

Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Office

CNPJ nº 32.374.163/0001-59

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Período de 30 de abril de 2019 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 30 de abril (data de início das atividades do fundo) à 31 de dezembro de 2019	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de abril de 2019 (data de início das atividades do fundo) à 31 de dezembro de 2019, 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 UBS (BR) Office em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de abril de 2019 (data de início das atividades do fundo) à 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados 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 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 (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria 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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 8, Propriedades para Investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, e tem como objetivo realizar investimentos, preponderantemente, em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Em 31 de dezembro de 2019, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 559.653 mil, o equivalente a 187,08% do Patrimônio Líquido do Fundo. Os riscos mais significativos são as avaliações do valor justo e existências desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise das matrículas dos imóveis; (iii) envolvimento de especialistas para testar o valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) avaliação dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; (iv) recálculo do contrato para receitas de aluguel; e; (v) testamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Antecipação de Aluguéis

(Conforme Nota Explicativa no 9, Antecipação de Aluguéis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo realizou a cessão dos fluxos de caixa futuros de contratos de locação para uma Companhia Securitizadora, cujo um fundo de reserva, a cessão fiduciária dos recebíveis e a alienação fiduciária de imóveis são tidas como sendo as garantias da transação. Após tal transação os valores recebidos foram reconhecidos contabilmente como sendo uma antecipação de aluguéis a será reconhecida em contrapartida do resultado, ao longo do período do contrato cedido. Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía valores a apropriar no montante de R\$ 233.408 mil, o equivalente a 78,06% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, integridade e valorização dos saldos foram considerados como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) verificação dos termos de securitização devidamente formalizados; (iii) recálculo do valor de curva dos CRIs; e, (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Obrigações por Aquisição de imóveis

(Conforme Nota Explicativa no 10, Obrigações por aquisição de imóveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo possui Obrigações por Aquisição de Imóveis as quais são avaliadas ao custo amortizado. Em 31 de dezembro de 2019, tais obrigações montam R\$ 114.240 mil, o equivalente a 38,21% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a integridade e valorização dos saldos foram considerados como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) verificação do contrato de aquisição dos imóveis

devidamente formalizados; (iii) recálculo das parcelas a pagar; e, (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 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 Administradora 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.

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

Responsabilidade 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 administradora, 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.

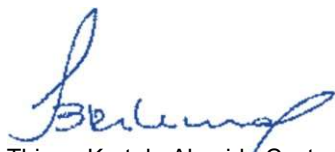
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, constituem os principais assuntos de auditoria.

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

São Paulo, 22 de abril de 2020.



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Fundo De Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2019	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	5	44.577	14,90%
Alugueis a receber	7.1	14.108	4,72%
Outros valores a receber	6	16.490	5,51%
		75.175	25,13%
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		14.218	4,75%
		14.218	4,75%
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados	8	545.396	182,32%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8	14.257	4,77%
		559.653	187,08%
Total do ativo		649.046	216,97%
Passivo	Nota	31/12/2019	% PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	13	1.915	0,64%
Taxa de administração e gestão	12	35	0,01%
Auditoria e custódia		23	0,02%
Provisões e contas a pagar		278	0,10%
Antecipação de alugueis	9	39.927	13,36%
Obrigações por aquisição de imóveis	10	67.967	22,73%
		110.145	36,82%
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Provisões e contas a pagar		3	0,01%
Obrigações por aquisição de imóveis	10	46.273	15,48%
Antecipação de alugueis	9	195.486	65,36%
(-) Custos de estruturação de operação de antecipação de alugueis		(2.005)	-0,66%
		239.757	80,15%
Total do passivo		349.902	116,97%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		298.529	99,79%
Gastos com colocação de cotas		(12.053)	-4,03%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(9.147)	-3,06%
Reserva de lucros		21.815	7,29%
Total do patrimônio líquido	14	299.144	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		649.046	216,97%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo De Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração do resultado do período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	11	14.108
		14.108
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	14.257
		14.257
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis		
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(15)
Despesas de juros sobre antecipação de aluguéis		(7.185)
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis		(94)
		(7.294)
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de tributos municipais e federais	18	(3)
Despesas de condomínio	18	(42)
		(45)
Resultado líquido de propriedades para investimento		21.026
Imóveis em estoque		
Resultado líquido de imóveis em estoque		-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		21.026
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.314
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		28
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	18	(513)
		1.829
Receitas (despesas) operacionais		
Outras receitas		184
Despesa de consultoria	18	(949)
Despesas de auditoria e custódia		(79)
Despesas de emolumentos e cartórios		(2)
Taxa de administração e gestão	12 e 18	(160)
Taxa de fiscalização da CVM	18	(13)
Outras receitas (despesas) operacionais	18	(21)
		(1.040)
Lucro líquido do período		21.815
Quantidade de cotas em circulação		2.985.293
Lucro por cota - R\$		7,31
Valor patrimonial da cota - R\$		100,21

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo De Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 24 de abril (data de início das atividades) a 31 dezembro de 2019

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 23 de setembro de 2019						
Cotas de investimentos integralizadas		298.529		-	-	298.529
Resultado do exercício		-	-	-	21.815	21.815
Gastos com colocação de cotas		-	(12.053)		-	(12.053)
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(9.147)	-	(9.147)
Em 31 de dezembro de 2019		<u>298.529</u>	<u>(12.053)</u>	<u>(9.147)</u>	<u>21.815</u>	<u>299.144</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo De Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 24 de abril a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de outras receitas	184
Rendimentos de renda fixa	2.343
Pagamento de despesas de consultoria	(744)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(2)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(56)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(125)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(514)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(50)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.023
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de imóveis para renda	(315.935)
Custos incrementais	(111)
Caixa líquido das atividades de investimento	(316.046)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	298.529
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(12.053)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	84.794
Recebimento por antecipação de aluguéis	(2.418)
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(2.020)
Rendimentos pagos	(7.232)
Caixa líquido das atividades de financiamento	359.600
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	44.577
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	44.577

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Office Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 10 de dezembro de 2018 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 24 de abril de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo investimentos, preponderantemente, em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais ("imóveis alvo") e, complementarmente, em direitos reais sobre imóveis alvo, que sejam geradores de renda. O investimento em imóveis alvo ou direitos reais sobre os imóveis alvo, pode ser realizado diretamente ou mediante aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre imóveis alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis alvo ou direitos reais sobre imóveis alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou direitos reais sobre Imóveis; ou (iv) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre imóveis alvo (em conjunto, os "ativos alvo"), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento do Fundo.

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RECT11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2019 com o valor de R\$ 119,87 (cento e dezenove reais e oitenta e sete centavos).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 22 de abril de 2020.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério 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 correntes e não correntes

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 e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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

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.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

- 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.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

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.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo 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 período, 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, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

- 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 Apuração do resultado

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 com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

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 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".

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

- 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.

3.8 Lucro por cota

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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, (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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 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) 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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

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

4.2.5 Risco de desapropriação

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por contas correntes da Brl Trust DTVM S/A. no montante de R\$ 2.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2019

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Top RF Referenciado DI	Itaú Unibanco	44.575	14,90%
		44.575	14,90%

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimentos classificados como referenciados DI os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ou taxa Selic, de forma que no mínimo 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.

O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 2.314, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”, as quais incidiram IRRF nos resgates no montante de R\$ 514.

6. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo de outros valores a receber é de R\$ 16.490. Esse montante retido pelas securitizadoras, que estruturaram as operações de antecipação de recebíveis, refere-se a um fundo de reserva feito por conta da compra de imóveis a prazo, e para cobertura de eventuais riscos de inadimplência e impacto nas amortizações de juros remuneratórios dos certificados de créditos imobiliários, de modo que caso tais garantias não sejam acionadas elas serão restituídas ao Fundo no encerramento das operações.

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2019 os valores que compõem o saldo de contas a receber R\$ 14.108 compreendem alugueis e estacionamentos, vincendos relativos às áreas ocupadas.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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

Empreendimentos imobiliários	Aluguéis a receber
Edifício Barra da Tijuca	R\$ 13.516
Edifício Canopus	R\$ 97
Edifício Parque da Cidade Torre-B	R\$ 125
Edifício Evolution Corporate	R\$ 363
Demais aluguéis a receber	R\$ 7
Total	R\$ 14.108

8. Propriedades para investimento

Composição

Em 31 de dezembro de 2019 os imóveis integrantes da carteira do Fundo são:

Ativos	Cidade	Estado	Classe	ABL própria (m²)	Valor Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término do Contrato	Valor de mercado
Ed. Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	AA	23.210	264.685	13,45%	Telefônica Brasil (Vivo)	2021	279.000
Evolution Corporate	Alphaville	SP	AAA	14.929	153.770	8,00%	Elo Participações	2024	153.804
Edifício Canopus	Alphaville	SP	A	11.370	59.508	9,17%	Boa Vista Serviços	2026	59.518
Parque da Cidade	Brasília	DF	AAA	5.292	67.322	9,17%	Ministério Cidadania / Prevent Senior	2021/2030	67.331
Total					545.285				559.653

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

II Características dos imóveis

Edifício Barra da Tijuca

Corresponde a 100% do empreendimento com 2 blocos com 3 andares, localizado na avenida Ayrton Senna, 2200, Barra da Tijuca- Rio de Janeiro-RJ. Os conjuntos possuem uma área bruta locável de 23.209,70 m².

O imóvel possui localização estratégica na região da Barra da Tijuca, com fácil acesso de veículos e pedestres, proximidade a Avenida das Américas, e a pouco cerca de 1km de distância do Barra Shopping, no prolongamento e acesso natural à Linha Amarela.

As construções existentes foram erigidas sob medida para o atual ocupante e locatário do imóvel (formato “built to suit”). Trata-se de um imóvel de alto padrão construtivo, bom estado de conservação e com especificações técnicas bastante competitivas no mercado local, com possibilidade de ocupação para um ou mais ocupantes

O imóvel encontra-se 100% alugado para uma empresa de grande porte e renome no mercado, mediante um contrato atípico de longo prazo.

As principais características do imóvel são:

- Construções: o edifício existente foi construído em 2006 pela WTorre Empreendimentos;
- Trata-se de um edifício de escritórios constituído por 2 blocos de escritório interligados em bloco único, composto por 3 pavimentos (térreo mais 2 andares), subsolo de garagens e cobertura;
- Área de terreno: 26.275,00 m²;
- Área construída: 42.094,85 m²;
- Área locável: 23.209,70 m².

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Edifício Evolution Corporate

Corresponde a 100% dos 1º ao 8º e ½ dos 11º andares, equivalente a 8 ½ lajes, localizado na Alameda Xingu 512, Alphaville, Barueri- SP.

Com 104 mil m² de área construída, o Evolution Corporate une a sofisticação do Triple A com a qualidade de um Green Building em lajes corporativas de até 2.000m², flexibilizadas em conjuntos de 209m² a 1.800m² de área privativa. Localizado na entrada de Alphaville, um importante pólo corporativo de São Paulo, o empreendimento conta com todas as facilidades de uma região de excelência a apenas 20 minutos da Faria Lima.

As principais características do Edifício Evolution Corporate são:

- Tipo de empreendimento: corporativo
- Área total do terreno: 12.262 m²
- Área total construída: 104.632 m²
- Área total privativa: 52.043 m².
- Projeto de arquitetura: Aflalo & Gasperini
- Projeto de paisagismo: Soma Arquitetos
- Apresentação: uma torre composta de térreo mais 31 pavimentos, 5 sobressolos, 4 subsolos, coroamento e heliponto de 10tf

Edifício Canopus

Corresponde a 100% dos 6º aos 15º andares, equivalente a 10 lajes, localizado na Avenida Tamboré 267, Alphaville, Barueri, SP. Os conjuntos possuem uma área bruta locável de 11.370 m².

O Canopus Corporate Alphaville é um centro empresarial, com toda a qualidade da Construtora Canopus, localizado na entrada de Alphaville, São Paulo. Ao todo são 2 torres com 23 andares corridos de 1.220 m² cada. Nele você ainda encontra um mall com lojas, espaço de apoio ao centro empresarial, pé-direito elevado na portaria com sistema de monitoramento CFTV e catracas eletrônicas, além de sistema de automação, segurança patrimonial e fachadas com pele de vidro e granito flameado.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

As principais características do Edifício Canopus são:

- 2 torres com 23 andares corridos cada.
- 1930 vagas de estacionamento.
- Mall com lojas e espaço para apoio ao centro empresarial.

Edifício Parque da Cidade Torre-B

Corresponde a 100% dos 7º, 8º e 12º andares, equivalente a 3 lajes, localizado na SHCS Q.6 – BL- A Asa Sul- Brasília- DF. Os conjuntos possuem uma área bruta locável de 5.292 m².

O prédio está localizado no Setor de Comercial Sul, próximo do Shopping Pátio Brasil e ao Parque da Cidade. O acesso ao imóvel é privilegiado, podendo ser realizado através de veículos e transporte coletivo.

O Parque Cidade Corporate Torre B está localizado na SCS Quadra 09 Lote C, S/N, na região Asa Sul da cidade Brasília. Passados 10 anos desde o término da sua construção, o Parque Cidade Corporate Torre B é classificado como AAA (triple A), entrando para o seleto grupo dos melhores edifícios da cidade, sendo referência no padrão de especificações técnicas e imagem corporativa. Com padrão corporativo de ocupação, o edifício é sede de empresas do segmento órgãos públicos. O edifício possui um total de 12 andares com lajes a partir de 1802 m² e conta com 7 elevadores sociais.

III Movimentações do período:

Edifício Barra da Tijuca

Em 11 de janeiro de 2019 a BR Properties e o Fundo, firmaram o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e outras avenças, onde o Fundo adquiriu a fração ideal de 70% do Edifício Barra da Tijuca pelo valor de R\$ 184.800.000. A liquidação financeira da operação ocorreu no dia 11 de julho de 2019. Adicionalmente, a BR Properties S/A se comprometeu a vender ao Fundo a fração ideal remanescente de 30% do imóvel pelas mesmas condições comerciais, tão logo o Fundo promova novas emissões de cotas, por meio das quais seja captado valor suficiente para a realização da aquisição. Na negociação foi concedida a garantia de renda, onde a BR Properties garante ao Fundo, por 30

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

meses, uma renda equivalente a 60% da área locável adquirida a R\$ 75,00 m² / mês corrigido pelo índice IGPM.

Edifício Evolution Corporate

O imóvel foi adquirido através do instrumento particular de promessa de compra e venda de Imóveis, datado em 28 de outubro de 2019, pelo valor de transação incluindo a comissão de intermediação, permanece de R\$153.770, sendo pago pelo Fundo o sinal de R\$ 87.494. e o pagamento do saldo devedor de R\$ 63.000. será pago mediante a securitização do saldo devedor. O Fundo encontra-se 100% ocupado, com contrato de locação típico com vencimento em novembro de 2024, com reajuste anual IGPM em dezembro de cada ano.

Edifício Canopus

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 59.508, sendo que 10% foi pago em 19 de dezembro de 2019, a título de sinal, e compromisso de quitar o saldo devedor será pago nas seguintes condições: (i) das lajes ocupadas até dezembro de 2020, sendo o saldo devedor será pago da seguinte forma: (ii) das lojas ocupadas até dezembro de 2020, corrigido pelo CDI e das lajes vazias até dezembro de 2021, corrigido por 1% ao ano. Na data da aquisição, haviam 5 lajes ocupadas e 5 lajes vagas.

Edifício Parque da Cidade

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 67.322, sendo que 10% foi pago pelo Fundo a título de sinal em 19 de dezembro de 2019, e o compromisso de quitação do saldo devedor será efetuado pelo Fundo, com as seguintes condições: (i) sobre as lajes ocupadas será pago até dezembro de 2020, corrigido pelo CDI; (ii) pela lajes vagas até dezembro de 2021, corrigido a 1% ao ano.

IV Valor justo

Em 31 de dezembro de 2019, o valor de mercado correspondente ao empreendimento Edifício Barra da Tijuca está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE, datados de janeiro de 2020, formalmente aprovados pela administração em 16 de janeiro de 2020.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Para os demais Empreendimentos, a administradora considera que o valor de aquisição, é a melhor estimativa para determinar o valor justo.

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:

Empreendimento	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Barra da Tijuca	0%	10 anos	8,25% a 9,25%	7,00% a 8,00%

A CBRE ("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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 Barra da Tijuca	(1)	223.200
Edifício Evolution Corporate	(1)	119.434
Edifício Canopus	(1)	169.251
Edifício Parque da Cidade Torre-B	(1)	66.836

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

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

9. Antecipação de aluguéis

Em 05 de julho de 2019, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários (215ª e 220ª séries da 1ª emissão) da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro no fluxo de pagamento à prazo da aquisição do empreendimento Edifício Barra da Tijuca que representam 70% do ativo, percebidos a partir de julho de 2019, por um prazo total de 180 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 70.000.

Em 27 de novembro de 2019, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários (215ª e 220ª séries da 1ª emissão) da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro no fluxo de pagamento à prazo da aquisição do empreendimento Edifício Barra da Tijuca que representam 30% do ativo, percebidos a partir de novembro de 2019, por um prazo total de 176 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 32.000.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Em 12 de dezembro de 2019, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários (181ª série da 1ª emissão) com lastro no fluxo de pagamento à prazo da aquisição do empreendimento Edifício Evolution Corporate, percebidos a partir de dezembro de 2019, por um prazo total de 180 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 63.000.

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo decorrente das antecipações de alugueis, montam em R\$ 235.413.

Durante o exercício de 2019 o Fundo incorreu juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 7.185.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de obrigações por aquisição de imóveis está composto pelos empreendimentos e montam R\$ 114.240 (R\$ 67.967 e R\$ 46.273 curto e longo prazo respectivamente).

A totalidade das unidades detidas pelo Fundo nos empreendimentos Edifício Canopus e Edifício Parque da Cidade, adquiridas em dezembro de 2019, foram pagos 10% de sinal em 19 dezembro de 2019, e o saldo devedor das lajes ocupadas até dezembro de 2020, serão corrigidos pela variação positiva do CDI (Certificado de Depósitos Bancários) e das lajes vazias até dezembro de 2021, será acrescido 1% de juros ao ano.

Durante o exercício de 2019 o Fundo incorreu juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 94.

11. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2019 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 6 no valor de R\$ 14.108. As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

12. Encargos e taxa de administração

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15. (“taxa de administração”) sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). No período foram apropriadas despesas correspondentes a taxa de administração no montante de R\$ 160.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos a gestora, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo incorreu em despesas com consultoria imobiliária de R\$ 949, junto a empresa a REC Gestão de Recursos S.A.

13. 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 dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2.019
Lucro líquido do período	21.815
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(14.257)
Despesas de juros por antecipação de aluguéis (não pagos)	1.599
Outros	308
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	9.465
Rendimentos retidos no período	(318)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(318)
Rendimentos apropriados	9.147
Rendimentos a distribuir	(1.915)
Rendimentos líquidos pagos no período	7.232
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,64%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(318)

Em 31 de dezembro de 2019, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 2,42 (dois reais e quarenta e dois centavos).

14. Patrimônio líquido

14.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2019 está composto de 2.985.293 cotas com valor de R\$ 100,21 cada, totalizando R\$ 299.144.

14.2 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

No período não foi constituída reserva de contingência.

14.3 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 12.053, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

14.4 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 Nota 3.3. 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.

15. Emissões, Integralizações e subscrições de cotas

A primeira emissão de cotas, em classe e série única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100 (cem reais), perfaz o montante de R\$ 120.529, sendo emitidas 1.205.292 cotas do Fundo.

Em comunicado ao mercado realizado em 19 de novembro de 2019, foi divulgado o encerramento do período do direito de preferência da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 763.911 novas cotas pelo valor de R\$ 100, totalizando R\$ 76.381.

Em 16 de dezembro de 2019 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 2ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 178.000, através da distribuição de 1.708.001 cotas ao preço de R\$ 100 (cem reais).

16. Amortização de cotas

Durante o período de 24 de abril a 31 de dezembro de 2019, não houve amortização de cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

17. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2019 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período 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 7,31%.

18. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019	
	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	79	0,05%
Despesas de emolumentos e cartórios	2	0,00%
Despesas de condomínio	42	0,03%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	513	0,36%
Despesas de tributos municipais e federais	3	0,00%
Taxa de administração e gestão	160	0,11%
Taxa de fiscalização da CVM	13	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	21	0,01%
Despesas de consultoria	949	0,66%
	1.782	1,23%

Para 31 de dezembro de 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 144.306.

19. 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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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.

20. Demandas judiciais

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

21. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

22. Partes relacionadas

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	160
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	35

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

23. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa		45.575	-	44.575
Propriedades para investimento			559.653	559.653
Total do ativo	-	45.575	559.653	604.228

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 8 Propriedades para investimento.

24. Alterações estatutárias

Em 20 de setembro de 2019 conforme ato do administrador, foi aprovada por seus representantes legais a 2ª emissão de cotas mediante oferta pública, com as seguintes características:

Quantidade de cotas emitidas: 4.000.000 (quatro milhões) de cotas, sem considerar as cotas do lote adicional, na quantia de 800.000 (oitocentas mil) cotas, totalizando até 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) cotas, conforme abaixo definidas;

Preço de emissão das cotas: R\$ 100,00 (cem reais) cada;

Valor da emissão: R\$ 400.000 (“valor total da oferta”), sem considerar as cotas do lote adicional, com as quais a segunda emissão pode chegar ao total de R\$ 480.000.;

Distribuição parcial/cancelamento da emissão: na segunda emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$ 20.000, correspondente a 200.000 (duzentas mil) cotas. Caso não sejam subscritas e integralizadas cotas referentes à distribuição parcial até o término do prazo de subscrição, a segunda emissão será cancelada, e os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, sem remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras (conforme definido no regulamento), na proporção correspondente às cotas integralizadas por cada um dos investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior à distribuição parcial, mas não correspondente à quantidade total da emissão, a oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do coordenador líder e o administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, sem remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras, na proporção correspondente

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

às cotas integralizadas por cada um dos investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes;

Lote adicional: nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400/03, a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) cotas, correspondente a R\$ 80.000., por decisão da administradora;

Séries: a Segunda Emissão será efetuada em série única;

Forma e integralização: todas as cotas da Segunda Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional;

25. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio. Trimestralmente, em até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e anualmente, após o prazo determinado pela legislação vigente, as demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do parecer do auditor independente e a demonstração do desempenho. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

26. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

27. Eventos subsequentes

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes e Ofício Circular CVM 02/2020, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nestas demonstrações financeiras.

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Office divulgou fato relevante em 21 de janeiro de 2020, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: que aprovou, na presente data, a realização da 3ª (terceira) emissão de novas cotas do Fundo as quais, respeitado o direito de preferência e o direito de subscrição de sobras e montante adicional, serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“oferta”).

O valor total da oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do direito de preferência, direito de subscrição de sobras e montante adicional e a subscrição no âmbito da oferta é de até R\$ 300.000., correspondente a até 3.000.000 (três milhões) de novas cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da distribuição parcial (conforme abaixo definida), pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), observado que tal valor já inclui os custos de distribuição .

Para a fixação do valor das cotas da emissão foram utilizadas as perspectivas de rentabilidade do Fundo, constatadas em estudo de viabilidade elaborado pela REC Gestão de Recursos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 22.828.968/0001-43.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII UBS (BR) Office**
(CNPJ nº 32.274.163/0001-59)
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 24 de abril de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Office divulgou fato relevante em 05 de fevereiro de 2020, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: que celebrou, na presente data, Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis (“Contrato de Venda e Compra”), por meio do qual se comprometeu a adquirir da ABIU SPE Empreendimentos e Participações S.A., inscrito(a) no CNPJ sob o nº 09.397.311/0001-00 (“promitente vendedora”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, Conjunto nº 121, Itaim Bibi, CEP: 04.530-001, imóveis 100% ocupados por diversos locatários, com área locável de 8.663,44m² e um cap rate de 9,80% ao ano, pelo valor de R\$60.644.080,00 (sessenta milhões, seiscientos e quarenta e quatro mil e oitenta reais). Os imóveis estão localizados no Edifício Parque Ana Costa, situado na Avenida Dona Ana Costa, nº 433, na cidade de Santos, Estado de São Paulo.

O valor total da transação é de R\$60.644 (“preço de aquisição”), sendo que o valor de R\$ 30.000, foi pago a título de sinal, nesta data e o saldo devedor remanescente, equivalente a R\$ 30.644, será pago em uma única parcela, até o dia 30 de dezembro de 2020. O valor do saldo remanescente é atualizado, pro rata die, pela taxa de 7,0% (sete por cento) ao ano, a partir da data do pagamento do sinal até a data de seu efetivo pagamento. O pagamento da atualização monetária será realizado em uma única parcela, na mesma data do pagamento do saldo remanescente.

A transação está em linha com a estratégia atual do Fundo de buscar maior diversificação de ativos e locatários. Após concluída a transação, a distribuição de rendimentos do Fundo deverá ficar em aproximadamente R\$ 0,81 (oitenta e um centavos) por cota por mês.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável