

**TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
(CNPJ 20.132.453/0001-89)**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ 13.486.793/0001-42)**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 30 DE JUNHO DE 2019**

TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

(CNPJ 20.132.453/0001-89)

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

(CNPJ 13.486.793/0001-42)

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019**

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes

QUADRO 1 – Balanços patrimoniais

QUADRO 2 – Demonstrações dos resultados do exercício

QUADRO 3 – Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

QUADRO 4 – Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS
PAR DF – 2019/033**

Aos

Cotistas e à Administradora do

TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

(CNPJ 20.132.453/0001-89)

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

(CNPJ 13.486.793/0001-42)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (“Fundo”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** em 30 de junho de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao **TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** 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.

Ênfase

Realização dos investimentos em Títulos Imobiliários e Fundos de Investimentos – valor justo

Conforme mencionado nas notas explicativas de nº: 4.1 e 4.2, em 30 de junho de 2019, o Fundo possui investimentos em ações de Fundos de Investimentos (“Investimento”), bem como em Títulos Imobiliários, os quais estão registrados pelo valor justo, conforme previsto no regulamento do Fundo. O patrimônio do referido investimento é composto, basicamente, por uma propriedade para investimento que montam em R\$45.000 mil. Consequentemente, quando da efetiva realização desses investimentos, os valores poderão ser, substancialmente, diferentes daqueles registrados em 30 de junho de 2019. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

– Determinação do valor justo da propriedade para investimento em títulos imobiliários

A determinação do valor justo da propriedade para investimento registrada em títulos mobiliários foi considerada como um principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante registrado, complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa de nº: 4.2.

A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação da propriedade para investimento, tendo como metodologias adotadas os seguintes critérios e preceitos: NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na: (i) análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando o com o saldo contábil registrado em 30 de junho de 2018, com o relatório atual preparado; (ii) análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; (iii) revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo; (iv) análise da sensibilidade sobre as premissas utilizadas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; (v) análise dos documentos de venda da propriedade, tais como escritura e comprovante de pagamento; e (vi) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos satisfatória a metodologia utilizada para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

– Valorização e Custódia de Fundos Investidos

Conforme descrito na nota explicativa de nº: 4.1, em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía, aproximadamente, 1,90% do seu patrimônio líquido representado por cotas de fundos de investimentos (Aplicações em Fundos de Investimentos), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor da cota do fundo investido divulgado pela Administradora, que é responsável pela escrituração e controle das cotas do fundo investido. Devido ao fato de a mensuração dessas cotas do fundo investido, ser um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) recálculo da valorização dos fundos investidos, com base no valor da cota divulgada pela Administradora; (ii) obtenção da carteira de investimento dos fundos investidos, na data-base de nossa auditoria, e avaliação do perfil de riscos dos investimentos dos fundos investidos; (iii) avaliação da razoabilidade da performance obtida pelo Fundo no exercício, por meio da comparação do seu resultado com o resultado esperado da variação das cotas dos fundos investidos; (iv) teste da existência da carteira do Fundo, por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo, com base nas informações fornecidas pelos custodiantes dos Fundos Investidos; (v) revisão dos papéis de trabalho dos outros auditores independentes que emitiram opinião sobre as demonstrações financeiras dos Fundos Investidos; e (vi) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas, por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a mensuração e o nível de divulgação das cotas dos fundos investidos, no contexto das demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2019.

– Receitas de aluguéis de imóveis

Conforme descrito na nota explicativa de nº 5, em 30 de junho de 2019 o Fundo possui registrado em seu ativo e no resultado, especificamente nas rubricas “Aluguéis de imóveis a receber e Receitas de aluguéis de imóveis” os montantes de R\$234 mil e R\$2.594 mil, respectivamente. Esses direitos e receitas referem-se as transações de locação do imóvel mantido em propriedade para investimentos, que compõem a carteira do Fundo. Devido à relevância do montante envolvido e ao risco implicado pela inadimplência dos direitos a receber do Fundo perante os locatários, julgamos a rubrica de “Receitas de aluguéis de imóveis”, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) análise e entendimento com a Administração sobre os tramites e riscos que envolvem a operação que resultaram as negociações firmadas anteriormente (ii) avaliação dos instrumentos particulares de compromisso de locação de imóvel não residencial e outras avenças, firmados entre locador e locatário; (iii) inspeção dos comprovantes e das evidências de recebimentos das parcelas liquidadas durante o exercício; (iv) exame dos controles financeiros analíticos para a apropriação e rateio das receitas de aluguéis ao resultado, e (v) verificação da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas. Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras de exercícios anteriores examinadas por outro auditor independente

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2018, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 02 de outubro de 2018, sem modificações.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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.

Brasília, 20 de setembro de 2019.



Cristina Braga de Oliveira
Contadora – CRCMG 079.371/O-6
Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes
CRC/MG 005.455/O-1

QUADRO 1

TC BTowers FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 32.186.230/0001-83)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balancos Patrimoniais

Exercícios sociais findos em 30 de junho de 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

		30/06/2019	30/06/2018
ATIVO	Notas Explicativas		
<u>Ativo circulante</u>		1.112	657
Disponibilidades		1	2
Banco Itaú-Unibanco S.A.		1	2
Títulos e valores mobiliários		877	652
Cotas de fundos de investimentos	4.1	877	652
Outras rendas a receber		234	3
Aluguéis de imóveis a receber	5	234	3
<u>Ativo não circulante</u>		45.000	41.760
Propriedade para investimentos	4.2	45.000	41.760
Imóveis para rendas		35.441	35.441
Ajuste ao valor justo		9.559	6.319
Total		46.112	42.417

QUADRO 1 (Página 2)

TC BTowers FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 32.186.230/0001-83)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balancos Patrimoniais

Exercícios sociais findos em 30 de junho de 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

PASSIVO	Notas Explicativas	30/06/2019	30/06/2018
<u>Passivo circulante</u>		<u>47</u>	<u>38</u>
Outras obrigações		<u>47</u>	<u>38</u>
Taxa de administração	12	13	13
Taxa de gestão		12	21
Auditoria e custódia		18	1
Taxa de fiscalização CVM		4	3
<u>Passivo não circulante</u>		<u>8</u>	<u>-</u>
Outros valores a pagar		8	-
<u>Patrimônio líquido</u>		<u>46.057</u>	<u>42.379</u>
Capital social	10	41.256	41.245
Lucros (prejuízos) acumulados		4.801	1.134
Total		<u>46.112</u>	<u>42.417</u>

QUADRO 2

TC BTowers FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 32.186.230/0001-83)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

	Notas Explicativas	30/06/2019	30/06/2018
Propriedades para investimentos			
Receitas de aluguéis de imóveis	5	2.594	1.720
Ajuste ao valor justo	4.2	3.240	6.319
Despesas de condomínio		(1.475)	(1.510)
Impostos e taxas		(276)	(274)
Resultado líquido de propriedades para investimentos		4.083	6.255
Títulos e valores mobiliários		27	52
Outros ativos financeiros		27	52
Rendas de cotas de fundos de investimentos		36	41
Imposto de renda		(9)	(10)
Receitas diversas		-	21
Despesas administrativas		(443)	(380)
Taxa de administração		(156)	(156)
Taxa de gestão		(134)	(143)
Consultoria e assessoria		(107)	(44)
Auditoria e custódia		(25)	(11)
Taxa de fiscalização CVM		(17)	(11)
Outras despesas administrativas		(4)	(15)
Resultado líquido dos exercícios		3.667	5.927

QUADRO 3

TC BTowers FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 32.186.230/0001-83)

(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 para os exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2017	40.356	241	(5.034)	35.563
Emissões de cotas	889	-	-	889
Resultado do exercício	-	-	5.927	5.927
Saldo em 30 de junho de 2018	41.245	241	893	42.379
Emissões de cotas	11	-	-	11
Resultado do exercício	-	-	3.667	3.667
Distribuição de dividendos	-	(241)	241	-
Saldo em 30 de junho de 2019	41.256	-	4.801	46.057

QUADRO 4

TC BTowers FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 32.186.230/0001-83)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações do fluxo de caixa - Método direto

Exercícios sociais findos em 30 de junho de 2019 e 2018

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

	30/06/2019	30/06/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de aluguéis	2.364	1.717
Recebimentos diversos	8	-
Pagamentos despesas com condomínio	(1.475)	(1.655)
Pagamentos de ITBI	-	(365)
Pagamentos de taxas e impostos	(276)	(274)
Pagamentos de taxa de administração	(156)	(156)
Pagamentos de taxa de gestão	(143)	(146)
Pagamentos de consultorias e assessorias	(107)	(43)
Pagamentos de taxa de fiscalização CVM	(17)	(12)
Pagamentos de auditoria e custódia	(8)	(10)
Pagamentos de outras despesas administrativas	(4)	(15)
Caixa líquido das atividades operacionais	186	(959)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações em cotas de fundos de investimentos financeiros	(1.595)	(2.351)
Resgates em cotas de fundos de investimentos financeiros	1.397	2.415
Caixa líquido das atividades de investimento	(198)	64
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos líquidos pela emissões de cotas	11	889
Caixa líquido das atividades de financiamento	11	889
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1)	(6)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2	8
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	2

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.

A gestão do Fundo é realizada pela TC Consultoria e Administração de Investimentos Ltda, devidamente autorizada pela CVM, através do ato declaratório nº 13.148 de 11 de julho de 2013.

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.

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 financeiras

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 financeiras 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).

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”.

Aluguel a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

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.

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 financeiras 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

4.1 Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundos de investimentos

Em 30 de junho de 2019 as aplicações em cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira do Fundo são:

Denominação social	Fundo de Investimento Renda Fixa Brl Referenciado DI Longo Prazo	
Administrador	Brl Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A	
Objetivo	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	

	30/06/2019	30/06/2018
Saldo inicial	652	685
Aplicações	1.595	2.351
Resgates	1.397	2.415
Rendimentos	36	41
Imposto de renda	9	10
Saldo final	877	652

4.2 Propriedade para Investimento

Em 30 de junho de 2019 o Fundo é proprietário do Empreendimento composto por duas Torres com Unidades comerciais, residenciais e lojas no mal.

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 financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018

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

Característica do terreno:

Terreno situado em esquina com frentes para a Avenida Deputado Jamel Cecílio com a Rua 56, Quadra B-27, Jardim Goiás, Cidade de Goiânia/GO. Região de desaceleração de densidade, de acordo com Lei Complementar 171, de 05/2017.

Certidão de matrícula: 65.778 – Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Área: 7.321,12 m².

Característica da edificação:

Área construída: 36.651,24 m²

Torre A: 35 pavimentos, sendo 19 de uso comercial, 1 de uso comum, 12 de uso residencial e 3 pavimentos de garagem;

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

Idade: 4 anos.

Avaliação do imóvel

Em 30 de junho de 2019 o imóvel foi avaliado pela Plava Engenharia, CNPJ (MF) 20.799.325/0001-93, que emitiu laudo de avaliação na respectiva data base, aprovado pelo administrador, elaborado com base ao valor econômico por fluxo de caixa descontado, avaliado em R\$ 82.797, na qual o Fundo possui 59,30% de participação, o que corresponde ao valor de R\$ 45.000, sendo as principais premissas:

Período de análise: 15 anos, sendo 14 de projeções, baseado no contrato de locação mais longo com o locatário, adicionado o valor residual do imóvel.

Vacância: 10%

Taxa livre de risco= 3,00%

WACC = 13,50%

Movimentações ocorridas no exercício:

	30/06/2019	30/06/2018
Saldo inicial	41.760	35.076
Benfeitorias	-	365
Ajustes ao valor justo	3.240	6.319
Saldo final	45.000	41.760

5. Aluguéis de imóveis a receber

Em 30 de junho de 2019 o Fundo possui o montante de R\$ 234 referentes a receita de aluguel a receber (R\$ 3 em 2018).

No exercício findo em 30 de junho de 2019 foram apropriadas receitas com aluguéis no montante de R\$ 2.594 (R\$ 1.720 em 2018).

6. Emissão e subscrição, integralização e resgate 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.

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.

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 6ª 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 5ª 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.

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. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2019 de 2019 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 8.628.009,215 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 5,3380 (8.625.375,863296 cotas e valor patrimonial unitário de R\$ 4,9133 em 2018).

8. 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 paga 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. 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; e

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. 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\$ 291, sendo, R\$ 156 de taxa de administração e R\$ 135 de taxa de gestão (2018 R\$ 299. sendo R\$ 156 de taxa de administração – R\$ 143 de taxa de gestão).

Evolução do valor da cota e rentabilidade

Informações referentes aos exercícios		
	2019	2018
Rentabilidade do Fundo %	8,64%	16,24%
Patrimônio Líquido Médio R\$/Mil	42,516	35.804

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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018 não houve a distribuição de rendimentos aos cotistas.

10. Encargos do Fundo

No exercício foram contabilizadas as seguintes despesas administrativas:

Descrições dos encargos	2019		2018	
	R\$ (mil)	% PL Médio	R\$ (mil)	% PL Médio
Despesas de serviços do sistema financeiro	17	0,04%	11	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	17	0,04%	11	0,03%
Despesas de serviços técnicos especializados	132	0,31%	55	0,15%
Auditoria e custódia	25	0,06%	11	0,03%
Consultoria e assessoria	107	0,25%	44	0,12%
Despesas de taxa de administração	290	0,68%	299	0,84%
Taxa de administração	156	0,37%	156	0,44%
Taxa de gestão	134	0,32%	143	0,40%
Outras despesas administrativas	4	0,01%	15	0,04%
Cartorária	1	0,00%	12	0,03%
Anbima	2	0,00%	1	0,00%
Expedição	1	0,00%	2	0,01%
Soma	443	1,04%	380	1,06%

Patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 42,517 (2018 - R\$ 35.804).

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; e
- 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. Gerenciamento de riscos

Riscos

Não obstante a diligência da administradora e da gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora, e a gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco do Fundo não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Risco de exposição associado à venda de imóveis. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, o grau de interesse de 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 Imobiliários 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, centros de distribuição e loteamentos 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.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Imobiliários. 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 imobiliários não gerarem a receita esperada pelo administrador, a rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos imobiliários 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 imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

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.

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.

Riscos Relacionados ao Investimento em FII:

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.

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 imobiliários.

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 Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, conforme acima especificados.

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.

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.

Riscos adicionais:

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.

Riscos tributários. A lei nº9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (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; 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% (vinte e cinco por cento) 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% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de

rendimento superior a 10% (dez por cento) 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 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) 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% (vinte por cento), 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 (cinquenta) 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.

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.

Risco relacionado a oferta via Instrução CVM 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.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos imobiliários e ativos de renda fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento.

Riscos de crédito. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de alienação dos ativos imobiliários do Fundo a terceiros. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes de tais operações.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos imobiliários. Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, poderá ser realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Risco em função da dispensa de registro. As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

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.

Gerenciamento de riscos

A administradora e a gestora sempre prezam por melhores práticas de utilização dos imóveis pelo ocupante, nos moldes contratados. Isso é feito a partir de reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os status das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas de governança. Além disso, a gestora sempre conta com empresas de consultoria especializada para analisar previamente pendências documentais, análise de qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

13. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	R\$
Taxa de administração	Brl DTVM	Serviços de adm. e custódia	156
Taxa de gestão	TC Consultoria	Serviços de gestão	134

14. Demandas judiciais

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

15. 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.

16. Divulgação de informações

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

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2019.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de Fundos de Investimentos			877
Imóveis para Renda			45.000
			45.877

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 financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018

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

18. 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.

(*) 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