



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Norte
(TRNT11)

Informativo Mensal Maio 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, 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.

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**
61.854,81 m²

Cotistas
704

Patrimônio Líquido
R\$ 816.093.501,75

Valor Patrimonial/Cota
R\$207,363957

Quantidade de Cotas
3.935.561,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



Mercado:

Momento desafiador, resultado de um ano de pandemia, sem uma previsão segura para retomada das atividades sem restrições e adaptação das empresas ao trabalho remoto: rescisões contratuais com devoluções antecipadas.

Demandas por Áreas:

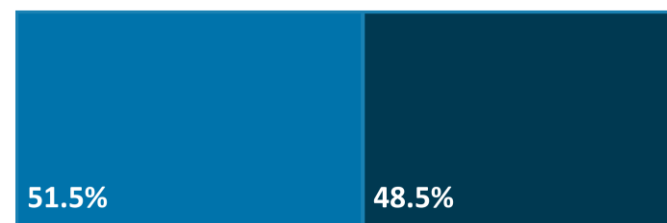
A pandemia mudou radicalmente o comportamento do mercado, reduzindo em relevância o número de demandas após o 1T2020. No entanto, a partir do 4T2020, com a queda nos casos de COVID, as demandas retomaram. Porém, com a segunda onda no início de 2021 e as consequentes restrições, as demandas voltaram a reduzir.

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

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
16%	0%	20%	7%	1%	8%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
15%	0%	21%	0%	10%	3%

Ocupação do Fundo



No final do mês de Abril/2021, a taxa de ocupação do Fundo foi de 49%.

Locatários

PetLove	Atos	Polycom	IS Informatica
Multiner	Promonlogicalis	Mylan	Orbia
Software AG	PTLS	Hines	Teixeira Duarte
We Work	FCB Brasil	Kellogg	
CHS	WeWork	Daichii	
Cons. Canadá	Briganti	Telefonica	

Carta Consultoria - Matchpoint

Quadro de Ocupação Atual

Andar	Quadro de Ocupação Atual		
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	Vacancy		
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	

O mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo apresentou retração no espaço ocupado pelo 4º trimestre consecutivo, com absorção líquida negativa de 31.083 m².

A vacância subiu 1,9 pontos percentuais, fechando o trimestre em 21,2%.

No trimestre foram entregues as Torres Paineira e Jatobá do complexo Parque da Cidade, que somam 45 mil m². O complexo registrou a locação de 14 mil m² para a Enel, na Torre Aroeira (entregue no 4T2020).

Com relação a novo estoque, são esperados no ano 305 mil m² de novos espaços corporativos, totalizando 351 mil m² no ano, dos quais 195 mil m² se localizam na região da Chucrí Zaidan.

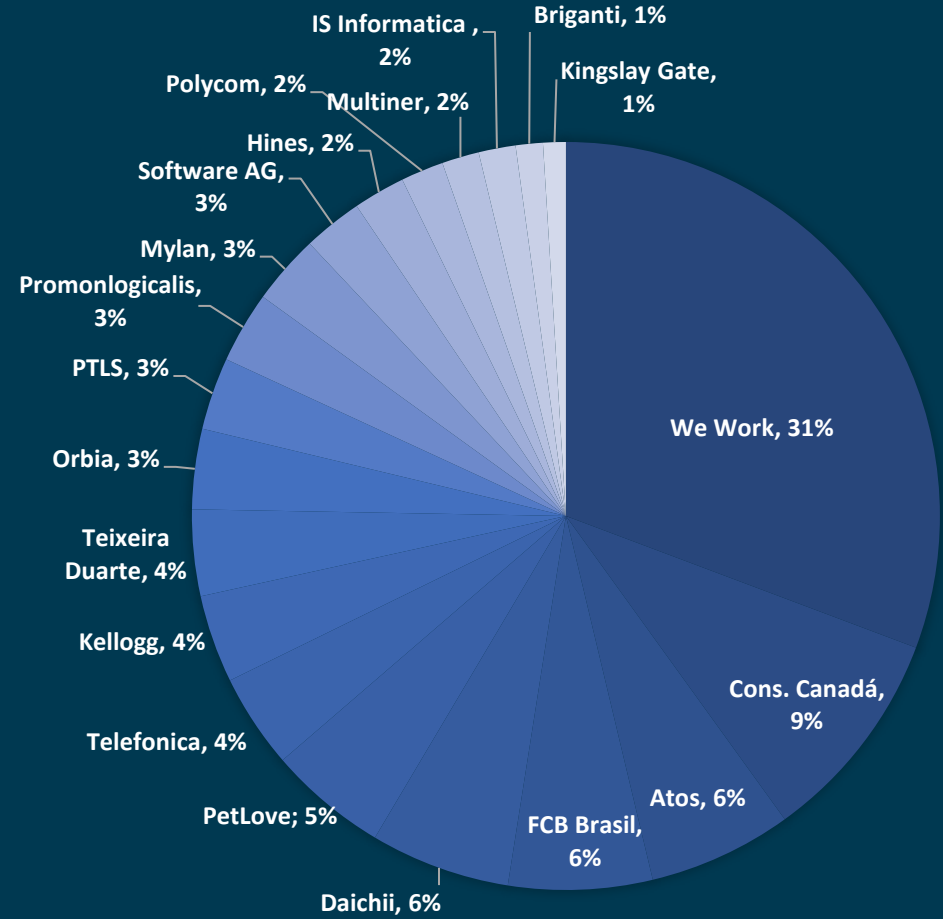
As duas maiores transações no trimestre foram a locação da Enel para o complexo Parque da Cidade e o Grupo Roche para o edifício Torre Sigma, do complexo 17007 Nações.

Nas duas observamos a migração de regiões alternativas para a Zona Sul da Cidade de São Paulo, onde se concentram os novos estoques e onde é possível encontrar excelentes condições de negociação de aluguel.

No trimestre, 80 empresas desocuparam 112 mil m², sendo que apenas 4 apresentaram absorções no período.

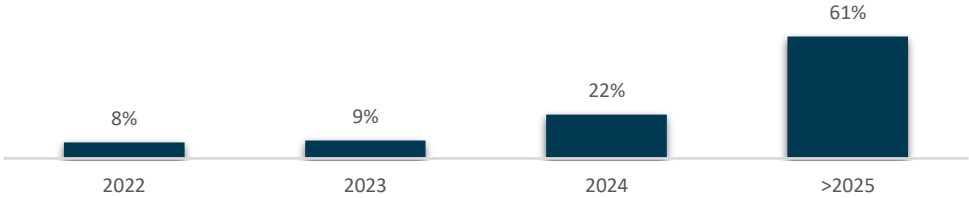
Como destaque do trimestre temos a devolução do Itaú, o qual devolveu 15.571 m² no WT Nações Unidas - Torre 1 e 17.554 m² no ITM Centro Empresarial.

Ocupação dos Locatáriosⁱ

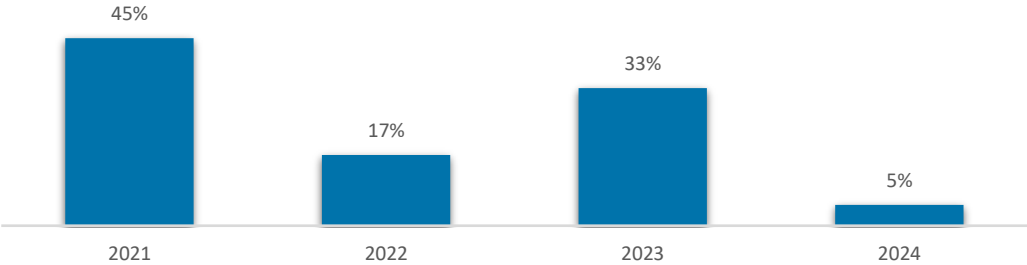


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

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 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.

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/20	Dez/20	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Apr/21
Propriedades para Investimento	2.026.974	-56.492.629	1.984.849	1.331.632	1.413.937	1.519.806
Outros Ativos Financeiros	3.198	7.245	5.230	2.247	3.812	2.613
Despesas Operacionais	-29.856	-58.794	-90.054	-122.404	-61.382	-60.884
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.000.316	-56.544.178	1.900.025	1.211.475	1.356.368	1.461.534
Ajustes ⁱ	-81.437	57.994.664	329.319	193.888	36.346	222.213
Reserva de Contingência	221.989	-73.463	-112.406	-71.206	-70.574	-85.126
Resultado Líquido	1.840.763	1.395.789	2.135.705	1.352.923	1.340.906	1.617.388

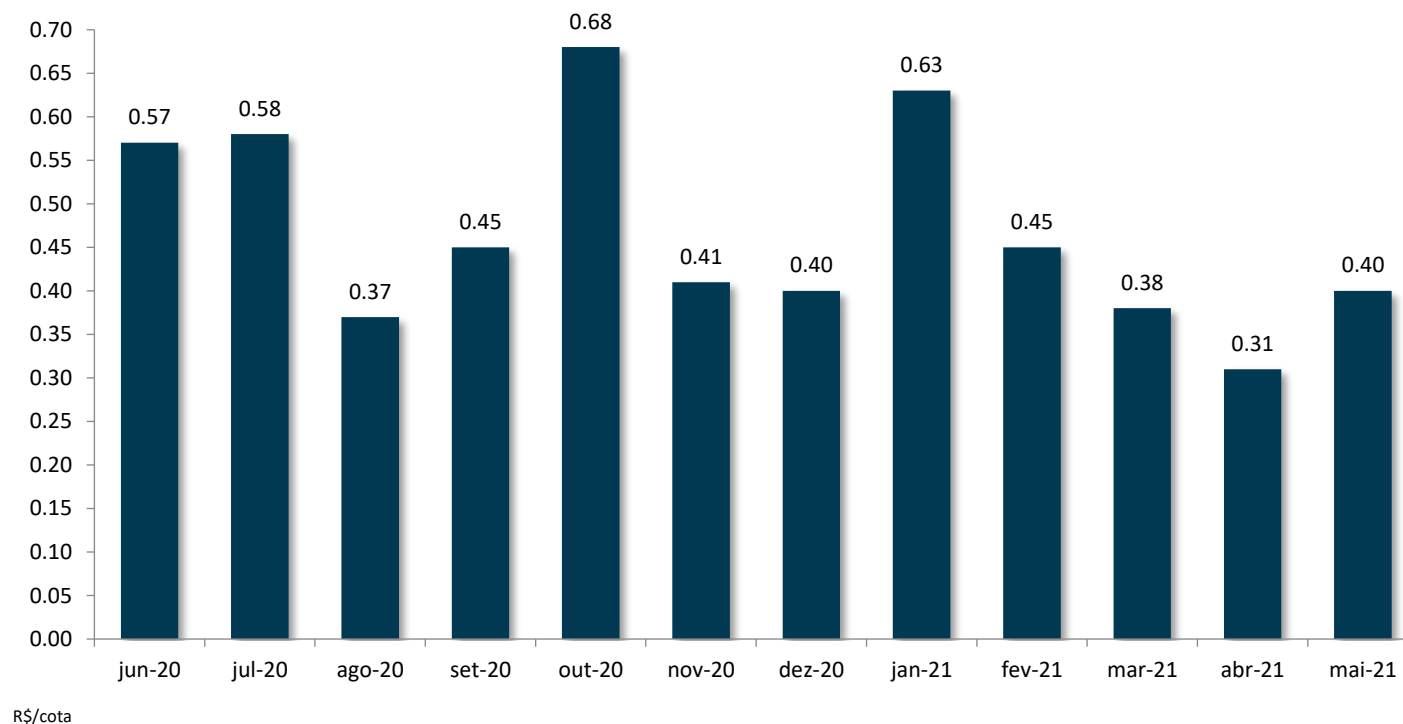
ⁱ Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Abril/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,452,678.62.

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: 13/05/2021**
- **Data de pagamento: 20/05/2021**
- **Rendimento: 0.4**
- **Mês de referência: Apr/21**



Mercado Secundário

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

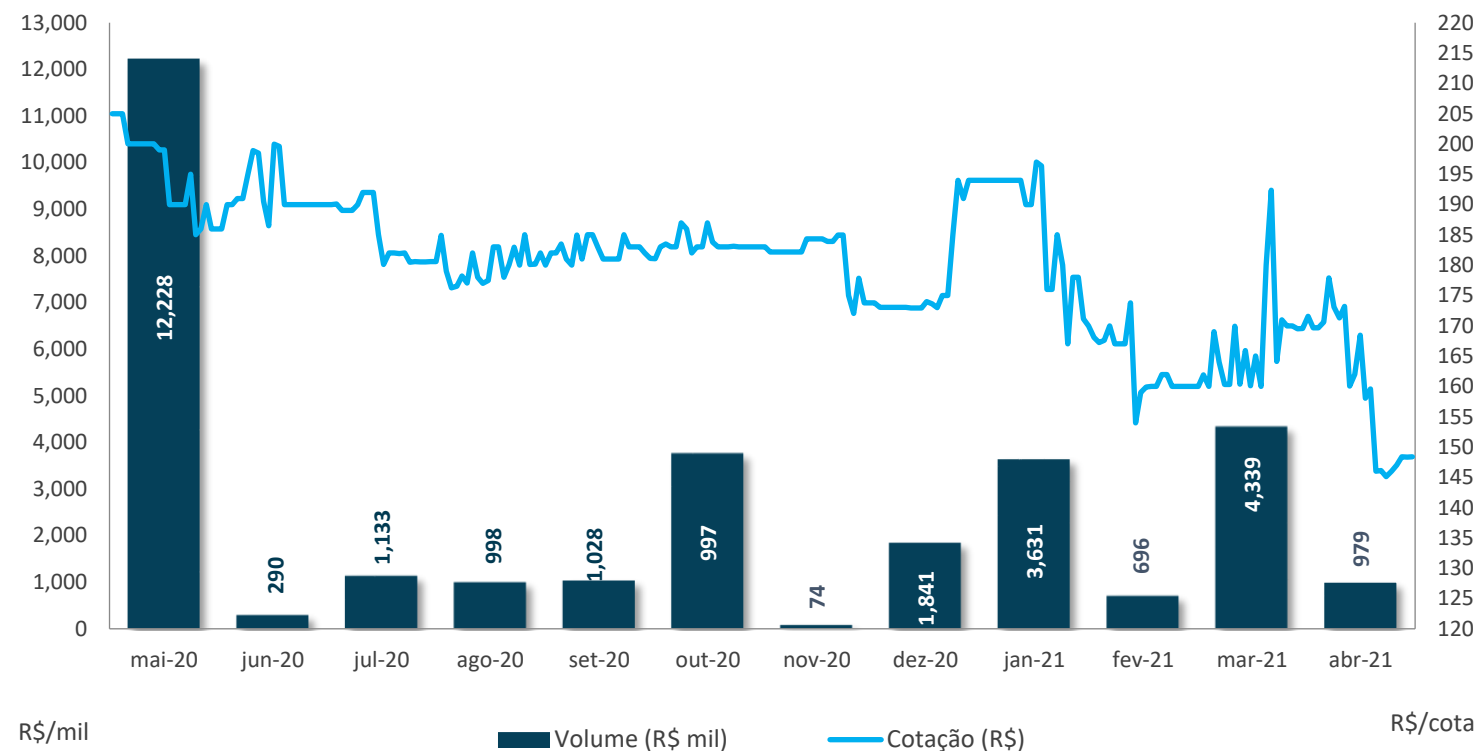
Cotas negociadas: 5.974

Cotação de fechamento: R\$148,39

Volume: R\$978.855,54

Mês de referência: May/21

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Updates

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, 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:

- [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



14/10/2020 – **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 51%. 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.

13/03/2021 - A Administradora informa que até esta data o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento do aluguel, referente à competência de janeiro/2021 com vencimento em fevereiro/2021 (“Inadimplência”). Desta forma, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota.

13/05/2021 – **Fato Relevante** considerando o impacto conjunto da inadimplência e da adimplência conforme elencado nos tópicos supracitados acima, temos que a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,08 (oito centavos) 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.

Updates



Habite-se CENU

Entre 1998 e 2002, o CENU recebeu Certificados de Conclusão individuais, para cada uma das torres. Em decorrência de uma alteração de área interna, houve a necessidade de regularização de área que acarretou na lavratura do Auto de Irregularidade n.º 2015/29101-00 e todas as unidades autônomas do CENU (SQLs) foram cadastradas como “irregulares” no cadastro da Prefeitura. Em 26/10/2017, foi emitido o Alvará de Aprovação e Execução de Reforma com Regularização, documento que autoriza a execução de todas as obras necessárias à regularização do CENU.

O prazo para execução de tais obras é de 5 anos. Após as conclusões das obras da Bloco D (Torre Norte) e do Bloco B (Hilton), foi emitido Certificado de Conclusão Parcial nº 2020-80858-00 para todas as unidades (SQLs) envolvidas nos dois Blocos em referência. Em 22/03/2021, foi proferida manifestação desfavorável ao Certificado de Conclusão Parcial, afirmando que, mesmo parcial, o Certificado de Conclusão não poderia ter sido emitido sem a execução completa de todas as obras de demolição constantes do Alvará e sugerindo que fosse iniciado procedimento para cancelar o Certificado de Conclusão Parcial.

O Condomínio protocolou a manifestação rebatendo os argumentos para o cancelamento do Certificado de Conclusão parcial e está acompanhando o andamento do processo administrativo.

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, consequentemente, 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.



