

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 patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado¹

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

9.468

Patrimônio Líquido

R\$ 879.406.387,70

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 87,50

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 17/06/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a maio de 2019 no valor de R\$ 0,3723. A distribuição foi impactada negativamente por atraso no pagamento do aluguel, que já foi regularizado, de acordo com o informado nos fatos relevantes de 17 e 28 de junho.

O edifício manteve a taxa de ocupação em 76,5%, seguindo a tendência de recuperação observada desde junho de 2017, quando o índice registrava 54,4%.

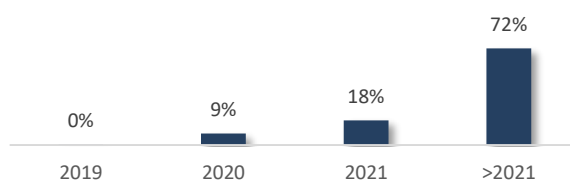
No lado operacional, devido à implantação de novas tecnologias, revisão e renegociação de contratos de prestação de serviço o orçamento de 2019 prevê gasto condominial aproximadamente 11% menor que o realizado em 2018.

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

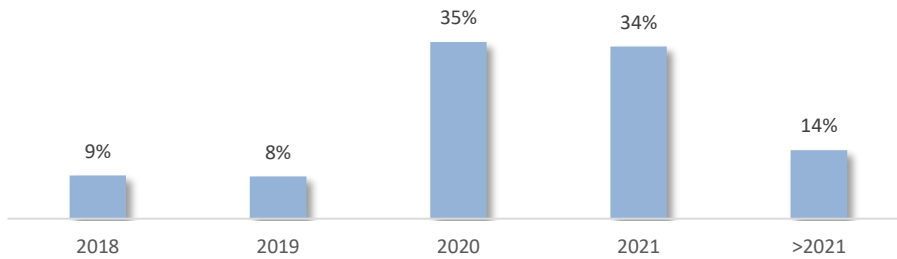
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 0% | 15% | 0% | 28% | 0% | 2% |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 0% | 0% | 0% | 22% | 9% | 24% |

84,2% da carteira é reajustada pelo IGPM e 15,8% é reajustada pelo IPCA.

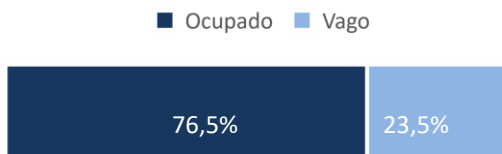
Vencimento dos Contratos em percentual da áreaⁱ



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

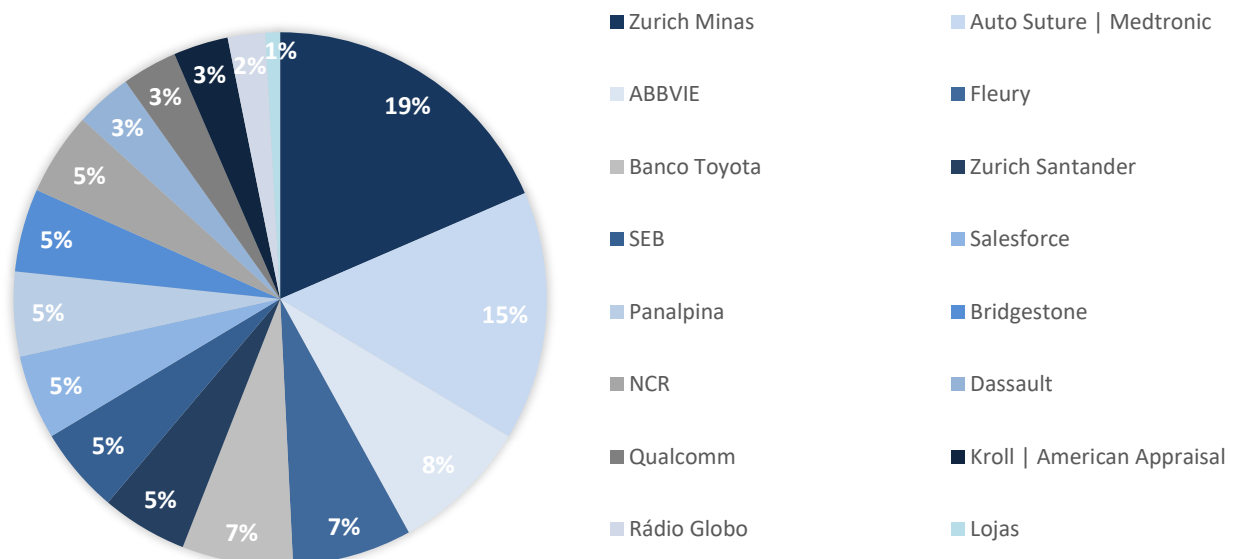


Ocupação do Fundo



No final do mês de Maio/2019, a taxa de ocupação no imóvel foi de 76,5%.

Ocupação dos Locatáriosⁱ



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 | OCUPADO | | | | 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 *Roof top* com 2 pavimentos contendo área aberta e coberta.

Update

03/04/2019 – KROLL ASSOCIATES LTDA e AMERICAN APPRAISAL SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO LTDA. – [Fato Relevante](#) informando a assinatura do novo Contrato de Locação, com prazo de 5 anos contados a partir de 1º Abril de 2019 e carência em linha com o praticado na região. A nova locação representa 2,55% da área locável total do Imóvel e reduzirá a vacância para 23,49%.

15/04/2019 – TAM LINHAS AÉREAS S/A – [Fato Relevante](#) em complemento ao último de 03/03/2017, que o Fundo firmou um acordo com a Antiga Locatária referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1047596-61.2017.8.26.0100, na qual a Administradora estava cobrando o valor integral da rescisão antecipada devido pela Antiga Locatária. Como resultado do acordo, o Fundo recebeu o valor de R\$ 3.865.228,94, após a dedução dos honorários de sucumbência.

18/04/2019 – ABBVIE FARMACÊUTICA – [Fato Relevante](#) em complemento ao último de 21/03/2019, informando que a Locatária regularizou o pagamento do aluguel pendente referente a competência Fevereiro de 2019 com vencimento em Março de 2019. A referida Locatária não realizou o pagamento do aluguel referente a competência Março de 2019 com vencimento em Abril de 2019.

22/04/2019 – [Realização](#) da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, que teve presentes os cotistas que representam 11.77% do total de cotas do Fundo. Mesmo com a aprovação por unanimidade e sem quaisquer restrições das pautas do dia, a matéria foi prejudicada em razão do quórum insuficiente para aprovação, nos termos da regulamentação em vigor.

24/04/2019 – ABBVIE FARMACÊUTICA – [Fato Relevante](#) em complemento ao último de 18/04/2019, informando que a Locatária regularizou o pagamento do aluguel pendente a competência Março de 2019 com vencimento em Abril de 2019.

17/06/2019 – AUTO SUTURE DO BRASIL LTDA – [Fato Relevante](#) informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência Maio de 2019 com vencimento em Junho de 2019.

28/06/2019 – AUTO SUTURE DO BRASIL LTDA – [Fato Relevante](#) informando que a Locatária realizou o pagamento do aluguel referente a competência Maio de 2019 com vencimento em Junho de 2019.

Demonstração Consolidada de Resultados

| | Dez/18 | Jan/19 | Fev/19 | Mar/19 | Abr/19 | Mai/19 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas | 3.208.937 | 3.285.579 | 3.306.952 | 3.316.918 | 4.329.183 | 3.821.372 |
| Operacionais | 3.189.734 | 3.258.901 | 3.289.280 | 3.300.165 | 4.299.693 | 3.770.143 |
| Financeiras | 19 | 27 | 18 | 17 | 29 | 51.228 |
| Despesas | (884) | (1.315.128) | (1.117.846) | (1.111.871) | (1.115.140) | (899.777) |
| Reserva de contingência | (109) | (100) | (90) | (107) | (323) | (143.960) |
| Benfeitorias | 10 | - | - | - | - | - |
| Ajustes ¹ | 342 | 28 | 49 | (72) | 3.251.427 | (42.386) |
| Resultado Líquido | 2.569.118 | 1.898.515 | 2.147.390 | 2.026.678 | 6.142.197 | 2.735.248 |

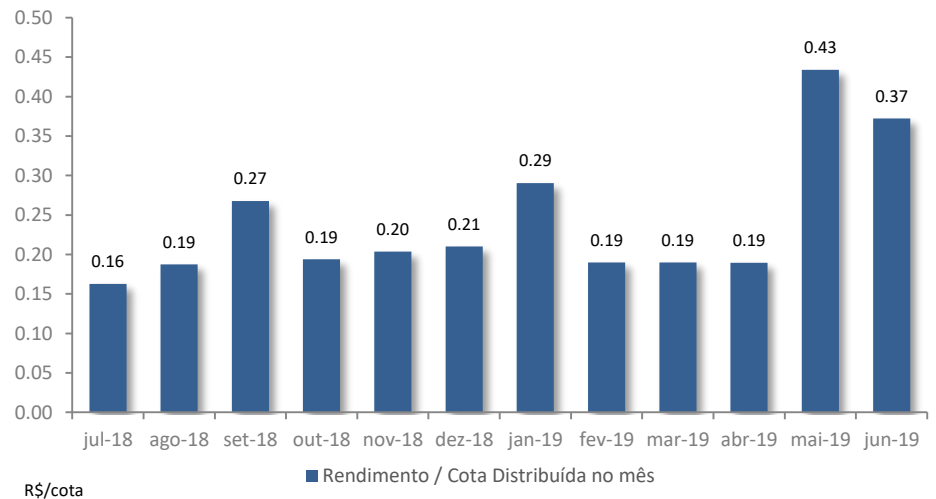
¹Ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: No final do mês de Maio/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 6.668.414,78.

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.

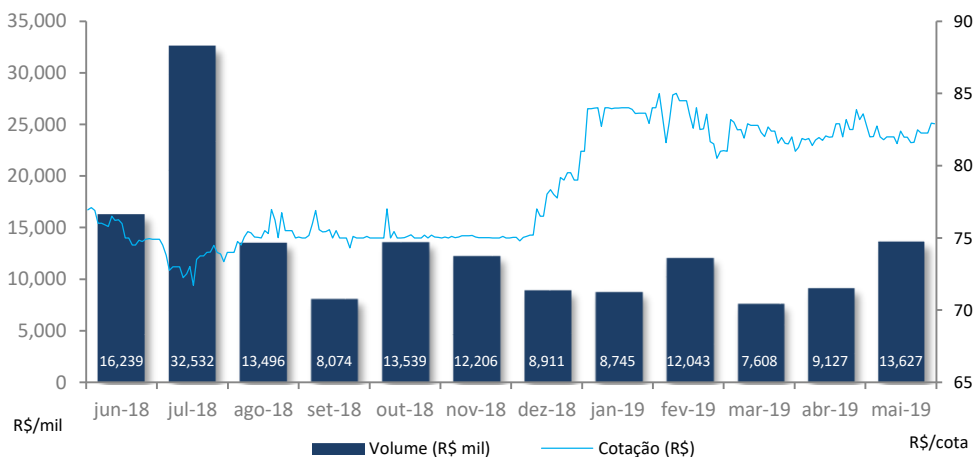
Data base: 17/06/2019
Data de pagamento: 28/06/2019
Rendimento: R\$ 0,3723
Mês de referência: Maio/2019



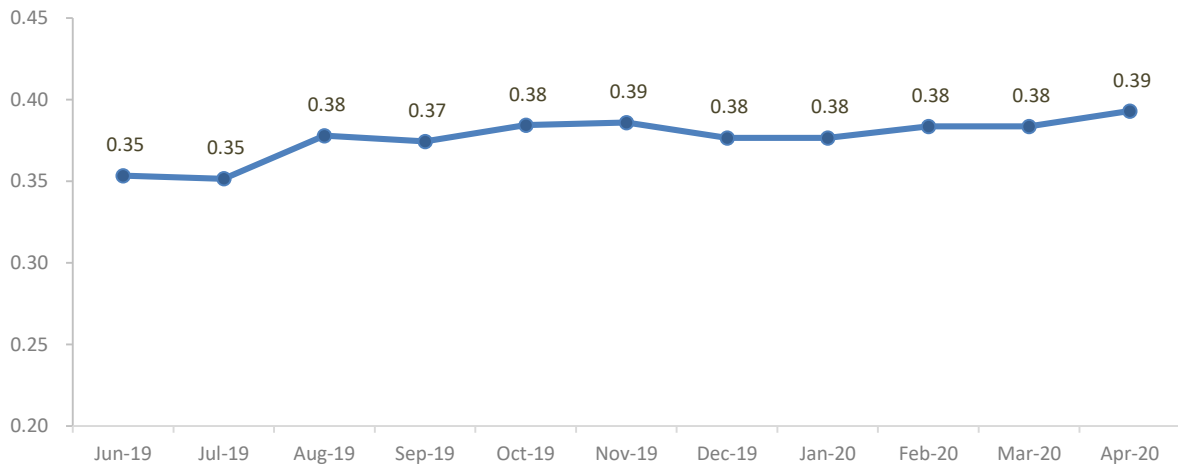
Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 166.341
Cotação de fechamento: R\$ 83,30
Volume: R\$ 13.627.207
Mês de referência: Maio/2019



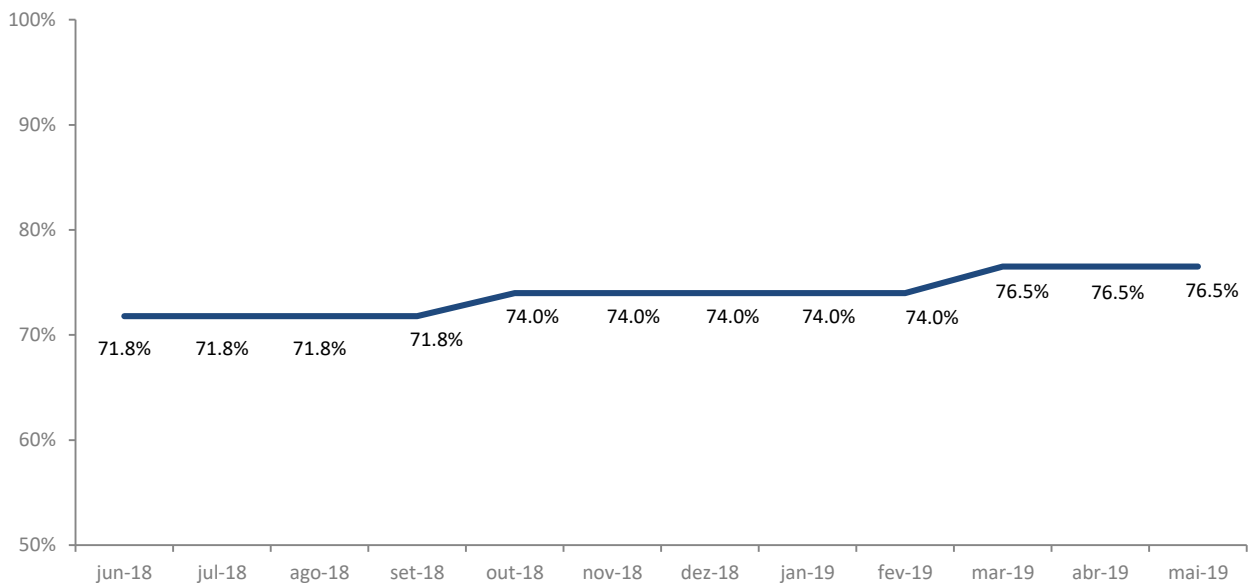
Expectativa Futura de Aluguel/Cota^{i,ii}



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.

Evolução da Taxa de Ocupação 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.

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



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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.