



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Norte
(TRNT11)

Informativo Mensal Abril 2022

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, 62.555,05 m² de área locável e lajes de 1.562 m² à 1.875 m². Como facilidades, o edifício dispõe de heliponto, gerador para 100% do edifício, 3.626 vagas de estacionamento, 24 elevadores, assim como bicicletário com vestiário e integração ao Shopping Center Nações Unidas.

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#).

Cadastre-se no Mailing

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

i observado 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
mensalⁱ

Consultor
Matchpoint Gestão Imobiliária
Ltda.

Taxa de Consultoria
0,65% sobre a receita mensal

**Área Locável do
Empreendimento**
61.824,81 m²

Cotistas
806

Patrimônio Líquido
R\$ 796.806.635,95

Valor Patrimonial/Cota
R\$202,463241

Quantidade de Cotas
3.935.562

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



- **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período de 1T2022:**

O ano de 2021 foi marcado por incertezas ocasionadas pela pandemia do Covid-19, que iniciou seus efeitos sobre o mercado imobiliário no final do 1T2020, e permaneceu por todo o período findo, diante das medidas de restrição ao uso do escritório e adoção massiva de um modelo de Home Office. Soma-se a isso um aumento de vacância, renegociações de aluguel e índices contratuais no mercado de Real Estate.

Já o final do ano de 2021, apesar do avanço da vacinação e redução gradativa das medidas de restrições, foi marcado por uma piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação.

Dessa forma, o Fundo teve como estratégia fundamental manter os locatários do ativo, evitando ações judiciais e sendo competitivo nas negociações com o objetivo da redução de vacância.

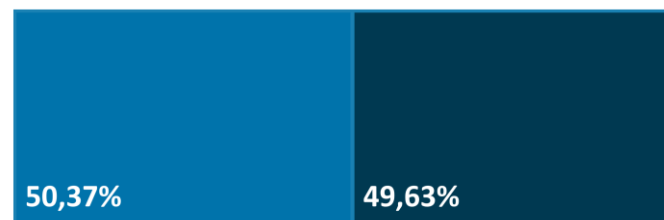
- **Perspectiva para o período seguinte (2T2022) com base na composição da carteira:**

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário macroeconômico ainda conservador. É razoável pontuar que a possível estagnação dos investimentos em renda variável deve-se mais às incertezas políticas e um movimento conjuntural de aversão ao risco do que apenas a abertura da curva de juros, dado que há perspectiva mais favorável referente a pandemia do Covid-19. Soma-se a última pontuação uma boa perspectiva do mercado de Real Estate, com a redução da vacância e demandas aquecidas dado ao avanço da vacinação e do retorno dos trabalhadores nos escritórios corporativos de forma presencial.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
16%	0%	13%	7%	6%	8%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
8%	0%	20%	10%	9%	3%

Ocupação do Fundo



No final do mês de Abril/2022, a taxa de ocupação do Fundo foi de 49,63%¹.

Locatários

Azevedo & Travassos	Atos	Polycom	IS Informatica
Multiner	Promonlogicalis	Mylan	Orbia
Software AG	PTLS	Hines	Teixeira Duarte
WeWork	FCB Brasil	Kellogg	Transwolff
Infracommerce	Transwolff	Daiichi	
Cons. Canadá	Briganti	Telefônica	

Carta Consultoria - Matchpoint



Mercado de escritórios de SP – Destaques do ano

O ano de 2021 para os escritórios de alto padrão ficou marcado pelo impacto do trabalho remoto no mercado.

Como pode ser visto no gráfico ao lado, a taxa de vacância se mostrou crescente do primeiro ao terceiro trimestre, impactada diretamente pela entrega de mais de 182 mil m² de novo estoque no período.

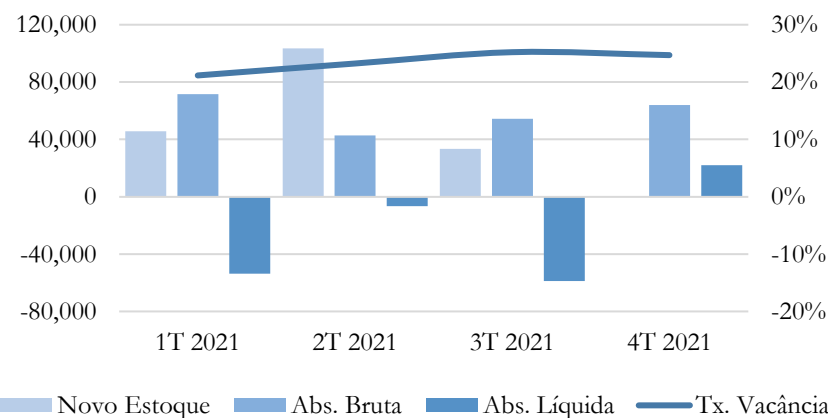
Essas novas entregas, aliadas a três trimestres seguidos de absorção líquida negativa, tiveram um impacto relevante sobre a vacância, que partiu de 21,2% no 1T21 para 25,2% no 3T21.

