



TB Office - Proposta

Março de 2017

Parte 1

Ativo Tower Bridge

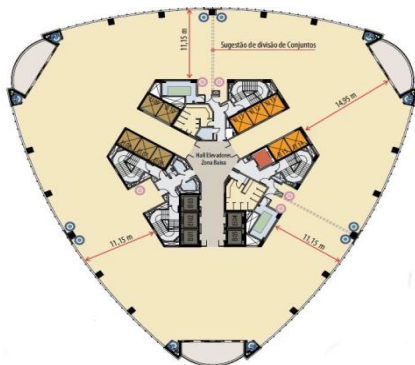
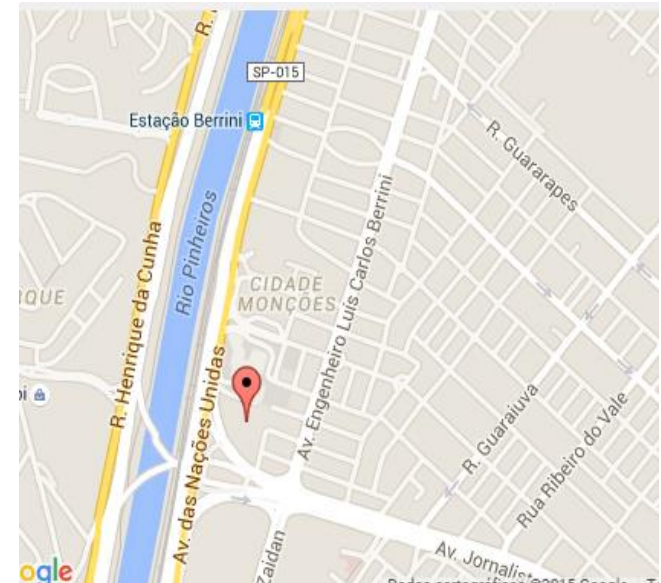
Tower Bridge

Av. Jorn. Roberto Marinho, 85, Cidade das Monções – São Paulo



Principais Características

- ✓ ABL BOMA: 56.447,18 m²
- ✓ Andares: 24
- ✓ Laje: ~2.200 m²
- ✓ Vagas: 840
- ✓ Tipo: AAA
- ✓ Terreno: 13.223m²
- ✓ IPTU: R\$ 12,98/m²
- ✓ Cond: R\$ 29,86/m²

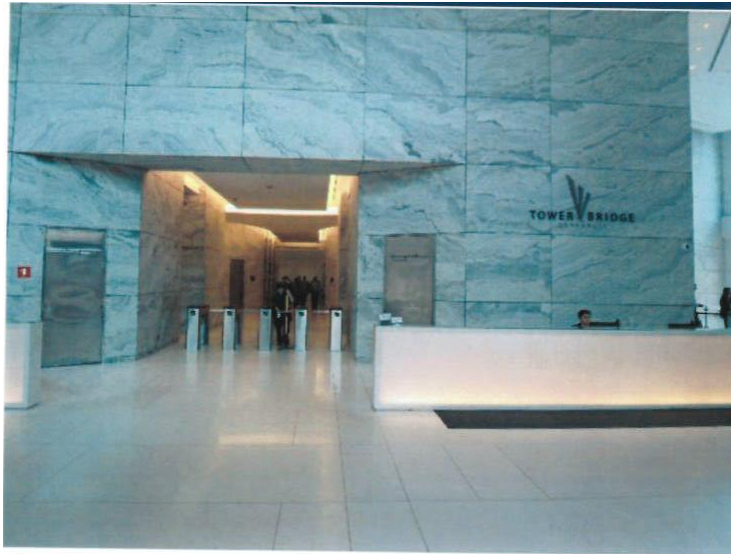


Principais Locatários

Abbvie	Auto Suture/ CCI/ Medtronic	Banco Toyota	Blenz Café
Burger +	Fleury	Go Natural	Je Vous Aime (JVA)
Qualcomm	Rizzo Gourmet	TAM	Zurich
		Panalpina	Dassault

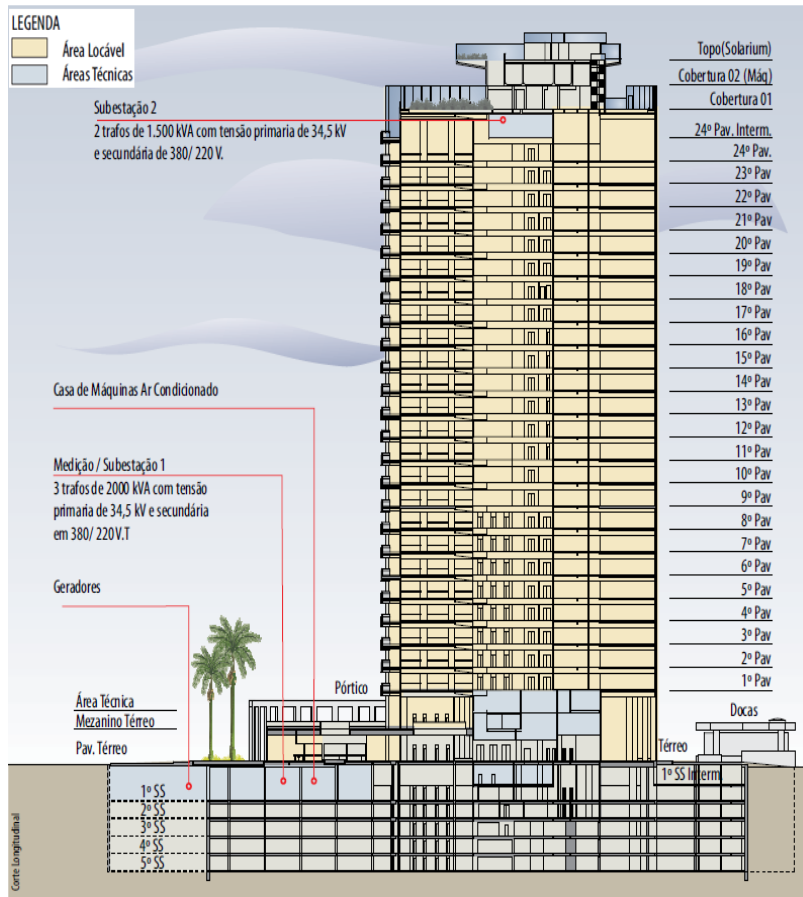
Tower Bridge

Av. Jorn. Roberto Marinho, 85, Cidade das Monções – São Paulo



Tower Bridge

Av. Jorn. Roberto Marinho, 85, Cidade das Monções – São Paulo



25	Vago 2,178					
24	Vago 2,229					
23	Ocupado 2,255					
22	Ocupado 2,255					
21	Ocupado 2,255					
20	Ocupado 2,255					
19	Vago 2,255					
18	Vago 2,179					
17	Vago 2,214					
16	Vago 2,214					
15	Vago 2,214					
14	Vago 2,214					
13	Vago 732	Ocupado 1,482				
12	Ocupado 2,214					
11	Ocupado 2,214					
10	Ocupado 2,138					
9	Ocupado 2,173					
8	Ocupado 1,440				Vago 734	
7	Ocupado 2,173					
6	Ocupado 1,449				Vago 724	
5	Vago 2,173					
4	Vago 2,173					
3	Ocupado 2,173					
2	Vago 720	Vago 720		Ocupado 734		
1	Ocupado 2,173					
0	Ocupado 95	Vago 58	Ocupado 65	Ocupado 65	Ocupado 65	Ocupado 954

✓ Vacância total – 45,6%

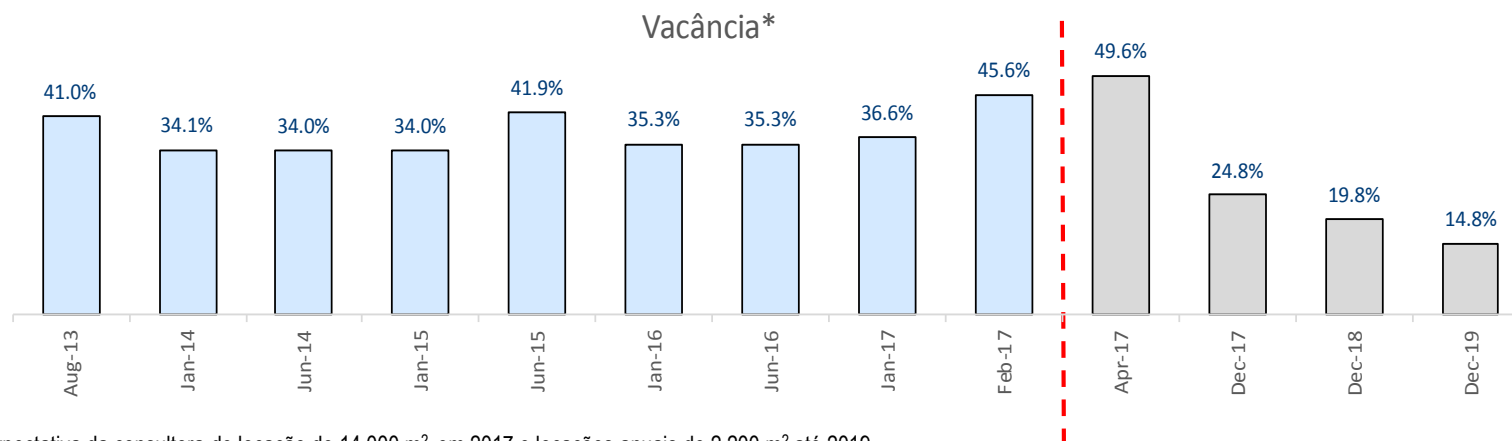
Tower Bridge

Av. Jorn. Roberto Marinho, 85, Cidade das Monções – São Paulo

Ranking locatários por área

#	Locatário	ABL	%
1	Zurich	9,018.56	16.0%
2	Auto Suture	6,524.96	11.5%
3	Abbvie	3,612.61	6.4%
4	Fleury	3,126.85	5.5%
5	Banco Toyota	2,906.68	5.1%
6	Panalpina	2,213.86	3.9%
7	Dassault	1,481.52	2.6%
8	Qualcom	1,448.73	2.6%

- ✓ 28/02/2017 – Devolução integral da locatária TAM.
- ✓ 30/04/2017 – Devolução do 20º andar da Zurich. (Ainda em negociação com o locatário).
- ✓ Até 31/12/2017 – Expectativa de locação de 14.000m².



* Expectativa da consultora de locação de 14.000 m² em 2017 e locações anuais de 2.200 m² até 2019.

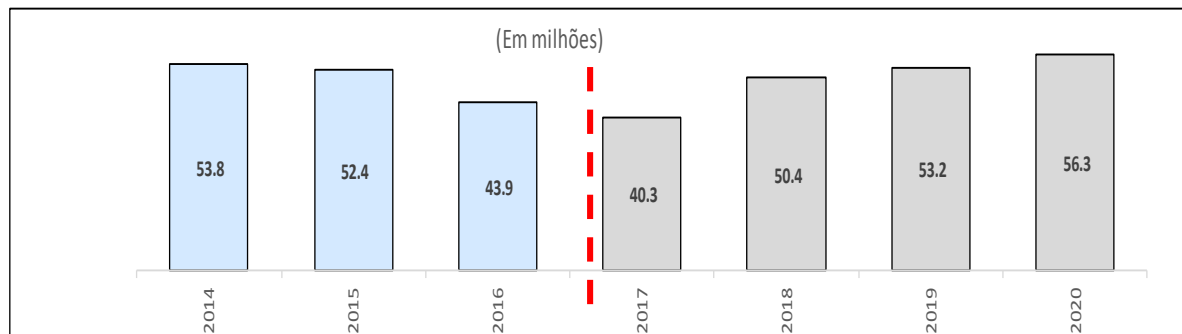
A expectativa futura é apenas uma estimativa baseada nas atuais condições e não representa qualquer garantia, estando sujeita, portanto, às condições de mercado.

Tower Bridge

Av. Jorn. Roberto Marinho, 85, Cidade das Monções – São Paulo

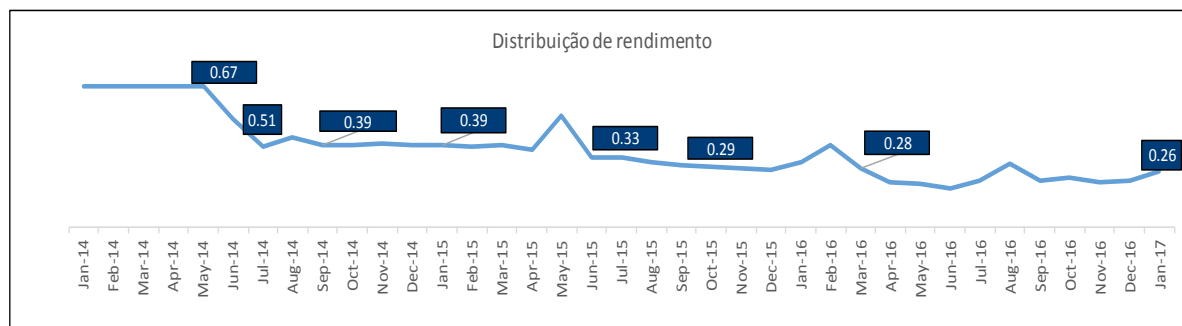
i

Receita de Aluguel*



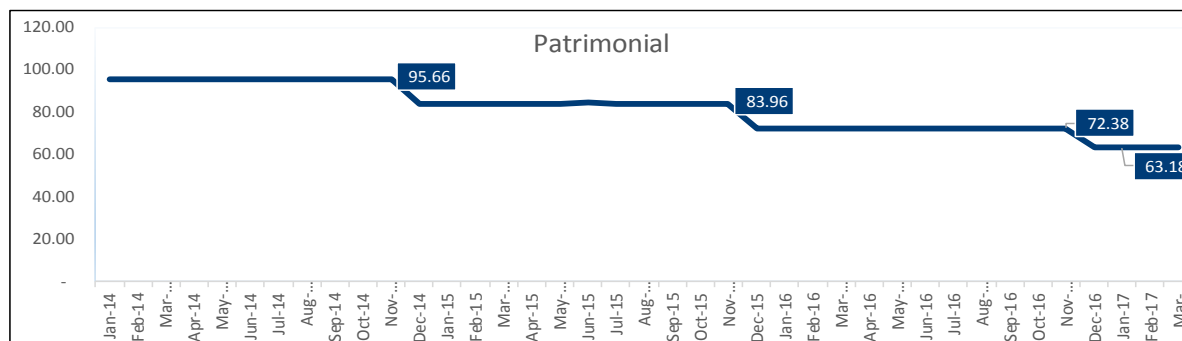
ii

Distribuição de rendimentos



iii

Evolução Cota Patrimonial



* Expectativa da consultora de locar 14.000 m² a preços atuais em 2017 e locações anuais de 2.200 m² até 2020.

Parte 2

Mercado

Mercado

Política

- Governança

Novo governo, apoiado pelo Congresso

- Confiança

Índices de confiança (consumidor, indústria, etc.) com sinais de recuperação

- Instituições

Nomeações técnicas em detrimento de cargos políticos

- Investimento Externo:

Retomada de negociações com países desenvolvidos

Ajustes

- Estrutural

- i. Indicações técnicas (BNDES, Fazenda, Banco Central, etc.)
- ii. Lei do Pré-sal
- iii. PEC 241 (Limitação de gastos)
- iv. Reforma da Previdência
- v. Novo modelo de Concessão
- vi. Privatizações

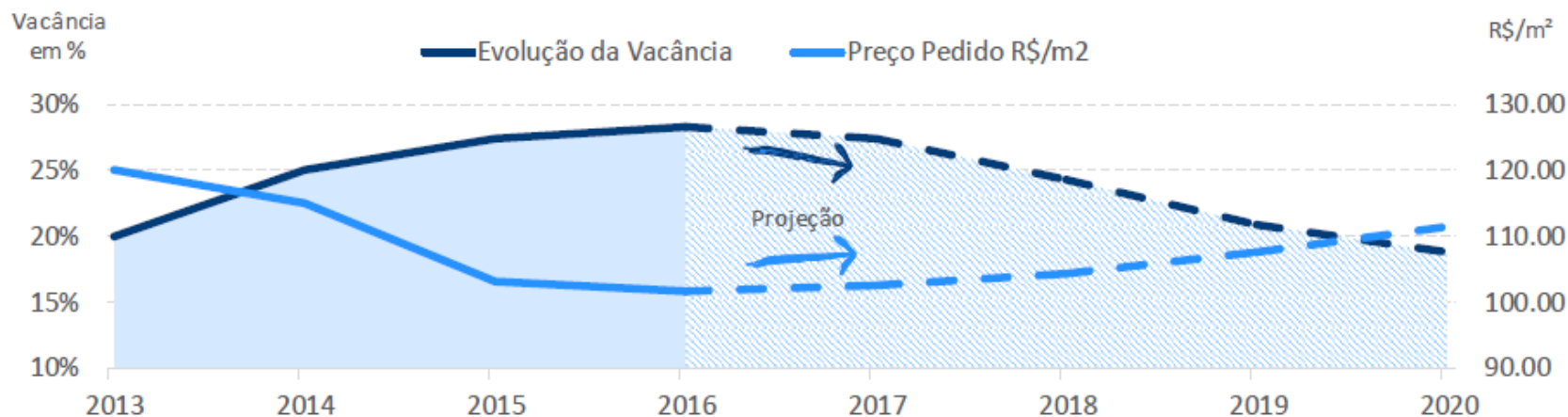
- Monetário

- i. 1º ciclo de redução
 - Iniciou em 2016
 - Fim 4Q2017 ~ 10%
- ii. 2º ciclo de redução
 - Potencialmente 2018 (~100bps)

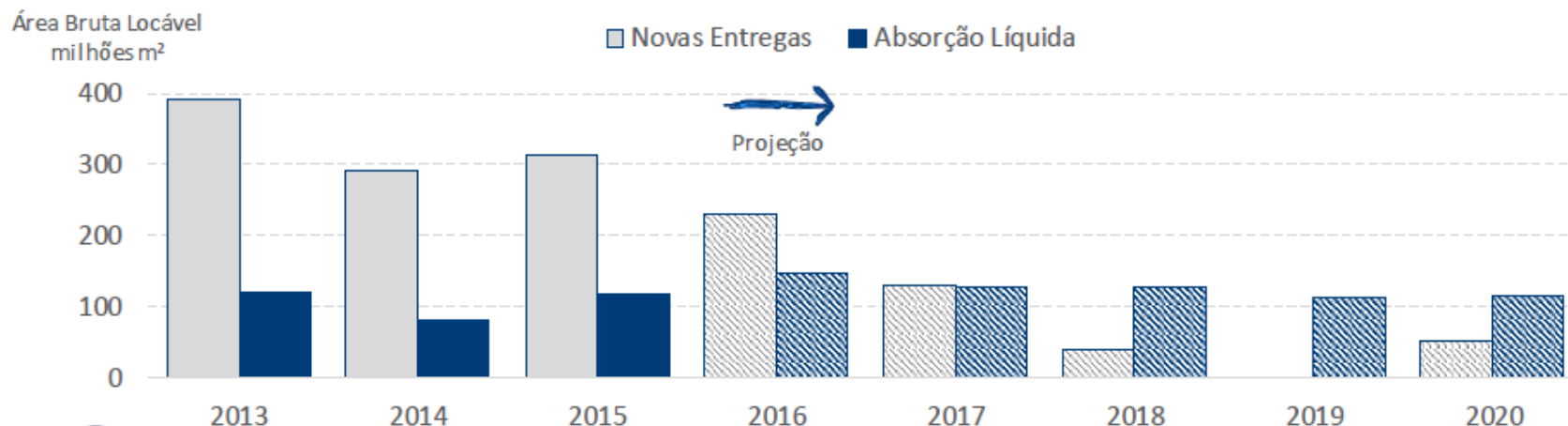
Mercado

Cidade de São Paulo, AA+

Evolução da Vacância



Novas Entregas

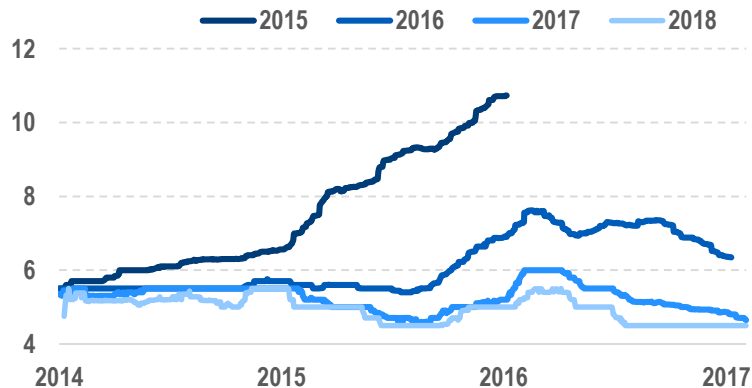


Cenário Macro

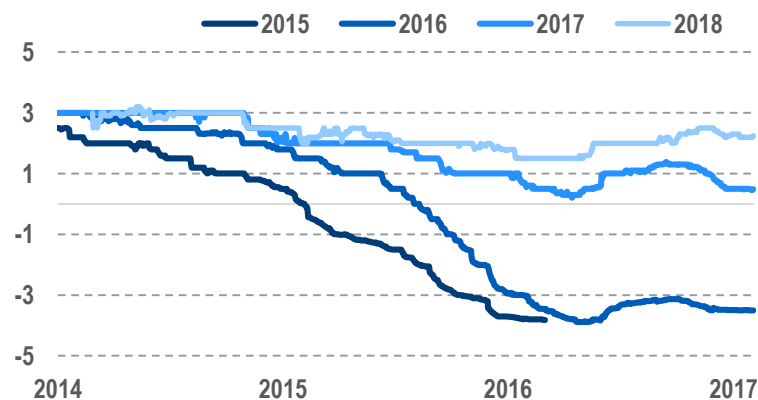
Atual e perspectiva

Expectativa de queda de inflação, que permitirá o Banco Central reduzir a taxa de juros; O PIB por sua vez deve retornar ao território positivo após dois anos de recessão.

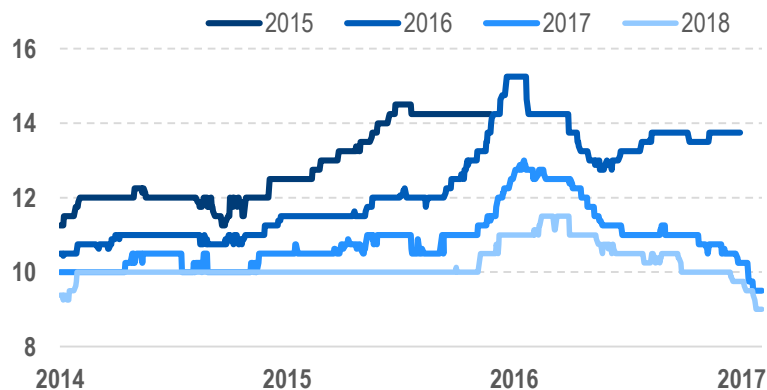
Inflação convergendo para a meta do Banco Central de 4.5% (IPCA)



PIB



Taxa de juros – Expectativa de juros abaixo de 10% em 2017(Selic)



Parte 3

Comparáveis – Anúncios e negociações efetivadas

Comparáveis



Torre Z Morumbi

ABL: 38.551,77 m²
Ano: 2013
Ocupação: 58,2%
Preço pedido: R\$ 85-95/m²
Endereço: Avenida Doutor Chucri Zaidan, 1240, Morumbi.



Edifício Jacarandá

ABL: 10.525,00 m²
Ano: 2015
Ocupação: 20%
Preço pedido: R\$ 90 -110m²
Endereço: Rua Sansão Alves dos Santos, 400, Cidade Monções.



W Torre Morumbi

ABL: 46.569,34 m²
Ano: 2015
Ocupação: 57,9%
Preço pedido: R\$ 100-110/m²
Endereço: Avenida das Nações Unidas, 14261, Brooklin Paulista.



Thera Corporate

ABL: 31.634,08 m²
Ano: 2014
Ocupação: 80%
Preço pedido: R\$ 85-95/m²
Endereço: Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, Itaim Bibi.



Berrini One

ABL: 29.482,93 m²
Ano: 2014
Ocupação: 62,5%
Preço pedido: 85 - 90/m²
Endereço: Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, Itaim Bibi.



Morumbi Corporate

ABL: 36.452,00 m²
Ano: 2013
Ocupação: 92,3%
Preço pedido: R\$ 100 - 110/m²
Endereço: Avenida Doutor Chucri Zaidan, 1240, Morumbi.



Fonte: Consultora Tishman Speyer com base building.com.

Comparáveis



EZ Tower

ABL: 47.001,51 m²
Ano: 2014
Ocupação: 100%
Preço pedido: R\$ 90 -95/m²
Endereço: Rua Arquiteto
Olavo Redig de Campos,105,
Santo Amaro.



Parque da Cidade

ABL: 65.138,70 m²
Ano: 2017
Ocupação: 0%
Preço pedido: R\$ 80 - 90/m²
Endereço: Avenida das
Nações Unidas, 14.400,
Brooklin Paulista.



Torre Norte

ABL: 55.729,63 m²
Ano: 2004
Ocupação: 60%
Preço pedido: R\$ 75 - 85/m²
Endereço: Avenida das
Nações Unidas, 12.901,
Brooklin Paulista.



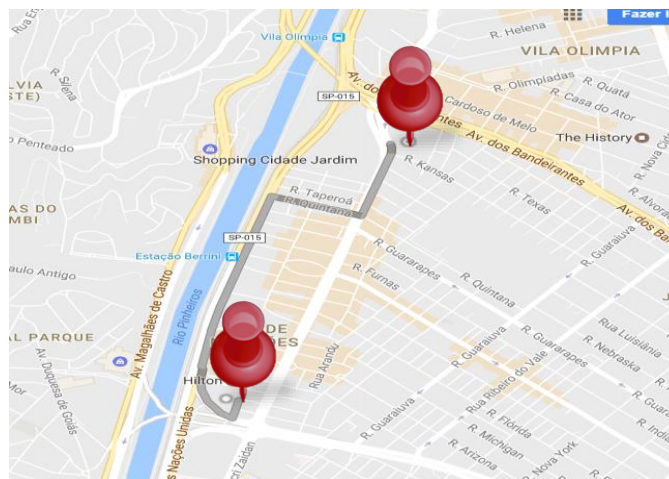
Edifício Birmann 12

ABL: 11.609,78 m²
Ano: 2016
Ocupação: 45%
Preço pedido: R\$ 75 -85/m²
Endereço: Rua Alexandre
Dumas, 1.711, Santo Amaro.

Fonte: Consultora Tishman Speyer com base building.com.

Comparáveis - Anúncios

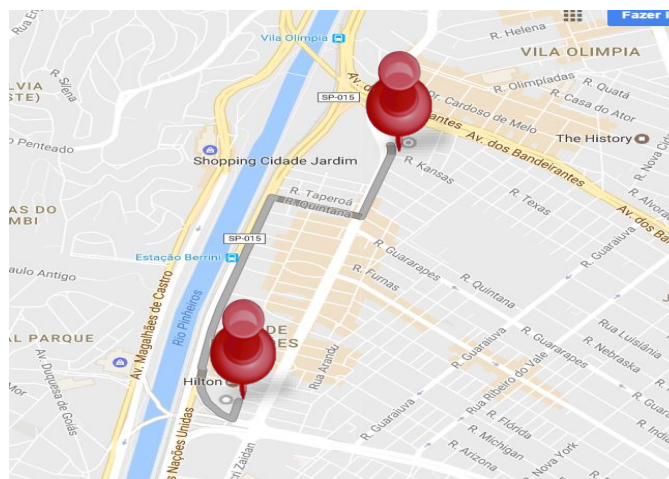
Edifício Thera Corporate (Classificação: AAA – Triple A)



Thera Corporate		
Metragem	Valor	R\$/m2
TOTAL	R\$ 106,000,000.00	R\$ 10,013.00

- ✓ Edifício localizado na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 .
- ✓ Prédio Triple A
- ✓ 1,7 Km do Tower Bridge
- ✓ **Proposta recusada pelo proprietário em Junho/2016.**

Edifício Berrini One (Classificação: AAA – triple A)

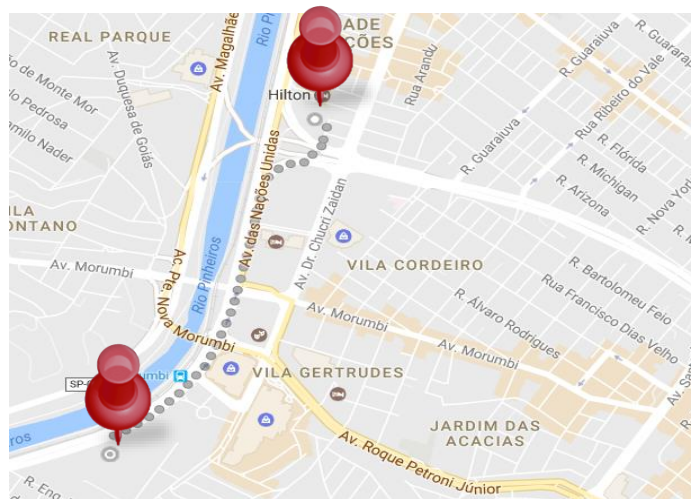


Berrini One (i)		
Metragem	Valor	R\$/m2
911.0	R\$ 17,499,072.00	R\$ 19,208.64
1051.0	R\$ 20,000,000.00	R\$ 19,029.50
1067.0	R\$ 18,139,000.00	R\$ 17,000.00

- ✓ Edifício localizado na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 .
- ✓ Prédio Triple A.
- ✓ 1,7 Km do Tower Bridge.

Comparáveis - Anúncios

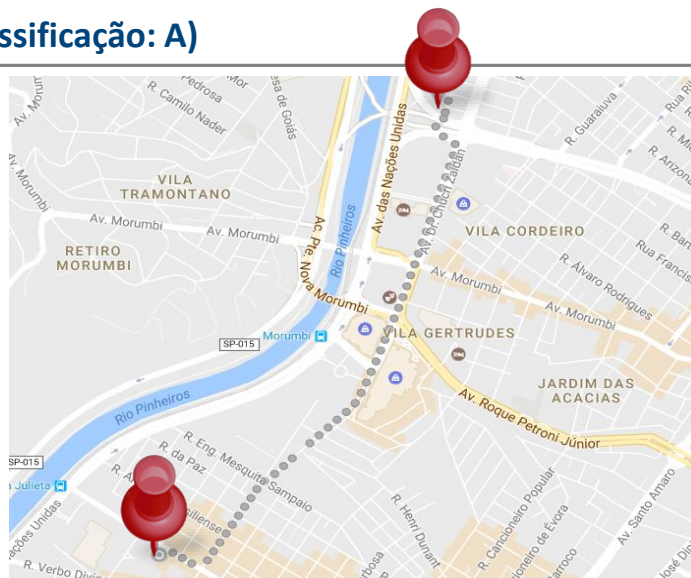
Edifício Parque da Cidade (Classificação: AAA - Triple A)



Parque da Cidade		
Metragem	Valor	R\$/m2
740.0	R\$ 11,840,000.00	R\$ 16,000.00

- ✓ Edifício localizado na Avenida das Nações Unidas, 14.400 .
- ✓ Prédio Triple A.
- ✓ 1,5 Km do Tower Bridge.

Edifício Birmann 12 (Classificação: A)

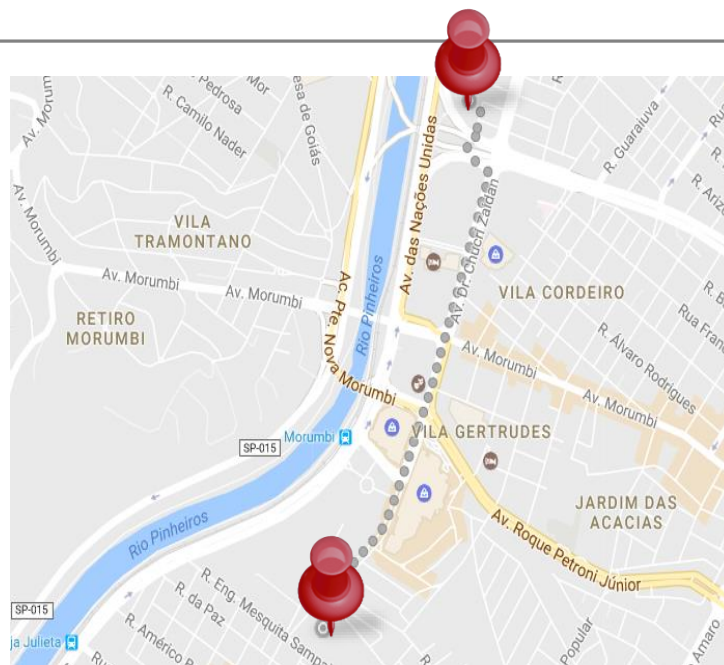


Edifício Birman		
Metragem	Valor	R\$/m2
841.0	R\$ 16,800,000.00	R\$ 19,976.22

- ✓ Edifício localizado Rua Alexandre Dumas, 1711, Chácara Santo Antônio.
- ✓ Prédio com classificação A.
- ✓ 2,6 Km do Tower Bridge

Comparáveis – Negociações

EZ Tower (Triple A)



- ✓ Edifício localizado na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Santo Amaro.
- ✓ Prédio Triple A.
- ✓ 1,9 Km do Tower Bridge.

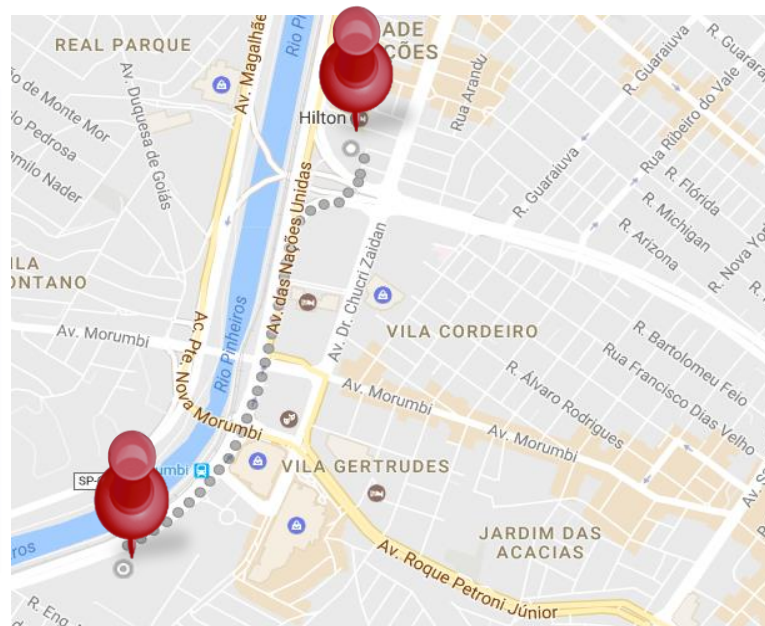
São Carlos compra da Eztec imóvel em SP por R\$564 mi

EZ Tower			
Valor pago	Metragem	R\$/m2	Valor corrigido*
R\$ 564,000,000.00	47,000.00	R\$ 12,000.00	R\$ 15,598.80

* Comprado em Janeiro/2013 e corrigido pelo IGPM.

Comparáveis – Negociações

Parque da Cidade (Triple A)



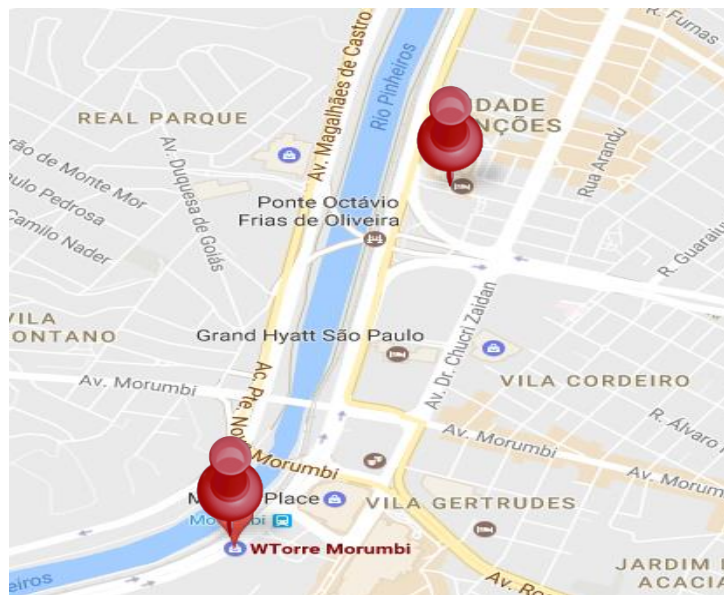
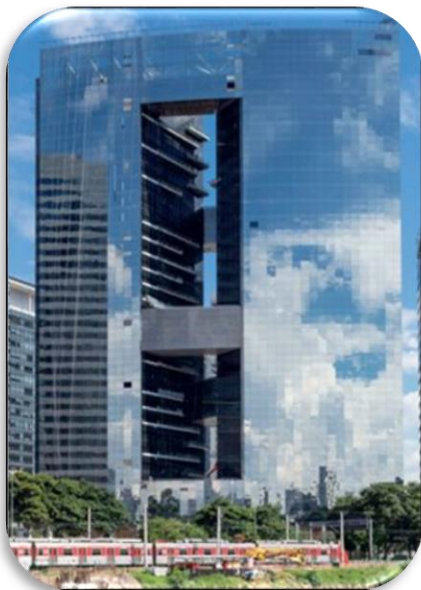
- ✓ Edifício localizado na Avenida das Nações Unidas, 14.400 .
- ✓ Prédio Triple A.
- ✓ 1,5 Km do Tower Bridge.

Parque da Cidade - Torre Sucupira			
Valor pago	Metragem	R\$/m2	Valor corrigido*
R\$ 364,391,942.72	32,504.00	R\$ 11,210.68	R\$ 12,821.79

* Negociado em 2015 e corrigido pelo IGPM.

Comparáveis – Negociações

W Torre Morumbi (Triple A)



- ✓ Edifício localizado Avenida das Nações Unidas, 14261, Santo Amaro.
- ✓ Prédio Triple A.
- ✓ 1,5 Km do Tower Bridge.

WTorre Morumbi Corporate - Ala B

Valor pago	Metragem	R\$/m2	Valor corrigido*
R\$ 561,156,000.00	46,763.00	R\$ 12,000.00	R\$ 12,231.43

* Negociado em 2016 e corrigido pelo IGPM.

Parte 4

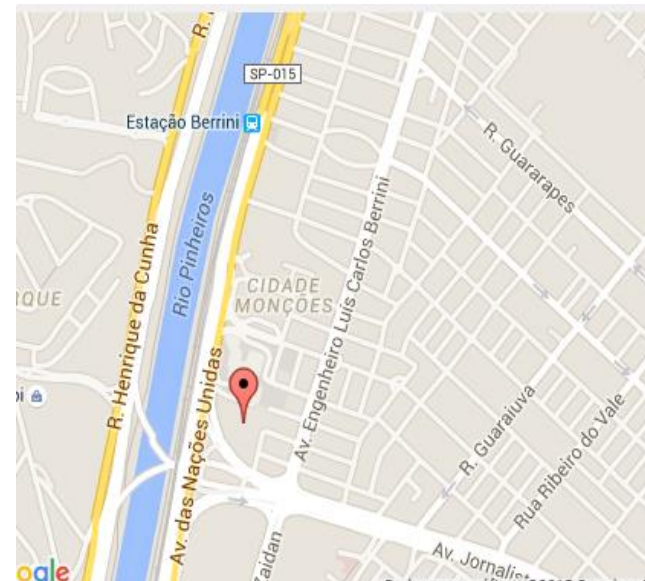
Proposta

História do Fundo

2013
Junho

Constituição do Fundo

- Objeto do Fundo: Edifício Tower Bridge Corporate.
- Política de Investimentos: investimento de longo prazo.
 - Fundo com propósito de renda: receita com locações.
- Valor de aquisição: **R\$ 949.927.200,00ⁱ (R\$ 94,52/cota)**
(sem correção) **R\$ 16.828,60/m²**



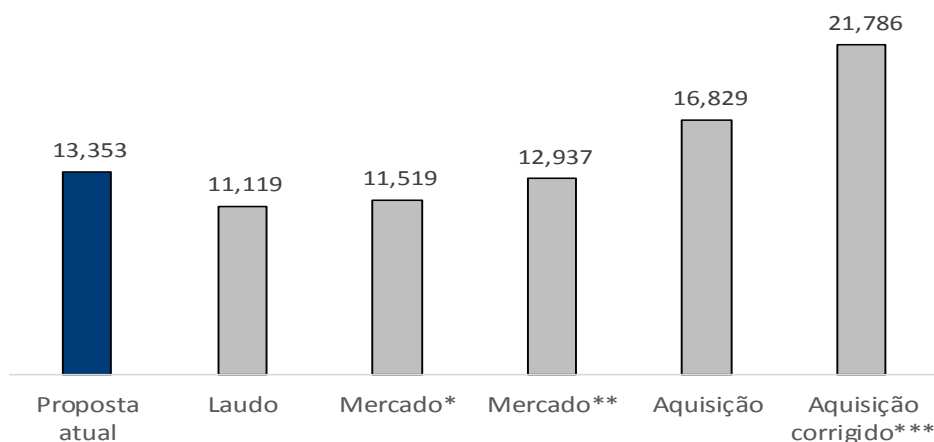
ⁱ O valor total da oferta, incluindo os custos, foi de R\$ 1.005.000,00 (R\$ 100/cota).

Proposta

Após negociação do administrador houve realização de uma nova proposta pelo comprador no dia 03/03/2017.

	Valor	R\$/m2	R\$ por cota
Proposta inicial	703,500,000.00	12,463	70.00
Proposta atual	753,750,000.00	13,353	75.00
Laudo	627,625,000.00	11,119	62.45
Mercado*	650,235,000.00	11,519	64.70
Mercado**	730,233,000.00	12,937	72.66
Aquisição	949,927,200.00	16,829	94.52
Aquisição corrigido***	1,229,764,011.91	21,786	122.36

Proposta (m2)



Geral

- i. Momento mais desafiador do fundo.
- ii. Melhora no cenário/perspectiva econômica .
 - Aumento de visitas.
 - Expectativa de redução de vacância.
 - Aumento de negociações comerciais.
 - Redução de custos (Condomínio).
- iii. Prédios comparáveis com maiores preços pedidos.

* Cotação de fechamento do dia 01/02/2017 (Data anterior ao recebimento da proposta inicial).

** Cotação de fechamento do dia 08/03/2017.

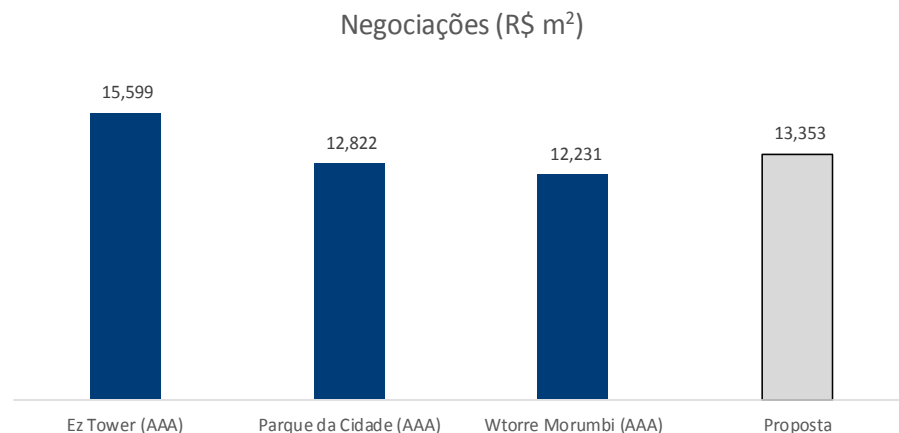
*** Corrigido pelo IGPM.

Proposta – Comparáveis

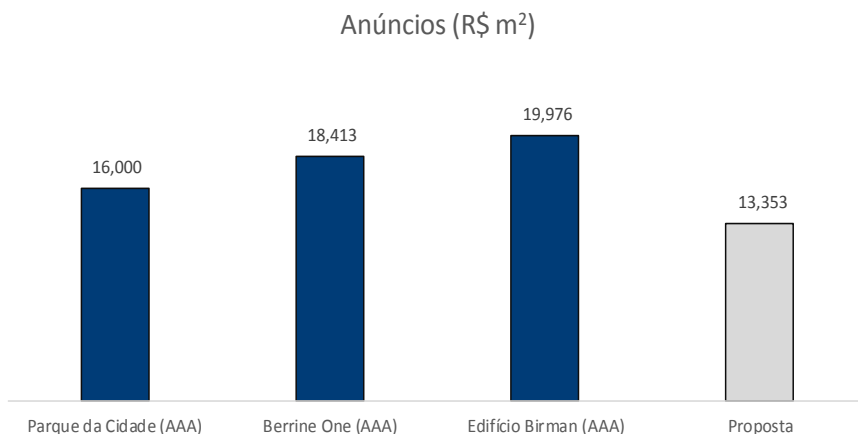
Negociações efetivadas

	Valores nominais	Valores corrigidos*
Parque da Cidade (AAA)	11,210.68	12,821.79
Ez Tower (AAA)	12,000.00	15,598.80
Wtorre Morumbi (AAA)	12,000.00	12,231.43
Proposta	13,353.19	13,353.19

* Valores corrigidos pelo IGPM.



Anúncios



Visão do administrador

Geral

O administrador e o consultor imobiliário entendem que a proposta apresentada demonstra um preço que reflete as atuais condições de mercado e o cenário econômico atual ainda muito desafiador, considerando altas taxas de vacância, desconto, allowance e baixos preços de m². O fundo se encontra em seu momento mais desafiador desde a sua constituição. Porém, com as perspectivas de melhora do mercado, vislumbramos uma redução na taxa de vacância assim como uma melhora no preço de m² do empreendimento e, conseqüentemente, no valor do ativo. Portanto, entendemos que não estamos no momento de mercado apropriado para a alienação do imóvel.

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.