacionadas e que caso tais operações tivessem sido efetuadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ter sido diferentes.

A Carnegie 25 apresentou em 31 de dezembro de 2019 passivo a descoberto de R\$ 15.338 (quinze milhões, trezentos e trinta e oito mil reais) e lucro líquido durante o exercício findo nesta data de R\$ 331 (trezentos e trinta e um mil reais).

No período findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reavaliou os títulos e valores mobiliários que compõe a carteira e reconheceu o resultado de R\$ 17.463 (dezessete milhões, quatrocentos e sessenta e três mil reais).

5. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos durante o período findo em 31 de dezembro de 2019.

6. Gerenciamento de riscos

As aplicações feitas no Fundo sujeitam-se a riscos inerentes à concentração da carteira de participações em empresas cujo foco será o desenvolvimento imobiliário e, portanto, à natureza dos negócios das companhias em que serão feitos investimentos. Tendo em vista esses fatores, o investimento em cotas do Fundo apresenta um nível de risco moderado quando comparado às alternativas usuais do mercado de capitais brasileiro no segmento de atuação.

a) Tipos de riscos

Mercado

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços. A queda ou o aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Liquidez

As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte dessas ações, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser reduzido devido à baixa liquidez dessas ações, causando perdas ao Fundo.

Crédito

As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Alvo estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Sistêmico

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado em que o Fundo e suas empresas investidas atuam, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos imóveis, dos aluguéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho das companhias investidas e, por consequência, o Fundo.

b) Controles relacionados aos riscos

Os investimentos deste Fundo são predominantemente participações em ativos para os quais não existem preços públicos, de forma que as medidas de risco utilizadas para ativos líquidos (VaR, teste de estresse, simulação histórica etc.) não podem ser empregadas. A administração de risco se dá no nível mais geral através do monitoramento das companhias investidas, através da indicação de representantes do Fundo, conforme descrito na Nota 1.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de risco das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

7. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui 652,789689 cotas a R\$ 151,18279 (cento e cinquenta e um mil, cento e oitenta e dois reais e setenta e nove centavos) por cota, totalizando o patrimônio líquido do Fundo em R\$ 116.592 (cento e dezesseis milhões e quinhentos e noventa e dois mil reais).

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Emissões e amortizações de cotas

O patrimônio do Fundo será dividido em cotas de classe única que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo todas nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Após a primeira emissão de cotas, o Fundo pode realizar emissões mensais, sendo que as novas emissões serão realizadas pelo valor patrimonial da cota no dia útil imediatamente anterior ao da integralização. O Fundo possui o patrimônio líquido máximo de R\$200.000 (duzentos milhões de reais). Até 31 de março de 2019, haviam sido subscritas e integralizadas 652,79 cotas no valor de R\$ 89.899 (oitenta e nove milhões, oitocentos e noventa e nove mil reais).

São admitidas amortizações de cotas do Fundo a qualquer tempo por decisão da Gestora após o recebimento dos valores decorrentes da alienação da participação em qualquer sociedade investida ou quando o montante relevante de dividendos extraordinários ou outras distribuições de capital acontecer nestas sociedades, respeitada uma reserva fixa de 15% do valor do patrimônio líquido, para fazer frente aos encargos constantes no Regulamento no Fundo.

Por se tratar de um fundo fechado, não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, amortização de cotas ou de sua liquidação antecipada. O pagamento das amortizações poderá ser feito, a qualquer tempo, por decisão da Gestora, após o recebimento pelo Fundo dos valores decorrentes da alienação da participação do Fundo em qualquer companhia investida. Se a data prevista para pagamento da amortização cair em dia não útil na praça em que a Administradora está sediada, tal pagamento será efetivado no primeiro dia útil subsequente. Desde a data da sua constituição até o exercício findo em 31 de março de 2019 o Fundo pagou o montante de R\$ 48.504 (quarenta e oito milhões, quinhentos e quatro mil reais) a títulos de amortização de cotas.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019, foram emitidas 95,374453 cotas, correspondente ao montante de R\$ 11.692 (onze milhões, seiscentos e noventa e dois mil reais) e não houve amortizações de cotas.

As cotas poderão ter registro de distribuição no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Cotas (MDC), mantido e operacionalizado pela Câmara de Custódia e Liquidação – CETIP.

9. Política de distribuição do resultado

Os rendimentos são incorporados à posição do cotista diariamente.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Remuneração da administração

a) Taxa de administração

A taxa de administração é paga mensalmente pelo Fundo e calculada diariamente sobre o patrimônio líquido à razão de (i) 1% (um) ao ano, apurados diariamente (em base de 252 dias por ano) e pago no início do mês subsequente à prestação do serviço, com base no patrimônio líquido do Fundo no fim do período em questão; e (ii) adicionalmente ao percentual estabelecido será cobrada uma taxa mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) ao mês, taxa em que inclui-se a remuneração dos serviços de administração, custódia, distribuição e escrituração.

A Administradora ou a Gestora, na qualidade de representantes legais do Fundo e conforme contratos firmados entre este e prestadores de serviços que tenham sido contratados pela Administradora ou pela Gestora, podem direcionar parcelas da taxa de administração ou da taxa de gestão para pagamento diretamente pelo fundo aos prestadores de serviço contratados, conforme acordo entre eles, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração ou de gestão fixada no Regulamento.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019, o valor provisionado corresponde ao montante de R\$ 58 (cinquenta e oito mil reais), registrado sob a rubrica “Taxa de administração” na “Demonstração do resultado”.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019, o valor provisionado corresponde ao montante de R\$ 673 (seiscentos e setenta e três mil reais), registrado sob a rubrica “Taxa de gestão” na “Demonstração do resultado”.

