
Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office

(CNPJ no 17.365.105/0001-47)

(Administrado pela BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2017

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office ("Fundo"), 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

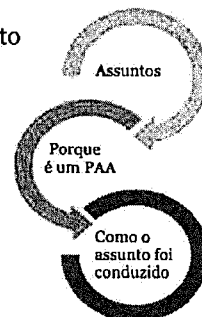
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

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





Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office

Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota Explicativa 8) A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, negociações em curso, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos. Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.
Reconhecimento da receita de aluguel (Nota Explicativa 6.1) A mensuração e reconhecimento da receita de aluguel das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras. No reconhecimento contábil da receita de aluguel apropriada mensalmente, a administração leva em conta o ajuste a valor presente do fluxo de caixa futuro do contrato, considerando o prazo de carência, o prazo total do mesmo e a taxa de desconto.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor da receita de aluguel das propriedades para investimento. Analisamos a taxa de desconto utilizada na determinação do ajuste ao valor presente, e reperformamos, em base de testes, os cálculos efetuados pela administração para a apuração do valor presente do fluxo de caixa futuro dos aluguéis a apropriar e para apurar a receita de aluguel já auferida e apropriada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.



Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office

Consideramos razoável a apropriação da receita de aluguel do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar/resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detecta 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 de uma 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



Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office

respectivas divulgações feitas pela Administração.

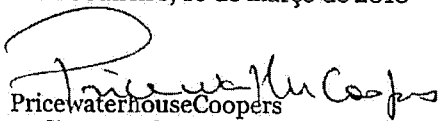
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

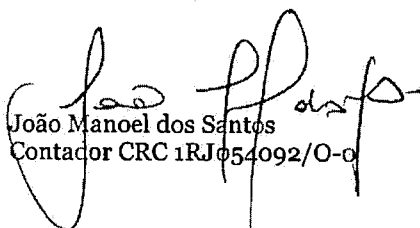
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituíram os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública dos assuntos, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que os assuntos não devem ser comunicados 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.

Rio de Janeiro, 16 de março de 2018


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2017	2016
Circulante			
Disponibilidades		2	13
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	6.399	5.117
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6(a)	2.419	3.385
Estacionamento a receber	6(a)	244	189
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6(b)	(376)	(501)
Outros valores a receber	19.4	3.218	4
Outros créditos		28	2
		11.934	8.209
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósito bancário	7	249	223
Depósitos judiciais	15	2.199	2.199
		2.448	2.422
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		972.717	970.743
Obras em andamento		12	1.974
Ajuste de avaliação ao valor justo		(185.529)	(345.092)
	8	787.200	627.625
TOTAL DO ATIVO		801.582	638.256
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2017	2016
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10	1.530	2.216
Impostos e contribuições a recolher		65	85
Provisões e contas a pagar		225	1.023
		1.820	3.324
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por depósitos em garantia	7	249	223
		249	223
TOTAL DO PASSIVO		2.069	3.547
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Cotas integralizadas		1.005.000	1.005.000
Gastos com colocação de cotas		(28.052)	(28.052)
Reserva de contingência		4.636	3.297
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(185.529)	(345.092)
Prejuízo (lucros) acumulados		3.458	(444)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	11	799.513	634.709
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		801.582	638.256

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

	Nota	2017	2016
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		34.765	43.874
Receitas de estacionamento		2.478	2.342
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		1	-
Receitas de multas rescisórias	19.3	7.886	-
Descontos concedidos		(4)	-
Provisão para créditos em liquidação duvidosa		125	(501)
		45.251	45.715
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	159.563	(92.889)
		159.563	(92.889)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(3.636)	(6.349)
Despesas de comissões	13	-	(199)
Despesas de condomínio	13	(8.427)	(6.419)
		(12.063)	(12.967)
Resultado líquido de propriedades para investimento		192.751	(60.141)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		743	924
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(107)	(152)
		636	772
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	13	(1.223)	(1.461)
Despesa legais	13	(91)	(72)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(37)	(40)
Despesas de serviços gráficos	13	(43)	-
Taxa de administração - fundo	9 e 13	(1.381)	(1.528)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(57)	(69)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(72)	(93)
		(2.904)	(3.263)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		190.483	(62.632)
Quantidade de cotas integralizadas		10.050.000	10.050.000
Prejuízo por cota integralizada - R\$		18,95	(6,23)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		79,55	63,16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015		1.005.000	(28.052)	2.024	(252.203)	472	727.241
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(62.632)	(62.632)
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	8	-	-	-	(92.889)	92.889	-
Reserva de contingência		-	-	1.273	-	(1.273)	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	-	(29.900)	(29.900)
Em 31 de dezembro de 2016		1.005.000	(28.052)	3.297	(345.092)	(444)	634.709
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	190.483	190.483
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	8	-	-	-	159.563	(159.563)	-
Reserva de contingência		-	-	1.339	-	(1.339)	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	-	(25.679)	(25.679)
Em 31 de dezembro de 2017		1.005.000	(28.052)	4.636	(185.529)	3.458	799.513

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	34.994	45.598
Recebimento de receitas de estacionamento	2.424	2.315
Recebimento de receitas de multas rescisórias	4.672	-
Pagamento de despesas de consultoria	(1.253)	(1.480)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(37)	(40)
Pagamento de despesas de condomínio	(8.427)	(6.419)
Pagamento de despesas legais	(91)	(71)
Pagamento de despesas de serviços gráficos	(43)	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(3.636)	(6.349)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.409)	(1.548)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(58)	(69)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(105)	(276)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(106)	(155)
Caixa líquido das atividades operacionais	26.925	31.506
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa, líquido	(539)	2.523
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(12)	(3.646)
Caixa líquido das atividades de investimento	(551)	(1.123)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(26.365)	(30.393)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(20)	14
Caixa líquido das atividades de financiamento	(26.385)	(30.379)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(11)	4
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	13	9
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	2	13
Reconciliação do prejuízo com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	190.483	(62.632)
Acertos de reconciliação		
Receitas de multas rescisórias	(3.214)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(159.563)	92.889
Provisão (reversão) para créditos em liquidação duvidosa	(125)	501
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(565)	773
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(91)	(25)
Caixa líquido das atividades operacionais	26.925	31.506

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração 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 - FII TB Office ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 7 de junho de 2013, 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 7 de junho de 2013 e o início de suas atividades em 24 de abril de 2013.

O objetivo do Fundo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente por meio de aquisição de até 100% (cem por cento) do empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, Cidade De São Paulo, no Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 207.428 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O fundo poderá, ainda, adquirir: (i) outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou de direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, doravante designados Ativos-Alvo.

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 BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 76,79 (sessenta e seis reais e setenta e nove centavos) e 31 de dezembro de 2016, realizada em 29 de dezembro de 2016, com valor da cota de R\$ 63,45 (sessenta e três reais e quarenta e cinco 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 2016 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 15 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 e passivos 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.
- As receitas de aluguéis são apropriadas mensalmente, com base no prazo de rendimento, número de meses de aluguel, valor do aluguel mensal e prazo de carência estabelecido contratualmente.
- Ajuste ao valor justo de contas a receber - apurado tomando por base o fluxo de caixa futuro previsto no contrato de aluguel, descontado a valor presente considerando a taxa de juros de 4,88% à 5,18% a.a., equivalente a Tesouro IPCA com vencimento de 2024. O ajuste a valor presente é apropriado mensalmente ao resultado com base no prazo de aluguel contratualmente previsto.

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:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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").

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 investimentos

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 8.

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 Lucros (prejuízos) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (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.

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 período 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, ou ainda, (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.

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 arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) 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.

(iii) 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 arcar com os encargos do Fundo;

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, consequentemente, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração 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

- (a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

	2017	2016
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	2.441	2.339
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	3.958	2.778
	6.399	5.117

- (a) Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, 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 Crédito Privado 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 e operações com swap e mercado futuro.

- (b) Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, estão compostos por cotas do Itaú Soberano Referenciado DI LP FI, 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 os valores que compõem o contas a receber compreendem a apropriação contábil dos aluguéis, tomando por base o prazo de carência de 7 até 18 meses do contrato e o ajuste a valor presente das parcelas do aluguel, considerando o prazo total do contrato de 120 meses. Em 31 de dezembro de 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:

Prazo	2017	2016
A vencer	2.041	3.496
Fluxo futuro dos aluguéis já incorridos a valor presente	641	-
Valor presente já apropriado dos aluguéis já incorridos	(48)	-
Vencidos até 120 dias	5	54
Vencidos acima de 360 dias	24	24
	2.663	3.574

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

	2017	2016
Vencidos acima de 360 dias	(24)	(24)
Efeito vagão ("arrasto")	(352)	(477)
	(376)	(501)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	2017	2016
Saldo no início do exercício	(501)	-
Constituição da provisão	(352)	(501)
Reversão da provisão	477	-
Saldo ao final do exercício	(376)	(501)

7. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários sendo remunerados às seguintes taxas:

Taxa de remuneração	2017	2016
75,00% do CDI	206	-
98,50% do CDI	-	183
94,00% do CDI	43	40
	249	223

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em

8. Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2017	Valor justo de 2016
Corresponde a 100% (cem por cento) do empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, composto por uma torre com 24 pavimentos tipo com terraços, 3 coberturas, 6 subsolos, sendo um deles intermediário para estacionamento, pavimento térreo, 2 lojas, e Boulevard com 5 lojas para locação inseridos em área verde, está situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85 - Brooklin Novo, Cidade e Estado de São Paulo, e está construído sobre um terreno de 13.719,54 m² objeto das matrículas nsº 224.565 à 224.640 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, possuindo uma área construída total de 108.629,00 m² com uma área privativa total de 56.447,68 m².	787.200 787.200	627.625 627.625

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	716.868
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(92.889)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.974
Transferência para propriedades para investimento - conclusão obras	1.672
Saldo em 31 de dezembro de 2016	627.625
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	159.563
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	12
Saldo em 31 de dezembro de 2017	787.200

Em 31 de dezembro de 2017, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE, datados de dezembro de 2017 e formalmente aprovados pela administração em fevereiro de 2018.

Em 31 de dezembro de 2016, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de dezembro de 2016, e formalmente aprovados pela administração em fevereiro de 2017, respectivamente.

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 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:

(a) Método utilizado: capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado;

(b) Período de análise: 10 anos (2016 - 10 anos);

(c) Taxa de desconto: 8,50% - 9,50% ao ano (2016 - 10,50% ao ano);

(d) Taxa de capitalização: 7,50% - 8,50% ao ano (2016 - 8,50% ao ano).

Em 31 de dezembro de 2017, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 32,10% (2016 - 36,61%).

Foi considerado na elaboração do laudo a absorção total da vacância num período de dezoito meses e o percentual de vacância estabilizado de aproximadamente 5% da receita bruta estimada.

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("especialistas") é uma das empresas líderes globalmente em serviços imobiliários e possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). A CBRE atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado, tais como instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais como para avaliação de carteiras imobiliárias.

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 Tower Bridge Corporate	(1)	421.985
(1) Danos materiais (incluindo desmoronamento), quebra de máquinas e lucros cessantes (PI = 24 meses), alagamento e/ou inundação, danos elétricos, derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers) e rede de hidrantes, despesas extraordinárias, equipamentos eletrônicos (sem roubo), erros e omissões, honorários de peritos, inclusões/exclusões de bens/locais e alterações de valores em risco, perda e/ou pagamento de aluguel, pequenas obras de engenharia, quebra de vidros, quebra de máquinas, recomposição de registros e documentos, roubo e/ou furto qualificado de bens nas dependências do segurado, roubo de valores no interior das dependências do segurado, roubo e/ou furto qualificado de valores em trânsito fora do estabelecimento, tumultos, greves e lock-out, vazamento acidental de tanque, ruptura de encanamentos ou tubulações do próprio imóvel, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves ou quaisquer outros engenhos aéreos ou espaciais, impacto de veículos terrestres e fumaça.		

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

9. Encargos e taxa de administração

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Instituição Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) o valor equivalente a 0,20% (dois décimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) 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, 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; ou (a.2) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, nos demais casos ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo de R\$ 30 que atualizado para 31 de dezembro de 2017 corresponde a R\$ 37 (2016 - R\$ 38), valor este corrigido anualmente, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e que deve ser pago diretamente à Administradora; e (b) valor variável aproximado de R\$ 5, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros, nos termos do regulamento. Conforme divulgado na Nota 19.9, o Fundo divulgou fato relevante em 19 de maio de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que em vista da situação atual de mercado, a Consultora reduzirá, por mera liberalidade, a partir de maio/2017, por tempo determinado de 12 (doze) meses o valor de sua remuneração atualmente cobrada do Fundo de 0,20% a.a. para 0,17% a.a. sobre o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo, vigente no último dia útil do mês anterior à prestação de serviços.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2017 foi de R\$ 1.381 (2016 - R\$ 1.528), e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o sétimo dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento das receitas, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2017	2016
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	190.483	(62.632)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(159.563)	92.889
Alugueis recebidos (a receber) vencidos	49	398
Alugueis apropriados no exercício (linearizados)	(641)	-
Ajuste ao valor presente (linearização)	48	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(125)	501
Receitas de multas rescisórias a receber	(3.214)	-
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	(7)	17
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	27.030	31.173
Constituição (reversão) de reserva para contingência	(1.339)	(1.273)
Retenções para pagamento de benfeitorias e obras em andamento	(12)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(1.351)	(1.273)
Rendimentos apropriados	25.679	29.900
Rendimentos (a distribuir)	(1.530)	(2.216)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	2.216	2.709
Rendimentos líquidos pagos no exercício	26.365	30.393
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	95,00%	95,92%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-	-

Em 31 de dezembro de 2017 e 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\$ 2,62 (dois reais e sessenta e dois centavos) e em 2016 de R\$ 3,02 (três reais e dois centavos).

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 está composto de 10.050.00 cotas (2016 - 10.050.00 cotas), com valor de R\$ 0,10 cada (2016 - R\$ 0,10), totalizando R\$ 1.005.000 (2016 - R\$ 1.005.000).

11.2 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos nos exercícios anteriores de R\$ 28.052, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 Reserva de contingência

Para arcar com despesas extraordinárias pode ser formada Reserva de Contingência, com a destinação mensal de até 5% dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas, até o limite de 1% do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o exercício o Fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$ 1.339 (2016 - R\$ 1.273).

11.4 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.

12. 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 esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 30,01% (2016 - negativo em 8,61%).

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	4	0,00%	-	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	3.636	0,56%	6.349	0,88%
Despesas de comissões	-	0,00%	199	0,03%
Despesas de condomínio	8.427	1,29%	6.419	0,89%
Despesas de consultoria	1.223	0,19%	1.461	0,20%
Despesas de serviços gráficos	43	0,01%	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	107	0,02%	152	0,02%
Despesa legais	91	0,01%	72	0,01%
Taxa de administração - Fundo	1.381	0,21%	1.528	0,21%
Despesas de emolumentos e cartórios	37	0,01%	40	0,01%
Taxa de fiscalização da CVM	57	0,01%	69	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	72	0,01%	93	0,01%
	15.078	2,31%	16.382	2,28%

Para 31 de dezembro de 2017, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 651.963 (2016 - R\$ 719.483).

14. 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.

15. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda desses processos foram avaliadas como possíveis. Em 31 de dezembro de 2017, o valor envolvido nesses processos em risco para o Fundo monta a R\$ 198 (2016 R\$ 198).

