

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

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA RELATIVA À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.722.883/0001-02 ("Fundo"), convocou, os cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("Assembleia"), a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

- (i) a aprovação, de forme conjunta, de: **(a)** a venda, sem assunção, pelo Fundo e/ou Administradora, de obrigações futuras ou dever de indenizar o comprador, do único imóvel detido pelo Fundo, qual seja, a Torre Norte do Centro Empresarial das Nações Unidas – CENU, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901 ("Imóvel"); **(b)** a subsequente liquidação do Fundo, nos termos do art. 44, V, do Regulamento do Fundo; e **(c)** adoção de medidas necessárias para encerramento dos processos judiciais em curso.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora entende que a matéria da pauta do dia deve ser livremente discutida e deliberada no âmbito da Assembleia no melhor interesse dos cotistas. Diante do exposto acima e para auxiliar os cotistas na tomada de decisão, a Administradora disponibilizou outros documentos de suporte à Proposta de Aquisição enviada no dia [10/01/2022](#), inclusive um resumo sobre o Fundo, bem como sobre o seu Imóvel e um breve contexto sobre o mercado.

No entanto, a Administradora e o consultor imobiliário entendem que o valor proposto para compra do imóvel está aquém do valor potencial do imóvel, tomando como base o Valor Patrimonial (R\$ 814.380.621,51¹) e o do último Laudo de Avaliação do imóvel (R\$ 798.406.000,00). Ademais, ambos entendem que o Valor de Mercado Secundário (R\$ 432.833.108,76²) está relacionado a alta vacância do imóvel, que se encontra acima de 50% do total do empreendimento, bem como a baixa atratividade nesse momento em investimento em fundos imobiliários, tendo em vista a alta dos juros.

Por fim, caso seja a intenção da maioria dos cotistas seguir com a venda do único Imóvel do Fundo, a Administradora sugere que seja feita uma concorrência para contratar uma empresa especializada para buscar potenciais compradores para o ativo no mercado, com o intuito de gerar o melhor resultado de venda para os cotistas.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

17 de janeiro de 2022

¹ Considerando o Informe Mensal de novembro de 2021.

² Considerando o fechamento do mercado em 14/01/2022.



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,
na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE



PROPOSTA DE VENDA

FII TORRE NORTE



Conteúdo da Apresentação



1

Análise do Mercado
Seção 1



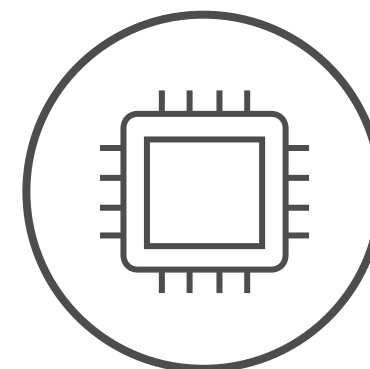
2

Análise do Imóvel
Seção 2



3

Proposta de Venda
Seção 3



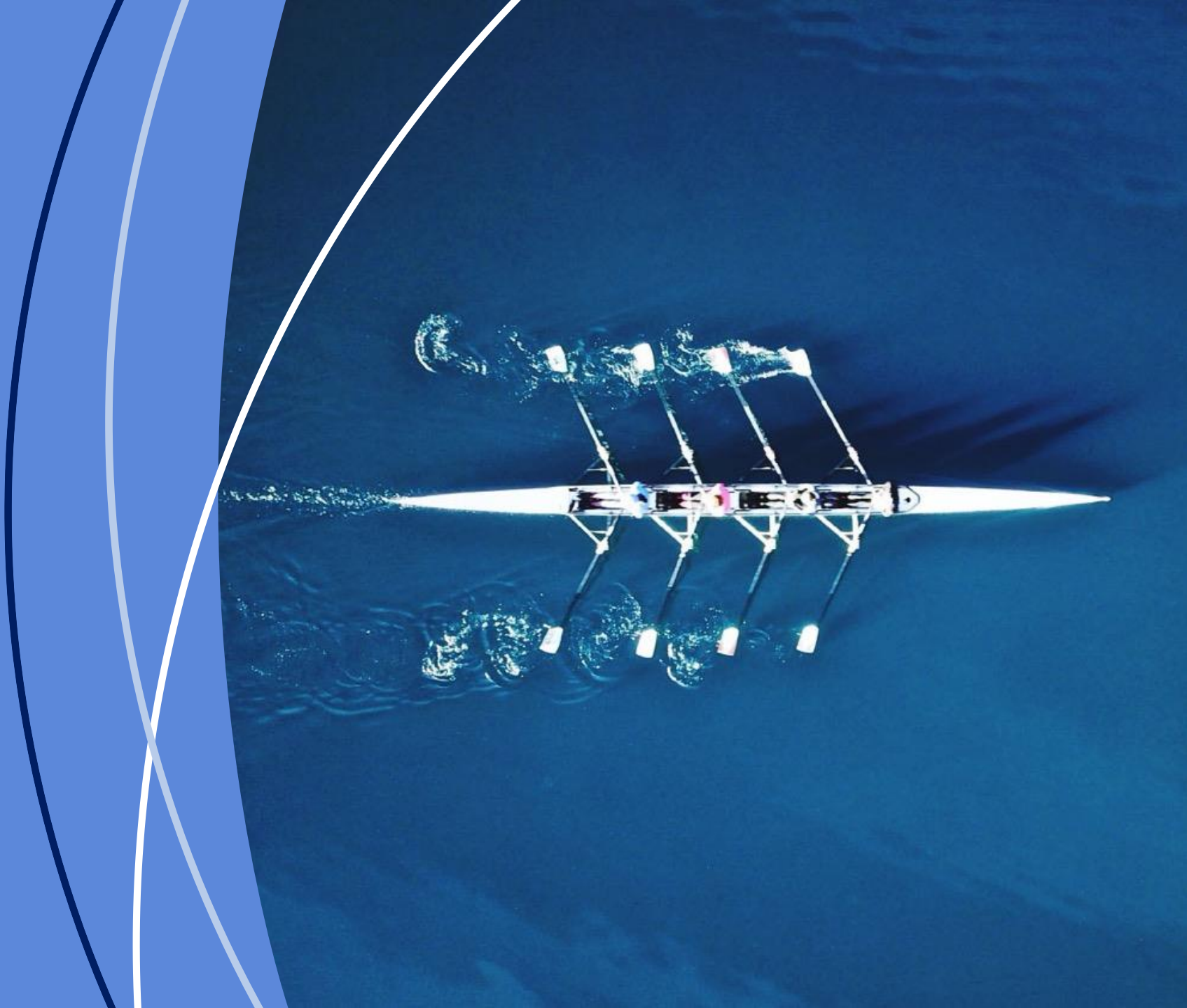
4

Conclusão
Seção 4

Análise do Mercado

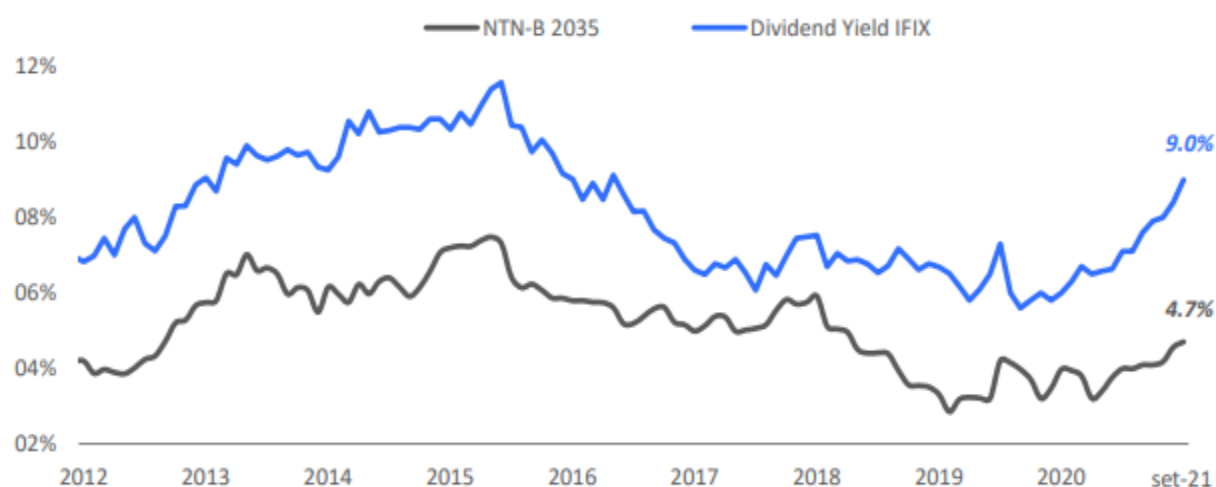


Seção 1

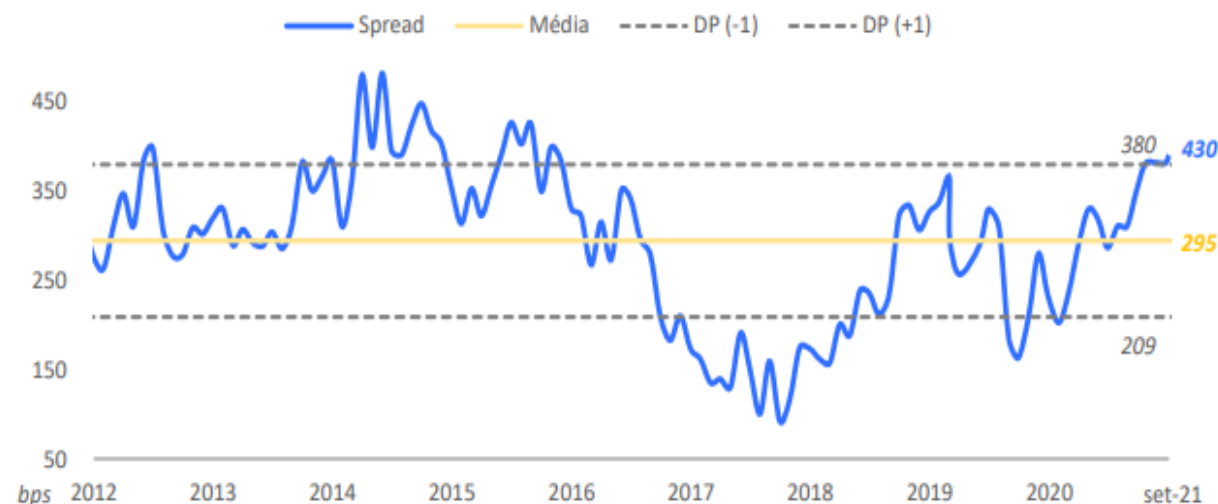


Cenário Macroeconômico

NTN-B x DIVIDEND YIELD IFIX



IFIX x NTN-B

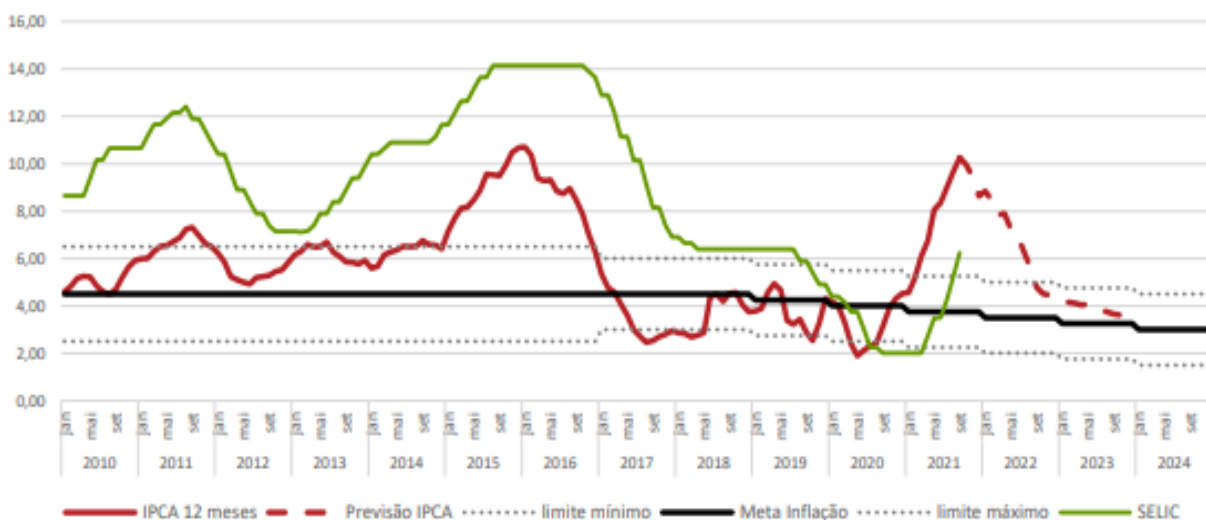


No último mês ocorreu uma perspectiva de piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação. É razoável pontuar que a possível estagnação dos investimentos em renda variável deve-se mais às incertezas políticas e um movimento conjuntural de aversão ao risco do que apenas a abertura da curva de juros, dado que há perspectiva mais favorável com o avanço da vacinação e imunização completa da população.

Cenário Macroeconômico

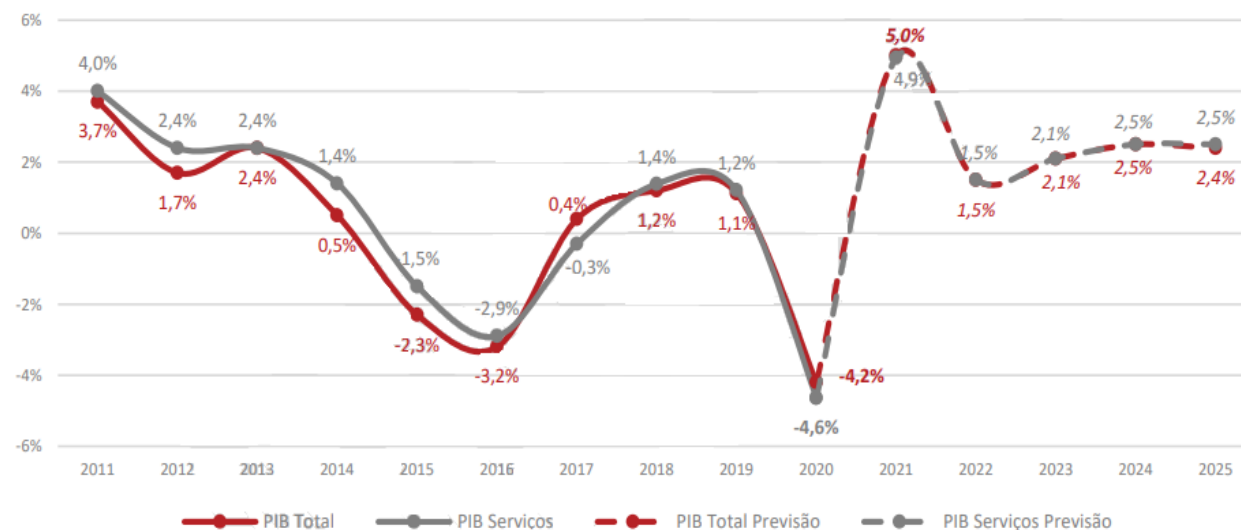
IPCA x SELIC x Meta de Inflação

- Aumento da taxa de juros



PRODUTO INTERNO BRUTO (PIB)

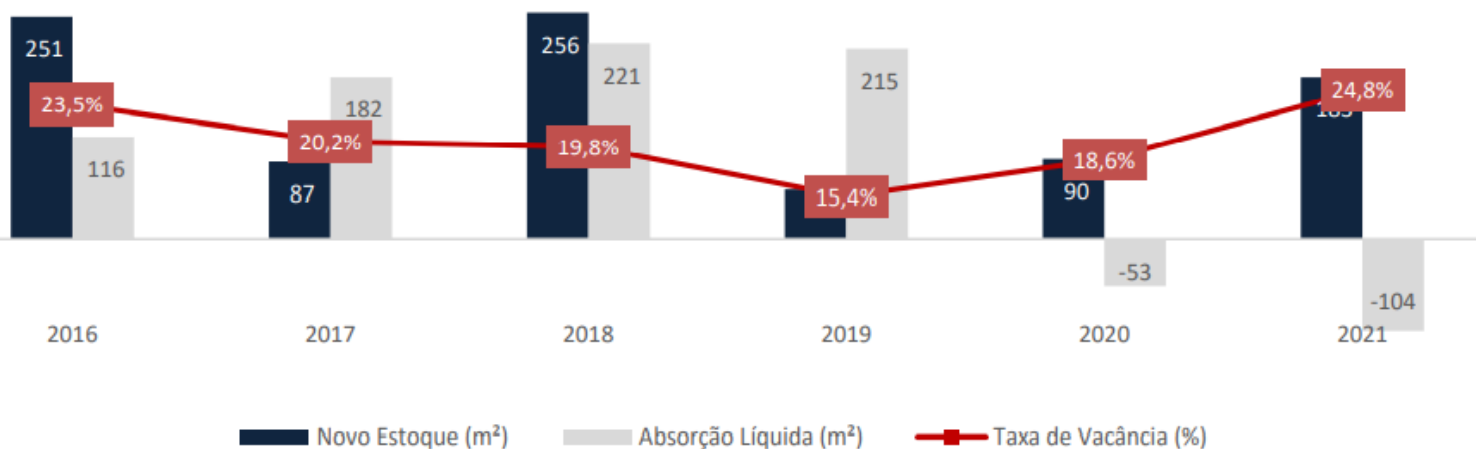
- Expectativa de crescimento tímido



Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos da recuperação econômica no Brasil. As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 1,5% a.a. em 2022 e entre 2,1% e 2,4% até 2025.

Mercado Corporativo – São Paulo

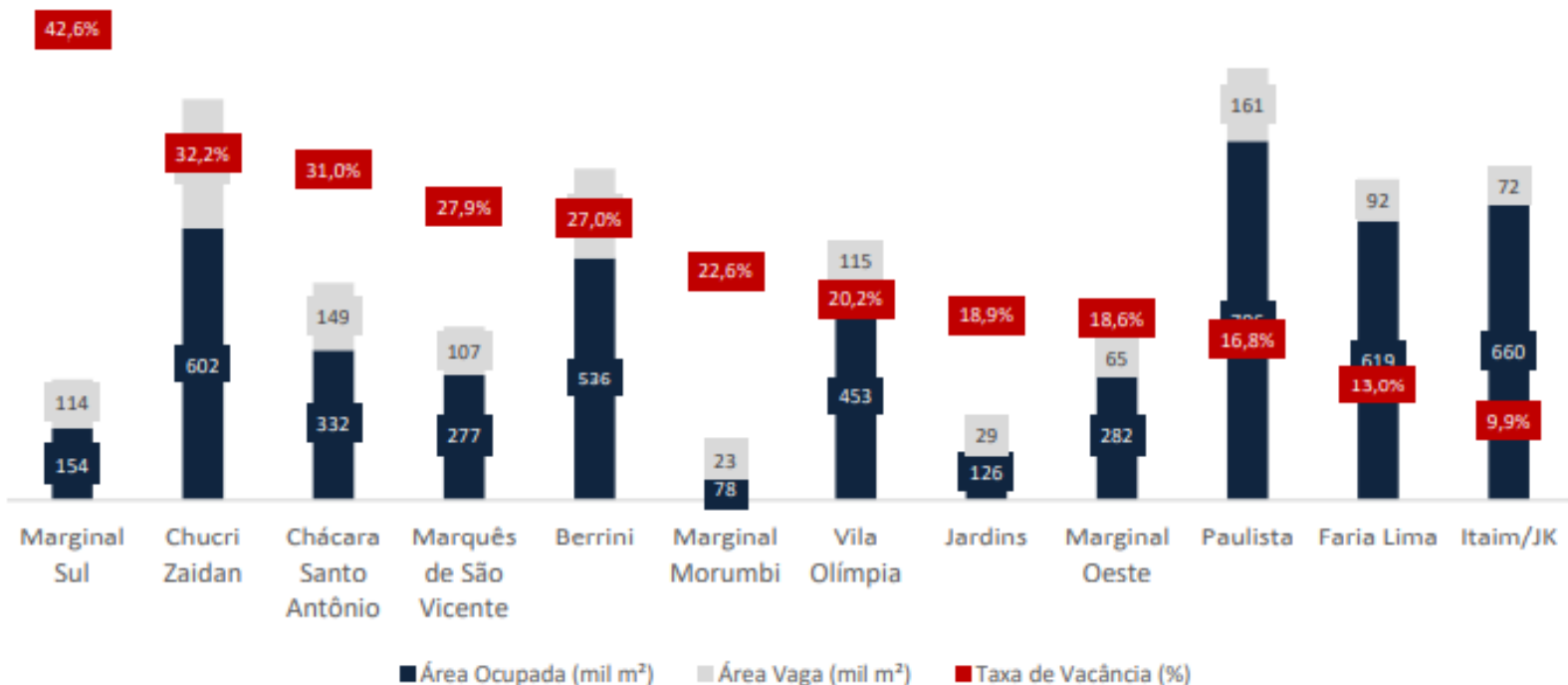
EVOLUÇÃO ESTOQUE x TAXA DE VACÂNCIA (Mil m²)



- Considerando somente o estoque A+/A de São Paulo, percebe-se a grande redução da taxa de vacância entre 2016 e 2019, anos que a cidade conseguiu entregar um grande volume de novo estoque a absorver rapidamente os novos empreendimentos.
- Mesmo com o mercado aquecido no final de 2019, a pandemia no começo de 2020 contribuiu para o aumento do volume de devoluções e consequente aumento da vacância, nunca vista na cidade, que foi ainda mais impulsionada pelo grande estoque entregue em 2021.

Mercado Corporativo – Região Berrini

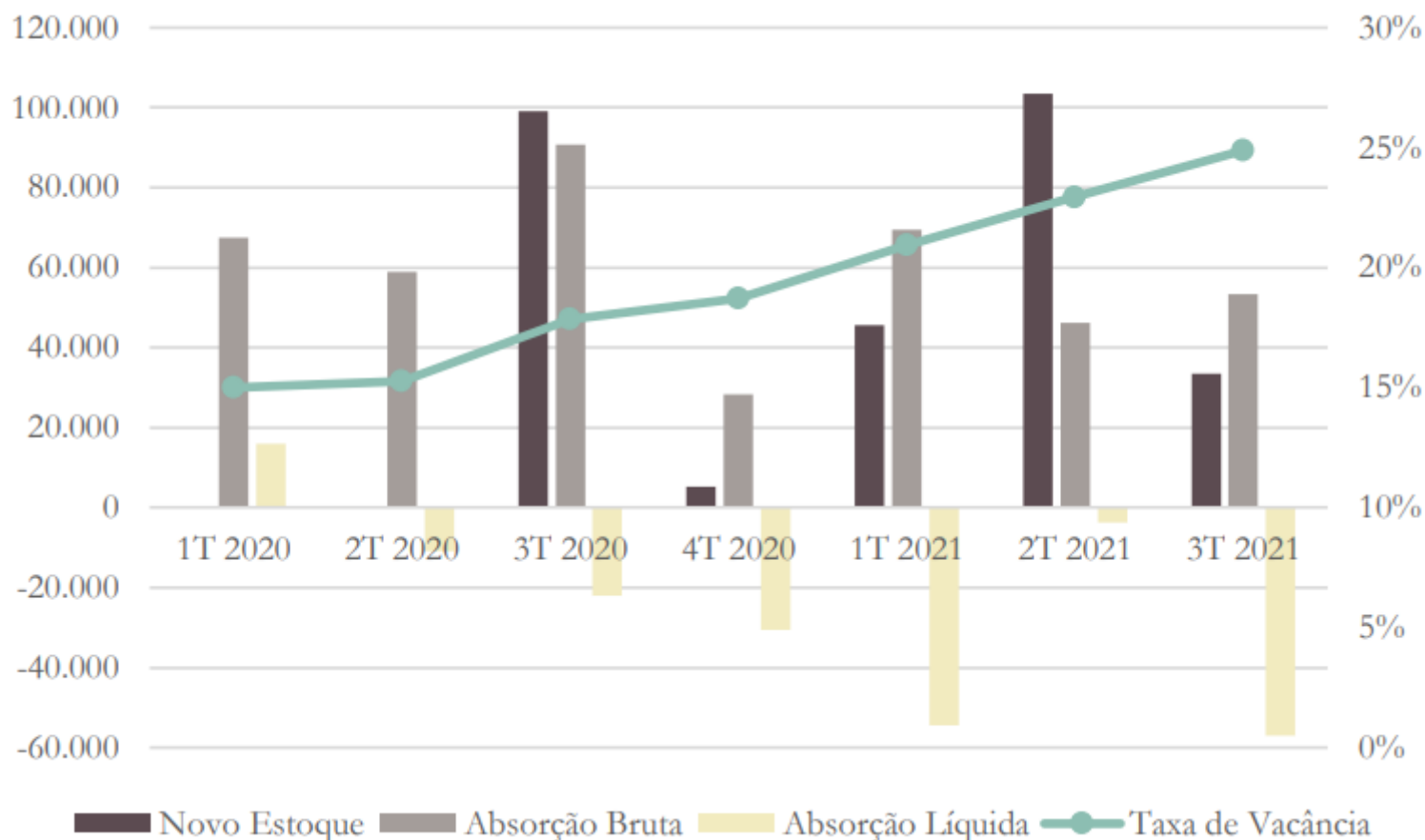
EVOLUÇÃO ESTOQUE x TAXA DE VACÂNCIA (Mil m²)



- Com relação a taxa de vacância da região da Berrini em 2021, aonde encontra-se o edifício Torre Norte, segue alta diante das incertezas quanto a uma retomada definitiva das atividades presenciais e adaptações das equipes ao trabalho remoto, segundo a consultora do Fundo.
- Entretanto, no caso específico do Torre Norte, muitas das devoluções já haviam sido anunciadas antes da pandemia, segundo também a consultora do Fundo.

Mercado Corporativo – São Paulo

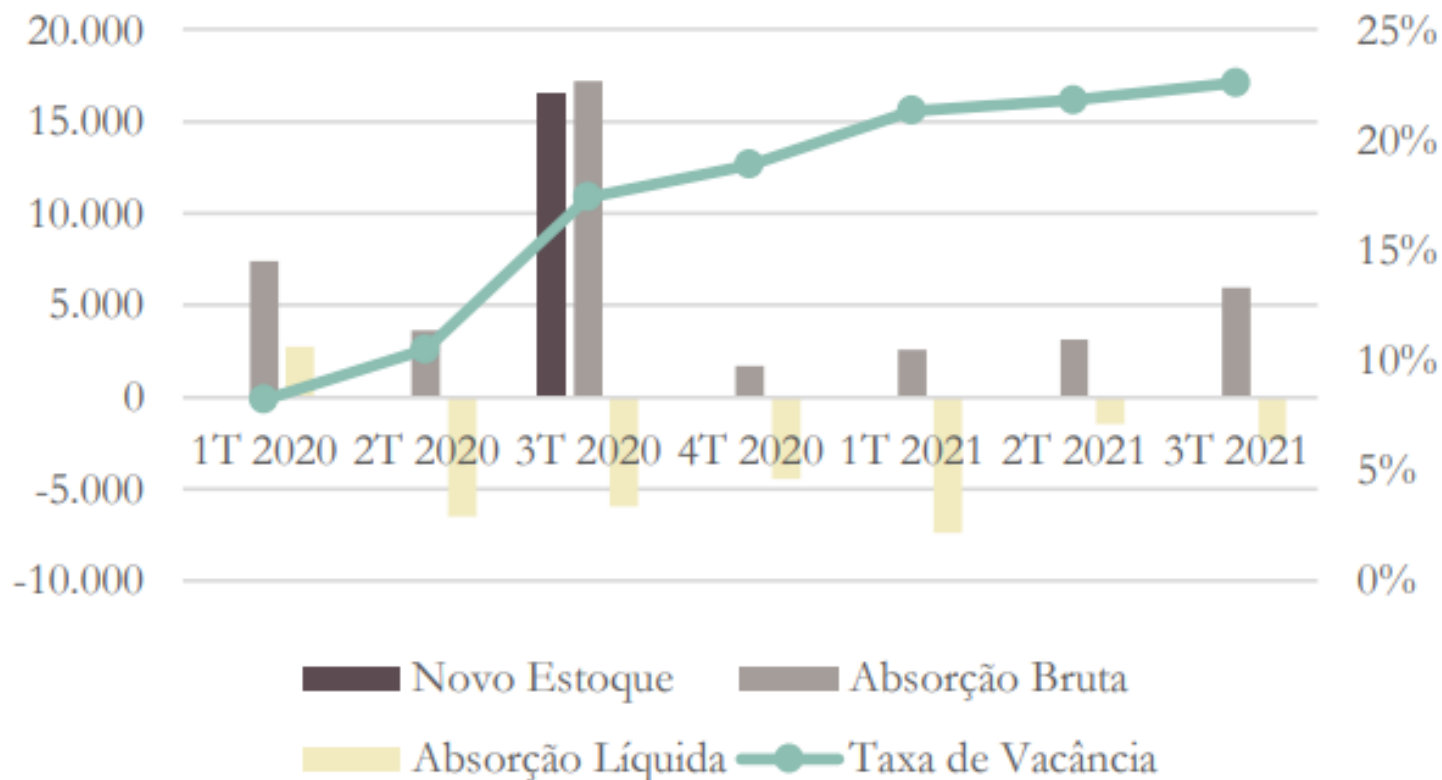
ESTOQUE x TAXA DE VACÂNCIA x ABSORÇÃO LÍQUIDA POR TRIMESTRE (m²)



- A pandemia do Covid-19 iniciou seus efeitos sobre o mercado imobiliário no final do 1T2020. Dessa forma, percebe-se as mudanças do mercado de escritórios a partir do 2T2020.
- No período entre o 1T2020 e o 3T2021, o mercado de escritórios retraiu em 178 mil m², equivalente a 5% da área total ocupada em 1T2020. A absorção líquida negativa, aliada aos novos estoques que já estavam previstos, elevou a taxa de vacância de 15% para 24,9%.

Mercado Corporativo – Região Berrini

ESTOQUE x TAXA DE VACÂNCIA x ABSORÇÃO LÍQUIDA POR TRIMESTRE (m²)



- A absorção líquida por trimestre denota a absorção negativa recorrente na região da Berrini.
- A região atualmente encontra-se no sexto trimestre seguido de absorção líquida negativa.
- Segundo a consultora do Fundo, o mercado da Berrini teve aumento na vacância de 8,2% para 22,6%, com absorção líquida negativa de 28 mil m² no período entre o 1T2020 e 3T2021..

Análise do Imóvel



Seção 2



EDIFÍCIO TORRE NORTE

Descrição do Imóvel

EDIFÍCIO TORRE NORTE



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Perfil: Corporativo

Classificação: A

Localização:

- Cidade: São Paulo/SP

- Endereço: Avenida das Nações Unidas, 12901

Área Bruta Locável: 61.855,73 m² BOMA

Participação do Fundo: 100%

Valor Laudo 2020¹: R\$ 798.406.000,00

Valor Patrimonial: R\$ 814.380.621,51

Valor Mercado Secundário²: R\$ 432.833.108,76

Proposta de Aquisição GTIS: R\$ 525.000.000,00

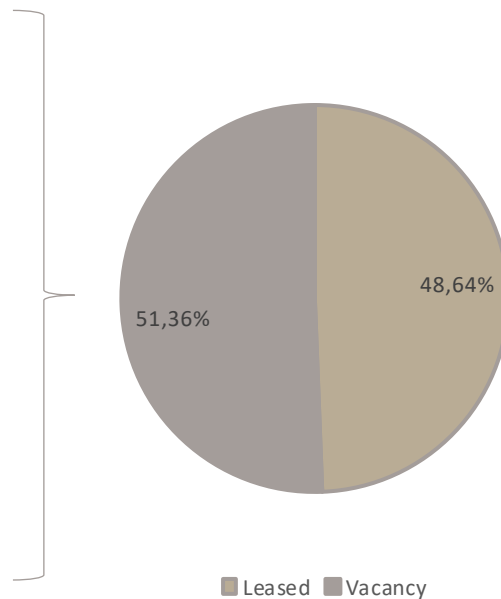
¹ Laudo Elaborado pela Cushman & Wakefield.

² Fechamento da cota no dia 14/01/2022.

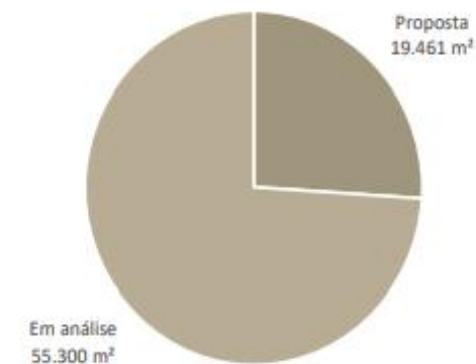
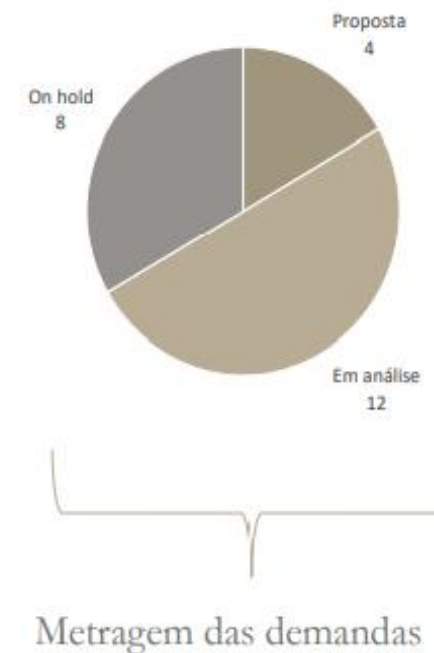
EDIFÍCIO TORRE NORTE

STACKING PLAN

Stacking Plan			
36	Vacancy 1.562		
35	Leased 487	Vacancy 1.126	
34	Vacancy 1.662		
33	Leased 669,24	Vacancy 460,41	Leased 547
32	Leased 1.747,10		
31	Vacancy 1.785		
30	Vacancy 1.818		
29	Vacancy 1.849		
28	Vacancy 1.875		
27	Vacancy 1.817		
26	Vacancy 1.837		
25	Leased 1.886		
24	Leased 1.885		
23	Leased 1.887		
22	Vacancy 1.874		
21	Leased 960	Vacancy 926	
20	Vacancy 943	Leased 943	
19	Leased 1.885		
18	Leased 936	Leased 949	
17	Leased 1.885		
16	Leased 1.885		
15	Vacancy 1.817		
14	Vacancy 1.832		
13	Leased 1.832		
12	Leased 1.832		
11	Vacancy 1.832		
10	Leased 916	Leased 356	Leased 561
9	Vacancy 1.832		
8	Vacancy 1.832		
7	Vacancy 1.832		
6	Leased 680	Leased 1.152	
5	Leased 1.832		
4	Vacancy 596	Leased 1.236	
3	Leased 1.051	Leased 297	Leased 485
2	Vacancy 644	Leased 1.131	

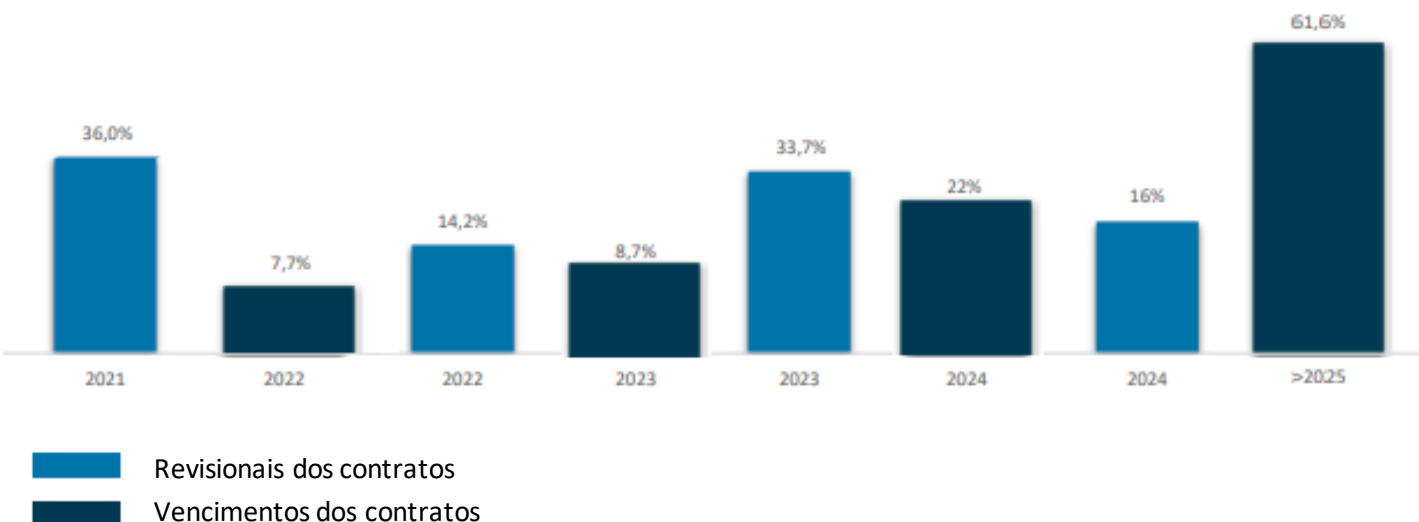


DEMANDAS



EDIFÍCIO TORRE NORTE

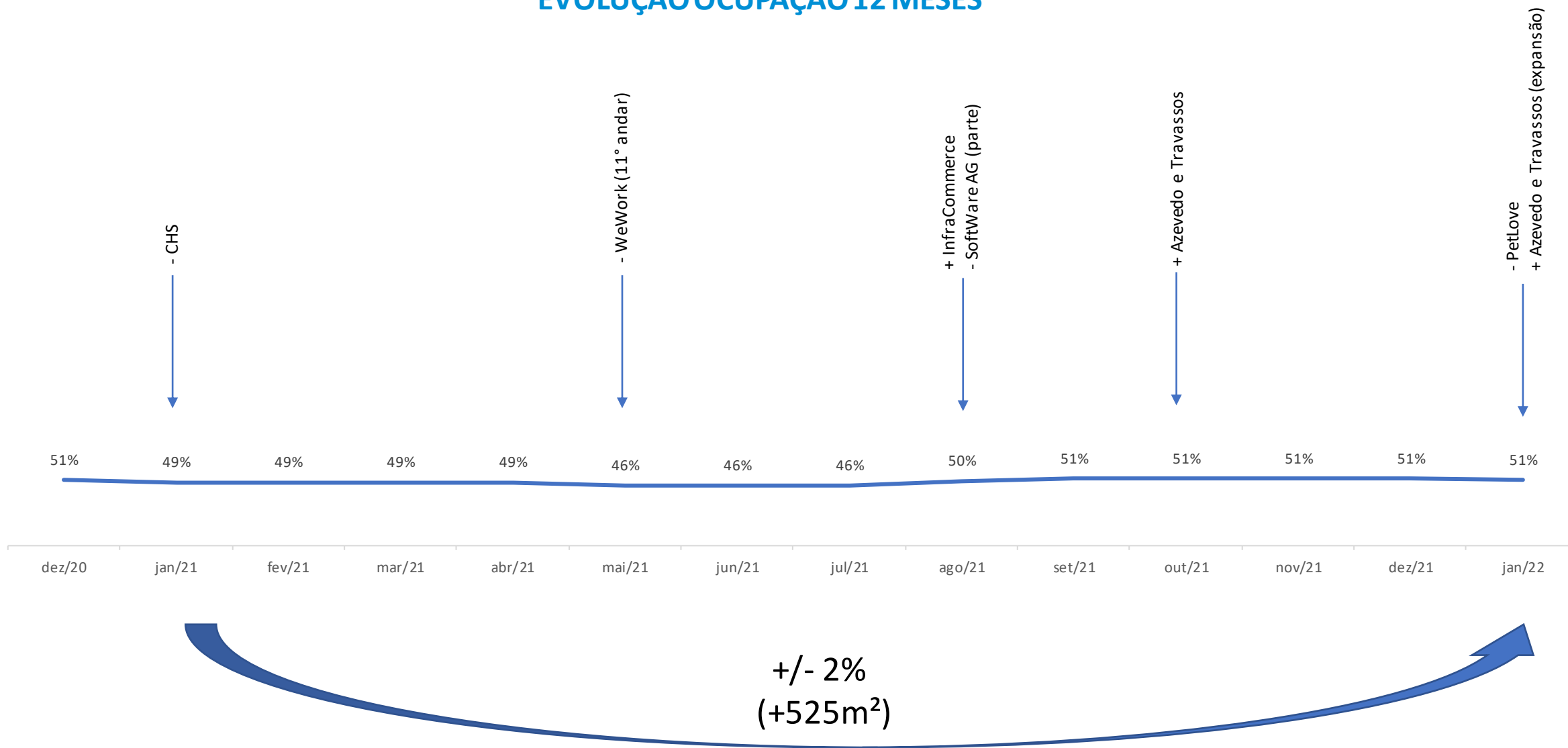
ÁREA EM REVISIONAL / TÉRMINO DE CONTRATO POR ANO (em m²)



- Considerando os recentes pedidos de renegociação dos aluguéis ocasionados pela pandemia do Covid-19 e consequentemente por medidas de restrição ao uso do escritório e adoção massiva de um modelo de Home Office, a Consultora Imobiliária entende que não há margem para aumento dos valores de aluguel dos contratos na ocasião de revisionais e renovações.
- As maiores oportunidades de aumento de valor por meio de revisional/renovação serão a partir de um cenário mais favorável com relação a pandemia, com a vacinação do Covid-19 avançada e o retorno dos trabalhadores nos escritórios corporativos de forma presencial.

EDIFÍCIO TORRE NORTE

EVOLUÇÃO OCUPAÇÃO 12 MESES



EDIFÍCIO TORRE NORTE

IMAGENS



Vista externa ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)

EDIFÍCIO TORRE NORTE

IMAGENS



Fonte: MatchPoint

Proposta de Venda



Seção 3



Proposta Recebida

Para ler a proposta na íntegra, [clique aqui](#).

— Principais condições

Adquirente: GTIS PARTNERS BRASIL AQUISIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ/MF) sob o nº 23.305.902/0001-31, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04538-000.

Preço de Aquisição: R\$ 525.000.000,00.

Condições do Pagamento: À vista mediante a aprovação da Assembleia de cotistas e da lavratura de escritura de compra e venda por meio da qual o FII Torre Norte transferirá o Imóvel à GTIS, em caso de aprovação.

Conclusão



Seção 4



Conclusão

- Proposta da Administradora

- A Administradora e o consultor imobiliário entendem que o valor proposto para compra do imóvel está aquém do valor potencial do imóvel, tomando como base o Valor Patrimonial (R\$ 814.380.621,51¹) e o do último Laudo de Avaliação do imóvel (R\$ 798.406.000,00). Ademais, ambos entendem que o Valor de Mercado Secundário (R\$ 432.833.108,76²) está relacionado a alta vacância do imóvel, que encontra-se acima de 50% do total do empreendimento, bem como a baixa atratividade nesse momento em investimento em fundos imobiliários, tendo em vista a alta dos juros.
- No entanto, caso seja a intenção da maioria dos cotistas seguir com a venda do único Imóvel do Fundo, a Administradora sugere que seja feita uma concorrência para contratar uma empresa especializada para buscar potenciais compradores para o ativo no mercado, com o intuito de gerar o melhor resultado de venda para os cotistas.

1. Considerando o Informe Mensal de novembro de 2021.

2. Considerando o fechamento do mercado em 14/01/2022.

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG Pactual") para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas ("Cotistas") no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

