

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente por meio da aquisição de até 100% do empreendimento comercial Edifício Tower Bridge Corporate. O Fundo poderá, ainda, adquirir outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais.

Início do Fundo

07/06/2013

Quantidade de Emissões

1

Taxa de Administração

0,20%a.a. sobre o patrimônio líquido ou sobre o valor de mercadoⁱ

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Consultor

Tishman Speyer

Taxa de Consultoria

0,20% a.a. sobre o total de ativos

Área Locável do Empreendimento

56.447,68m²

Cotistas

9.428

Patrimônio Líquido

R\$ 879.003.566,83

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 87,46

Quantidade de Cotas

10.050.000

ⁱ observando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 atualizado pelo IGP-M. A taxa de administração é acrescida do valor de 0,015% a.a., referente aos serviços de escrituração, conforme previsto no regulamento.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

Informe de Rendimentos

Em função da troca do escriturador do Fundo, ocorrida em 02 de agosto de 2018, os cotistas que possuíam posição anteriormente a essa data receberão dois informes de rendimentos: um do antigo escriturador (BANCO DO BRASIL S.A.) e um do novo escriturador (BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM).

Em caso de dúvidas, os cotistas podem entrar em contato através do e-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com.

Sobre o Imóvel

O Fundo é proprietário de 100% do *Tower Bridge Corporate* localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, São Paulo/SP.

O imóvel abriga escritórios comerciais e lojas, possui 24 pavimentos, 5 subsolos de estacionamento e 1 subsolo intermediário que juntos oferecem 1,616 vagas para automóveis. Há espaço adequado para bicicletas (96 vagas), vagas para Portadores de Necessidades Especiais (PNE), e vagas preferenciais para veículos de baixa emissão de poluentes, combustível eficiente e caronistas.

Há ainda uma área para desembarque VIP, que dá acesso a um elevador social para cada zona de distribuição vertical. Os subsolos são servidos por 4 elevadores de acesso da garagem para o *lobby* no térreo e ao mezanino, 1 elevador de emergência, 2 elevadores de acesso às lojas, 2 elevadores para as ocas, atendendo até o mezanino. Há espaço destinado à coleta seletiva de lixo, espaço para tratamento de água recuperada para reuso, sala de espera do estacionamento e áreas técnicas e de administração predial.



Nota da Administradora

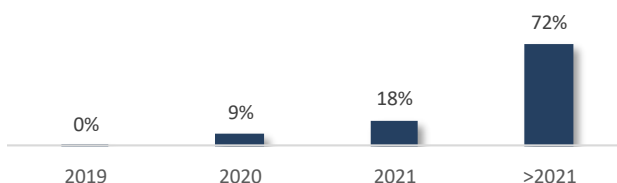
No dia 18/05/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a abril de 2019 no valor de R\$ 0,4339. A distribuição foi impactada positivamente após pagamento de aluguel em atraso, conforme divulgado em Fato Relevante em 24 de abril. Após a última locação informada no relatório do mês de abril, o edifício manteve a taxa de ocupação em 76,5%, seguindo a tendência de recuperação observada desde junho de 2017, quando o índice registrava 54,4%. No lado operacional, devido à implantação de novas tecnologias, revisão e renegociação de contratos de prestação de serviço o orçamento de 2019 prevê gasto condominial aprox. 11% menor que o realizado em 2018.

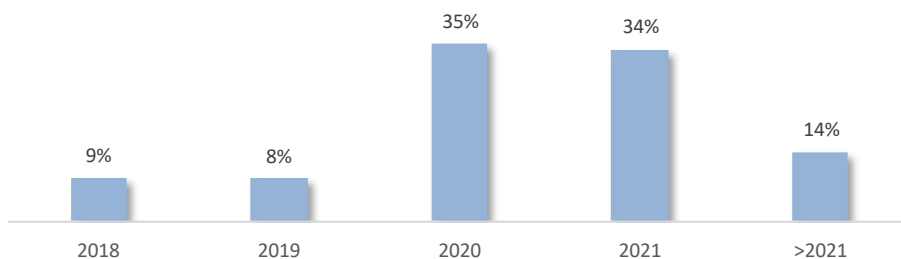
Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	15%	0%	28%	0%	2%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	22%	9%	24%

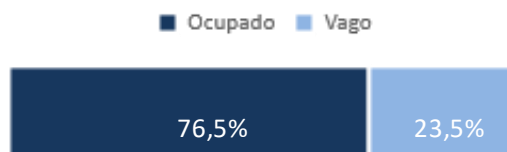
84,2% da carteira é reajustada pelo IGP-M e 15,8% é reajustada pelo IPCA.

Vencimento dos Contratos em percentual da áreaⁱ



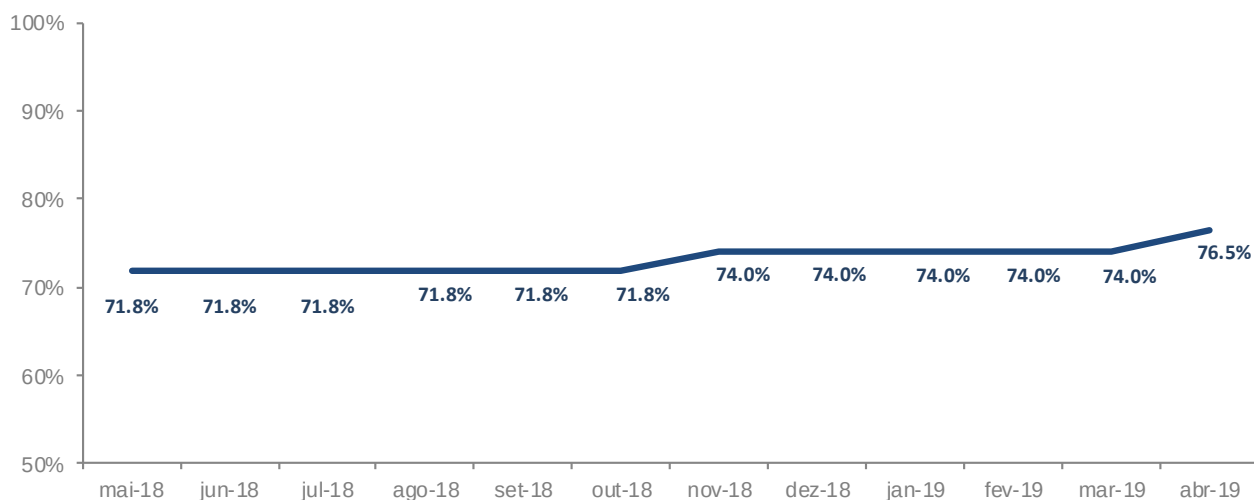


Ocupação do Fundo

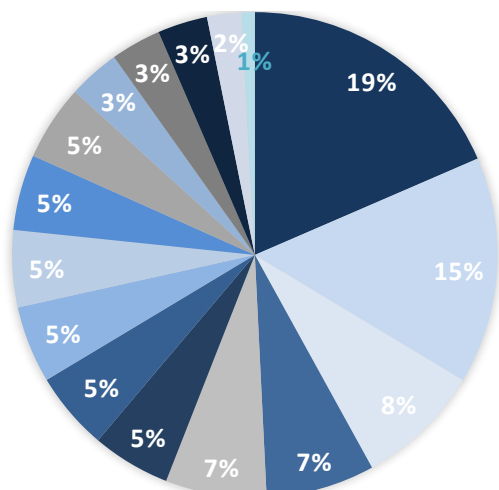


No final do mês de Abril/2019, a taxa de ocupação no imóvel foi de 76,5%.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Ocupação dos Locatáriosⁱ



- Zurich Minas
- ABBVIE
- Banco Toyota
- SEB
- Panalpina
- NCR
- Qualcomm
- Rádio Globo
- Auto Suture
- Fleury
- Zurich Santander
- Salesforce
- Bridgestone
- Dassault
- Kroll
- Lojas

ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Quadro de Ocupação Atual

ANDAR							
25	ROOFTOP* (VAGO)						
24	OCUPADO			VAGO			
23	OCUPADO						
22	OCUPADO						
21	OCUPADO						
20	OCUPADO						
19	OCUPADO						
18	OCUPADO						
17	VAGO			OCUPADO			
16	VAGO						
15	VAGO						
14	OCUPADO						
13	VAGO		OCUPADO				
12	OCUPADO						
11	OCUPADO						
10	OCUPADO						
9	OCUPADO						
8	OCUPADO					VAGO	
7	OCUPADO						
6	OCUPADO					VAGO	
5	OCUPADO					VAGO	
4	OCUPADO						
3	OCUPADO						
2	VAGO					OCUPADO	
1	OCUPADO						
0	OCUPADO	VAGO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO

Observação: por questões contratuais, não foram divulgados os nomes dos Locatários.

* O 25º Andar é um *Roof top* com 2 pavimentos contendo área aberta e coberta.

Update

22/03/2019 – Convocação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 23/04/2019 às 10:00h na sede da Administradora para deliberar: (i) Examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018; e (ii) Aprovar a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, exclusivamente para fins de investimento da reserva de liquidez do Fundo, nos limites permitidos pela regulamentação em vigor e de acordo com o regulamento do Fundo.

03/04/2019 – KROLL ASSOCIATES LTDA e AMERICAN APPRAISAL SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO LTDA. – Fato Relevante informando a assinatura do novo Contrato de Locação, com prazo de 5 anos contados a partir de 1º Abril de 2019 e carência em linha com o praticado na região. A nova locação representa 2,55% da área locável total do Imóvel e reduzirá a vacância para 23,49%.

15/04/2019 – TAM LINHAS AÉREAS S/A – Fato Relevante em complemento ao último de 03/03/2017, que o Fundo firmou um acordo com a Antiga Locatária referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1047596-61.2017.8.26.0100, na qual a Administradora estava cobrando o valor integral da rescisão antecipada devido pela Antiga Locatária. Como resultado do acordo, o Fundo recebeu o valor de R\$ 3.865.228,94, após a dedução dos honorários de sucumbência.

18/04/2019 – ABBVIE FARMACÊUTICA – Fato Relevante em complemento ao último de 21/03/2019, informando que a Locatária regularizou o pagamento do aluguel pendente referente a competência Fevereiro de 2019 com vencimento em Março de 2019. A referida Locatária não realizou o pagamento do aluguel referente a competência Março de 2019 com vencimento em Abril de 2019.

22/04/2019 – Realização da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, que teve presentes os cotistas que representam 11.77% do total de cotas do Fundo. Mesmo com a aprovação por unanimidade e sem quaisquer restrições das pautas do dia, a matéria foi prejudicada em razão do quórum insuficiente para aprovação, nos termos da regulamentação em vigor.

24/04/2019 – ABBVIE FARMACÊUTICA – Fato Relevante em complemento ao último de 18/04/2019, informando que a Locatária regularizou o pagamento do aluguel pendente a competência Março de 2019 com vencimento em Abril de 2019.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Nov/18	Dez/18	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Abr/19
Receitas	3.233.418	3.208.937	3.285.579	3.306.952	3.316.918	4.329.183
Operacionais	3.206.615	3.189.734	3.258.901	3.289.280	3.300.165	4.299.693
Financeiras	26.802	19.203	26.678	17.672	16.753	29.490
Despesas	(1.028.652)	(883.808)	(1.315.128)	(1.117.846)	(1.111.871)	(1.115.140)
Reserva de contingência	(123.540)	(108.649)	(99.922)	(90.305)	(106.667)	(323.274)
Benfeitorias	-	10.478	-	-	-	-
Ajustes ⁱ	266.029	342.160	27.986	48.589	(71.701)	3.251.427
Resultado Líquido	2.347.255	2.569.118	1.898.515	2.147.390	2.026.678	6.142.197

ⁱAjustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: No final do mês de Abril/19 a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 6.524.454,33.

Distribuição

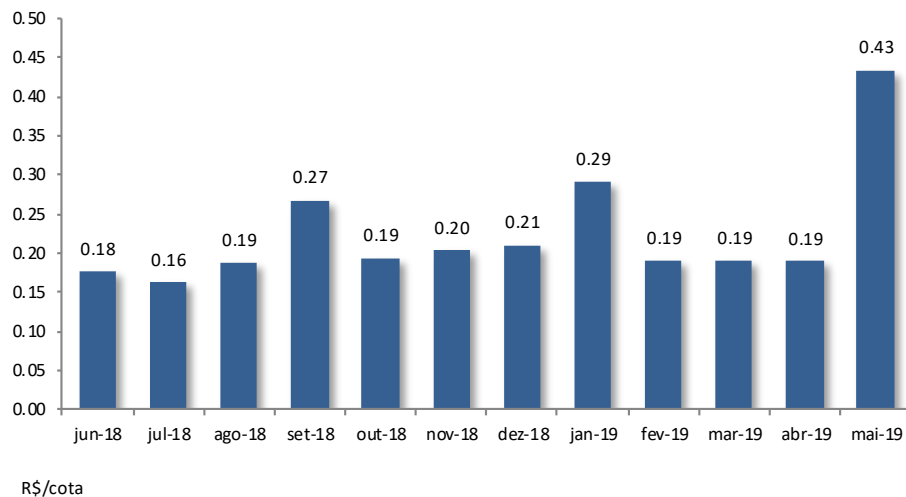
O Regulamento do Fundo prevê distribuição de rendimentos no 10º dia útil subsequente ao recebimento da receita do mês anterior, apurada segundo o regime de caixa. A Administradora informa a seus cotistas que a distribuição de rendimentos, a título de antecipação, ocorrerá sempre no último dia útil do mês de recebimento das locações.

Data base: 22/05/2019

Data de pagamento: 31/05/2019

Rendimento: R\$ 0,4339

Mês de referência: Abril/2019



Mercado Secundário

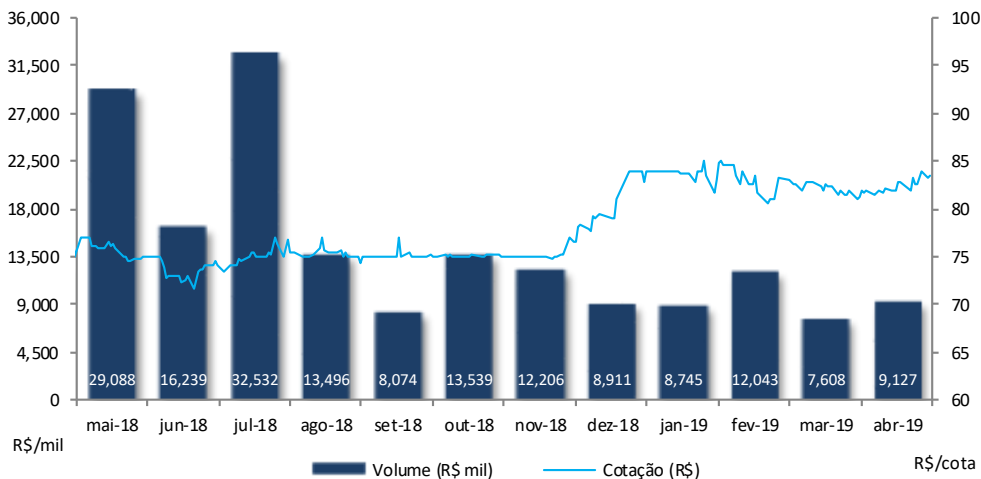
As cotas do FII TB Office (TBOF11) são negociadas no mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 111.728

Cotação de fechamento: R\$ 83,59

Volume: R\$ 9.127.250

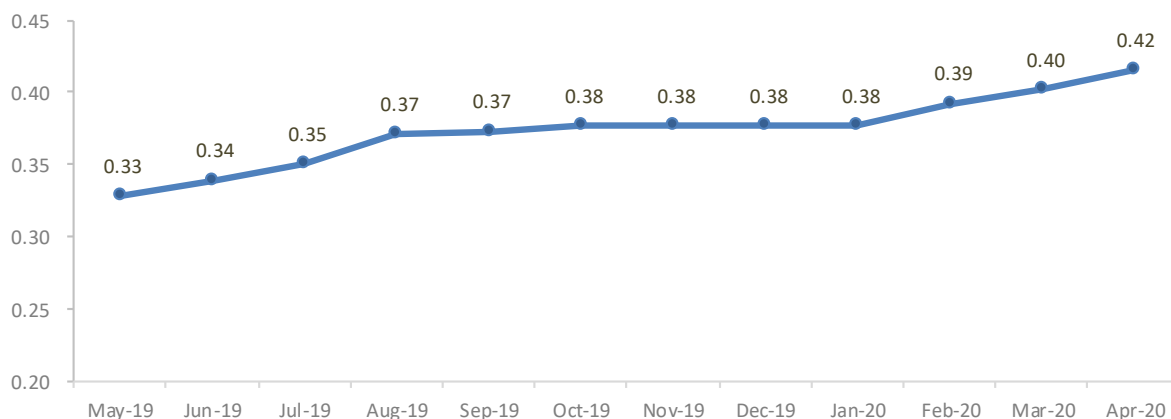
Mês de referência: Abril/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Expectativa Futura de Aluguel/Cota^{i,ii}



i A expectativa futura de receita com aluguel contida no gráfico acima é uma estimativa baseada nas atuais condições e não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, às condições de mercado.

ii A expectativa ora demonstrada não contempla eventuais desembolsos com a intermediação e/ou reajuste anual de locação, representando apenas o valor que o Fundo receberá de aluguel sem que sejam consideradas quaisquer despesas, não se tratando de garantia de rendimento.

Processos Judiciais

Mandado de Segurança nº 1045713-94.2015.8.26: Impetrado em nome do Fundo a fim de discutir a legalidade da cobrança complementar de IPTU sobre relativo ao exercício de 2013, em linha com o divulgado em Fato Relevante de 06 de outubro de 2015. Em 10.11.2015 foi proferida decisão determinando a suspensão da exigibilidade do crédito tributário tendo em vista o depósito judicial integral de seu montante.

Ação Ordinária nº 1047364.64.2015.8.26.0053: Ajuizada em nome do Fundo a fim de discutir a legalidade da cobrança complementar de IPTU relativo ao exercício de 2012, época em que o imóvel não pertencia ao Fundo. A exigibilidade do crédito tributário está suspensa em razão do depósito judicial realizado pelo proprietário do imóvel à época do fato gerador.

Ação de Execução de Título Extrajudicial rescisão contratual da TAM Linhas Aéreas S/A
Processo nº 1047596-61.2017.8.260100

O cronograma das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma da regulamentação aplicável.

Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

- [Site da Administradora](#)

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel a pós 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revistos. Contrato qualificados como *built-to-suit* podem prever regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regado especificamente em cada contrato desta modalidade.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:
<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.