

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 em 31 de dezembro de 2019
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 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Ênfase

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram elaboradas tendo em vista a aprovação da proposta de venda da integralidade do empreendimento imobiliário do Fundo, conforme nota explicativa nº 21 pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de dezembro de 2019, e a subsequente dissolução e liquidação do Fundo. Essas demonstrações financeiras foram preparadas em base de liquidação considerando o pressuposto de encerramento das atividades. 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, 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.

Determinação do valor justo da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 1.055.250 mil, que representava 98,34% do patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, 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 as documentações 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 11.

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.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 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.

- Concluímos 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, concluímos 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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, 13 de março de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	4.338	2.923
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	9.934	8.353
Estacionamento a receber	6.1	275	251
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	-	(40)
Outros valores a receber	20.3	-	3.215
Provisão para créditos em liquidação duvidosa (outros créditos)	20.3	-	(3.214)
Outros créditos	20.2	1.287	877
		15.834	12.365
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	7	98	9
Certificados de depósito bancário	7	108	228
Depósitos judiciais	16	2.199	2.199
Outros créditos	20.2	4.811	4.568
		7.216	7.004
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		972.730	972.730
Ajuste de avaliação ao valor justo		82.520	(110.330)
	8	1.055.250	862.400
Total do Ativo		1.078.300	881.769
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	3.749	2.939
Impostos e contribuições a recolher	15	102	96
Provisões e contas a pagar		1.174	1.209
		5.025	4.244
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por depósitos em garantia	7	206	237
		206	237
Total do Passivo		5.231	4.481
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	1.005.000	1.005.000
Gastos com colocação de cotas	12.4	(28.052)	(28.052)
Reserva de contingência		1.508	5.904
Lucros (Prejuízos) acumulados		94.613	(105.564)
Total do patrimônio líquido		1.073.069	877.288
Total do passivo e patrimônio líquido		1.078.300	881.769

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

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	47.546	40.713
Receitas de estacionamento	9	3.331	2.861
Receita com recuperação de rendas	20.3	3.885	-
Receitas de allowance com aluguéis		(914)	(452)
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		110	86
Descontos concedidos	14	(2.521)	(1.379)
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	6.2	40	336
Provisão para créditos em liquidação duvidosa (outros créditos)		-	(3.214)
		<u>51.477</u>	<u>38.951</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	192.850	75.199
		<u>192.850</u>	<u>75.199</u>
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(2.876)	(2.420)
Despesas de comissões	14	(473)	(599)
Despesas de condomínio	14	(4.256)	(5.880)
		<u>(7.605)</u>	<u>(8.899)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u><u>236.722</u></u>	<u><u>105.251</u></u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		1	-
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		351	303
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(59)	(51)
		<u>293</u>	<u>252</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(2.049)	(1.507)
Despesa legais	14	(137)	(313)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(2)	(4)
Despesas com postais	14	(128)	(15)
Despesas de serviços gráficos	14	(269)	(13)
Taxa de administração - Fundo	10 e 14	(1.884)	(1.700)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(60)	(60)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(50)	(19)
		<u>(4.579)</u>	<u>(3.631)</u>
Lucro líquido do exercício		<u><u>232.436</u></u>	<u><u>101.872</u></u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u><u>10.050.000</u></u>	<u><u>10.050.000</u></u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u><u>23,13</u></u>	<u><u>10,14</u></u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u><u>106,77</u></u>	<u><u>87,29</u></u>

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

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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 2017		1.005.000	(28.052)	4.636	(182.071)	799.513
Lucro líquido do exercício		-	-	-	101.872	101.872
Reserva de contingência	12.5	-	-	1.268	(1.268)	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(24.097)	(24.097)
Em 31 de dezembro de 2018		1.005.000	(28.052)	5.904	(105.564)	877.288
Lucro líquido do exercício		-	-	-	232.436	232.436
Reserva de contingência	12.5	-	-	(4.396)	4.396	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(36.655)	(36.655)
Em 31 de dezembro de 2019		1.005.000	(28.052)	1.508	94.613	1.073.069

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

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	43.444	33.401
Recebimento de receitas de estacionamento	3.307	2.853
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	110	86
Recebimento de receitas com recuperação de rendas	3.885	-
Pagamento de allowance	(1.567)	(5.869)
Pagamento de despesas de consultoria	(1.902)	(1.598)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(2)	(4)
Pagamento de despesas de condomínio	(4.720)	(5.416)
Pagamento de despesas de comissões	(419)	(348)
Pagamento de despesas legais	(137)	(310)
Pagamento de despesas de serviços gráficos	(269)	(13)
Pagamento de tributos municipais e federais	(2.677)	(2.114)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.841)	(1.663)
Pagamento de despesas de correios e malotes	(128)	(15)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(60)	(60)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(59)	(49)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(62)	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>36.903</u>	<u>18.876</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	351	303
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	-	(1)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>351</u>	<u>302</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(35.845)	(22.688)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	6	32
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(35.839)</u>	<u>(22.656)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.415	(3.478)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.923	6.401
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>4.338</u>	<u>2.923</u>

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 7 de junho de 2013, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 7 de junho de 2013 e o início de suas atividades em 24 de abril de 2013.

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

TBOF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	84,99
Fevereiro	81,00
Março	82,00
Abril	83,59
Mai	83,30
Junho	85,50
Julho	85,00
Agosto	86,11
Setembro	89,50
Outubro	90,20
Novembro	102,25
Dezembro	102,30

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 13 de março de 2020.

Essas demonstrações financeiras foram preparadas em base de liquidação considerando o pressuposto de encerramento das atividades.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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 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 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 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, é 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 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

4.1.6 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.

4.1.7 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 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 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.

4.1.9 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).

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são 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 utiliza 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 mantém 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 são 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. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
(b) Cotas do Tesouro Selic FI RF
(c) Cotas do BTG Pactual Yield FI RF

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	91	2.932
(b) Cotas do Tesouro Selic FI RF	1.206	-
(c) Cotas do BTG Pactual Yield FI RF	3.139	-
	<u>4.436</u>	<u>2.932</u>

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

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield FI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis e estacionamentos a receber

Os aluguéis e estacionamento vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
A vencer	3.967	3.225
Aluguéis linearizados a receber	6.220	5.356
Vencidos até 120 dias	22	12
Vencidos de 121 a 180 dias	-	5
Vencidos de 181 a 360 dias	-	6
	<u>10.209</u>	<u>8.604</u>

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Vencidos de 121 a 180 dias	-	(5)
Vencidos de 181 a 360 dias	-	(6)
Efeito vagão ("arrasto")	-	(29)
	<u>-</u>	<u>(40)</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício	(40)	(376)
Constituição da provisão	-	(40)
Reversão da provisão	40	376
Saldo ao final do exercício	-	(40)

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

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, BTG Pactual Yield FI RF e certificados de depósitos bancários sendo remunerados às seguintes taxas:

Aplicação	Taxa de remuneração	31/12/2019	31/12/2018
CDB do Banco Itaú S.A.	75,00% do CDI	108	228
Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	Nota 5.1	-	9
Cotas do BTG Pactual Yield FI RF	Nota 5.1	98	-
		206	237

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

8. Propriedades para investimento

8.1 Descrição dos empreendimentos

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

	Valor justo 31/12/2019	Valor justo 31/12/2018
	1.055.250	862.400
	1.055.250	862.400

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

Saldo em 31 de dezembro de 2017	787.200
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	75.199
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1
Saldo em 31 de dezembro de 2018	862.400
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	192.850
Saldo em 31 de dezembro de 31/12/2019	1.055.250

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2018				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Edifício Tower Bridge Corporate	(a)	26,00%	10 anos	8.25% -9.25% a.a	7.5% - 8.5% a.a

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado pela proposta aprovada pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de dezembro de 2019, onde foi aprovada a venda, pelo Fundo, da integralidade do empreendimento denominado Condomínio Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, ao JS Real Estate Multigestão FII, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71, pelo valor de R\$ 1.055.250.000,00 (um bilhão e cinquenta e cinco milhões duzentos e cinquenta mil reais), nos termos da proposta de aquisição recebida pelo Fundo ("Proposta de Aquisição"), bem como da subsequente dissolução e liquidação do Fundo.

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa A CBRE Consultoria do Brasil Ltda, datado de novembro de 2018, e formalmente aprovado pela administração em janeiro de 2019. 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.

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

O imóvel para renda do Fundo encontra-se segurado quanto ao montante máximos abaixo mencionado:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Tower Bridge Corporate	(1)	373.887

(1) O imóvel acabado para renda do Fundo encontra-se segurado 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. Receita de aluguéis e estacionamento

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de aluguéis	47.546	40.713
Receitas de estacionamento	3.331	2.861
	50.877	43.574

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida 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, carências concedidas e linearização.

10. Encargos e taxa de administração

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	(1.884)	(1.700)
	<u>(1.884)</u>	<u>(1.700)</u>

A taxa de administração é 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 IPIX, 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 é calculada e paga à Administradora mensalmente por exercício vencido até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

11. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	232.436	101.872
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(192.850)	(75.199)
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	(8)	6
Aluguéis apropriados no exercício (linearizados)	(864)	(4.715)
Ajuste ao valor presente (linearização)	-	(48)
Provisão para créditos em liquidação duvidosa (valores a receber)	(3.214)	3.214
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(40)	(336)
Receita de multas Rescisórias a receber	3.214	-
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	(319)	571
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	<u>38.355</u>	<u>25.365</u>
Constituição (reversão) de reserva para contingência	4.396	(1.268)
Recursos retidos referente a Allowance	(6.096)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	<u>(1.700)</u>	<u>(1.268)</u>
Rendimentos apropriados	<u>36.655</u>	<u>24.097</u>
Rendimentos (a distribuir)	(3.749)	(2.939)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	2.939	1.530
Rendimentos líquidos pagos no exercício	<u>35.845</u>	<u>22.688</u>
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	<u>3,57</u>	<u>2,26</u>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei	95,57%	95,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	(1.700)	(1.268)

