



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Norte
(TRNT11)

Informativo Mensal Janeiro 2021

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

A aquisição de fração ideal da Torre Norte e participação na sua gestão patrimonial, voltada a locações de escritórios de alto padrão.

Sobre o imóvel

O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel denominado Torre Norte, integrado ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin Paulista Novo, São Paulo/SP.

A Torre Norte é um edifício de escritórios de alto padrão, possui 34 andares divididos em 03 zonas, 61.854,81m² de área locável e lajes de 1.650m² à 1.710m². Como facilidades, o edifício dispõe de heliponto, 3.626 vagas de estacionamento, 24 elevadores, assim como bicicletário e integração ao Shopping Center Nações Unidas.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

iobservado o valor mínimo de R\$10.000,00. A Taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referentes aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
10/10/2001

Quantidade de Emissões
10

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração
1,50% sobre o rendimento
mensal¹

Consultor
Matchpoint Gestão Imobiliária
Ltda.

Taxa de Consultoria
0,65% sobre a receita mensal

**Área Locável do
Empreendimento**
61.854,81 m²

Cotistas
672

Patrimônio Líquido
R\$ 816.375,340

Valor Patrimonial/Cota
R\$207,43

Quantidade de Cotas
3.935.561

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora

No mês de setembro tivemos um ligeiro aumento de 1% no fluxo do empreendimento, passando para 8%, em relação à média pré covid-19. Algumas empresas já informaram que só irão retornar ao escritório em 2021, porém, outras já sinalizaram o retorno até o final do ano e estão em fase de adaptações do ambiente para uma retomada mais segura.

Realizamos durante o mês uma nova visita ao edifício e, considerando as empresas em proposta e analisando o edifício, totalizamos aproximadamente 50.000 m² em potencial de demanda de locatários para a Torre Norte.

Sobre as negociações com os locatários em função da crise causada pela pandemia, há conversas em andamento, mas nenhuma nova concessão. Considerando a estratégia do fundo em praticar apenas o diferimento dos aluguéis, os valores concedidos para os locatários serão pagos ao fundo durante os próximos meses.

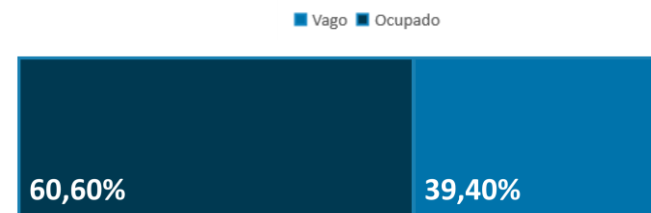
[Vídeo – Reabertura do Shopping Nações Unidas.](#)

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
16%	0%	19%	7%	1%	8%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
14%	0%	20%	3%	9%	3%

100% da carteira é reajustada pelo IPCA.

Ocupação do Fundo



No final do mês de Dezembro/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 60,60%.

Locatários

ALECO	ATOS	MONSANTO	SOFTWARE AG
BRIGANTI	FCB	MULTINER	TSP
TEIXEIRA DUARTE	HINES	PETLOVE	
KINGSLEY	IS INFORMÁTICA	POLYCOM	
CONSULADO CANADÁ	WEWORK	SKY BANDA LARGA	
DAIICHI SANKYO	PROMON - PTLS	KELLOGG	

Carta Consultoria - Matchpoint

A conjuntura econômica atual e a desvalorização do câmbio levaram a uma alta do IGP-M sensivelmente acima do IPCA. Nos últimos 12 meses, o IGP-M registrou acúmulo de 24,52%, influenciado pelo IPAM, o qual registrou 34,16% de crescimento nos últimos 12 meses. O IPA acompanha, entre outros itens, as matérias-primas brutas, as quais são mais suscetíveis à variação cambial.

O IGP-M é formado ainda pelo IPC (30%) e o INCC (10%), que são mais estáveis e próximos ao IPCA, que possui valor acumulado em 3,92% nos últimos 12 meses.

A elevação do IGP-M tem gerado discussões quanto aos índices de reajustes aplicados nos contratos de locação. A aplicação do IGP-M em um ano recessivo com aumento das taxas de vacância tem sido desafiadora, sendo defendida, como uma das alternativas, a alteração pelo IPCA como índice de reajuste por ser mais previsível e (mais correlato ao aumento de capacidade de pagamento dos locatários, para a grande maioria dos setores).

A Matchpoint continua na busca de novos ocupantes para o edifício através da coordenação de esforços junto às principais consultorias, imobiliárias e corretores autônomos. No mês de novembro, foram realizadas duas novas visitas ao edifício, sempre acompanhadas também pela nossa equipe, sendo que uma das empresas é do segmento de tecnologia. Apesar dos esforços, não houve assinatura de novos contratos no mês de outubro. No momento, há nove interessados ainda ativos em nossos registros, correspondentes a aproximadamente 15.000 m².

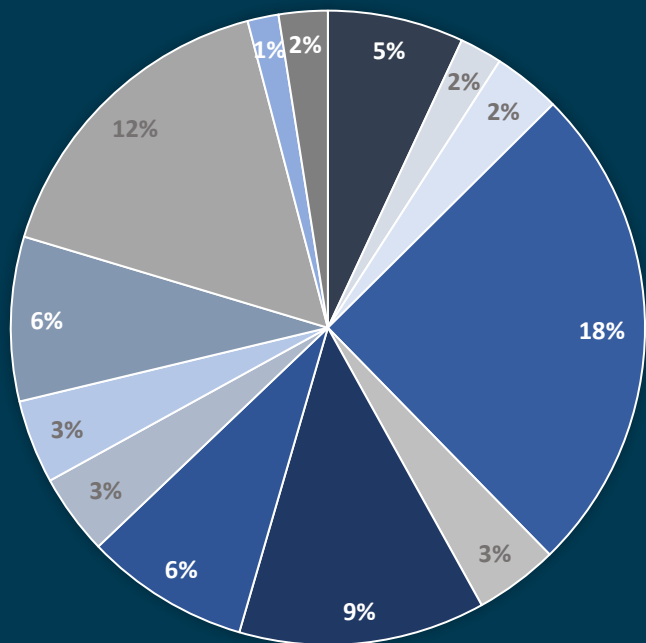
Adicionalmente, o Fundo foi notificado formalmente do encerramento antecipado do contrato com a CHS Agronegócio, com saída esperada para janeiro de 2021. A multa por rescisão antecipada é alta, além do aviso prévio previsto em contrato. A empresa devolverá 960 m², elevando a vacância em 1,56 pontos percentuais. Durante o período da pandemia tivemos várias conversas com a empresa para chegarmos a uma negociação amigável. Seguindo a estratégia do fundo conseguimos conceder apenas diferimento e, infelizmente, não foi suficiente para a empresa, que irá para um espaço menor.



Quadro de Ocupação Atual

Andar	Ocupação		
36	Ocupado		
35	Ocupado	Vacancy	
34	Vacancy		
33	Vacancy	Vacancy	Ocupado
32	Vacancy		
31	Vacancy		
30	Vacancy		
29	Vacancy		
28	Vacancy		
27	Vacancy		
26	Vacancy		
25	Ocupado		
24	Ocupado		
23	Ocupado		
22	Vacancy		
21	Ocupado	Vacancy	
20	Vacancy	Ocupado	
19	Ocupado		
18	Ocupado	Ocupado	
17	Ocupado		
16	Ocupado		
15	Vacancy		
14	Vacancy		
12	Ocupado		
11	Ocupado		
10	Ocupado	Ocupado	Ocupado
9	Vacancy		
8	Vacancy		
7	Vacancy		
6	Ocupado	Ocupado	
5	Ocupado		
4	Vacancy	Ocupado	
3	Ocupado	Ocupado	Ocupado
2	Vacancy	Ocupado	

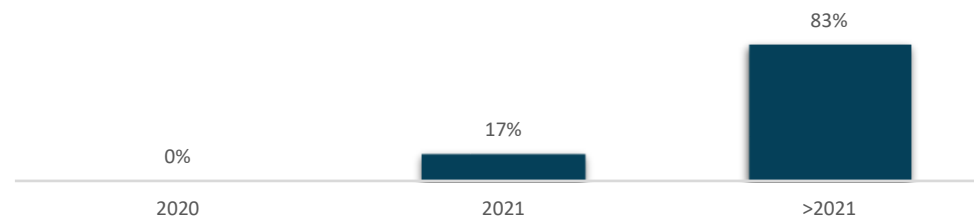
Ocupação dos Locatáriosⁱ



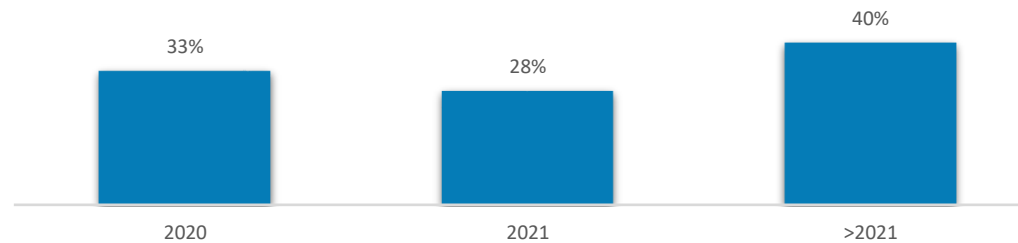
- PetLove
- Multiner
- Software AG
- We Work
- CHS
- Cons. Canadá
- Atos
- Promonlogicalis
- PTLS
- FCB Brasil
- WeWork
- Briganti
- Polycom

ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Vencimento dos contratos em percentual da área



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

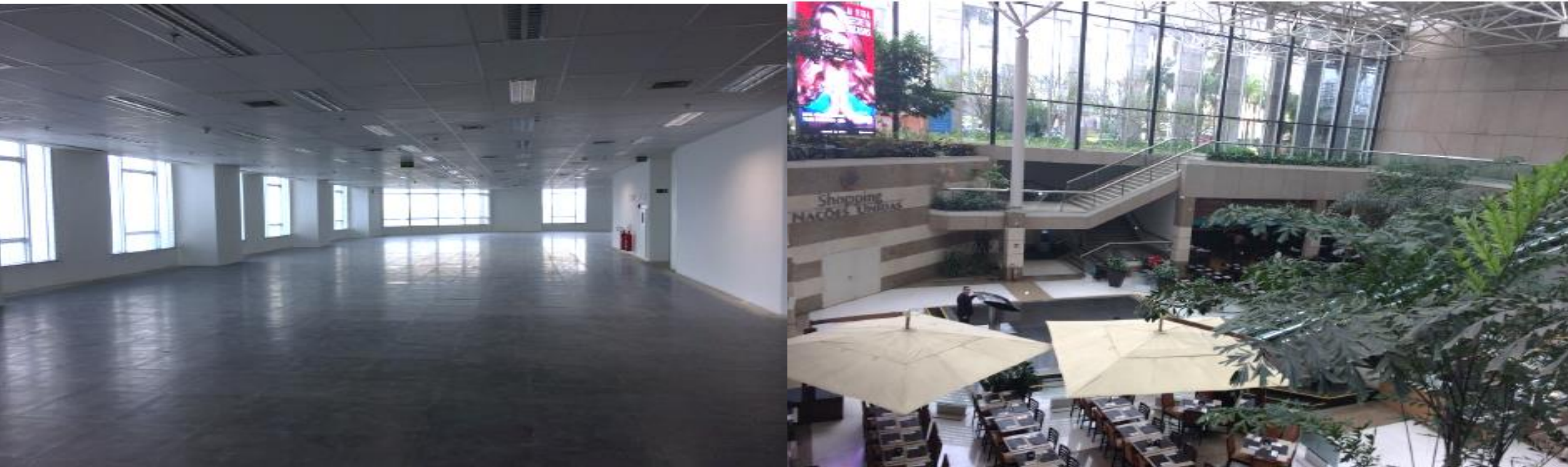


ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados 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.

Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento



Demonstração de Resultados



	Ago/20	Set/20	Out/20	Nov/20	Dec/20	Jan/21
Propriedades para Investimento	1.667.434	4.089.915	983.555	2.026.974	-56.492.629	1.984.849
Outros Ativos Financeiros	3.101	-11.003	1.341	3.198	7.245	5.230
Despesas Operacionais	-78.307	-124.154	-104.067	-29.856	-58.794	-90.054
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.592.227	3.954.758	880.829	2.000.316	-56.544.178	1.900.025
Ajustes ⁱ	97.259	-71.176	463.301	-81.437	57.994.664	329.319
Reserva de Contingência	-81.088	-195.117	-68.145	221.989	-73.463	-112.406
Resultado Líquido	1.627.164	3.707.231	1.294.752	1.840.763	1.395.789	2.135.705

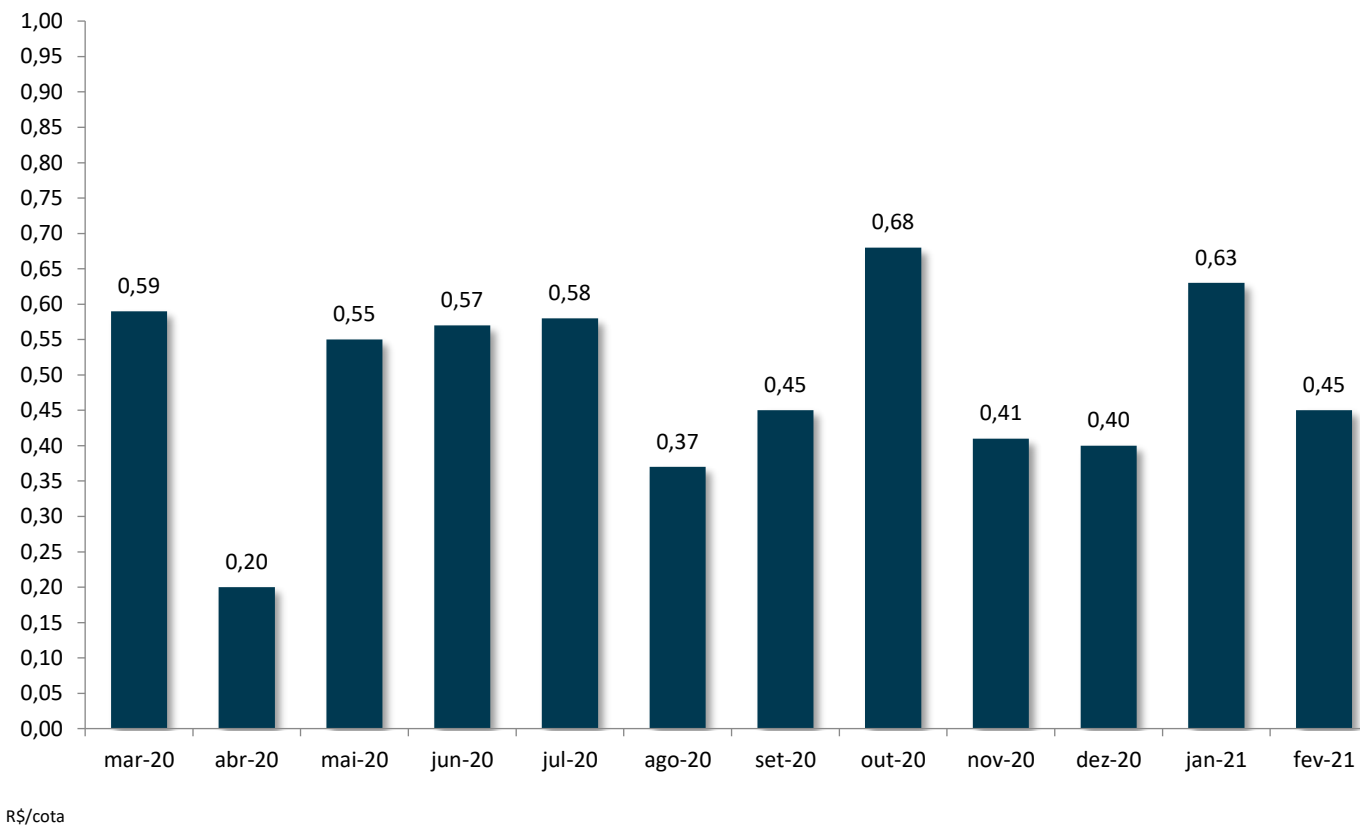
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Janeiro/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,225,772.52.

Distribuição Mensal

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

- **Data base: 10/02/2021**
- **Data de pagamento: 19/02/2021**
- **Rendimento: 0.45**
- **Mês de referência: Jan/21**



Mercado Secundário

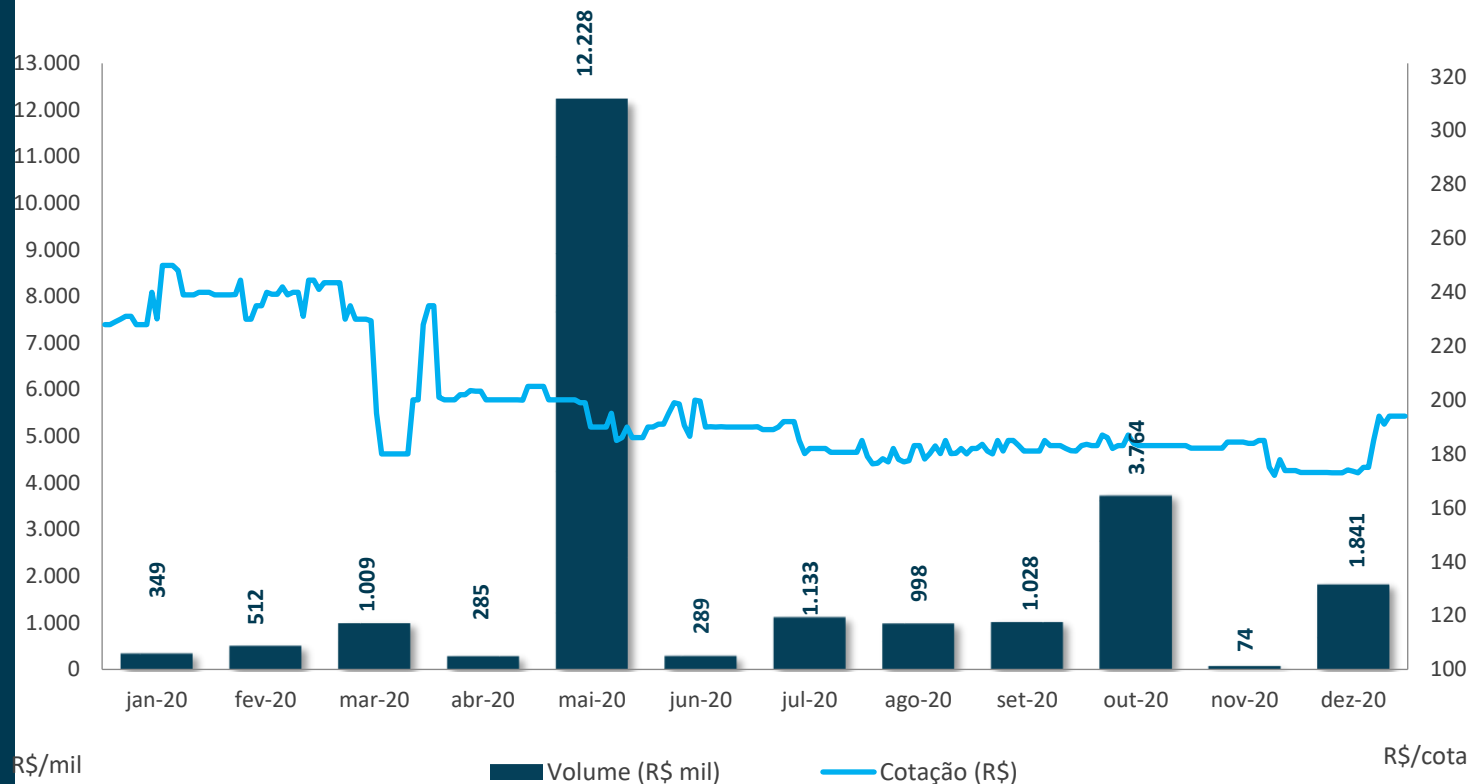
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 9.469

Cotação de fechamento: R\$194,00

Volume: R\$1.840.718,71

Mês de referência: Jan/21



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

No mês de dezembro o Shopping Nações Unidas lançou a campanha publicitaria de referente a reabertura do empreendimento após o período de pandemia, a publicidade teve como seu cenário o Shopping Nações Unidas, integrado ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU).

Para visualizar a campanha na internet:

<https://www.youtube.com/watch?v=UPawHdgITlg&feature=youtu.be>



Updates

14/04/2020 – Fato Relevante foi informado que (i) Até esta data, o Fundo não recebeu de 4 de suas Locatárias, o pagamento dos respectivos alugueis referentes à competência Março de 2020, vencidos no início de Abril de 2020. Adicionalmente, a Administradora optou por realizar uma retenção equivalente a, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota, para a reserva de que trata o Art. 30, inciso II, do regulamento do Fundo, destinada ao cumprimento dos compromissos operacionais do Fundo, até que se tenha maior previsibilidade no fluxo de caixa do Fundo.

22/04/2020 – Fato Relevante em complemento ao último Fato Relevante do dia 14/04/2020, informamos que uma das 4 (quatro) locatárias, que se encontrava inadimplente no pagamento do aluguel relativo à competência do mês de Março de 2020, realizou o pagamento do referido aluguel.

18/05/2020 – **SKY** – Fato Relevante informando a intenção de rescindir todos os contratos de locação mantidos entre o Fundo e a Locatária, relativos aos 14º, 15º e 26º andares, além de determinados depósitos ("Área Devolvida"). A saída da Locatária está prevista para ocorrer até 08/09/2020.

15/07/2020 – **BULLS** – Fato Relevante foi expedida uma decisão favorável ao Fundo, na qual o Juiz autorizou a retomada de posse dos conjuntos: N-2701, N-2702, N-2801, N-2802, N-2901, N2902, N-3001, N-3002, N-3101, N-3102, N-3201 e N-3202, situados nos 27º, 28º, 29º, 30º, 31º, 32º e 34º andares do Imóvel, que estavam locados para a Bulls.

14/08/2020 – **Fato Relevante** Até esta data o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento do aluguel, tanto em razão de diferimentos concedidos no âmbito de locações específicas como em razão de inadimplências de determinadas locatárias. Tais valores representam, em conjunto, um impacto negativo no resultado do Fundo correspondente a, aproximadamente, R\$ 0,24 (vinte e quatro centavos) por cota.

18/08/2020 – **BULLS** - Fato Relevante a informa que o Fundo retomou a posse dos conjuntos supracitados, com área locável de 12.552,61 m². Desta forma, a vacância projetada do imóvel passará a ser 39,4% (trinta e nove vírgula quatro por cento) da área locável.

26/08/2020 - Em decorrência da pandemia do COVID-19, concedemos desconto no valor do aluguel convencionaram parcelar o valor correspondente a 30% do Aluguel Mensal, de uma locatária pelo período de 02 meses. O valor diferido do Aluguel serão pagos na em dezembro/2020 e Janeiro/2021, conforme previsto no Aditivo ao contrato de locação.



Links Úteis:i

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

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.

Updates

18/09/2020 – SKY - Fato Relevante Em complemento aos Fatos Relevantes publicados nos dias [18/05/2020](#) e [15/09/2020](#), pelos quais informamos sobre a rescisão de contrato de locação da SKY SERVIÇOS DE BANDA LARGA LTDA., um valor de R\$2.605.501,91 referente ao saldo da multa e encargos previstos no contrato de locação.

14/10/2020 – CHS - informando a sua intenção de rescindir o contrato de locação firmado com o Fundo. Com a possível saída da Locatária, a ocupação total dos imóveis do Fundo terá como vacância projetada o valor de 50,98%. Adicionalmente, a vacância projetada terá vigor a partir de janeiro de 2021, visto que a Locatária deverá cumprir o aviso prévio e todas as disposições contratuais até a efetiva desocupação do imóvel.

16/11/2020 – Fato Relevante considerando o impacto conjunto da inadimplência e da adimplência conforme elencado nos tópicos supracitados acima, temos que a receita do Fundo referente a competência de outubro foi impactada positivamente em, aproximadamente, 6,78%, e a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,05 por cota.

30/11/2020 – O Fundo celebrou um Aditivo com uma de suas locatárias, o referido aditivo tem por objeto prorrogar o prazo de vigência do Contrato por um período adicional de 06 (seis) meses contados do término originalmente contratado.

11/12/2020 – Fato Relevante considerando o impacto conjunto da inadimplência e da adimplência conforme elencado nos tópicos supracitados acima, a receita do Fundo referente a competência de novembro foi impactada negativamente em, aproximadamente, 2,66%, e a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,02 por cota.



Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

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.

Disclaimer



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/asset-management/administracao-fiduciaria>

ri.fundoslistados@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.



btg pactual