

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ (04.722.883/0001-02)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de

procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e valorização da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 781.060 mil, que representava 98,01% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11 e nº 4.1.3 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 11 de março de 2021, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por

fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 03 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante			
Disponibilidades		-	75
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	4.642	3.215
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	13.864	16.318
Estacionamento a receber	6.1	74	29
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(354)	(615)
Outros valores a receber	20.5	422	-
Outros créditos	20.2	2.366	2.590
		21.014	21.612
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Certificados de depósitos bancários	7	102	100
Depósitos judiciais	16	1.202	2.615
		1.304	2.715
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		261.473	261.473
Ajuste de avaliação ao valor justo		519.587	536.933
	8	781.060	798.406
Total do ativo		803.378	822.733
Passivo	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	2.578	2.641
Cotista a disposição	11	153	148
Impostos e contribuições a recolher	15	1	3
Provisões e contas a pagar	20.3	2.461	2.029
		5.193	4.821
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por depósitos em garantia	7	102	100
Demandas judiciais	16 (a)	1.202	1.201
		1.304	1.301
Total do passivo		6.497	6.122
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	381.347	381.347
Reserva de contingência	12.5	2.131	1.113
Lucros acumulados		413.403	434.151
Total do patrimônio líquido		796.881	816.611
Total do passivo e patrimônio líquido		803.378	822.733

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	33.078	39.399
Receitas de estacionamento	9	596	663
Descontos concedidos	9	(880)	(2.120)
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		41	58
Receitas de multas rescisórias	20.6	704	2.606
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	261	(615)
		<u>33.800</u>	<u>39.991</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	(17.346)	(57.013)
		<u>(17.346)</u>	<u>(57.013)</u>
		-	-
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(6.821)	(3.451)
Despesas de comissões	14	(156)	(370)
Despesas de condomínio	14	(9.030)	(4.524)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	-	(41)
Despesas de allowance (pago ao locatário)	20.2	(225)	(225)
Outras despesas operacionais	20.4	-	(4.624)
		<u>(16.232)</u>	<u>(13.235)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>222</u>	<u>(30.257)</u>
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		166	53
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(27)	(14)
		<u>139</u>	<u>39</u>
Despesas operacionais			
Receita de multa e juros e atualização monetária		28	-
Despesa de consultoria	14	(230)	(277)
Despesa legais	14	(220)	(138)
Taxa de administração	10 e 14	(382)	(454)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(60)	(60)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	117	(74)
		<u>(747)</u>	<u>(1.003)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(386)</u>	<u>(31.221)</u>
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	<u>3.935.562</u>	<u>3.935.562</u>
Prejuízo por cota integralizada - R\$		<u>(0,10)</u>	<u>(7,93)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>202,48</u>	<u>207,50</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019		381.347	1.943	489.279	872.569
Reversão da reserva de contingência	12.5	-	(830)	830	-
Prejuízo do exercício		-	-	(31.221)	(31.221)
Rendimentos apropriados	11	-	-	(24.737)	(24.737)
Em 31 de dezembro de 2020		381.347	1.113	434.151	816.611
Constituição da reserva de contingência	12.5	-	1.018	(1.018)	-
Prejuízo do exercício		-	-	(386)	(386)
Rendimentos apropriados	11	-	-	(19.344)	(19.344)
Em 31 de dezembro de 2021		381.347	2.131	413.403	796.881

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	34.651	36.724
Recebimento de receitas de estacionamento	550	773
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	29	-
Recebimento de receitas de multas rescisórias	745	2.606
Pagamento de despesas de consultoria	(251)	(329)
Pagamento com manutenção e conservação	-	(41)
Pagamento de despesas de condomínio	(9.766)	(3.787)
Pagamento de despesas de comissões	(156)	(370)
Pagamento de despesas legais	(231)	(137)
Pagamento de depósito judicial	1.413	(1.413)
Pagamento de tributos municipais e federais	(6.821)	(3.451)
Pagamento de taxa de administração	(383)	(485)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(60)	(60)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	895	(4.266)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(27)	(14)
Caixa líquido das atividades operacionais	20.588	25.750
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	166	53
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	-	(319)
Caixa líquido das atividades de investimento	166	(266)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(19.402)	(24.815)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	-	(2)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(19.402)	(24.817)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.352	667
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.290	2.623
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	4.642	3.290

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 9 de outubro de 2001, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 10 de outubro de 2001 e o início de suas atividades em 29 de outubro de 2001.

O Fundo tem por objeto a aquisição de fração ideal da Torre Norte e participação na sua gestão patrimonial, voltada a locações de escritórios de alto padrão. O Torre Norte é um edifício de escritórios de alto padrão, integrante do empreendimento imobiliário Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Av. Das Nações Unidas, nº 12.901, no bairro de Brooklin Paulista Novo, na Cidade e Estado de São Paulo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

TRNT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	167,22
Fevereiro	160,00
Março	169,66
Abril	148,39
Maior	145,08
Junho	141,98
Julho	128,00
Agosto	121,99
Setembro	118,60
Outubro	116,90
Novembro	104,00
Dezembro	119,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 03 de março de 2022.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros**a) Classificação dos instrumentos financeiros**I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2, apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que "caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital" ("Decisão de 21.12.2021"). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF DI

	31/12/2021	31/12/2020
	4.642	3.215
	4.642	3.215

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas e títulos públicos.

6. Contas a receber**6.1 Aluguéis e estacionamento a receber**

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2021	31/12/2020
A vencer	2.757	2.607
Vencidos até 120 dias	6	-
Vencidos de 121 a 180 dias	26	538
Vencidos de 181 a 360 dias	22	975
Vencidos acima de 360 dias	63	2
Fluxo futuro dos aluguéis	11.064	12.225
	13.938	16.347

Foi acordado um diferimento com a locatária Wework no montante total de R\$ 1.225 no qual o aluguel com competência Junho/2020 foi reduzido em 100% e o aluguel com competência Julho/2020 foi reduzido em 50%. Desta forma, os aluguéis diferidos seriam pagos em 6 parcelas mensais e consecutivas, iniciando o pagamento juntamente com o pagamento do aluguel de Janeiro/2021. Em 31 de dezembro de 2021, havia um saldo em aberto no montante de R\$ 85.

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentaram o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2021	31/12/2020
Vencidos de 121 a 180 dias	(26)	(121)
Vencidos de 181 a 360 dias	(33)	(167)
Vencidos acima de 360 dias	(63)	(2)
Efeito vagão ("arrasto") (*)	(232)	(325)
	(354)	(615)

(*) Efeito vagão se refere ao procedimento que provisiona todos os aluguéis vincendos ou vencidos há menos de 120 dias de um locatário inadimplente há mais de 120 dias.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do exercício	(615)	-
Constituição da provisão	-	(615)
Reversão da provisão	261	-
Saldo ao final do exercício	(354)	(615)

7. Aplicações vinculadas e depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução no Banco Itaú Unibanco S.A, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários.

Aplicação	Taxa de remuneração	31/12/2021	31/12/2020
CDB do Banco Itaú Unibanco	101%	102	100
		102	100

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

8. Propriedades para investimento**8.1 Descrição dos empreendimentos**

Corresponde a 100% do Edifício de escritórios de alto padrão denominado Torre Norte, integrante do empreendimento imobiliário Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Avenida Nações Unidas, nº 12.901 Brooklin - São Paulo - SP, registrado sob a matrícula nº 168.274 a 168.341, 167.490, 167.841 a 168.273, 152.083 a 152.204 do 15º registro de Imóveis de São Paulo. O empreendimento é composto por 5 subsoles de garagem, térreo, mezanino técnico, 34 pavimentos tipos, com 2 unidades autônomas por pavimento e cobertura (heliporto) e foi construído em uma área total de 32.984,32 m², que possui atualmente uma área bruta locável de 61.854,81 m².

	Valor justo 31/12/2021	Valor justo 31/12/2020
	781.060	798.406
	781.060	798.406

8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2019	855.100
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	319
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(57.013)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	798.406
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(17.346)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	781.060

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Método	31/12/2021			
		Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Centro Empresarial Nações Unidas	(a)	49,09%	10 anos	8,75% a.a	7,75% a.a
Empreendimento	Método	31/12/2020			
		Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Centro Empresarial Nações Unidas	(a)	49,43%	10 anos	8,50% a.a	7,50% a.a

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de novembro de 2021 e 2020, e formalmente aprovados pela administração em janeiro de 2022 e 2021, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel do fundo é um edifício de grande porte, alto padrão construtivo e com ótimas especificações técnicas. Estas características aliadas à sua localização estratégica no mercado de escritórios de São Paulo e aos contratos de locação de longo prazo e com empresas de renome, tornam o empreendimento único e atrativo a investidores qualificados do segmento, como fundos privados, FII e investidores estrangeiros, por exemplo. A redução da taxa de juros e a maior proximidade de uma recuperação econômica resultou no aumento do apetite dos investidores do segmento, os quais estariam mais dispostos a aceitar rentabilidades iniciais mais baixas (em relação ao ano passado) visando a performance dos aluguéis a médio-longo prazo. Desta forma, acreditamos que o Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado possa indicar o valor de mercado mais provável caso o imóvel estivesse disponível para aquisição.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

9. Receita de aluguéis e estacionamento

	31/12/2021	31/12/2020
Receita de aluguéis	33.078	39.399
Receitas de estacionamento	596	663
Descontos concedidos	(880)	(2.120)
	32.794	37.942

As unidades de locações são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis e estacionamento do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve uma variação na receita de aluguel, se comparada ao exercício de 31 de dezembro de 2020, isso se deu em função da renegociação dos valores de aluguel e distratos de locatários, devido a reflexos da pandemia no exercício. Não houve reajustes nos aluguéis durante o exercício de 2021, tendo havido redução de alguns valores.

10. Encargos e taxa de administração

	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de administração	382	454
	382	454

A taxa de administração será de até 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento), calculada sobre os rendimentos distribuídos mensalmente pelo Fundo, a ser paga no 20º (vigésimo) dia de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira delas no 1º (primeiro) dia útil do mês seguinte ao da aprovação da constituição do Fundo pela CVM, composta de: (a) valor fixo equivalente a 1,5% (um e meio por cento) à razão de 1/12 avos, que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 deste regulamento, aplicada pelo prestador de serviço.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo observa a seguinte política de distribuição de resultados: I) O Fundo distribuirá a seus cotistas, 100% (cem por cento) do seu resultado, calculado com base nas disponibilidades de caixa existentes, refletidos em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observada a faculdade prevista no item II adiante; II) Para o cumprimento de seus compromissos operacionais, o Fundo poderá constituir uma reserva especial, limitada ao valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor do seu patrimônio; III) O montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos cotistas na forma estabelecida no item I, ou destinado à formação da reserva de que trata o item II, se for o caso, terá a destinação que lhe der a assembleia geral, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora; IV) Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre até o dia 20 (vinte) do mês subsequente, ou, se for o caso, no primeiro dia útil seguinte, a título de antecipação dos rendimentos do semestre.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo do exercício	(386)	(31.221)
Inadimplência com rendas	1.301	(1.443)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	17.346	57.013
Aluguéis apropriados no exercício (linearizados)	1.161	490
Reversão/(Provisão) para crédito em liquidação duvidosa	(261)	615
Valores a receber	(422)	-
Despesas operacionais pagas/não pagas	(15)	(40)
Allowance	225	225
Depósito judicial	1.413	(1.413)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	20.362	24.226
Reversão/(Constituição) Reserva para contingência	(1.018)	830
Retenções para pagamento de benfeitorias e obras em andamento	-	(319)
(-) Parcela dos rendimentos (retidos)/ acrescidos no Fundo	(1.018)	511
Rendimentos apropriados	19.344	24.737
Rendimentos (a distribuir)	(2.578)	(2.641)
Cotistas a disposição pagos no exercício (*)	(5)	(47)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	2.641	2.766
Rendimentos líquidos pagos no exercício	19.402	24.815
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	4,93	6,31
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,00%	97,34%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	1.018	677

(*) Valores a disposição dos cotistas, pagos quando da regularização dos respectivos cadastros

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Patrimônio Líquido**12.1 Cotas integralizadas**

	31/12/2021		31/12/2020	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	3.935.562	381.347	3.935.562	381.347
Cotas de investimentos integralizadas	3.935.562	381.347	3.935.562	381.347
Valor por cota (valor expresso em reais)		96,90		96,90

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve emissão de novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 Reserva de contingência

	31/12/2021	31/12/2020
Reserva de contingência	2.131	1.113
	2.131	1.113

O regulamento do Fundo prevê que para o cumprimento de seus compromissos operacionais, o Fundo poderá constituir uma reserva especial, limitada a 2% do valor de seu patrimônio.

Em 31 de dezembro de 2021 o fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$1.018 e em 2020 reverteu o valor de R\$830.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo do exercício	(386)	(31.221)
Patrimônio líquido inicial	816.611	872.569
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-0,05%	-3,58%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	6.821	0,84	3.451	0,40
Despesas de condomínio	9.030	1,11	4.524	0,52
Despesas de comissões	156	0,02	370	0,04
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	0,01	41	0,00
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	27	0,00	14	0,00
Despesa de consultoria	230	0,03	277	0,03
Despesa legais	220	0,03	138	0,02
Taxa de administração - Fundo	382	0,05	454	0,05
Taxa de fiscalização da CVM	60	0,01	60	0,01
Outras receitas (despesas) operacionais	(117)	(0,01)	74	0,01
	16.809	2,08	9.403	1,08
Patrimônio Líquido médio mensal		813.693		868.765

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

	31/12/2021	31/12/2020
Impostos e contribuições a recolher (**)	1	3
	1	3

(**) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

16. Demandas judiciais

Depósitos em juízo são representados por:

(a) Depósito judicial relativo ao mandado de segurança (Processo 0021876-54.2002.4.03.6100) impetrado para afastar a obrigatoriedade de recolhimento de CPMF sobre a integralização de cotas de determinado cotista do Fundo. Em 31 de dezembro de 2021, a probabilidade de perda para o Fundo é considerada provável, e o saldo depositado em juízo e a respectiva provisão de obrigação fiscal monta em R\$ 1.202 (2020 - R\$1.201).

