

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 2018**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações do resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>



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

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 2018 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 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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.

## 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.

## Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 24.028 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li><li>– análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>– avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

## 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.

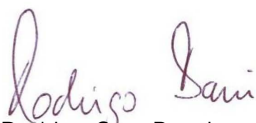
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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.

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.

São Paulo, 1º de março de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi  
Contador CRC 1SP261156/O-7

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

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5</b>	22.881	4.809
Contas a receber			
Aluguéis a receber	<b>6</b>	9	16
Estacionamento a receber		2	-
Outros valores a receber		13	7
Outros créditos		68	23
		<b>22.973</b>	<b>4.855</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Imóveis acabados		65.676	104.708
Ajuste de avaliação ao valor justo		(41.648)	(57.293)
	<b>7</b>	<b>24.028</b>	<b>47.415</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>47.001</b>	<b>52.270</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Provisões e contas a pagar		182	77
		<b>182</b>	<b>77</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>182</b>	<b>77</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas	<b>10.1</b>	119.560	119.560
Gastos com colocação de cotas	<b>10.2</b>	(7.888)	(7.888)
Reserva de contingência	<b>10.3</b>	36	36
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(41.648)	(57.293)
Prejuízos acumulados		(23.241)	(2.222)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>	<b>46.819</b>	<b>52.193</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>47.001</b>	<b>52.270</b>

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 2018 e 2017**

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

	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Receitas de propriedades para Investimento alugadas</b>			
Receitas de aluguéis		184	714
Receitas de estacionamento		8	10
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		1	-
Receitas de multas rescisórias		-	344
		<b>193</b>	<b>1.068</b>
<b>Propriedades para investimento vendidas</b>			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	<b>7</b>	21.500	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	<b>7</b>	(39.032)	-
Realização de ajuste a valor justo de propriedade para investimento vendida	<b>7</b>	14.396	-
Variação de ajuste ao valor justo de propriedade para investimento não realizado	<b>7</b>	1.249	(23.385)
		<b>(1.887)</b>	<b>(23.385)</b>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas de tributos municipais e federais	<b>12</b>	(665)	(479)
Despesas de condomínio	<b>12</b>	(1.685)	(1.897)
		<b>(2.350)</b>	<b>(2.376)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>(4.044)</b>	<b>(24.693)</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		-	7
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		260	157
		<b>260</b>	<b>164</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa de consultoria	<b>18.2</b>	(1.128)	-
Despesa da avaliação	<b>12</b>	(16)	(17)
Taxa de administração - Fundo	<b>8 e 12</b>	(337)	(338)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>12</b>	(15)	(19)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>12</b>	(94)	(86)
		<b>(1.590)</b>	<b>(460)</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(5.374)</b>	<b>(24.989)</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<b>1.792.557</b>	<b>1.792.557</b>
<b>Prejuízo por cota integralizada - R\$</b>		<b>(3,00)</b>	<b>(13,94)</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>26,12</b>	<b>29,12</b>

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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Reserva de contingência</b>	<b>Ajuste de avaliação a valor justo</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>		<b>113.472</b>	<b>(7.775)</b>	<b>36</b>	<b>(33.908)</b>	<b>(618)</b>	<b>71.207</b>
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	<b>7</b>	-	-	-	(23.385)	23.385	-
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>10</b>	<b>119.560</b>	<b>(7.888)</b>	<b>36</b>	<b>(57.293)</b>	<b>(2.222)</b>	<b>52.193</b>
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(5.374)	(5.374)
Varição de ajuste de avaliação a valor justo de propriedade de investimento não realizado		-	-	-	1.249	(1.249)	-
Realização de ajuste a valor justo de propriedade para investimento vendida	<b>7</b>	-	-	-	14.396	(14.396)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>10</b>	<b>119.560</b>	<b>(7.888)</b>	<b>36</b>	<b>(41.648)</b>	<b>(23.241)</b>	<b>46.819</b>

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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	191	698
Recebimento de receitas de estacionamento	6	9
Recebimento de multa e juros sobre aluguéis	1	-
Recebimento de receitas de multas rescisórias	-	344
Pagamento de despesas de consultoria	(1.128)	-
Pagamento de despesas de condomínio	(1.581)	(1.897)
Pagamento de despesas de avaliação	(25)	(17)
Pagamento de tributos municipais e federais	(666)	(479)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(335)	(338)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(15)	(19)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(91)	(103)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(45)	(10)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(3.688)</u></b>	<b><u>(1.812)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	(17.812)	(4.170)
Aplicação e resgate de certificados de depósitos bancários (CDB)	-	7
Venda de imóveis para renda	21.500	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>3.688</u></b>	<b><u>(4.163)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas	-	6.088
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(113)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5.975</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Reconciliação do prejuízo com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(5.374)</b>	<b>(24.989)</b>
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(15.645)	23.385
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(21.755)	(181)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	39.086	(27)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(3.688)</u></b>	<b><u>(1.812)</u></b>

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 2018 e 2017

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

### 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 explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2018, realizada em 28 de dezembro de 2018, com valor da cota de R\$ 17,90 (dezesete Reais e noventa centavos) e 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 26,94 (vinte e seis Reais e noventa e quatro 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 2018 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 1 de março de 2019.

### 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 a data base do Fundo 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 a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. 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 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

###### 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.

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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").

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.

**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 explicativa nº 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 explicativa nº 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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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.

**4.2 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.

**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.

## **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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

---

#### **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.

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.

#### **4.3.5 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.

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.3.6 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.

**4.3.7 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.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	22.881	4.809
	<u>22.881</u>	<u>4.809</u>

- (a) Em 31 de dezembro de 2018 e 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 é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor pode 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 e estacionamento a receber**

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os valores que compõem o contas a receber R\$ 11 (2017 - R\$ 16) compreendem aluguéis e estacionamento, 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>2018</u>	<u>2017</u>
A vencer	9	16
Vencidos até 120 dias	2	
	<u>11</u>	<u>16</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 2018</u>	<u>Valor justo de 2017</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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .	24.028	22.779
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .	-	24.636
	<u>24.028</u>	<u>47.415</u>

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>70.800</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(23.385)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>47.415</b>
Custo das propriedades para investimento vendidas	(39.032)
Venda de propriedades para investimento (reversão do ajuste ao valor justo)	14.396
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	1.249
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>24.028</b>

Em 31 de dezembro de 2018 o valor de mercado correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield e formalmente aprovado pela administração em janeiro de 2019.

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

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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:

<b>2018</b>			
<b>Empreendimento</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Edifício Atlântico Offices (1)	10 anos	11,15%	9,75%
<b>2017</b>			
<b>Empreendimento</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Edifício Atlântico Offices (1)	10 anos	11,13%	9,75%
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 2018, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 100% (2017 - 97%).

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.

Em 14 de novembro de 2018, o Fundo realizou a venda do Edifício GT Plaza, apurando um resultado contábil e de caixa conforme demonstrado abaixo:

	<b>2018</b>
Valor da venda das propriedades para investimento	21.500
Custo histórico das propriedades para investimento vendidas	(39.032)
Despesa de consultoria	(1.128)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento de exercícios anteriores	14.396
<b>Prejuízo contábil na venda da propriedade para investimento</b>	<b>(4.264)</b>

O imóvel para renda do Fundo encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

<b>Natureza do Bem</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Risco máximo coberto</b>
Edifício Atlântico Offices	(1)	63.545

(1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

**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 integram 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 integram 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 integram 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 (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 (vinte mil Reais) para o ADMINISTRADOR; e
- (b) R\$ 15 (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.

