

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TC
BTOWERS**

(Administrado pela BRB - Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. CNPJ 33.850.686/0001-69)

Relatório dos Auditores Independentes

**Demonstrações contábeis
Em 30 de junho de 2016**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS TC BTOWERS (Administrado pela BRB -
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 30 de junho de 2016

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário TC Btowers

(Administrado pela BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Brasília - DF

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário TC Btowers (“Fundo”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2016, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2015 a 30 de junho de 2016, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por erro ou fraude.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações contábeis do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, o Fundo possui investimento no Edifício *Brookfield Towers* no valor contábil, em 30 de junho de 2016, de R\$41.953 mil, entretanto, por determinação em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) dos cotistas do Fundo, os impactos do laudo atual de avaliação, aprovado em 24 de junho de 2016, não foram reconhecidos às demonstrações contábeis do Fundo encerradas em 30 de junho de 2016 e evidenciou que o valor justo do referido ativo total seria de R\$32.263 mil. Consequentemente, o ativo e o resultado encontram-se aumentados em R\$10.385 mil, naquela data.

Opinião com ressalva

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto mencionado no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - TC BTowers em 30 de junho de 2016, e o desempenho das suas operações para o período compreendido entre 1º de julho de 2015 a 30 de junho de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Brasília, 23 de setembro de 2016



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1 S -DF

Alfredo Ferreira Marques Filho
Contador CRC 1 SP 154954/O-3 - S-DF

BALANÇO PATRIMONIAL
Exercícios findos em 30.06.2016 e 30.06.2015
(Em milhares de reais)

	2016	2015
ATIVO		
CIRCULANTE	42.648	37.818
DISPONIBILIDADES	175	1
Depósitos Bancários	175	1
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	42.473	37.817
Livres	42.473	37.817
Cotas de Fundos de Investimentos	520	143
Cotas de Fundos de renda Fixa	520	143
TÍTULOS E VLRS MOBIL.SOC.REGIME ESPECIAL	41.953	37.674
Outros papéis	41.953	37.674
TOTAL GERAL DO ATIVO	42.648	37.818
PASSIVO		
CIRCULANTE	350	28
Diversas	350	28
Provisão para Pagamento a Efetuar	2	2
Outras Despesas Administrativas	2	2
Valores a Pagar a Sociedade Administradora	23	26
Taxa de administração	23	26
Credores Diversos	325	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	42.298	37.790
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	39.455	37.997
Capital Social	39.455	37.997
Cotas de Investimento	39.212	37.997
Variação no Resgate de Cotas	243	-
Lucros ou Prejuízos Acumulados	2.843	(207)
Lucros ou Prejuízos Acumulados	2.843	(207)
TOTAL GERAL DO PASSIVO	42.648	37.818

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 30.06.2016 e 30.06.2015
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	2016	2015
Renda de títulos de renda fixa e outras TVM	29	(42)
Resultado nas negociações	29	(42)
Outras rendas	4.936	-
Receitas diversas	4.936	-
Demais Despesas	(1.915)	(165)
Remuneração da Administração	(325)	(149)
Auditoria	(3)	(2)
Taxa de fiscalização	(57)	(4)
Despesas de Consultoria	(146)	(9)
Despesas de Condomínio	(1.114)	-
Despesas diversas	(270)	(1)
Resultado líquido do período	3.050	(207)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício de 01.07.2015 a 30.06.2016
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas de investimentos integralizadas	Reserva de contingências	Lucros (prejuízos) Acumulados	Total
PATRIMÔNIO LÍQUIDO NO INÍCIO DO PERÍODO	37.997	-	(207)	37.790
Cotas emitidas	1.458	-	-	1.458
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-	-	3.050	3.050
Fundo de Reserva	-	-	-	-
Valores distribuídos	-	-	-	-
Em 30 de junho de 2016	39.455	-	2.843	42.298

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Exercício de 01.07.2015 a 30.06.2016

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

	30.06.2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aplicação de cotas	(715)
Resgate de títulos privados	367
Recebimento de aluguéis	629
Pagamento de despesas com taxa de administração	(203)
Pagamento de despesas com taxa de gestão	(125)
Pagamento de despesas com taxa de consultoria	(133)
Pagamento de outras despesas administrativas	(4)
Pagamento de despesas cartorárias	(1)
Pagamento de despesas taxa de fiscalização	(15)
Pagamento de despesas com fornecedores	(176)
Pagamento de despesas de taxa de condomínio	(964)
Pagamento de despesas a terceiros	(12)
Pagamento de IPTU	(107)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.459)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Ingresso de Recursos	1.458
Caixa líquido das atividades de investimentos	1.458
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Caixa líquido das atividades de financiamento	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nota 1 Contexto operacional

O Fundo foi autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em 26 de junho de 2014 e teve início de suas atividades com o encerramento da oferta em 28 de julho de 2014, e a primeira chamada de captação em 02 de setembro de 2014. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo como Público Alvo os investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos diretos ou indiretos em imóveis, por meio da aquisição de direitos reais sobre os imóveis ou dos próprios imóveis, ou ainda, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observando os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os recursos do Fundo que não forem aplicados na aquisição dos Ativos Alvos serão aplicados por intermédio do Administrador, mediante solicitação do Gestor, nos Ativos de Renda Fixa e sempre observada a Política de Investimento. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Imóveis e especialmente por meio da locação destes imóveis e o consequente recebimento das Arrecadações e obtenção de renda dos imóveis, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Imóveis.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador/Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador/Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

Nota 2 Elaboração das demonstrações contábeis

a) Foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento e as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI) e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), principalmente das Instruções Normativas n.º 472/2008 e n.º 516/2011, artigo 23.

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

c) As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela BRB-DTVM em 23 de setembro de setembro.

Nota 3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um investimento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de riscos associadas a ele.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

São demonstrados pelos valores conhecidos ou 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 prazo de vencimento superior a 365 dias).

Nota 4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento

O Fundo mantém em sua carteira investimentos nas seguintes cotas de fundo de investimento:

	Em R\$ mil
	30.06.2016
Cotas de fundos de investimentos	520
BRB FIC FIRF DI 100 Mil Longo Prazo	520

b) É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

Nota 5 Propriedade para Investimento

a) Direitos reais sobre bens imóveis

	Em R\$ mil
	30.06.2016
Imóveis	41.953
IMÓVEL MB ENG	41.953

Os imóveis correspondem a 56 salas comerciais com metragem média de 141,05 m² e com metragem total de 7.898,93 m², 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.

Em setembro de 2015, por meio de AGE, foi aprovada por 100% dos cotistas a retificação do valor do terreno no qual foi construído o empreendimento imobiliário do fundo, passando de R\$ 37.674 para R\$ 41.953. O valor em questão foi obtido por meio de equalização dos valores constantes no laudo de avaliação nº 20.442.001/0415, dado a discrepância do valor encontrado dentro do conceito valor justo de compra/venda e o valor de compra/venda com fundamento no conceito “bases de mercado”. O Fundo já gera receitas com aluguel dos imóveis totalizando o montante de R\$ 629 no período.

Em maio de 2016 houve novo laudo de avaliação, o qual foi aprovado em AGE em 24/06/2016. Na referida AGE, ficou determinado que a reavaliação das cotas se daria somente em 1º/07/2016 e, portanto, somente apresentará impacto na Demonstração Financeira do próximo ano.

Sobre a Empresa Avaliadora:

A Colliers Internacional do Brasil Consultoria Ltda. (nome fantasia Colliers Internacional do Brasil), com sede na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, Conjunto 71, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CNPJ nº 02.636.857/0005-51. Os responsáveis pela avaliação são os seguintes profissionais:

Mony Lacerda – CAU 66948-2, MRICS (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors), responsável pela divisão de avaliações. Graduado em Arquitetura & Urbanismo em 2001, com cursos de administração de obras e patologias pela Pontifícia Universidad Católica do Chile e Universidad de Buenos Aires, com cursos de extensão em finanças pela Fundação Getúlio Vargas. Mony é membro do Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), é inscrito para certificação no Appraisal Institute e possui experiência de 14 anos em avaliações por todo o território nacional.

Fabio Sodeyama – Coordenador de Avaliação e Consultoria: Possui experiência na avaliação de portfólios imobiliários comerciais, complexos industriais, centros educacionais e terrenos para incorporação residencial, comercial ou industrial. Atuando no mercado imobiliário desde 2008.

Vinicius Costa – Consultor Júnior/Avaliação e Consultoria: Graduado em Engenharia Civil – Ênfase em Sistemas Construtivos pela Universidade Federal de São Carlos com ano letivo no Politecnico di Torino, em Turim, Itália. Possui experiência em análise de ciclo de vida em projetos de engenharia, planejamento, ISO 9001 e consultoria a pequenas

empresas. É membro do departamento de avaliações da Colliers especializado nas áreas de office e varejo desde 2015.

Metodologia da Empresa Avaliadora:

A Colliers Internacional do Brasil procedeu a avaliação de 73 conjuntos corporativos e a área do Mall do imóvel localizado à Av. Jamel Cecílio, esquina com a rua 56, bairro Jardim Goiás, cidade de Goiânia – GO, classificado como propriedades para investimento do “TC BTOWERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, administrado pelo BRB Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A.

Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Para estimativa do valor de locação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na avaliação do imóvel pela comparação direta com outros similares locados ou oferecidos para locação situados na mesma região geoeconômica do avaliando.

Em se tratando para imóvel para renda, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando se os contratos atuais e ao final deles, considerou se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, utilizando se da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontando uma taxa compatível com o mercado. A taxa de desconto real utilizada foi de 10,50% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação.

O trabalho foi embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT: NBR 14653 em todas as suas partes. Além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (“RICS”) e nas normas do International Valuation Standards Council (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

Nota 6 Gerenciamento de riscos

1. Fatores de risco.

a) Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

b) As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Riscos Associados ao Setor Imobiliário:

a. **Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis.**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

b. **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo.** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Alvo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

- c. **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- d. **Risco de sujeição dos Ativos Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.** Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.
- Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel dos Ativos Alvo.
- e. **Depreciação do investimento.** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.
- f. **Taxa de Ocupação Imobiliária.** A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

3. Riscos Relacionados ao Investimento em FII:

- a) **Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- b) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Alvo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, conforme acima especificados.

- c) **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

- d) **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

4. Riscos Adicionais:

- a) **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- b) **Riscos Tributários.** A lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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 (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo e ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99 circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Em razão das características relativas à 1ª Emissão de Cotas do Fundo onde não será atingido o mínimo de 50 investidores, os cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

- d) **Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM nº 476.** Tendo em vista que as cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo serão ofertadas nos modelos da Instrução CVM 476, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta exposto aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

- e) **Risco relativo à Gestão do Empreendimento e à Permuta.** O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos nos Imóveis, o que se efetivará em duas fases, a primeira, por meio da 1ª Emissão, onde a Permutante integralizará os direitos reais da permuta que detém sobre os Imóveis, na forma da Escritura de Permuta, e determinados valores em moeda corrente nacional, e a segunda fase

mediante a realização da Emissão Adicional, onde a fração remanescente dos Imóveis será adquirida pelo Fundo em termos a serem estipulados em futura assembleia geral de cotista. Com base no exposto, cumpre salientar que pela 1ª Emissão, o Fundo adquirirá direito real de permuta e não efetiva propriedade, de modo que a efetiva transferência da propriedade depende da perfeita conclusão da obra dos imóveis pela Incorporadora, assim como do perfeito cumprimento das condições da Escritura de Permuta e das obrigações assumidas pelas partes neste instrumento. Ainda a aquisição da totalidade dos Imóveis depende do cumprimento do Instrumento de Permuta e da perfeita formalização da Emissão Adicional onde serão determinadas as diretrizes para a aquisição do quinhão dos Imóveis não integralizados por meio da 1ª Emissão.

Deste modo, existe o risco de o Fundo, ao final da 1ª e da Emissão Adicional, não ter a propriedade da totalidade dos Imóveis por fatores externos à sua vontade, podendo prejudicar a capacidade do investimento do Fundo e de retorno do capital investido pelos Cotistas.

Além do risco apontado acima, há o risco de não ocorrer a Emissão Adicional, seja por não aprovação pelos Cotistas em assembleia, por cancelamento da oferta das cotas da Emissão Adicional ou por qualquer fato que inviabilize a Emissão Adicional de Cotas do Fundo, situação em que os Encargos do Fundo serão arcados pelos Cotistas que tiverem aderido à 1ª Emissão.

- f) **Demais Riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Nota 7 Emissões e resgates de cotas

1. 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.

- a) As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.
- b) As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.
- c) Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.
- d) Novas emissões de Cotas: por proposta do Administrador, o Fundo poderá, após encerrada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia

autorização da CVM, caso aplicável, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo

2. 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.

Nota 8 Remuneração da administradora

O Fundo pagará, pela prestação de serviços 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"), da seguinte forma:

