

TC BTOWERS FII - FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(CNPJ no 20.132.453/0001-89)  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Período de 01 (data de transferência de  
Administração) a 30 de junho de 2017

TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações contábeis

Período de 01 (data de transferência de Administração) a 30 de junho de 2017

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
TC BTOWERS FII - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
São Paulo - SP

### Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do TC BTOWERS FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e de seus fluxos de caixa para o período compreendido de 01 (data de transferência de Administração) a 30 de junho de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do TC BTOWERS FII - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2017 e o desempenho de suas operações para o período compreendido de 01 (data de transferência de Administração) a 30 de junho de 2017 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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

### Outros assuntos

Os valores correspondentes ao período de 01 de junho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data de transferência de Administração), apresentados para fins comparativos foram auditados por nós, com relatório datado de 29 de agosto de 2017, contendo ressalva sobre o Fundo possuir em sua carteira de investimentos, direitos reais sobre o Edifício Brookfield Towers - Torre B, , cujo o saldo inicial deste investimento, em 30 de junho de 2016, não considerou os impactos do laudo de avaliação econômico da respectiva data-base, o qual havia evidenciado, à época, que o valor justo total seria de R\$ 32.263 mil. Como consequência, o saldo do ativo em 31 de maio de 2017 foi ajustado ao novo laudo de avaliação, impactando em ajuste de R\$ 9.690 mil na demonstração do resultado, referente ao período de 11 meses findo em 31 de maio de 2017.

### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

#### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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.

São Paulo, 09 de outubro de 2017.

# TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 20.132.453/0001-89)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

## Balanços patrimoniais

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

| Ativos                                  |        |        | Passivos                              |         |        |
|-----------------------------------------|--------|--------|---------------------------------------|---------|--------|
|                                         | 2017   | 2016   |                                       | 2017    | 2016   |
| <u>Ativos Circulantes</u>               | 693    | 695    | <u>Passivos Circulantes</u>           | 206     | 350    |
| Disponibilidades                        | 8      | 175    | Taxa de administração                 | 13      | 23     |
| Banco Itaú-Unibanco S.A.                | 8      | 175    | Taxa de gestão                        | 45      | -      |
| Títulos e Valores Mobiliários           | 685    | 520    | Condomínio a pagar                    | 145     | -      |
| Cotas de Fundos de Investimentos        | 685    | 520    | Taxa de fiscalização CVM              | 3       | -      |
| BRL Referenciado DI LP                  | 685    | 520    | Credores diversos                     | -       | 325    |
|                                         |        |        | Outras despesas administrativas       | -       | 2      |
| <u>Ativos Realizáveis a Longo Prazo</u> | 35.076 | 41.953 | <u>Patrimônio Líquido</u>             | 35.563  | 42.298 |
| Investimentos                           |        |        | Capital Social                        | 40.597  | 39.455 |
| Propriedade para Investimento           | 35.076 | 41.953 | Lucros /prejuízos acumulados          | (5.034) | 2.843  |
| Imóveis para renda                      | 35.076 | 41.953 |                                       |         |        |
| Total de ativo                          | 35.769 | 42.648 | Total de passivo + patrimônio líquido | 35.769  | 42.648 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

# TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 20.132.453/0001-89)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

## Demonstrações do resultado

Período de 01 de junho a 30 de junho de 2017, período de 01 de junho de 2016 a 31 de maio de 2017  
(data de transferência da Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

|                                                      | Período de<br>01/06/2017 a<br>30/06/2017 | Período de<br>01/06/2016 a<br>31/05/2017 | 30/06/2016 |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------|
| Propriedades para Investimentos                      |                                          |                                          |            |
| Receitas de aluguéis de imóveis                      | 129                                      | 644                                      | -          |
| Ajuste ao valor justo                                | -                                        | (6.877)                                  | -          |
| Receitas diversas                                    |                                          | 596                                      | 4.936      |
| Resultado Líquido de Propriedades para Investimentos | 129                                      | (5.637)                                  | 4.936      |
| Rendas de cotas de fundos de investimentos           | 6                                        | 45                                       | 29         |
| Rendas de cotas de fundos de investimentos           | 6                                        | 45                                       | 29         |
| Despesas Administrativas                             | (388)                                    | (2.032)                                  | (1.915)    |
| Remuneração da administração                         | (60)                                     | (397)                                    | (325)      |
| Despesas de condomínio                               | (286)                                    | (1.232)                                  | (1.114)    |
| Taxa de fiscalização                                 | -                                        | (97)                                     | (57)       |
| Auditoria e custódia                                 | -                                        | (2)                                      | (3)        |
| Consultorias e assessorias                           | (8)                                      | -                                        | (146)      |
| Despesas diversas                                    | (34)                                     | (304)                                    | (270)      |
| Resultado líquido do exercício/período               | (253)                                    | (7.624)                                  | 3.050      |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

# TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 20.132.453/0001-89)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 01 de junho a 30 de junho de 2017, período de 01 de junho de 2016 a 31 de maio de 2017

(data de transferência da Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

|                              | Capital<br>Social | Lucros/ Prejuízos<br>Acumulados | Total   |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------|
| Saldo em 30 de junho de 2015 | 37.997            | (207)                           | 37.790  |
| Emissão de cotas             | 1.458             | -                               | 1.458   |
| Lucro do exercício           | -                 | 3.050                           | 3.050   |
| Saldo em 30 de junho de 2016 | 39.455            | 2.843                           | 42.298  |
| Emissão de cotas             | 847               | -                               | 847     |
| Prejuízo do período          | -                 | (7.624)                         | (7.624) |
| Saldo em 31 de maio de 2017  | 40.302            | (4.781)                         | 35.521  |
| Emissão de cotas             | 295               | -                               | 295     |
| Prejuízo do período          | -                 | (253)                           | (253)   |
| Saldo em 30 de junho de 2017 | 40.597            | (5.034)                         | 35.563  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

# TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 20.132.453/0001-89)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

## Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 01 de junho a 30 de junho de 2017, período de 01 de junho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data de transferência da Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

|                                                            | Período de<br>01/06/2017 a<br>30/06/2017 | Período de<br>01/06/2016 a<br>31/05/2017 | 30/06/2016 |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------|
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais                 |                                          |                                          |            |
| Recebimento de aluguéis de imóveis                         | 129                                      | 1.388                                    | 629        |
| Pagamento de auditoria e custódia                          | -                                        | (3)                                      | -          |
| Pagamento de taxas condominiais                            | (141)                                    | (1.521)                                  | (964)      |
| Pagamento da taxa de administração                         | (23)                                     | (258)                                    | (203)      |
| Pagamento da taxa de gestão                                | (14)                                     | (128)                                    | (125)      |
| Pagamento de taxa de consultorias e assessorias            | (8)                                      | -                                        | (133)      |
| Pagamento de outras despesas administrativas               | (2)                                      | -                                        | (4)        |
| Pagamento de despesas cartorárias                          | (4)                                      | (3)                                      | (1)        |
| Pagamento de taxa de fiscalização                          | -                                        | (12)                                     | (15)       |
| Pagamento de despesas com fornecedores                     | -                                        | -                                        | (176)      |
| Pagamento de despesas a terceiros                          | -                                        | -                                        | (12)       |
| Pagamento de tributos                                      | (25)                                     | (226)                                    | (107)      |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais                  | (88)                                     | (763)                                    | (1.111)    |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento              |                                          |                                          |            |
| Aplicações em cotas de fundos de investimentos financeiros | (844)                                    | (1.295)                                  | (715)      |
| Resgates em cotas de fundos de investimentos financeiros   | 621                                      | 1.233                                    | -          |
| Resgate de Títulos Privados                                | -                                        | -                                        | 367        |
| Caixa Líquido das Atividades de Investimento               | (223)                                    | (62)                                     | (348)      |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento             |                                          |                                          |            |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas                  | 295                                      | 849                                      | 1.458      |
| Caixa Líquido das Atividades de Financiamento              | 295                                      | 849                                      | 1.458      |
| Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa          | (16)                                     | 24                                       | (1)        |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício       | 24                                       | -                                        | 1          |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício        | 8                                        | 24                                       | -          |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis



## TC BTOWERS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Períodos de 01 de junho a 30 de junho de 2017, de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data da transferência da Administração) e exercício findo de 30 de junho de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

---

#### 1. Contexto operacional

O TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 28 de julho de 2014, com primeira chamada de capital em 02 de setembro de 2014. Foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, salvo disposição expressa no Regulamento, por deliberação da maioria absoluta dos titulares das cotas até então emitidas.

Seu objetivo é a realização de investimentos diretos ou indiretos nos imóveis, por meio da aquisição de direitos reais sobre os imóveis ou dos imóveis, ou ainda, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, com objetivo de obtenção de renda.

Destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 (“Instrução CVM 539”) sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior (“Investidores Qualificados”).

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

#### 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas e orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Períodos de 01 de junho a 30 de junho de 2017, de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data da transferência da Administração) e exercício findo de 30 de junho de 2016  
(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

---

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

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

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 01 de junho a 30 de junho de 2017 em decorrência da transferência de Administração ocorrida em 31 de maio de 2017.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 05 de outubro de 2017.

### 3. Principais práticas contábeis

#### a. Disponibilidades

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

#### b. Classificação dos instrumentos financeiros

- Data do reconhecimento: Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação;
- Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado;
- Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração: Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Períodos de 01 de junho a 30 de junho de 2017, de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data da transferência da Administração) e exercício findo de 30 de junho de 2016  
(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

---

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

i. Cotas de Fundos de Investimentos

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de Fundos de investimento”.

ii. Propriedade para investimento - Imóveis para renda

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

c. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pro rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

d. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

## TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Períodos de 01 de junho a 30 de junho de 2017, de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data da transferência da Administração) e exercício findo de 30 de junho de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

#### e. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

#### 4. Títulos e valores mobiliários

##### Cotas de Fundos de investimentos

O BRL Referenciado DI Longo Prazo busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

| Cotas de Fundos de Investimentos | Quantidades | Valor da cota | Valor de Mercado | Participação s/PL Fundo |
|----------------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------------|
| BRL Referenciado DI LP           | 398,983885  | 1.717,414157  | 685              | 1,93%                   |
| Total                            | 398,983885  | 1.717,414157  | 685              | 1,93%                   |

No exercício foi apropriada no valor de R\$ 51 a título de "Rendas de cotas de fundos de investimentos".

#### 5. Propriedades para Investimentos

| Imóveis | Valor Contábil 2016 | Valor Contábil 2017 | Participação s/PL Fundo |
|---------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| MB ENG  | 41.953              | 35.076              | 98,63%                  |

Os imóveis correspondem a 56 salas comerciais com metragem média de 141,05 m<sup>2</sup> e com metragem total de 7.898,93 m<sup>2</sup> localizados no Ed. Brookfield Towers na Av. Jamel Cecílio, esquina com a rua 56, bairro Jardim Goiás, sediado na cidade de Goiânia - GO. O propósito destas salas comerciais é a sua locação para empresas fora da capital Goiânia, que possuem interesse de se instalar na capital e para empresas que já estão sediadas em Goiânia, mas estão buscando um endereço diferenciado.

## TC BTOWERS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Períodos de 01 de junho a 30 de junho de 2017, de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data da transferência da Administração) e exercício findo de 30 de junho de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

---

#### Ajuste a valor justo

O imóvel está demonstrado pelo seu valor justo de acordo com laudos de avaliação elaborados pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda. As avaliações foram elaboradas baseadas, notadamente o Método da Renda, com apoio e aferição através dos Métodos Evolutivo (Custo) e Comparativo.

#### Ajuste a valor justo

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Em 30 de junho de 2016            | 41.953  |
| (-) Ajuste a valor justo negativo | (9.690) |
| (+) Ajuste a valor justo positivo | 2.813   |
| Em 30 de junho de 2017            | 35.076  |

## 6. Emissão e Subscrição, Integralização e Resgate de Cotas

#### Emissão e Subscrição de Cotas.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Na 1ª Emissão de cotas serão emitidas: até 7.890.000 Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 0,001 na data da primeira integralização de Cotas (respectivamente, “Valor Nominal Unitário” e “Data de Emissão”), perfazendo o montante total de R\$ 7.890, na Data de Emissão, e (ii) no mínimo, 7.890.000 Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 0,001, no Valor Nominal Unitário, perfazendo o montante total de R\$ 7.890 (“Montante Mínimo da Oferta”). As Cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 476 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

## TC BTOWERS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Períodos de 01 de junho a 30 de junho de 2017, de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data da transferência da Administração) e exercício findo de 30 de junho de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuem, o qual deverá ser exercido no prazo e forma a ser definida na Assembleia Geral de Quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões.

No período houve emissão de cotas, conforme datas abaixo:

| Data       | Emissão |
|------------|---------|
| 02/06/2017 | 102     |
| 07/06/2017 | 98      |
| 08/06/2017 | 15      |
| 09/06/2017 | 18      |
| 12/06/2017 | 49      |
| 14/06/2017 | 1       |
| 21/06/2017 | 12      |
| Total      | 295     |

### Resgate de Cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

## 7. Taxa de administração

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos, e gestão, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 0,80% do Patrimônio Líquido do Fundo, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “Taxa de Administração”), devendo ser pagas na seguinte ordem recebimento:

- Taxa de Administração Específica. Pelos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,10% do Patrimônio Líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGPM/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252, o qual deverá ser respeitado o mínimo mensal de: R\$ 13 (“Taxa de Administração Específica”). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo;

## TC BTOWERS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Períodos de 01 de junho a 30 de junho de 2017, de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data da transferência da Administração) e exercício findo de 30 de junho de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão, Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 0,70% do Patrimônio Líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12 (“Taxa de Gestão”). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

No período de 01 de junho a 30 de junho de 2017 foram apropriadas despesas de taxa de administração no montante de R\$ 60, no período de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017, foram apropriadas despesas de taxa de administração no montante de R\$ 397 e no exercício findo de 30 de junho de 2016 foram apropriadas despesas de taxa de administração no montante de R\$325.

## 8. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 8.413.794,707370 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 4,226839 (2016 – 8.163.865,06 cotas com PU de R\$ 5,1810)

## 9. Evolução do Valor da Cota e Rentabilidade

A rentabilidade no exercício findo está demonstrada conforme abaixo:

| Data       | PL Médio | Valor da cota | % Rentabilidade |           |
|------------|----------|---------------|-----------------|-----------|
|            |          |               | Mensal          | Acumulada |
| 30/06/2016 | -        | 5,181100      |                 |           |
| 29/07/2016 | 32.667   | 3,984086      | (23,10)         | (23,10)   |
| 31/08/2016 | 32.660   | 3,975342      | (0,22)          | (23,27)   |
| 30/09/2016 | 32.560   | 3,964854      | (0,26)          | (23,47)   |
| 31/10/2016 | 32.669   | 3,976633      | 0,30            | (23,25)   |
| 30/11/2016 | 32.727   | 3,967899      | (0,22)          | (23,42)   |
| 30/12/2016 | 32.689   | 3,949515      | (0,46)          | (23,77)   |
| 31/01/2017 | 32.722   | 3,955191      | 0,14            | (23,66)   |
| 24/02/2017 | 32.679   | 3,937600      | (0,44)          | (24,00)   |
| 31/03/2017 | 32.755   | 3,945446      | 0,20            | (23,85)   |
| 28/04/2017 | 32.659   | 3,936382      | (0,23)          | (24,02)   |
| 31/05/2017 | 328.175  | 4,265864      | 8,37            | (17,66)   |
| 30/06/2017 | 38.262   | 4,226839      | (0,91)          | (18,42)   |

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

## TC BTOWERS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Períodos de 01 de junho a 30 de junho de 2017, de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data da transferência da Administração) e exercício findo de 30 de junho de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

---

|                                  | 2017    | 2016   |
|----------------------------------|---------|--------|
| Rentabilidade do Fundo %         | -18,42% | 8,16%  |
| Patrimônio Líquido Médio R\$/mil | 33.159  | 41.369 |

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

## 10. Distribuição de rendimentos

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. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação, até o 10º Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Farão jus aos rendimentos mencionados, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

## 11. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem 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 e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte;
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.



Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Períodos de 01 de junho a 30 de junho de 2017, de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data da transferência da Administração) e exercício findo de 30 de junho de 2016  
(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

---

12. Demandas judiciais

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

13. Gestão, custódia, tesouraria, controladoria, distribuição de cotas

O serviço de gestão será prestado pela TC Consultoria e Administração de Investimentos Ltda.

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

14. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Administração, no exercício findo em 31 de março de 2016, somente contratou, em nome do Fundo, a BDO Auditores Independentes para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste..

16. Eventos subsequentes

Em 31 de julho de 2017 na Assembleia Geral de Cotista, os cotistas do Fundo deliberaram sobre:

- A 5ª emissão de cotas do Fundo a se realizar através de oferta pública de distribuição com esforços das cotas da 5ª emissão, nos termos da Instrução CVM 476/2009;

TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Períodos de 01 de junho a 30 de junho de 2017, de 01 de julho de 2016 a 31 de maio de 2017 (data da transferência da Administração) e exercício findo de 30 de junho de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

---

- Autorização para a Administradora assinar, em nome do Fundo, a Escritura Pública de Permuta com a MB Engenharia SPE 022 S/A, com sede na Rua T - 33, número 264, quadra 93, lote 1-E, Setor Bueno, nesta capital, devidamente inscrita no CNPJ: 08.845.791/0001-62.

---

Robson Christian H. dos Reis  
CRC 1SP214011

---

Rodrigo Martins Cavalcante  
Diretor Responsável