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

Os valores de despesas de taxa de administração e gestão reconhecidos no exercício de 2018 foram de R\$ 337 (2017 - R\$ 338) e de R\$ 0 (2017 - R\$ 0), 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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rendimentos</b>		
Prejuízo do exercício	(5.374)	(24.989)
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(1.249)	23.385
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(14.396)	
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	(2)	-
Despesas operacionais não pagas	(7)	25
<b>Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>(21.028)</b>	<b>(1.579)</b>
Constituição (reversão) de reserva para contingência	-	-
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Prejuízo base caixa</b>	<b>(21.028)</b>	<b>(1.579)</b>
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	-
<b>(Prejuízos) no exercício</b>	<b>(21.028)</b>	<b>(1.579)</b>
<b>Prejuízo de caixa do exercício</b>	<b>(21.028)</b>	<b>(1.579)</b>
<b>Prejuízo de caixa acumulado</b>	<b>(23.200)</b>	<b>(2.172)</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	-	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o Fundo possuía prejuízos de caixa a compensar no montante de R\$ 23.200 (2017 - R\$ 2.172) que serão compensados com futuros fluxos positivos.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o valor médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 0 e em 2017 de R\$ 0.

**10. Patrimônio Líquido**

**10.1 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2018 está composto de 1.792.557 cotas (2017 - 1.792.557 cotas), com valor de R\$ 0,06670 cada (2017 - R\$ 0,06670), totalizando R\$ 119.560 (2017 - R\$ 119.560).

**10.2 Gastos com colocação de cotas**

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de gastos com colocação de cotas é de R\$ 7.888 (R\$ 7.888 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 nas notas explicativas n° 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 2018, 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 10,30% (2017 - negativo em 32,33%).

**12. Encargos debitados ao Fundo**

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Despesas de tributos municipais e federais	665	1,31%	479	0,67%
Despesas de condomínio	1.685	3,33%	1.897	2,65%
Despesa de consultoria	1.128	2,23%	-	0,00%
Despesa da avaliação	16	0,03%	17	0,02%
Taxa de administração - fundo	337	0,67%	338	0,47%
Taxa de fiscalização da CVM	15	0,03%	19	0,03%
Outras receitas (despesas) operacionais	94	0,19%	86	0,12%
	<b>3.940</b>	<b>7,79%</b>	<b>2.836</b>	<b>3,96%</b>

Para 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 50.664 (2017 - R\$ 71.644).



**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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**

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria Administradora.

**16. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas explicativas nº 8 e 15.

**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 2018:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	22.881	-	22.881
Propriedades para investimento	-	-	24.028	24.028
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>22.881</b>	<b>24.028</b>	<b>46.909</b>

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

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

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota explicativa nº 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 2018, 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** Em 31 de dezembro de 2018, a despesa de consultoria monta a R\$ 1.128, referente a intermediação na venda do imóvel GT Plaza.

**18.3** O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou fato relevante em 11 de julho de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado que as empresas Jones Lang LaSalle, Colliers International e Cushman Wakefield declinaram a proposta para comercializarem a venda e/ou locação do imóvel situado na Avenida Rui Barbosa, 2.390, Alto dos Cajueiros, Macaé/RJ ("Atlântico Office") pertencente à carteira do Fundo. Dessa forma, a CBRE Consultoria do Brasil LTDA. ("CBRE") foi a única empresa interessada em continuar a trabalhar a venda e/ou locação do ("Atlântico Office"). Já para a venda do imóvel localizado na Rua Engenheiro Francisco Pitta Brito 799, São Paulo/SP ("GT Plaza"), o Fundo está formalizando a contratação da CBRE. Ademais, a Administradora e a Gestora também informam que, como resultado do esforço de venda dos ativos juntamente com a CBRE, o Fundo recebeu nesta data uma proposta para aquisição do imóvel GT Plaza, proposta que está condicionada à locação da integralidade do imóvel, e que estão em tratativas com o proponente para divulgar os demais termos da operação dado que a proposta recebida possui termos de confidencialidade que impedem a divulgação das condições da transação e a identificação do proponente. Por fim, a aprovação da venda do imóvel GT Plaza deverá ser aprovada em Assembleia Geral dos Cotistas que será oportunamente convocada para este fim. A Administradora e a Gestora manterão cotistas e o mercado informados acerca de quaisquer novos eventos que configurem fato relevante.