Não serão cobradas taxa de performance, taxa de ingresso e taxa de saída.

11. Custódia

O serviço de custódia é prestado pela Administradora.

As ações e debêntures de companhia fechada encontram-se registradas nos livros de registro de ações nominativas das próprias companhias.

As cotas de fundo de investimento são escriturais e seu controle é mantido pela Administradora.

Durante período findo em 31 de dezembro de 2019, não houve valor provisionado referente à taxa de custódia.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Encargos

As despesas debitadas ao Fundo em relação ao patrimônio líquido médio no período de 1º de abril a 31 de dezembro de 2019, estão demonstradas como segue:

ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO		
	Período de 01/04 a 31/12/2019	% PL
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(824)	0,93%
Despesas com taxa de gestão	(673)	0,76%
Despesas com taxa de administração	(58)	0,07%
Outras despesas	(37)	0,04%
Despesas com assessoria e consultoria	(25)	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	(21)	0,02%
Despesas com auditoria	(10)	0,01%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	88.435	

13. Tributação

De acordo com a Lei nº 11.312/06, os rendimentos auferidos no resgate de cotas dos fundos de investimento em participações, inclusive quando decorrentes da liquidação do Fundo, ficam sujeitos ao Imposto de Renda na Fonte à alíquota de 15% incidente sobre a diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas.

No caso de amortização de cotas, o imposto incidirá sobre o valor que exceder o respectivo custo de aquisição, sujeito ao Imposto de Renda na Fonte à alíquota de 15%. Da mesma forma, estão sujeitos à tributação do imposto de renda, utilizando-se a mesma alíquota, os rendimentos auferidos pelo cotista quando da distribuição de valores pelo Fundo.

O cotista residente ou domiciliado no exterior que detenha até 40% das cotas do Fundo, desde que não sediado em países que não tributem a renda ou que a tributem à alíquota máxima inferior a 20%, está sujeito à alíquota de 0% na retenção do Imposto de Renda na Fonte.

14. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota nos encerramento do exercício estão demonstrados como segue:

	Patrimônio líquido médio	Valor da Cota	Rentabilidade acumulada %
Período de 01/04 a 31/12/2019	88.436	178.605,3143077	12,82

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas, no período de 1º de abril a 31 de dezembro de 2019, estão assim apresentadas:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 01/04 a 31/12/2019				
Taxa de administração do período de 01/04 a 31/12/2019	7	(58)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão do período de 01/04 a 31/12/2019	28	(673)	Bratus Capital Ltda.	Gestora
Total	35	(731)		

O Fundo possui saldo em conta corrente junto ao Custodiante, no montante de R\$ 5.694 (cinco milhões, seiscentos e noventa e quatro mil reais).

17. Política e divulgação de informações

A Administradora do Fundo deverá divulgar a todos os quotistas na forma prevista no Regulamento e por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, e para a entidade administradora de mercado organizado onde as quotas estejam admitidas à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes de sua carteira.

Considera-se relevante qualquer deliberação da assembleia geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, comercial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado ao Fundo que possa influir de modo ponderável:

- I – na quotação das quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as quotas; e
- III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Os atos ou fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Administradora entender que sua revelação põe em risco interesse legítimo do Fundo ou das companhias investidas.

A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente o ato ou fato relevante, na hipótese da informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na quotação, preço ou quantidade negociada das quotas do Fundo.

A publicação de informações referidas neste capítulo será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos quotistas em sua sede, bem como deve ser simultaneamente enviada ao mercado organizado em que as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Prestação de outros serviços e política de independência do Auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 04 de dezembro de 2019, foram deliberados: (i) transformação do Fundo em Fundo de Investimento Imobiliário (FII), passando a ser regulado pela Instrução CVM 472/2008, a partir de 31 de dezembro de 2019; (ii) alteração do nome para Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário; e (iii) reforma do Regulamento. O exercício social do Fundo passou a ser dezembro.

20. Eventos subsequentes

a) Covid

Em dezembro de 2019, um novo agente de Coronavírus (Covid19) foi relatada em Wuhan, China.

A Organização Mundial de Saúde decretou, em 11 de março de 2020, a pandemia devido ao rápido e crescente contágio da Covid-19 (Novo Coronavírus).

Os governos e reguladores de valores mobiliários locais tem se concentrado na “resiliência operacional e financeira das infraestruturas de mercado, na capacidade operacional de seus participantes e o fluxo contínuo de Informações a eles destinadas” e estão atuando para garantir que os mercados de capitais continuem funcionando nesse período difícil, de forma aberta e ordenada e abrangendo todas as classes de ativos negociados, enquanto os desafios atuais permanecerem.

Especificamente em relação à indústria de fundos de Investimentos, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu em 25 de março de 2020 a Deliberação CVM nº 848 com o intuito de flexibilizar o envio de Informações regulatórias dos fundos de investimento.

A Administradora com vistas a garantir a saúde de sua equipe tem colocado seu efetivo em trabalho “home office”, até novas instruções das autoridades, sem prejuízo de suas rotinas diárias e está acompanhando as diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde pública.

Em relação aos negócios, a administração está monitorando as medidas adotadas pelos governos federal, estadual e municipal relacionadas ao Coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios e de contingência.

TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 (data da transformação em fundo de investimento imobiliário)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Assembleia Geral de Cotistas

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 23 de outubro de 2020, foi deliberado a transferência da administração, do atual administrador, para a Vórtx DTVM Ltda.

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
ADMINISTRADORA**

**Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC 1SP164555/O-2**

* * *