Conforme fato relevante do dia 06 de outubro de 2015, o administrador informou a seus cotistas que em 10 de setembro de 2015 a Prefeitura do Município de São Paulo publicou no Diário Oficial do Município o "Edital de lançamento omitido e/ou complementar dos Impostos Predial e Territorial Urbano" e indicou os imóveis que foram objeto de IPTU complementar, sendo que o Edifício Tower Bridge foi incluído nesse edital. A Administradora entendeu devida a cobrança do IPTU complementar relativo aos exercícios de 2014 e 2015 e realizou o pagamento em 10 parcelas de R\$ 512 finalizadas em julho de 2016. Com relação ao IPTU de 2012 e 2013 a Administradora entende que esses valores não são devidos e não realizou o pagamento, optando pela contratação de assessoria jurídica para questionar tais valores. O Fundo realizou depósito judicial no valor de R\$ 2.199 referente ao período de junho de 2013 até fevereiro de 2014, pois o IPTU anterior a junho de 2013 é de responsabilidade do antigo proprietário, conforme previsto no contrato de aquisição do imóvel; baseado na opinião da Administração e seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda do processo relativo a este período foi avaliada como possível.

Exercício	Valores originais
2012	720
2013	4.479
2014	2.427
2015	2.694

A Administradora entendeu devida a cobrança do IPTU complementar relativo aos exercícios de 2014 e 2015, e realizou o pagamento em 10 parcelas de R\$ 512 finalizadas em julho de 2016. O IPTU relativo às áreas locadas deverão ser reembolsadas pelos respectivos locatários. Com relação ao IPTU dos exercícios de 2012, 2013 e janeiro até fevereiro de 2014, indicado pela Prefeitura como devido, o Fundo realizou depósito judicial no valor de R\$ 2.199 referente ao período de junho de 2013 até fevereiro de 2014, pois o IPTU anterior a junho de 2013 é de responsabilidade do antigo proprietário, conforme previsto no contrato de aquisição do imóvel. Baseado na opinião da administração e seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda do processo relativo a este período foi avaliada como possível.

16. 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..

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas Notas 5 e 9.

18. 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 prontos 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

. 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	6.399	-	-	6.399
Certificados de depósito bancário - vinculadas a depósitos em garantia	249	-	-	249
Propriedades para investimento	-	-	787.200	787.200
Total do ativo	6.648	-	787.200	793.848

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	5.117	-	-	5.117
Cotas de Fundo de Renda Fixa - vinculadas a depósitos em garantia	223	-	-	223
Propriedades para investimento	-	-	627.625	627.625
Total do ativo	5.340	-	627.625	632.965

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na Nota 8 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

