



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE
CNPJ nº 04.722.883/0001-02 - Código de Negociação: TRNT11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.722.883/0001-02 (“Fundo”), único proprietário da Torre Norte do Centro Empresarial das Nações Unidas – CENU, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901 (“Imóvel”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

Recebeu, nesta data, uma Proposta de Aquisição da totalidade da fração ideal do Imóvel, cujo inteiro teor se encontra no Anexo I deste Fato Relevante, enviada pela **BARZEL PROPERTIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 21.659.747/0001-65 (“Proposta”).

Caso a Administradora entenda que a proposta é válida, será necessário a convocação da Assembleia Geral Extraordinária para análise e validação dos cotistas da matéria apresentada, sendo que a aceitação da Proposta pelo Fundo poderá ser inserida nos temas da ordem do dia, de forma conjunta com a aprovação dos atos de que decorram de tal aceitação, incluindo a liquidação do Fundo, nos termos do Art. 44, item (V), do [Regulamento](#) do Fundo, e consequente desistência dos processos judiciais envolvendo o Fundo.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de dezembro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.



ANEXO I

*(Espaço deixado propositalmente em branco,
todo o teor do Anexo I se encontra na página seguinte)*

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Att.: Allan Hadid

Praia de Botafogo, 501, 6º andar

Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040

Ref.: Proposta para Aquisição do Edifício Corporativo Torre Norte

Prezados Senhores,

A BARZEL PROPERTIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA., gestora de recursos, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.659.747/0001-65, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.128, 4º andar, Jardim Paulista, São Paulo, SP, CEP 01451-903, vem pela presente apresentar **PROPOSTA DE AQUISIÇÃO** do edifício de escritórios de alto padrão denominado Torre Norte, integrante do empreendimento imobiliário Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Av. das Nações Unidas, 12.901, no Bairro do Brooklin Paulista Novo, na capital do Estado de São Paulo ("Imovel"), de propriedade do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob número 04.722.883/0001-02 ("Proprietário"), representado por seu administrador, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, nos termos e condições seguintes:

Os termos e condições da proposta para o Negócio seguem abaixo:

Preço e Forma de Pagamento

Observadas as condições precedentes para a aquisição do **IMÓVEL**, conforme descrito abaixo, o **PROPONENTE**, propõe ao proprietário o pagamento do valor total de **R\$ 500.000.000,00** (quinhentos milhões de reais), **pagos a vista** mediante transferência eletrônica em conta corrente a ser indicada pelo **PROPRIETÁRIO**, na data de celebração da escritura de compra e

venda.

A integralidade dos recursos para pagamento está disponível para realizar tal aquisição, não havendo necessidade de captação no mercado de capitais.

Condições Precedentes à Aquisição:

Uma vez recebida toda a documentação pertinente, os pontos listados abaixo deverão ser confirmados para conclusão da aquisição:

- (a) Análise satisfatória de toda a documentação dos proprietários (e eventuais antecessores) e do imóvel;
- (b) Renúncia do direito de preferência dos atuais locatários, se aplicável;
- (c) Auditoria e confirmação das premissas adotadas conforme análise de documentação oficial do imóvel;
 - a. Como premissa, foi utilizado um cap rate de entrada de no mínimo 5,00%, levando em consideração a receita mensal vigente anualizada.
- (d) Auditoria técnica no imóvel;
- (e) Ratificação do comitê de investimentos;

Exclusividade e Prazo de Auditoria:

O Proponente realizará Auditoria no prazo de até 60 dias contados da obtenção da totalidade dos documentos e esclarecimentos necessários. Dentro do prazo contados da data do “de acordo” da presente proposta até a data final da Auditoria a **PROPRIETÁRIA** concorda em não vender ou de qualquer forma negociar o **IMÓVEL** com quaisquer terceiros. O prazo poderá ser prorrogado mediante mútuo acordo entre as partes.

Vistoria:

A **PROPRIETÁRIA** autoriza a **PROPONENTE** a ter acesso completo ao **IMÓVEL**, para efeito de realização de vistorias técnicas relacionadas ou não com a auditoria técnica e ambiental.

Cessão

A **PROPONENTE** poderá ceder os direitos desta Proposta a uma sociedade de propósito

específico a ser criada exclusivamente para a realização do Negócio.

Disposições Gerais

Esta Proposta constitui um princípio de acordo e não um contrato legalmente vinculante. Nenhuma das disposições expressadas nesta Proposta deve constituir-se numa obrigação ou dever para nenhuma das partes com relação ao Negócio, nem deve dar a nenhuma das partes nenhum direito ou faculdade de reclamação contra a outra, caso quaisquer das partes, por qualquer razão, decida extinguir as negociações até que seja assinado o Compromisso, este sim irretratável e irrevogável.

Esta Proposta substitui qualquer entendimento prévio entre as partes referente ao Negócio.

Vigência

A presente propostas se manterá válida durante 60 dias contados da presente data.

Permanecemos à disposição de V.Sa. para os entendimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

 5D2F6B7EAB694DE...

BARZEL PROPERTIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.