



**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**FII Torre Norte**  
(TRNT11)

**Informativo Mensal Outubro 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, 61.854,81m<sup>2</sup> de área locável e lajes de 1.650m<sup>2</sup> à 1.710m<sup>2</sup>. 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  
mensal<sup>1</sup>

**Consultor**  
Matchpoint Gestão Imobiliária  
Ltda.

**Taxa de Consultoria**  
0,65% sobre a receita mensal

**Área Locável do  
Empreendimento**  
61.854,81 m<sup>2</sup>

**Cotistas**  
674

**Patrimônio Líquido**  
R\$874.717.234,82

**Valor Patrimonial/Cota**  
R\$222,26

**Quantidade de Cotas**  
3.935.562

**Tipo Anbima**  
Renda Gestão Passiva

# Nota da Administradora



No mês de outubro tivemos mais um ligeiro aumento, de 2%, no fluxo do empreendimento, passando para 10% 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.

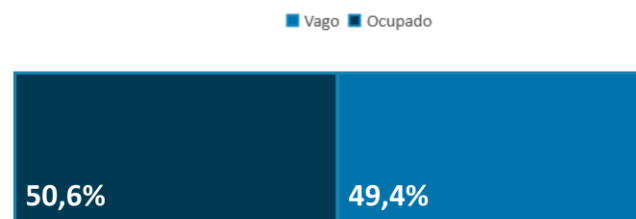
Foram realizadas no mês duas novas visitas ao edifício e, considerando as empresas em proposta e analisando o edifício, totalizamos aproximadamente 39.500 m<sup>2</sup> em potencial de demanda de locatários para a Torre Norte.

## 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 setembro/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 50,6%.

## Locatários

ALECO  
BRIGANTI  
CHS  
KINGSLEY  
CONSULADO CANADÁ  
DAIICHI SANKYO

ATOS  
FCB  
HINES  
IS INFORMÁTICA  
WEWORK  
PROMON - PTLS

MONSANTO  
MULTINER  
PETLOVE  
POLYCOM  
Telefonica  
KELLOGG

SOFTWARE AG  
TSP  
TEIXEIRA DUARTE

## Sobre o imóvel

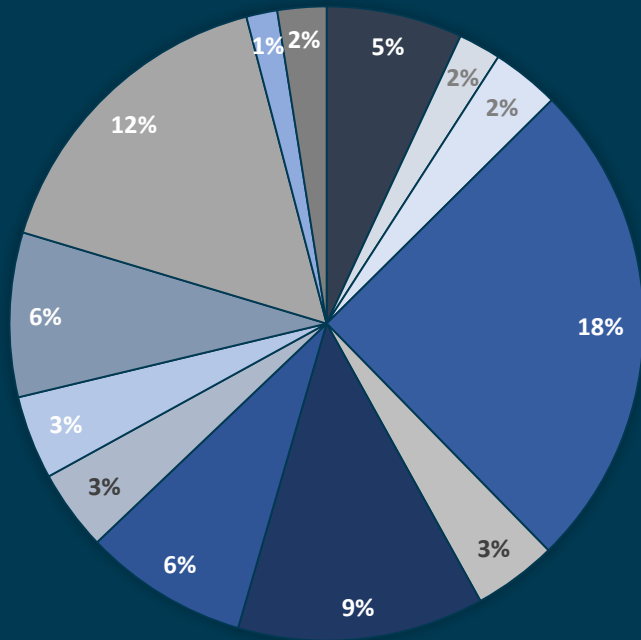
O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel denominado Torre Norte, integrado ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin Paulista Novo, São Paulo/SP.

A Torre Norte é um edifício de escritórios de alto padrão, possui 34 andares divididos em 03 zonas, 61.854,81m<sup>2</sup> de área locável e lajes de 1.650m<sup>2</sup> à 1.710m<sup>2</sup>. 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    | 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         |

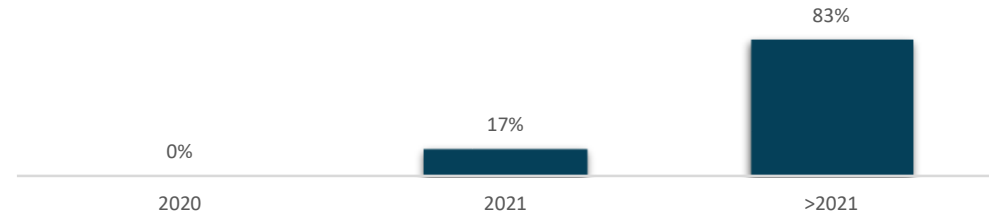
## Ocupação dos Locatários<sup>i</sup>



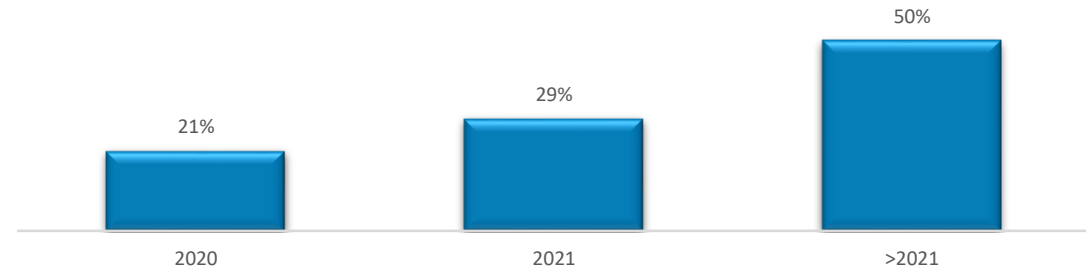
- PetLove
- Multiner
- Software AG
- We Work
- CHS
- Cons. Canadá
- Atos
- Promonlogicalis
- PTLS
- FCB Brasil
- WeWork
- Briganti
- Polycom

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

## Vencimento dos contratos em percentual da área



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

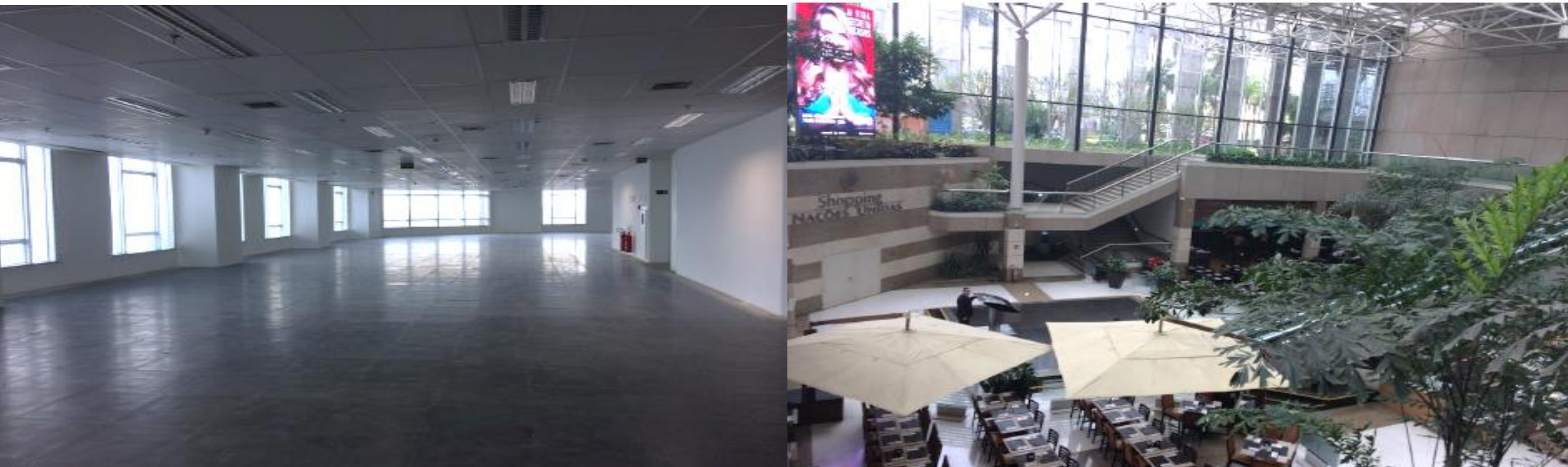


<sup>i</sup> Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. <sup>ii</sup> Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos 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 regado especificamente em cada contrato desta modalidade.

## Fotos do Empreendimento



## Fotos do Empreendimento



# Demonstração de Resultados



|                                     | abr/20           | mai/20           | jun/20           | jul/20         | ago/20           | set/20           |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Propriedades para Investimento      | 2.418.437        | 2.587.097        | 2.900.103        | 1.680.084      | 1.667.434        | 4.089.915        |
| Outros Ativos Financeiros           | 3.194            | 4.628            | 5.642            | 3.446          | 3.101            | -11.003          |
| Despesas Operacionais               | -67.761          | -79.761          | -89.010          | -72.607        | -78.307          | -124.154         |
| Lucro (prejuízo) líquido no período | 2.353.869        | 2.511.964        | 2.816.735        | 1.610.923      | 1.592.227        | 3.954.758        |
| Ajustes <sup>i</sup>                | -94.143          | -806.058         | 839.933          | -1.716.174     | 97.259           | -71.176          |
| Reserva de Contingência             | -113.955         | -86.233          | -183.741         | -4.324         | -81.088          | -195.117         |
| <b>Resultado Líquido</b>            | <b>2.164.538</b> | <b>1.638.438</b> | <b>3.491.693</b> | <b>-90.809</b> | <b>1.627.164</b> | <b>3.707.231</b> |

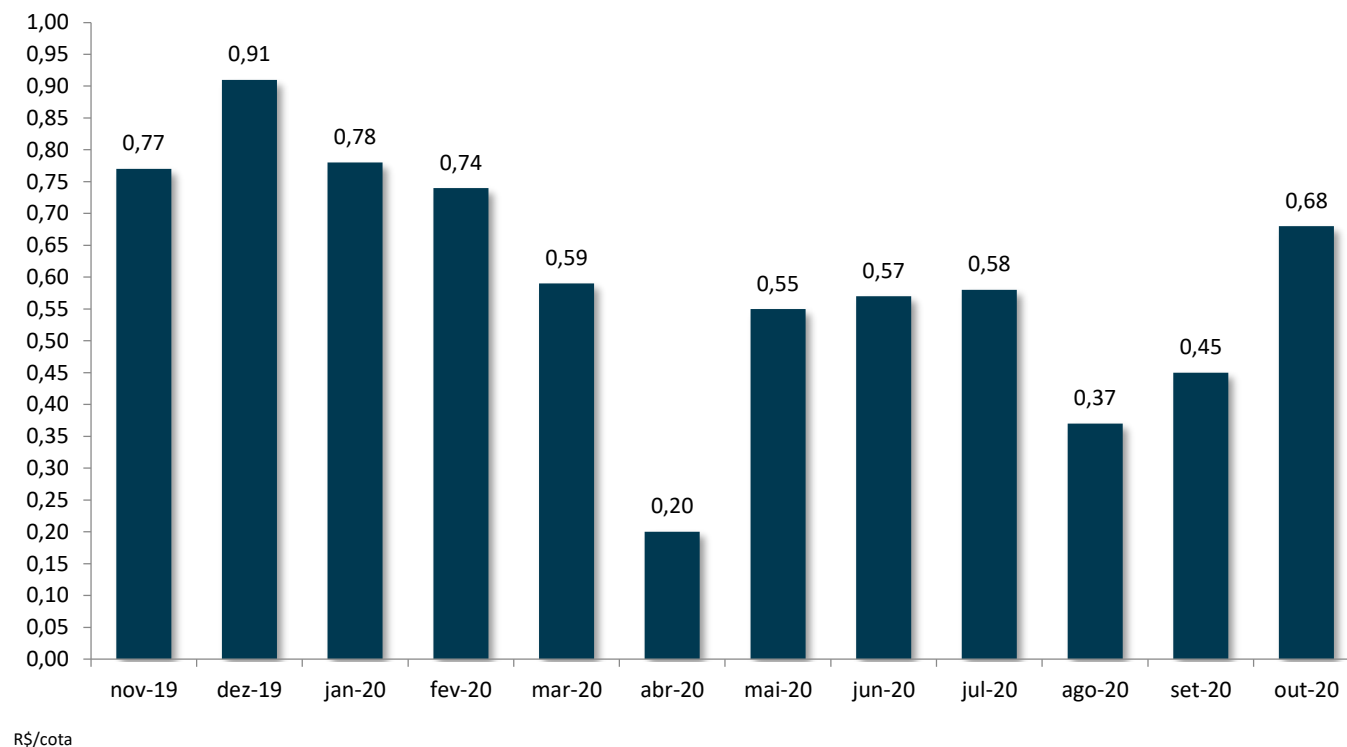
<sup>i</sup> Ajustes referentes as despesas operacionais

**Reserva de Contingência: No final do mês de Setembro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.193.748,71.**

# 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: 13/10/2020**
- **Data de pagamento: 20/10/2020**
- **Rendimento: 0,68**
- **Mês de referência: set/20**



## Mercado Secundário

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

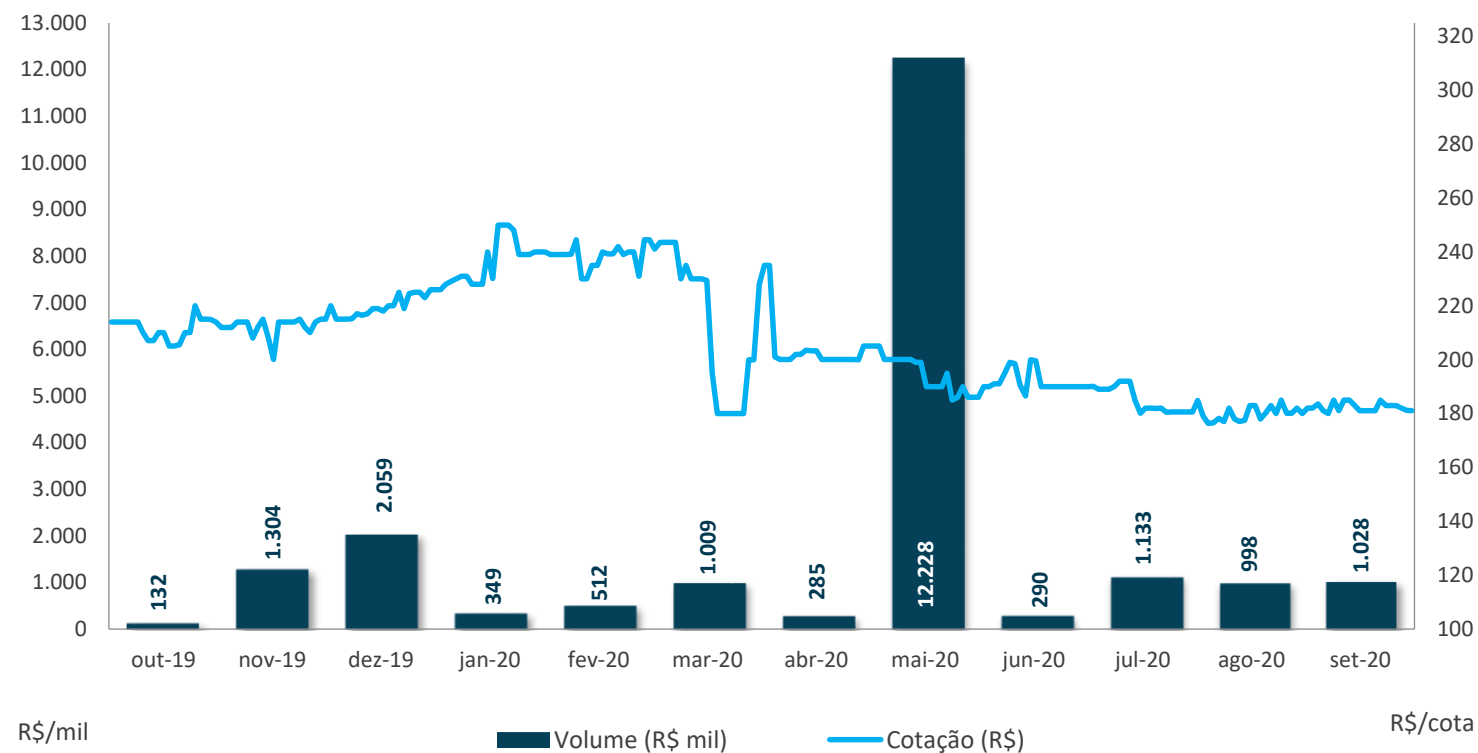
**Cotas negociadas:** 5.601

**Cotação de fechamento:** R\$183,51

**Volume:** R\$1.027.793,23

**Mês de referência:** out/20

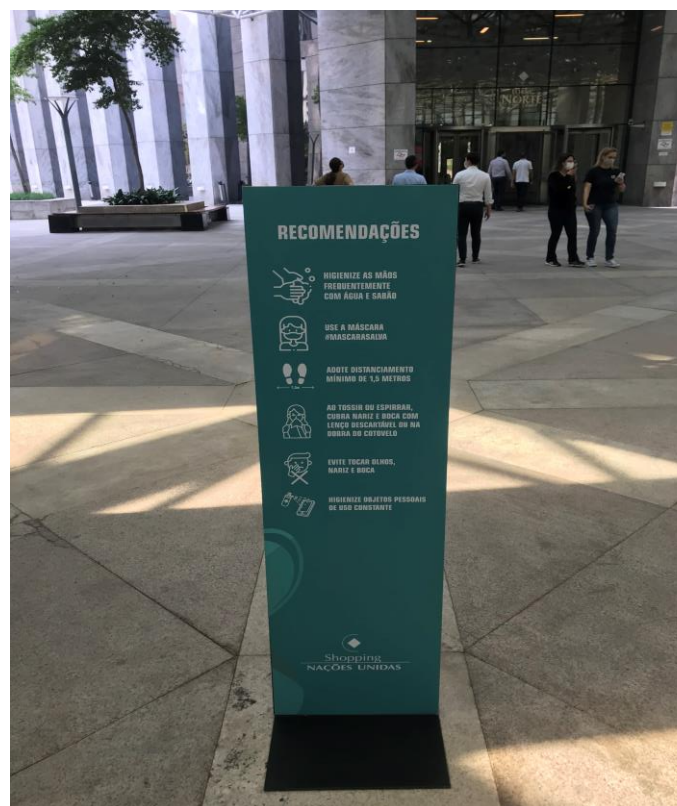
Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

**Informativo Mensal Outubro 2020**

# Medidas de Combate ao Covid-19 no Imóvel



# Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica - 3º Trimestre/2020

Os informes de rendimentos relativos ao 3º Trimestre de 2020 (“Informes de Rendimento”) foram enviados por meio dos Correios, nos endereços cadastrados junto à B3 e ao Escriturador, conforme o prazo regulatório estipulado pela Receita Federal do Brasil;

A Administradora também disponibilizará a segunda via dos Informes de Rendimento eletronicamente através do Portal do Cotista:

[www.btgpactual.com/portaldocotista/login](http://www.btgpactual.com/portaldocotista/login)

Para todos os cotistas que possuem seu endereço de e-mail cadastrado junto à B3 ou junto ao Escriturador.

O Manual com as instruções de acesso e demais informações referentes ao Portal do Cotista estão disponíveis através do endereço eletrônico:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Acessar “Documentos”, na sequência “Escrituração de Valores Mobiliários” e então “PORTAL DO COTISTA - MANUAL”.

| Fundo                                     | CNPJ               |
|-------------------------------------------|--------------------|
| FII ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA       | 28.737.771/0001-85 |
| FII ANHANGUERA EDUCACIONAL                | 11.179.118/0001-45 |
| FII BB PROGRESSIVO                        | 07.000.400/0001-46 |
| FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS         | 14.376.247/0001-11 |
| FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND     | 08.924.783/0001-01 |
| FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO       | 29.787.928/0001-40 |
| FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI              | 09.552.812/0001-14 |
| FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS           | 11.026.627/0001-38 |
| FII BTG PACTUAL SHOPPINGS                 | 33.046.142/0001-49 |
| FII BTG PACTUAL LOGISTICA                 | 11.839.593/0001-09 |
| FII CAMPUS FARIA LIMA                     | 11.602.654/0001-01 |
| FII CAPITANIA SECURITIES II               | 18.979.895/0001-13 |
| FII CENESP                                | 13.551.286/0001-45 |
| FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES      | 15.799.397/0001-09 |
| FII CYRELA THERA CORPORATE                | 13.966.653/0001-71 |
| FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO            | 05.562.312/0001-02 |
| FII EDIFÍCIO GALERIA                      | 15.333.306/0001-37 |
| FII FLORIPA SHOPPING                      | 10.375.382/0001-91 |
| FII FOF INTEGRAL BREI                     | 33.721.517/0001-29 |
| FII HOSPITAL DA CRIANÇA                   | 04.066.582/0001-60 |
| FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES     | 08.014.513/0001-63 |
| FII HOTEL MAXINVEST                       | 08.706.065/0001-69 |
| FII IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS       | 28.830.325/0001-10 |
| FII MAUA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  | 23.648.935/0001-84 |
| FII MAX RETAIL                            | 11.274.415/0001-70 |
| FII MAXI RENDA                            | 97.521.225/0001-25 |
| FII MOGNO FUNDO DE FUNDOS                 | 29.216.463/0001-77 |
| FII MOGNO HOTEIS                          | 34.197.776/0001-65 |
| FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER      | 10.869.155/0001-12 |
| FII QUASAR AGRO                           | 32.754.734/0001-52 |
| FII RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE | 27.529.279/0001-51 |
| FII RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD    | 30.166.700/0001-11 |
| FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE             | 29.467.977/0001-03 |
| FII SHOPPING JARDIM SUL                   | 14.879.856/0001-93 |
| FII SHOPPING WEST PLAZA                   | 09.326.861/0001-39 |
| FII TB OFFICE                             | 17.365.105/0001-47 |
| FII TORRE ALMIRANTE                       | 07.122.725/0001-00 |
| FII TORRE NORTE                           | 04.722.883/0001-02 |
| FII TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS            | 15.006.267/0001-63 |
| FII V2 PROPERTIES                         | 33.045.581/0001-37 |
| FII VALORA                                | 29.852.732/0001-91 |
| FII VBI FL 4440                           | 13.022.993/0001-44 |
| FII VBI LOGÍSTICO                         | 30.629.603/0001-18 |
| FII XP MALLS                              | 28.757.546/0001-00 |



## 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

**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:<sup>i</sup>

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

<sup>i</sup>: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 m<sup>2</sup>. 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.

**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.



## 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.

## 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:

- [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.



