

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 mercado

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

9.162

Patrimônio Líquido

R\$486.996.961,07

Valor Patrimonial/Cota

R\$48,45

Quantidade de Cotas

10.050.000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

Cadastre-se no Mailing

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

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 Pessoas com Deficiência (PCD), 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

A Assembleia Geral Extraordinária convocada em 22/11/2019 e realizada no dia 10/12/2019 aprovou a venda do Imóvel do Fundo conforme os termos da Proposta de Aquisição do JS Real Estate Multigestão FII ("JSRE") e consequente liquidação do Fundo. Conforme Proposta de Aquisição, o JSRE realizará uma auditoria legal e técnica ("Due Diligence") do Imóvel, seu proprietário e antecessores, nos termos das condições da Proposta de Aquisição.

A Administradora esclarece que finalizada a Due Diligence e ocorrendo a conclusão do deal, disponibilizará um Fato Relevante ao mercado informando os procedimentos para a liquidação do Fundo que incluem, sem se limitar a:

(a) o pagamento dos encargos, conforme previstos no Artigo 47 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que sejam devidos pelo Fundo até a data de efetiva liquidação;

(b) a distribuição dos lucros auferidos pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel, isentos de Imposto de Renda ("IR") quando distribuídos a Cotistas que satisfaçam os requisitos indicados no art. 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

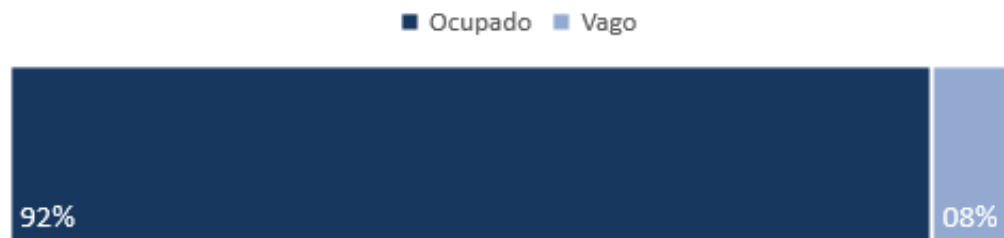
(c) quando do resgate das Cotas, o recolhimento de IR na Fonte, conforme aplicável, a ser apurado pelo Administrador nos termos da legislação aplicável ("IR").

[Fato Relevante](#) com os detalhes da liquidação do fundo.



¹ observando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 atualizado pelo IGPM. A taxa de administração é acrescida do valor de 0,015% a.a., referente aos serviços de escrituração, conforme previsto no regulamento.

Ocupação do Fundo



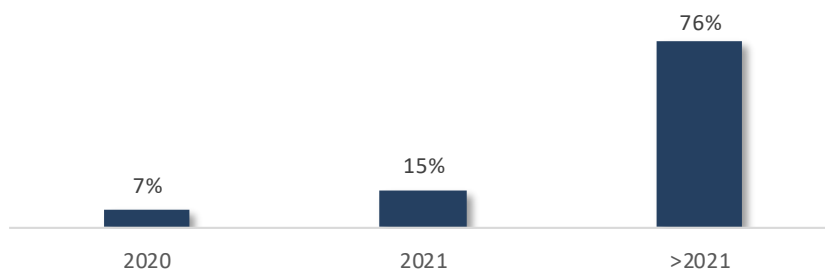
No final do mês de Abril/2020, a taxa de ocupação no imóvel foi de 8,42%.

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

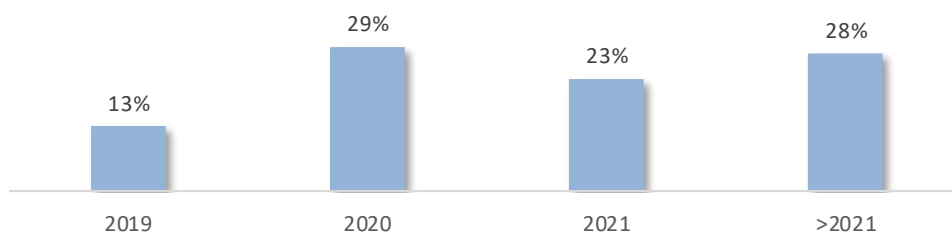
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	10%	0%	24%	0%	2%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	6%	0%	22%	12%	20%

86,66% da carteira é reajustada pelo IGPM e 13,34% é reajustada pelo IPCA.

Vencimento dos Contratos em percentual da áreaⁱ



Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



ⁱPara o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱNos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 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 regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

Demonstração Consolidada de Resultados

	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	mar/20	abr/20
Propriedades para Investimento	3.738.821	3.924.776	200.027.226	3.766.644	-10.834.426	-15.166.749
Outros Ativos Financeiros	20.825	15.039	19.609	19.153	1.870.510	1.465.408
Despesas Operacionais	-460.433	-513.986	-3.564.730	-399.491	-406.497	-185.355
Lucro (prejuízo) líquido no período	3.299.214	3.425.830	196.482.105	3.386.306	-9.370.413	-13.886.696
Ajustes ⁱ	-113.555	201.045	-193.172.434	362.374	87.477.709	901.495
Reserva de Contingência ⁱⁱ	-168.286	-51.931	1.157.677	-299.925	0	1.974.436
Resultado Líquido	3.090.419	3.451.693	3.207.195	3.555.889	84.001.945	-10.999.966

ⁱAjustes referentes as despesas operacionais.

ⁱⁱReversão de reservas para compor o montante destinado a benfeitorias.

Reserva de Contingência: No final do mês de Abril/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 0,00.

Quadro de Ocupação Atual

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

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

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

** Expansão da locatária SALESFORCE, conforme Fato Relevante do dia 19/09/2019

07/11/2019 – Fato Relevante informando que a Assembleia a ser realizada no dia 12/11/2019 foi postergada para o dia 18/11/2019.

08/11/2019 – [Fato Relevante](#) informando que foi formalizado novo Contrato de Locação com a Locatária, **COMPROVA.COM INFORMÁTICA LTDA.**, referente conjuntos 21 e 51 do Imóvel, com área locável de 2.175,51 m², prazo de 5 anos contados a partir de 07 novembro de 2019, com descontos e carência em linha com o praticado na região.

11/11/2019 – [Fato Relevante](#) informando que o Fundo recebeu um Pedido de Procuração para a Assembleia Geral Extraordinária que será realizada no dia 18/11/2019.

13/11/2019 – [Fato Relevante](#) informando que o Fundo recebeu uma Proposta de Aquisição da BLUEMACAW, que ainda seria validada pela Administradora e [Fato Relevante](#) informando que a Proposta foi devidamente validada.

14/11/2019 – Divulgação do [Edital de Convocação](#) para Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada no dia 29/11/2019. Divulgação da [Proposta da Administradora](#); de [Comunicado ao Mercado](#) informando que o Fundo recebeu um pedido de Procuração para a Assembleia Geral Extraordinária do dia 18/11/2019 e de um [Fato Relevante](#) comunicando que a Assembleia do dia 18/11/2019 está mantida e que o Fundo recebeu uma nova Proposta de Aquisição do JS Real Estate Multigestão FII.

18/11/2019 – Divulgação da do [Resumo da Ata](#) da Assembleia Geral Extraordinária e [Resumo da Ata](#). [Fato Relevante](#) informando que o Fundo recebeu uma nova Proposta de Aquisição e pedido de Assembleia Geral Extraordinária e [Fato Relevante](#) informando que a Proposta de Aquisição recebida do JS Real Estate Multigestão FII foi devidamente analisada e validada pela Administradora.

22/11/2019 – Divulgação do [Edital de Convocação](#) para Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada no dia 10/12/2019, [Proposta da Administradora](#) e do [Material Complementar](#).

26/11/2019 – [Fato Relevante](#) informando que a Assembleia a ser realizada no dia 29/11/2019 foi cancelada e que a Assembleia do dia 10/12/2019 está mantida.

10/12/2019 – Divulgação do [Resumo da Ata](#) da Assembleia Geral Extraordinária e [Ata da Assembleia](#), que aprovou a venda do único imóvel do Fundo e sua consequente liquidação.

22/01/2020 – [Fato Relevante](#) informando que o locatário Auto Suture do Brasil LTDA, não efetuou o pagamento do aluguel com competência Dezembro de 2019 com vencimento em Janeiro de 2020.

04/02/2020 – [Fato Relevante](#) A Administradora ressalta ainda que a Locatária não realizou o pagamento da multa e dos encargos devidos, conforme previsto no respectivo contrato de locação. Dessa forma, a receita do Fundo foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota.

02/03/2020 – [COMUNICADO AO MERCADO](#) foi avisado que os informes de rendimentos relativos ao ano calendário 2019 (“Informes de Rendimento”) foram enviados por meio dos Correios, nos endereços cadastrados junto à B3 e à Escrituradora, conforme o prazo regulatório estipulado pela Receita Federal do Brasil.

09/03/2020 – [Fato Relevante](#) foi informado a venda total do imóvel, desta forma assinada 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).

30/04/2020 – [Comunicado ao Mercado](#) em complemento aos Fatos Relevantes divulgados nos dias [09 de março de 2020](#), no dia [30 de março de 2020](#), no dia [06 de abril de 2020](#) e no dia [09 de abril de 2020](#). O prazo para envio pelos Cotistas do custo médio de aquisição das Cotas foi prorrogado para o dia 03 de maio de 2020, sendo que, durante o prazo adicional concedido, só serão aceitos os envios realizados por meio do formulário eletrônico disponibilizado pela Administradora.

15/05/2020 – [Fato Relevante](#) foi comunicado que:

- i. A Administradora divulgou nesta data o pagamento de parte do saldo remanescente da amortização das Cotas, no valor de R\$ 48,25 (quarenta e oito reais e vinte e cinco centavos), que será realizado no dia 22/05/2020. Conforme previamente informado, esta parcela da amortização será descontada pelo valor do Imposto de Renda baseado no custo médio enviado pelos cotistas para a Administradora, de modo que a alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda será aplicada sobre o valor que exceder ao mencionado custo, nos termos da legislação aplicável. Para os cotistas que não enviaram o seu respectivo custo médio, a Administradora considerará o mesmo como R\$ 48,75 (quarenta e oito reais e setenta e cinco centavos) por Cota, para fins de cálculo do Imposto de Renda. Tal valor, equivale ao preço mínimo histórico de negociação das Cotas do FII TB OFFICE no mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.
- ii. Ademais, a Administradora também divulgou o pagamento de rendimentos no valor de aproximadamente R\$ 6,86 (seis reais e oitenta e seis centavos), que será realizado no dia 29/05/2020. Tal valor a ser pago a título de rendimentos se refere ao lucro na venda do referido Imóvel, a valores remanescentes de aluguel e a rendimentos de aplicações em Renda Fixa. Com isso, os investidores serão tributados de acordo com a alíquota adequada ao seu perfil tributário. Para investidores imunes ou isentos, como é o caso das pessoas físicas que atendem os requisitos do parágrafo primeiro do Art. 40 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil N° 1585, não haverá qualquer retenção de imposto de renda na fonte.
- iii. Por fim, a Administradora esclarece que ficaram retidos no Fundo aproximadamente R\$ 0,20 (vinte centavos) por cota, referente ao capital integralizado pelos cotistas, que serão utilizados para arcar com os custos de observância do Fundo até que ocorra a resolução dos passivos referentes aos 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.

Ademais, informamos que a base de cálculo para o ganho de capital foi de, aproximadamente, R\$97,21, sendo esse valor considerado para cálculo do imposto de renda.

Distribuição

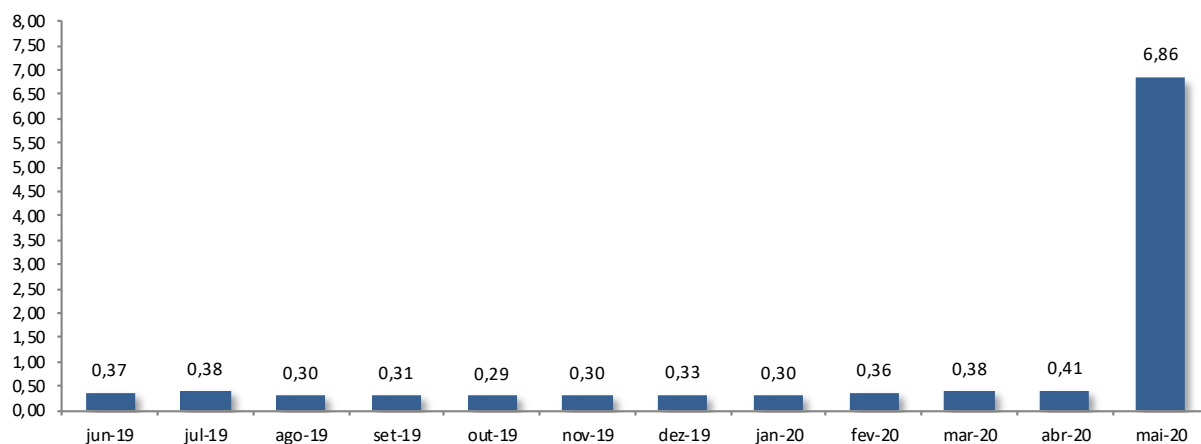
O Regulamento do Fundo prevê distribuição de rendimentos no 10º dia útil subsequente ao recebimento da receita do mês anterior, apurada segundo o regime de caixa. A Administradora informa a seus cotistas que a distribuição de rendimentos, a título de antecipação, ocorrerá sempre no último dia útil do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

Data base: 20/04/2020

Data de pagamento: 30/04/2020

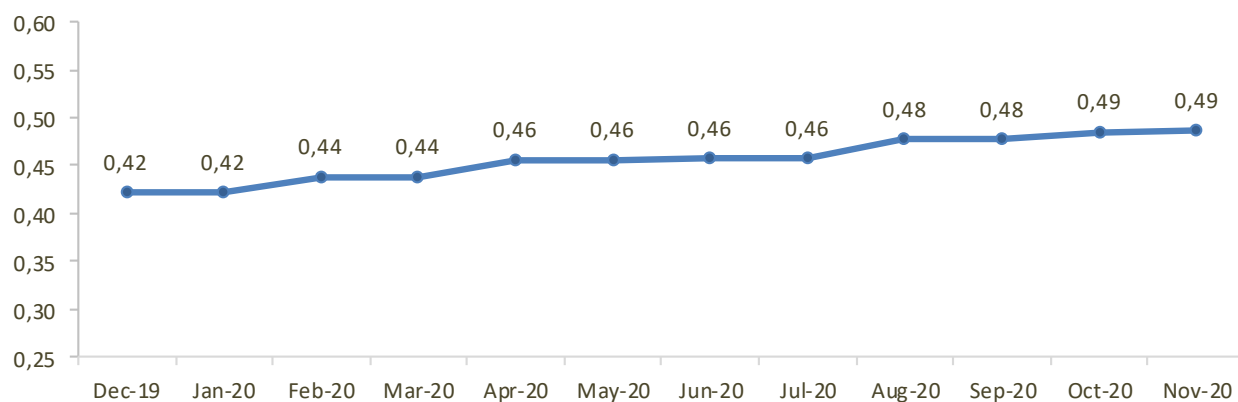
Rendimento: R\$ 0,4073

Mês de referência: Março/2020



R\$/cota

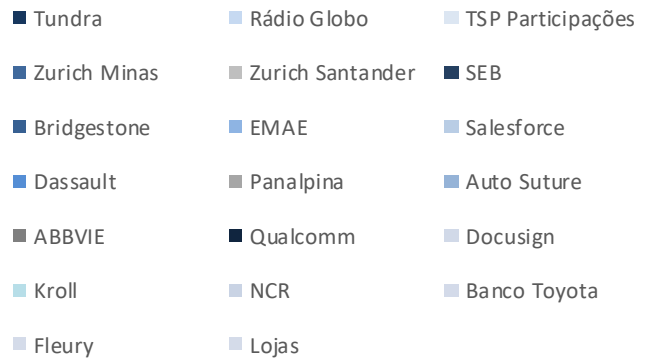
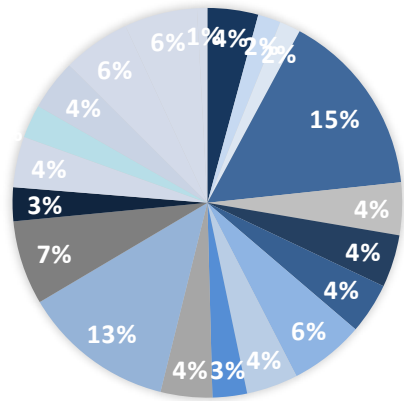
Expectativa Futura de Aluguel/Cota^{i,ii}



ⁱA 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.

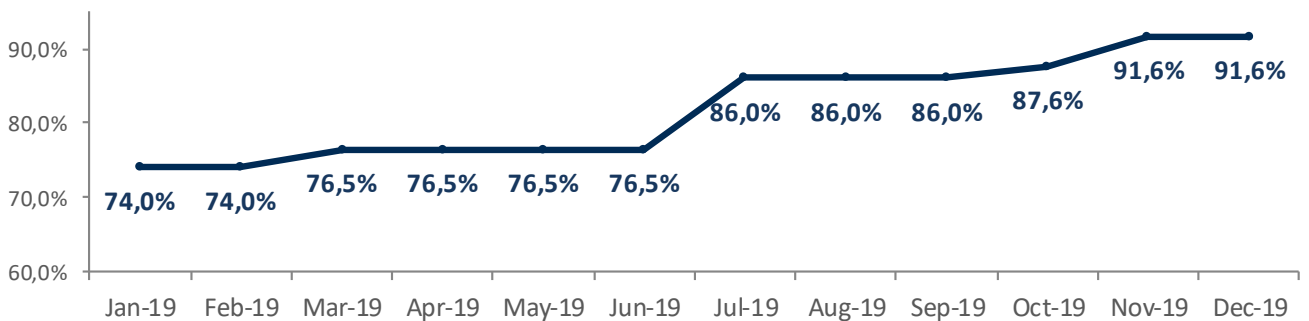
ⁱⁱA expectativa ora demonstrada não contempla eventuais desembolsos com a intermediação e/ou reajuste anual de locação, representando apenas o valor que o Fundo receberá de aluguel sem que sejam consideradas quaisquer despesas, não se tratando de garantia de rendimento.

Ocupação dos Locatários



ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Processos Judiciais

A [cronologia](#) 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.

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



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, consequentemente, 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.