

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

4.182

Patrimônio Líquido

R\$ 638.678.215,15

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 63,55

Quantidade de Cotas

10.050.000

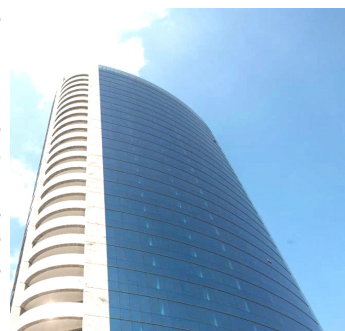
ⁱobservando o valor mínimo mensal de

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

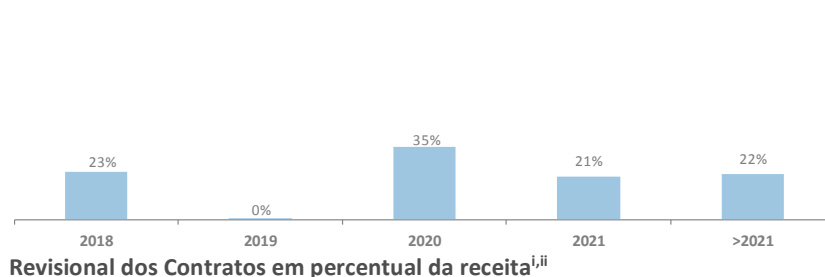
Abbvie	Auto Suture	Banco Toyota	Blenz Café
Burger +	Fleury	Go Natural	Je Vous Aime
Qualcomm	Rizzo Gourmet	Dassault	Zurich
Panalpina	Rádio Globo		

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

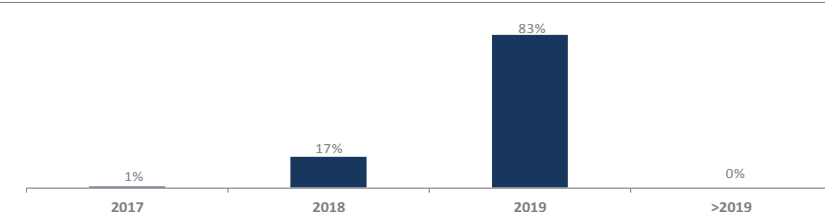
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
40%	20%	0%	10%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	31%	1%	4%	4%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ



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

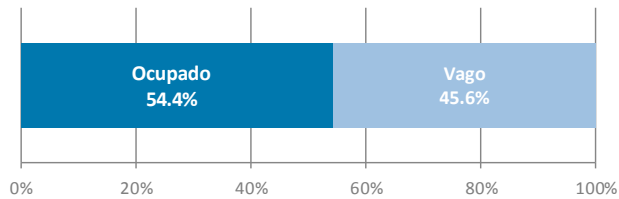


R\$30.000,00 atualizado pelo IGPM.

¹ Para 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

² Nos 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..

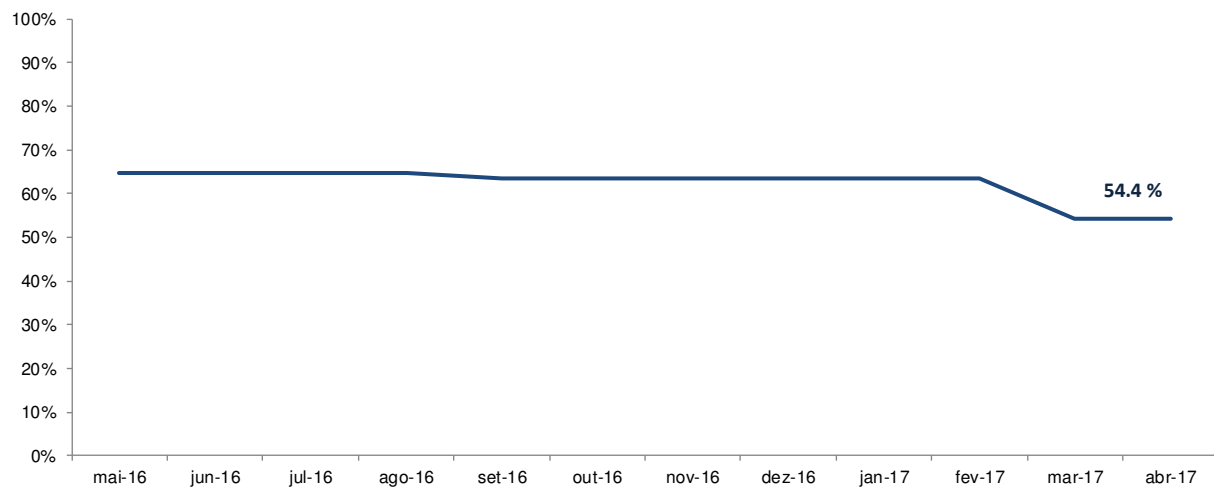
Ocupação do Fundo



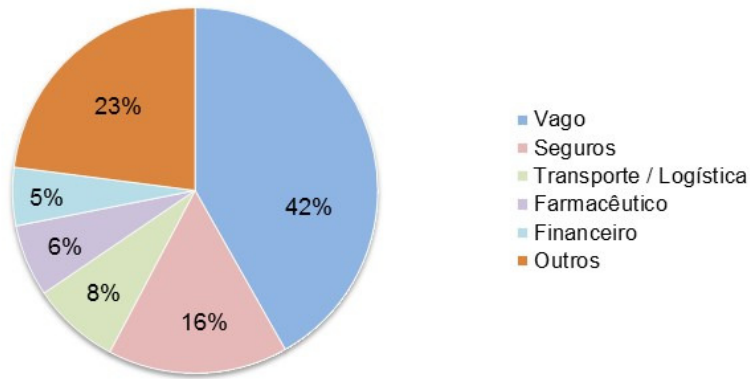
No final do mês abril/2017, a taxa de ocupação no imóvel é de 54,4%.

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



Setor 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 OCUPADO
12	OCUPADO
11	OCUPADO
10	OCUPADO
9	OCUPADO
8	OCUPADO VAGO
7	OCUPADO
6	OCUPADO VAGO
5	VAGO
4	VAGO
3	OCUPADO
2	VAGO VAGO OCUPADO
1	OCUPADO
0	OCU. VAGO OCU. OCU. OCU. OCU. OCU.

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.

26/04/2017 - ZURICH – Fato Relevante divulgado ao mercado em complemento ao Fato Relevante datado de 21/12/2016 e ao último Comunicado ao Mercado datado de 22/12/2016, esclarecemos, que ocorreu a saída da ZURICH MINAS BRASIL SEGUROS S.A localizada no 20º andar do Imóvel, com o recebimento de multa rescisória no valor de R\$ 2.000.000,00 e a negociação de novas condições comerciais para a entrada da empresa ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS E PREVIDÊNCIA S.A. para a locação do 20º andar do Imóvel, pelo prazo de 5 anos, nas condições atuais de mercado.

19/05/2017 – RÁDIO GLOBO – Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que negociamos a Entrada do novo Locatário no espaço de 980.88 m², localizado no 24º andar, pelo prazo de 10 anos, nas condições atuais de mercado.

19/05/2017 – Fato Relevante divulgado ao mercado informando que a Consultora reduzirá, por mera liberalidade, a partir Maio/2017, por tempo determinado de 12 meses o valor de sua remuneração atualmente cobrada do Fundo de 0,20% a.a. para 0,17% a.a. sobre o valor do total sobre o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo, vigente no último dia útil do mês anterior à prestação de serviços.

Demonstração Consolidada de Resultados

	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abri-17
Receitas	3.787.313	2.806.929	4.147.859	9.057.526	3.295.615	4.909.074
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	3.707.833	2.745.191	4.082.378	9.002.722	3.208.421	4.835.397
Financeiras	79.480	61.739	65.481	54.804	87.194	73.677
Despesas	(1.192.202)	(972.674)	(959.620)	(1.448.301)	(1.294.700)	(1.272.022)
Reserva de contingência	-	(139.014)	(139.121)	(219.806)	(119.127)	(184.724)
Ajustes ⁱ	(470.101)	515.758	(405.818)	(3.213.110)	381.624	57.437
Resultado Líquido	2.125.011	2.211.000	2.643.299	4.176.310	2.263.413	3.509.765

ⁱAjustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Destaques do mês - Observamos no mês de abril/2017 houve um aumento no resultado principalmente pelo recebimento da multa rescisória da Zurich.

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 abril, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 3.959.496,65.

Distribuição

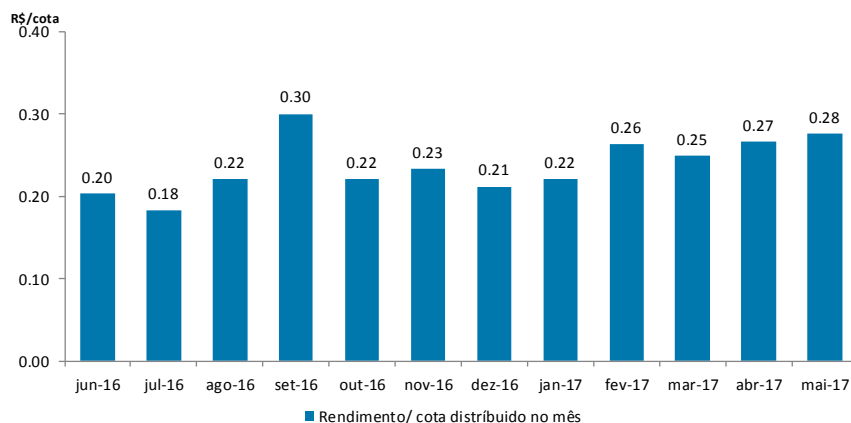
O Regulamento do Fundo prevê distribuição de rendimentos no 10º dia útil subsequente ao recebimento da receita do mês anterior, apurada segundo o regime de caixa. A administradora informa a seus cotistas que a distribuição de rendimentos, a título de antecipação, ocorrerá sempre no último dia útil do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

Data base: 19/05/2017

Data de pagamento: 31/05/2017

Rendimento: R\$ 0,2752

Mês de referência: Abril



Mercado Secundário

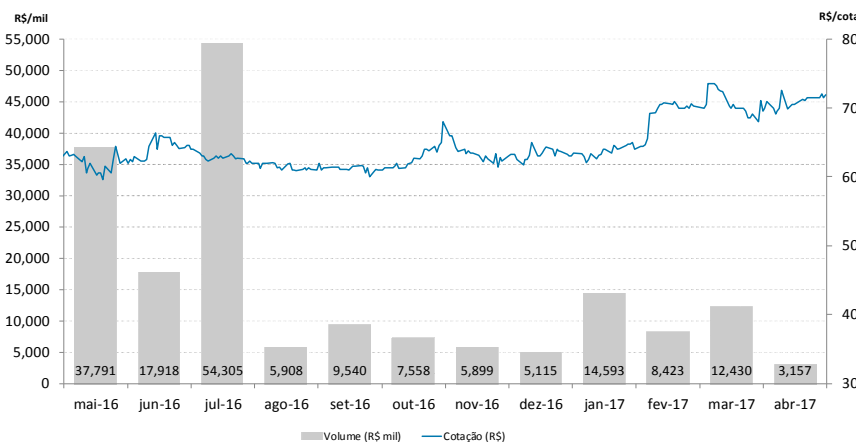
As cotas do FII TB Office (TBOF11B) são negociadas no mercado de Bolsa da BM&FBovespa desde junho de 2013.

Negociação no mês de abril

Cotas negociadas: 44.812

Cotação de fechamento: R\$ 71.90

Volume: R\$ 3.156.707



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.

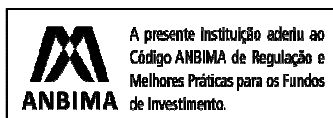
Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma da regulamentação aplicável.

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.