

TRX Edifícios
Corporativos Fundo
de Investimento
Imobiliário - FII

CNPJ nº 15.006.267/0001-63)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes

Sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

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

Ênfase - Aporte dos cotistas

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras, a qual indica que no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possui prejuízo. Esse prejuízo ocorreu em função dos altos índices de vacância dos imóveis para renda pertencentes ao portfólio do Fundo e, caso esses imóveis se mantenham com alta vacância, provavelmente será necessário novos aportes dos cotistas para suprir suas necessidades futuras de caixa.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Principais Assuntos de Auditoria

Valor justo das propriedades para investimento (nota explicativa nº 7)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base em premissas e estimativas de fluxos de caixa descontados que são preparadas e revisadas internamente, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Devido à relevância do valor de propriedades para investimento e uma vez que qualquer mudança nas premissas e estimativas pode impactar de forma relevante as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram a avaliação do desenho dos controles internos referente ao processo de preparação e revisão do plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises preparados pela Administradora do Fundo e utilizados na determinação do valor justo das propriedades para investimento. Adicionalmente, com o suporte técnico dos nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como taxas de desconto e taxa de capitalização. Analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e avaliamos também a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras, em especial em relação ao valor justo das propriedades para investimento.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos descritos no parágrafo anterior, consideramos que são aceitáveis as premissas e metodologias utilizadas para estimativa de valor justo das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras do TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Outros assuntos - Auditoria de valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentados com propósito de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram o relatório datado em 20 de março de 2017, que não conteve nenhuma modificação.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações 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 do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 a 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 09 de março de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto
Contador CRC 1SP167455/O-0

TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2017	2016
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	4.809	482
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6	16	-
Outros valores a receber		7	-
Outros créditos		23	12
		4.855	494
Aplicações Financeiras			
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		104.708	104.708
Ajuste de avaliação ao valor justo		(57.293)	(33.908)
	7	47.415	70.800
TOTAL DO ATIVO		52.270	71.294
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Nota	2017	2016
Circulante			
Provisões e contas a pagar		77	87
		77	87
TOTAL DO PASSIVO		77	87
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Cotas integralizadas		119.560	113.472
Gastos com colocação de cotas		(7.888)	(7.775)
Reserva de contingência		36	36
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(57.293)	(33.908)
Prejuízos acumulados		(2.222)	(618)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10	52.193	71.207
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		52.270	71.294

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações do resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		714	4.461
Receitas de estacionamento		10	-
Receitas de multas rescisórias		344	-
		<u>1.068</u>	<u>4.461</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(23.385)	(21.735)
		<u>(23.385)</u>	<u>(21.735)</u>
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	12	(479)	(358)
Despesas de comissões	12	-	(27)
Despesas de condomínio	12	(1.897)	(1.335)
		<u>(2.376)</u>	<u>(1.720)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>(24.693)</u>	<u>(18.994)</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		7	-
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		157	182
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	-	(29)
		<u>164</u>	<u>153</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	12	(17)	(35)
Despesas de gestão	8 e 12	-	(340)
Taxa de administração - Fundo	8 e 12	(338)	(332)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(19)	(28)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(86)	(106)
		<u>(460)</u>	<u>(841)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(24.989)</u>	<u>(19.682)</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>1.792.557</u>	<u>1.467.000</u>
Prejuízo por cota integralizada - R\$		<u>(13,94)</u>	<u>(13,42)</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>29,12</u>	<u>48,54</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015		113.472	(7.775)	-	(12.173)	696	94.220
Reserva de contingência		-	-	36	-	(36)	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(19.682)	(19.682)
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	-	(21.735)	21.735	-
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	-	(3.331)	(3.331)
Em 31 de dezembro de 2016	10	113.472	(7.775)	36	(33.908)	(618)	71.207
Cotas de investimentos integralizadas		6.088	-	-	-	-	6.088
Gastos com colocação de cotas		-	(113)	-	-	-	(113)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(24.989)	(24.989)
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	-	(23.385)	23.385	-
Em 31 de dezembro de 2017	10	119.560	(7.888)	36	(57.293)	(2.222)	52.193