(b) O processo 1119129-12.2019.8.26.0100 se trata de "Ação de Produção Antecipada de Provas com Pedido de Liminar", que tem como objeto apurar as causas e soluções para os vazamentos recorrentes (20/09/2017, 18/02/2018, 13/07/2019 e 17/11/2019) que provocaram inundações no conjunto nº 1001, 10º andar, Torre Norte, ocupado pelo escritório Autor. Em 31 de dezembro de 2021, a probabilidade de perda para o Fundo é considerada possível, e o valor envolvido nestes processos monta a R\$ 1 (2020 - R\$ 1).

(c) Depósito judicial referente aos valores de condomínio e IPTU do Locatário Bulls que o Fundo deveria ter recebido, porém, não foi pago. Desta forma, devido aos desdobramentos no processo numero 11288724620198260100, caracterizado por ação de despejo e cobrança referente aos andares 27º, 28º, 29º, 30º e 31º do imóvel Torre Norte, o Fundo realizou o pagamento da guia de depósito judicial no montante de R\$1.413. Em 4 de maio de 2021, o Fundo recebeu o reembolso da guia de depósito judicial paga devidamente corrigido no montante de R\$ 1.447.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nºs 5, 10 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	4.642	-	4.642
Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia	-	102	-	102
Propriedades para investimento	-	-	781.060	781.060
Total do ativo	-	4.744	781.060	785.804

Ativos	31/12/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	3.215	-	3.215
Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia	-	100	-	100
Propriedades para investimento	-	-	798.406	798.406
Total do ativo	-	3.315	798.406	801.721

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 7 (Aplicações vinculadas e depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia) e 8 (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 O saldo de outros créditos monta a R\$ 2.366 (2020 - R\$ 2.590), está representado por allowance pagos pelo Fundo ao locatário no valor de R\$ 3.260 os quais estão sendo apropriados ao resultado com base no prazo de contrato de locação. Em 31 de dezembro de 2021, foi apropriado o montante de R\$ 225 (2020 - R\$ 225) referente à despesa com allowance.

20.3 Provisões e contas a pagar

	31/12/2021	31/12/2020
(a) Desmobilização	2.400	1.185
(b) Outros	61	844
	2.461	2.029

(a) Valores recebidos dos antigos locatários por ocasião da rescisão dos contratos, para fazer face aos gastos a serem incorridos pelo Fundo em obras de adequação dos referidos andares vagos do imóvel, visando a próxima locação do mesmo.

(b) Refere-se a contas a pagar de despesas do condomínio

20.4 Em 31 de dezembro de 2020, as despesas operacionais de propriedades para investimento no montante de R\$4.624 referem-se a despesas realizadas em função da ação de despejo e cobrança do Locatário Bulls. Vide nota explicativa nº 16 (c). No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não ocorreram despesas desta natureza.

20.5 Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de outros valores a receber monta a R\$ 422 (2020 - R\$ 0) referente ao distrato do contrato de aluguel com a Aleco Distribuidora de Cosméticos Ltda.

20.6 Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de receita com multa rescisória no montante de R\$ 704 refere-se à rescisão de contrato de aluguel dos locatários CHS Agronegócio Indústria e Comércio Ltda., Proactive Comércio e Serviços Gráficos Ltda, Software AG Brasil Informática e Serviços Ltda., e Aleco Distribuidora de Cosméticos Ltda, ocorrido durante o exercício. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de R\$2.606 refere-se à rescisão de contrato de aluguel do locatário Sky Serviços de Banda Larga Ltda ocorrido em setembro de 2020.

20.7 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20.8 Até a data da emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia. Adicionalmente, após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

20.9 Através de procedimento de consulta formal iniciado em 17 de março em 2021, foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020; e (ii) a alteração do artigo 50 do regulamento do Fundo.

20.10 Em 28 de dezembro de 2021, conforme divulgado em Fato Relevante, o Fundo recebeu a proposta de aquisição da totalidade da fração ideal do Imóvel no montante de R\$ 500.000 enviada pela Barzel Properties Gestão de Recursos Ltda.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

21. Eventos subsequentes

- 21.1** Em 10 de janeiro de 2022, conforme divulgado em Fato Relevante, o Fundo recebeu a proposta de aquisição da totalidade da fração ideal do Imóvel no montante de R\$ 525.000 enviada pela Gtis Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda.
- 21.2** Em 17 de janeiro de 2022, após análise da Administradora e consultor imobiliário do Fundo e por meio da consulta formal enviada aos Cotistas, as duas propostas realizadas para compra do imóvel foram rejeitadas com 84,47% dos votos. Embora tenha recebido duas propostas de aquisição, o Fundo não tem a intenção de vender o imóvel.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *