

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019	12

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 a Administradora do

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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 financeiras”.

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.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 8, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedade para renda. Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía R\$ 446.690 mil, equivalente a 89,60% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento as quais estão avaliadas pelo seu valor justo. A Administradora estima o valor baseando-se em avaliação econômico-financeira preparada por avaliadores externos, conforme critérios definidos no regulamento do Fundo, em função de não haver um mercado ativo para os investimentos descritos. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de uma propriedade para investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significantes. Sendo assim, 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)** exame dos contratos de compra e venda; **(iii)** envolvimento de especialistas internos em finanças corporativas para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) avaliação dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** exame dos contratos de compra e venda; **(v)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel; **(vi)** liquidação financeira do valor da aquisição das propriedades para investimento; e, **(vii)** avaliamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ações de companhias fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 6, Aplicações financeiras de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo possui investimento, em Sociedade de Propósito Específico - SPE, a qual em 31 de dezembro de 2020 está avaliada contabilmente pelo custo de aquisição, em decorrência do recente início das atividades operacionais, no montante de R\$ 317.863 mil, o equivalente a 63,76% do seu Patrimônio Líquido. Devido a relevância da participação na SPE, consideramos a mensuração ao valor de custo de aquisição, existência e a realização deste investimento como um assunto significativo de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** examinamos os contratos sociais das SPES; **(iii)** validação do instrumento de compra da SPE; **(iv)** revisão de papéis dos outros auditores relativos às demonstrações financeiras da SPE em 31 de dezembro de 2020; e, **(v)** testamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Antecipação de recebíveis

(Conforme Nota Explicativa nº 9, obrigações por antecipação de recebíveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

O Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, relativos a edifícios, empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica “*built-to-suit*” ou modalidade típica”. O Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de locação à uma securitizadora, que realiza a securitização do fluxo de aluguéis. Ocorrendo a inadimplência, medidas administrativas são executadas podendo ser acionada a recompra dos títulos. Consideramos esse assunto significativo devido a relevância na operação, quanto a incerteza da liquidação do fluxo de aluguéis que poderá exigir a execução da garantia sendo essa a recompra compulsória e facultativa dos Créditos Imobiliários registrados no Fundo.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía valores a apropriar no montante de R\$ 422.735 mil, equivalente a 84,80% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a totalidade, integridade e valorização dos saldos foram considerados como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) verificação dos termos de securitização devidamente formalizados; (iii) recálculo do valor de curva dos CRIs; (iii) avaliar a efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de aluguéis ou execução de garantias; e (iv) 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, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

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 Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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;
- Obtemos 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

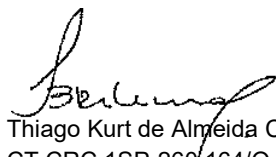
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 financeiras 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, 01 de outubro de 2021.



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

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

TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliario - FII**CNPJ: 28.548.288/0001-52****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ (13.486.793/0001-42)****Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
Circulante					
Disponibilidades	5	13	0,00%	3	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa	5	11.726	2,35%	4.508	8,31%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.2	134.037	26,89%	-	-
Negociação e intermediação de valores		2.015	0,40%	-	-
Alugueis a receber	7	4.386	0,88%	206	0,38%
Outros valores a receber		270	0,05%	150	0,28%
Outros créditos		72	0,01%	-	-
		152.519	30,59%	4.867	8,98%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		7.892	1,58%	1.889	3,48%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	6.1.1	317.863	63,76%	57.298	105,68%
		325.755	65,35%	59.187	109,16%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Propriedades para investimentos		431.747	86,60%	110.114	203,09%
Ajuste de avaliação ao valor justo		14.943	3,00%	-	-
	8	446.690	89,60%	110.114	203,09%
Total do ativo		924.964	185,55%	174.168	321,23%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	3.233	0,65%	390	0,72%
Impostos e contribuições a recolher		72	0,01%	-	-
Taxa de administração e gestão	11	403	0,08%	46	0,08%
Auditoria e custódia		10	0,01%	-	-
Cotas a emitir		-	-	64.083	118,19%
Antecipação de alugueis	9	1.229	0,25%	8.331	15,37%
		4.947	0,99%	72.850	134,36%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Antecipação de alugueis		427.182	85,69%	47.200	87,05%
(-) Custos de estruturação de operação de antecipação de alugueis		(5.676)	-1,14%	(101)	-0,19%
	9	421.506	84,55%	47.099	86,87%
Total do passivo		426.453	85,55%	119.949	221,23%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		470.770	94,44%	55.000	101,44%
Gastos com colocação de cotas		(10.988)	-2,20%	(894)	-1,65%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(21.471)	-4,31%	(572)	-1,05%
Reserva de lucros		60.200	12,08%	685	1,26%
Total do patrimônio líquido	13	498.511	100,00%	54.219	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		924.964	185,55%	174.168	321,23%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliario - FII**CNPJ: 28.548.288/0001-52****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ (13.486.793/0001-42)****Demonstração do resultado do exercício de 31 de dezembro de 2020 e período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	10	31.602	798
		31.602	798
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	14.943	-
		14.943	-
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(162)	-
Despesas de juros sobre obrigações de securitização de recebíveis		(10.976)	(58)
	9	(11.138)	(58)
Resultado líquido de propriedades para investimento		35.407	740
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		3.297	-
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		857	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		18.767	-
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(225)	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas		3.147	-
		25.843	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		61.250	740
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		714	44
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(161)	(10)
		553	34
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais		224	-
Despesa de consultoria	15	(54)	-
Despesas de auditoria e custódia	15	(75)	(1)
Despesas de emolumentos e cartórios	15	(57)	-
Taxa de administração e gestão	11 e 15	(2.030)	(79)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(39)	(7)
Taxa de performance	11 e 15	(177)	-
Outras receitas (despesas) operacionais		(80)	(2)
		(2.288)	(89)
Lucro líquido do exercício/período		59.515	685
Quantidade de cotas em circulação		4.747.778	541.871
Lucro por cota - R\$		12,54	1,26
Valor patrimonial da cota - R\$		105,97	100,06

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliario - FII**CNPJ: 28.548.288/0001-52****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ (13.486.793/0001-42)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício em 31 de dezembro de 2020 e período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 15 de outubro de 2019		-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas		55.000	-	-	-	55.000
Resultado do exercício		-	-	-	685	685
Gastos com colocação de cotas		-	(894)	-	-	(894)
Distribuição de rendimentos		-	-	(572)	-	(572)
Em 31 de dezembro de 2019	13	55.000	(894)	(572)	685	54.219
Cotas de investimentos integralizadas		415.770	-	-	-	415.770
Resultado do exercício		-	-	-	59.515	59.515
Gastos com colocação de cotas		-	(10.094)	-	-	(10.094)
Distribuição de rendimentos		-	-	(20.899)	-	(20.899)
Em 31 de dezembro de 2020	13	470.770	(10.988)	(21.471)	60.200	498.511

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliario - FII
CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício de 31 de dezembro de 2020 e período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	27.422	592
Rendimentos de renda fixa	714	44
Recebimento de outras receitas	224	-
Pagamento de despesas de consultoria	(54)	-
Pagamento de taxa de performance	(141)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(40)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(65)	(1)
Pagamento de IR s/ ganho de capital	(154)	-
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.673)	(33)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(39)	(7)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(161)	(10)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(483)	(252)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>25.550</u>	<u>333</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(124.006)	-
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	10.875	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	(257.418)	(57.298)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.297	-
Aquisição de imóveis para renda	(308.627)	(109.711)
Pagamento de depósitos em garantia de imóveis	(6.003)	(1.889)
Custos incrementais	(13.006)	(403)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(694.888)</u>	<u>(169.301)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	351.687	55.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(10.094)	(894)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	-	64.083
Recebimento por obrigações por captação de recursos	372.850	55.472
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(8.875)	-
Pagamento por obrigações com captação de recursos	(10.946)	-
Rendimentos pagos aos cotistas	(18.056)	(182)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>676.566</u>	<u>173.479</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.228	4.511
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	4.511	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	<u>11.739</u>	<u>4.511</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 21 de agosto de 2017 tendo realizado suas atividades em 15 de outubro de 2019.

Conforme a política de investimento definida no regulamento, o Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, relativos a edifícios, empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (*built-to-suit*) ou modalidade típica.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código TRXF11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2020 com o valor de R\$ 101,90 (cento e um reais e noventa centavos) Em 2019, as cotas do Fundo ainda não eram negociadas na B3, sendo que o início das negociações se deu em 24 de janeiro de 2020, sob o código TRXF11.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (Instrução CVM nº 516), regido pela (Instrução CVM nº 472) e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 01 de outubro de 2021.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelo seu respectivo valor justo, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.6 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.9 Ações de companhia fechada

A mensuração do valor das ações de Companhias Investidas que não possuem cotações de mercado é efetuada através dos critérios abaixo:

- (i) Companhias Investidas em fase pré-operacional sendo que os projetos ainda não contam com nenhum contrato de locação ou contrato de construção: custo de aquisição;
- (ii) Companhias Investidas em fase pré-operacional, mas os projetos possuem, entre outras coisas, contrato de locação e contrato de construção: seu valor econômico; e
- (iii) Companhias Investidas com projetos concluídos: seu valor econômico. Ações com Cotações de Mercado – Serão registradas pelo preço de fechamento da cotação do dia da referida ação negociada na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não é devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento do Fundo. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por depósito à vista no Bancos Itaú Unibanco S/A, e aplicações financeiras, conforme abaixo:

31 de dezembro de 2020

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>
Depósito à vista		13
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	11.726
		11.739

31 de dezembro de 2019

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>
Depósito à vista		3
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	4.508
		4.511

O Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI LP FIC FI, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa – referenciado”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (“CDI”) ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 714 (2019 - R\$ 44), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

6. Aplicações financeiras

6.1 De natureza imobiliária

6.1.1. Ações de companhias fechadas

SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	% no capital social	Valor em 31/12/2019	Aquisições	Ajuste ao valor justo	Valor em 31/12/2020
Lewini 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	Sim	57.297.500	100,00%	57.298	-	3.143	60.441
Cookei Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	Sim	260.167.580	42,536216%	-	257.417	4	257.422
Total				57.298	257.417	3.147	317.863

SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	%no capital social		Aquisições	Ajuste ao valor justo	Valor em 31/12/2019
Lewini 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	Sim	57.297.500	100,00%		57.298	-	57.298
Total					57.298	-	57.298

- a) **Lewini 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda** é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 28 de março de 2014 é uma empresa que gira sob o modelo de sociedade limitada unipessoal, tendo prazo de duração indeterminado. Seu objeto social compreende: (a) comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios; (b) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista, e (c) administração de bens próprios.

Em 31 de dezembro de 2020, a sociedade possui 1 imóvel registrado no montante de R\$ 57.227. O imóvel detido pela sociedade possui as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares
Rodovia Federal BR-222, entre KM 4 e 5, na cidade de Caucaia, estado do Ceará	43.258	57.227
Total		57.227

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Atos societários

Conforme a primeira alteração do contrato social da Lewini 52 realizada em 18 de dezembro de 2019, foram aprovados os seguintes atos:

- a. A TRX Holding Investimentos e Participações S.A., detentora de 99 (noventa e nove) quotas no valor de R\$ 99,00 (noventa e nove reais); e a TRX Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., titula de 01 (uma) quota no valor de R\$ 1,00 (Um real) cedem e transferem onerosamente, por valor acordado entre as partes, a totalidade de suas quotas ao TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário, que aceita a cessão e transferência das quotas da sociedade.
- b. O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide aumentar o capital social da sociedade de R\$ 100,00 (cem reais) dividido em 100 (cem quotas) no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, para R\$ 57.297.500,00 (cinquenta e sete milhões duzentos e noventa e sete mil e quinhentos reais) dividido em 57.297.500 (cinquenta e sete milhões duzentos e noventa e sete mil e quinhentas) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real), mediante a emissão de 57.297.400 (cinquenta e sete milhões duzentas e noventa e sete mil e quatrocentas) quotas integralizados em moeda corrente nacional em 20 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 57.298 (2019 R\$ 27.297), dividido em 57.297.500 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2020 da Companhia Lewini 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foram auditadas pela Martinelli Auditores que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado em 15 de março de 2021.

Mensuração ao valor justo da sociedade

Em 31 de dezembro de 2020, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor justo no montante de R\$ 60.441 investido na SPE representados, nesta, principalmente por R\$ 60.395 em empreendimentos imobiliários e R\$ 46 em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'avila, emitido em novembro de 2020 e aprovado pela Administradora em março de 2021. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

b) **Cookei Empreendimentos Imobiliários Ltda** é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 28 de março de 2014, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na rua gomes de carvalho, nº 1507, 6º andar podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação de sócio ou sócios representando mais da metade do capital social. Seu objeto social compreende: (a) o desenvolvimento, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios; (b) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista, e (c) administração de bens próprios.

Em 31 de dezembro de 2020, a Sociedade possui 39 imóveis registrados, possuem as seguintes características:

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Valor em R\$ milhares
Assaí	Av. do Aeroporto, 13	Paulo Afonso	BA	24.092
Assaí	Av. Cesar Borges, S/N	Jequié	BA	17.368
Assaí	R. Coronel Ponciano de Mattos Pereira, S/N	Dourados	MS	23.160
Assaí	Av. Nações Unidas, S/N	Bauru	SP	22.935
Pão de Açúcar	Av. Homero Castelo Branco, 1945	Teresina	PI	7.685
Extra Hiper	Av. Presidente Kennedy, 501	Teresina	PI	28.624
Assaí	Av. Jornalista Assis Chateaubriand, S/N	Campina Grande	PB	26.293
Assaí	Av. Independência, S/N Quadra 139	Goiânia	GO	25.422
Assaí	Av. Padre Orlando Moraes, S/N	Goiânia	GO	33.968
Assaí	Av. Milão, S/N	Goiânia	GO	25.376
Extra Super	Rod. Amaral Peixoto, S/N	Rio das Ostras	RJ	10.339
Extra Super	R. Mexico, 160	Araruama	RJ	6.445
Extra Hiper	R. Benfica, 175	Recife	PE	40.285
Assaí	Av. Capitão Mário Toledo de Camargo, 5855	Santo André	SP	16.667
Pão de Açúcar	Av. República do Líbano S/N Quadra 56	Goiânia	GO	11.228
Pão de Açúcar	Av. T5 S/N Quadra 151 Lote 01	Goiânia	GO	13.509
Pão de Açúcar	R. José Seabra Batista, S/N	Aracaju	SE	9.970
Assaí	Av. Senador Saraiva, 835	Campinas	SP	12.465
Assaí	R. Regente Feijó, 823	Piracicaba	SP	22.799
Assaí	Av. José Paulino, 2600	Paulínia	SP	13.813
Pão de Açúcar	R. Das Goiabeiras, 359	Santo André	SP	11.937
Pão de Açúcar	R. Maranhão, 975	São Caetano do Sul	SP	17.624
Pão de Açúcar	R. Lazara Maria Oliveira Muniz, S/N	Ribeirão Preto	SP	10.938
Pão de Açúcar	R. Dr. Cesar, 1234	São Paulo	SP	7.373
Extra Super	Av. Guadalajara, S/N	Praia Grande	SP	7.393
Pão de Açúcar	Av. Bady Bassit, 5300	São José do Rio Preto	SP	8.745
Pão de Açúcar	Quadra 206 Lote 02 Praça Tuim Águas Claras	Brasília	DF	8.611

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Pão de Açúcar	Av. Miguel Damha, S/N	São José do Rio Preto	SP	9.786
Pão de Açúcar	R. Carneiro da Cunha, S/N	São Paulo	SP	11.937
Extra Super	Av. Padre Anchieta, 4580	Peruíbe	SP	5.477
Pão de Açúcar	Av. Professor João Fiuza, S/N	Ribeirão Preto	SP	10.057
Extra Super	R. Maria Servidei Demarchi, 1897	SBC	SP	6.430
Pão de Açúcar	Av. Presidente Vargas, S/N	Indaiatuba	SP	14.888
Pão de Açúcar	R. Dr. Ademar de Barros, 50	Valinhos	SP	5.994
Pão de Açúcar	Av. Marte, 624	Santana de Parnaíba	SP	21.283
Pão de Açúcar	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365	Campinas	SP	8.418
Pão de Açúcar	R. Dr. Altino Arantes, 268	São Paulo	SP	14.397
Pão de Açúcar	R. Maria Amalia Lopes de Azevedo, 842	São Paulo	SP	9.811
Pão de Açúcar	Av. Dr. José Ramon Urtiza, 1000	São Paulo	SP	8.131
Total				591.673
Impostos de Transmissão de Imóveis e Custas de Registro				13.657
Total dos Imóveis				605.330

Atos societários

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 257.391, dividido em 257.391.523 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 42,5362167% de participação. Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio da investida é de R\$ 604.675.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2020 da Companhia Cookei 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi auditada pela Martinelli Auditores que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado em 15 de março de 2021.

Mensuração ao valor justo da sociedade

Em 31 de dezembro de 2020, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor justo no montante de R\$ 257.421 investido na SPE representados, nesta, principalmente por R\$ 257.410 em empreendimentos imobiliários e R\$ 11 em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'avila, emitido em novembro de 2020 e aprovado pela Administradora em marco de 2021. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

6.1.2. Cotas de fundos de investimentos imobiliário - FIIs

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 134.037, são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B³ S.A. Brasil, Bolsa, Balcão, independentemente do volume de cotas negociado.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 estão representadas por:

2020					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
TRXB11	TRX Real Estate II	1.121.835	44,85%	134.037	26,21%
Total		1.121.835		134.037	26,21%

Em 2019 o Fundo não detinha aplicações.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro 2019	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	124.006
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(10.875)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	857
Rendimentos realizados	3.297
Ajuste ao valor justo	18.767
Negociação e intermediação de valores	(2.015)
Saldo em 31 de dezembro 2020	134.037

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2020 os valores que compõem as contas a receber R\$ 4.386 (2019 R\$ 206) compreendem aluguéis relativos às áreas ocupadas a vencer conforme abaixo:

Prazo	31/12/2020	31/12/2019
A vencer	4.386	206
	4.386	206

Os aluguéis são corrigidos anualmente conforme variação positiva do IPCA-IBGE.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

8. Propriedades para investimento

I) Camil-RJ

Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel datado de 19 de setembro de 2019, o Fundo adquiriu da Q4 Empreendimento e Participações Ltda., o imóvel situado na Avenida Brasil, 51.000, Santa Cruz, Rio de Janeiro, sob a matrícula no. 517 do 4º. Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

As dimensões do imóvel são: 222,00m de frente, 309,00 m pelo lado direito, 207,80 pelo lado esquerdo e 220,00 m de fundos, por onde também faz frente para a estrada dos Palmares, e por esta última distanciando 400,00 m da rua Agaí, com área de 65.900,00 m², confrontando a esquerda com terreno de Aristides Nunes da Costa ou sucessores.

II) Sodimac- Ribeirão Preto

Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel datado de 06 de janeiro de 2020, o Fundo adquiriu o Imóvel Sodimac, situado Avenida Fabio Barreto, nº 251 Ribeirão Preto- SP, sob a matrícula no. 122.645 do 1º Registro de Imóveis do Ribeirão Preto – SP.

I) Direito de superfície - GPA

Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e de instituição de direito real e de superfície sob condições suspensivas e outras avenças, o Fundo na qualidade de promissário superficiário, adquiriu da Companhia Brasileira de Distribuição e Sendas Distribuidora S.A o direito real de superfície a qual incluirá seu terreno, solo, subsolo e espaço aéreo, para que dela a superficiário possa livremente usar e fruir no exercício de suas atividades. Conforme escrituras de direito real de superfícies e outras avenças está composto no quadro abaixo:

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII**CNPJ: 28.548.288/0001-52**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Descrições dos imóveis	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor justo 2020
Camil -RJ	Av. Brasil, 51.000, Santa Cruz- Rio de Janeiro -RJ	64.863,00	27.896,74	60.720
Direito de Superfície- GPA Caucaia-CE	Rodovia Federal BR 222, S/N Tabapuã, Caucaia -CE	89.307,31	43.367,94	60.395
Sodimac	Avenida Fabio Barreto, nº 251 Ribeirão Preto- SP	24.538,48	14.666,56	66.410
Direito de Superfície- GPA- Campinas-SP	Avenida Senador Saraiva, 835 Campinas-SP	6.552,00	4.159,00	15.225
Direito de superfície- GPA- Paulínia-SP	Avenida José Paulino, nº 2600 Paulínia-SP	11.475,00	5.206,00	14.030
Direito de Superfície- GPA- Piracicaba-SP	Avenida Regente Feijó, nº 823 Piracicaba -SP	10.174,00	14.480,00	21.895
Direito de Superfície- GPA- Peruíbe-SP	Avenida Padre Anchieta, 4.580 Vila Vermelha Peruíbe - SP	6.198,00	2.400,00	5.550
Direito de Superfície- GPA- Praia Grande - SP	Avenida Guadalajara, s/nº, Jardim Glória Praia Grande - SP	5.436,00	3.312,00	9.005
Direito de Superfície- GPA-São Bernardo- SP	Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 Demarchi SBC- SP	6.144,00	2.100,00	6.640
Direito de superfície- GPA- Brasília-DF	Praça Tuím Lote 02, Quadra 206 Brasília-DF	5.450,00	2.550,00	12.315
Direito de superfície- GPA- Campinas-SP	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 Vila José Lório Campinas-SP	8.628,00	2.725,00	8.605
Direito de superfície- GPA- Indaiatuba-SP	Avenida Presidente Vargas, S/N Vila Vitória Indaiatuba - SP	12.664,00	3.673,00	15.220
Direito de superfície- GPA- Ribeirão Preto -SP	Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº105 Ribeirão Preto -SP	4.646,00	6.398,00	11.435
Direito de superfície- GPA- Ribeirão Preto -SP	Avenida Prof. João Fiusa S/N Jardim Canada Ribeirão Preto -SP	3.296,00	4.961,00	10.935
Direito de superfície GPA- Santana Parnaíba SP	Avenida Marte, 624 Alphaville Santana de Parnaíba -SP	6.597,00	7.442,00	19.460
Direito de superfície- GPA- Santo André -SP	Rua das Figueiras, nº 1.021 Operário Santo André -SP	2.450,00	4.816,00	11.840
Direito de superfície- GPA-São Caetano -SP	Rua Maranhão, 975 Santa Paula São Caetano do Sul - SP	7.530,00	8.718,00	16.960
Direito de superfície- GPA-São José do Rio Preto	Avenida Miguel Dahma 1.805 São José do Rio Preto - SP	5.736,00	4.907,00	10.465
Direito de superfície- GPA-São José do Rio Preto	Avenida Bady Bassitt, 5.300 São José do Rio Preto -SP	6.127,00	2.930,00	9.185
Direito de superfície- GPA- Santana-SP	Rua Doutor César, 1.234 Santana São Paulo -SP	3.690,00	4.318,00	7.570
Direito de superfície- GPA- Saúde-SP	Rua Carneiro da Cunha, S/N Vila da Saúde São Paulo - SP	3.872,00	4.708,00	12.840
Direito de superfície- GPA- Vila Clementino -SP	RuaDr. Altino Arantes,268 Vila Clementino São Paulo - SP	3.469,00	6.737,00	15.140
Direito de superfície- GPA-Vila Albertina- SP	Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 Vila Albertina SP -SP	8.489,00	2.570,00	10.045
Direito de superfície- GPA- Panamby -SP	Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 Panamby São Paulo -SP	2.429,00	4.441,00	8.355
Direito de superfície- GPA- Valinhos-SP	Rua Dr. Ademar de Barros, 50 Jardim Europa Valinhos - SP	3.760,00	4.458,00	6.450
TOTAL		313.520,79	193.940,24	446.690

