

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FI TORRE NORTE

Outubro 2022



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
07	Carta Consultoria - Matchpoint
10	Ocupação dos Locatários
11	Fotos do Empreendimento
13	Demonstração de Resultados
14	Distribuição Mensal
15	Mercado Secundário
16	Updates
19	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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](#).

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

757

Patrimônio Líquido

R\$ 797.175.105,18

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 202,556866

Quantidade de Cotas

3.935.562

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

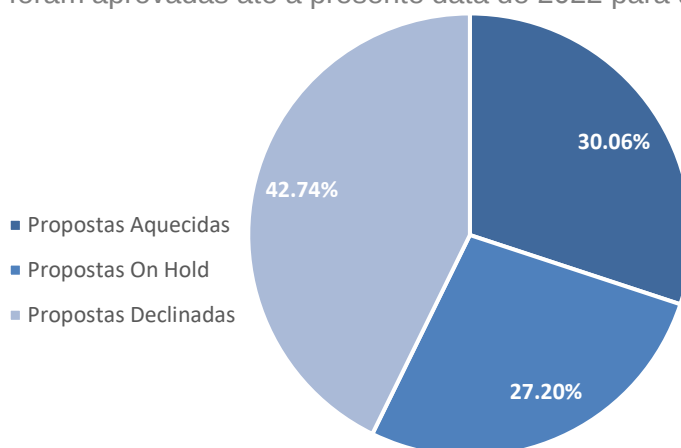
ⁱ observado o valor mínimo de R\$10.000,00. A Taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referentes aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

NOTA DA ADMINISTRADORA

No âmbito do cenário de Real Estate, a Administradora informa que o 2º semestre de 2022 – até a presente data – tem sido marcado com um aquecimento no setor, tendo em vista o empreendimento ter reduzido a vacância nesse período em quase 7p.p de 50% para 43,92% com a locação para empresas renomadas como **SEMP TOSHIBA**, **OLIVEIRA TRUST** e **SEPHORA**.

Em agosto de 2022, o Fundo emplacou uma nova locação, bem como início deste mês de Outubro de 2022, totalizando 2.230,30m² apenas no 2º semestre, totalizando 5.065m² ao longo do ano de 2022.

Ainda, a Administradora informa que está trabalhando arduamente em conjunto com o consultor imobiliário e brokers renomados do mercado com o objetivo de reduzir a vacância do Fundo e, consequentemente, gerar valor ao Fundo e aos seus cotistas, conforme pode ser visto abaixo no gráfico, para as propostas que foram aprovadas até a presente data de 2022 para um total de 76.413m²:



Além disso, durante o período, a Administradora ressalta que o aquecimento no setor também pôde ser observado através das reduções das solicitações de desconto, rescisões e inadimplência. Dessa forma, o Fundo teve como estratégia fundamental manter os locatários do ativo, evitando ações judiciais e sendo competitivo nas negociações com o objetivo de resolver, através de negociações comerciais, a(s) inadimplência(s) pontual(ais) ou renegociações contratuais.

Em tempo, vale ressaltar que algumas das locações realizadas em meados de 2021 e 2022 encerram suas carências ainda no 2º semestre de 2022, bem como no 1º semestre de 2023, o que impactará positivamente a Receita de Aluguel Mensal do Fundo e, consequentemente, o rendimento dos cotistas.

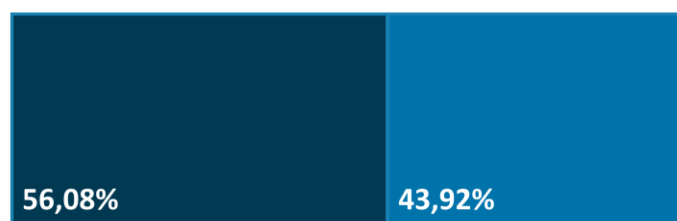
No âmbito das Ações que encontram-se no judiciário, conforme Cronologia Judicial, a Administradora reforça que está tomando as medidas cabíveis para fazer jus aos valores devidos no âmbito Judicial ou acordo de dívidas antigas.

Por último, a Administradora informa que, no âmbito do processo do Habite-se total do empreendimento, está tomando as medidas necessárias para a regularização.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
12%	2%	18%	6%	1%	6%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
5%	5%	27%	5%	13%	0%

Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 56,08%.

Locatários

Azevedo & Travassos	Atos	Polycom	IS Informatica
Multiner	Promonlogicalis	Mylan	Orbia
Software AG	PTLS	Hines	Teixeira Duarte
WeWork	FCB Brasil	Kellogg	Transwolff
InfraCommerce	Transwolff	Daichi	Semptoshiba*
Cons. Canadá	Briganti	Telefônica	Oliveira Trust*
			Sephora*

*Novas Locações

CARTA CONSULTORIA MATCHPOINT

Desempenho do mercado imobiliário de alto padrão

| Principais estatísticas de São Paulo, Berrini e Chucri Zaidan – Fechamento 3º trimestre de 2022

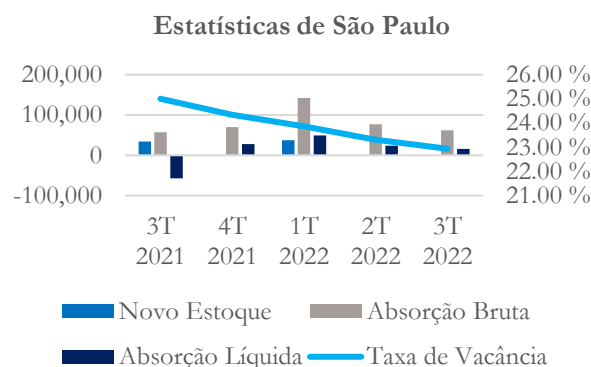
Estatísticas Imobiliárias de São Paulo							
Trimestre	Tx. Vacância	Preço Pedido(/m²)	Cond. (/m²)	IPTU (/m²)	Novo Estoque	Abs. Líquida	# Edif.
2T22	23,31%	R\$ 79,19	R\$ 23,48	R\$ 12,96	0	23.799 m²	230
3T22	22,94%	R\$ 85,81	R\$ 23,87	R\$ 13,30	0	16.068 m²	230

São Paulo

O mercado de São Paulo tem o quarto trimestre seguido de resultados positivos de absorção líquida. Apesar de decrescentes desde o 2T22, há otimismo acerca da ocorrência de reaquecimento do mercado de escritórios.

O resultado positivo das absorções líquidas afetou a taxa de vacância, que diminuiu pelo quarto trimestre consecutivo em 0,37 p.p., chegando a 22,94%.

A absorção bruta totalizou 61.696 m². Em relação a novos estoques, seu valor foi nulo no 3T22 no mercado de São Paulo.



Fonte: SiILA

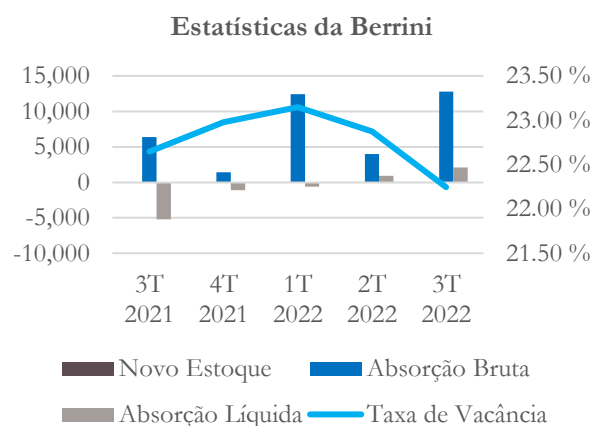
Berrini

Acompanhando a redução de vacância da cidade de São Paulo, a região da Berrini apresentou redução de 0,62 p.p. em sua taxa de vacância, partindo de 22,87% no 2T22 para 22,25% no 3T22.

Essa redução foi impactada pela absorção líquida positiva pelo segundo trimestre seguido, de 2.116 m² no 3T22. Esse aumento da absorção líquida indica uma retomada de ocupação na região.

Já a absorção bruta no 3T22 foi de 12.789 m².

Não houve novos estoques no 3T22.



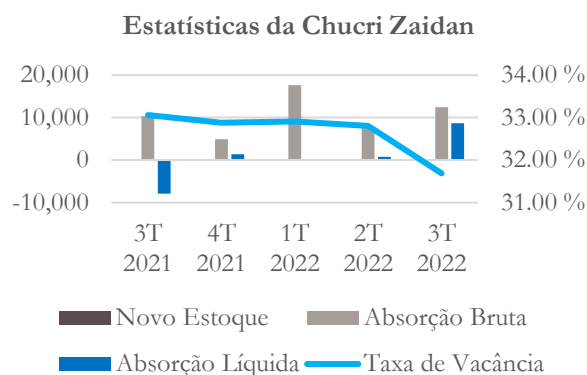
Fonte: SiILA

Chucri Zaidan

A região, que é a principal concorrente da Berrini dentre as regiões alternativas ao eixo Faria Lima, teve um aumento vertiginoso em sua absorção líquida, partindo de 784 m² no 2T22 para 8700 m² no 3T22. Isso causou uma redução de 1,12 p.p. na taxa de vacância, que chegou a 31,69% no 3T22.

Ainda assim, a vacância da região continua em patamares altos em comparação com a Berrini e São Paulo. A absorção bruta foi de 12.415 m².

A Chucri Zaidan continua sem novos estoques desde o 2T21.



Comercialização Torre Norte

Status das demandas ativas:

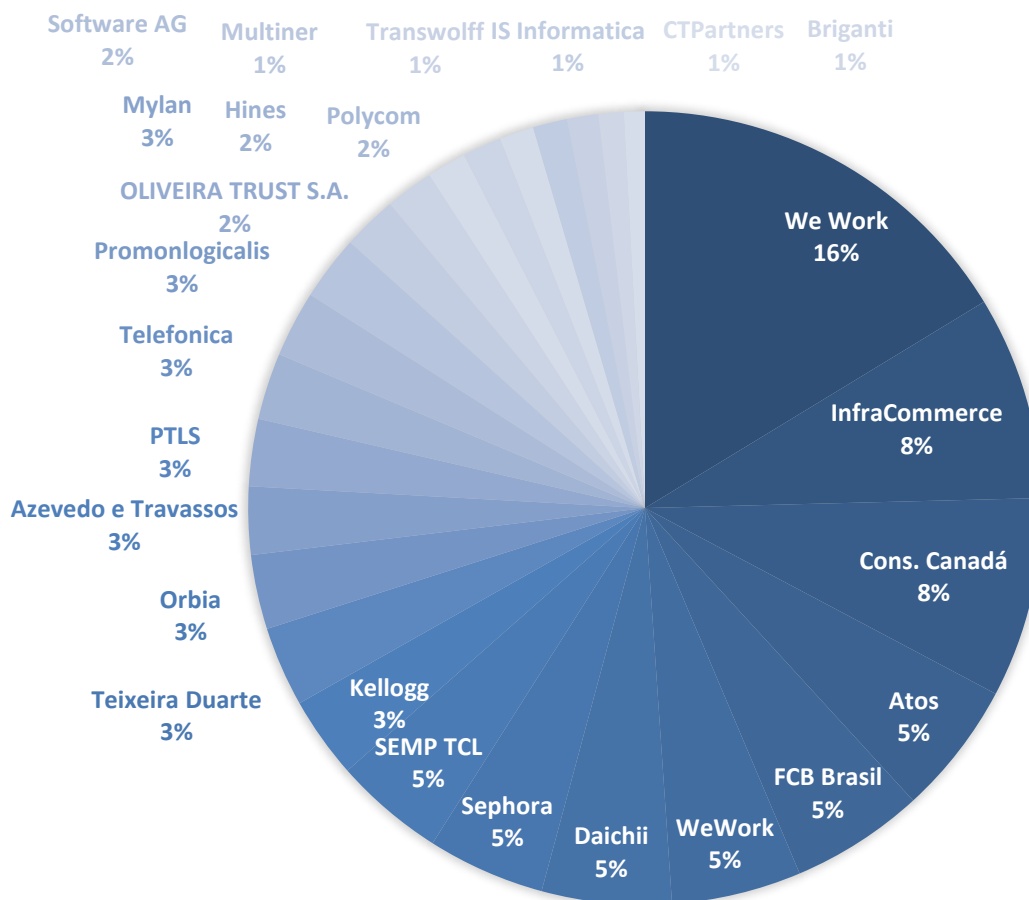
- EM FASE DE PROPOSTA: 8 empresas, totalizando aprox. 29.844 m²
- EM FASE DE ANÁLISE: 18 empresas, totalizando aprox. 27.000m²

Quadro de Ocupação Atual

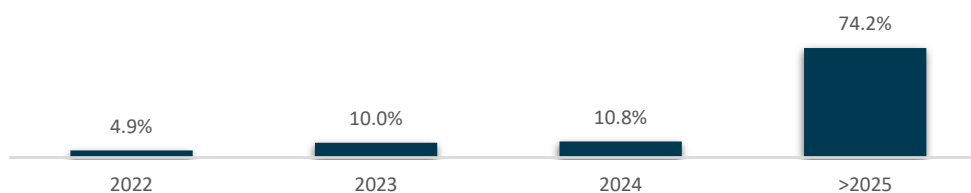
Andar

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

Ocupação dos Locatários ⁱ

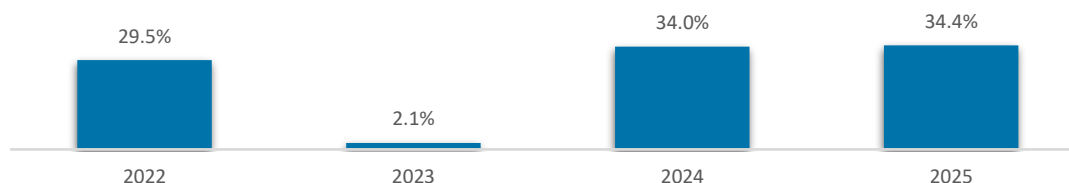


Vencimento dos contratos em percentual da área



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

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



ⁱPara o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱNos 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.

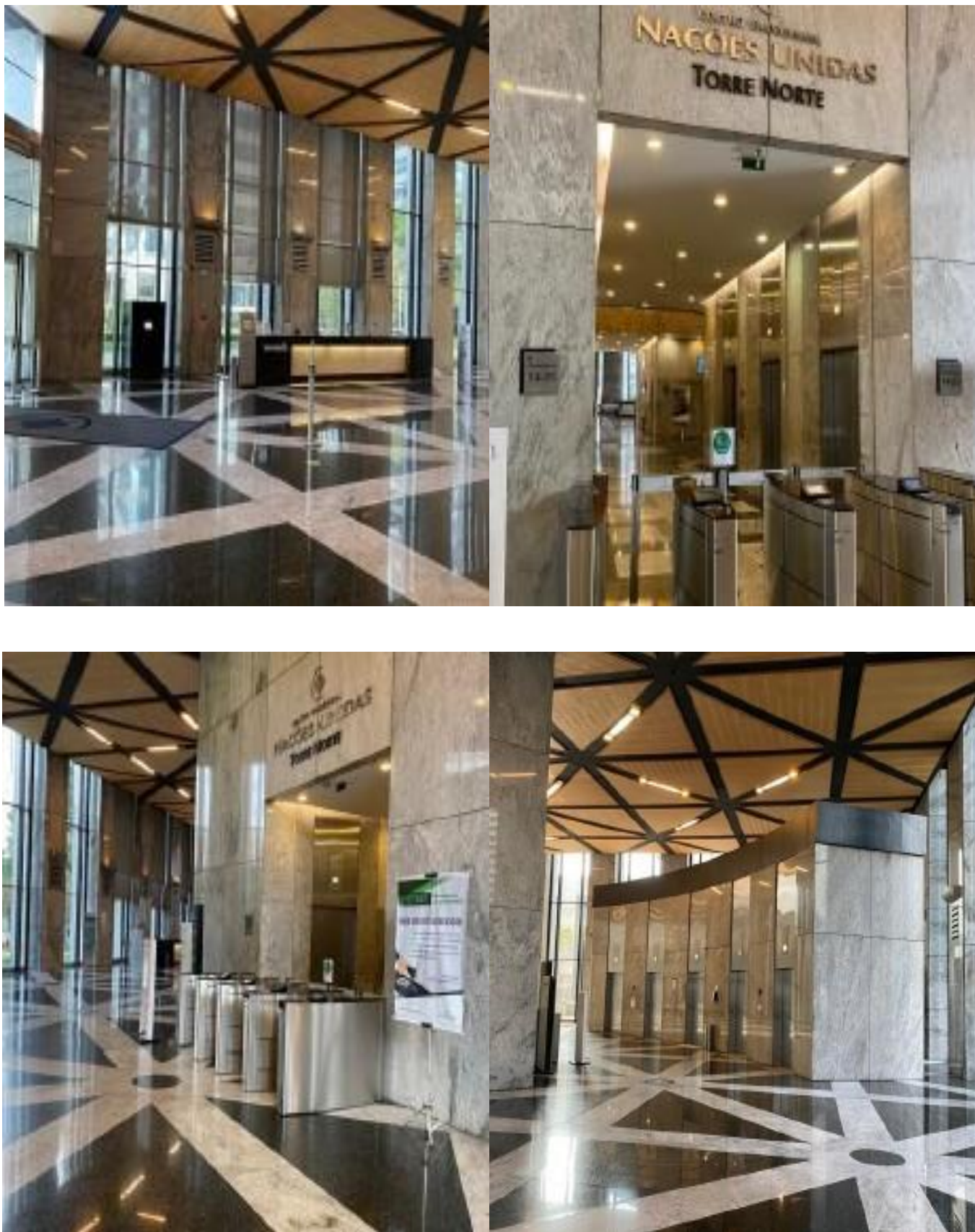
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Vista externa ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)



Vista interna ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU).



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22
Propriedades para Investimento	747.647	1.517.187	1.293.710	1.212.054	1.443.365
Outros Ativos Financeiros	47.532	42.458	40.738	41.342	38.797
Despesas Operacionais	-86.266	-83.227	-90.154	-77.982	-75.515
Lucro (prejuízo) líquido no período	708.623	1.476.418	1.244.294	1.175.413	1.406.647
Ajustesi	3.079	23.048	-74.522	527	-88.359
Reserva de Contingência	-35.680	-58.084	-59.427	-59.735	-48.086
Allowance	18.766	18.766	18.766	18.766	18.766
Resultado Líquido	677.923	1.460.148	1.129.112	1.134.972	1.270.202

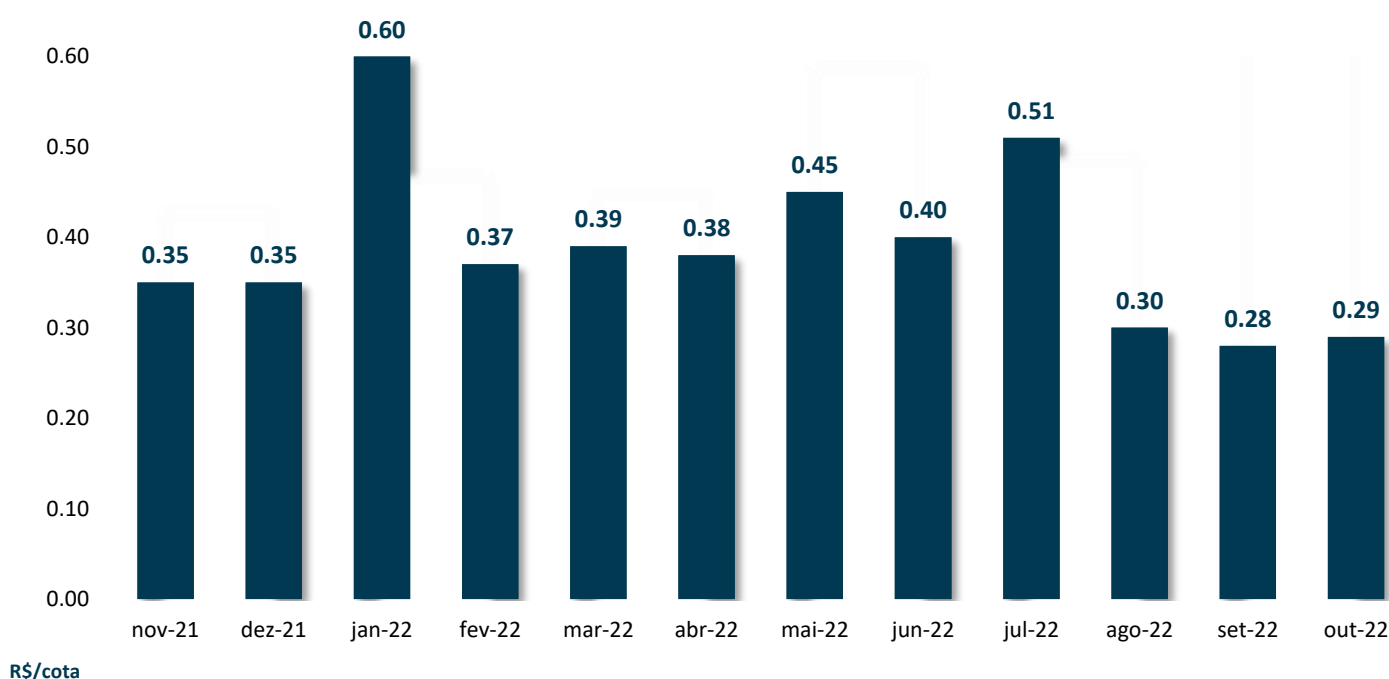
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal

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

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

O Fundo deverá distribuir 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:** 13/10/2022
- **Data de pagamento:** 20/10/2022
- **Rendimento:** 0,290820777
- **Mês de competência:** Set/22
- **Mês de pagamento:** Out/22

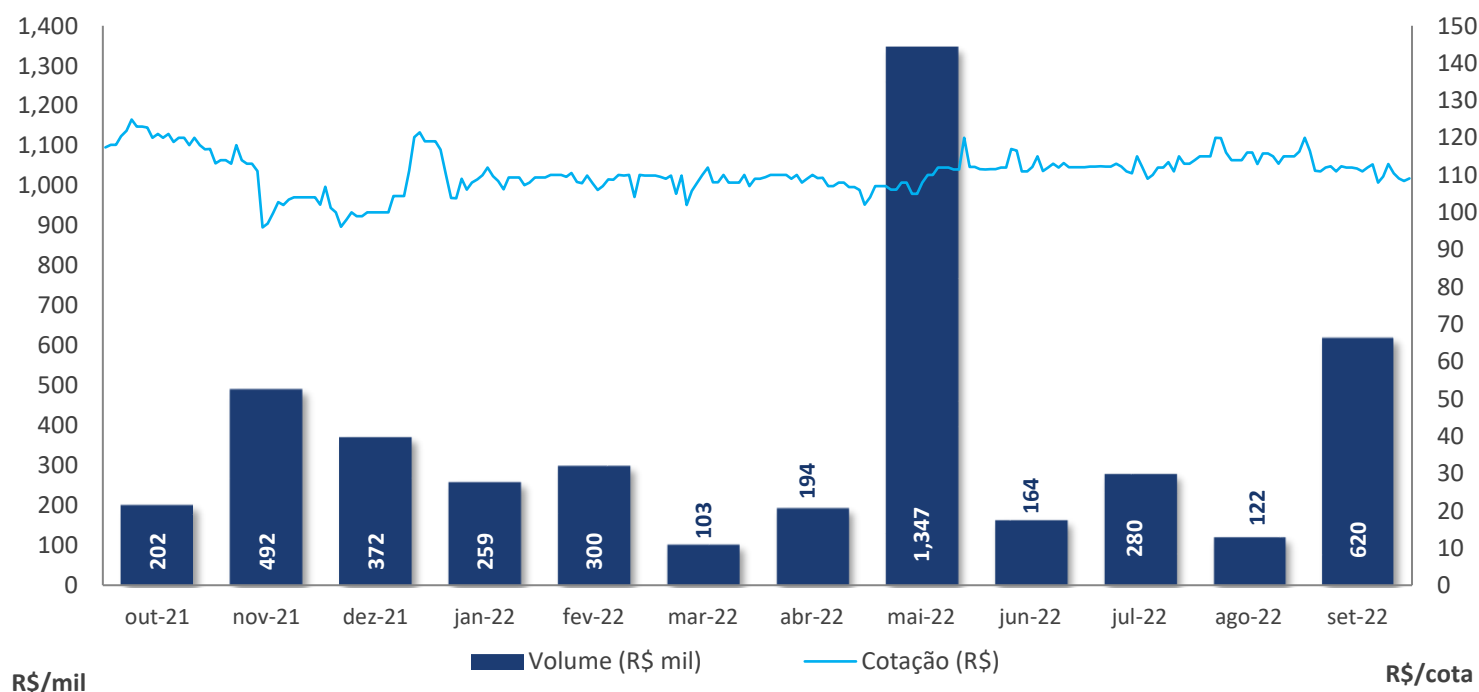


¹Conforme Fato Relevante referente a competência de outubro de 2022, datado de 11/11/2022, a distribuição de rendimento foi impactada negativamente, aproximadamente, em R\$ 0,05 por cota, dado que os boletos de aluguel de algumas locatárias ainda não haviam chegado no vencimento de novembro de 2022. Em tempo, foi recuperada toda a inadimplência do mês anterior.

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 5.622
- **Cotação de fechamento:** R\$ 111,00
- **Volume:** R\$ 620.356,24
- **Mês de referência:** set/22



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Fonte: Economatica

UPDATES

02/08/2022 – [Fato Relevante](#) o Fundo assinou um novo contrato de locação com a locatária SEPHORA, inscrita no CNPJ sob nº 15.048.124/0001-14, para uma área de 1.661,54m², que corresponde ao 34º andar do Imóvel, aumentando a ocupação do Fundo para, aproximadamente, 56,08%.

13/10/2022 – [Fato Relevante](#) Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia [13/09/2022](#), a Administradora informa que o Fundo recebeu todos os valores referentes a aluguéis da competência de agosto de 2022. Desta forma, a última distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,03 (três centavos) por cota.

02/08/2022 – [Fato Relevante](#) o Fundo assinou um novo contrato de locação com a locatária SEMP TCL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ELETROELETRÔNICOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 24.227.491/0001-76, para uma área de 1.561,63m², que corresponde ao 36º andar do Imóvel, aumentando a ocupação do Fundo para, aproximadamente, 52,15%.

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.

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 a 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.

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.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs listados](#)
- [Regulamento](#)
- [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>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

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.