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	<u>Quantidade</u>	<u>R\$</u>	<u>Quantidade</u>	<u>R\$</u>
Cotas de investimentos subscritas	10.050.000	1.005.000	10.050.000	1.005.000
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	<u>10.050.000</u>	<u>1.005.000</u>	<u>10.050.000</u>	<u>1.005.000</u>
Valor por cota (valor expresso em reais)		<u>100,00</u>		<u>100,00</u>

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve emissão de novas de cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve amortização de cotas.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12.4 Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios anteriores, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor total de R\$ 28.052 (2018 - R\$ 28.052), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.5 Reserva de contingência

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Reserva de contingência	1.508	5.904
	<u>1.508</u>	<u>5.904</u>

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.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Lucro líquido do exercício	232.436	101.872
Patrimônio líquido inicial	877.288	799.513
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	<u>26,49%</u>	<u>12,74%</u>

(*) 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.

14. Encargos debitados ao Fundo

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	2.521	0,28%	1.379	0,17%
Despesas de tributos municipais e federais	2.876	0,32%	2.420	0,30%
Despesas de comissões	473	0,05%	599	0,07%
Despesas de condomínio	4.256	0,48%	5.880	0,73%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	0,00%	-	0,00%
Despesas de consultoria	2.049	0,23%	1.507	0,19%
Despesas de serviços gráficos	269	0,03%	13	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	59	0,01%	51	0,01%
Despesa legais	137	0,02%	313	0,04%
Despesas com postais	128		15	
Taxa de administração - Fundo	1.884	0,21%	1.700	0,21%
Despesas de emolumentos e cartórios	2	0,00%	4	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	60	0,01%	60	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	50	0,01%	19	0,00%
	<u>14.764</u>	<u>1,64%</u>	<u>13.960</u>	<u>1,73%</u>
Patrimônio líquido médio do exercício		<u>890.306</u>		<u>806.744</u>

15. 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.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Impostos e contribuições a recolher (*)	102	96
	<u>102</u>	<u>96</u>

(*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

16. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como prováveis e possíveis. Em 31 de dezembro de 2019, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como possível montam R\$ 267 (2017 R\$ 4.223).

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

<u>Exercício</u>	<u>Valores originais</u>
2012	720
2013	4.479
2014	2.427
2015	2.694

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas nº 5, 10 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	4.338	-	4.338
Cotas de Fundo de Renda Fixa - vinculadas a depósitos em garantia	-	98	-	98
Certificados de depósito bancário - vinculadas a depósitos em garantia	-	108	-	108
Propriedades para investimento	-	-	1.055.250	1.055.250
Total do ativo	-	4.544	1.055.250	1.059.794
Ativos	31/12/2018			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	2.923	-	2.923
Cotas de Fundo de Renda Fixa - vinculadas a depósitos em garantia	-	9	-	9
Certificados de depósito bancário - vinculadas a depósitos em garantia	-	228	-	228
Propriedades para investimento	-	-	862.400	862.400
Total do ativo	-	3.160	862.400	865.560

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificados de depósito bancário e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 7 (Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia) e 8 (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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.

20.2 Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de outros créditos monta a R\$ 6.098 (2018 - R\$ 5.445), e está representado por a "allowance" os quais estão sendo apropriados para despesa com base no prazo de contrato de locação.

20.3 Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de outros valores a receber monta de R\$ 0 (2018 - R\$ 3.215), e refere-se substancialmente a valores a receber de multa contratual sobre a rescisão antecipada da locatária TAM no valor de R\$ 0 (2018 - R\$ 3.214). No exercício de 2019, o Fundo efetuou uma provisão de devedores duvidosa no valor de R\$ 0 (2018 - R\$ 3.214).

20.4 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.

20.5 No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não houve alterações no regulamento do Fundo.

21. Eventos subsequentes

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 ("Assembleia") 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 cujo inteiro teor foi divulgado aos Cotistas por meio de Fato Relevante disponibilizado no site da Administradora e no portal de envio de documentos da CVM, FundosNet, em 18 de novembro de 2019 ("Proposta de Aquisição"), bem como da subsequente dissolução e liquidação do Fundo, vem pelo presente informar aos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

(i) Foi assinada na data de hoje a Escritura Pública de Compra e Venda definitiva da integralidade do Imóvel pelo valor total de R\$ 1.055.250.000,00 (um bilhão e cinquenta e cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais). Deste valor: (a) R\$ 1.042.625.738,47 (um bilhão, quarenta e dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, setecentos e trinta e oito reais e quarenta e sete centavos) foram recebidos pelo Fundo; e (b) R\$ 12.624.261,61 (doze milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, duzentos e sessenta e um reais e cinquenta e três centavos) 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. 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;

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(ii) 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; e

(iii) A Administradora está apurando os valores a serem pagos a título de rendimentos e de resgate das cotas e divulgará novo Fato Relevante, informando aos Cotistas os procedimentos de liquidação do Fundo.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *