

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office

CNPJ (17.365.105/0001-47)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do Fundo) e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office (“Fundo”) que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 1º de janeiro de 2022 a 9 de junho de 2022 (data de encerramento das atividades do Fundo), 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, o desempenho das operações e dos fluxos de caixa do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office para o período de 1º de janeiro de 2022 a 9 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Ênfase - Encerramento das atividades do Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, o Fundo teve a totalidade de suas cotas amortizadas em 9 de junho de 2022 e por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas datada do dia 10 de dezembro de 2019, a Administradora deliberou pelo encerramento das operações do Fundo, sendo sua liquidação efetivada em 9 de junho de 2022. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Receita com recebimento de depósitos judiciais

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5 e 12 As demonstrações financeiras, durante o período de 1º de janeiro de 2022 a 09 de junho de 2022, o Fundo auferiu receita devido ao recebimento de depósitos judiciais referentes a dívida de IPTU no montante de R\$ 10.256. Devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o saldo de receita com recebimento de depósitos judiciais foi considerado um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção da guia do depósito judicial para confirmação da existência, a obtenção de resposta à carta de circularização dos assessores jurídicos externos com a confirmação do valor recebido pelo depósito judicial, assim como, verificamos a liquidação financeira dos valores recebidos no período. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5 e 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o saldo de receita com recebimento de depósitos judiciais, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com a documentação de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional. Quando o uso dessa base contábil for inapropriado e a Administradora do Fundo utilizar uma base contábil alternativa, concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil alternativa. Adicionalmente avaliamos a adequação das divulgações relacionadas à base contábil alternativa e as razões para a sua utilização. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
- 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, 2 de agosto de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-F



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC-SP301194/O-9

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office**CNPJ: 17.365.105/0001-47****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do Fundo)**

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

	Nota	Período de 01/01/2022 a 09/06/2022
Demandas Judiciais		
Receita com recebimento de depósitos judiciais	5 e 12	10.256
		<u>10.256</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>10.256</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		136
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10 e 11	(170)
Atualização monetária de depósitos judiciais		5
		<u>(29)</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Despesa de consultoria	10	(3)
Despesa legais	10	(197)
Despesas de auditoria	10	(12)
Despesas com serviços digitais	10	(9)
Taxa bovespa	10	(11)
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(347)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(3)
		<u>(582)</u>
Lucro líquido do período		<u>9.645</u>
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	<u>10.050.000</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>0,96</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>-</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office**CNPJ: 17.365.105/0001-47****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do Fundo)**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Lucros (Prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2021		30.150	(28.052)	46	(1.422)	722
Amortização de cotas de investimento integralizadas	8.3	(30.150)				(30.150)
Gasto com colocação de cotas	8.4		28.052			28.052
Reserva de contingência	8.5			(46)		(46)
Lucro líquido do período		-	-	-	9.645	9.645
Rendimentos apropriados	7				(8.223)	(8.223)
Em 09 de junho de 2022		-	-	-	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office**CNPJ: 17.365.105/0001-47****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do fundo)**

Em milhares de Reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Pagamento de taxa de administração - Fundo	(556)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(3)
Pagamento de taxa Bovespa	(11)
Pagamento de despesas com auditoria	(25)
Pagamento de serviços digitais	(9)
Despesas com consultoria	(3)
Despesa legais	(197)
Recebimento de depósitos judiciais	515
Outros recebimentos operacionais	(218)
Receita com recebimento de depósitos judiciais	10.256
Compensação de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	43

Caixa líquido das atividades operacionais**9.792****Fluxo de caixa das atividades de investimento**

Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	136
--	-----

Caixa líquido das atividades de investimento**136****Fluxo de caixa das atividades de financiamento**

Amortização de cotas de investimento integralizadas	(2.098)
Rendimentos distribuídos	(8.269)

Caixa líquido das atividades de financiamento**(10.367)****Redução de caixa e equivalente a caixa****(439)****Caixa e equivalente a caixa - Início do período****439****Caixa e equivalente a caixa - Fim do período****-**

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office

CNPJ: 17.365.105/0001-47

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, havia sido constituído, sob forma de condomínio fechado, em 7 de junho de 2013, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 7 de junho de 2013 e o início de suas atividades em 24 de abril de 2013.

O objetivo do Fundo era primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente por meio de aquisição de até 100% (cem por cento) do empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, descrito e caracterizado nas matrículas nsº 224.565 à 224.640 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O Fundo poderia, ainda, adquirir: (i) outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou de direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, doravante designados Ativos-Alvo.

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

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3, no entanto, a partir de 2 de abril de 2020 a negociação das cotas haviam sido suspensas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

Foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de dezembro de 2019, a venda da integralidade do empreendimento denominado Condomínio Tower Bridge Corporate, assim como, a futura liquidação e encerramento das atividades do Fundo. Em maio de 2022 o Fundo recebeu o valor proveniente da demanda judicial, conforme Nota Explicativa 12 e foi encerrado em 09 de junho de 2022.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 02 de agosto de 2022.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- . Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- . Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros eram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office

CNPJ: 17.365.105/0001-47

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data era 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 era 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. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros, eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estavam 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 era reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras fazia 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 nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do fundo.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas nas Nota 8.

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estavam 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office

CNPJ: 17.365.105/0001-47

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo podia 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 polo ativo quanto no polo 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.

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deveria 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.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) 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;

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

4.1.8 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 estavam 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office

CNPJ: 17.365.105/0001-47

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário eram uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos 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.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utilizava no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais eram interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Propriedades para investimento

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office, divulgou fato relevante em 09 de março de 2020, comunicando a seus cotistas e ao mercado em geral, que em complemento às deliberações da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 10 de dezembro de 2019 na qual foi aprovada a venda, pelo Fundo, da integralidade do empreendimento denominado Condomínio Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, único bem imóvel de titularidade do Fundo ("Imóvel"), nos termos da proposta de aquisição, bem como da subsequente dissolução e liquidação do Fundo.

A Escritura Pública de Compra e Venda definitiva da integralidade do Imóvel pelo valor total de R\$ 1.055.250. Deste valor: (a) R\$ 1.042.626 foram recebidos pelo Fundo; e (b) R\$ 12.624 foram retidos pelo Comprador e serão destinados a quitar passivos identificados na auditoria jurídica e cujos valores já estão em fase de apuração junto à Prefeitura de São Paulo. Os passivos referem-se à débitos de IPTU discutidos judicialmente nas ações: Mandado de Segurança nº 1045713-94.2015.8.26.0053 e Ação Anulatória nº 1047364-64.2015-8.26.0053, ambas em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem como aos respectivos honorários contratuais e sucumbenciais. A Administradora ressalta que o valor retido se enquadra no percentual destinado a contingências de até 2% (dois por cento) do preço da aquisição, conforme previsto na Proposta de Aquisição aprovada na supracitada Assembleia;

Em maio de 2022, o Fundo recebeu os valores remanescentes de depósitos judiciais referente as ações Mandato de Segurança nº 1045713-94.2015.8.26.0053 e Ação Anulatória nº 1047364-64.2015-8.26.0053, sendo reconhecido na rubrica Receita com recebimento de depósitos judiciais, na Demonstrações do Resultado do Período e Demonstrações de Fluxo de caixa do período, no montante total de R\$ 10.256, conforme Nota Explicativa 12.

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

01/01/2022 à
09/06/2022

(347)

(347)

A taxa de administração era de até 0,215% (duzentos e quinze milésimos por cento), calculada sobre (a.1) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, composta de: (a) valor fixo equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) do valor referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago diretamente ao prestador dos serviços, nos termos do Regulamento, com valor equivalente a 0,015% a.a., à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$5, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo ("Taxa de Administração").

O valor de despesas de taxa de administração era calculada e paga à Administradora mensalmente por exercício vencido até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office

CNPJ: 17.365.105/0001-47

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	09/06/2022
Rendimentos	
Lucro líquido do período	9.645
Outras despesas / (receitas)	11
Prejuízo a compensar de exercícios anteriores	(1.433)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	8.223
(Constituição) / reversão de reserva para contingência	46
(+) Reversão da parcela dos rendimentos retidos no Fundo	46
Rendimentos apropriados	8.269
Rendimentos líquidos pagos no período	8.269
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,82
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	100,56%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	46

8. Patrimônio Líquido**8.1 Cotas integralizadas**

	09/06/2022	
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	10.050.000	1.005.000
Amortização de cotas de investimentos integralizadas		(1.005.000)
Cotas de investimentos integralizadas	10.050.000	-
Valor por cota (valor expresso em reais)		-

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo podia realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do Fundo), não houve emissão de novas de cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo podia amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante o período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do Fundo), o Fundo realizou amortização total das cotas (R\$ 30.150).

8.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do Fundo), o Fundo realizou a reversão dos gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 28.052, devido ao encerramento do Fundo.

8.5 Reserva de contingência

Saldo em 31/12/2021	46
Reversão de reserva de contingência	(46)
Saldo em 09/06/2022	-

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 1% do total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	09/06/2022
Lucro líquido do período	9.645
Patrimônio líquido inicial	722
Adições/deduções	
Total das adições/deduções	-46
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	1426,78%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office

CNPJ: 17.365.105/0001-47

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

10. Encargos debitados ao Fundo

	09/06/2022	
	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	170	9,21%
Despesa de consultoria	3	0,16%
Despesa legais	197	10,68%
Despesas de auditoria	12	0,65%
Despesas com serviços digitais	9	0,49%
Taxa bovespa	11	0,60%
Taxa de administração - Fundo	347	18,81%
Taxa de fiscalização da CVM	3	0,16%
	752	40,76%
Patrimônio líquido médio do período		1.845

11. Tributação

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

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

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

No período de 01 de janeiro de 2022 a 09 de junho de 2022, o fundo teve a despesa de R\$ 170 de IR sobre resgate de cota de fundo de renda fixa.

12. Demandas judiciais

Em 09 de junho de 2022, o Fundo não estava relacionado a processos com probabilidade de perda provável ou possível

Conforme fato relevante do dia 06 de outubro de 2015, a Administradora informou a seus cotistas que em 10 de setembro de 2015 a Prefeitura do Município de São Paulo publicou no Diário Oficial do Município o "Edital de lançamento omitido e/ou complementar dos Impostos Predial e Territorial Urbano" e indicou os imóveis que foram objeto de IPTU complementar, sendo que o Edifício Tower Bridge foi incluído nesse edital. A Administradora entendeu devida a cobrança do IPTU complementar relativo aos exercícios de 2014 e 2015 e realizou o pagamento em 10 parcelas de R\$ 512 finalizadas em julho de 2016. Com relação ao IPTU de 2012 e 2013 a Administradora entende que esses valores não são devidos e não realizou o pagamento, optando pela contratação de assessoria jurídica para questionar tais valores. O Fundo realizou depósito judicial no valor de R\$ 2.199 (saldo em 2019) referente ao período de junho a dezembro de 2013, pois o IPTU anterior a junho de 2013 é de responsabilidade do antigo proprietário, conforme previsto no contrato de aquisição do imóvel; O IPTU relativo as áreas locadas deverão ser reembolsadas pelos respectivos locatários.

Exercício	Valores originais
2012	720
2013	4.479
2014	2.427
2015	2.694

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office, divulgou Comunicado ao Mercado em 02 de outubro de 2020, informando aos titulares das cotas de emissão do Fundo que:

- O Comprador do referido Imóvel reteve o valor de R\$ 12.624 com o intuito de quitar os passivos referentes à débitos de IPTU discutidos judicialmente nas ações: Mandado de Segurança nº 1045713-94.2015.8.26.0053 e Ação Anulatória nº 1047364-64.2015-8.26.0053 ("Ações"), ambas em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem como aos respectivos honorários contratuais e sucumbenciais.
- Em razão dos recentes eventos envolvendo o Covid-19 e os seus efeitos no expediente dos órgãos da administração pública e do Judiciário, bem como nos prazos processuais, a Administradora não conseguiu encerrar as Ações supracitadas na esfera Administrativa junto a Prefeitura de São Paulo e o Poder Judiciário dentro do prazo esperado, previsto para 09 de setembro de 2020.
- Em razão disso, a Administradora informou que: (i) realizou o pagamento do valor de R\$ 485 referente a diferença entre o valor principal do IPTU versus o valor à prazo do IPTU (sem o desconto de 3% para pagamento a vista) depositado guia judicial para dar sequência nas Ações no âmbito judicial; e (ii) assinou o Primeiro Adiantamento ao Instrumento Particular de Transação e Confissão de Dívida através do qual foi prorrogado o prazo para o pagamento do Valor Retido até o trânsito em julgado das Ações ou até o prazo limite de 31 de março de 2021, o que ocorrer primeiro. Não obstante, a Administradora esclarece que, considerando que o Valor Retido encontra-se dentro da faculdade de desconto de 2% aprovado pela assembleia geral, poderá proceder com a liquidação do Fundo a seu exclusivo critério, a qualquer momento, pois os valores já foram retidos pelo Comprador para finalidade de pagamento do integralidade do IPTU. De tal forma, caso a Administradora opte pela liquidação do Fundo, o Valor Retido não será recebido pelo Fundo, pois do Comprador se resguardou da prerrogativa de somente liberar os recursos após o trânsito em julgado das Ações.
- Em fevereiro de 2022, o Fundo recebeu R\$ 4.601 referentes as Ações judiciais, sendo R\$ 563 referentes a correção monetária do período e 4.038 a principal.
- Em razão do encerramento da Ação judicial, em Maio, o Fundo reaveu o depósito judicial, tendo recebido o valor total de R\$ 515, sendo R\$ 485 referente a principal e R\$ 30 referente a correção monetária do período do depósito. Concomitantemente com a Ação judicial, o Fundo também fez jus ao recebimento de R\$3.008, R\$ 1.835 e R\$ 812, sendo respectivamente os dois valores referentes ao depósito judicial remanescente da dívida de IPTU (Conforme Fato Relevante publicado 05 de maio de 2022), repasse de valor recebido pelo consultor especializado e valor referente ao depósito judicial TS-5 depositado na conta do Fundo expressa em determinação do consultor.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo eram prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office

CNPJ: 17.365.105/0001-47

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 01 de janeiro de 2022 à 09 de junho de 2022 (data de encerramento do fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas nº 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 01 de janeiro de 2022 a 09 de junho de 2022, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 No Comunicado ao Mercado de 11 de janeiro de 2022 a Administradora informou que foi assinado o Termo de Encerramento e quitação do Instrumento Particular de Transação e Confissão de Dívida através do qual foi acordado que: a) para regularização dos débitos do IPTU e extinção do processo a ele relacionado, as Partes optaram pela adesão ao PPI - Programa de Parcelamento Incentivado da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP ("PPI"). O Fundo aderiu ao PPI e realizou o pagamento da Guia DAMSP em cota única no valor total de R\$ 8.587; b) O saldo remanescente do valor da confissão de dívida no valor de R\$ 4.601, deverá ser pago ao Fundo em até 05 dias contados abaixo efetiva do débito do IPTU perante à Prefeitura Municipal de São Paulo/SP. Por fim, foi informado que o Fundo será encerrado assim que houver baixa definitiva dos processos indicados.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *