

TRX Edifícios  
Corporativos  
Fundo de  
Investimento  
Imobiliário - FII

(CNPJ nº 15.006.267/0001-63)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM)  
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2020**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM), 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2020 e 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 investimento imobiliário.

## 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 25.292 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

### Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 administração 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.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 a administração 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.

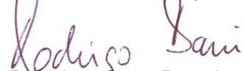
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso 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.

Fornecemos também à administração 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.

São Paulo, 11 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi

Contador CRC 1SP261156/O-7

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	421	1.553
Contas a receber			
Estacionamento a receber	<b>6.1</b>	1	1
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<b>6.2</b>	(1)	(1)
Outros valores a receber		10	10
Outros créditos		142	135
		<b>573</b>	<b>1.698</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Depósitos judiciais		10	-
		<b>10</b>	<b>-</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Imóveis acabados		65.676	65.676
Ajuste de avaliação ao valor justo		(40.384)	(40.407)
	<b>7</b>	<b>25.292</b>	<b>25.269</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>25.875</b>	<b>26.967</b>
<b>Passivo</b>			
	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Circulante</b>			
Provisões e contas a pagar		121	125
		<b>121</b>	<b>125</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>121</b>	<b>125</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	<b>10.1</b>	152.788	152.788
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	<b>10.3</b>	(53.221)	(53.221)
Gastos com colocação de cotas	<b>10.4</b>	(7.888)	(7.888)
Reserva de contingência	<b>10.5</b>	36	36
Prejuízos acumulados		(65.961)	(64.873)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>25.754</b>	<b>26.842</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>25.875</b>	<b>26.967</b>

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

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	<b>6.2</b>	-	(1)
		<u>-</u>	<u>(1)</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	<b>7</b>	23	1.241
		<u>23</u>	<u>1.241</u>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas de tributos municipais e federais	<b>12</b>	(147)	(159)
Despesas de condomínio	<b>12</b>	(573)	(555)
		<u>(720)</u>	<u>(714)</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u><b>(697)</b></u>	<u><b>526</b></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		30	273
		<u>30</u>	<u>273</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa da avaliação	<b>12</b>	(7)	(17)
Taxa de administração - Fundo	<b>8 e 12</b>	(317)	(719)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>12</b>	(11)	(12)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>12</b>	(86)	(35)
		<u>(421)</u>	<u>(783)</u>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<u><b>(1.088)</b></u>	<u><b>16</b></u>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>10.1</b>	<u><b>1.792.557</b></u>	<u><b>1.792.557</b></u>
<b>Lucro líquido (prejuízo) por cota integralizada - R\$</b>		<u><b>(0,61)</b></u>	<u><b>0,01</b></u>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<u><b>14,37</b></u>	<u><b>14,97</b></u>

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

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Amortização de cotas de investimento</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>152.788</b>	<b>(7.888)</b>	<b>(33.228)</b>	<b>36</b>	<b>(64.889)</b>	<b>46.819</b>
Amortização de cotas de investimento integralizadas	<b>10.3</b>	-	-	(19.993)	-	-	(19.993)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	16	16
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>152.788</b>	<b>(7.888)</b>	<b>(53.221)</b>	<b>36</b>	<b>(64.873)</b>	<b>26.842</b>
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(1.088)	(1.088)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>152.788</b>	<b>(7.888)</b>	<b>(53.221)</b>	<b>36</b>	<b>(65.961)</b>	<b>25.754</b>

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



**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	-	9
Pagamento de despesas de condomínio	(571)	(559)
Pagamento de despesas de avaliação	(10)	(8)
Pagamento de tributos municipais e federais	(147)	(169)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(314)	(723)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(11)	(12)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(92)	(83)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(7)	(63)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>(1.152)</b></u>	<u><b>(1.608)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	30	273
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>30</b></u>	<u><b>273</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	-	(19.993)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(19.993)</b></u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.122)</b>	<b>(21.328)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>1.553</b>	<b>22.881</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u><u><b>431</b></u></u>	<u><u><b>1.553</b></u></u>

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

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 7 de novembro de 2012, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 8 de novembro de 2012 e o início de suas atividades em 6 de novembro de 2012.

O Fundo tem por objeto a aquisição de direitos reais de propriedade, de superfície, de usufruto, de compromissário comprador ou de domínio útil, relativos a edifícios e empreendimentos corporativos construídos.

Admite-se que o investimento do Fundo nos direitos reais relativos aos imóveis se dê diretamente ou por meio da aquisição de quotas representativas do capital social ou ações de emissão de sociedades de propósito específico ("SPE"), desde que (a) tais sociedades tenham como único ativo edifício ou empreendimento corporativo construído, e (b) o Fundo adquira quotas ou ações que representem 100% (cem por cento) de seu capital social, excluída 1 (uma) ação ou quota, a qual será de titularidade do gestor, em observância a política de investimentos.

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 explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

<b>XTED11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Janeiro	12,00
Fevereiro	9,81
Março	7,70
Abril	7,20
Mai	6,87
Junho	8,85
Julho	7,40
Agosto	7,28
Setembro	7,04
Outubro	7,09
Novembro	7,30
Dezembro	7,04

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 11 de março de 2021.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de**

A elaboração das demonstrações financeiras 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.

**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 a data base do Fundo 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 a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. 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 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.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
  - Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
  - 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.
  - Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

---

**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. Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**3.3 Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, 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 exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras 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 nota explicativa, 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.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**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 em 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 financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa n° 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 3.3, 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 explicativa n° 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

**3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

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

## **TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

---

### **4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

#### **4.1 Riscos associados ao Fundo**

##### **4.1.1 Risco de crédito**

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.

##### **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 exercício 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 será 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.

##### **4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

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.

##### **4.1.4 Riscos jurídicos**

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.

##### **4.1.5 Risco de mercado**

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. 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.

##### **4.1.6 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.

##### **4.1.7 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 dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) 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, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.1.8 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.

**4.1.9 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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).

**4.1.10 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos 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.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

**4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**4.2.2 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.3 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
	421	1.553
	<u>421</u>	<u>1.553</u>

(a) Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

**6. Contas a receber**

**6.1 Aluguéis e estacionamento a receber**

Os aluguéis e estacionamentos vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

<u>Prazo</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Vencidos acima de 360 dias	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

**6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Os valores que compõem a referida provisão apresentaram o seguinte vencimento:

<u>Prazo</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Vencidos acima de 360 dias	(1)	(1)
	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Saldo no início do exercício</b>	(1)	-
Constituição da provisão	-	(1)
<b>Saldo ao final do exercício</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>

**7. Propriedades para investimento**

**7.1 Descrição dos empreendimentos**

Corresponde ao imóvel denominado Edifício Atlântico Offices, localizado na Avenida Rui Barbosa, nº 2.390, Centro, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, e está construído sobre um terreno de 1.600,00 m<sup>2</sup> objeto das matrículas nsº 38.061 a 38.111 do Registro de Imóveis - 2º Ofício Macaé - Estado do Rio de Janeiro, possuindo área privativa total de - 7.463,71 m<sup>2</sup>.

	Valor justo 31/12/2020	Valor justo 31/12/2019
	25.292	25.269
	<b>25.292</b>	<b>25.269</b>

**7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>24.028</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	1.241
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>25.269</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	23
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>25.292</b>

**7.3 Avaliação a valor justo**

Empreendimento	31/12/2020				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Atlântico Offices	(a)	100,00%	10 anos	9,50% a.a	9,50% a.a

Empreendimento	31/12/2019				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Atlântico Offices	(a)	100,00%	10 anos	11,00% a.a	9,50% a.a

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa BINSWANGER Brazil (2019 - Cushman & Wakefield), datados de novembro de 2020 e novembro 2019, e formalmente aprovados pela administração em janeiro de 2021 e janeiro de 2020. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimados 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 do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A Binswanger Brazil (“especialistas”) é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira e Normas Técnicas), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O imóvel para renda do Fundo encontra-se segurado quanto ao montante máximos abaixo mencionado:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Atlântico Offices	(1)	42.780

(1) O imóvel acabado para renda do Fundo encontra-se segurado por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**8. Encargos e taxa de administração**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Taxa de administração - Fundo	317	719
	<u>317</u>	<u>719</u>

A Instituição Administradora (BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM) recebe por seus serviços uma taxa de administração composta do valor equivalente (i) ao percentual de 0,20% ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre 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, (ii) aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago diretamente ao prestador dos serviços, nos termos do Regulamento, e (iii) valor equivalente a 1% ao ano sobre 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, incluído na remuneração do Administrador e pago diretamente ao Gestor. Caso por qualquer razão o valor da Taxa de Administração seja diminuído, o Gestor irá arcar com eventual diferença deste percentual, de modo que a parte devida ao Administrador seja sempre equivalente a 0,20% ao ano, calculada sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo.

A remuneração do Gestor está compreendida na Taxa de Administração, de modo que parcela da Taxa de administração é destinada ao pagamento da remuneração do Gestor a título de "Taxa de Gestão", equivalente ao percentual de 1% ao ano calculada sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços, além do percentual adicional de 0,8%.

O valor mensal da Taxa de Administração não pode representar valor inferior a R \$ 35 por mês e quando o cálculo resultar em valor inferior a este, ainda assim é devido pelo Fundo o valor mínimo previsto. O valor mínimo acima estabelecido é dividido da seguinte forma:

- 1.(a) R\$ 20 para o Administrador; e
- 2.(b) R\$ 15 para o Gestor.

Os valores em reais serão 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.

O Gestor pode, a seu exclusivo critério, conceder descontos na sua remuneração, por período determinado pelo próprio Gestor, sendo que nesta hipótese todos os quotistas do Fundo serão informados anteriormente sobre o fato e tal informação será disponibilizada na página da CVM e da B3 S.A. na rede mundial de computadores.

A Taxa de Administração e Taxa de Gestão são calculadas mensalmente por período vencido, e quitadas até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**9. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo, nos termos da legislação vigente, distribui aos seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos são distribuídos aos cotistas mensalmente, sempre no 10 (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(1.088)	16
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(23)	(1.241)
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	-	1
Despesas operacionais não pagas	(2)	(2)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<u>(1.113)</u>	<u>(1.226)</u>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<u>(1.113)</u>	<u>(1.226)</u>
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	-
<b>(Prejuízos) Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<u>(1.113)</u>	<u>(1.226)</u>
<b>Prejuízo de caixa do exercício</b>	<u>(1.113)</u>	<u>(1.226)</u>
<b>Prejuízo de caixa acumulado</b>	<u>(25.539)</u>	<u>(24.426)</u>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**10. Patrimônio Líquido**

**10.1 Cotas integralizadas**

	31/12/2020		31/12/2019	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.792.557	152.788	1.792.557	119.560
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	-	(53.221)	-	(53.221)
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>1.792.557</b>	<b>99.567</b>	<b>1.792.557</b>	<b>66.339</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>55,54</b>		<b>37,01</b>

**10.2 Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve emissão de novas cotas.

**10.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve amortização de cotas (2019 - R\$ 19.993).

**10.4 Gastos com colocação de cotas**

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo de gastos com colocação de cotas é de R\$ 7.888 (R\$ 7.888 nos exercícios anteriores).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas

**10.5 Reserva de contingências**

	31/12/2019	31/12/2018
Reserva de contingência	36	36
	<b>36</b>	<b>36</b>

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será formada uma reserva de contingência para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo Fundo. O valor da reserva de contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurado na forma do regulamento. Adicionalmente, poderão ser constituídas outras reservas, por determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve constituição de reserva de contingência (2019 - R\$0)

**11. Retorno sobre patrimônio líquido**

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(1.088)	16
Patrimônio líquido inicial	26.842	46.819
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	0	0
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	0	(19.993)
Total das adições/deduções	-	(19.993)
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>-4,05%</b>	<b>0,06%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**12. Encargos debitados ao Fundo**

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	147	0,56%	159	0,57%
Despesas de condomínio	573	2,17%	555	1,99%
Despesa da avaliação	7	0,03%	17	0,06%
Taxa de administração - fundo	317	1,20%	719	2,58%
Taxa de fiscalização da CVM	11	0,04%	12	0,04%
Outras (receitas) despesas operacionais	86	0,33%	35	0,13%
	<b>1.141</b>	<b>4,33%</b>	<b>1.497</b>	<b>5,37%</b>
<b>Patrimônio líquido médio do exercício</b>		<b>26.354</b>		<b>27.841</b>

**13. 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 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**14. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

**15. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

**16. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas ns° 8 e 15.

**17. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	421	-	421
Propriedades para investimento	-	-	25.292	25.292
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>421</b>	<b>25.292</b>	<b>25.713</b>

Ativos	31/12/2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	1.553	-	1.553
Propriedades para investimento	-	-	25.269	25.269
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.553</b>	<b>25.269</b>	<b>26.822</b>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

**18. Outras informações**

**18.1** 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 KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo;

**18.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**18.3** Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderão sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

**18.4** No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não houve alteração no regulamento do Fundo.

**19. Eventos subsequentes**

Em 06 de janeiro de 2021 foi firmado contrato de locação com a Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda. sobre os principais termos da locação do único imóvel de titularidade do Fundo, situado na Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, nos termos do Regulamento, quais sejam:

(i) Prazo de Locação: 15 (quinze) anos a partir da data de assinatura do contrato de locação; (ii) Área Locada: a área locável total do imóvel, correspondente a, aproximadamente, 7.464 m2 (sete mil quatrocentos e sessenta e quatro metros quadrados); (iii) Preço de locação por metro quadrado: R\$ 22,00 (vinte e dois reais) por metro quadrado, a serem pagos mensalmente; (iv) Prazo de carência para início do pagamento do aluguel: 31 de dezembro de 2023; (v) Desconto do valor de aluguel após o período de carência referido acima: 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel, entre 1º de janeiro de 2024 e 31 de dezembro de 2024; (vi) Índice de correção anual do valor de locação: Índice Nacional de Preços ao Consumidor ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo IBGE; (vii) Garantia: fiança a ser outorgada pela sociedade controladora da locatária; (viii) Multa em caso de rescisão antecipada: multa escalonada conforme o tempo transcorrido de locação, incluindo, mas não se limitando, à devolução dos valores não cobrados a título de carência e de desconto, conforme descritos nos itens (iv) e (v) acima, desde que efetivamente usufruídos pela locatária. O novo arrendatário irá arcar com os custos de condomínio e impostos prediais sobre o imóvel a partir da sua ocupação, iniciada em 7 de janeiro de 2021.

**Caio Adelfo Elias Flávio**  
**Contador**  
**CRC: SP- 320.930/O-8**

**Allan Hadid**  
**Diretor**  
**CPF: 071.913.047-66**