



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 17.365.105/0001-47
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)

	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	25.387
Recebimento de receitas de estacionamento	1.062
Recebimento de outras receitas	20
Pagamento de taxa de administração e escrituração - Fundo	(821)
Pagamento de taxa de administração - imóvel	(750)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(34)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(34)
Pagamento de despesas com comissões	(199)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(90)
Pagamento de tributos municipais, estaduais e federais	(4.466)
Pagamento de despesas de condomínio	(3.522)
Pagamento de despesas diversas	(66)
Caixa líquido das atividades operacionais	16.487
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Resgates em cotas de fundo de renda fixa/referenciada	2.796
Obras em andamento	(2.639)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	157
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(16.652)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	6
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(16.646)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	9
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	7

Informações Gerais

CNPJ

17.365.105/0001-47

Início do Fundo

07/06/2013

Consultor do Fundo

Tishman Speyer

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é 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.

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.

Cotas Integralizadas

Em Oferta Pública com encerramento em Junho de 2013, foram integralizadas 10.050.000,00 cotas no valor unitário de R\$ 100,00

Negócios realizados no semestre

Fato Relevante – IPTU – 06/10/2015

Conforme divulgado em fato relevante no dia 06/10/2015, o FII TB Office vem realizando o pagamento complementar do IPTU 2014/15, no mês de Junho/2016 foi realizado o pagamento da 9ª parcela, sendo que a última parcela será paga em Julho/2016. Além disso, também no mês de Junho/2016, foi realizado o pagamento da 4ª parcela do IPTU do ano de 2016.

Locações

Considerando as condições de mercado e a fim de evitar uma redução na taxa de ocupação do imóvel, foi concedido um desconto temporário para os locatários das lojas 01, 02, 03 e 04.

Programa de Investimentos

Não há novos investimentos programados para o próximo semestre.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância de espaços de escritório de alto padrão encerrou o segundo trimestre de 2016 no patamar de 25,0%. A região da Vila Olímpia apresentou aumento de 4% na taxa de vacância, chegando ao nível de 30,3% de espaços vagos

A média de preço do segundo trimestre foi de R\$ 87/m²/mês. Faria Lima e Paulista continuam sendo as regiões mais caras de São Paulo, com valores médios de R\$ 122,00/m²/mês e R\$ 107,00/m²/mês, respectivamente. Essas regiões, consideradas nobres, mostram desproporção em relação à média da cidade por serem regiões demandadas. A média de preço pedido para o estoque AA fechou em R\$ 92/m²/mês, com variação de -2,3% com relação ao último trimestre, enquanto a classe A atingiu variação positiva de quase 9,0%, chegando em R\$ 83/m²/mês. Essa mudança é dada pela baixa vacância em prédios que há muito tempo não estavam disponíveis no mercado, aumentando o valor pedido da classe A. A diferença entre o preço pedido e o preço transacionado manteve-se em 22% neste trimestre, o que indica preços pedidos um pouco mais próximos dos preços fechados. No entanto, é notória a quantidade de proprietários que não ofertam um preço.

O estoque de escritórios de alto padrão foi acrescido em 63,9 mil m² no segundo trimestre. Mais de 120 mil m² de alto padrão devem ser entregues até o final de 2016, representados por oito edifícios localizados principalmente na região Marginal, Alphaville e Faria Lima. Atualmente há cerca de 1,2 milhões de m² vagos em São Paulo, o que corresponde ao estoque de alto padrão entre os anos 1999 e 2000. Este número elevado mantém o cenário favorável ao ocupante, viabilizando melhores condições nas negociações com os proprietários, que devem considerar melhores descontos, carências e allowances.

Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual de desvalorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
Cushman & Wakefield Brasil	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	31/12/2015	716.868.000,00	-14,00%

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	29.047.420	30.806.928	27.505.979	26.280.613
Valor Integralizado	1.005.000.000	1.005.000.000	1.005.000.000	1.005.000.000
Receitas/Investimentos ¹	2,89%	3,07%	2,74%	2,61%
Rentabilidade ²	2,35%	2,38%	-11,62%	2,28%
Valor Patrimonial por cota	83,73	83,86	72,36	72,37
Encargos	(5.390.026)	(5.577.762)	(8.683.428)	(9.913.954)
Patrimônio Líquido Médio	941.439.701	842.096.500	823.942.150	726.985.199
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,57%	0,66%	0,86%	1,36%

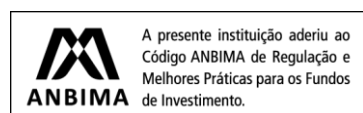
¹ Total das Receitas sobre o montante integralizado

² A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

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 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.