- 19.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a PricewaterhouseCoopers 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.
- 19.2** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 03 de março de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao último Fato Relevante datado de 01/11/2016, ter recebido nesta data, da TAM Linhas Aéreas S/A ("Locatária") locatário do conjunto 21, localizado no 2º pavimento e de todos os conjuntos que compõem o 4º e 5º pavimentos do Imóvel, nova comunicação colocando as chaves do Imóvel à disposição, tendo o Fundo recebido o valor de R\$ 2.070 relativos aos valores que a Locatária entendeu devidos pela rescisão antecipada do contrato. O Administrador informou que estava diligenciando a fim de realizar a vistoria final do Imóvel que foi realizada em 09 de março de 2017 para seu adequado recebimento e que fará as cobranças dos valores que entender ainda devidos em razão da rescisão antecipada do contrato. A locatária saiu do imóvel em 28 de fevereiro de 2017 e assinou o termo de entrega de chaves em 08 de março de 2017.
- 19.3** Receitas de multas rescisórias no total de R\$ 7.886 (2016 - R\$ 0), referem-se substancialmente a valores apropriados de multa contratual sobre a rescisão antecipada da locatária TAM, Qualcomm e Zurich, dos quais R\$ 4.672, já foram recebidos até 31 de dezembro de 2017.
- 19.4** Devedores diversos no país no total de R\$ 3.218 (2016 - R\$ 4), referem-se substancialmente a valores a receber de multa contratual sobre a rescisão antecipada da locatária TAM no valor de R\$ 3.214 conforme nota 19.2.
- 19.5** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 09 de janeiro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado, que foi firmada a Cessão e Aditamento ao Contrato de Locação com a QUALCOMM SERVIÇOS DE TELECOMUNICAÇÕES LTDA ("Locatária") locatário do 6º Pavimento do Imóvel, com área total locável equivalentes à 2.173,10m². Nesta Cessão e Aditamento ao Contrato de Locação foi formalizada a devolução de parte do Imóvel equivalente a 724,37m² de área locável ("Área Devolvida"), a redução proporcional à Área Devolvida do valor da locação e a revisão do valor da locação mensal, como pleiteado pela Locatária. Em razão das condições da negociação, estipulou-se que a redução proporcional e revisão do valor da locação mensal seria aplicável a partir do mês de início das tratativas e desocupação da Área Devolvida por parte da Locatária, que se deu em Agosto/2016. Assim, considerando que durante o período das negociações, compreendido entre Agosto/2016 à Novembro/2016, a Locatária permaneceu pagando o valor original contratado sem considerar a redução e revisão negociadas, a diferença a maior paga pela Locatária neste período será ajustada na competência de Dezembro/2016. Ademais, o Fundo recebeu o valor da multa por rescisão antecipada calculada proporcionalmente à Área Devolvida no valor de R\$ 601.727,01 (seiscentos e um mil, setecentos e vinte e sete reais e um centavo). A Administradora buscou adequar o valor da locação aos parâmetros de mercado com objetivo de manter o nível de ocupação do imóvel e cobrança das penalidades no caso da saída antecipada. Na hipótese de se concretizar as demais saídas relatadas nos fatos relevantes anteriores, a vacância do imóvel atingirá o total aproximado de 49,6% da área locável.
- 19.6** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 02 de março de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral em complemento ao último Fato Relevante datado de 02/02/2017, ter recebido nesta data, da Fosun Property Holdings Limited, nova proposta para venda do Imóvel pelo valor de R\$ 753.750. A proposta será avaliada pela Administradora e o mercado será devidamente informado quanto a eventuais desdobramentos, sendo certo que a eventual alienação do Imóvel pelo Fundo deverá ser precedida de assembleia geral dos cotistas. Em 29 de março de 2017, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas onde foi deliberado por 83,83% dos votos válidos a não aprovação da proposta e respectiva venda do Imóvel, pelo valor total de R\$ 753.750.
- 19.7** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 26 de abril de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante datado de 21/12/2016 e ao último Comunicado ao Mercado datado de 22/12/2016 esclarece aos cotistas e ao mercado em geral, que ocorreu a saída da ZURICH MINAS BRASIL SEGUROS S.A localizada no 20º andar do Imóvel, com o recebimento de multa rescisória no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e a negociação de novas condições comerciais para a entrada da empresa ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS E PREVIDÊNCIA S.A. para a locação do 20º andar do Imóvel.
- 19.8** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 19 de maio de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, o Fundo assinou o contrato de locação com a Rádio Globo de São Paulo Ltda. ("Locatária"), referente ao 24º andar do Imóvel, com área locável de 980,88m², pelo prazo de 10 anos.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 19.9** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 19 de maio de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que em vista da situação atual de mercado, a Consultora reduzirá, por mera liberalidade, a partir de maio/2017, por tempo determinado de 12 (doze) meses o valor de sua remuneração atualmente cobrada do Fundo de 0,20% a.a. para 0,17% a.a. sobre o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo, vigente no último dia útil do mês anterior à prestação de serviços.
- 19.10** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 23 de outubro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que foi firmado o 5º Aditamento ao Contrato de Locação com a TOYOTA DO BRASIL LTDA. ("Locatária") locatária do conjunto 22, do 2º pavimento, e dos Conjuntos 31 e 32, do 3º pavimento, com área total locável de 2.906,70m². A Administradora e a Consultora conseguiram renovar o contrato por um período de 60 (sessenta) meses contados a partir de 1º de outubro de 2017, permanecendo o Contrato vigente até 30 de setembro de 2022. Esta renovação resultou em uma redução na receita do Fundo de 3,39% (três, vírgula trinta e nove por cento) e uma redução na próxima distribuição de 5,86% (cinco, vírgula oitenta e seis centavos por cento) com base na última distribuição de rendimentos. A Administradora ressalta que vem trabalhando ativamente com a Consultora na prospecção de novos locatários com o intuito de reduzir a vacância do Imóvel e, consequentemente, gerar valor para o Fundo.
- 19.11** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 07 de novembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que assinou nesta data um novo Contrato de Locação com a SEB COMERCIAL DE PRODUTOS DOMÉSTICOS LTDA. ("Locatária") referente aos conjuntos 191 e 192 do 19º andar do referido Imóvel, com área locável de 2.254,64m², prazo de 10 (dez) anos contados a partir de 1º novembro de 2017 e carência em linha com o praticado na região. A nova locação representa 4,00% da área locável total do Imóvel e reduzirá a vacância do Imóvel para 39,80%. Ademais, a receita do Fundo será impactada positivamente em 7,47%, em comparação às receitas do mês de Setembro de 2017, gerando um impacto positivo na distribuição de rendimentos de aproximadamente 12,92%, com base na última distribuição de rendimentos.
- 19.12** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 01 de dezembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que assinou nesta data um novo Contrato de Locação com a NCR BRASIL LTDA. ("Locatária") referente ao 4º andar do referido Imóvel, com área locável de 2.173,1m², prazo de 10 (dez) anos contados a partir de 1º dezembro de 2017 e carência em linha com o praticado na região. A nova locação representa 3,85% da área locável total do Imóvel e reduzirá a vacância para 36,00%. Ademais, a receita do Fundo será impactada positivamente em 6,80%, em comparação às receitas do mês de Outubro de 2017, gerando um impacto positivo na distribuição de rendimentos de aproximadamente 10,58%, com base na última distribuição de rendimentos.
- 19.13** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 18 de dezembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que assinou nesta data um novo Contrato de Locação com a SALESFORCE TECNOLOGIA LTDA. ("Locatária") referente aos conjuntos 141 e 142 do 14º andar do referido Imóvel, com área locável de 2.213,86m², prazo de 5 (cinco) anos contados a partir desta data e carência em linha com o praticado na região. A nova locação representa 3,92% da área locável total do Imóvel e reduzirá a vacância para 32,10%. Ademais, a receita do Fundo será impactada positivamente em 6,52%, em comparação às receitas do mês de Outubro de 2017, gerando um impacto positivo na distribuição de rendimentos de aproximadamente 10,15%, com base na última distribuição de rendimentos.
- 20. Eventos subsequentes**
- O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office divulgou fato relevante em 01 de março de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que assinou nesta data um novo Contrato de Locação com a com a BRIDGESTONE DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., ("Locatária") referente aos conjuntos 181 e 182, localizado no 18º andar do Imóvel, com área locável de 2.178,78m², prazo de 6 (seis) anos contados a partir de 1º Fevereiro de 2018 e carência em linha com o praticado na região. A nova locação representa 3,86% da área locável total do Imóvel e reduzirá a vacância para 28,20%. Ademais, a receita do Fundo será impactada positivamente em 7,04%, em comparação às receitas do mês de Janeiro de 2018, gerando um impacto positivo na distribuição de rendimentos de aproximadamente 9,90%, com base na última distribuição de rendimentos. A Administradora ressalta que vem trabalhando ativamente com a Consultora Imobiliária na prospecção de novos locatários com o intuito de reduzir a vacância do Imóvel e, consequentemente, gerar valor para o Fundo.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *