



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Norte
(TRNT11)

Informativo Mensal Setembro 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 a os 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
821

Patrimônio Líquido
R\$ 814.503.427,59

Valor Patrimonial/Cota
R\$206,959877

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:

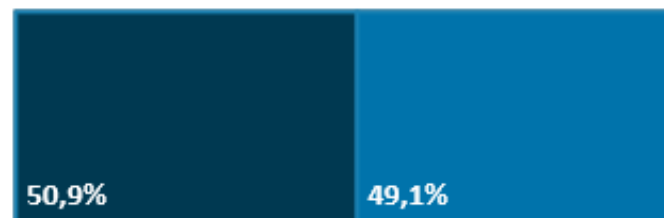
A pandemia mudou radicalmente o comportamento do mercado, reduzindo em relevância o número de demandas após o 1T2020. No entanto, a partir do 4T2020, com a queda nos casos de COVID, as demandas retomaram. Porém, com a segunda onda no início de 2021 e as consequentes restrições, as demandas voltaram a 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 Agosto/2021, a taxa de ocupação do Fundo foi de 49,09%.

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

O que é o relógio do mercado imobiliário e como ele afeta o ed. Torre Norte

O relógio do mercado imobiliário é um mecanismo que nos ajuda a visualizar a posição no ciclo do mercado imobiliário em que estamos em determinado momento. Ao avaliar o ponto em que estamos localizados nesse relógio, podemos avaliar quais são as estratégias de comercialização que melhor se adequam à aquele cenário. Nessa carta avaliaremos a situação da região Berrini e Chucrí Zaidan no relógio imobiliário de escritórios de alto padrão e quais são as consequências de sua posição na estratégia comercial aplicada ao Torre Norte. Por fim, faremos uma avaliação sobre quais os prós e contras de sua posição para os agentes.

No gráfico ao lado, elaborado a partir de dados de escritórios de alto padrão da região Berrini e Chucrí Zaidan, observamos que desde o início da pandemia o mercado imobiliário da região presenciou desaceleração nas ocupações, representada por absorções líquidas negativas nos terceiro e quarto trimestres de 2020. Ocorreu um pequeno avanço nas ocupações no primeiro trimestre 2021, porém um tímido resultado negativo voltou no trimestre subsequente.

Acompanhando o desempenho negativo, a taxa de vacância na região apresentou um crescimento intensificado pelo novo estoque entregue no primeiro e segundo trimestres de 2021.

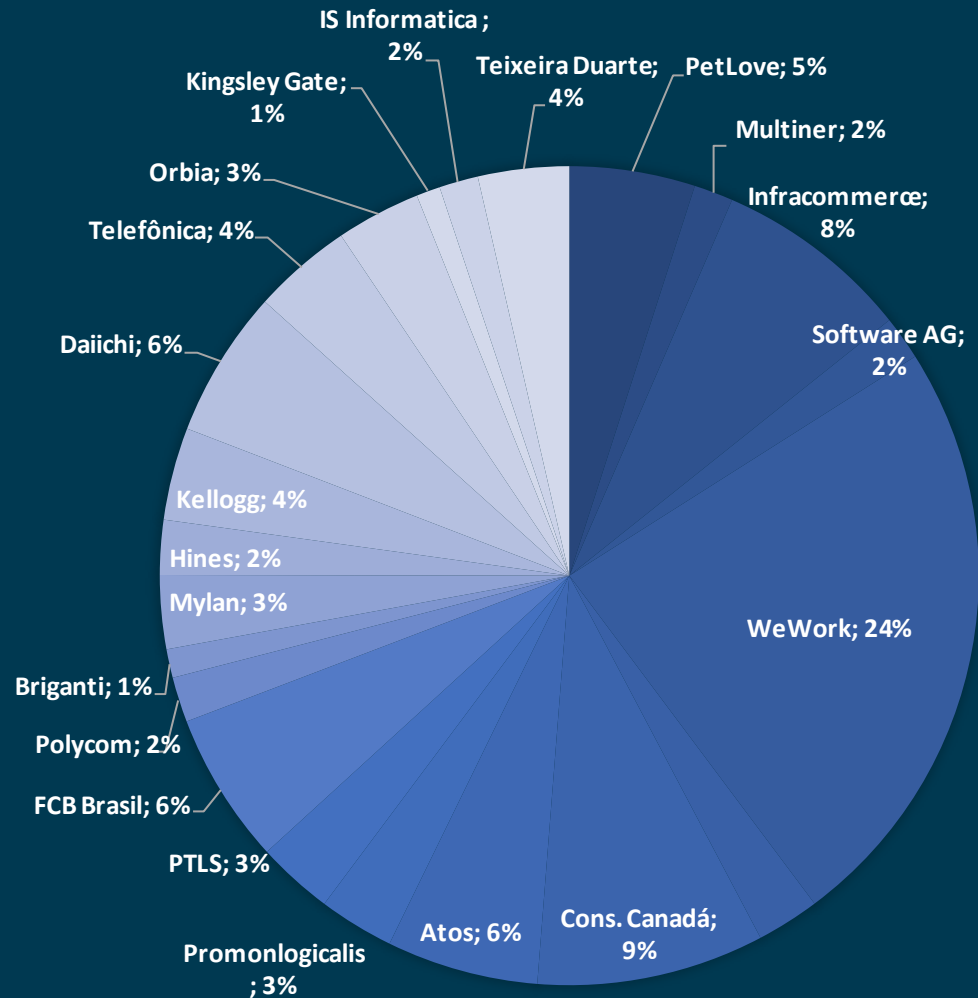
Na análise no relógio abaixo, antes da pandemia, o mercado se posicionava em momento de ascensão nas expectativas de preços, com incremento da confiança dos players, refletindo nos novos estoques entregues os últimos dois trimestres. Entretanto, a pandemia causou um revés no mercado, reposicionando o ponteiro para o cenário de desvalorização e retração do mercado, com aumento das

taxas de vacância, redução generalizada da absorção líquida e, por consequência, redução de preços, retrocedendo os avanços do período anterior. É neste momento que a vacância da Torre Norte, em consequência desse cenário, chegou a 54%. O momento de mercado, apesar de desafiador, também apresentou oportunidades. Para os ocupantes, o momento atual oferece uma janela de oportunidade para locações a preços vantajosos, com o aumento temporário das disponibilidades na região. Já para os proprietários, o momento é de atenção com a vacância, buscando capturar rapidamente a demanda atual em ascensão, que foi reprimida durante a pandemia, antes do aumento da concorrência com a entrega de 190 mil m² de novos escritórios previstos para em 2022 e 2023 na região.

Conforme análise feita na carta aos cotistas de agosto, na qual observamos que o preço de locação do Torre Norte está acima do valor médio dos imóveis de alto padrão concluídos até 2000, recomendamos manter maior flexibilidade nas negociações, com políticas de descontos e carências, como a estratégia de comercialização do imóvel, dado que os edifícios recém entregues estão sendo ofertados com patamares agressivos de valores.

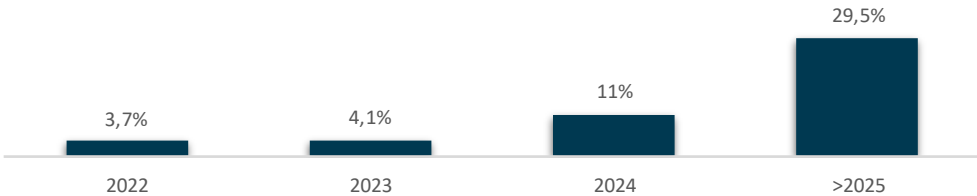
Andar			
36	Ocupado		
35	Ocupado	Vago	
34	Vago		
33	Ocupado	Vago	Ocupado
32	Ocupado		
31	Vago		
30	Vago		
29	Vago		
28	Vago		
27	Vago		
26	Vago		
25	Ocupado		
24	Ocupado		
23	Ocupado		
22	Vago		
21	Ocupado	Vago	
20	Vago	Ocupado	
19	Ocupado		
18	Ocupado	Ocupado	
17	Ocupado		
16	Ocupado		
15	Vago		
14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

Ocupação dos Locatáriosⁱ

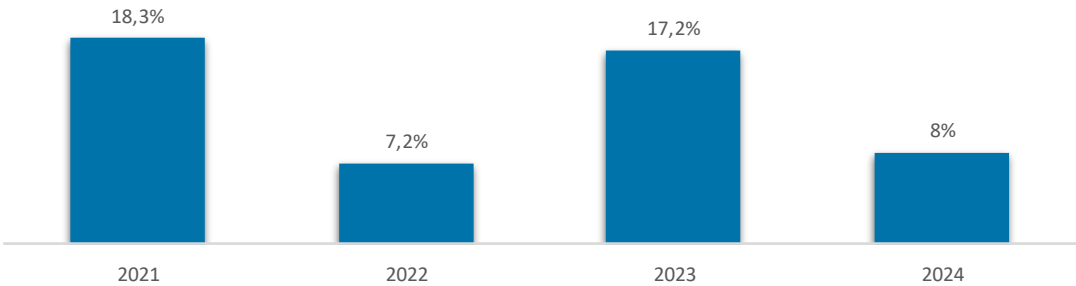


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

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 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



Vista externa ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)



Vista interna ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU).

