



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Norte
(TRNT11)

Informativo Mensal Julho 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
758

Patrimônio Líquido
R\$ 814.396.085,09

Valor Patrimonial/Cota
R\$206,932602

Quantidade de Cotas
3.935.562,0000

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:

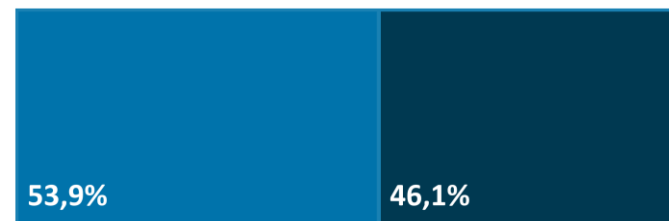
A pandemia mudou radicalmente o comportamento do mercado, reduzindo em relevância o número de demandas após o 1T2020. No entanto, a partir do 4T2020, com a queda nos casos de COVID, as demandas retomaram. Porém, com a segunda onda no início de 2021 e as consequentes restrições, as demanda voltaram a 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 Junho/2021, a taxa de ocupação do Fundo foi de 46%.

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

DADOS DE MERCADO – PRÉVIA 2º TRIMESTRE DE 2021 *

O mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo apresentou nova retração no espaço ocupado, atingindo o 5º trimestre consecutivo, com absorção líquida negativa de 46 mil m². A absorção bruta foi de 64 mil m², superior aos últimos 2 últimos trimestres.

A vacância subiu novamente, fechando o trimestre em 22,7 %.

No trimestre foram entregues 4 edifícios, sendo o Faria Lima Plaza com 41 mil m² e o River One com 20 mil m², como destaques .

• Fonte: Buildings

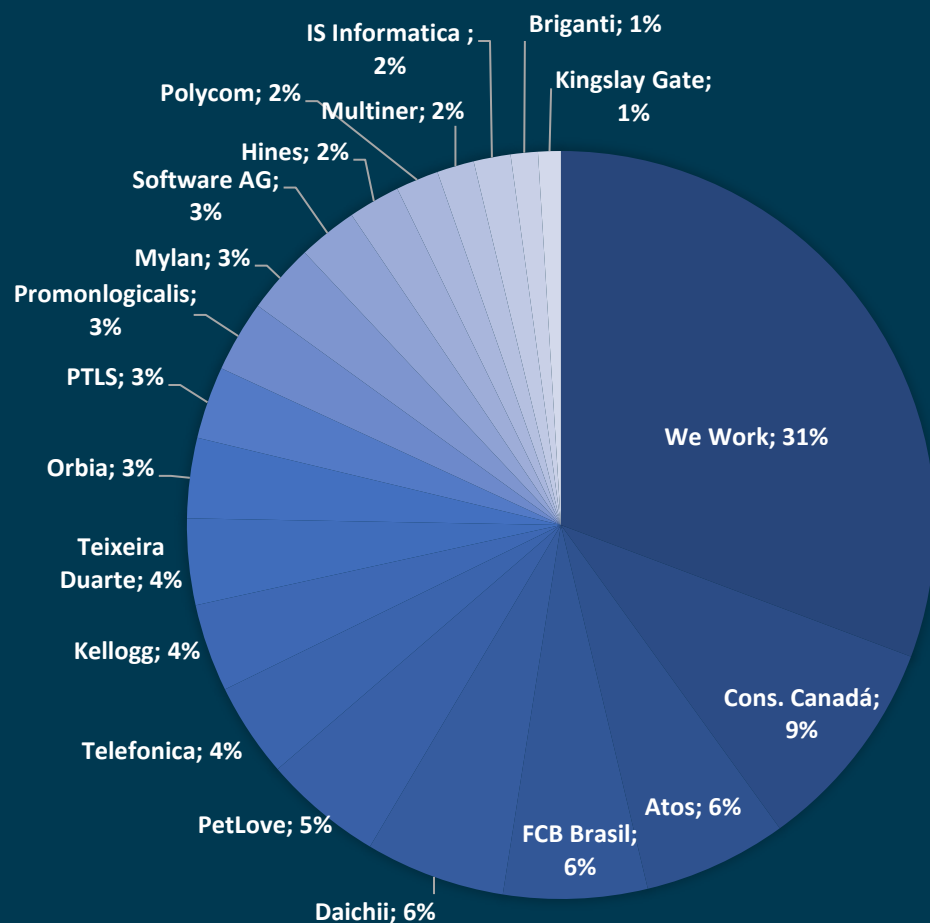
COMERCIALIZAÇÃO

No mês de junho o fluxo do empreendimento foi de 12% em relação à média pré covid-19, aumento de apenas 2% em relação ao início do ano. Ou seja, a retomada das empresas aos escritórios ainda continua lenta, no aguardo da evolução da vacinação. No entanto, algumas empresas estão iniciando obras de adequação do escritório para retorno no último trimestre de 2020 e outras com previsão para o primeiro trimestre de 2021.

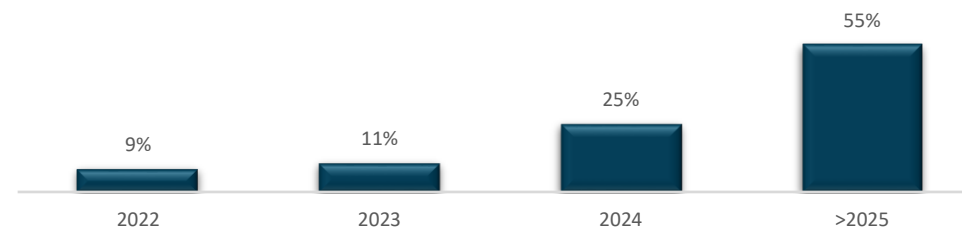
Sobre a comercialização dos espaços vagos, foram realizadas no mês cinco novas visitas ao edifício e, considerando as empresas em tratativas de proposta (26 mil m²) e analisando o edifício (31 mil m²), totalizamos aproximadamente 57 mil m² em potencial de demanda de locatários para a Torre Norte.

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	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	

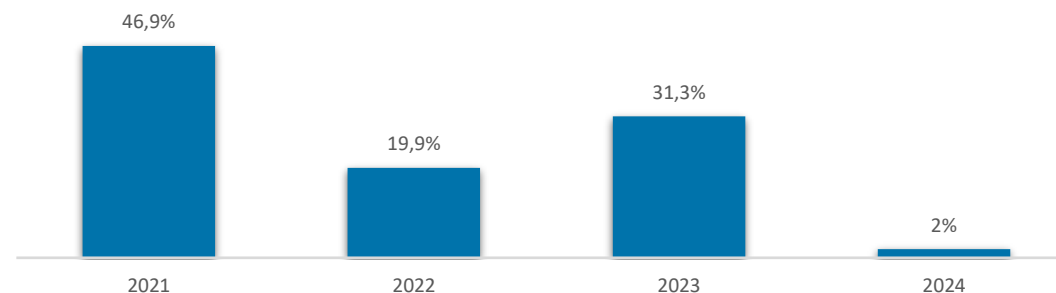
Ocupação dos Locatáriosⁱ



Vencimento dos contratos em percentual da área



Revisão 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.

ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

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



	Dez/20	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Apr/21	Jun/21
Propriedades para Investimento	-56.492.629	1.984.849	1.331.632	1.413.937	1.519.806	1.173.482
Outros Ativos Financeiros	7.245	5.230	2.247	3.812	2.613	10.490
Despesas Operacionais	-58.794	-90.054	-122.404	-61.382	-60.884	-114.126
Lucro (prejuízo) líquido no período	-56.544.178	1.900.025	1.211.475	1.356.368	1.461.534	1.069.846
Ajustes ⁱ	57.994.664	329.319	193.888	36.346	222.213	242.694
Reserva de Contingência	-73.463	-112.406	-71.206	-70.574	-85.126	1.276.016
Resultado Líquido	1.395.789	2.135.705	1.352.923	1.340.906	1.617.388	2.607.322

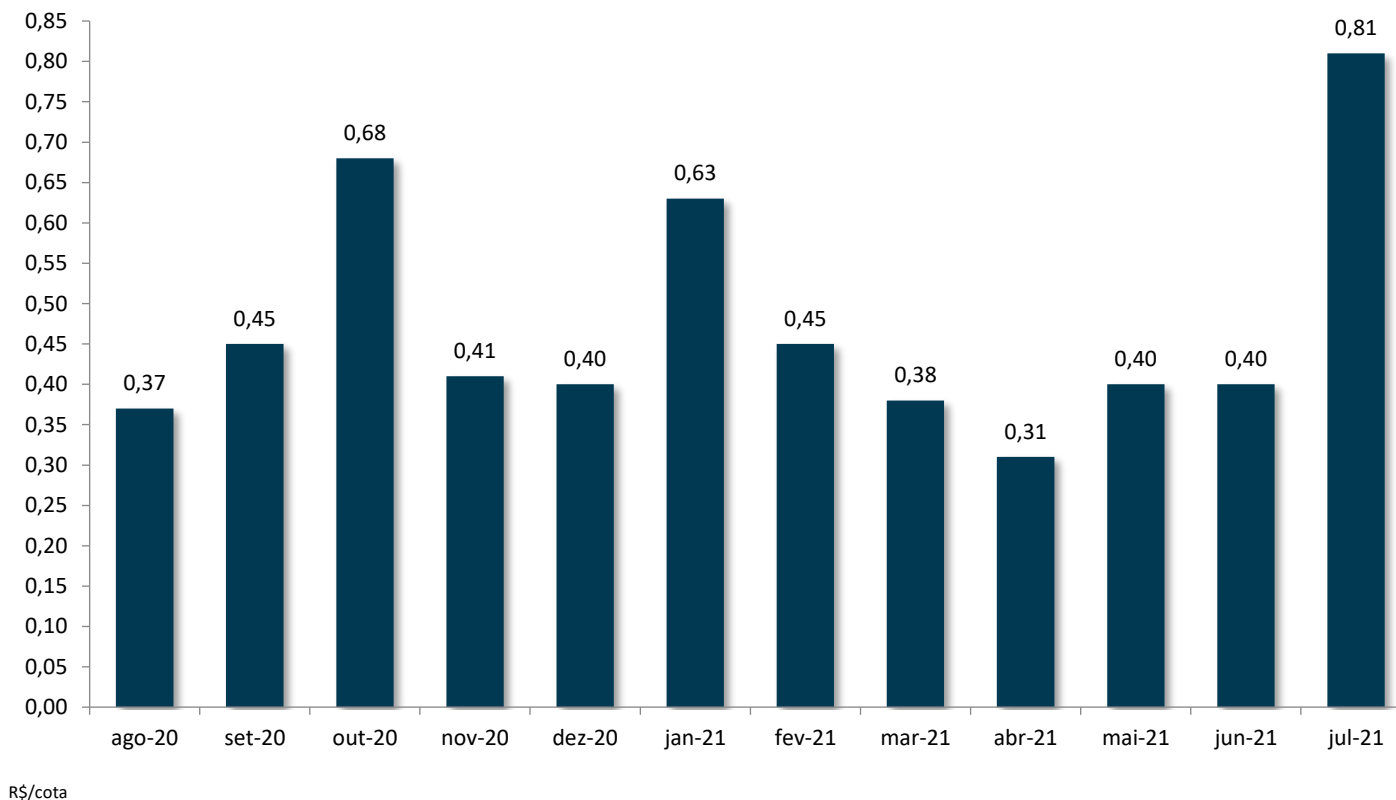
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Junho/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,680,685.64.

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: 13/07/2021**
- **Data de pagamento: 20/07/2021**
- **Rendimento: 0.809541749310517**
- **Mês de referência: Jun/21**



Mercado Secundário

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

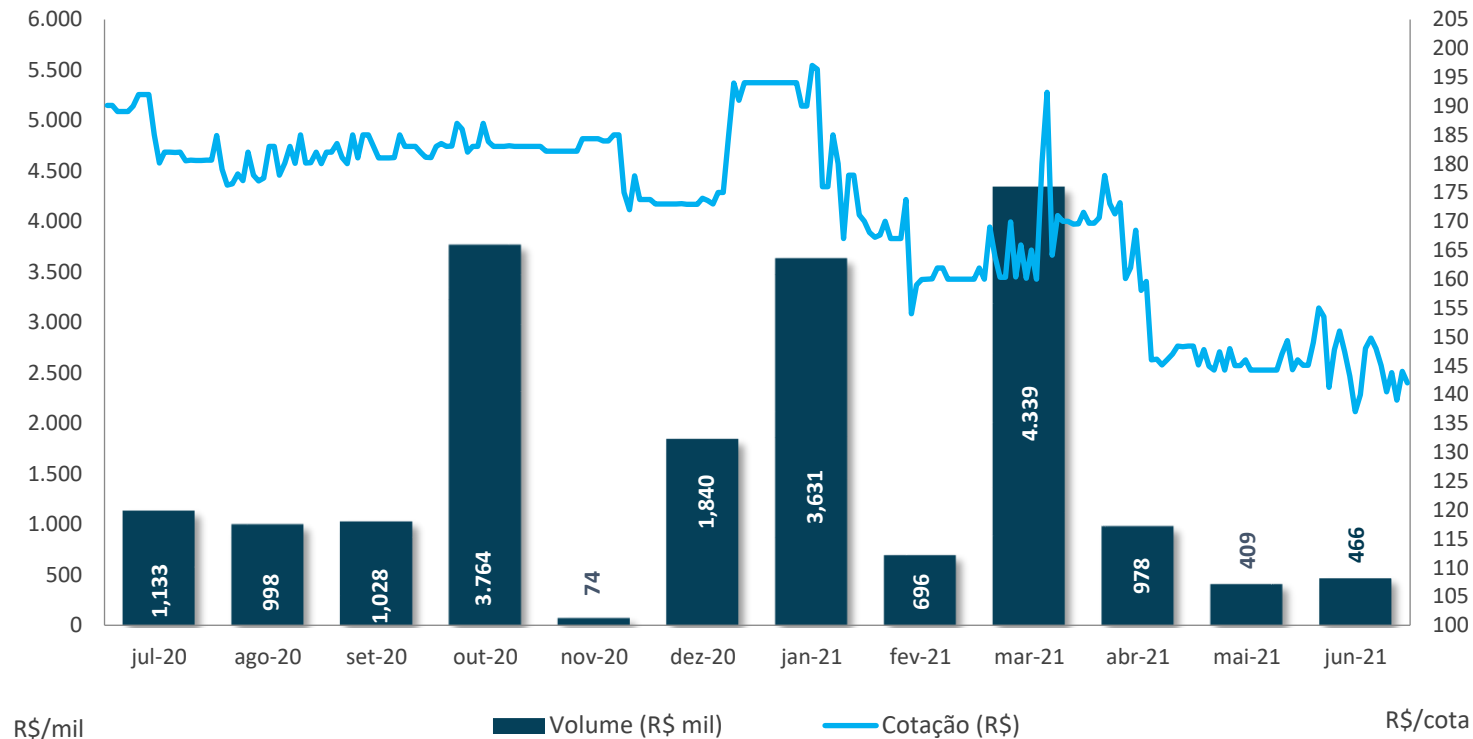
Cotas negociadas: 3.260

Cotação de fechamento: R\$141,98

Volume: R\$466.235,04

Mês de referência: Jul/21

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Updates

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, N2902, 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.

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.



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



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.

11/06/2021 - **Fato Relevante** referente ao impacto conjunto da inadimplência e da adimplência ocorrida no Fundo, das quais geraram impacto positivo na distribuição de rendimentos referente a competência de abril de 2021, de aproximadamente R\$ 0,07 por cota.

13/07/2021 - **Fato Relevante** referente ao impacto conjunto da inadimplência, da adimplência e da reversão do depósito judicial da locatária Bulls ocorrida no Fundo. Dos quais geraram em conjunto um impacto positivo na distribuição de rendimentos referente a competência de junho de 2021, em aproximadamente, R\$ 0,45 por cota.

21/07/2021 - **Comunicado ao Mercado**, referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3 e ressalta que todas as informações relevantes, são divulgadas ao mercado em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

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:

- [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.