- i. **Taxa de Administração Específica.** Pelos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,30% do Patrimônio Líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252, observados os seguintes valores mínimos mensais: R\$ 11.250,00 (onze mil, duzentos e cinquenta reais) do primeiro a sexto mês de funcionamento do Fundo, R\$ 15.750,00 (quinze mil, setecentos e cinquenta reais) do sétimo ao décimo segundo mês de funcionamento do Fundo e R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), a partir do décimo terceiro mês de funcionamento do Fundo ("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. Atendendo a solicitações enviadas pelos cotistas, devido à baixa procura pela locação das unidades do imóvel, o Administrador decidiu reduzir temporariamente, no período de 1º/11/2015 a 30/06/2016, a Taxa de Administração para 0,20% a.a. e o valor mínimo a ser recebido pela Taxa de Administração para R\$ 16. Após 30/06/2016 a Taxa voltou a ser cobrada conforme consta em Regulamento. Tal medida foi aprovada em Diretoria Colegiada em 30/10/2015, por meio da Nota executiva de DARET/GEDAF 2015/017; e
- ii. **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 0,50% 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\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ("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 exercício, foram apuradas as importâncias de R\$ 203 a título de despesa com taxa de administração específica e R\$ 125 a título de despesa com taxa de gestão.

Nota 9 Legislação tributária

Tributação aplicável. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- a) possuir número igual ou superior a 50 cotistas;
- b) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;
- c) o cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;
- d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Nota 10 Política de distribuição de resultados

a) A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

b) 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.

c) Farão jus aos rendimentos 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.

d) Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), por meio da retenção de até 5% dos lucros auferidos pelo Fundo, 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, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% do Patrimônio Líquido do Fundo.

e) O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

Nota 11 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais envolvendo a Administradora a respeito do Fundo.

Nota 12 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento às Instruções n.º 472/08 e n.º 409/03, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a Administradora não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis relacionados aos fundos de investimento administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, tal como o fato de que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, até o limite anual de até R\$ 10, sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

No exercício, foi apurada a importância de R\$ 3 a título de despesa com taxa de auditoria.

Nota 13 Política de exercício de direito de voto em assembleias gerais

Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

a) Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

b) As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens "a", "b", "k" e "l" do item 8.1 do Regulamento do Fundo, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta das Cotas subscritas, ou seja, titulares representando metade mais uma das Cotas subscritas pelo Fundo.

Nota 14 Alterações no regulamento

Alteração no regulamento do Fundo, conforme Assembleia Geral dos Quotistas de 15.09.2015, que segue:

Capítulo VI, item 1.1.1: Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas, o Fundo será classificado como "FII de Renda Gestão Passiva Lajes Corporativas"

Capítulo VI, item 6.1.8: Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de balcão administrado pela BM&FBovespa e ou mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP. Caso as Cotas estejam registradas nos referidos mercados de balcão, as mesmas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM. As Cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela CETIP.

Capítulo VI, item 6.7: Observado o previsto no item 6.6. acima, as novas emissões de Cotas serão realizadas nos termos dos respectivos suplementos elaborados nos termos do Anexo II a este Regulamento ("Suplemento"). O Anexo I a este Regulamento traz o Suplemento da segunda emissão de Cotas do Fundo.

Nota 15 Rentabilidade e evolução da cota

Data	Valor da Cota R\$	Rentabilidade em %				Patrimônio
		Fundo		CDI		Médio Mensal
		Mensal	Acumulada (*)	Mensal	Acumulada (*)	
30/06/2015	4,789588					22.037
31/07/2015	4,785283	-0,09%	-0,09%	1,18%	1,18%	37.772
31/08/2015	4,781377	-0,08%	-0,17%	1,11%	2,30%	37.740
30/09/2015	5,318856	11,24%	11,05%	1,11%	3,43%	39.745
31/10/2015	5,299025	-0,37%	10,64%	1,11%	4,58%	42.092
30/11/2015	5,280982	-0,34%	10,26%	1,06%	5,68%	42.046
31/12/2015	5,261621	-0,37%	9,85%	1,16%	6,91%	42.106
31/01/2016	5,253395	-0,16%	9,67%	1,06%	8,04%	42.252
29/02/2016	5,242433	-0,21%	9,44%	1,00%	9,12%	42.467
31/03/2016	5,228858	-0,26%	9,16%	1,16%	10,39%	42.660
30/04/2016	5,226993	-0,04%	9,12%	1,05%	11,55%	42.614
31/05/2016	5,193928	-0,63%	8,43%	1,05%	12,73%	42.517
30/06/2016	5,181100	-0,25%	8,16%	1,16%	14,04%	42.415
(*) Percentual acumulado desde a data de 01/07/2015 até a data de 30/06/2016						
Patrimônio líquido médio do fundo de 01/07/2015 a 30/06/2016..... R\$ 41.369						

A elevada variação da cota ocorrida em 09/2015 se deu em função da reavaliação de imóvel do fundo.

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Henrique Leite Domingues

Diretor de Administração de Recursos
de Terceiros

Ricardo José Duarte Rodrigues

Contador CRC/DF N.º 022389/O-9
CPF: 970.107.661-34