

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 ativos¹

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

8.712

Patrimônio Líquido

R\$ 802.081.016,93

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 79,80

Quantidade de Cotas

10.050.000

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.

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 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 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

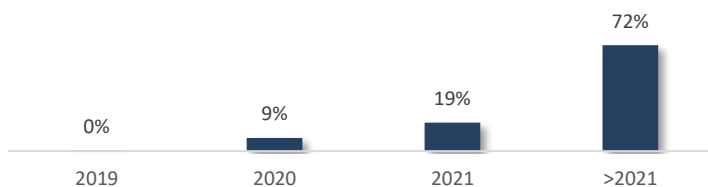
No dia 17/12/2018 o Fundo anunciou rendimentos relativos a novembro de 2018 no valor de R\$ 0,2102 por cota, aprox. 11% acima da distribuição média do ano entre janeiro e outubro (R\$ 0,1896). Conforme Fato Relevante do dia 10/12/2018, foi firmado aditivo do contrato de locação da Zurich Brasil, o maior locatário do Fundo, prorrogando o prazo do contrato por mais 5 anos e expandindo a área ocupada sem alterações no aluguel vigente. Com isso, a ocupação chegou a 74%, seguindo a tendência de recuperação observada desde junho de 2017, quando a ocupação estava em 54,4%.

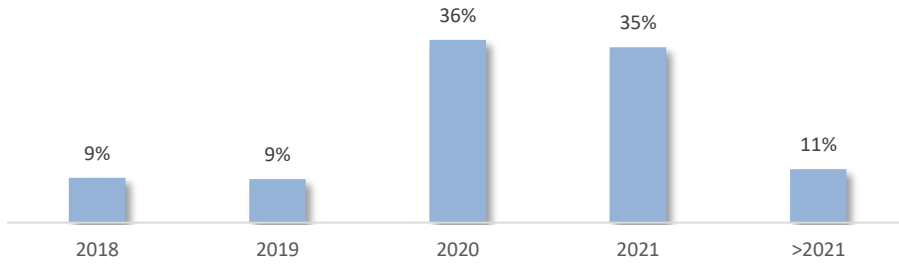
Mês de reajuste em percentual da área¹

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	13%	0%	25%	0%	2%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	26%	9%	25%

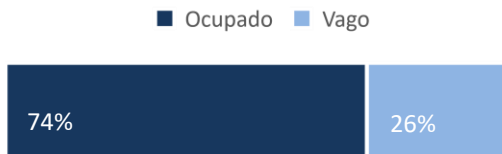
¹ 93% da carteira é reajustada pelo IGPM e 7% é reajustada pelo IPCA.

Vencimento dos Contratos em percentual da área¹



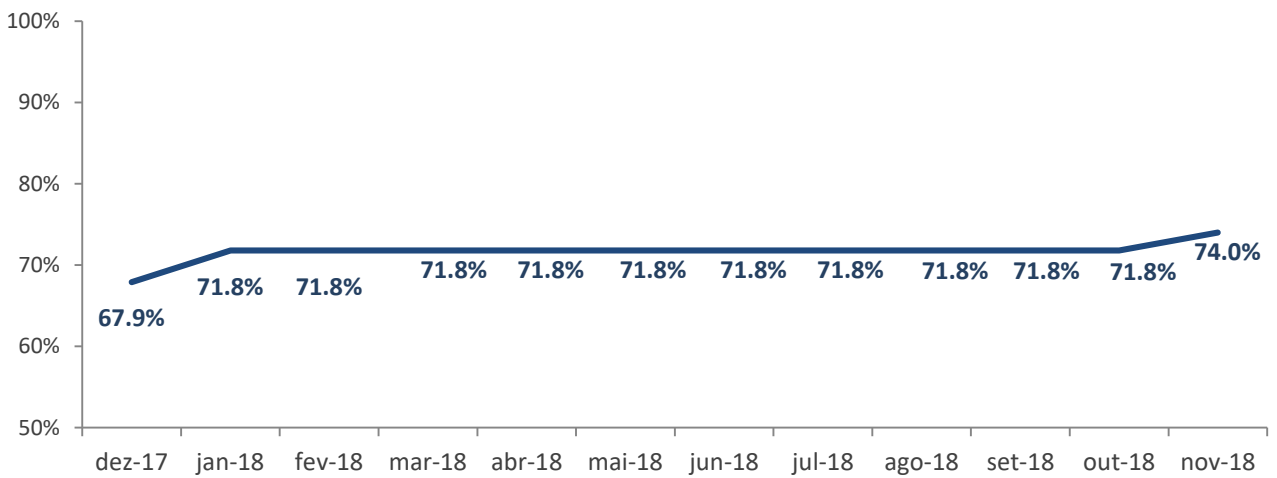


Ocupação do Fundo

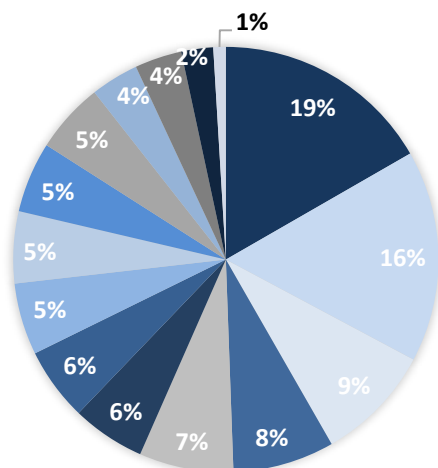


No final do mês de Novembro/2018, a taxa de ocupação no imóvel foi de 74%.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Ocupação dos Locatáriosⁱ



- Zurich Minas
- ABBVIE
- Banco Toyota
- SEB
- Panalpina
- NCR
- Qualcomm
- Lojas
- Auto Suture | Medtronic
- Fleury
- Zurich Santander
- Salesforce
- Bridgestone
- Dassault
- Rádio Globo

ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Quadro de Ocupação Atual

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

Update

Considerando as condições de mercado e a fim de evitar uma redução na taxa de ocupação do imóvel, foi negociado a renovação do prazo de locação e a continuação do valor dos descontos para as Lojas 01, 02, 04 e 05.

24/07/2018 – Fato Relevante informando que o atual Escriturador do Fundo, o BANCO DO BRASIL S.A., renunciará a prestação do serviço de Escrituração a partir do dia 02 de agosto de 2018. Diante disso, o serviço de escrituração das quotas do Fundo passará a ser prestado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, em substituição ao BANCO DO BRASIL S.A., sem alteração na remuneração atualmente praticada.

29/10/2018 – **AUTO SUTURE e MEDTRONIC** – Fato Relevante divulgando que foi firmado o 6º Aditivo ao Contrato de Locação do 9º, 10º e 11º andares do Imóvel, informando que valor do aluguel foi revisto e foi concedido um desconto em linha com o praticado na região. Em contrapartida, a Administradora repactuou as condições para devolução em caso de rescisão antecipada, estabelecendo que qualquer desconto, isenção ou carências de valores concedidos às Locatárias durante o período contratual vigente, sejam devolvidos corrigidos e de forma proporcional.

10/12/2018 – **ZURICH MINAS BRASIL SEGUROS S.A.** – Fato Relevante divulgando que foi firmado o 7º Aditivo ao Contrato de Locação do 21º, 22º e 23º andares do Imóvel, contados a partir de 1º de outubro de 2018 com vencimento previsto para 30 de setembro de 2023 sem alteração no aluguel vigente. Além disso, foi firmado Novo Contrato de Locação referente a parte do 17º andar do Imóvel, com área locável de 1.228,89m², com prazo de 5 (cinco) anos contados a partir de 1º de outubro de 2018, com carência e desconto em linha com o praticado na região. Dessa forma, a vacância do Imóvel será reduzida para 26%.

17/12/2018 – **ABBVIE FARMACÊUTICA** – Fato Relevante informando que a locatária estava inadimplente com o aluguel relativo a competência Novembro de 2018 com vencimento em Dezembro de 2018.

28/12/2018 – **ABBVIE FARMACÊUTICA** – Fato Relevante informando que a locatária regularizou o pagamento do aluguel inadimplente acrescido de multa e dos encargos devidos.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18
Receitas	2.879.488	3.165.161	3.257.379	3.284.430	3.213.682	3.233.418
Operacionais	2.863.819	3.144.862	3.234.933	3.260.745	3.192.814	3.206.615
Financeiras	15.669	20.299	22.446	23.684	20.868	26.802
Despesas	(1.062.696)	(451.675)	(799.959)	(1.398.228)	(1.117.472)	(1.028.652)
Reserva de contingência	(86.609)	(134.707)	(132.227)	(88.029)	(135.279)	(123.540)
Benfeitorias	-	-	-	-	(2.811)	-
Ajustes ⁱ	(87.131)	(19.351)	187.126	(125.632)	(38.279)	266.029
Resultado Líquido	1.643.053	2.559.428	2.512.319	1.672.542	1.919.841	2.347.255

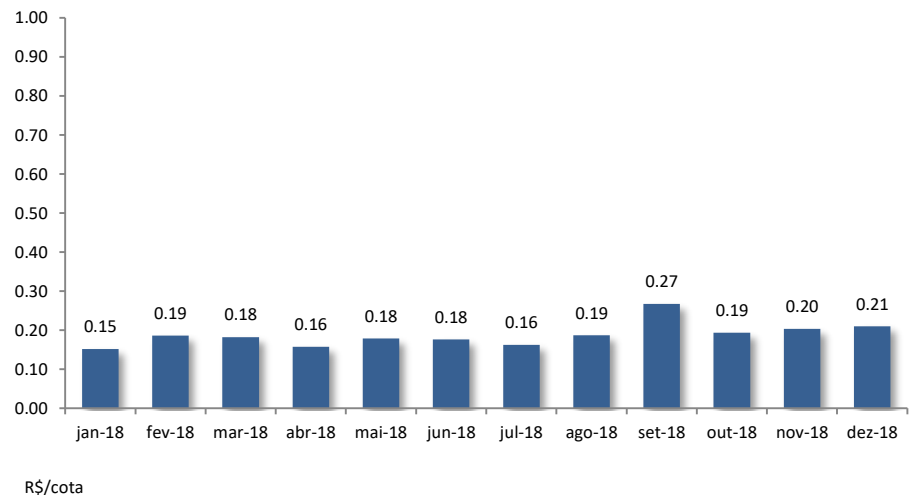
ⁱAjustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: No final do mês de Novembro/18 a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 5.975.637,90.

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.

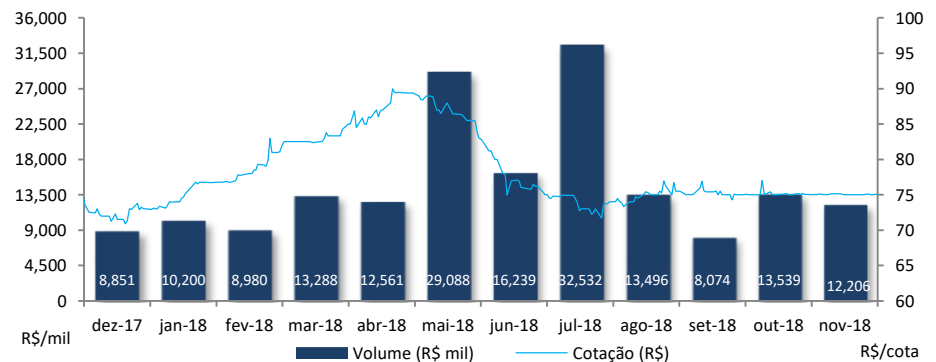
Data base: 17/12/2018
Data de pagamento: 28/12/2018
Rendimento: R\$ 0,2102
Mês de referência: Novembro/2018



Mercado Secundário

As cotas do FII TB Office (TBOF11) são negociadas no mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

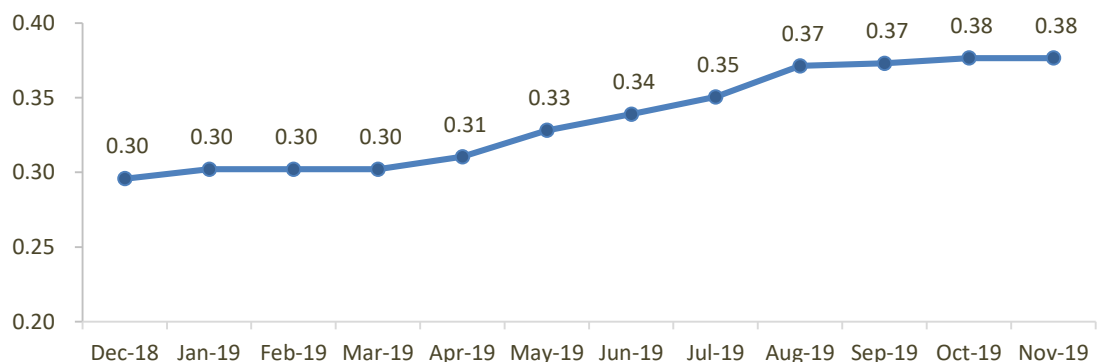
Cotas negociadas: 162.788
Cotação de fechamento: R\$ 75,04
Volume: R\$ 12.206.489
Mês de referência: Novembro/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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



i A 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.

ii A 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.

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 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](#)

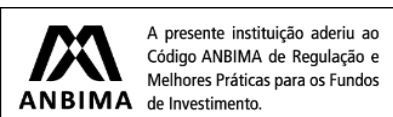
Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ 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.

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.