Sequóia III Renda Imobiliária- Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

UHY Bendoraytes & Cia

Av. João Cabral de Mello Neto 850
Bloco 3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brazil

Tel +55 21 3030 4662
Email info@uhy-br.com
Web www.uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas do
Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 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, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para Opinião com Ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução n˚ 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião com ressalva

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha investimentos em ações de companhias fechadas que montavam R$ 17.400 correspondente à 11,27% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão do nosso relatório, não obtivemos acesso as evidências apropriadas e suficientes da companhia, assim como as respectivas demonstrações financeiras auditadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6.b., em 31 de dezembro o Fundo possuía imóveis denominados Galpão Jandira e Imóvel Madureira, avaliados ao valor justo de R$37.700 mil e R$43.550 mil, respectivamente. Conforme descrito na Nota explicativa 6.a. o Fundo sucedeu a propriedade desses imóveis a partir da dissolução e liquidação das suas investidas Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A., Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A., Haka 05 Participações S.A. e Haka 06 Participações S.A.. Obtivemos acesso aos respectivos Registros Gerais de Imóveis e observamos que em ambos os imóveis ainda estavam em favos das investidas extintas e que consta anotação de alienação fiduciária.

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 com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. 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.

Propriedades para investimento.

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade ao investimento dos Cotistas, no longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via aquisição de Ativos Alvo), com o objetivo: (a) de obtenção de renda decorrente de contratos onerosos de exploração do uso dos Ativos Imobiliários, tais como contratos de locação típicos, contratos de locação na modalidade especulativa ou contratos de locação na modalidade build-to-suit, concessão de direito real de superfície, cessão onerosa de uso, entre outros, ou (b) excepcionalmente, o auferimento de eventuais ganhos de capital provenientes da alienação de tais Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via alienação dos próprios Ativos Imobiliários).

Em 31 de dezembro de 2021 o resultado do Fundo decorreu majoritariamente das receitas auferidas pelo aluguel destes imóveis e do seu ajuste a valor justo.

Em função da complexidade das transações realizadas para a conta de propriedades para investimento, que, entre outros, é a base para o reconhecimento de receitas de aluguel e do ajuste a valor justo, e pela relevância dos valores envolvidos, consideramos essa área como relevante para a nossa auditoria.

Ajuste ao Valor Justo

Obtivemos os respectivos laudos de avaliação utilizados como parâmetro para os ajustes ao valor justo dos imóveis mantidos na carteira do fundo, emitido em 31 de dezembro de 2021, por empresa especializada, no sentido de avaliarmos a integridade dos registros efetuados.

Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras descritas na nota n°6.

Patrimônio líquido.

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 8; (ii) por ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, onde somente permitido o resgate de cotas pelo encerramento do Fundo; (iii) pelo fato dos investimentos do Fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:(i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução n˚ 489/11 da CVM, 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, dentro das prerrogativas previstas na Instrução n° 489/11 da CVM, pela avaliação da capacidade de o 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 suas 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.

- Concluímos 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 à 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.

UHY Bendoraytes & Cia

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.

Rio de Janeiro, 1 de abril de 2022.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Digitally signed by FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=VideoConferencia, ou=19453723000174, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(em branco), cn=FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
Date: 2022.04.05 10:01:02 -03'00'

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 09.517.273/0001-82
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	31.12.2021	% do PL	31.12.2020	% do PL
Ativo circulante	**5.006**	**3,24**	**5.460**	**4,30**
Caixa e Equivalentes de Caixa				
Bancos	11	0,01	2	-
Operação compromissada	3.847	2,49	4.976	3,92
Tesouro préfixado	3.847	2,49	-	-
Tesouro selic	0	-	4.976	3,92
Títulos e valores mobiliários				
Títulos de Renda Fixa	503	0,32	482	0,38
Contas a receber - aluguel	645	0,42	-	-
Ativo não circulante	**150.450**	**97,44**	**121.583**	**95,84**
Investimentos				
Propriedades para investimento	133.050	86,17	-	-
Ações de companhia de Capital Fechado	17.400	11,27	121.583	95,84
TOTAL DO ATIVO	**155.456**	**100,68**	**127.043**	**100,14**

PASSIVO		31.12.2021	% do PL	31.12.2020	% do PL
Passivo circulante		**1.059**	**0,68**	**186**	**0,14**
	Taxa de Administração a pagar	37	0,02	26	0,02
	Taxa de Gestão a Pagar	153	0,10	107	0,07
	Taxa de Escrituração a pagar	4	-	7	0,01
	Taxa de performance a pagar	361	0,23	-	-
	Auditoria a pagar	46	0,03	46	0,04
	Tributos a pagar	2	-	-	-
	Dividendos a distribuir	456	0,30	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**154.397**	**100,00**	**126.857**	**100,00**
	Capital Social	107.046	69,33	62.974	49,64
	(-) Gastos com emissão de cotas	(1.572)	(1,02)	(19)	(0,01)
	Lucros Acumulados	48.922	31,69	63.902	50,37
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**155.456**	**100,68**	**127.043**	**100,14**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 09.517.273/0001-82
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBMRO DE 2021 E PERÍODOS DE 01 DE NOVEMBRO
A 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 01 DE JANEIRO A 30 DE OUTUBRO DE 2020
(DATA DA TRANSFERÊNCIA)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	31.12.2021	31.12.2020
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	**183**	**5.499**
Resultado com operações compromissadas	162	5.499
Resultado com títulos públicos	21	0
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**(2.329)**	**4.010**
Receita de aluguel	8.598	-
Resultado com Venda de Ações	-	(3.786)
Resultado de Ajuste a Valor Justo de propriedade para investimento	(12.955)	-
Resultado de Ajuste a Valor Justo de Ações	2.028	7.796
Outras Receitas	**-**	**141**
Despesas	**(2.730)**	**(1.675)**
Despesa de taxa de administração	(409)	(125)
Despesa com taxa de gestão	(1.567)	(1.066)
Despesa com taxa de performance	(537)	-
Despesa com consultoria Juridica	-	(30)
Despesa com distribuição	(30)	(22)
Despesa com auditoria	(70)	(65)
Taxa fiscalização CVM	(27)	(337)
Outras despesas/Receitas	(90)	(30)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	**(4.876)**	**7.975**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBMRO DE 2021 E PERÍODOS DE 01 DE NOVEMBRO
A 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 01 DE JANEIRO A 30 DE OUTUBRO DE 2020
(DATA DA TRANSFERÊNCIA)

	Capital Social	Gastos com emissão de cotas	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	**60.574**	**-**	**56.018**	**116.592**
Integralização de cotas no exercício	2.308	-	-	2.308
Ajuste da cota negociada no mercado secundário	92	-	(92)	-
Gastos com emissão de cotas	-	(19)	-	(19)
Resultado do período	-	-	7.975	7.975
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**62.974**	**(19)**	**63.901**	**126.857**
Integralização de cotas no exercício	44.072	-	-	44.072
Gastos com emissão de cotas	-	(1.553)	-	(1.553)
Resultado do período	-	-	(4.876)	(4.876)
Dividendos distribuídos	-	-	(10.103)	(10.103)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**107.046**	**(1.572)**	**48.922**	**154.397**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

QUADRO 4
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 09.517.273/0001-82
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBMRO DE 2021 E PERÍODOS DE 01 DE NOVEMBRO
A 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 01 DE JANEIRO A 30 DE OUTUBRO DE 2020
(DATA DA TRANSFERÊNCIA)

	31.12.2021	31.12.2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do exercício/período	(4.876)	7.975
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado de Ajuste a Valor Justo de Ações	10.927	(7.250)
	6.051	**725**
Variação de ativos		
Contas a receber - aluguel	(645)	-
Títulos de Renda Fixa	(22)	(481)
Outros ativos	-	-
Variação de passivos		
Taxa de Administração a pagar	11	19
Taxa de Gestão a Pagar	46	79
Taxa de Escrituração a pagar	(3)	7
Taxa de performance a pagar	361	-
Auditoria a pagar	-	(9)
Tributos a pagar	2	-
Outros passivos	-	(85)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**5.801**	**255**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Ações de companhia de Capital Fechado	104.183	(3.260)
Propriedades para investimento	(143.977)	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**(39.794)**	**(3.260)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	44.072	2.308
Dividendos distribuídos	(9.647)	-
Gastos com emissão de cotas	(1.553)	(19)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**32.872**	**2.289**
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**(1.121)**	**(716)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no início do exercício/período	4.978	5.934
Caixa e Equivalentes de Caixa no final do exercício/período	3.858	5.218
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(1.120)**	**(716)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

1 Contexto operacional

O Sequóia III Renda Imobiliária– Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 06 de junho de 2008, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 05 de agosto de 2008. O fundo tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo Regulamento e pela legislação e regulamentação vigentes aplicáveis.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas, os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539/13.

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade ao investimento dos Cotistas, no longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via aquisição de Ativos Alvo), com o objetivo: (a) de obtenção de renda decorrente de contratos onerosos de exploração do uso dos Ativos Imobiliários, tais como contratos de locação típicos, contratos de locação na modalidade especulativa ou contratos de locação na modalidade build-to-suit, concessão de direito real de superfície, cessão onerosa de uso, entre outros, ou (b) excepcionalmente, o auferimento de eventuais ganhos de capital provenientes da alienação de tais Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via alienação dos próprios Ativos Imobiliários).

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

A demonstração de resultado do exercício, demonstração de mutação do patrimônio líquido e demonstração de fluxo de caixa estão sendo apresentadas com o período segregado devido a transferência de administradora.

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

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo.

Os ganhos e perdas, lucros ou prejuízos apurados nas negociações registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e o ajuste ao valor justo dos ativos são reconhecidos no resultado na rubrica de "Receitas".

d. Ativos de natureza imobiliária

Propriedade para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rúbrica "Resultado com Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Ações de companhia de capital fechado

As ações de companhia de capital fechado são avaliadas pelo valor justo através de laudo de avaliação. Sendo que a valorização e/ou desvalorização estão apresentadas em "Resultado de Ajuste a Valor Justo de Ações".

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4 Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo da conta "Banco conta movimento" está representado por depósitos a vista no montante de R$ 11 e R$ 2, respectivamente, e o saldo da conta de operação compromissada está representado por R$ 3.847 e R$ 4.976, respectivamente.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

Em 31 de dezembro de 2021

	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado	Vencimento
Títulos públicos federais				
Títulos para negociação				
LFT - Letras Financeira do Tesouro	46	503	503	01/09/2025

Em 31 de dezembro de 2020

	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado	Vencimento

Títulos públicos federais					
Títulos para negociação					
LFT - Letras Financeira do Tesouro	46	482	482	01/09/2025	

6 Ativos de natureza imobiliária

a. Ações de Cias Fechadas

Os investimentos em companhias de capital fechado", em 31 de dezembro de 2021 estão conforme quadro abaixo:

Ações de companhias de capital fechado		Em 31 de dezembro de 2020	Baixa por Incorporação	Aportes	Dividendos	Ajuste a Valor Justo	Em 31 de dezembro de 2021
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a)	16.228	-	1.535	(2.391)	2.028	17.400
Haka 05 Participações S.A	(b)	35.514	(35.514)	-	-	-	-
Haka 06 Participações S.A	(c))	15	(15)	-	-	-	-
Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A	(d)	24.538	(24.538)	-	-	-	-
Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A	(e)	31.694	(31.694)	-	-	-	-
Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A	(f)	13.594	(13.594)	-	-	-	-
TOTAL		**121.583**	**(105.355)**	**1.535**	**(2.391)**	**2.028**	**17.400**

a) Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Carnegie 25")

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

A Carnegie faz parte de uma estrutura de investimento composta por treze Companhias e dois fundos de investimento em participações. As Companhias estão voltadas para a aquisição de terrenos e construção de imóveis que serão arrendados a terceiros gerando assim o resultado da operação. A estrutura de cada companhia está voltada para a captação de recursos por meio da emissão de debentures, que serão adquiridas pelo Fundo, e, posterior aplicação dos mesmos em suas operações. Em conformidade com o contexto operacional exposto no parágrafo acima, a Companhia construiu um empreendimento comercial de acordo com as necessidades de uso específicas da Empresa Atento Brasil S.A., localizado na Penha, na cidade e Estado do Rio de Janeiro. Em contrapartida, esta locou o imóvel em 22 de outubro de 2012, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 10

anos. Em 10 de dezembro de 2013, foi realizado aditivo ao contrato atípico de locação, em que foi firmada a locação do imóvel pelo prazo de 10 anos, com vigência a partir de fevereiro de 2014.

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

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

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

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

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

Em 2020 a Carnegie 25 pagou as debêntures que tinha com terceiros e converteu em capital as debêntures que tinha com o Fundo.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo das ações da Carnegie 25 é de R$ 17.400.

b) Haka 05 Participações S.A. ("Haka 05")

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

Em relação a descrição do projeto, a Companhia, na qualidade de superficiário do terreno da Haka 06, pelo prazo de 11 anos e 03 meses, a partir de 09 de abril de 2010, construiu um imóvel, localizado na cidade de Jandira, Estado de São Paulo à Rua Hum nos 1 e 2, quadra C – via de acesso João de Goes – altura do no 1.000 Polo Industrial Jandira II, de acordo com as necessidades específicas da empresa FBD Distribuidora Ltda. (Luft Foods).

Em contrapartida, está se comprometeu a locar o imóvel, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 11 anos e 3 meses.

O Habite-se do empreendimento foi concedido em 09 de agosto de 2010, sendo que a locação passou a vigorar em 30 de setembro de 2010. Ainda nesse contexto de estrutura de investimento, vale ressaltar que toda benfeitoria realizada pela Companhia no terreno, tal como o empreendimento construído no local, ao término do direito de uso da superfície será incorporada ao patrimônio da proprietária.

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

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

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

(i) a conversão de 7.200 debêntures da segunda emissão de titularidade do Fundo em 16.527.191 ações, pelo valor de R$16.527; (ii) a conversão de 1.900 debêntures da terceira emissão de titularidade do Fundo em 3.293.949 ações, pelo valor de R$3.294; (iii) a conversão de 700 debêntures da quarta emissão de titularidade do Fundo em 1.033.780 ações, no valor de R$ R$1.034; (iv) a conversão de 1.701 debêntures da quinta emissão de titularidade do Fundo em 2.472.453 ações, no valor de R$2.472. (v) a conversão de 150 debêntures da sétima emissão de titularidade do Fundo em 173.118 ações, pelo valor de R$ 173. Em razão da conversão das debêntures da Haka 05 foi aprovado o aumento do capital social no montante de R$ 23.500 por meio da emissão de 23.500.491 novas ações.

Em 30 de dezembro de 2020 a Haka 05 realizou a Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para aprovação de redução de capital pelo Fundo no montante de R$23.544, mediante cancelamento de quantidade de ações do capital social em contrapartida absorção de prejuízos acumulados levantados em balanço patrimonial.

As demonstrações contábeis da Haka 05 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas em 05 de abril de 2021 pela própria Grant Thornton com emissão do relatório de auditoria, sem modificações.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, de 25 de maio de 2021, foi deliberada e aprovada a dissolução e liquidação da Companhia. Deste modo, foi aprovado a transferência do ativo remanescente no valor de R$ 319 composto pelo direito real de superfície do imóvel localizado na Cidade de Jandira, Estado de São Paulo, na Rua José Albino Pereira, s/nº, Polo Industrial Jandira, objeto de matrícula nº 144.594, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP.

c) Haka 06 Participações S.A. (“Haka 06”)

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

As demonstrações contábeis da Haka 06 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas em 05 de abril de 2021 pela Grant Thornton com emissão do relatório de auditoria, sem modificações.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, de 25 de maio de 2021, foi deliberada e aprovada a dissolução e liquidação da Companhia. Deste modo, foi aprovado a transferência do ativo remanescente no valor de R$ 299 composto pelo direito real de superfície do imóvel localizado na Cidade de Jandira, Estado de São Paulo, na Rua José Albino Pereira, s/nº, Polo Industrial Jandira, objeto de matrícula nº 144.594, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP.

Contratos envolvendo a Haka 05 e a Haka 06

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

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

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

d) Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Kozmus 17")

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

administração de bens próprios; e (iv) a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou cotista.

Em relação a descrição do projeto, a Kozmus 18, na qualidade de superficiária do terreno da Companhia, pelo prazo de 10 anos a partir de fevereiro de 2011, construiu um imóvel, localizado na cidade do Rio de Janeiro/RJ à Rua Dona Clara, no 118 – Madureira, de acordo com as necessidades específicas da empresa Atento Brasil S.A. Em contrapartida, esta se comprometeu a locar o imóvel, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 10 anos. O Habite-se do empreendimento está em fase de aprovação pelo órgão competente. Ainda nesse contexto de estrutura de investimento, vale ressaltar que toda benfeitoria realizada pela Kozmus 18 no terreno, tal como o empreendimento construído no local, ao término do direito de uso da superfície será incorporada ao patrimônio da Companhia.

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

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 1º de julho de 2016, foi deliberada a conversão de 100 debêntures, de titularidade do Fundo, em 159.258 ações da Kozmus 17, pelo valor de R$ 159.

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

Neste ato foram integralizadas 100.000 ações, nos quais as demais 400.000 ações pendentes de integralização, serão integralizadas em moeda corrente nacional no prazo de 24 meses a contar de 17 de dezembro de 2019.

As demonstrações contábeis da Kozmus 17 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas em 05 de abril de 2021 pela Grant Thornton com emissão do relatório de auditoria, sem modificações.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, de 25 de maio de 2021, foi

deliberada e aprovada a dissolução e liquidação da Companhia. Deste modo, foi aprovado a transferência do ativo remanescente no valor de R$ 5.040 composto pela propriedade dos imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ewbanck da Câmara, nº42 e 48, e Rua João Vicente, nº 187, Bairro Madureira, respectivamente objetos da Matrículas nº 87.810-A, 26.931 e 75.797, todos do 8º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro /RJ.

e) Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Kozmus 18")

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

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, de 25 de maio de 2021, foi deliberada e aprovada a dissolução e liquidação da Companhia. Deste modo, foi aprovado a transferência do ativo remanescente no valor de R$ 5.040 composto pela propriedade dos imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ewbanck da Câmara, nº42 e 48, e Rua João Vicente, nº 187, Bairro Madureira, respectivamente objetos da Matrículas nº 87.810-A, 26.931 e 75.797, todos do 8º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro /RJ.

Contratos envolvendo a Kozmus 17 e Kozmus 18

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

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

Em 31 de janeiro de 2011, de acordo com o contrato de compra e venda de ações, o

Fundo adquiriu 97 ações ordinárias e nominativas da Kozmus 18, pelo preço de R$1,00 (um real) por ação. Na mesma data, através da Assembleia Geral Extraordinária das companhias, o Fundo efetuou aumento de capital social na Kozmus 18 pelo montante de R$ 10, adquirindo 10.000 ações ordinárias, totalizando 10.097 ações ordinárias de cada Companhia.

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

(i) a conversão de 12.380 debêntures de titularidade do Fundo representando a totalidade das debêntures da primeira emissão em 21.495.136 ações da Kozmus 18 pelo valor de R$ 21.495; e (ii) a conversão de 400 debêntures de titularidade do Fundo representando a totalidade das debêntures da segunda emissão em 502.501 ações pelo valor de R$ 503.
Em 17 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a Ata da Assembleia Geral Extraordinária (AGE), para aprovação do aumento de capital social pelo acionista TRX Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia no montante de R$ 2.000 (dois milhões de reais), mediante a emissão de 2.000.000 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, com preço de emissão de R$ 1,00 (um real) por ação, fixado com base no artigo 170, parágrafo 1o, II, da Lei no 6.404/76, as quais foram totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

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

Em 30 de dezembro de 2020 a Kozmus 18 realizou uma Assembleia Geral Extraordinária para aprovação de redução de capital pelo Fundo no montante de R$23.348 mediante cancelamento de quantidade de ações do capital social em contrapartida à absorção de prejuízos acumulados levantados em balanço patrimonial.

As demonstrações contábeis da Kozmus 18 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas em 05 de abril de 2021 pela própria Grant Thornton com emissão do relatório de auditoria, sem modificações.

f) Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Owens 20”)

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

comerciais ou civis, como sócia ou cotista.

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

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

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

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

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

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

Em Assembleia Geral Extraordinária da Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A., realizada em 8 de novembro de 2018, foram deliberadas a rerratificação e aprovação da conversão total das debêntures de emissão da Companhia em ações ordinárias de emissão da Companhia com o consequente aumento do capital social da Companhia aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de março de 2018.

Assim, fica aprovada a conversão em ações da Companhia a totalidade de: (i) das debêntures detidas pelo Fundo quais sejam, 920 debêntures de 1ª emissão e2. 100 de 2ª emissão, no valor total atualizado em 29 de outubro de 2018 de R$ 8.514; e (ii) das debêntures detidas pelo BTS IV Fundo de Investimento em Participações ("BTS IV), quais sejam 1.185 debêntures de 1ª emissão e 1.750 debêntures de 3ª emissão, no valor atualizado em 29 de outubro de 2018 de R$ 6.425. Dessa forma, em decorrência da conversão das debêntures aprovada acima, fica aprovado e ratificado o aumento do capital social da Companhia no valor de R$ 14.939 mediante a emissão de 14.939.292 novas ações ordinárias. Foram subscritas R$ 8.514 pelo Fundo correspondentes a 8.513.844 ações.

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

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

Neste ato foram integralizadas 8.500.000 ações, nos quais as demais 500.000) ações pendentes de integralização, serão integralizadas em moeda corrente nacional no prazo de 24 meses a contar de 17 de dezembro de 2019.

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

Em 30 de dezembro de 2020 a Owens 20 realizou a Assembleia Geral Extraordinária para aprovação da redução de capital pelo Fundo no montante de R$8.566 mediante cancelamento de quantidade de ações do capital social em contrapartida à absorção de prejuízos acumulados levantados em balanço patrimonial.

As demonstrações contábeis da Owens 20 relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas em 05 de abril de 2021 pela própria Grant Thornton com emissão do relatório de auditoria, sem modificações.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, de 25 de maio de 2021, foi deliberada e aprovada a dissolução e liquidação da Companhia. Deste modo, foi

aprovado a transferência do ativo remanescente no valor de R$

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

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

A Phelps 14 está voltada ao negócio de aquisição de terrenos e construção de imóveis a serem arrendados a terceiros gerando assim o resultado da operação. A estratégia adotada pela administração da Companhia para a geração de resultados foi a aquisição de terreno localizado na Cidade de Salvador no Estado da Bahia e que até a presente data não possui projeto específico. A Phelps 14 possui também participação de 30% no capital social da Logbrás Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Logbras Salvador"), que possui como objeto social a atividade de desenvolvimento, comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios. A Logbras é proprietária de terreno localizado na cidade de Salvador, Estado da Bahia à Estrada de Rodagem, KM 14 atual KM 15, que se destina à atividade de desenvolvimento, comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários.

Contratos envolvendo a Phelps 13 e a Phelps 14:

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

Em 31 de agosto de 2012, foi assinado o Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, que estabelecia as condições iniciais da negociação do terreno, na qual foi acordado que a Phelps 14 não possui mais direito de superfície do Terreno da Phelps 13.
Em 30 de junho de 2015, a Phelps 14 obteve recursos junto à Logbras Salvador, no montante de R$ 5.325, através de contrato de mútuo. Tais recursos foram utilizados

pela Phelps 14 para viabilizar o pagamento do resgate de 3.200 debêntures de emissão da Phelps 14 e de titularidade do Fundo. Em 24 de setembro de 2010, de acordo com o contrato de compra e venda de ações, o Fundo adquiriu 97 ações ordinárias e nominativas da Phelps 14, pelo preço de R$1,00 (um real) por ação.
Em 20 de outubro de 2010, através da Assembleia Geral Extraordinária das companhias, o Fundo efetuou aumento de capital social na Phelps 14 pelo montante de R$ 10, adquirindo 10.000 ações ordinárias, totalizando 10.097 ações ordinárias de cada Companhia.

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

Neste ato foram integralizadas 150.000 ações, nos quais as demais 1.850.000 ações pendentes de integralização, serão integralizadas em moeda corrente nacional no prazo de 24 meses a contar de 17 de dezembro de 2019.Em 30 de outubro de 2020 (transferência da administração), o Fundo possui 1.960.246 ações ordinárias da Phelps 14, representando dessa forma 99,97% do seu capital social, avaliadas pelo valor justo negativo de R$ 23.405 (vinte e três milhões e quatrocentos e cinco mil reais).

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

Em 30 de junho de 2015, por meio de Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 3.200 debêntures da Primeira Emissão da Phelps 14 pelo valor total de R$ 5.320.

Em 8 de novembro de 2018, por meio de Assembleia Geral Extraordinária dos debenturistas, foram deliberadas: (i) a aprovação do pagamento pela Phelps 14 em contrapartida ao resgate de 3.975 debêntures detidas pelo BTS IV, cujo pagamento foi realizado mediante a entrega de 3.377.250 ações representando 17,1% do capital da Logbras SA;

e (ii) a aprovação da não incidência da remuneração prevista na escritura de debêntures da terceira emissão a partir da data desta assembleia sobre as debêntures remanescentes.

Na mesma data, o Fundo e o BTS IV firmaram Instrumento Particular de Opção de Compra e Venda de debêntures, na qual o Fundo deterá a opção de adquirir a integralidade das debêntures remanescentes e o BTS IV deterá a opção de se desfazer das debêntures remanescentes, alienando-as ao Fundo a qualquer momento, caso não ocorra evento de liquidez durante o período de vigência da opção de compra que ocorrerá no período de 1º de janeiro de 2019 a 30 de setembro de 2019. Desta forma, o BTS IV se compromete a, durante a vigência da opção de compra, não tomar qualquer medida para realizar a execução das debêntures remanescentes, judicial ou extrajudicial.
Em 14 de dezembro de 2018, por meio de Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 10 debêntures da Primeira Emissão da Phelps 14 pelo valor total de R$ 30 (trinta mil reais), tendo o Fundo recebido R$ 20 a título de remuneração.

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

Em 10 de novembro de 2020, por meio de assembleia geral extraordinária de cotistas da Phelps 14 foram deliberadas e aprovadas a integralização pelo acionista Sequoia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") de 350.000 ações ordinárias já subscritas e que estavam pendente de integralização, no valor de R$ 350 mediante conversão de créditos decorrentes das debêntures de 2ª emissão da companhia detidas pelo Fundo e o aumento do capital social da Companhia de R$ 2.010 para R$ 25.114, um aumento, portanto, de R$ 23.104 mediante a emissão de 23.103.726 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, a serem subscritas e integralizadas nas seguintes condições: 1 - as novas ações ordinárias serão colocadas para subscrição particular pelo acionista Fundo pelo preço de emissão descrito a seguir; 2 - a integralização das novas ações ordinárias deverá ser feita no ato da subscrição mediante a capitalização de créditos detidos contra a Companhia. O Fundo reiterou sua intenção de subscrever e integralizar as referidas ações ordinárias; consignar que, sendo o Fundo o único acionista da Companhia, fica dispensado o prazo de 30 dias para o exercício do direito de preferência previsto em lei, passando-se imediatamente à subscrição. Verificando-se o Boletim de Subscrição, autenticado e que será arquivado na sede da Companhia, constata-se que o acionista Fundo subscreveu 23.103.726 ações ordinárias pelo preço unitário de R$ 1,00 (um real), as quais são integralizadas mediante (i) a capitalização da totalidade do crédito detido pelo Fundo perante a Companhia decorrente da posição de única debenturista das debêntures da 1ª Emissão de Debêntures Privadas da Companhia, no valor de R$ 20.755; e (ii) a capitalização da totalidade do crédito detido pelo Fundo perante à Companhia decorrente da posição de única debenturista das debêntures da 2ª Emissão de Debêntures Privadas da Companhia, no valor de R$ 2.349; O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, é de R$ 25.114, dividido em 25.113.826 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não possui mais as ações da Phelps 14 em função da venda.

h) Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Phelps 13")

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

A Phelps 13 está voltada ao negócio de aquisição de terrenos e construção de

imóveis a serem arrendados a terceiros gerando assim o resultado da operação. A Phelps 13 é proprietária de terreno localizado na Cidade de Santana do Parnaíba no Estado de São Paulo e é destinado para atendimento das necessidades de desenvolvimento de operação "built to suilt".

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

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

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

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

Em 4 de agosto de 2015, por ocasião da antecipação do pagamento ao Fundo de resgate antecipado de debêntures, a Phelps 13 transferiu ao Fundo 60.097 ações ordinárias no montante de R$4.823 representativas de 49,99% do capital social da Companhia. Em 31 de março de 2019, o Fundo possui 120.194 ações ordinárias da Phelps 13 representando dessa forma 99,97% do seu capital social, avaliadas pelo valor justo negativo de R$ 12.736.

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

Em 4 de agosto de 2015, por meio de Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 4.432 debêntures da Terceira Emissão da Phelps 13 pelo valor total de R$ 4.823, tendo o Fundo recebido R$ 391 a título de remuneração.

Em 24 de setembro de 2015, por meio de um novo Instrumento Particular de

Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 4.031 debêntures da Primeira Emissão da Phelps 13 pelo valor total de R$ 5.704 tendo o Fundo recebido R$ 1.673 a título de remuneração.

Em 11 de outubro de 2017, por meio de Instrumento Particular de Resgate Antecipado de Debêntures, o Fundo realizou o vencimento antecipado de 787 debêntures da Terceira Emissão da Phelps 13 pelo valor total de R$ 1.097, tendo o Fundo recebido R$ 310 a título de remuneração.

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

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

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

Neste ato foram integralizadas 300.000 ações, nos quais as demais 200.000 ações pendentes de integralização, serão integralizadas em moeda corrente nacional no prazo de 24 meses a contar de 17 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019 através de Ata da Assembleia Geral Extraordinária houve um aumento de R$ 32.862 mediante emissão de 13.717.806 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2019 através de Ata da Assembleia Geral Extraordinária houve um aumento de R$ 32.862 mediante emissão de 13.717. novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

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

descoberto e prejuízos recorrentes.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não possui mais as ações da Phelps 13 em função da venda.

Venda das Investidas Phelps 13 e 14

Em 25 de novembro de 2020 o Fundo por meio de contrato de compra e venda de quotas, vendeu: 8.890.000 ações de emissão da Phelps 13, totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza, representando 62% das Ações de emissão da Phelps 13 atualmente em circulação; e 10.100 ações de emissão da Phelps 14, totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza, representando 100% das Ações de emissão da Phelps 14 atualmente em circulação.

Na data de assinatura do Contrato de Compra e Venda de Ações a compradora pagou ao Fundo o montante de R$ 5.000, R$ 1.000 como primeira parcela e o valor restante de R$ 4.000 foram pagos em até 30 dias da assinatura do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, após devidamente assinados os livros de transferência das Ações para nome da compradora.

Ajuste a valor Justo da Investida

Em 31 de dezembro de 2021, a mensuração do valor justo da companhia investida SPE Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi elaborada pela Colliers International do Brasil, com data base de dezembro de 2021.

Para avaliação da SPE, serão consideradas as contas ativo circulante, passivo circulante e passivo não-circulante, demonstradas no balancete de novembro de 2021, bem como o valor justo do ativo imobiliário apresentado no laudo de avaliação nº 10.389/21, do qual a SPE Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. é única possuidora. Deste modo, com relação ao ativo imobiliário, por se tratar de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o valor do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui 17.766.398 ações ordinárias da Carnegie 25, correspondentes a 50% do seu capital social, avaliados ao valor justo

de R$17.400.

b. Propriedades para Investimento

Os imóveis registrados na categoria de "propriedades para Investimento", em 31 de dezembro de 2021 estão conforme quadro abaixo.

Imóveis		Valor de Custo	Integralização por Incorporação de Spes*	Adições	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil em 31.12.2021
Loja Habitarte	(a)	17.500	-	1.681	4.919	24.100
Galpão Jandira	(b)	-	38.586	-	(886)	37.700
Imóvel Madureira	(c)	-	63.708	1	(20.159)	43.550
Galpão Magna SAP	(d)	-	24.529	-	3.171	27.700
TOTAL		**17.500**	**128.529**	**1.682**	**(12.955)**	**133.050**

**Conforme descrito na nota Explicativa 5a, as Spes Haka 05, Haka 06, Kozmus 17, Kozmus 18 e Owens 20 foram incorporadas pelo Fundo. Deste modo, os imóveis que até então estavam nas Spes foram adicionados ao Patrimônio do Fundo.*

a) Loja Habitarte

Em 24 de fevereiro de 2021 o Fundo conclui a aquisição de 100% do imóvel Loja Habitarte, localizado no bairro do Brooklin, cidade de São Paulo - SP. Trata-se de um imóvel comercial locado para a rede de supermercados St.Marché com contrato até agosto/2028. O imóvel possui 3.416m² de área locável e foi adquirido por R$ 17.500 (R$ 18.100 com custos transacionais). Para a aquisição, o Fundo utilizou recursos oriundos da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão, encerrada em 17 de fevereiro de 2021.

b) Galpão Jandira

Trata-se de um galpão logístico, com área privativa de 10.329,17 m², localizado no loteamento denominado Polo Industrial Jandira, na cidade de Jandira, estado de São Paulo, na rua José Albino Pereira, s/n com a Rua Orlando Mota nº 342, Polo Industrial Jandira II, objeto da matrícula nº 144.594 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri em São Paulo.

c) Imóvel Madureira

Trata-se de um imóvel comercial destinado ao uso de call center, com área

privativa localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na (i) Rua João Vicente, nº 187 (rua Dona Clara, nº 118); (ii) Rua Ewbank da Câmara, nº 48 e (iii) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, Bairro Madureira, objetos das matrículas nº 26.931/Lº2AZ/FLS.03, 75.797/Lº2DD-7/FLS.157 e 97.810/Lº2dgh-0/FLS.300, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis e Comarca do Rio de Janeiro/RJ.

d) Galpão Magna SAP

Trata-se de um galpão comercial com área privativa de 11.817,63 m^2 localizado na Rua Gleba, nº 50, Santo Antônio da Patrulha no Rio Grande do Sul

c. Método de determinação do valor Justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Colliers, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base em dezembro de 2021.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles considerou-se a venda hipotética das propriedades descontando as despesas de comercialização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021o fundo apurou um resultado de Ajuste a Valor Justo de propriedade para investimento de (R$ 12.955).

d. Aluguéis a Receber

O Fundo mantém contratos de aluguel dos imóveis de suas propriedades a partir a data de suas assinaturas corrigidos anualmente pelo IGPM.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu a título de receita de aluguéis dessas propriedades o montante de R$ 8.598.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a

exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

8 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado
Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito
Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeito a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez
Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos.

Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário.

Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que

o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Riscos ambientais
Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.
O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Bratus Capital Ltda..
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 1.608.552,27203363 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R$ 95,98503947em 31 de dezembro de 2021.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Exercício/Período	Rentabilidade cota (%)	Patrimônio Líquido médio
01/01/2021 a 31/12/2021	(4,42)	153.953
01/01/2020 a 30/10/2020	(0,65)	119.127
03/11/2020 a 31/12/2020	1,95	121.401

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

11 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,24% ao ano calculados sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o pagamento mínimo mensal de R$ 15 observada a seguinte divisão:

(a) Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,24% ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 15; e

(b) Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1% ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente à R$ 0,5 por hora de trabalho de cada profissional dedicado a tais atividades.

Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R$ 2, acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente.

Referida remuneração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e (iv) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas		
De	**Até**	**Valor unitário por cotista, à título de Taxa de Escrituração**
0	2.000	R$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001	10.000	R$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000		R$ 0,40 (quarenta centavos)

Os valores mencionados serão corrigidos pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da primeira integralização de cotas.

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante, lhe será devido pelo Fundo o valor fixo de R$ 1,200,00, corrigidos anualmente pelo IPCA, o qual irá compor a Taxa de Administração, se aplicável.

A Taxa de Administração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente.

O Fundo pagará ao Gestor, a título de taxa de performance, 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística sempre calculado pro rata temporis. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito em regulamento.

No exercício findo em 31 d dezembro de 2021 a despesa com taxa de administração e gestão foi de R$ 409 e R$ 1.557, respectivamente.

No período de 01 de janeiro a 30 de outubro de 2020, a despesa com taxa de administração e gestão foi de R$ 64 e R$ 868 respectivamente.

No período de 03 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 a despesa com taxa de administração e gestão foi de R$ 61 e R$ 198 respectivamente.

b. Demais encargos

Os encargos debitados ao Fundo e seus respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido do Fundo foram:

Em 31 de dezembro de 2021:

Despesas administrativas	R$ Mil	%PL Médio
Despesa de taxa de administração	409	0,26
Despesa com Taxa Gestora	1567	0,99
Despesa com taxa de performance	537	0,34
Despesa com Distribuição	30	0,02
Despesa com Auditoria	70	0,04
Taxa Fiscalização CVM	27	0,02
Outras despesas/Receitas	90	0,06
Total	**2.730**	**1,74**

Em 31 de dezembro de 2020:

Despesas administrativas	R$ Mil	%PL Médio
Despesa de taxa de administração	125	0,10
Despesa com Taxa Gestora	1.066	0,88
Despesa com consultoria Jurídica	30	0,02
Despesa com Distribuição	22	0,02
Despesa com Auditoria	65	0,05
Taxa Fiscalização CVM	337	0,28
Outras despesas/Receitas	30	0,02
Total	**1.675**	**1,38**

12 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por 1 classe de Cota.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram emitidas cotas no montante de R$ 44.072.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas cotas no montante de R$ 2.308.

b. Amortizações e resgates de cotas

Não é permitido o resgate das Cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Não houve amortização de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

c. Negociação de cotas

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

O Fundo passou a negociar as cotas na B3 a partir de 26 de fevereiro de 2021

conforme Nota Explicativa n°19.

13 Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer

beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

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 incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

14 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 11, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo em conta corrente era de R$ 11.

15 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo distribuiu a títulos de dividendos o montante de R$ 10.103.

16 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor. A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da

Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

18 Alterações estatutárias

Em 23 de outubro de 2020 conforme deliberadas e aprovadas em assembleia as seguintes alterações no fundo:

(*i*) a substituição da administração do Fundo da Terra Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., Acima Qualificada, Para a Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., para exercício da atividade de administração do Fundo, nos termos do artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, no fechamento do mercado no 5º Dia Útil contados da data da Assembleia ("Data-Base"), com a efetiva transferência na abertura do mercado no dia útil subsequente à Data-Base, a qual também prestará os serviços de (i) custodiante, (ii) tesouraria; (iii) controle dos títulos e valores mobiliários detidos pelo Fundo; e (iv) escriturador da emissão e resgate de cotas;

(*ii*) a alteração do regulamento, nos termos do Anexo I à AGC, para adequá-lo às necessidades operacionais do Novo Administrador, bem como para alterar o capital autorizado para novas emissões por ato do administrador para o montante máximo de R$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), e o exercício social do Fundo, o qual terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano;

(*iii*) a aprovação do desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 1:1.760, de forma que, depois do desdobramento, cada 01 cota existente passará a ser representada por 1.760 novas cotas. As cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

19 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços UHY Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria

externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20 Eventos subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

21 Outros assuntos

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 evoluiu rapidamente durante o ano de 2020, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais. Até o momento, não houve reflexos diretos/indiretos nos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo nem em suas receitas.

22 Diretor e Contador

Ernane Alves	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ – 124459/O

* * *