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	698	5.038
Recebimento de receitas de estacionamento	9	-
Recebimento de receitas de multas rescisórias	344	-
Pagamento de despesas de consultoria	-	(18)
Pagamento de despesas de gestão	-	(420)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.897)	(1.335)
Pagamento de despesas de avaliação	(17)	(17)
Pagamento de tributos municipais e federais	(479)	(387)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(338)	(332)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(19)	(28)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(103)	(122)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(10)	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.812)	2.367
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	(4.170)	2.122
Aplicação e resgate de certificados de depósitos bancários (CDB)	7	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(4.163)	2.122
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	6.088	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(113)	-
Rendimentos distribuídos	-	(4.491)
Caixa líquido das atividades de financiamento	5.975	(4.491)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(2)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	2
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	-
Reconciliação do prejuízo com o caixa líquido das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(24.989)	(19.682)
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	23.385	21.735
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(181)	395
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(27)	(81)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.812)	2.367

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 7 de novembro de 2012, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 8 de novembro de 2012 e o início de suas atividades em 6 de novembro de 2012.

O Fundo tem por objeto a aquisição de direitos reais de propriedade, de superfície, de usufruto, de compromissário comprador ou de domínio útil, relativos a edifícios e empreendimentos corporativos construídos.

Admite-se que o investimento do Fundo nos direitos reais relativos aos imóveis se dê diretamente ou por meio da aquisição de quotas representativas do capital social ou ações de emissão de sociedades de propósito específico ("SPE"), desde que (a) tais sociedades tenham como único ativo edifício ou empreendimento corporativo construído, e (b) o Fundo adquira quotas ou ações que representem 100% (cem por cento) de seu capital social, excluída 1 (uma) ação ou quota, a qual será de titularidade do gestor, em observância a política de investimentos.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 78,00 (setenta e oito reais) e 31 de dezembro de 2016, realizada em 29 de dezembro de 2016, com valor da cota de R\$ 21,29 (vinte e um reais e vinte e nove centavos).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 09 de março de 2018.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Recebíveis: essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. 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 instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas Explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Prejuízo por cota

O prejuízo por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o prejuízo do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcar com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	-	482
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	4.809	-
	<u>4.809</u>	<u>482</u>

(a) Em 31 de dezembro de 2016, está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, operações com swap e mercado futuro.

(b) Em 31 de dezembro de 2017, está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

<u>Prazo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
A vencer	16	-
	<u>16</u>	<u>-</u>

No exercício não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

<u>Descrição dos empreendimentos</u>	<u>Valor justo de 2017</u>	<u>Valor justo de 2016</u>
Corresponde ao imóvel denominado Edifício Atlântico Offices, localizado na Avenida Rui Barbosa, nº 2.390, Centro, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, e está construído sobre um terreno de 1.600,00 m ² objeto das matrículas nsº 38.061 a 38.111 do Registro de Imóveis - 2º Ofício Macaé - Estado do Rio de Janeiro, possuindo área privativa total de 7.052,06 m ² .	22.779	42.100
Corresponde ao imóvel denominado Edifício GT Plaza, localizado na Rua Eng. Francisco Pitta Brito, 779, Prédio Inteiro, Marginal Pinheiros, São Paulo/SP, e está construído sobre um terreno de 4.067,00 m ² objeto das matrículas nsº 246.876 a 246.888 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, possuindo área privativa total de 6.548,23 m ² .	24.636	28.700
	<u>47.415</u>	<u>70.800</u>

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	92.535
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(21.735)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	70.800
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(23.385)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	47.415

Em 31 de dezembro de 2017 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado em dezembro de 2017, e formalmente aprovado pela administração em fevereiro de 2018.

Em 31 de dezembro de 2016 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE), datado em dezembro de 2016, e formalmente aprovado pela administração em fevereiro de 2017.

TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento, capitalização direta e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

2017			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Atlântico Offices (1)	10 anos	11,13%	9,75%
Edifício GT Plaza (2)	10 anos	10,66%	9,50%

2016			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Atlântico Offices (1)	10 anos	11,50%	9,25%
Edifício GT Plaza (2)	10 anos	11,25%	9,00%

(1) Para esse empreendimento, foi utilizado a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para obtenção do valor justo da propriedade para investimento e foi considerada a absorção da vacância em um período de 24 meses.

(2) Para o Edifício GT Plaza, foi utilizado a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para obtenção do valor justo da propriedade para investimento e foi considerada a absorção da vacância em um período de 14 meses.

Em 31 de dezembro de 2017, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 97% (2016 - 90%).

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Atlântico Offices	(1)	60.000
Edifício GT Plaza	(2)	28.894

(1) Danos elétricos, perda/pagamento de aluguel a terceiros período indenitário (6 meses), quebra de vidros, espelhos e mármore, vendaval/fumaça (sem bens ao ar livre), responsabilidade civil do condomínio e síndico e tumultos sem atos dolosos.

(2) Incêndio, raio, explosão e queda de aeronaves; danos elétricos; derrame de sprinklers; desmoronamento; impacto de veículos terrestres (excluído bens ao ar livre); perda / pagamento de aluguel a terceiros - P.I. 3 meses; quebra de vidros, espelhos e mármore; roubo de bens do condomínio; tumultos, greves e lock-out; vazamento de tanques e tubulações e danos por água; vendaval / fumaça - SEM bens ao ar livre; RC do condomínio; RC empregador; RC danos morais condomínio; RC garagem - compreensiva; RC síndico; alagamento.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

8. Encargos e taxa de administração

A Instituição Administradora (BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM) recebe por seus serviços uma taxa de administração composta do valor equivalente (i) ao percentual de 0,20% (vinte décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do FUNDO no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços, e que deverá ser pago diretamente ao ADMINISTRADOR, (ii) aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do ADMINISTRADOR e a ser pago diretamente ao prestador dos serviços, nos termos deste Regulamento, e (iii) valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO vigente, conforme previsto no parágrafo primeiro abaixo, incluído na remuneração do ADMINISTRADOR e pago diretamente ao GESTOR. Além do percentual acima estabelecido, por ocasião da primeira emissão, a TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será acrescida de um percentual equivalente à 0,8% (oito décimos por cento) calculado sobre o valor efetivamente integralizado de quotas, a ser pago pelo FUNDO ao GESTOR em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de integralização. Caso por qualquer razão o valor da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO seja diminuído, o GESTOR irá arcar com eventual diferença deste percentual, de modo que a parte devida ao ADMINISTRADOR seja sempre equivalente a 0,20% (vinte décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do FUNDO.

A remuneração do GESTOR está compreendida na TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, de modo que parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será destinada ao pagamento da remuneração do GESTOR a título de "TAXA DE GESTÃO", equivalente ao percentual de 1% (um por cento) ao ano calculada sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do FUNDO no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços, além do percentual adicional de 0,8% (oito décimos por cento).

O valor mensal da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO não poderá representar valor inferior a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por mês e quando o cálculo previsto no caput resultar em valor inferior a este, ainda assim será devido pelo FUNDO o valor mínimo aqui previsto. O valor mínimo acima estabelecido será dividido da seguinte forma:

(a) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para o ADMINISTRADOR; e

(b) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para o GESTOR.

Os valores em reais previstos neste Artigo serão reajustados anualmente, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") do período anterior, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), a partir da data de funcionamento do FUNDO.

O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, conceder descontos na sua remuneração, por período determinado pelo próprio GESTOR, sendo que nesta hipótese todos os quotistas do Fundo serão informados anteriormente sobre o fato e tal informação será disponibilizada na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores.

TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Os valores de despesas de taxa de administração e gestão reconhecidos no exercício de 2017 foram de R\$ 338 (2016 - R\$ 332) e de R\$ 0 (2016 - R\$ 340), respectivamente, e são calculadas e pagas ao Administrador e ao Gestor mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo, nos termos da legislação vigente, distribui aos seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos são distribuídos aos cotistas mensalmente, sempre no 10 (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2017	2016
Rendimentos		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(24.989)	(19.682)
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	23.385	21.735
Alugueis recebidos (a receber) vencidos	-	474
Despesas operacionais não pagas	25	12
Despesas operacionais (pagas com recursos da oferta)	1.392	-
Prejuízo de distribuição do exercício	-	828
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(187)	3.367
Constituição (reversão) de reserva para contingência	-	(36)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	-	(36)
Rendimentos apropriados	(187)	3.331
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	1.160
(Prejuízos) Rendimentos líquidos pagos no exercício	(187)	4.491
Prejuízo de caixa do exercício	(187)	(593)
Prejuízo de caixa acumulado	(780)	(593)
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	-	98,93%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o Fundo possuía prejuízos de caixa a compensar no montante de R\$ 780 (2016 - R\$ 593) que serão compensados com futuros fluxos positivos.

Em 31 de dezembro de 2016 o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 3,06 (três reais e seis centavos).

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2017 está composto de 1.792.557 cotas (2016 - 1.467.000 cotas), com valor de R\$ 0,06670 cada (2016 - R\$ 0,07735), totalizando R\$ 119.560 (2016 - R\$ 113.472).

10.2 Gastos com colocação de cotas

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de gastos com colocação de cotas é de R\$ 7.888 (R\$ 113 no exercício de 2017 e R\$ 7.775 nos exercícios anteriores).

10.3 Reserva de contingências

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será formada uma reserva de contingência para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo Fundo. O valor da reserva de contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurado na forma do regulamento. Adicionalmente, poderão ser constituídas outras reservas, por determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.4 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações caso tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 32,33% (2016 - negativo em 20,89%).

12. Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	479	0,67%	358	0,39%
Despesas de comissões	-	0,00%	27	0,03%
Despesas de condomínio	1.897	2,65%	1.335	1,45%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	-	0,00%	29	0,03%
Despesa da avaliação	17	0,02%	35	0,04%
Despesas de gestão	-	0,00%	340	0,37%
Taxa de administração - fundo	338	0,47%	332	0,36%
Taxa de fiscalização da CVM	19	0,03%	28	0,03%
Outras receitas (despesas) operacionais	86	0,12%	106	0,12%
	2.836	3,96%	2.590	2,82%

Para 31 de dezembro de 2017, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 71.644 (2016 - R\$ 91.936).

TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A..

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas Notas 5 e 8.

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 mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia 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 confiam 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.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	4.809	-	-	4.809
Propriedades para investimento	-	-	47.415	47.415
Total do ativo	4.809	-	47.415	52.224

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	482	-	-	482
Propriedades para investimento	-	-	70.800	70.800
Total do ativo	482	-	70.800	71.282

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na Nota 7 (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

18.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo;

18.2 O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou fato relevante em 04 de janeiro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado, que o Administrador do Fundo recebeu uma manifestação enviada pela Peugeot Citroen do Brasil Automóveis Ltda. (Peugeot), atual locatária do imóvel situado à Rua Engenheiro Francisco Pitta Brito, nº 779, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, pertencente ao Fundo ("Imóvel"), de seu interesse em desocupar o Imóvel, no prazo de 6 meses a contar de tal data, o que deverá ocorrer em junho de 2017. Na hipótese de ser concretizada referida saída, a receita do Fundo será negativamente impactada em aproximadamente 86,59%.

18.3 O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou um comunicado a mercado em 22 de junho de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado, que em complemento ao Fato Relevante datado de 04 de janeiro de 2017, esclarece aos cotistas e ao mercado em geral que, se concretizou a saída da PEUGEOT CITRÖEN DO BRASIL AUTOMÓVEIS LTDA. ("PEUGEOT"), da unidades 11, 12, 21 e 22 do Edifício denominado GT Plaza, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Engenheiro Pitta Brito, nº 779, com o recebimento de multa rescisória no valor de R\$ 110.678,86 (cento e dez mil, seiscentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos). Ainda, informamos que com a saída do referido locatário a vacância do imóvel atingiu aproximadamente 92,8%.

**TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

18.4 O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou fato relevante em 26 de julho de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado, o encerramento da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Instrução CVM nº 476/09", "2ª Emissão" e "Oferta Restrita"). Foram objeto da 2ª Emissão a quantidade máxima de 325.557 (trezentas e vinte e cinco mil, quinhentas e cinquenta e sete) cotas, perfazendo o valor total de até R\$ 6.000.015,51 (seis milhões, quinze reais e cinquenta e um centavos) ("Volume Total da 2ª Emissão"), sendo o preço de emissão de cada cota equivalente R\$ 18,43 (dezoito reais e quarenta e três centavos) ("Preço de Emissão"), ao qual foi acrescido o custo unitário de distribuição por cota de R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), de forma que o custo total para aquisição de cada Cota foi equivalente ao Preço de Emissão somado ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando R\$ 18,70 (dezoito reais e setenta centavos) por cada cota subscrita.

19. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2017 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *