

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

Consultor

Tishman Speyer

Taxa de Consultoria

0,20%a.a. sobre o total de ativosⁱ

Área Locável do Empreendimento

56.531,55m²

Cotistas

4.612

Patrimônio Líquido

R\$ 727.293.012,56

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 72,37

Quantidade de Cotas

10.050.000

ⁱobservando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 atualizado pelo IGPM.

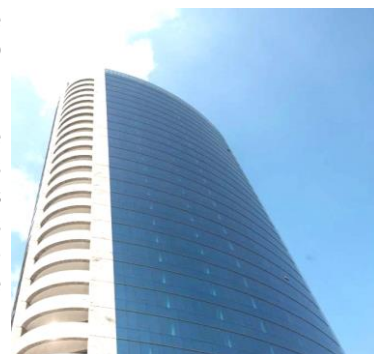
Nota da Administradora

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

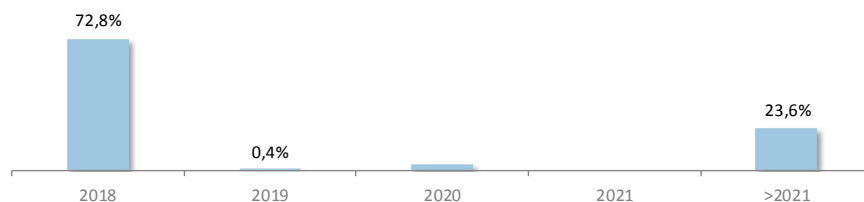
Abbvie	Auto Suture/ CCI/ Medtronic	Banco Toyota	Blenz Café
Burger +	Fleury	Go Natural	Je Vous Aime (JVA)
Qualcomm	Rizzo Gourmet	TAM	Zurich
		Panalpina	Dassault

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

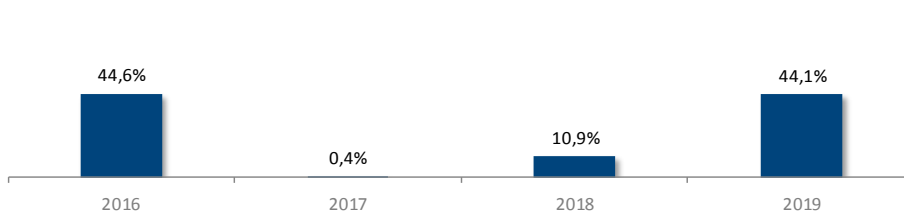
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
33%	21%	0%	9%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
25%	0%	12%	0%	0%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ



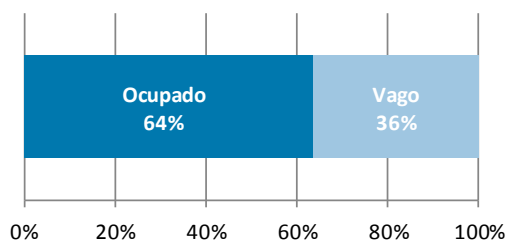
Revisional dos Contratos em percentual da receita^{i,ii}