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 18.4** O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou fato relevante em 31 de agosto de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado que a partir do dia 10 de setembro de 2018, o serviço de Escrituração das quotas do Fundo passará a ser prestado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 59.281.253/0001-23, em substituição ao ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. ("ITAUCOR"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento. Devido ao processo de migração, haverá suspensão no atendimento aos cotistas no período de 1 de setembro a 9 de setembro de 2018, nos seguintes procedimentos: • consultas de posição; • transferência de titularidade de quotas fora de bolsa de valores; • movimentação de custódia de quotas (depositária x escritural); • pagamentos de eventuais eventos pendentes; • atualização cadastral; e • registro de gravames, entre outros. Em relação às ordens de transferência de quotas (movimentação de custódia), cujo bloqueio tenha sido efetuado pelo Itaú Corretora de Valores S.A., sem que o respectivo depósito tenha ocorrido, o referido banco repassará os bloqueios para a Administradora e estes permanecerão válidos até a respectiva data de vencimento. Vale ressaltar que a presente mudança não implicará em acréscimo de custos ao Fundo e quaisquer alterações dos direitos conferidos às quotas, inclusive rendimentos, que serão realizados na mesma conta corrente previamente indicada por cada cotista. A Administradora na qualidade de futura Escrituradora do Fundo informa aos Cotistas com cotas custodiadas no Escritural, que devem manter seus dados cadastrais sempre atualizados junto a Escrituradora. Informamos ainda que a partir desta data qualquer comunicação relacionada ao serviço de escrituração de quotas deverá ser direcionado aos contatos destacados abaixo: E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com SAC: 11 3383 2513 Ouvidoria: 0800 722 00 48 Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar 04538-133 São Paulo SP Ressaltamos que os cotistas continuarão a ser atendidos, normalmente, pelas suas respectivas corretoras de títulos e valores mobiliários e/ou agentes de custódia, não havendo interrupção da negociação das quotas do Fundo.
- 18.5** O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou fato relevante em 17 de setembro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado que, como resultado do esforço de venda dos ativos da carteira do Fundo, foi recebida nesta data uma proposta ("Proposta") da SAMU – Sociedade de Administração, Melhoramentos Urbanos e Comércio LTDA. ("SAMU") para aquisição do Imóvel no valor de R\$ 20.263 (vinte milhões, duzentos e sessenta e três mil e trezentos Reais), perfazendo o montante de R\$ 3.094,47/m², considerando 6.548,23 m² de área bruta locável. A Administradora ainda está aguardando o envio da documentação societária da SAMU para verificar a validade da Proposta. A Administradora e a Gestora ressaltam que a Proposta prevê que a compra do Imóvel está sujeita à confirmação do valor proposto, (i) após visita técnica ao Imóvel e (ii) análise dos documentos e das certidões do Imóvel e do Fundo pertinentes às transações Imobiliárias, cujo conteúdo deverá demonstrar a inexistência de apontamentos que venham a impedir a concretização do negócio. Ademais, a Administradora e a Gestora estão negociando o valor da Proposta com a SAMU considerando fatores técnicos, mercadológicos e o valor de referência de avaliação do imóvel. Após a definição do valor, será convocada em Assembleia Geral dos Cotistas para deliberar sobre a venda do Imóvel. Por fim, a Reunião de Cotistas prevista para ser convocada em até 120 dias contados da data da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 29 de Maio de 2018, ocorrerá na mesma data da Assembleia Geral dos Cotistas para deliberar sobre a venda do Imóvel.