Fotos do Empreendimento



Demonstração de Resultados



	Fev/21	Mar/21	Apr/21	Jun/21	Jul/21	Aug/21
Propriedades para Investimento	1.331.632	1.413.937	1.519.806	1.173.482	1.355.011	1.083.115
Outros Ativos Financeiros	2.247	3.812	2.613	10.490	12.875	13.031
Despesas Operacionais	-122.404	-61.382	-60.884	-114.126	-106.101	-75.502
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.211.475	1.356.368	1.461.534	1.069.846	1.261.785	1.020.643
Ajustes ⁱ	193.888	36.346	222.213	242.694	179.817	-251.673
Reserva de Contingência	-71.206	-70.574	-85.126	1.276.016	-73.018	-
Resultado Líquido	1.352.923	1.340.906	1.617.388	2.607.322	1.387.349	787.736

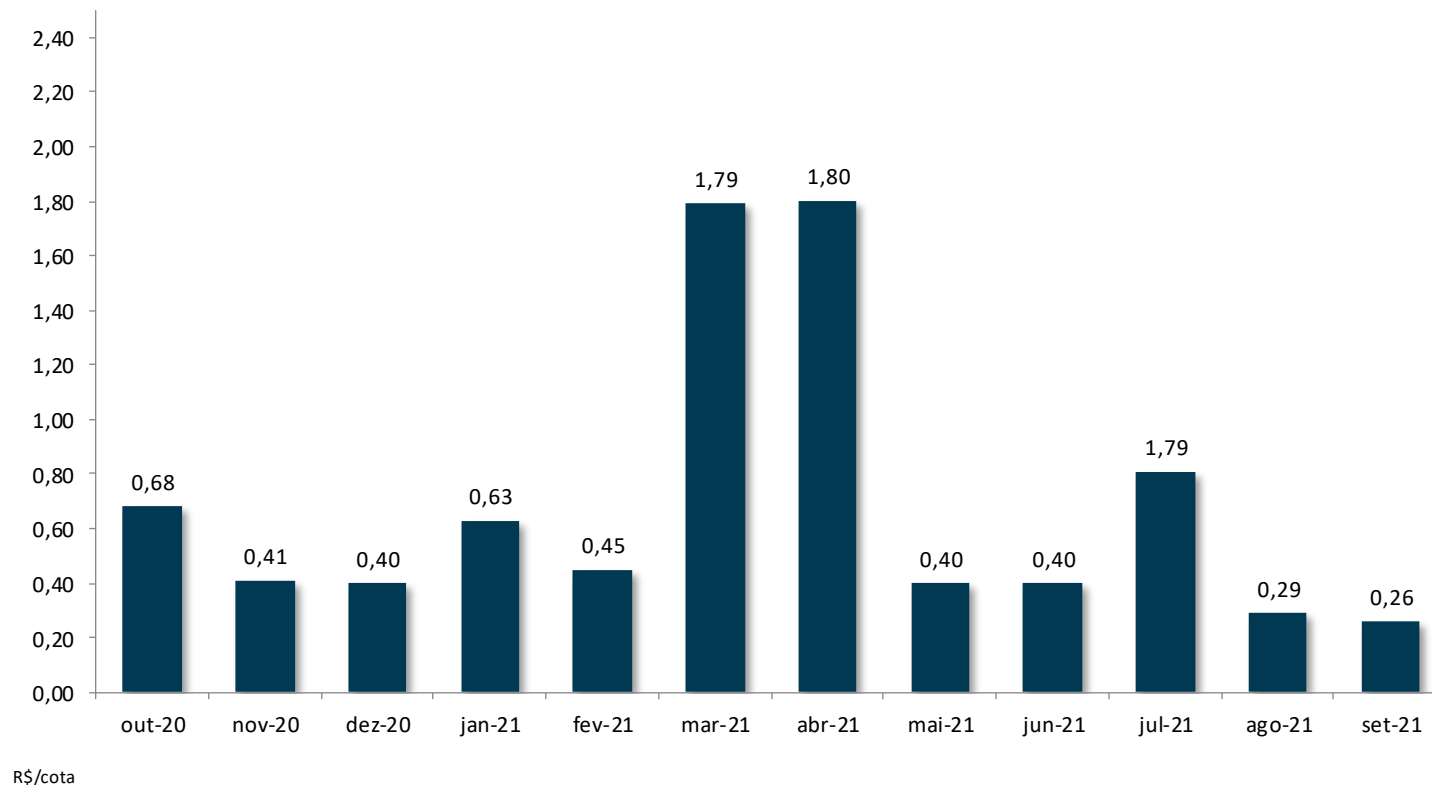
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Agosto/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,753,704.02.

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: 13/09/2021**
- **Data de pagamento: 20/09/2021**
- **Rendimento: 0.264705335603912**
- **Mês de referência: Aug/21**



Mercado Secundário

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

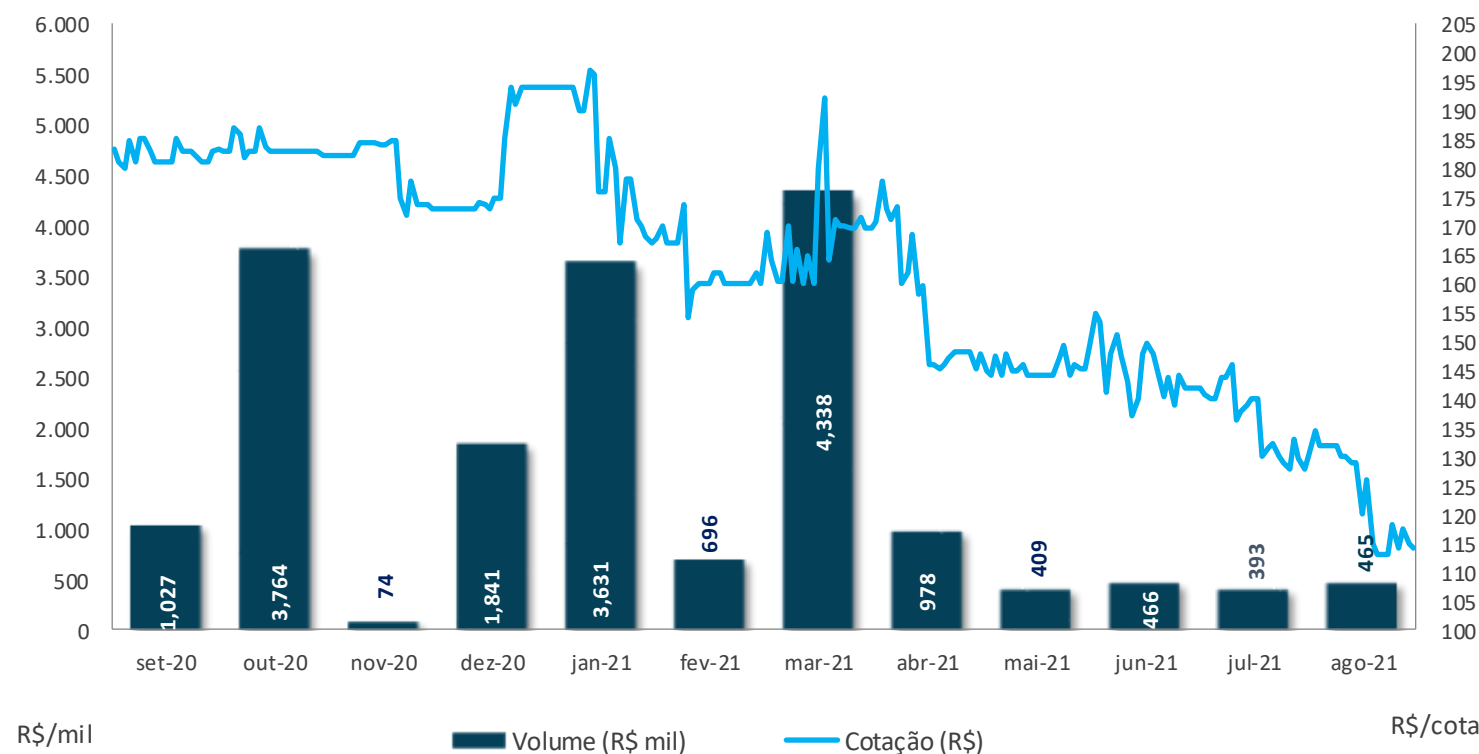
Cotas negociadas: 3.909

Cotação de fechamento: R\$121,99

Volume: R\$465.016,36

Mês de referência: Sep/21

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2021

Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica

3º Trimestre 2021

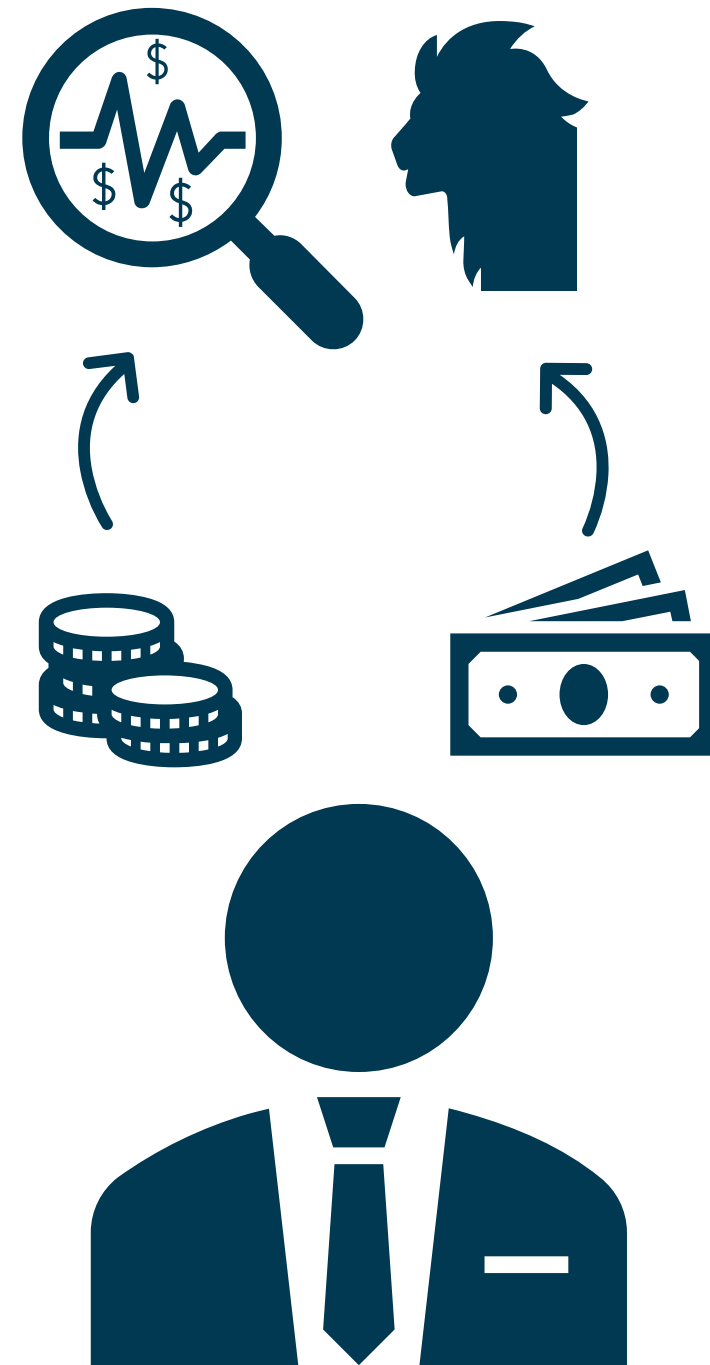
A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora disponibilizará aos investidores (“Pessoa Jurídica”) os Informes de Rendimentos (“Informes”) referentes ao 3º trimestre de 2021, cumprindo a Instrução Normativa nº 1215 da Receita¹, da seguinte formas:

- 1 Via Digital:** Os Informes serão disponibilizadas através do [Novo Portal](#) do Investidor. O acesso ao Portal do Investidor para os cotistas será feito seguindo o cronograma abaixo:
 - a. **Para os cotistas que não possuíam acesso ao Portal do Cotista, mas possuem e-mail cadastrado junto à B3 ou junto à Escrituradora:** A partir do dia 20 de outubro de 2021 será enviado um e-mail de primeiro acesso para o e-mail cadastrado junto as instituições mencionadas;
 - b. **Para os cotistas que não se enquadrarem na categoria exibida no tópico “a.”:** Poderão acessar um formulário de solicitação de acesso ao novo Portal do Investidor.

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com.

¹ Até o dia 20/10/2021 (considerando 20 dias depois do fechamento do trimestre).



Updates

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.

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.

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.



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

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.

16/08/2021- [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 julho de 2021 de, aproximadamente, R\$ 0,07 por cota.

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.

Updates

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
- iii) 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 e 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.



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.