O ciclo de estresse mostrou sinais de suavização no último trimestre do ano, com leve redução da taxa de vacância e a absorção líquida positiva de mais de 20 mil m², reflexo da retomada gradual de ocupação dos escritórios, seguindo a tendência de volta aos espaços físicos das atividades que se tornaram remotas durante grande parte de 2020 e 2021.

Destacamos na tabela ao lado as cinco maiores movimentações de mercado que ocorreram durante o ano de 2021, entre absorções e devoluções de espaços.

A Enel é a empresa líder em absorção bruta, tendo tomado 14 mil m² em 2021. Em relação às saídas, o líder em desocupação é o Itaú, com mais de 36 mil m² devolvidos.

Destaques de mercado dos 4 trimestres de 2021



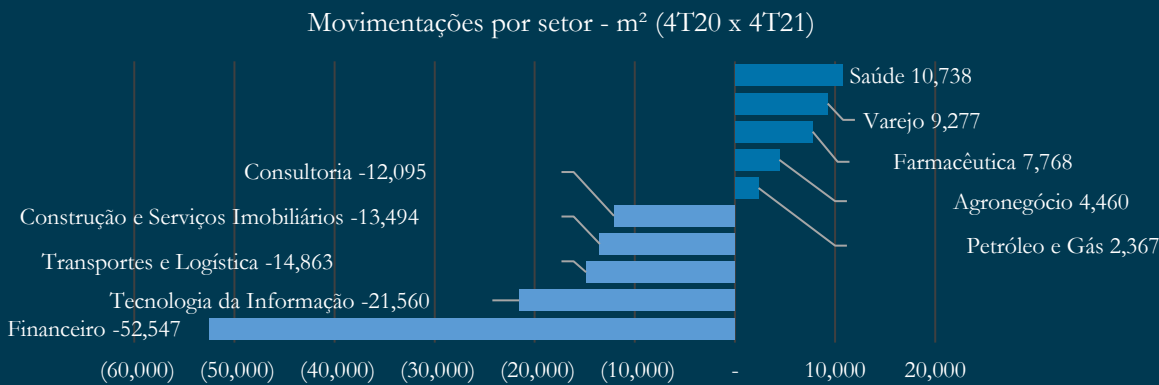
Empresa	Área Absorvida
Enel	14.174 m²
Grupo Roche	11.710 m²
Dasa	9.909 m²
Via	7.387 m²
Armac	6.887 m²

Empresa	Área Devolvida
Itaú	36.173 m²
Novonor (Odebrecht)	18.343 m²
Enel Brasil	16.069 m²
Uber	13.029 m²
XP investimentos	8.890 m²

Carta Consultoria - Matchpoint

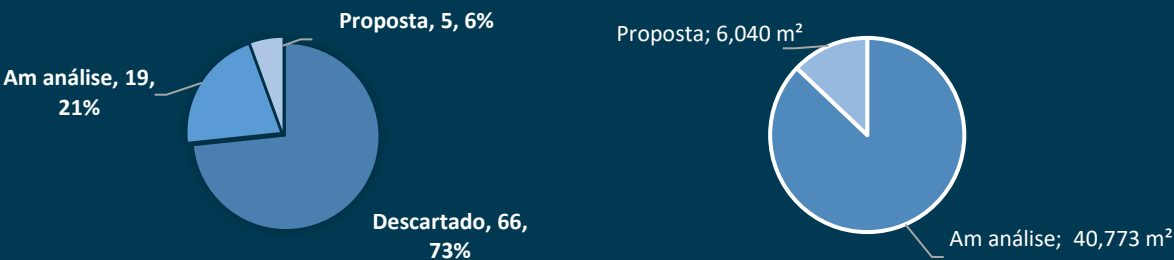
Setores com maiores absorções e desocupações

Comparando a ocupação de 4T20 em relação ao 4T21, observamos que a o setor de saúde foi o que mais cresceu em volume de absorção, seguido pelo varejo. Em relação às desocupações, o setor financeiro foi o destaque negativo, seguido pelo setor de TI.



Comercialização Torre Norte

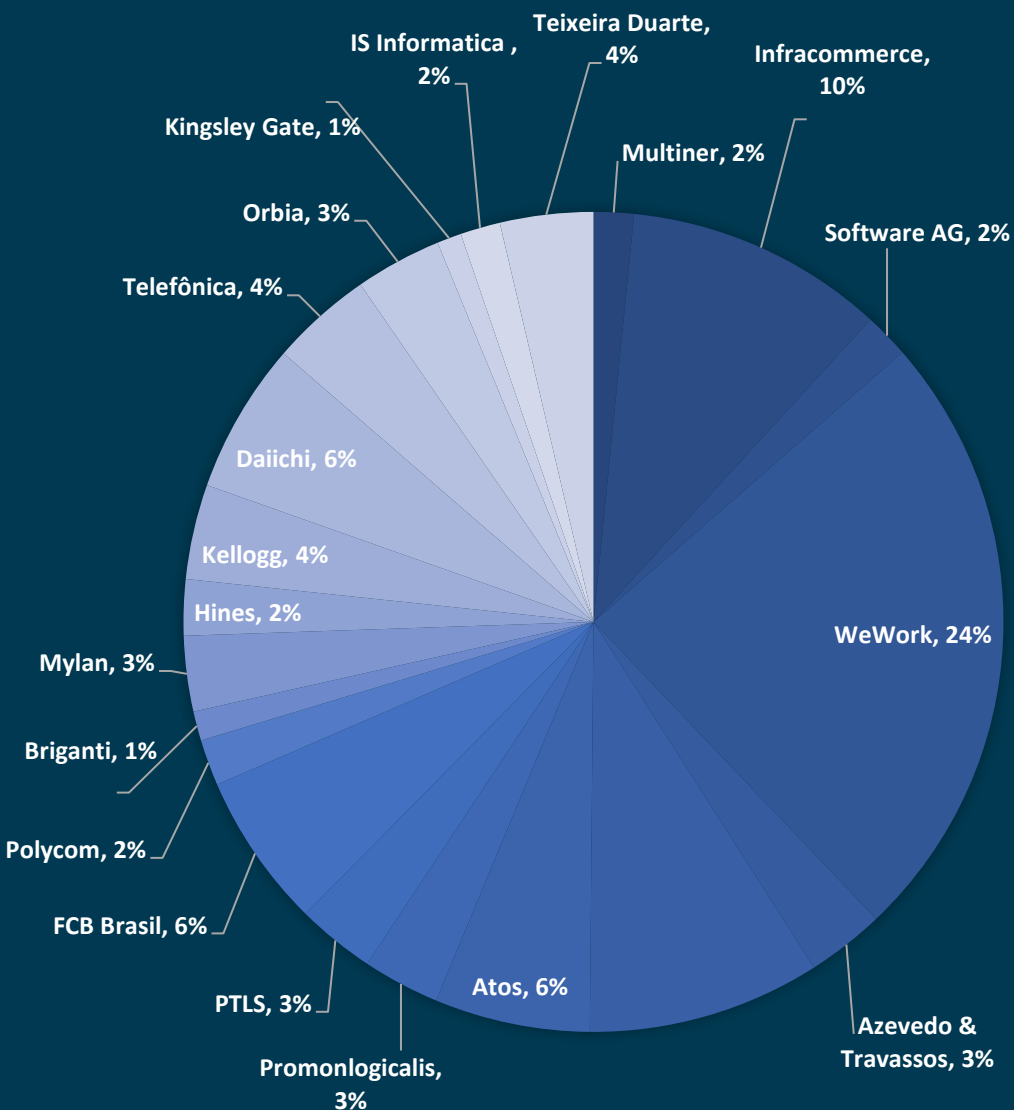
Status das demandas ativas:



Quadro de Ocupação Atual

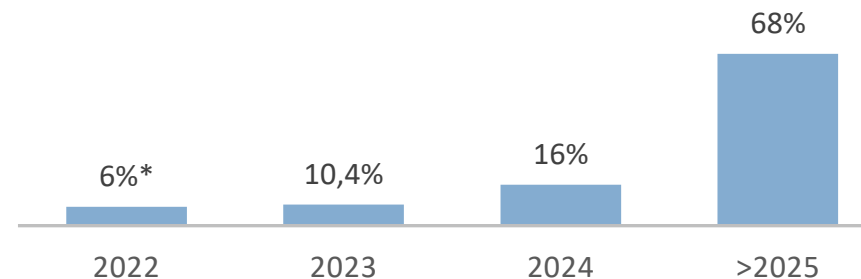
Andar	
36	Vago
35	OcupadoVago
34	Vago
33	OcupadoOcupadoOcupado
32	Ocupado
31	Vago
30	Vago
29	Vago
28	Vago
27	Vago
26	Vago
25	Ocupado
24	Ocupado
23	Ocupado
22	Vago
21	OcupadoVago
20	VagoOcupado
19	Ocupado
18	OcupadoOcupado
17	Ocupado
16	Ocupado
15	Vago
14	Vago
12	Ocupado
11	Vago
10	OcupadoOcupadoOcupado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

Ocupação dos Locatáriosⁱ



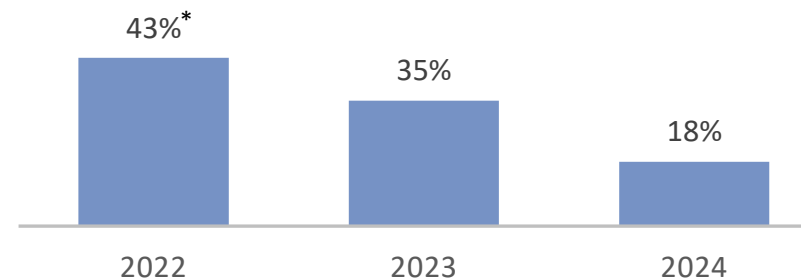
ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Vencimento dos contratos em percentual da área



No mês de Abril/2022, 2% da área locada renovou o contrato de locação por 12 meses.

Revisonal 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 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.

*7 inquilinos, que totalizam 8.354 m², poderiam ter exercido o direito à revisional entre 01/2020 e 12/2021, mas não o fizeram. Dessa forma, estes contratos e suas áreas foram apresentados em 2022.

No mês de Abril/2022, 4% da área locada revisionou o contrato de locação incluindo a possibilidade de expansão.

Fotos do Empreendimento



Vista externa ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)



Vista interna ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU).

Fotos do Empreendimento



Demonstração de Resultados



	Nov/21	Dec/21	Jan/22	Feb/22	Mar/22
Propriedades para Investimento	1.339.479	-15.290.820	2.435.505	2.079.993	827.158
Outros Ativos Financeiros	21.209	28.137	35.275	37.103	43.296
Despesas Operacionais	-79.446	-97.783	-97.035	-60.605	-98.381
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.281.243	-15.360.467	2.373.454	2.056.491	771.166
Ajustes ⁱ	95.910	17.592.965	303.001	-14.319	13.634
Reserva de Contingência	-69796	-112.563	-134.972	-121.086	-40.389
Resultado Líquido	1.326.123	2.138.701	2.564.466	1.944.069	767.394

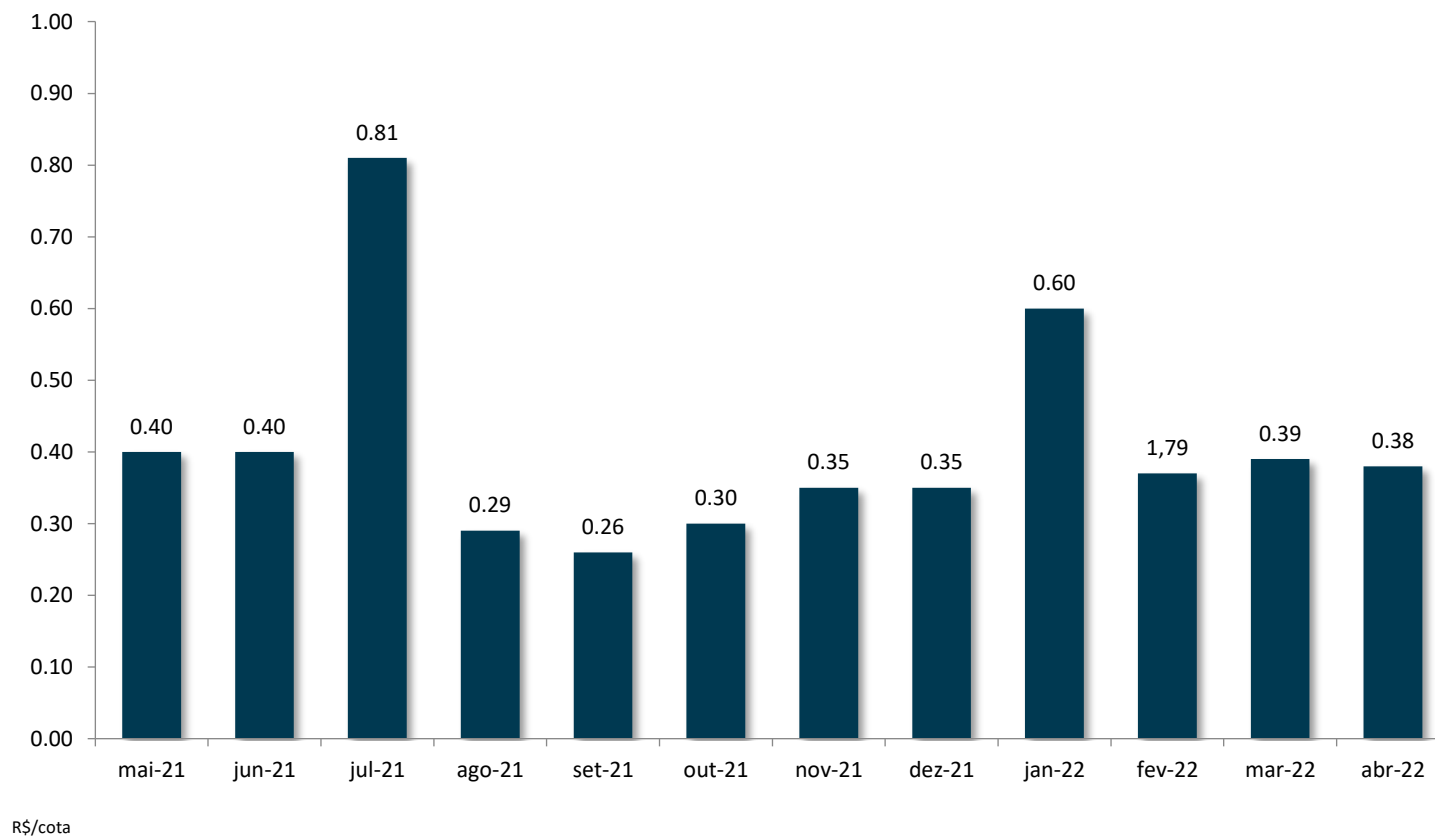
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306402/TORRE_NORTE_FII

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: 21/03/2022**
- **Data de pagamento: 28/03/2022**
- **Rendimento: 0.3800**
- **Mês de competência: Fev/22**
- **Mês de pagamento: Abr/22**



Mercado Secundário

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

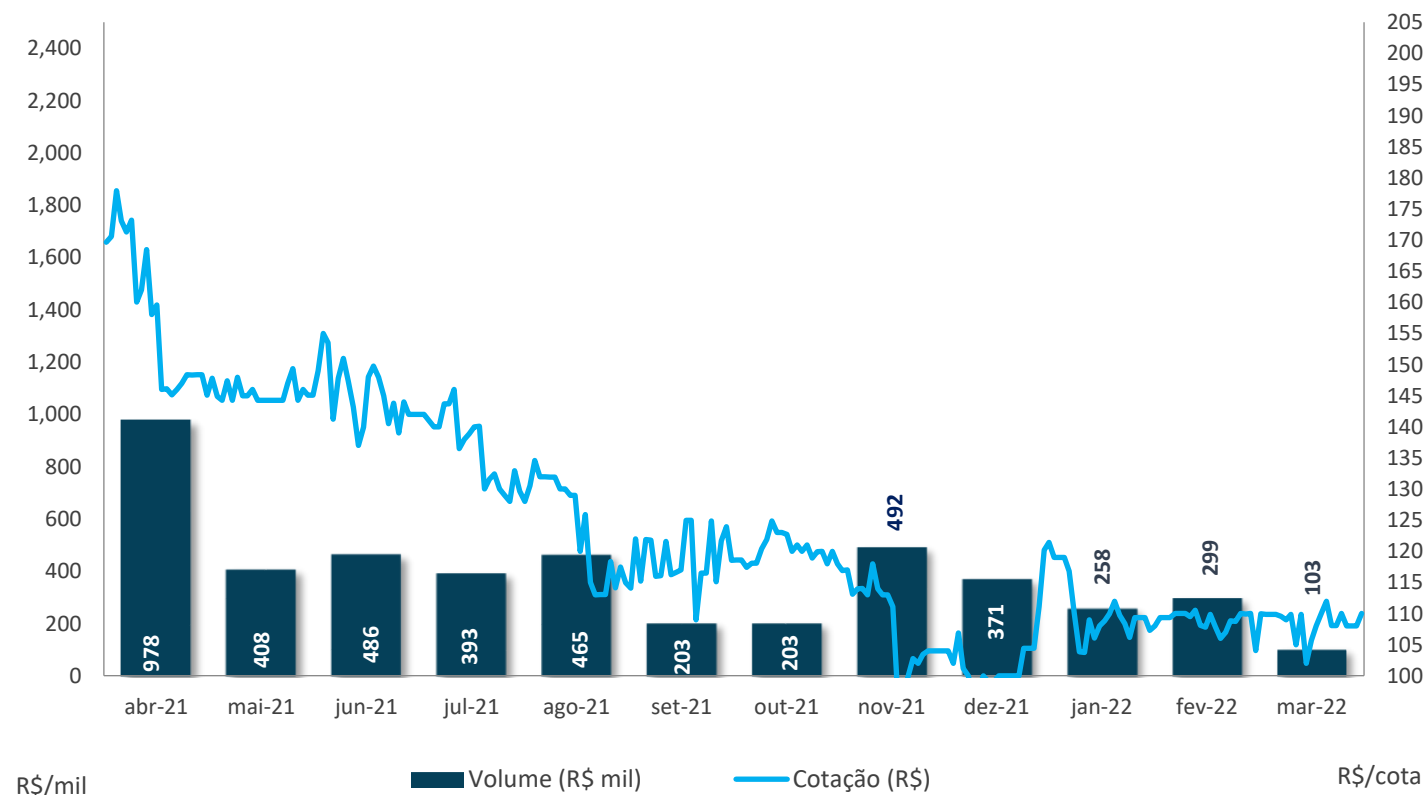
Cotas negociadas: 944

Cotação de fechamento: R\$109,00

Volume: R\$102.737,48

Mês de referência: Mar/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informe de Rendimentos Pessoa Física – Ano de 2021

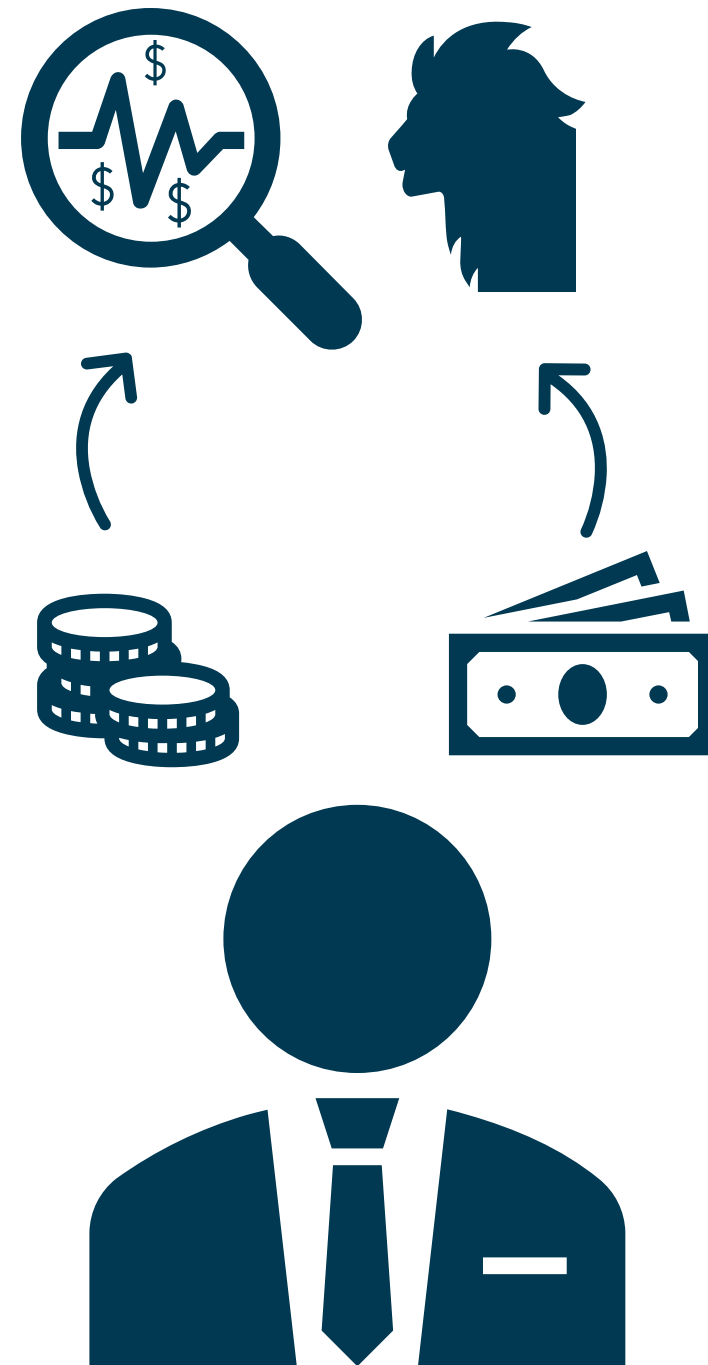
A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora comunica que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) já estão disponíveis no Portal do Investidor, [exclusivamente por meio digital](#).

Dessa forma, para os cotistas que fizeram jus aos pagamentos de proventos durante o ano de 2021 e que ainda não possuem acesso ao Portal do Investidor, a Administradora solicita que realizem o seu cadastro por meio da opção “primeiro acesso”, na tela inicial do Portal, conforme o passo a passo descrito no:

- a) Vídeo disponível [neste link](#), ou;
- b) Manual disponível [neste link](#).

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com.



Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica

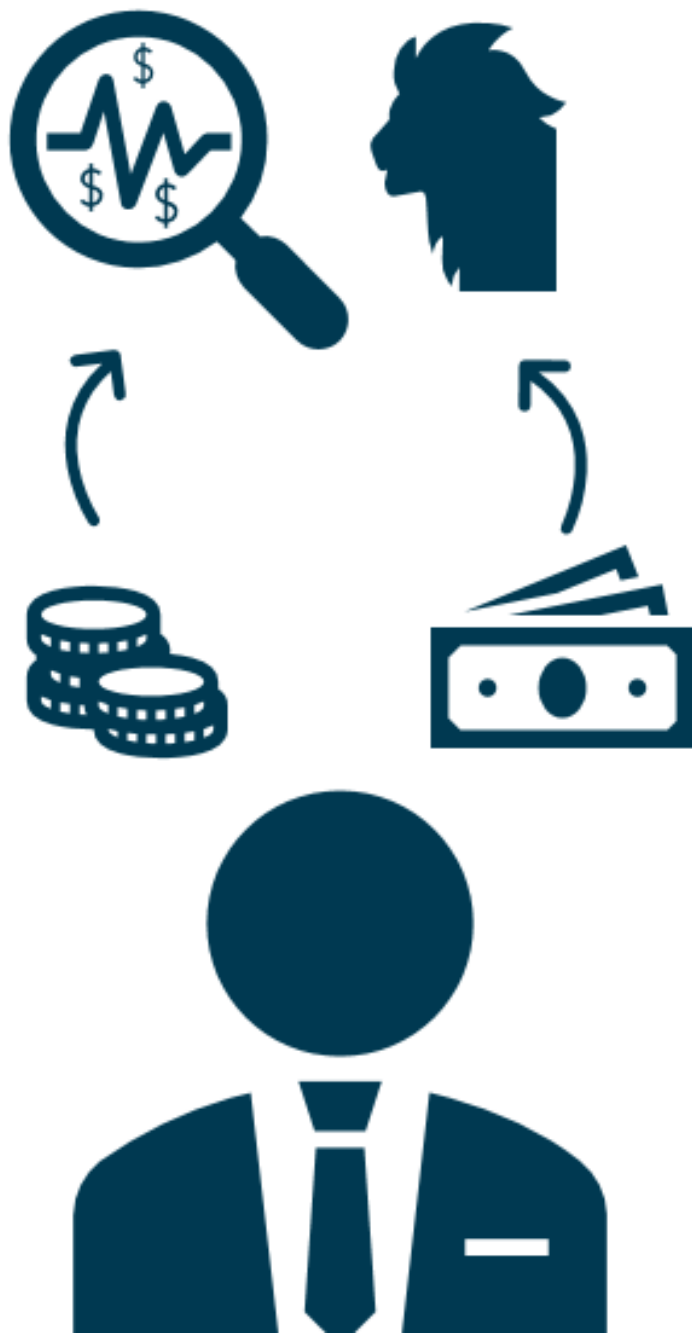
1º Trimestre 2022

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora disponibilizará aos Investidores (“Pessoa Jurídica”) os Informes de Rendimentos (“Informes”) referentes ao **1º trimestre de 2022**, cumprindo a Normativa nº 1215 da Receita, da seguinte forma:

- Os Informes serão disponibilizados através do Portal do Investidor. Para os cotistas que não possuem acesso à plataforma, o mesmo poderá ser solicitado através do formulário de solicitação de acesso ao **Portal do Investidor**, disponível no Campo "**Primeiro Acesso**".

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com



Updates

25/04/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

20/04/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor

18/04/2022 – [Fato Relevante](#) esclarecendo inconsistência no quórum da AGE, no qual foi enviado o termo de apuração no dia 13/04/2022.

23/03/2022- [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

14/03/2022 - [Fato Relevante](#) informando que o Fundo assinou um contrato de locação com a TRANSWOLFF TRANSPORTES E TURISMO LTDA, o contrato terá duração de 5 anos e representará um impacto positivo na distribuição do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota. Ademais, o Fundo assinou um contrato de cessão temporária com a CONSULADO GERAL DO CANADÁ EM SÃO PAULO, o contrato terá duração de 5 meses e representará um impacto positivo na distribuição do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,04 por cota.

Fevereiro 2022: Em Fevereiro de 2022, houve inadimplência de algumas das locatárias do TRNT, o que ocasionou um impacto negativo de 0,00345322 na distribuição mensal de Fevereiro/2022 referente a competência de Janeiro/2022.



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.

Updates



10/02/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

19/01/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”);

13/01/2022 – Fato Relevante referente ao impacto conjunto da inadimplência e da adimplência ocorrida no Fundo, das quais geraram impacto negativo na distribuição de rendimentos referente à competência de dezembro de 2021 de, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota.

11/01/2022 - Fato Relevante informando que o Fundo assinou um contrato de locação com a AZEVEDO & TRAVASSOS S/A., o contrato terá duração de 05 anos. Ademais, o Fundo recebeu nessa data a multa rescisória no montante de R\$ 635.770,23, por parte da PET LOVE.

10/01/2022 – Fato Relevante referente a uma Proposta de Aquisição da totalidade da fração ideal do Imóvel, enviada pela GTIS PARTNERS BRASIL AQUISIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.

25/08/2021 - Fato Relevante, informando que: i) O Fundo assinou um novo Contrato de Locação com a locatária INFRACOMMERCE, para uma área de 2.446,34 m²; ii) Realizou um aditivo de renovação ao Contrato de Locação com o Software AG, e ii) Recebeu uma notificação da Pet Love informando a sua intenção de rescindir seu respectivo contrato de locação. Considerando os eventos citados nos itens i, ii e iii, o Fundo terá um impacto positivo na distribuição de, aproximadamente, 1,15% em comparação com a distribuição referente ao mês de julho de 2021

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.

Updates

14/09/2021 - Fato Relevante referente ao impacto conjunto da inadimplência a da adimplência ocorrida no Fundo, das quais geraram impacto positivo na distribuição de rendimentos referente a competência de agosto de 2021 de, aproximadamente, R\$ 0,06 por cota.

30/09/2021 – Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação com a locatária AZEVEDO & TRAVASSOS S/A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.351.532/0001-68, para uma área de 783,54 m² que corresponde a parte do 21º andar do Imóvel, diminuindo a vacância do Fundo para, aproximadamente, 48,51%.

Ainda, em complemento ao fato relevante do dia 25/08/2021, no qual foi informado a rescisão parcial antecipada da locatária SOFTWARE AG BRASIL INFORMÁTICA E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.594.862/0001-39, a Administradora informa que o Fundo recebeu nessa data a multa rescisória no montante de R\$ 56.016,67.

14/10/2021- Fato Relevante referente ao impacto conjunto da inadimplência a da adimplência ocorrida no Fundo, das quais geraram impacto negativo na distribuição de rendimentos referente à competência de setembro de 2021 de, aproximadamente, R\$ 0,04 por cota.

18/11/2021- Comunicado ao Mercado Em atenção à Notificação, a Administradora esclarece que não tem conhecimento de ato ou fato relevante que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão. Por fim, ressalta que todas as informações relevantes do Fundo, são divulgadas tempestivamente ao mercado em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

11/11/2021 – Fato Relevante Considerando o impacto conjunto da inadimplência e da adimplência a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$0,05 por cota.

28/12/2021- Fato Relevante informando que recebeu nesta data, uma Proposta de Aquisição da totalidade da fração ideal do Imóvel, enviada pela BARZEL PROPERTIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Caso a Administradora entenda que a proposta é válida, será necessário a convocação da Assembleia Geral Extraordinária para análise e validação dos cotistas da matéria apresentada.



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.