- 18.6** O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou fato relevante em 8 de outubro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado que, como resultado do esforço de venda dos ativos da carteira do Fundo, a Administradora e a Gestora negociaram o valor da proposta ("Proposta") feita pela SAMU – Sociedade de Administração, Melhoramentos Urbanos e Comércio LTDA. ("SAMU") para aquisição do Imóvel, aumentando o valor de R\$ 20.263 (vinte milhões, duzentos e sessenta e três mil e trezentos Reais) para R\$ 21.500 (vinte e um milhões e quinhentos mil Reais), perfazendo o montante de R\$ 3.283,33/m², considerando 6.548,23 m² de área bruta locável. A Administradora e a Gestora ressaltam que a Proposta prevê que a compra do Imóvel está sujeita à confirmação do valor proposto, (i) após visita técnica ao Imóvel e (ii) análise dos documentos e das certidões do Imóvel e do Fundo pertinentes às transações Imobiliárias, cujo conteúdo deverá demonstrar a inexistência de apontamentos que venham a impedir a concretização do negócio.
- 18.7** O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou em 14 de novembro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado as deliberações aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 14 de novembro de 2018 conforme a seguir: (i) Por maioria de votos e sem quaisquer restrições, os cotistas representando 93,61% dos presentes, resolveram aprovar a alienação do imóvel ("GT Plaza") pelo valor de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) e nos termos da proposta enviada pela SAMU – Sociedade de Administração, Melhoramentos Urbanos e Comércio LTDA, conforme divulgado aos cotistas e ao mercado no Fato Relevante datado de 05 de Outubro de 2018. (ii) Por maioria de votos e sem quaisquer restrições, os cotistas representando 93,28% dos presentes, resolveram aprovar uma remuneração extraordinária, a ser paga à Gestora, no montante de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), sendo R\$400.000,00 pagos no ato do desinvestimento do GT Plaza e o saldo restante quando ocorrer o desinvestimento do imóvel ("Atlântico Office). (iii) Por maioria de votos e sem quaisquer restrições, os cotistas representando 99,50% dos presentes, atingindo o quórum mínimo de 25%, resolveram aprovar a alteração da Taxa de Gestão a ser paga à Gestora, que passará a ser o percentual de 1% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, apropriado mensalmente até o desinvestimento e pago no momento da efetivação da venda do ativo Atlântico Office. Passando o Artigo 25 do Regulamento do Fundo a vigorar da seguinte forma:
- 18.8** O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou fato relevante em 20 de dezembro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado que em complemento ao Fato Relevante de 08/10/2018 e à Assembleia Geral Extraordinária do dia 14/11/2018, vêm, pelo presente, informar aos cotistas e ao mercado em geral que foi assinada nesta data a Escritura de Compra e Venda ("Escritura"), que formalizou a venda da totalidade do imóvel GT Plaza pelo valor de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) ("Valor de Venda"), adquirido pela SAVIMÓVEL COMERCIAL E IMÓVEIS LTDA.
- 18.9** O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou em 14 de novembro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado as deliberações aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 14 de novembro de 2018 conforme a seguir: (i) Por maioria de votos e sem quaisquer restrições, os cotistas representando 93,61% dos presentes, resolveram aprovar a alienação do imóvel ("GT Plaza") pelo valor de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) e nos termos da proposta enviada pela SAMU – Sociedade de Administração, Melhoramentos Urbanos e Comércio LTDA, conforme divulgado aos cotistas e ao mercado no Fato Relevante datado de 05 de Outubro de 2018. (ii) Por maioria de votos e sem quaisquer restrições, os cotistas representando 93,28% dos presentes, resolveram aprovar uma remuneração extraordinária, a ser paga à Gestora, no montante de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), sendo R\$400.000,00 pagos no ato do desinvestimento do GT Plaza e o saldo restante quando ocorrer o desinvestimento do imóvel ("Atlântico Office). (iii) Por maioria de votos e sem quaisquer restrições, os cotistas representando 99,50% dos presentes, atingindo o quórum mínimo de 25%, resolveram aprovar a alteração da Taxa de Gestão a ser paga à Gestora, que passará a ser o percentual de 1% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, apropriado mensalmente até o desinvestimento e pago no momento da efetivação da venda do ativo Atlântico Office. Passando o Artigo 25 do Regulamento do Fundo a vigorar da seguinte forma:

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Artigo 25. O ADMINISTRADOR fará jus ao recebimento de "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 (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, (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 valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, incluído na remuneração do ADMINISTRADOR e pago diretamente ao GESTOR. 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.

**19. Eventos subsequentes**

**19.1** O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário, divulgou resumo das deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do TRX Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - FII, realizada em 04 de fevereiro de 2019. Em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, a Administradora informa que compareceram cotistas representando 45,67% do total das cotas emitidas do Fundo e os cotistas deliberaram: Por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os cotistas presentes resolveram aprovar a amortização de cotas do Fundo no valor bruto total de R\$ 20.004.936,12 (vinte milhões, quatro mil, novecentos e trinta e seis reais e doze centavos). Este valor é referente à venda da totalidade do imóvel GT Plaza pelo valor de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais), conforme divulgado no Fato Relevante datado de 20 de dezembro de 2018, líquido das despesas com a venda.

**19.2** O Fundo de Investimento Imobiliário - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário divulgou fato relevante em 05 de fevereiro de 2019, informando a seus cotistas e ao mercado que em complemento às deliberações da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 04 de fevereiro de 2019, vêm, pelo presente, informar aos cotistas acerca do pagamento da amortização de cotas no valor de R\$ 20.004.936,12, em decorrência da venda do GT PLAZA. Para os cotistas isentos, imunes ou não tributados (como, por exemplo, fundos de investimento imobiliário ou pessoas físicas que atendam aos requisitos da imunidade, isenção ou não tributação), não haverá qualquer retenção de imposto de renda na fonte. Para os cotistas sujeitos à tributação, como, por exemplo, investidores pessoas jurídicas em geral, poderá haver retenção de imposto de renda na fonte pela Administradora do Fundo na ocasião do pagamento da Amortização, em relação à parte do valor considerada como rendimento para fins fiscais ("Rendimento Tributável"). O Rendimento Tributável contido na Amortização corresponderá ao resultado positivo da diferença entre (i) o resultado da divisão entre o valor a ser amortizado (R\$ 20.004.936,12) e a quantidade de cotas distribuída pelo Fundo (1.792.557), perfazendo o valor de R\$ 11,16 por cota ("Amortização por Cota"); e (ii) o custo de aquisição por cota incorrido pelo investidor, multiplicado pelo percentual de patrimônio do fundo amortizado, isto é 42,73%1 ("Devolução de Principal"). Para facilitar a visualização dos efeitos fiscais desta Amortização, apresentamos abaixo o cenário para Investidores sujeitos à tributação, considerando como custo de aquisição o menor valor pelo qual as cotas do Fundo foram negociadas no mercado secundário (R\$ 16,21):

- Amortização por Cota (i): R\$ 11,16
- Devolução de Principal (ii): R\$ 16,21 \* 42,73% = R\$ 6,93
- Rendimento Tributável ((i) – (ii)): R\$ 11,16 – R\$ 6,93 = R\$ 4,23

1 Divisão entre (i) o valor líquido a ser amortizado (R\$ R\$ 20.004.936,12) e (ii) o Patrimônio Líquido do Fundo (que em dezembro de 2018 era de R\$ 46.819.165,48). Para fins de definição do valor do custo de aquisição das cotas no mercado secundário, será necessário enviar para o endereço eletrônico SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com a correspondente nota de corretagem de aquisição ou instrumento de compra, venda ou doação, conforme previsão regulamentar. Caso nenhum dos referidos documentos seja encaminhado ao endereço eletrônico indicado, em razão da atual situação patrimonial do Fundo, a Administradora considerará como custo de aquisição o valor de R\$ 16,21, quantia que representa o menor valor pelo qual as cotas do Fundo foram negociadas no mercado secundário.

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

**Allan Hadid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*