¹Para 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

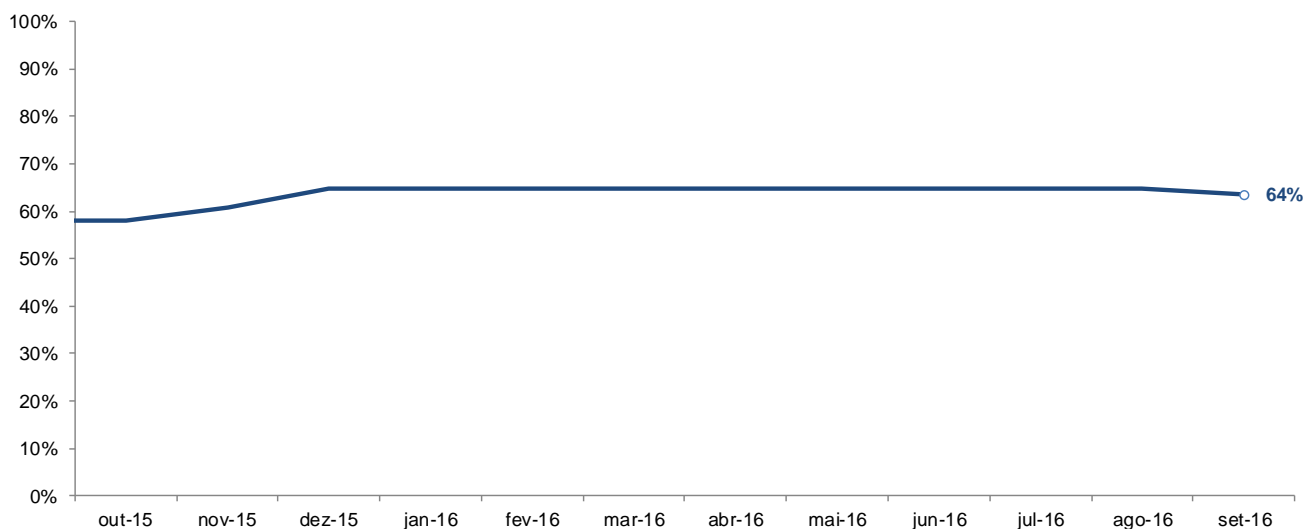
²Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas 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

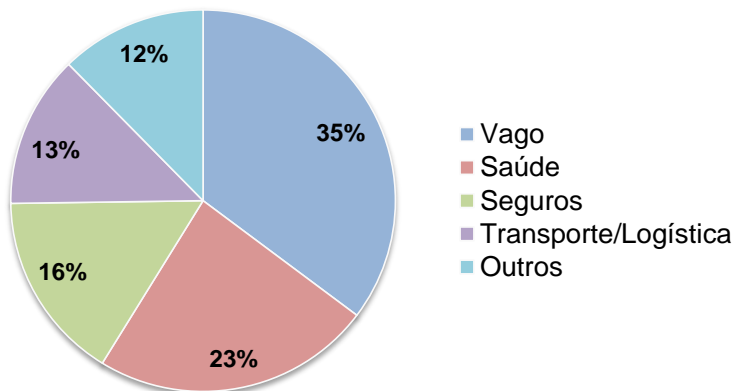


No final do mês Setembro/2016, a taxa de ocupação no imóvel foi de 63,50%. A Consultora do Fundo continua analisando eventuais propostas de novas locações com vistas a atender os interesses dos cotistas do Fundo e os valores praticados no mercado.

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 DASSAULT
12	PANALPINA
11	AUTO SUTURE/CCI/MEDTRONIC
10	AUTO SUTURE/CCI/MEDTRONIC
9	AUTO SUTURE/CCI/MEDTRONIC
8	OCUPADO VAGO
7	OCUPADO
6	VAGO OCUPADO
5	OCUPADO
4	OCUPADO
3	BANCO TOYOTA
2	VAGO OCUPADO BANCO TOYOTA
1	OCUPADO

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 por mais 6 meses.
- A Locatária QUALCOM devolveu parte do andar que ocupava no dia 01/08/2016.

Demonstração Consolidada de Resultados

	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16
Receitas	3.910.579	3.917.474	3.892.923	4.029.528	3.482.013	3.061.289
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	3.840.000	3.813.219	3.826.969	3.972.042	3.408.982	2.990.007
Financeiras	78.578	104.255	65.954	57.486	73.032	71.282
Despesas	(1.720.484)	(1.780.388)	(1.649.496)	(1.651.884)	(553.317)	(957.013)
Reserva de contingência	(109.000)	-	-	(158.592)	(217.348)	(10.000)
Ajustes ¹	(8.052)	9.198	(401.846)	(8.052)	303.651	116.540
Resultado Líquido	2.081.043	2.146.283	1.841.581	2.211.000	3.015.000	2.210.816

¹ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Conforme divulgado em fato relevante no dia 06/10/2015, o FII TB Office vem realizando o pagamento complementar do IPTU 2014/15, tendo sido a última parcela paga em Julho/2016. No mês de Agosto/2016, foi realizado apenas o pagamento da 7ª parcela do IPTU do ano de 2016.

Observamos uma queda na receita de aluguel devido à redução de aluguel (revisional) retroativa de 3 locatários, sendo o ajuste do valor recebido a maior pelo fundo nos meses anteriores realizado na receita de setembro/2016.

Aumento da despesa devido a normalização da despesa de condomínio.

Reserva de Contingência: no final de Setembro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 3.029.204,67.

Distribuição

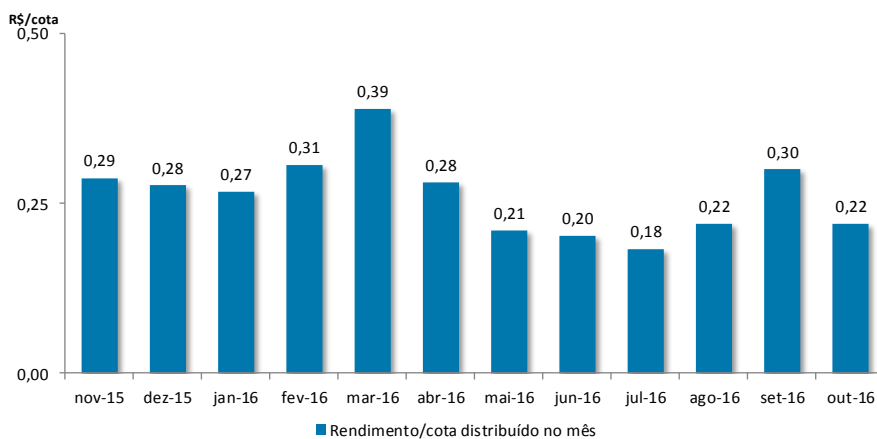
O Regulamento do Fundo prevê distribuição de rendimentos no 10º dia útil subsequente ao recebimento da receita do mês anterior, apurada segundo o regime de caixa. A administradora informa a seus cotistas que a distribuição de rendimentos, a título de antecipação, ocorrerá sempre no último dia útil do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

Data base: 19/10/2016

Data de pagamento: 31/10/2016

Rendimento: R\$ 0,2199

Mês de referência: setembro



A distribuição paga em Setembro/2016 foi impactada positivamente pelo pagamento parcial de um locatário que estava inadimplente.

Mercado Secundário

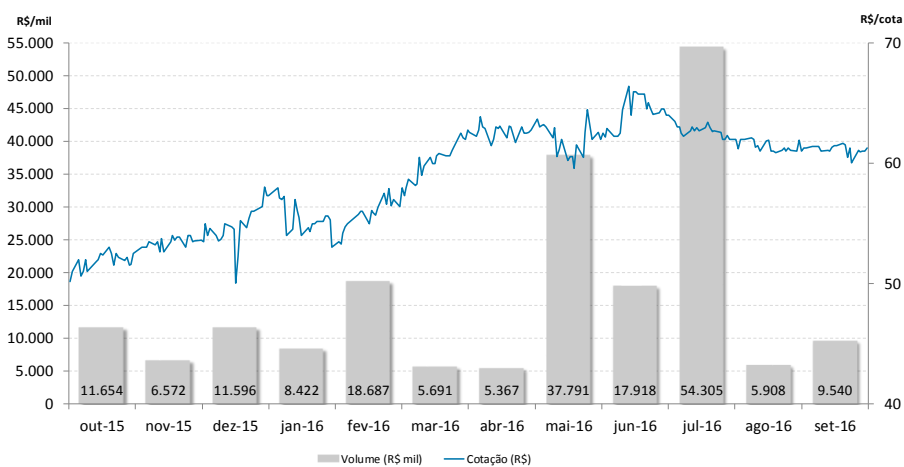
As cotas do FII TB Office (TBOF11B) são negociadas no mercado de Bolsa da BM&FBovespa desde Junho de 2013.

Negociação no mês de setembro

Cotas negociadas: 156.283

Cotação de fechamento: R\$ 61,25

Volume: R\$ 9.539.743



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.

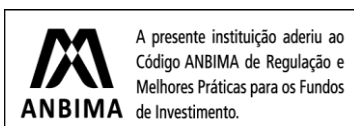
Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma da regulamentação aplicável.

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.