

TC BTowers FII – Fundo de
Investimento Imobiliário

Demonstrações contábeis acompanhadas
do relatório do auditor independente

Exercício findo em 30 de junho de 2018

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2018	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105
12º andar
Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | Brasil
T +55 11 3886.5100
www.grantthornton.com.br

Aos

Cotistas e a Administradora do

TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Base para opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes as demonstrações contábeis acima referidas 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 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: o Fundo tem como objetivo o investimento em Propriedades para Investimento para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. O risco mais significativo é a avaliação do valor justo desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** análise dos laudos de avaliação ao valor justo dos ativos, onde revisamos: as premissas utilizadas pelo avaliador, a independência do avaliador em relação ao administrador e ao gestor do Fundo e a experiência do avaliador em relação ao trabalho executado; testes substantivos para validarmos a realização desses ativos, entre os procedimentos de auditoria executados, podemos destacar; **(ii)** exame dos contratos de aluguel vigentes; exame, por meio de amostragem, dos recebimentos ocorridos durante o exercício e teste de aderência entre as informações observadas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2017 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores, que emitiram relatório de auditoria datado de 09 de outubro de 2017, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas 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 investimentos imobiliários 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 do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

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

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

São Paulo, 02 de outubro de 2018



Rafael Dominguez Barros
CT CRC 1SP-208.108/O-1

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

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)

Balanço Patrimonial
exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

ATIVO			PASSIVO		
	2018	2017		2018	2017
Ativos Circulantes	654	693	Passivos circulantes	38	206
			Taxa de administração	13	13
Disponibilidades	2	8	Taxa de gestão	21	45
Banco Itaú-Unibanco S.A.	2	8	Condomínio a pagar	-	145
			Taxa de fiscalização CVM	3	3
Títulos e Valores Mobiliários	652	685	Auditoria externa	1	-
Cotas de Fundos de Investimentos	652	685			
BRL Referenciado DI LP	652	685			
Outros Créditos	3	-			
Aluguéis a receber	3	-			
Ativos Realizáveis a Longo Prazo	41.760	35.076	Patrimônio Líquido	42.379	35.563
			Capital Social	41.245	40.356
Investimentos			(-) Distribuições rendimentos a cotistas	241	241
Propriedade para Investimento	41.760	35.076	Lucros /prejuízos acumulados	893	(5.034)
Imóveis para renda	35.441	35.076			
Ajuste ao Valor Justo	6.319	-			
Total de ativo	42.417	35.769	Total de passivo + patrimônio líquido	42.417	35.769

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 do resultado
exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propriedades para investimentos		
Receitas de aluguéis de imóveis	1.720	773
Ajuste ao valor justo	6.319	(6.877)
Resultado líquido de propriedades para investimentos	<u>8.039</u>	<u>(6.104)</u>
Títulos e Valores Mobiliários	52	647
Outros ativos financeiros	52	647
Rendas de cotas de fundos de investimentos	41	51
Imposto de renda	(10)	-
Receitas diversas	21	596
Despesas administrativas	(2.164)	(2.560)
Despesas de condomínio	(1.510)	(1.518)
IPTU	(274)	(25)
Taxa de administração	(156)	(289)
Taxa de gestão	(143)	(168)
Consultoria e assessoria	(44)	(8)
Outras despesas administrativas	(15)	(11)
Taxa de fiscalização	(11)	(4)
Auditoria externa	(11)	(2)
Impostos e taxas	-	(197)
Despesas diversas	-	(338)
Resultado líquido dos exercícios	<u><u>5.927</u></u>	<u><u>(8.017)</u></u>

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 das mutações do patrimônio líquido para o
exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

(Valores em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de Rendimentos a cotistas</u>	<u>Prejuízos cumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 30 de junho de 2016	39.455	241	2.843	42.539
Emissão de cotas	901		-	901
Lucro do período	-		(7.877)	(7.877)
Saldo em 30 de junho de 2017	40.356	241	(5.034)	35.563
Emissão de cotas	889		-	889
Lucro do período	-		5.927	5.927
Saldo em 30 de junho de 2018	<u>41.245</u>	<u>241</u>	<u>893</u>	<u>42.379</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 do fluxo de caixa - Método direto para os exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	2018	Período de 01/06/2017 a 30/06/2017	Período de 01/07/2016 a 31/05/2017
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de aluguéis de imóveis para renda	1.717	129	1.388
Pagamento de taxas condominiais	(1.655)	(141)	(1.521)
Pagamento de ITBI	(365)	-	-
Pagamento de IPTU	(274)	-	-
Pagamento da taxa de administração	(156)	(25)	(258)
Pagamento da taxa de gestão	(146)	(14)	(128)
Pagamento de taxa de consultorias e assessorias	(43)	(8)	-
Pagamento de despesas cartorárias	(12)	-	(3)
Pagamento de taxa de fiscalização	(12)	-	(12)
Pagamento de auditoria e custódia	(10)	-	(3)
Pagamento de outras despesas administrativas	(2)	(30)	-
Pagamento de tributos	(1)	(3)	(226)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(959)	(92)	(763)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aplicações em cotas de fundos de investimentos financeiros	(2.351)	(842)	(1.295)
Resgates em cotas de fundos de investimentos financeiros	2.415	621	1.233
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	64	(221)	(62)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento líquido pela emissão de cotas	889	295	849
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	889	295	849
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(6)	(18)	24
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	8	24	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	2	8	24

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

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

1. Contexto operacional

O **TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário** foi autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em 26 de julho de 2014 e teve início as suas atividades com o encerramento da oferta em 28 de julho de 2014, e a 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. Elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 com as alterações decorrentes da Lei nº. 9.249/95 e Instrução CVM nº. 248/96.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

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

3. Principais práticas contábeis

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.

Caixa e equivalentes de caixa

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.

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”.

Partes relacionadas

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

Propriedade para investimentos - Imóveis para renda

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justas, 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.

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 Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

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

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.

Julgamentos e estimativas

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.

4. Composição da Carteira

Companhias Investidas

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.

Movimentações ocorridas no exercício:

Cotas de Fundos de Investimentos	Valor contabil 2017	aplicação	resgate	Valoração	Valor contabil 2018	% Participação no Fundo
BRL Referenciado DI LP	685	2.351	(2.415)	31	652	1,54%
Total	685	2.351	(2.415)	31	652	1,54%

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

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

Propriedade para Investimento

Empreendimento **Ed. Brookfield Towers** localizada na Avenida Deputado Jamel Cecílio com a Rua 56, Quadra B-27, Jardim Goiás, Cidade de Goiânia/GO, composto por 2 Torres com unidades comerciais, residenciais e Lojas no mal, com as seguintes características:

Características da edificação	Características do Terreno
Área construída: 36.651,24 m ²	Área: 7.321,12 m ²

Torre A: 35 Pavimentos, sendo 19 de uso comercial, 01 de uso comum, 12 de uso residencial e 03 pavimentos de garagem.

Torre B: 32 Pavimentos, sendo 3 garagens, térreo, onde se situa o mall e 28 pavimentos comerciais corporativos.

Avaliação do Imóvel

Em 19 de junho de 2018 a Plava Engenharia Eireli, realizou a avaliação das 2 unidades do Brookfield Towers, cidade de Goiânia – GO, propriedades para Investimento do “TC BTOWERS II”.

A metodologia utilizada foi o método da renda através do Fluxo de Caixa Descontado.

Movimentações ocorridas no exercício:

Imóveis	Valor contabil 2017	Custos	Ajuste a Valor Justo	Valor contabil 2018	% Participação no Fundo
MB ENG	35.076	365	6.319	41.760	98,54%
Total	35.076	365	6.319	41.760	98,54%

5. 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.

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 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 Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

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

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; **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas.

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 possuírem, o qual deverá ser exercido no prazo e forma a ser definida na Assembleia Geral de Quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões.

Em 13 de março de 2018, na Assembleia Geral de Cotista os cotistas aprovaram por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalva a 6º Emissão de Cotas do Fundo, através de Oferta Pública de Distribuição com Esforços Restrito das Cotas, composto por 46.428,57142857143 cotas, em série única, no valor nominal de R\$ 4,200000 na data da primeira integralização de cotas, perfazendo um montante de R\$ 195 na data de emissão.

Em 21 de agosto de 2017, na Assembleia Geral de Cotista os cotistas aprovaram por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalva a 5º Emissão de Cotas do Fundo, através de Oferta Pública de Distribuição com Esforços Restrito das Cotas, composto por 141.176,4705882353 cotas, em série única, no valor nominal de R\$ 4,250000 na data da primeira integralização de cotas, perfazendo um montante de R\$ 600 na Data de Emissão.

Integralização

As cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

No exercício houve integralizações de 211.581,155927 cotas, no montante de R\$ 889, conforme abaixo:

- **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.

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 Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

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

6. Taxa de administração

O Fundo paga pela prestação dos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos, e gestão, nos termos do regulamento do Fundo e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 0,80% do patrimônio líquido do Fundo, que é 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 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), o qual é respeitado o mínimo mensal de R\$ 13 (“Taxa de Administração Específica”). A taxa de administração específica é paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo;
- **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão, Fundo paga 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 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12 (“Taxa de Gestão”). A taxa de gestão é 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 exercício foram apropriadas despesas de taxas de administração e gestão no montante de R\$ 299, sendo, R\$ 156 de taxa de administração e R\$ 143 de taxa de gestão (2017 - No período de 01 de junho a 30 de junho de 2017 foram apropriadas despesas de taxa de administração no montante de R\$ 59, sendo R\$ 59 a título de taxa de gestão, 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\$ 398, sendo R\$ 289 a título de taxa de administração e R\$ 109 a título de taxa de gestão).

7. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 8.625.375,863296 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 4,9133 (2017 – 8.413.794,707370 cotas com PU de R\$ 4,2268)

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

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

8. Evolução do Valor da Cota e Rentabilidade

Informações referentes aos exercícios		
	2018	2017
Rentabilidade do Fundo %	16,24%	-18,42%
Patrimônio Líquido Médio R\$/Mil	35.804	33.159

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

9. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação, até o 10º (décimo) 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2018 não houve a distribuição de rendimentos aos cotistas visto que o resultado do lucro caixa foi negativo de R\$ 563 conforme quadro abaixo:

Lucro líquido (prejuízo) contábil	5.927
Ajuste do valor justo das propriedades para investimento	-6.319
Aluguéis não recebidos	-3
Outras receitas e despesas	-168
Resultado base caixa (Ofício CVM 01/2014)	-563

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

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

10. Despesas administrativas

No exercício foram contabilizadas as seguintes despesas administrativas:

Encargos Debitado ao Fundo	2018		2017	
	R\$ (mil)	% PL Médio	R\$ (mil)	% PL Médio
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	11	0,03%	4	0,01%
Taxa de Fiscalização da CVM	11	0,03%	4	0,01%
Despesas de Serviços Técnicos Especializados	55	0,15%	10	0,03%
Auditoria	11	0,03%	2	0,01%
Consultoria e Assessoria	44	0,12%	8	0,02%
Despesas de Taxa de Administração	299	0,84%	457	1,38%
Taxa de administração	156	0,44%	289	0,87%
Taxa de gestão	143	0,40%	168	0,51%
Outras Despesas administrativas	15	0,04%	11	0,03%
Cartorária	12	0,03%	8	0,02%
Anbima	1	0,00%	2	0,01%
Expedição	2	0,01%	1	0,00%
Outras Despesas Operacionais	1.784	4,98%	1.938	5,84%
Impostos e taxas	-	0,00%	197	0,59%
IPTU	274	0,77%	25	0,08%
Despesas de condomínios	1.510	4,22%	1.518	4,58%
Diversas	-	0,00%	198	0,60%
Soma	2.164	6,04%	2.420	7,30%

Patrimônio Líquido médio do exercício de R\$ 35.804 (2017 - R\$ 33.159).

11. Tributação

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 incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), 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;

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

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

- 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%.

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

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

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

16. Outras Informações – Não auditadas

A rentabilidade no exercício findo está demonstrada conforme a seguir:

Data	PL Médio	% Rentabilidade		
		Valor da cota	Mensal	Acumulada (*)
30/06/2017	-	4,226839	-	-
31/07/2017	35.693	4,233194	0,15	0,15
31/08/2017	35.734	4,212537	-0,49	-0,34
29/09/2017	35.705	4,220071	0,18	-0,16
31/10/2017	35.673	4,208548	-0,27	-0,43
30/11/2017	35.754	4,186012	-0,54	-0,97
29/12/2017	35.442	4,188969	0,07	-0,90
31/01/2018	35.735	4,173952	-0,36	-1,25
28/02/2018	35.803	4,177602	0,09	-1,16
29/03/2018	35.857	4,162014	-0,37	-1,53
30/04/2018	35.913	4,190886	0,69	-0,85
30/05/2018	36.024	4,181007	-0,24	-1,08
29/06/2018	36.307	4,913351	17,52	16,24

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês.

ROBSON CHRISTIAN H.DOS REIS
Contador CRC 1SP214011

DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI
Diretor Responsável

* * *