

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 total de ativosⁱ

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 ativosⁱ

Área Locável do Empreendimento

56.531,55m²

Cotistas

4.402

Patrimônio Líquido

R\$ 634.972.888,28

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 63,18

Quantidade de Cotas

10.050.000

ⁱobservando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 atualizado pelo IGPM.

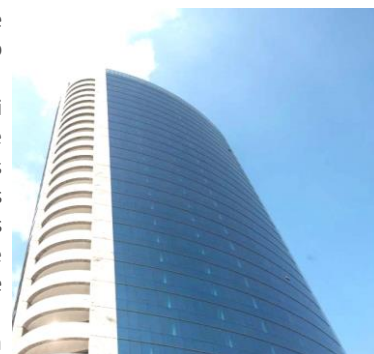
Nota da Administradora

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 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 Docas, 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.



Locatários

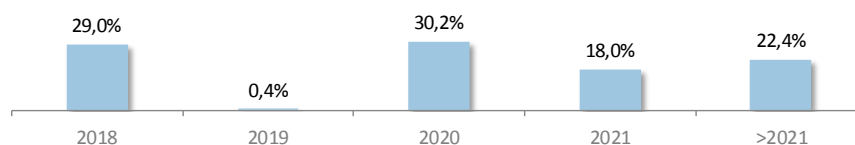
Abbvie	Auto Suture/ CCI/ Medtronic	Banco Toyota	Blenz Café
Burger +	Fleury	Go Natural	Je Vous Aime (JVA)
Qualcomm	Rizzo Gourmet	TAM	Zurich
		Panalpina	Dassault

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

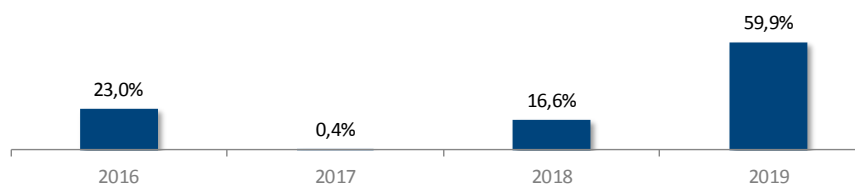
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
33%	18%	0%	9%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
19%	0%	12%	0%	3%	6%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ



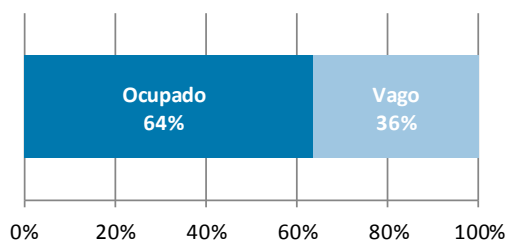
Revisional dos Contratos em percentual da receita^{i,ii}



¹Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de realização de obras e/ou benfeitorias no imóvel previstos em contratos de locação em linha com os instrumentos contratuais vigentes e formalizados à época de elaboração deste relatório

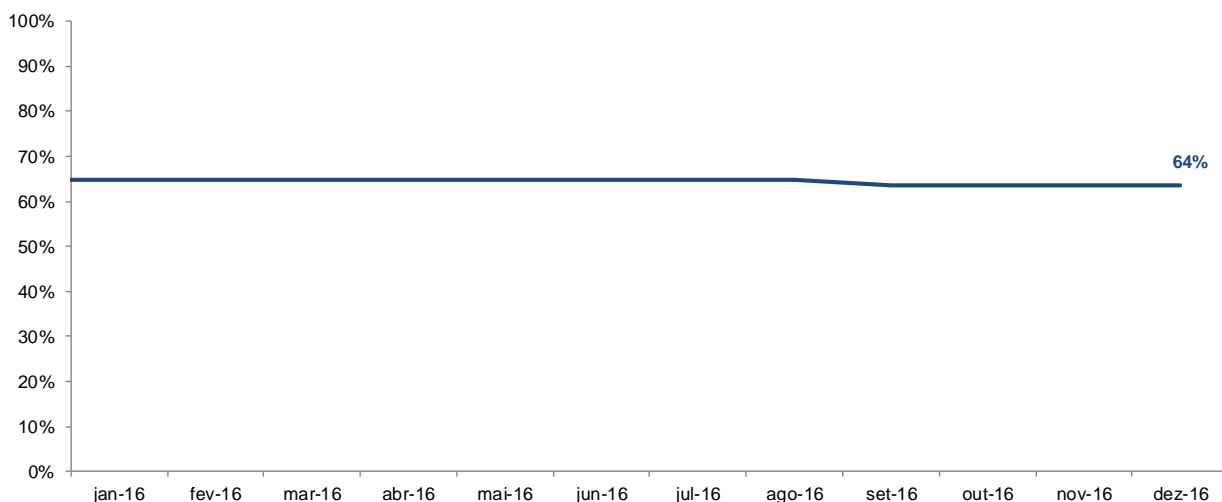
²Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas 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..

Ocupação do Fundo

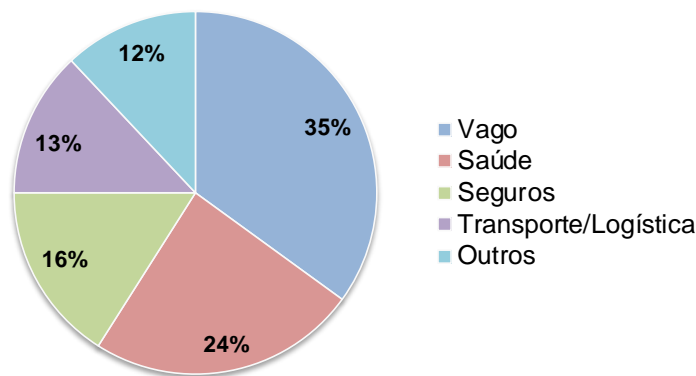


No final do mês Janeiro/2016, a taxa de ocupação no imóvel é de 63,50%. A taxa ainda não considera as saídas de TAM e Zurich conforme Fatos Relevantes do dia 01/11/2016 e 21/12/2016. A Consultora do Fundo continua analisando eventuais propostas de novas locações com vistas a atender os interesses dos cotistas do Fundo e os valores praticados no mercado.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Sector de Ocupação dos Locatários em Porcentual da ABL



Quadro de Ocupação Atual

Andar	Ocupação
25	VAGO
24	VAGO
23	OCUPADO
22	OCUPADO
21	OCUPADO
20	OCUPADO
19	VAGO
18	VAGO
17	VAGO
16	VAGO
15	VAGO
14	VAGO
13	VAGO DASSAULT
12	PANALPINA
11	AUTO SUTURE/CCI/MEDTRONIC
10	AUTO SUTURE/CCI/MEDTRONIC
9	AUTO SUTURE/CCI/MEDTRONIC
8	OCUPADO VAGO
7	OCUPADO
6	VAGO OCUPADO
5	OCUPADO
4	OCUPADO
3	BANCO TOYOTA
2	VAGO OCUPADO BANCO TOYOTA
1	OCUPADO

Observação: por questões contratuais, não foram divulgados os nomes de alguns locatários.

Informações Gerais

Considerando as condições de mercado e a fim de evitar uma redução na taxa de ocupação do imóvel, o desconto temporário para os Locatários das Lojas 01, 02, 03 e 04 foi renovado período de Janeiro/2017 à Junho/2017.

01/11/2016 – TAM – Notificação de Saída antecipada da locação do conjunto 21, localizado no 2º pavimento e de todos os conjuntos que compõem o 4º e 5º pavimentos do Imóvel.

As chaves do imóvel foram devolvidas, tendo o Fundo recebido o valor de R\$ 2.069.700,10 relativos aos valores que a Locatária entendeu devidos pela rescisão antecipada do contrato. A vistoria final do Imóvel foi realizada e o Administrador fará as cobranças dos valores que entender ainda devidos em razão da rescisão antecipada do contrato. Fatos Relevantes divulgados ao mercado em 01/11/2016 e 03/03/2017.

21/12/2016 – ZURICH – Notificação de Saída antecipada da locação do 20º pavimento do Imóvel. A devolução do imóvel, inicialmente está prevista para 30/04/2017.

09/01/2017 – QUALCOMM – Fato Relevante divulgado ao mercado, comunicando a formalização da Cessão e Aditamento ao Contrato de Locação, o qual informa que procedeu em 29/07/2016 a devolução de parte do Imóvel equivalente a 724,37m² de área locável. Em razão das condições da negociação, estipulou-se que a redução proporcional e revisão do valor da locação mensal seria aplicável a partir do mês de início das tratativas e desocupação da Área Devolvida por parte da Locatária, que se deu em Agosto/2016. Assim, considerando que durante o período das negociações, compreendido entre Agosto/2016 à Novembro/2016, a Locatária permaneceu pagando o valor original contratado sem considerar a redução e revisão negociadas, a diferença a maior paga pela Locatária neste período foi ajustada na competência de Dezembro/2016.

Demonstração Consolidada de Resultados

	ago-16	set-16	out-16	nov-16	dez-16	jan-16
Receitas	3.482.013	3.061.289	3.717.267	3.787.313	2.806.929	4.147.859
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	3.408.982	2.990.007	3.659.446	3.707.833	2.745.191	4.082.378
Financeiras	73.032	71.282	57.821	79.480	61.739	65.481
Despesas	(553.317)	(957.013)	(1.166.462)	(1.192.202)	(972.674)	(959.620)
Reserva de contingência	(217.348)	(10.000)	(128.500)	-	(139.014)	(139.121)
Ajustes ¹	303.651	116.540	(82.959)	(470.101)	515.758	(405.818)
Resultado Líquido	3.015.000	2.210.816	2.339.346	2.125.011	2.211.000	2.643.299

ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Destaques do mês - Dado que o mês de dezembro foi impactado negativamente pelo acerto de contas de um locatário conforme fato relevante de 09/01/2017, observamos no mês de janeiro um aumento considerável na linha de aluguel. Além disso recebemos uma multa rescisória do locatário Qualcomm referente à devolução parcial também informado em Fato Relevante.

Redução de despesa condominial - Aprovação dos valores de condomínio do Edifício Tower Bridge para o ano de 2017. Nos últimos meses a Administradora trabalhou conjuntamente com a administração condominial para buscar uma maior eficiência operacional do condomínio. O valor aprovado para o condomínio de 2017 foi de R\$ 29,86 por m², representando uma queda de aproximadamente 15% na comparação com 2015.

Reserva de Contingência: no final de Janeiro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 3.435.839,40.

Distribuição

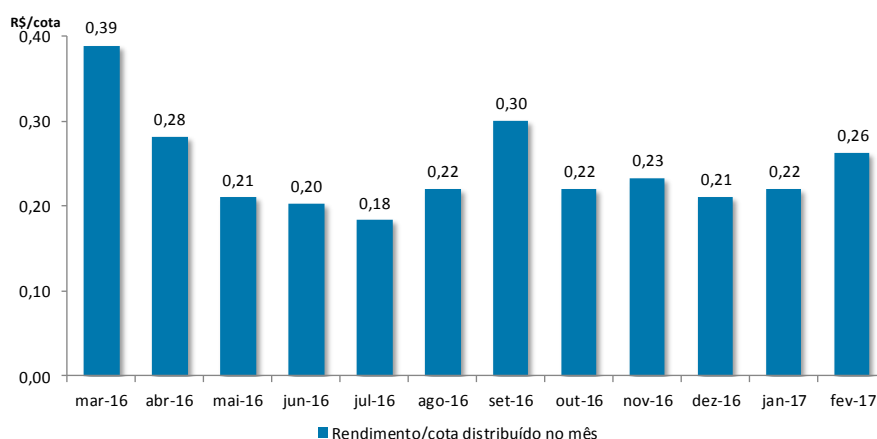
O Regulamento do Fundo prevê distribuição de rendimentos no 10º dia útil subsequente ao recebimento da receita do mês anterior, apurada segundo o regime de caixa. A administradora informa a seus cotistas que a distribuição de rendimentos, a título de antecipação, ocorrerá sempre no ultimo dia útil do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

Data base: 14/02/2017

Data de pagamento: 24/02/2017

Rendimento: R\$ 0,2630

Mês de referência: Janeiro



Mercado Secundário

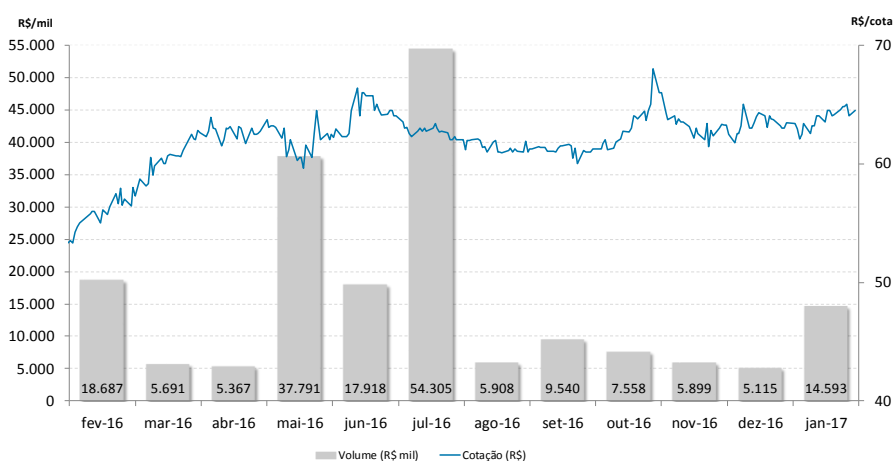
As cotas do FII TB Office (TBOF11B) são negociadas no mercado de Bolsa da BM&FBovespa desde Junho de 2013.

Negociação no mês de janeiro

Cotas negociadas: 229.656

Cotação de fechamento: R\$ 64,40

Volume: R\$ 14.593.137



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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.

Também foi ajuizada Ação Ordinária nº 1047364.64.2015.8.26.0053 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.

O cronograma completo 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.

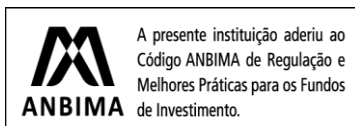
Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

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, 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.