



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Norte
(TRNT11)

Informativo Mensal Dezembro 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
823

Patrimônio Líquido
R\$ 814.380.621,51

Valor Patrimonial/Cota
R\$206,928673

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.

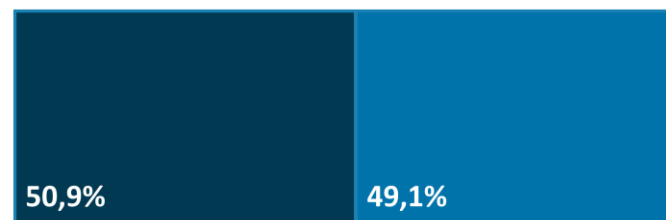
Demandas por Áreas:

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.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
16%	0%	13%	7%	6%	8%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
8%	0%	20%	10%	9%	3%

Ocupação do Fundo



No final do mês de Novembro/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	Infracommerce
CHS	WeWork	Daichii	Azevedo & Travassos
Cons. Canadá	Briganti	Telefonica	

Carta Consultoria - Matchpoint

Quadro de Ocupação Atual

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	

Mercado São Paulo – alto padrão

A pandemia do Covid-19 iniciou seus efeitos sobre o mercado imobiliário no final do 1T2020, sendo que o primeiro decreto em São Paulo restringindo o funcionamento de estabelecimentos comerciais foi publicado em 24 de Março de 2020. Com o avanço da vacinação no Brasil, redução no número de novos casos e óbitos, além da flexibilização das restrições sanitárias, muitos escritórios voltaram a ser ocupados mais intensamente. Assim, analisamos as mudanças do mercado de escritórios neste período de seis trimestres em que o isolamento social foi mais intenso.

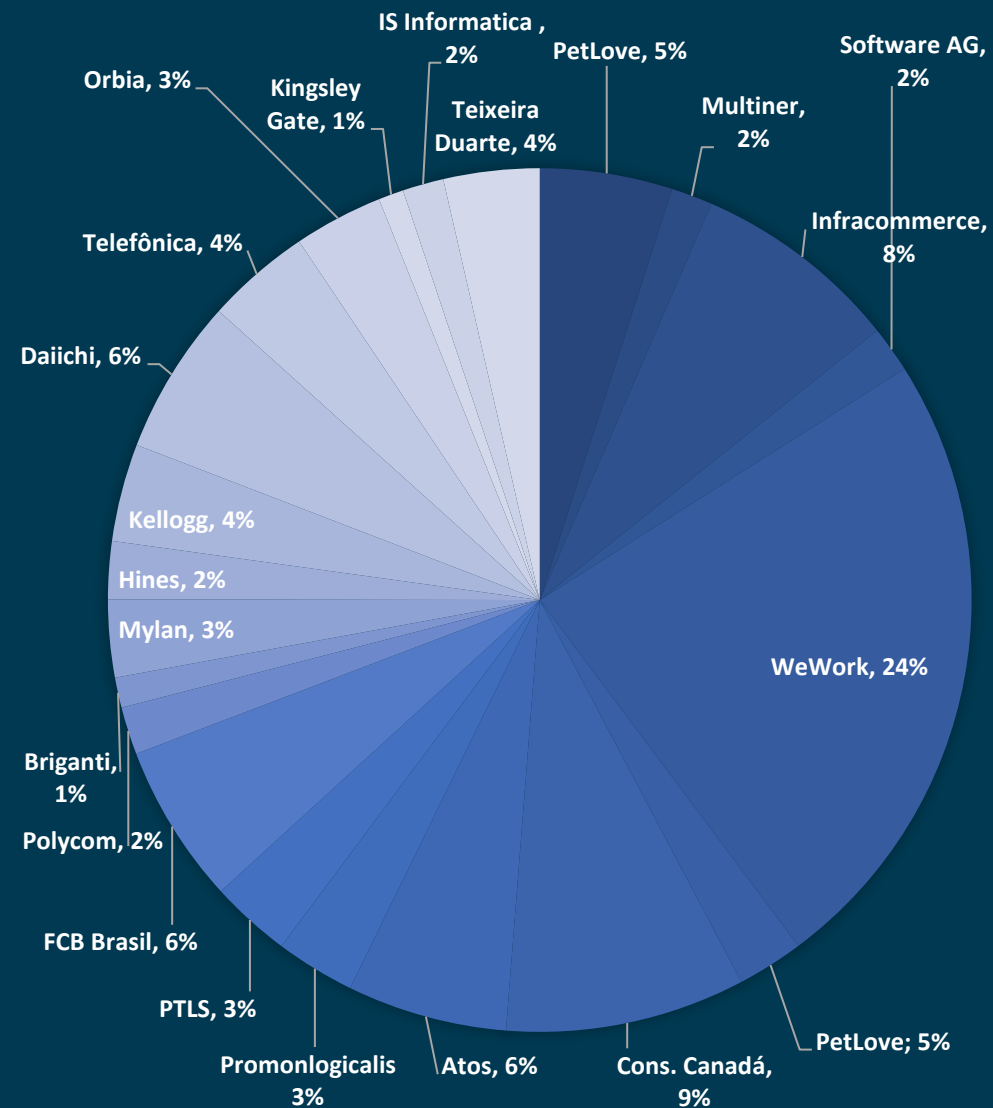
No período entre o 1T2020 e o 3T2021, o mercado de escritórios retraiu em 178 mil m², equivalente a 5% da área total ocupada em 1T2020. A absorção líquida negativa, aliada aos novos estoques que já estavam previstos, elevou a taxa de vacância de 15% para 24,9%. Dos 40 segmentos que ocupam o mercado de escritórios de São Paulo, 25 tiveram reduções em seu tamanho no período. O destaque foi o mercado financeiro, que reduziu a ocupação em 64 mil m² ou 8% de seu tamanho no 1T2020. Percentualmente, destacamos o setor de transporte, que reduziu em 33% com as devoluções da LATAM (8,8 mil m²) e Uber (13 mil m²).

Alguns segmentos, no entanto, apresentaram crescimento, em especial o de Energia Elétrica, que cresceu 16% ou 9 mil m², sendo a Enel a principal absorção no período. O agronegócio também cresceu 16% e o setor de saúde cresceu 9%, sendo este último o maior crescimento absoluto líquido com 11,8 mil m² absorvidos. Quanto aos preços pedidos, os mesmos caíram 9% em relação ao 1T2020, finalizando o 3T2021 em R\$ 88/m²/mês.

Mercado Berrini – alto padrão

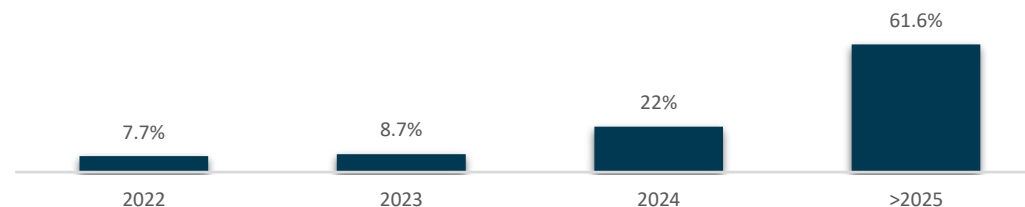
O mercado da Berrini teve aumento na vacância de 8,2% para 22,6%, com absorção líquida negativa de 28 mil m² no período entre o 1T2020 e 3T2021. O preço médio na região caiu 2,3%, de R\$107 para R\$104/m²/mês.

Ocupação dos Locatáriosⁱ

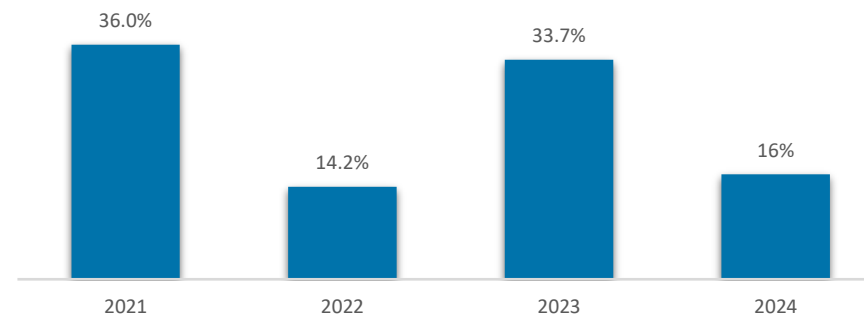


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

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.

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

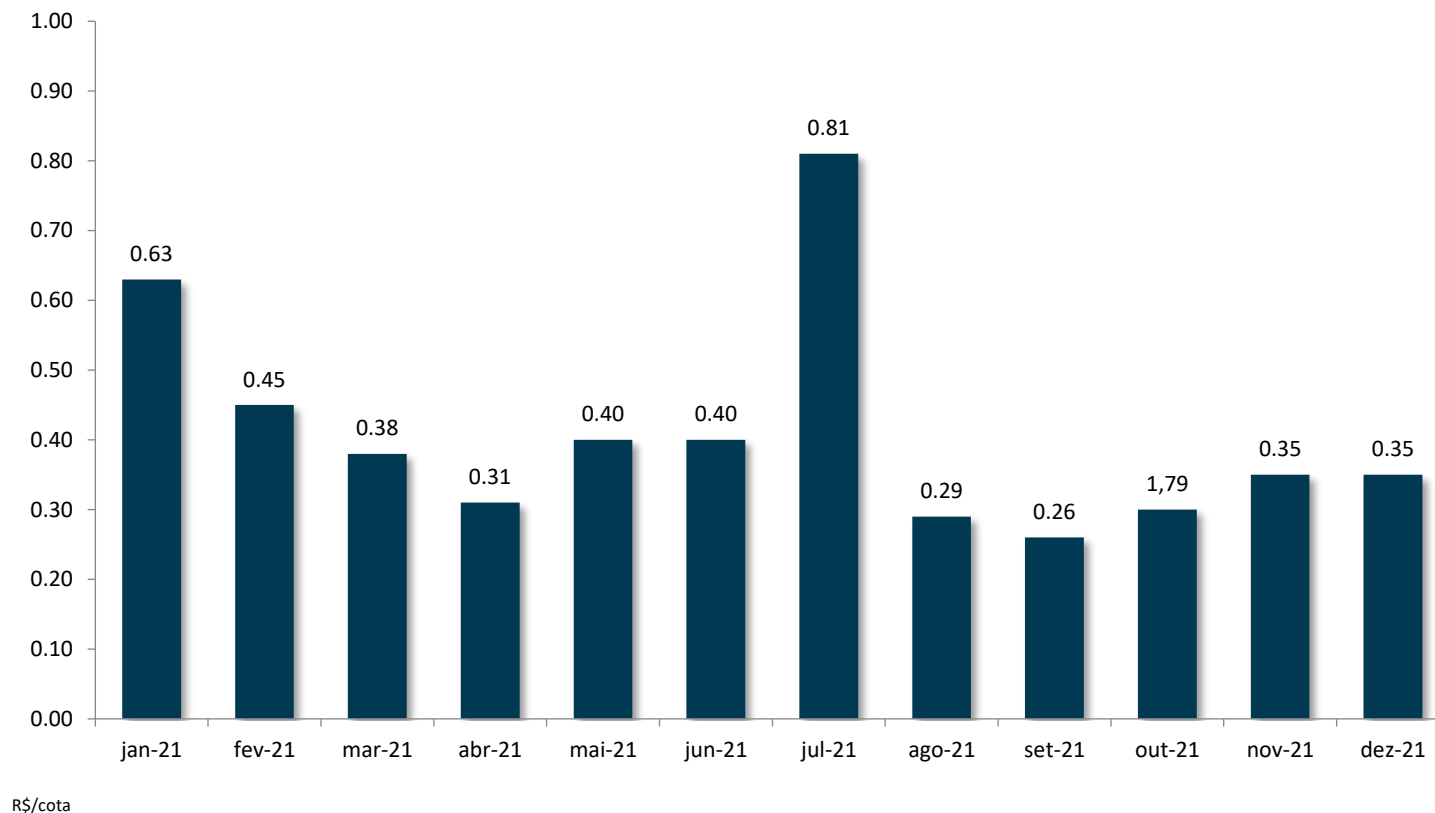


	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21
Propriedades para Investimento	1.355.011	1.083.115	1.597.670	1.126.957	1.339.479
Outros Ativos Financeiros	12.875	13.031	13.601	16.455	21.209
Despesas Operacionais	-106.101	-75.502	168.903	-75.979	-79.446
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.261.785	1.020.643	1.780.173	1.067.433	1.281.243
Ajustes ⁱ	179.817	-251.673	41.791	194.037	95.910
Reserva de Contingência	-73.018	-	-131.423	-64.012	-69.796
Resultado Líquido	1.387.349	787.736	1.709.307	1.216.225	1.326.123

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: 13/12/2021**
- **Data de pagamento: 20/12/2021**
- **Rendimento: 0,35**
- **Mês de referência: nov/21**



Mercado Secundário

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

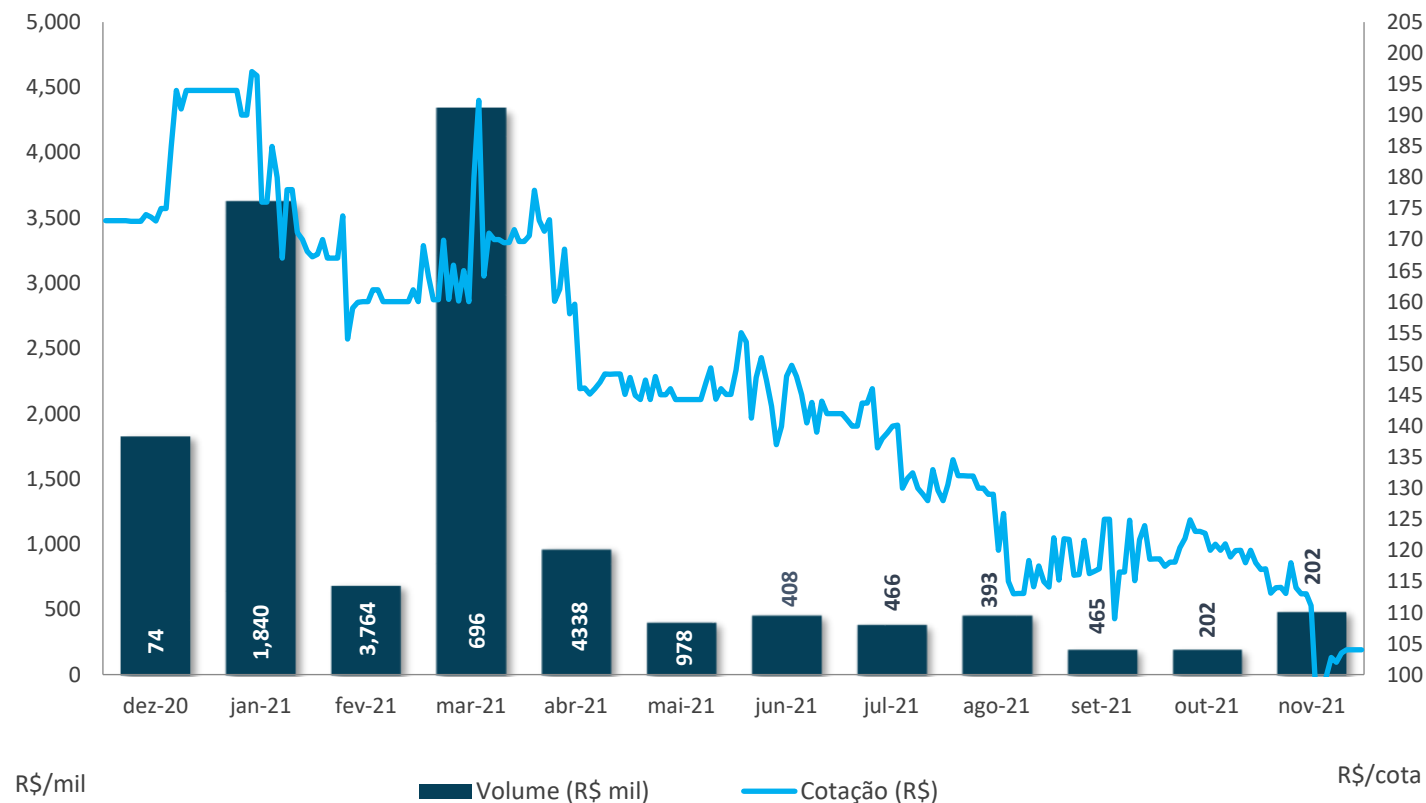
Cotas negociadas: 1.734

Cotação de fechamento: R\$118,60

Volume: R\$202.317,92

Mês de referência: Oct/21

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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 ii) 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 a 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.

30/09/2021 – Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação com a locatária AZEVEDO & TRAVASSOS S/A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.351.532/0001-68, para uma área de 783,54 m² que corresponde a parte do 21º andar do Imóvel, diminuindo a vacância do Fundo para, aproximadamente, 48,51%.

Ainda, em complemento ao fato relevante do dia 25/08/2021, no qual foi informado a rescisão parcial antecipada da locatária SOFTWARE AG BRASIL INFORMÁTICA E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.594.862/0001-39, a Administradora informa que o Fundo recebeu nessa data a multa rescisória no montante de R\$ 56.016,67.

14/10/2021- Fato Relevante referente ao impacto conjunto da inadimplência a da adimplência ocorrida no Fundo, das quais geraram impacto negativo na distribuição de rendimentos referente à competência de setembro de 2021 de, aproximadamente, R\$ 0,04 por cota.

11/11/2021 – Fato Relevante Considerando o impacto conjunto da inadimplência e da adimplência a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$0,05 por cota.

18/11/2021- Comunicado ao Mercado Em atenção à Notificação, a Administradora esclarece que não tem conhecimento de ato ou fato relevante que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão. Por fim, ressalta que todas as informações relevantes do Fundo, são divulgadas tempestivamente 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

28/12/2021- Fato Relevante informando que recebeu nesta data, uma Proposta de Aquisição da totalidade da fração ideal do Imóvel, enviada pela BARZEL PROPERTIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. 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.

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.