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2020, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações, datados de dezembro de 2020, formalmente aprovados pela Administração em janeiro e abril de 2021.

A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações ao longo de seus 29 anos de existência realizou mais de 37 mil laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos, indústrias, com diversas finalidades, desde o valor de mercado de imóveis urbanos ou rurais, até a avaliações envolvendo sofisticados casos de fusões e aquisições.

A Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações está localizada em São Paulo, onde as principais análises técnicas e gerenciamento das atividades são realizadas. A empresa atua em todo o território nacional com equipe multidisciplinar própria, por vezes complementada por uma rede de mais de 250 vistoriadores cadastrados e treinados.

A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações é parte integrante da U.I.E.V.A (União Internacional das Empresas de Avaliações), entidade que congrega a empresa mais relevante e atuante de cada país e fornece estrutura e apoio em projetos internacionais.

A Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (*Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors*) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

O valor justo correspondente aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Empreendimento	Método de avaliação	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Camil -RJ	(a)	10 anos	8,32%	7,97%
Direito de superfície- GPA Caucaia-CE	(a)	10 anos	7,27%	7,47%
Sodimac	(a)	10 anos	8,32%	7,97%
Direito de superfície- GPA-Campinas-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Paulínia-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Piracicaba-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Peruíbe-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Praia Grande-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-São Bernardo SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Brasília-DF	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Campinas-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Indaiatuba-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Ribeirão Preto-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Ribeirão Preto-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Santana do Parnaíba-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Santo André SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-São Caetano-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-São José do Rio Preto	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-São José do Rio Preto	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Santana-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Saúde-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA- Vila Clementino SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Vila Albertina- SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA- Pananby-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%
Direito de superfície- GPA-Valinhos-SP	(b)	10 anos	0,00%	0,00%

(a) Método de capitalização da renda

(b) Método Evolutivo

A descrição das metodologias utilizadas, estão descritas abaixo:

(a) Método de capitalização da renda- Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis". Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

Renda Direta: analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Fluxo de Caixa Descontado: o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

(a) Método evolutivo: é utilizado nos casos de avaliação de imóveis implantados em um terreno e de outras benfeitorias realizadas nele. Quando não se encontrar imóveis semelhantes no mercado imobiliário para obter-se a média, avalia-se o terreno separado das benfeitorias e assim chegar no valor total do imóvel.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi adotado o método evolutivo, em razão das aquisições das propriedades de investimentos terem ocorrido próximo a data do encerramento do exercício do Fundo, e, portanto, representa de forma mais confiável, o seu valor justo.

9. Obrigações por antecipação de recebíveis e fundo de reserva

Conforme instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças firmado em 16 de dezembro de 2019, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 75 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., os aluguéis devidos pela Companhia Brasileira de Alimentação e Sendas Distribuidora S.A., pelo período de 01 de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2029, mediante a emissão de duas cédulas de crédito imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural. O valor da cessão de R\$ 55.472.

Em 20 de maio de 2020, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 81 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A. com lastro decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação dos empreendimentos Camil-RJ e Sodimac Ribeirão Preto, por um prazo total de 65 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 30.000.

Em 10 de julho de 2020, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 83 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., com lastros decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de algumas lojas do Grupo Pão de Açúcar, por um prazo total de 181 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 207.343, sendo que a participação da fração ideal do Fundo de 37,54 % é de R\$ 77.837.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 10 de julho de 2020, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 84 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., com lastros decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de algumas lojas do Grupo Pão de Açúcar, por um prazo total de 181 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 99.823.

Em 21 de agosto de 2020, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 85 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., com lastros decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de algumas lojas do Grupo Pão de Açúcar, por um prazo total de 180 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 156.145

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de recursos decorrentes de obrigações por securitização de recebíveis, montam em R\$ 422.735 (2019 - R\$ 55.430).

Durante o exercício de 2020 o Fundo incorreu juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 10.976 (2019 - R\$ 58).

O saldo da conta garantia em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 7.892 (2019 - R\$ 1.889).

10. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2020 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 31.602 (2019-R\$ 798). A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

11. Encargos e taxa de administração e performance

O Fundo paga a título de “taxa de administração” o valor equivalente a (i) 1% (um por cento) ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R\$ 80 por mês.

A remuneração do gestor, pela prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponde ao remanescente da taxa de administração, após o pagamento da remuneração do administrador, conforme disposto no contrato de gestão.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, a TRX Desenvolvimento Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Rua Apeninos, 222, 3º andar conjunto 3.002, inscrita no CNPJ sob o nº 22.199.365/0001-20 ("TRX Empreendimentos"), será contratada pelo Fundo ou pelas sociedades de propósitos específicos ("SPE") para, na qualidade de consultor imobiliário, realizar todo o processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, de definição dos prestadores de serviço que serão contratados às expensas do Fundo (tais como empresa construtora, arquitetura, publicidade, empresa de vendas/locações, empresa de gerenciamento de obra e outros fornecedores e prestadores de serviços necessários para desenvolvimento do projeto), além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas sociedades de propósitos específicos ("SPEs") nos termos contratuais, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na taxa de gestão. Os prestadores de serviços definidos pela TRX Empreendimentos Imobiliários serão remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados.

Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às SPEs, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, a TRX Empreendimentos será remunerada a título de taxa de desenvolvimento Imobiliário, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento ("capex"), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data de emissão do Habite-se e do auto de vistoria do corpo de bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

Os valores em reais previstos em seu regulamento reajustados anualmente, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") do período anterior, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), a partir da data de funcionamento do Fundo.

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido, e quitadas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Nos termos da regulamentação aplicável, o administrador pode estabelecer que as parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

O Fundo paga semestralmente ao gestor, a contar da data da assembleia geral de cotistas que aprovar em seu regulamento, "taxa de performance" em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo *benchmark*, e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo *benchmark*, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Meta}_{\text{acum}})$$

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um *spread* de 6% a.a. (seis por cento ao ano);

$Meta_{acum}$ = rentabilidade do *benchmark* sobre o capital integralizado do FUNDO desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e

$R_{corrigido}$ = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo Fundo desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo *benchmark* desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

A taxa de performance é apurada e paga semestralmente, da seguinte forma:

- (i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano; e
- (ii) 2º (segundo) semestre, iniciando-se no dia 1º de julho e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de janeiro do ano seguinte.

A taxa de performance de um determinado período de apuração somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada relativa ao último período de apuração.

Na hipótese de, em um determinado período de apuração da taxa de performance, o resultado do cálculo da taxa de performance resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor ao gestor.

A taxa de performance somente pode ser paga em moeda corrente nacional.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2020 foi de R\$ 2030 (2019-R\$ 79).

Em 31 de dezembro de 2020, o fundo incorreu despesas de performance no valor de R\$ 177. Em 2019, não houve taxa de performance.

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	59.515	685
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(14.943)	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(3.147)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(18.767)	-
Aluguéis a receber	(4.180)	(206)
Despesas de juros e atualização monetária por securitização de recebíveis	30	-
Outros	1.440	104
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	19.948	583
Antecipação de distribuição de rendimentos	1.327	-
Rendimentos retidos no período	-	(11)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	1.327	(11)
Rendimentos apropriados	21.275	572
Rendimentos a distribuir	(3.233)	(390)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	14	-
Rendimentos brutos pagos no exercício/período	18.056	182
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	106,65%	98,11%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	1.327	(11)

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 3,88 (três reais e oitenta e oito centavos). (2019 - R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos)).

13. Patrimônio líquido

13.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2020 está composto de 4.747.778 cotas com valor patrimonial de R\$ 99,1559 cada, totalizando R\$ 498.511 (2019 - 541.871 cotas com valor de R\$ 101,50 cada, totalizando R\$ 55.000).

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

13.2 Emissões, integralizações e subscrições de cotas

A deliberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o administrador possa assinar o suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de quotas.

Em 31 de dezembro de 2020, a segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 415.770 com valor unitário de R\$ 97,60, totalizando 4.205.907 cotas foi totalmente subscrita e integralizada. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 10.094, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

13.2 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência é correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante o exercício, não foi constituída reserva de contingência.

13.3 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 10.094, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. (2019 - R\$ 894)

13.3 Amortização

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve amortização de cotas.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

14. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2020 a rentabilidade do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício foi positivo em 4,94%% (2019 positivo em 1,25%)

15. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	2.030	0,67%	79	0,14%
Taxa de performance	177	0,06%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	80	0,03%	-	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	75	0,02%	1	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	57	0,02%	-	0,00%
Despesa de consultoria	54	0,02%	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	39	0,01%	7	0,01%
	2.512	0,83%	87	0,15%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 304.955 (2019 R\$ 54.560).

16. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

17. Demandas judiciais

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

18. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

19. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no exercício de 31 de dezembro de 2020.

20. Alterações estatutárias

No exercício findo de 31 de dezembro de 2020, não houve alterações estatutárias.

21. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento 31/12/2020	
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	2.030
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento 31/12/2020	
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	403
Despesas	Instituição	Relacionamento 31/12/2019	
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	79
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento 31/12/2019	
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	46

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

22. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	11.726	-	11.726
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	134.037	-	-	134.037
Ações de companhias fechadas	-	-	317.862	317.862
Propriedades para investimento	-	-	446.690	446.690
Total do ativo	134.037	11.726	764.552	910.315

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.508	-	4.508
Ações de companhias fechadas	-	-	57.298	57.298
Propriedades para investimento	-	-	110.114	110.114
Total do ativo	-	4.508	167.412	171.920

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

24. Outros assuntos

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19. Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

25. Eventos subsequentes

Em comunicado ao mercado realizado em 01 de setembro de 2021, em continuidade ao Fato Relevante divulgado no dia 19.07.2021, o Fundo concluiu a aquisição de 02 (dois) imóveis de propriedade da Sendas Distribuidora S.A., permanecendo assim 03 (três) imóveis a serem oportunamente adquiridos pelo Fundo, conforme termos e condições previstos no instrumento particular de compromisso de investimento imobiliário, compromisso de compra e venda de imóveis e de instituição de direito real e superfície, sob condições suspensivas e outras avenças celebrados anteriormente entre o Fundo e Sendas.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em comunicado ao mercado realizado em 24 de setembro de 2021, em continuidade aos fatos relevantes divulgados nos dias 19/07/2021 e 01/09/2021, o Fundo concluiu a aquisição de mais 01 (um) imóvel de propriedade da Sendas Distribuidora S.A., totalizando assim, 03 (três) imóveis adquiridos e, por outro lado, permanecendo 02 (dois) imóveis a serem oportunamente adquiridos pelo Fundo.

Em comunicado ao mercado realizado em 20 de julho de 2021, o administrador aprovou a 5ª emissão de cotas do Fundo, no momento de até 2.000.000 de cotas e, no mínimo, 50.000 cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 0,10 cada cota, fixado nos termos do item “a” do artigo 37 do regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 15 de julho de 2021, com um desconto de R\$ 0,0046, totalizando até R\$ 200.000 e no mínimo, R\$ 5.000.

Em comunicado ao mercado realizado em 19 de julho de 2021, o Fundo celebrou o instrumento particular de compromisso de investimento imobiliário, compromisso de compra e venda e de instituição de direito real de superfície sob condições suspensivas e outras avenças com a Senda Distribuidora S.A. (“Sendas”), tendo por objeto a compra, desenvolvimento e locação de 05 (cinco) imóveis localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rondônia, que contempla a aquisição de 01 (um) imóvel já construído e performado e de outros 01 (quatro) terrenos sob os quais serão realizadas obras de construção e desenvolvimento imobiliário. O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição dos imóveis e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é de cerca de R\$ 364.000.

Em comunicado ao mercado realizado em 30 de abril de 2021, por meio da escritura pública definitiva de venda e compra celebrado nesta data o Fundo adquiriu da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil (“Previ”), o imóvel substanciado pela Loja 05, também denominada Loja Âncora I, inserida no Shopping Center Guararapes, localizado na Cidade de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, na Avenida Barreto de Menezes, 800, (“imóvel”), pelo valor de R\$ 52.300.

Em comunicado ao mercado realizado em 02 de fevereiro de 2021, o Fundo recebeu a notificação enviada pela Camil Alimentos S.A. (Camil) comunicando a sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação de bem não residencial, celebrado em 19/10/2019, tendo por objeto o ativo localizado na Avenida Brasil, 51.000, Santa Cruz, na Cidade do Rio de Janeiro, RJ. A rescisão, com a consequente desocupação e devolução do ativo por parte da Camil ao Fundo, ocorrerá no prazo de 9 (nove) meses contados do envio da referida notificação (“aviso prévio”), com a implicação na obrigatoriedade do pagamento, pela Camil ao Fundo, de multa rescisória no valor equivalente a 12 (doze) meses do valor do aluguel mensal vigente à época (multa rescisória).

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em comunicado ao mercado realizado em 12 de janeiro de 2021, foi divulgado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 1.058.527 novas cotas pelo valor de R\$ 100,70 totalizando R\$ 106.694.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável