

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

0,17% a.a. sobre o total de ativosⁱ

Área Locável do Empreendimento

56.447,68m²

Cotistas

5.493

Patrimônio Líquido

R\$ 639.126.561,38

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 63,59

Quantidade de Cotas

10.050.000

ⁱobservando 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.

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 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 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

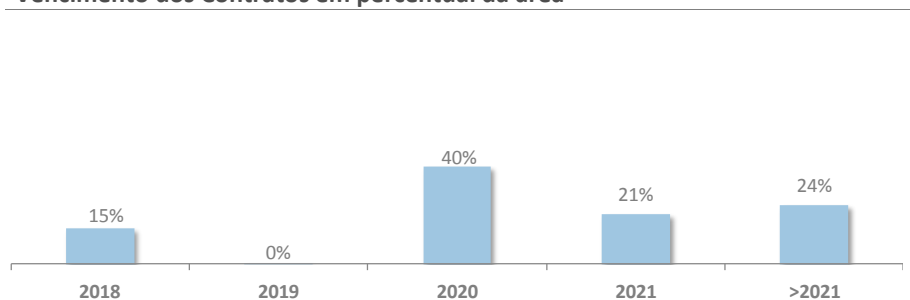
Abbvie	Auto Suture I	Banco Toyota	Blenz Café
Burger +	CCI I Medtronic	Go Natural	Je Vous Aime
Qualcomm	Fleury	Dassault	Zurich Minas
Panalpina	Rizzo Gourmet		Zurich Santander
	Rádio Globo		

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

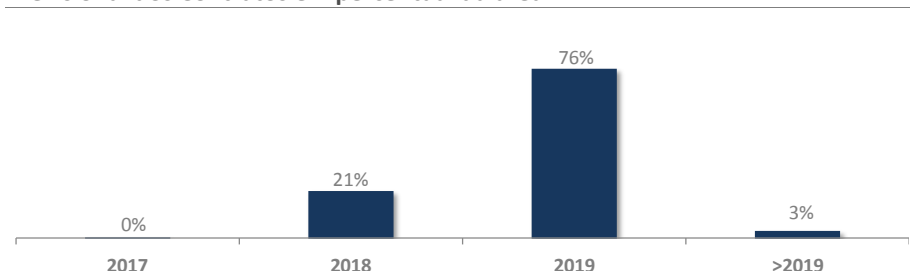
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
28%	19%	0%	5%	0%	3%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	32%	1%	5%	7%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos Contratos em percentual da áreaⁱ

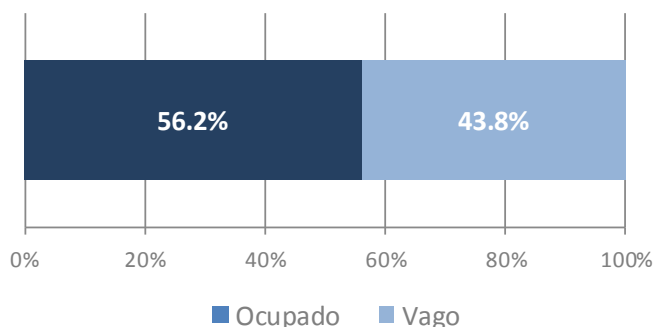


Revisão dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



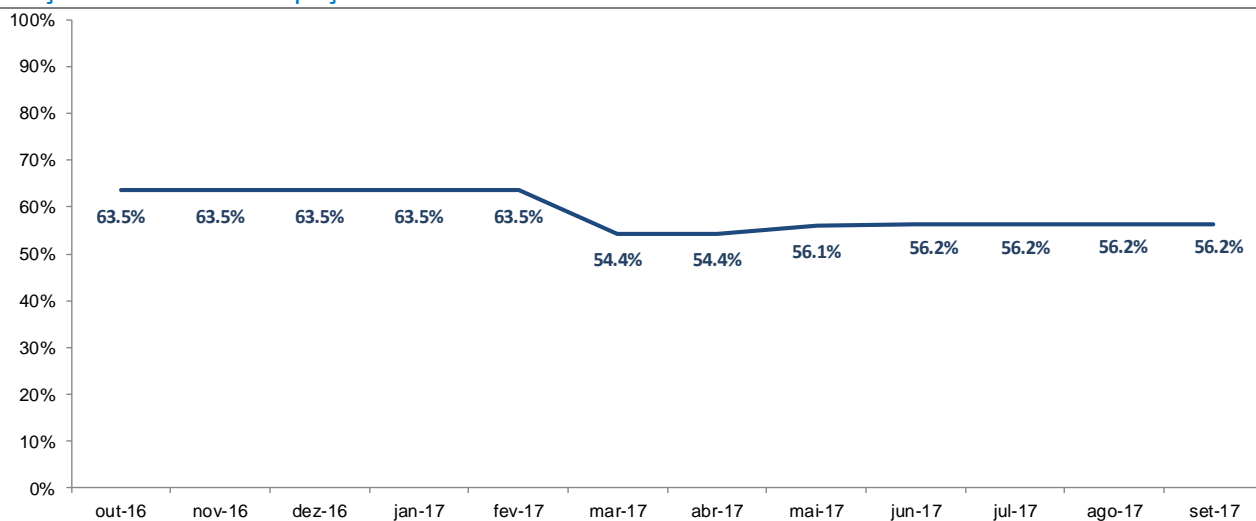
¹ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ² Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos 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

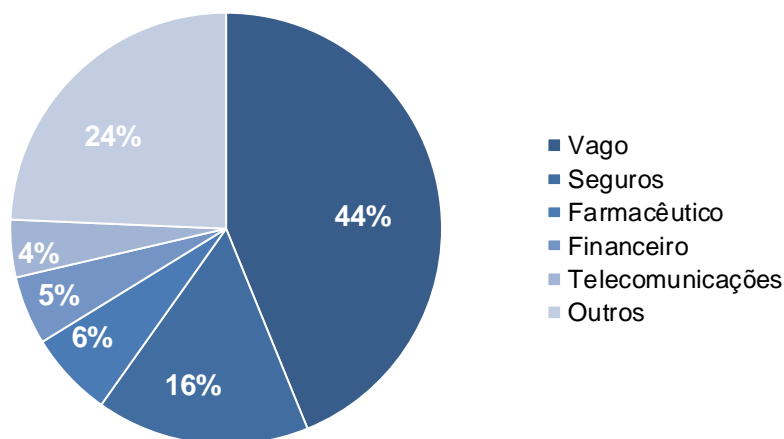


No final do mês de setembro/2017, a taxa de ocupação no imóvel foi de 56,2%.

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	OCUPADO						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 no período de Junho/2017 à Dezembro/2017.

Em 01/07/2017 ocorreu a contratação Cushman & Wakefield para comercialização com exclusividade da área vaga do Tower Bridge Corporate por um período de 12 meses com intuito de acelerar as locações e diminuir a vacância.

23/10/2017 – BANCO TOYOTA DO BRASIL – Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que foi firmado o 5º Aditivo ao Contrato de Locação, localizado no conjunto 22, do 2º pavimento, e nos conjuntos 31 e 32, do 3º pavimento, com a finalidade de renovar o prazo de locação por 5 anos, contados a partir de 01/10/2017 e término em 30/09/2022 e renegociar o valor do aluguel, resultando em redução na receita do Fundo de 3,39%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17
Receitas	4.909.074	3.130.955	3.000.162	3.030.585	2.975.139	2.968.839
Operacionais	4.835.397	3.017.640	2.941.892	2.966.556	2.927.957	2.926.311
Financeiras	73.677	113.315	58.270	64.029	47.182	42.528
Despesas	(1.272.022)	(1.335.582)	(1.263.119)	(1.320.080)	(1.082.889)	(1.319.466)
Reserva de contingência	(184.724)	(88.916)	(87.500)	(83.500)	(96.048)	(76.561)
Benfeitorias	-	-	-	-	-	(6.075)
Ajustes ¹	57.437	(17.041)	12.958	(39.144)	28.727	3.348
Resultado Líquido	3.509.765	1.689.416	1.662.501	1.587.861	1.824.929	1.570.085

¹Ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: No final do mês de setembro a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$4.392.021,20.

Distribuição

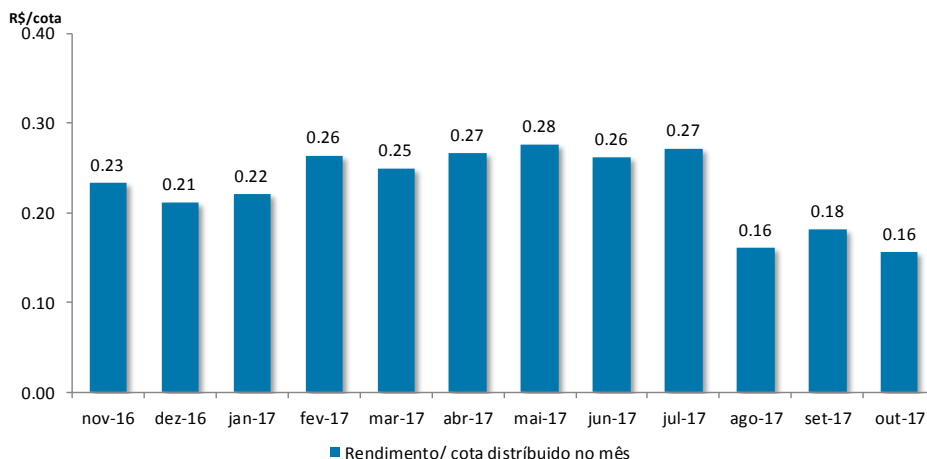
O Regulamento do Fundo prevê distribuição de rendimentos no 10º dia útil subsequente ao recebimento da receita do mês anterior, apurada segundo o regime de caixa. A administradora informa a seus cotistas que a distribuição de rendimentos, a título de antecipação, ocorrerá sempre no último dia útil do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

Data base: 19/10/2017

Data de pagamento: 31/10/2017

Rendimento: R\$ 0,1562

Mês de referência: Setembro



Mercado Secundário

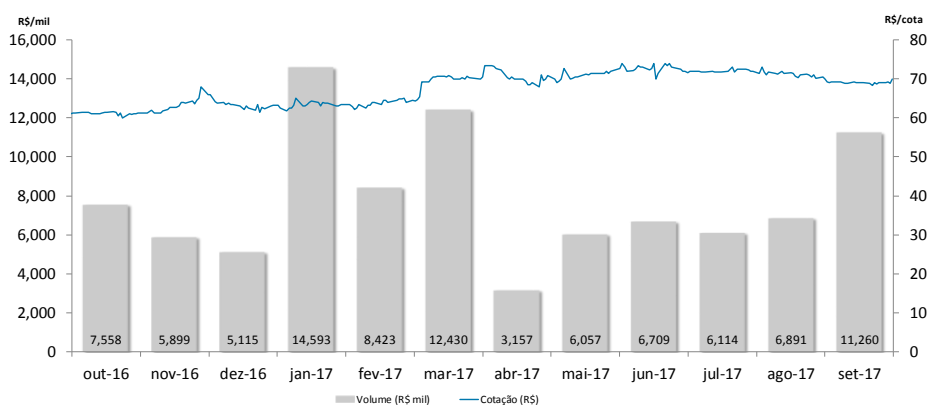
As cotas do FII TB Office (TBOF11) são negociadas no mercado de Bolsa da BM&FBovespa.

Negociação no mês de setembro

Cotas negociadas: 157.786

Cotação de fechamento: R\$ 72.70

Volume: R\$ 11.260.024



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.

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 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.

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.

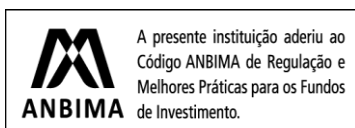
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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, 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.