

### 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 mercado

#### 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

56.447,68m<sup>2</sup>

#### Cotistas

10.803

#### Patrimônio Líquido

R\$ 880.033.779,02

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 87,56

#### Quantidade de Cotas

10.050.000

#### Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

### 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 Pessoas com Deficiência (PCD), 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 17/12/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a Novembro de 2019 no valor de R\$ 0,32700 a serem pagos no dia 30/12/2019.

A Assembleia Geral Extraordinária convocada em 22/11/2019 e realizada no dia 10/12/2019 aprovou a venda do Imóvel do Fundo conforme os termos da [Proposta de Aquisição](#) do JS Real Estate Multigestão FII ("JSRE") e consequente liquidação do Fundo.

Conforme a Proposta de Aquisição, o JSRE realizará uma auditoria legal e técnica ("*Due Diligence*") do Imóvel, seu proprietário e antecessores, nos termos das condições da Proposta de Aquisição.

A Administradora esclarece que finalizada a *Due Diligence* e ocorrendo a conclusão da aquisição, disponibilizará um Fato Relevante ao mercado informando os procedimentos para a liquidação do Fundo que incluem, sem se limitar a:

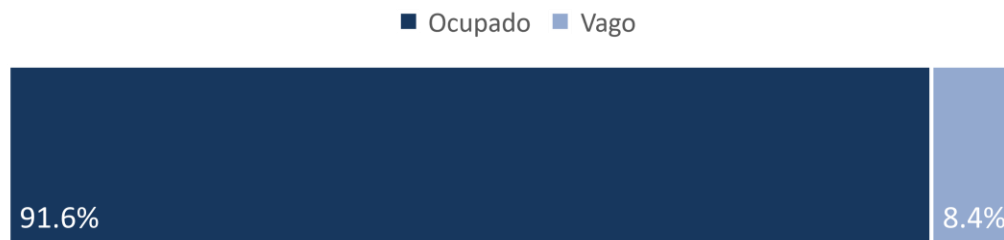
(a) o pagamento dos encargos, conforme previstos no Artigo 47 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que sejam devidos pelo Fundo até a data de efetiva liquidação, incluindo, sem se limitar a, a taxa de performance, do consultor de investimentos do Fundo incidente sobre a rentabilidade do Fundo;

(b) a distribuição dos lucros auferidos pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel, isentos de Imposto de Renda ("IR") quando distribuídos a Cotistas que satisfaçam os requisitos indicados no art. 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

(c) quando do resgate das Cotas, o recolhimento de IR na Fonte, conforme aplicável, a ser apurado pelo Administrador nos termos da legislação aplicável ("IR").

<sup>1</sup> 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.

## Ocupação do Fundo



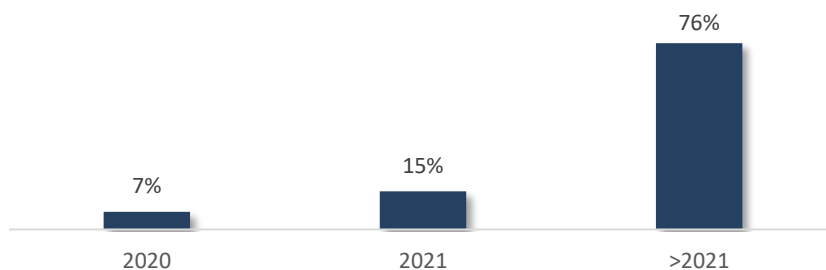
No final do mês de Novembro/2019, a taxa de ocupação no imóvel foi de 91,6%.

### Mês de reajuste em percentual da área<sup>i</sup>

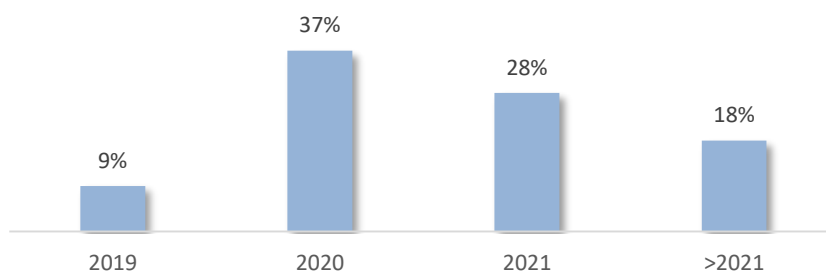
<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>
0%	11%	0%	25%	0%	2%
<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>
0%	6%	0%	23%	12%	21%

86,03% da carteira é reajustada pelo IGPM e 13,97% é reajustada pelo IPCA.

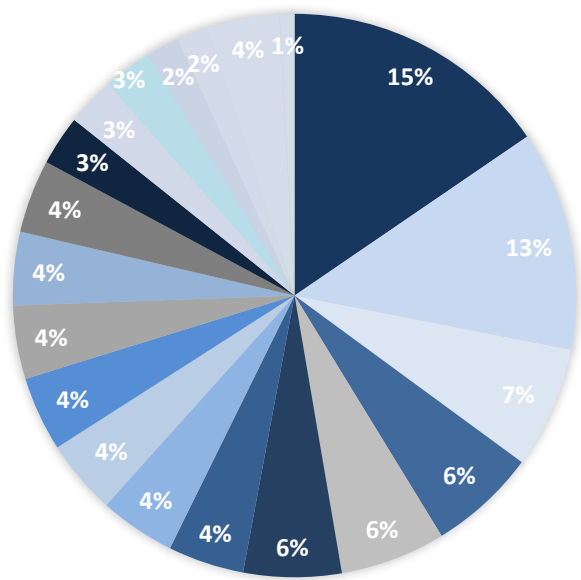
### Vencimento dos Contratos em percentual da área<sup>i</sup>



### Revisional dos Contratos em percentual da área<sup>i,ii</sup>



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



- Zurich Minas
- EMAE
- Zurich Santander
- Panalpina
- NCR
- Kröll
- Docusign
- Auto Suture
- Fleury
- SEB
- Tundra
- Dassault
- Rádio Globo
- Lojas
- ABBVIE
- Banco Toyota
- Salesforce
- Bridgestone
- Qualcomm
- TSP Participações

Quadro de Ocupação Atual

<sup>i</sup> A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

ANDAR	OCUPADO						
25	ROOFTOP * OCUPADO						
24	OCUPADO					VAGO	
23	OCUPADO						
22	OCUPADO						
21	OCUPADO						
20	OCUPADO						
19	OCUPADO						
18	OCUPADO						
17	OCUPADO			OCUPADO			
16	OCUPADO						
15	OCUPADO**						
14	OCUPADO						
13	VAGO		OCUPADO				
12	OCUPADO						
11	OCUPADO						
10	OCUPADO						
9	OCUPADO						
8	OCUPADO					VAGO	
7	OCUPADO						
6	OCUPADO					VAGO	
5	OCUPADO					OCUPADO	
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.  
 \*\* Expansão da locatária SALESFORCE, conforme Fato Relevante do dia 19/09/2019

## Update

**15/10/2019** – [Fato Relevante](#) informando que o Fundo recebeu uma Proposta de Aquisição da integralidade do imóvel, conforme condições estabelecidas e um Pedido de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária.

**25/10/2019** – Divulgação da [Convocação](#) para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, [Proposta da Administradora](#) e modelo de procuração para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 12/11/2019.

**29/10/2019** – Foi formalizado novo Contrato de Locação com a Locatária **TSP PARTICIPAÇÕES LTDA.**, referente ao 24º andar do Imóvel, com área locável de 900,00 m², prazo de 10 anos contados a partir de 29 de outubro de 2019 e com carência em linha com o praticado na região.

**01/11/2019** – Foi firmado um contrato de locação com a locatária Sterna Café, referente a loja 10 localizada no mezanino totalizando uma área de 57,7 m². O contrato tem prazo de 5 anos, com carência e desconto conforme praticado na região.

**04/11/2019** – Foi divulgado o [Material Complementar](#) para a Assembleia a ser realizada no dia 12/11/2019.

**07/11/2019** – Fato Relevante informando que a Assembleia a ser realizada no dia 12/11/2019 foi postergada para o dia 18/11/2019.

**08/11/2019** – [Fato Relevante](#) informando que foi formalizado novo Contrato de Locação com a Locatária, **COMPROVA.COM INFORMÁTICA LTDA.**, referente conjuntos 21 e 51 do Imóvel, com área locável de 2.175,51 m², prazo de 5 anos contados a partir de 07 novembro de 2019, com descontos e carência em linha com o praticado na região.

**11/11/2019** – [Fato Relevante](#) informando que o Fundo recebeu um Pedido de Procuração para a Assembleia Geral Extraordinária que será realizada no dia 18/11/2019.

**13/11/2019** – [Fato Relevante](#) informando que o Fundo recebeu uma Proposta de Aquisição da BLUEMACAW, que ainda seria validada pela Administradora e [Fato Relevante](#) informando que a Proposta foi devidamente validada.

**14/11/2019** – Divulgação do [Edital de Convocação](#) para Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada no dia 29/11/2019. Divulgação da [Proposta da Administradora](#); de [Comunicado ao Mercado](#) informando que o Fundo recebeu um pedido de Procuração para a Assembleia Geral Extraordinária do dia 18/11/2019 e de um [Fato Relevante](#) comunicando que a Assembleia do dia 18/11/2019 está mantida e que o Fundo recebeu uma nova Proposta de Aquisição do JS Real Estate Multigestão FII.

**18/11/2019** – Divulgação da do [Resumo da Ata](#) da Assembleia Geral Extraordinária e [Resumo da Ata](#). [Fato Relevante](#) informando que o Fundo recebeu uma nova Proposta de Aquisição e pedido de Assembleia Geral Extraordinária e [Fato Relevante](#) informando que a Proposta de Aquisição recebida do JS Real Estate Multigestão FII foi devidamente analisada e validada pela Administradora.

**22/11/2019** – Divulgação do [Edital de Convocação](#) para Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada no dia 10/12/2019, [Proposta da Administradora](#) e do [Material Complementar](#).

**26/11/2019** – [Fato Relevante](#) informando que a Assembleia a ser realizada no dia 29/11/2019 foi cancelada e que a Assembleia do dia 10/12/2019 está mantida.

**10/12/2019** – Divulgação do [Resumo da Ata](#) da Assembleia Geral Extraordinária e [Ata da Assembleia](#), que aprovou a venda do único imóvel do Fundo e sua consequente liquidação.

## Demonstração Consolidada de Resultados

	Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Out/19	Nov/19
Receitas	3.821.082	3.861.642	4.400.137	4.330.910	4.377.983	4.437.427
Operacionais	3.788.710	3.823.478	4.363.007	4.296.934	4.355.631	4.412.839
Financeiras	32.372	38.164	37.130	33.976	22.352	24.588
Despesas	(983.123)	(1.021.499)	(1.034.570)	(971.202)	(1.004.290)	(937.441)
Reserva de contingência	(139.308)	4.846.809	(239.152)	(233.169)	(168.286)	(51.931)
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Ajustes <sup>i</sup>	(51.808)	(4.670.926)	(43.441)	(157.244)	(114.988)	3.637
<b>Resultado Líquido</b>	<b>2.646.843</b>	<b>3.016.026</b>	<b>3.082.974</b>	<b>2.969.294</b>	<b>3.090.419</b>	<b>3.451.693</b>

<sup>i</sup>Ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

**Reserva de Contingência: No final do mês de Novembro/2019, a reserva de contingência do Fundo possuía o saldo de R\$ 2.653.451,50.**

## Distribuição

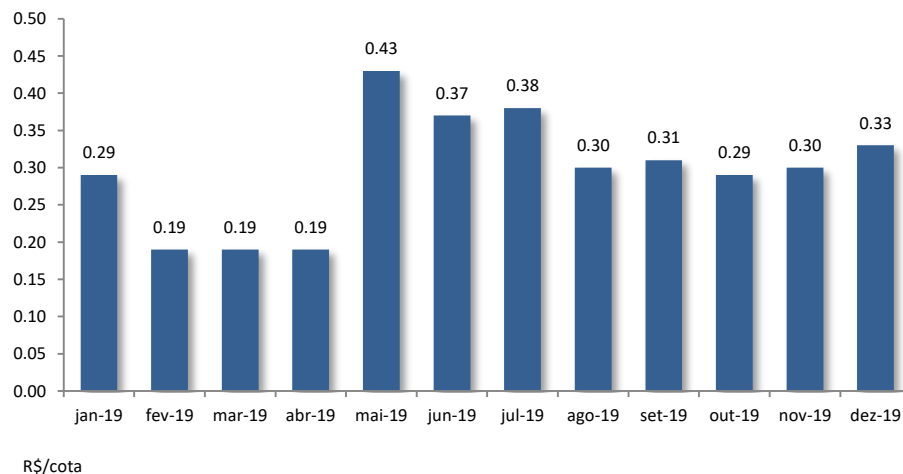
O Regulamento do Fundo prevê distribuição de rendimentos no 10º dia útil subsequente ao recebimento da receita do mês anterior, apurada segundo o regime de caixa. A Administradora informa a seus cotistas que a distribuição de rendimentos, a título de antecipação, ocorrerá sempre no último dia útil do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

**Data base:** 17/12/2019

**Data de pagamento:** 30/12/2019

**Rendimento:** R\$ 0,3270

**Mês de referência:** Novembro/2019



## Mercado Secundário

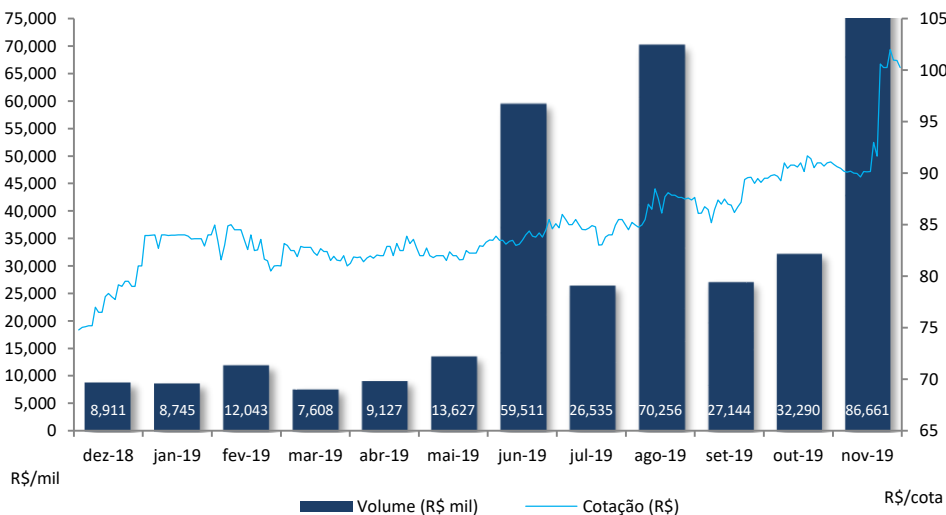
As cotas do FII TB Office (TBOF11) são negociadas no mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

**Cotas negociadas:** 900.486

**Cotação de fechamento:** R\$ 102,25

**Volume:** R\$ 86.661.162

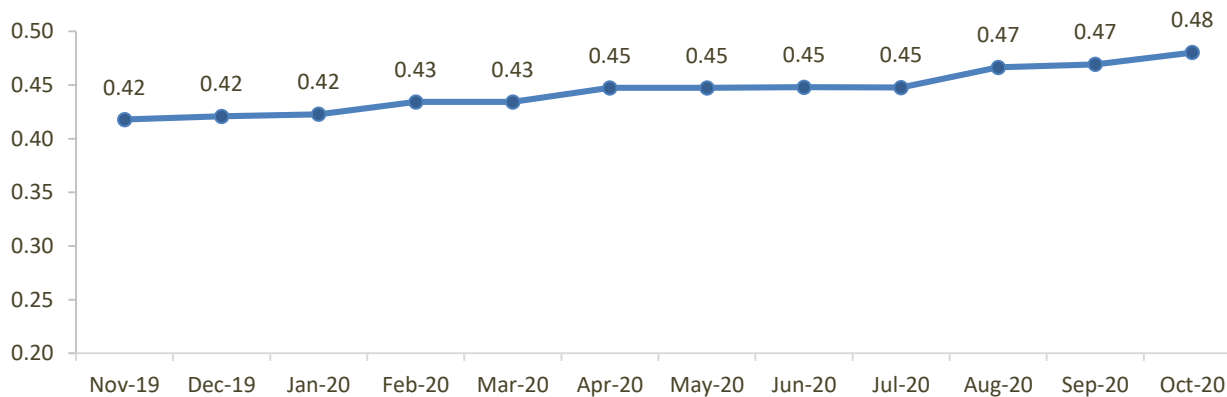
**Mês de referência:** Novembro/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

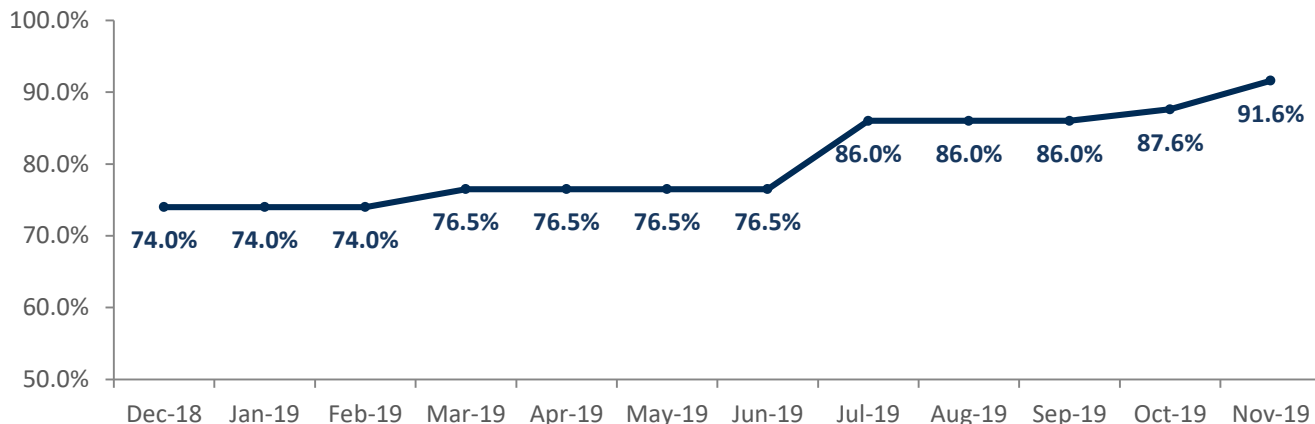
## Expectativa Futura de Aluguel/Cota<sup>i,ii</sup>



<sup>i</sup> 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.

<sup>ii</sup> 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

A [cronologia](#) 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.