



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Norte
(TRNT11)

Informativo Mensal Setembro 2020

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](#).

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**
61.854,81 m²

Cotistas
677

Patrimônio Líquido
R\$874.469.707

Valor Patrimonial/Cota
R\$222,19

Quantidade de Cotas
3.935.562

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.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
13%	0%	16%	6%	1%	6%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
12%	0%	32%	3%	8%	2%

100% da carteira é reajustada pelo IPCA.

Ocupação do Fundo



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

Locatários

ALECO
BRIGANTI
CHS
KINGSLEY
CONSULADO CANADÁ
DAIICHI SANKYO

ATOS
FCB
HINES
IS INFORMÁTICA
WEWORK
PROMON - PTLs

MONSANTO
MULTINER
PETLOVE
POLYCOM
SKY BANDA LARGA
KELLOGG

SOFTWARE AG
TSP
TEIXEIRA DUARTE
VIVO

Sobre o imóvel

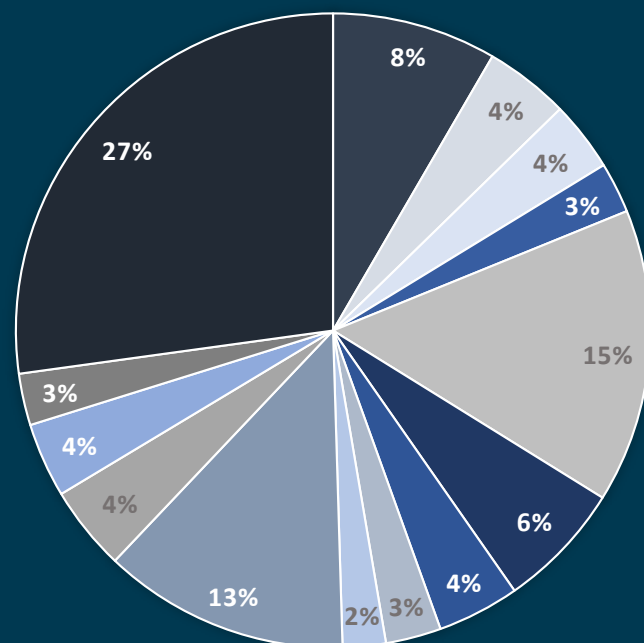
O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel denominado Torre Norte, integrado ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin Paulista Novo, São Paulo/SP.

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.

Quadro de Ocupação Atual

Andar			
36	Ocupado		
35	Ocupado	Vacancy	
34	Vacancy		
33	Vacancy	Vacancy	Ocupado
32	Vacancy		
31	Vacancy		
30	Vacancy		
29	Vacancy		
28	Vacancy		
27	Vacancy		
26	Ocupado		
25	Ocupado		
24	Ocupado		
23	Ocupado		
22	Vacancy		
21	Ocupado	Vacancy	
20	Vacancy	Ocupado	
19	Ocupado		
18	Ocupado	Ocupado	
17	Ocupado		
16	Ocupado		
15	Ocupado		
14	Ocupado		
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	

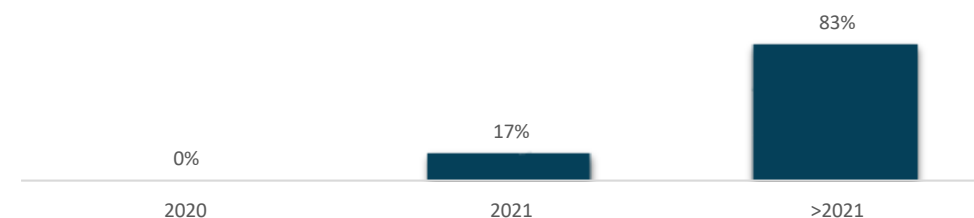
Ocupação dos Locatáriosⁱ



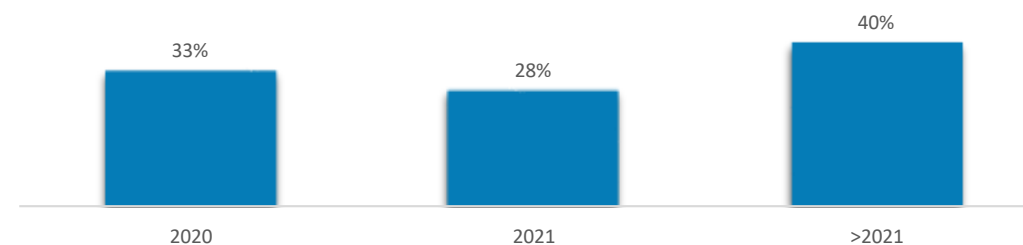
- WeWork
- Teixeira Duarte
- Daichii
- Sky
- Kellogg
- Promon - PTLS
- Monsanto
- GVT Telecom
- FCB Brasil
- Cons. Canadá
- CHS
- Tishman Speyer
- Outros

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}

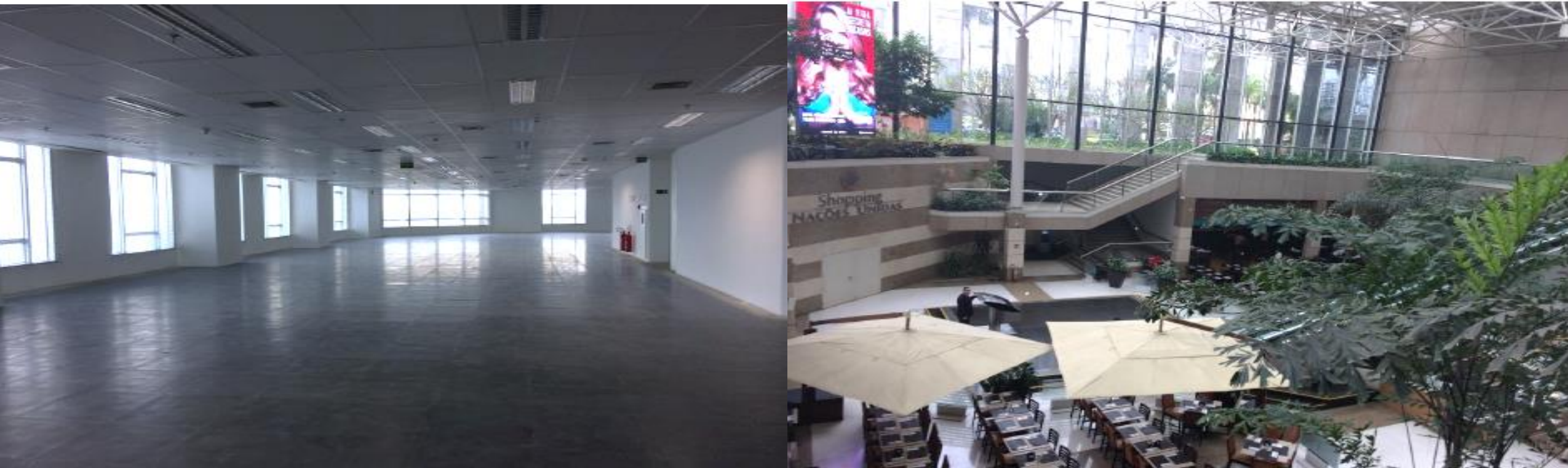


ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados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



	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20
Propriedades para Investimento	2.400.860	2.418.437	2.587.097	2.900.103	1.680.084	1.667.434
Outros Ativos Financeiros	4.927	3.194	4.628	5.642	3.446	3.101
Despesas Operacionais	-98.091	-67.761	-79.761	-89.010	-72.607	-78.307
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.307.696	2.353.869	2.511.964	2.816.735	1.610.923	1.592.227
Ajustes ⁱ	14.374	-94.143	-806.058	839.933	-1.716.174	97.259
Reserva de Contingência	-	-113.955	-86.233	-183.741	-4.324	-81.088
Resultado Líquido	2.340.837	2.164.538	1.638.438	3.491.693	-90.809	1.627.164

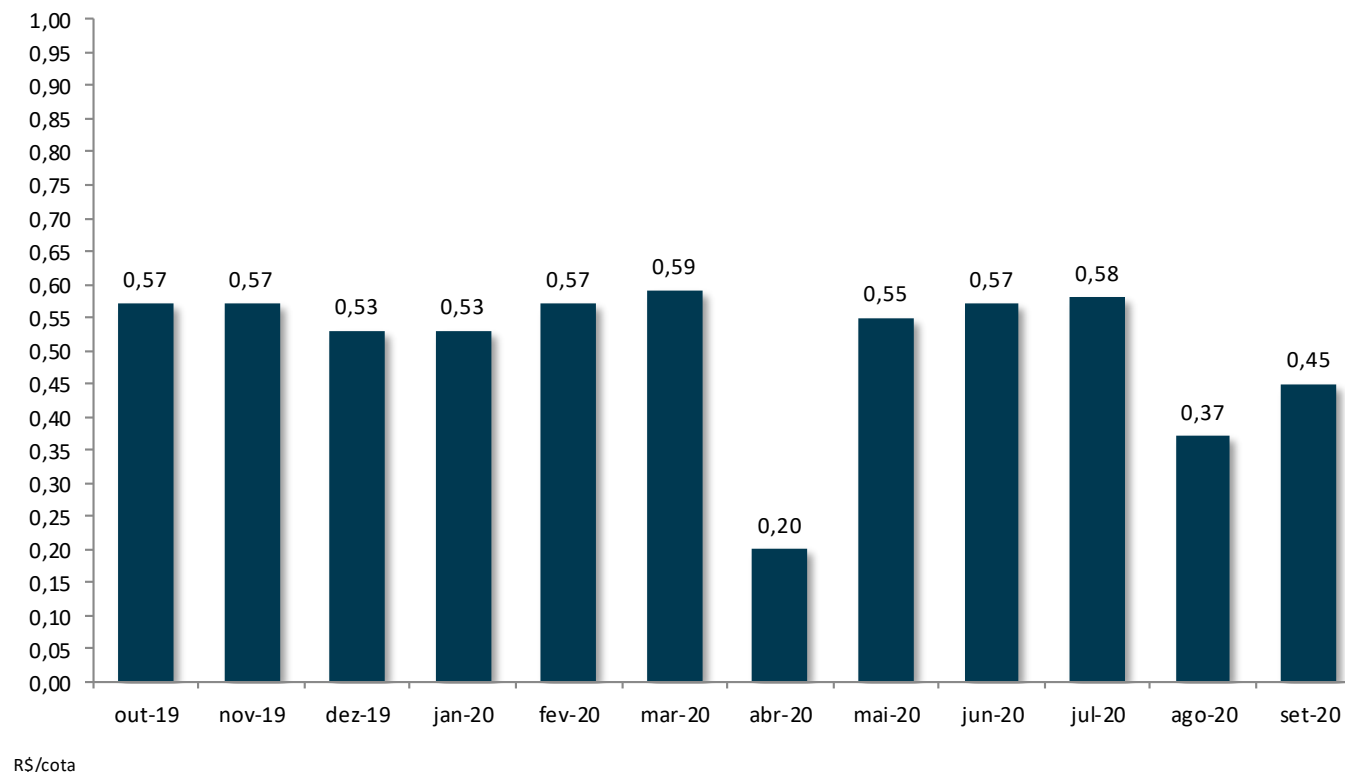
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Julho/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 917.542,87.

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: 11/09/2020**
- **Data de pagamento: 18/09/2020**
- **Rendimento: 0,45**
- **Mês de referência: ago/20**



Mercado Secundário

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

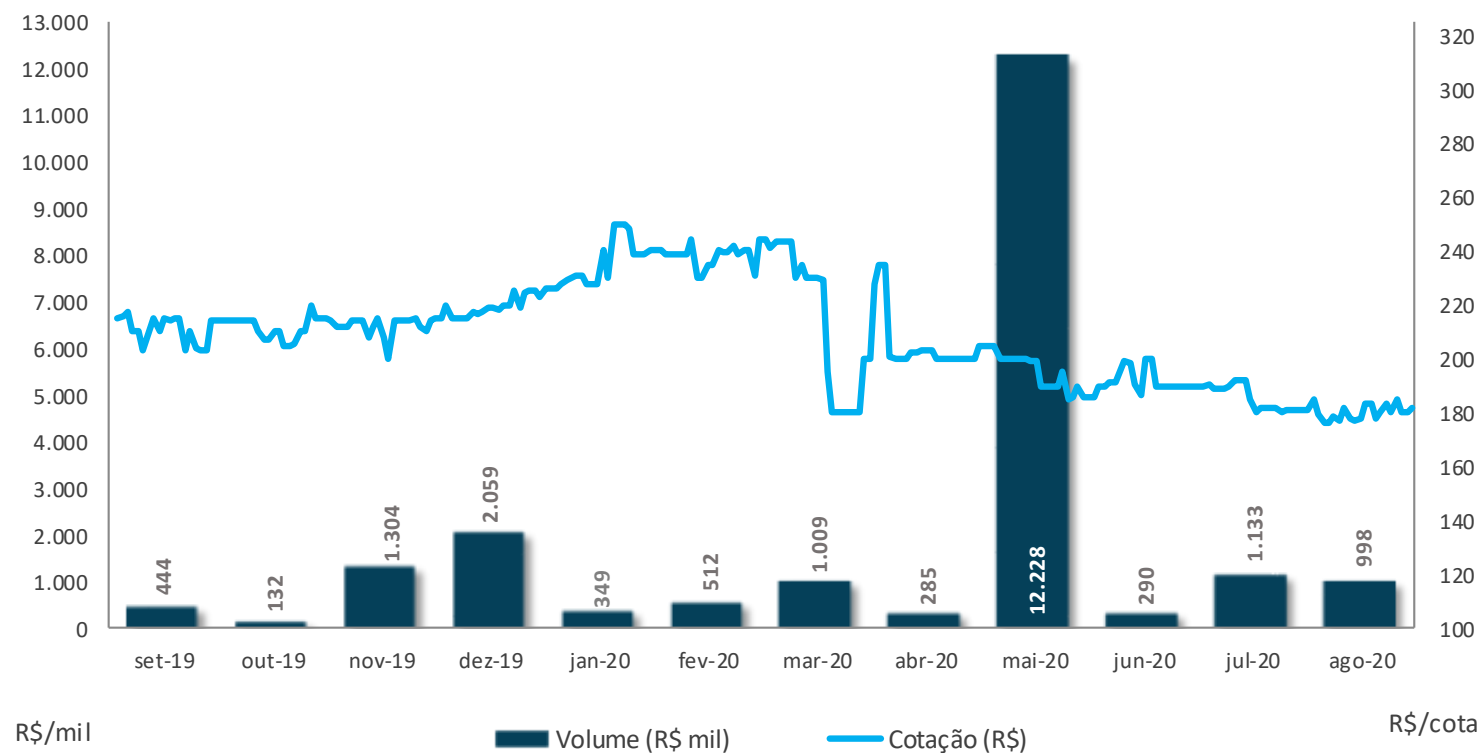
Cotas negociadas: 5.522

Cotação de fechamento: R\$182,00

Volume: R\$997.911,42

Mês de referência: ago/20

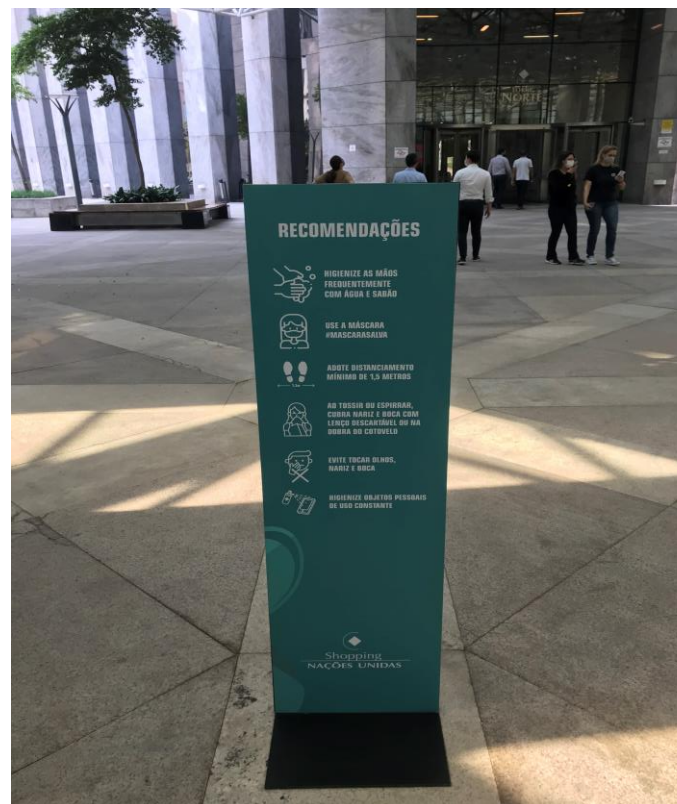
Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2020

Medidas de Combate ao Covid-19 no Imóvel



Updates

18/12/2019 – BULLS – Fato Relevante informando que após tratativas para regularização do pagamento das despesas de condomínio e IPTU em aberto, o Fundo entrou com uma Ação de Despejo contra a Locatária, que atualmente ocupa os conjuntos N-2701, N-2702, N-2801, N-2802, N-2901, N-2902, N-3001, N-3002, N-3101, N-3102, N-3201, N-3202, N-3401 e N-3402 situados no 27º, 28º, 29º, 30º, 31º, 32º e 34º andares do Imóvel, com área locável de 12.552,62m2, visto que as tratativas citadas não obtiveram sucesso.

06/01/2020 – O Fundo enviou para Tishman Speyer a Notificação de encerramento do Contrato de Consultoria.

06/02/2020 – Formalização do novo Contrato de Consultoria com a MATCHPOINT GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

13/03/2020 – BULLS – Fato Relevante informando o andamento da Ação de Despejo, e a comunicação que o Fundo realizou o pagamento das despesas de IPTU dos conjuntos N-2701, N-2702, N-2801, N-2802, N-2901, N-2902, N-3001, N-3002, N-3101, N-3102, N-3201, N-3202, situados no 27º, 28º, 29º, 30º, 31º e 32º andares do Imóvel, com área locável de 12.552,62m2. O referido pagamento impactou negativamente a distribuição de rendimentos divulgada nesta data em aproximadamente R\$ 0,12 por cota.

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.



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

18/05/2020 – 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, N-2902, 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.

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.



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.

Processos Judiciais

Mandado de Segurança 0156378-25.2013.8.19.0001 ("MS"): discutiu-se em referido MS a possibilidade de o Município do Rio de Janeiro exigir encargos moratórios incidentes sobre o ITBI supostamente recolhido a destempo pelo Fundo à aquisição do imóvel. O Fundo sagrou-se vencedor da demanda, que foi arquivada em definitivo em 14 de dezembro de 2018.

Processo Administrativo nº **16327.000092/2008-41**

Processo Judicial nº **1128872-46.2019.8.26.0100** - Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Bulls

A [cronologia](#) completa 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.

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.

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.



