



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Norte
(TRNT11)

Informativo Mensal Março 2022

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.

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#).

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
811

Patrimônio Líquido
R\$ 796.802.863,78

Valor Patrimonial/Cota
R\$202,462282

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.

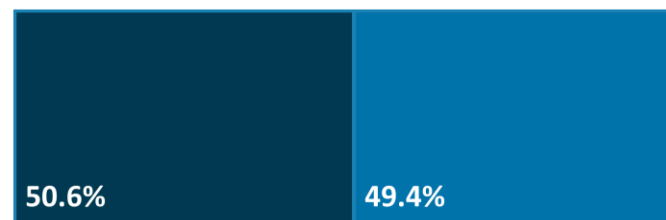
Demandas por Áreas:

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 demanda 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 Março/2022, a taxa de ocupação do Fundo foi de 49,41%.

Locatários

Azevedo & Travassos	Atos	Polycom	IS Informatica
Multiner	Promonlogicalis	Mylan	Orbia
Software AG	PTLS	Hines	Teixeira Duarte
We Work	FCB Brasil	Kellogg	Infracommerce
CHS	WeWork	Daichii	
Cons. Canadá	Briganti	Telefonica	

Carta Consultoria - Matchpoint

A flexibilização de uso de máscaras em locais fechados outorgada pela prefeitura de São Paulo em março de 2022 tem contribuído para o aumento da movimentação de pedestres nas regiões da Berrini e Faria Lima. Ainda assim, observamos um movimento maior de retomada de atividade nas redondezas da Faria Lima em relação à região da Berrini durante o último mês.

A carta deste mês se dedicará a analisar a razão por trás dessa diferença de fluxo.

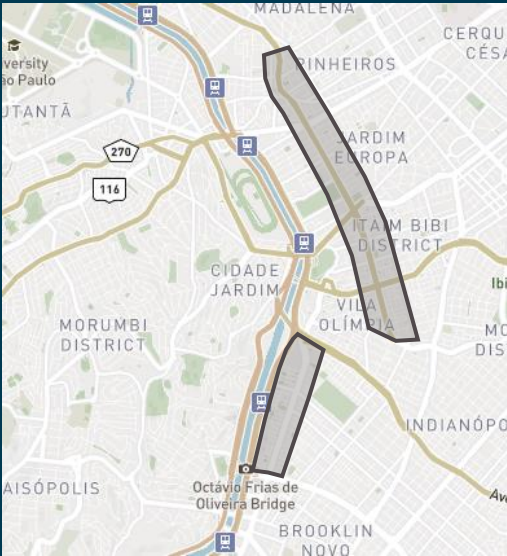
De volta aos escritórios: uma análise do retorno das atividades nas regiões da Berrini e Faria Lima

Ao observarmos a quantidade de escritórios por metro linear na principal avenida corporativa de cada região, somamos 62 edifícios na Avenida Brigadeiro Faria Lima (perfazendo área ocupada de 129m² /m linear de avenida), e 21 edifícios ao longo da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini (área ocupada de 72m² /m linear de avenida), de acordo com levantamento da SiiLA.

Em vista disso, temos uma distribuição territorial mais aglutinada na Faria Lima se comparada à Berrini, mesmo que sua extensão seja maior, de 4,6 km, enquanto a segunda possui 1,87 km de extensão.

A movimentação na Faria Lima é impactada pela alta densidade de edifícios corporativos nas regiões vizinhas, como Itaim Bibi, Vila Olímpia, JK, Jardins e Pinheiros.

No caso da Berrini, o fluxo é restrito às travessas da avenida, principalmente naquelas em direção à Avenida das Nações Unidas, onde encontra-se um maior agrupamento de edifícios, como a Torre Norte.



Fonte: Google maps

Fonte: SiiLA/matchpoint

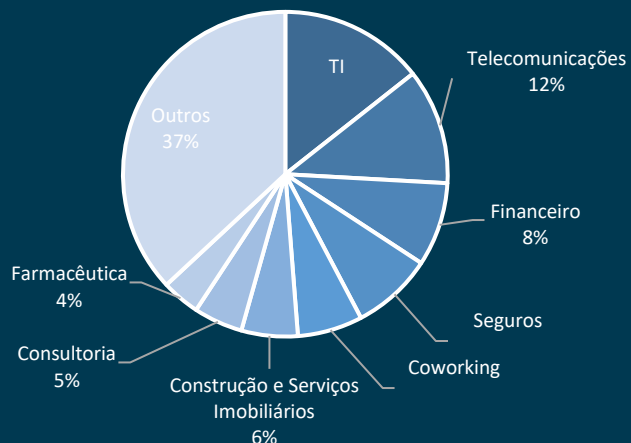
Quadro de Ocupação Atual

Andar			
36	Vago		
35	Ocupado	Vago	
34	Vago		
33	Ocupado	Ocupado	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	

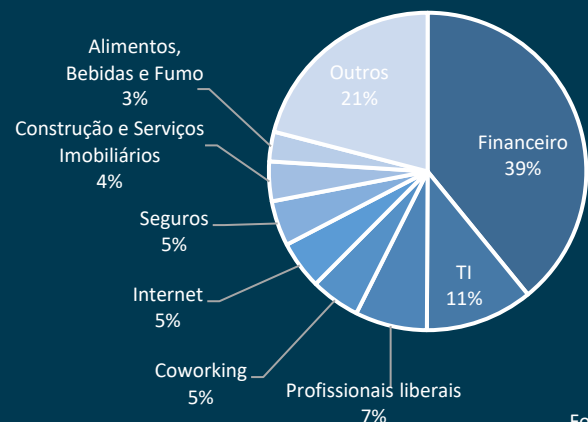
Carta Consultoria - Matchpoint

Abaixo trazemos a porcentagem de ocupação por setor nas duas regiões, com concentração de serviços de TI e Telecom na Berrini, e Financeiro na Faria Lima.

% Ocupação Berrini por Setor



% Ocupação Faria Lima por Setor

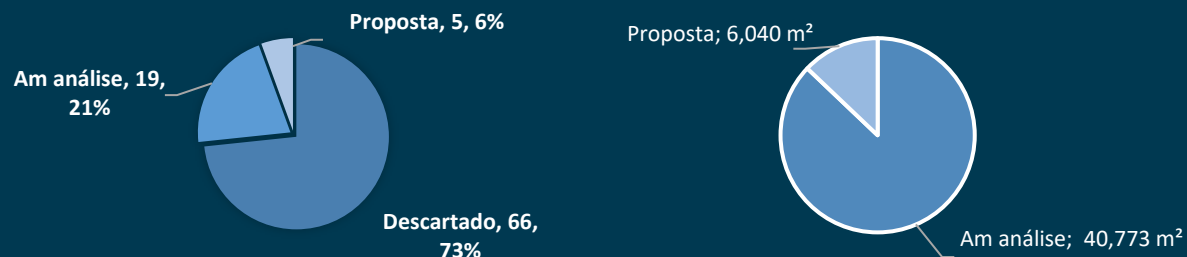


Fonte: SiiLA

Comercialização Torre Norte

Março seguiu a tendência de alta no número de visitas ao edifício, verificada na segunda quinzena de fevereiro. Diversas empresas retornaram às atividades presenciais, o que trouxe um aumento significativo no fluxo de pessoas no complexo CENU e na Torre Norte.

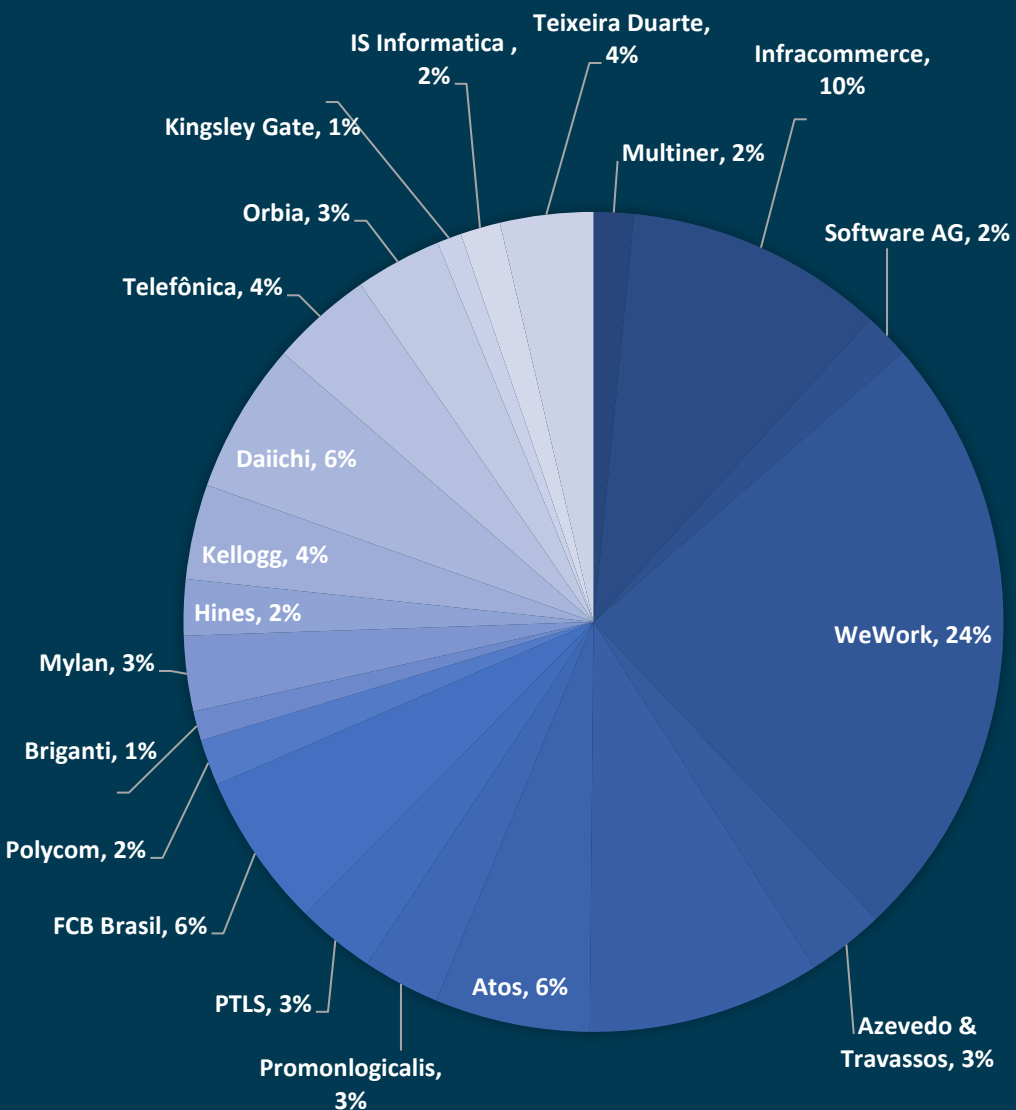
Status das demandas ativas:



Quadro de Ocupação Atual

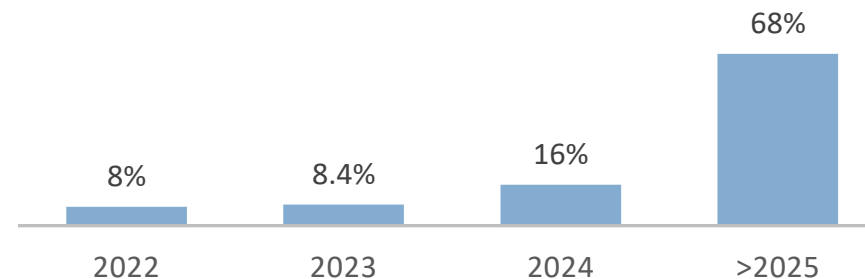
Andar	
36	Vago
35	Ocupado Vago
34	Vago
33	Ocupado Ocupado Ocupado
32	Ocupado
31	Vago
30	Vago
29	Vago
28	Vago
27	Vago
26	Vago
25	Ocupado
24	Ocupado
23	Ocupado
22	Vago
21	Ocupado Vago
20	Vago Ocupado
19	Ocupado
18	Ocupado Ocupado
17	Ocupado
16	Ocupado
15	Vago
14	Vago
12	Ocupado
11	Vago
10	Ocupado Ocupado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

Ocupação dos Locatáriosⁱ

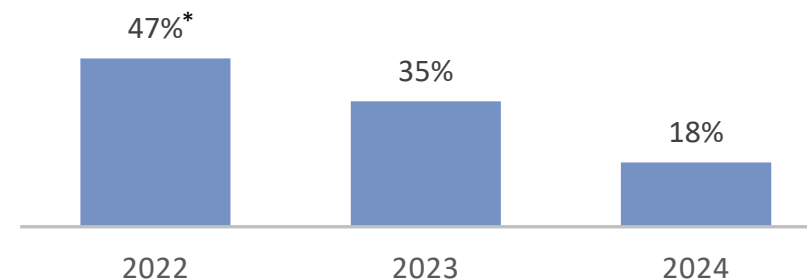


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Vencimento dos contratos em percentual da área



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 regado especificamente em cada contrato desta modalidade.

*7 inquilinos, que totalizam 8.354 m², poderiam ter exercido o direito à revisional entre 01/2020 e 12/2021, mas não o fizeram. Dessa forma, estes contratos e suas áreas foram apresentados em 2022.

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



	Out/21	Nov/21	Dec/21	Jan/22	Feb/22
Propriedades para Investimento	1.126.957	1.339.479	-15.290.820	2.435.505	2.079.993
Outros Ativos Financeiros	16.455	21.209	28.137	35.275	37.103
Despesas Operacionais	-75.979	-79.446	-97.783	-97.035	-60.605
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.067.433	1.281.243	-15.360.467	2.373.454	2.056.491
Ajustes ⁱ	194.037	95.910	17.592.965	303.001	-14.319
Reserva de Contingência	-64012	-69.796	-112.563	-134.972	-121.086
Resultado Líquido	1.216.225	1.326.123	2.138.701	2.564.466	1.944.069

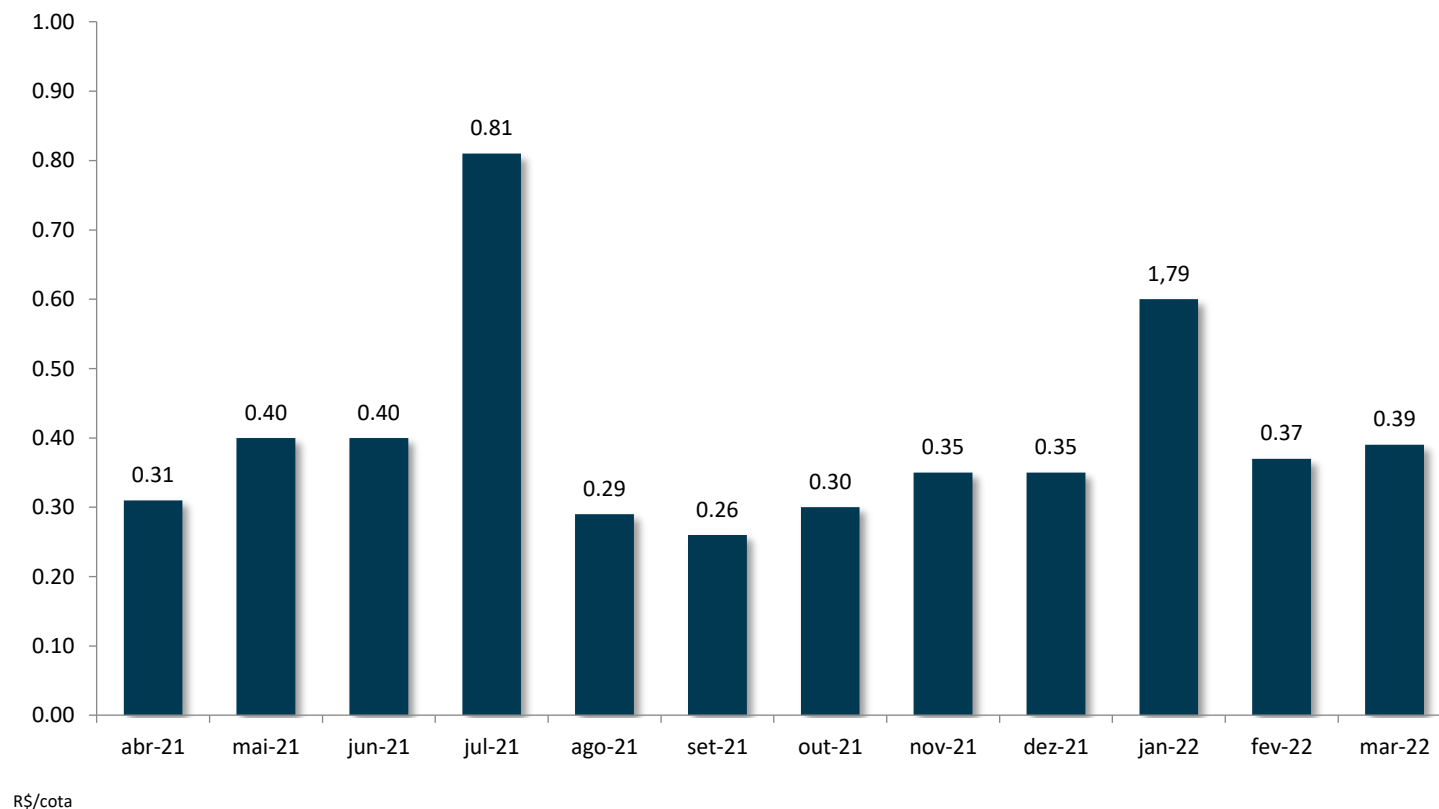
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306402/TORRE_NORTE_FII

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: 21/02/2022**
- **Data de pagamento: 28/02/2022**
- **Rendimento: 0.3900**
- **Mês de competência: Jan/22**
- **Mês de pagamento: Mar/22**



Mercado Secundário

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

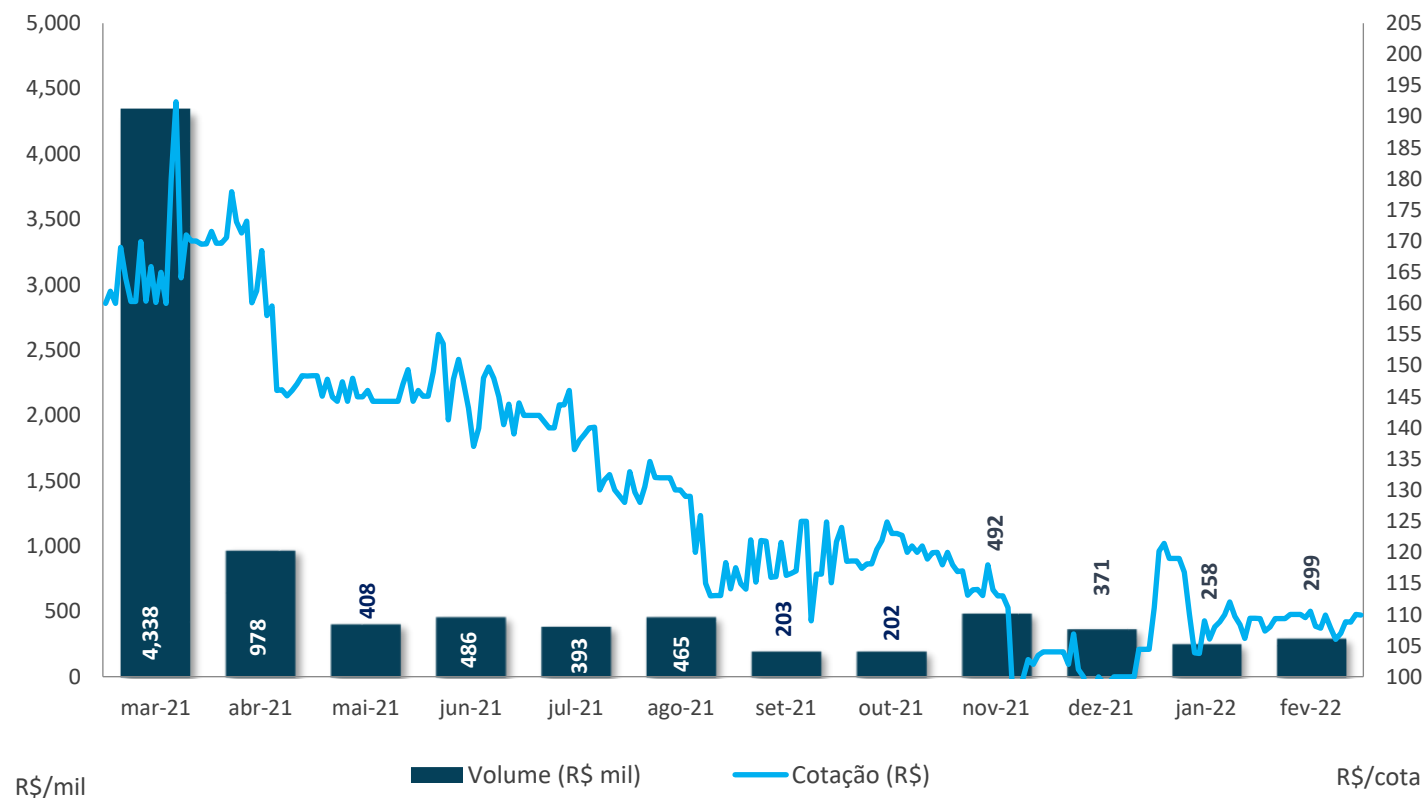
Cotas negociadas: 2.796

Cotação de fechamento: R\$109,99

Volume: R\$299.791,80

Mês de referência: Fev/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informe de Rendimentos Pessoa Física – Ano de 2021

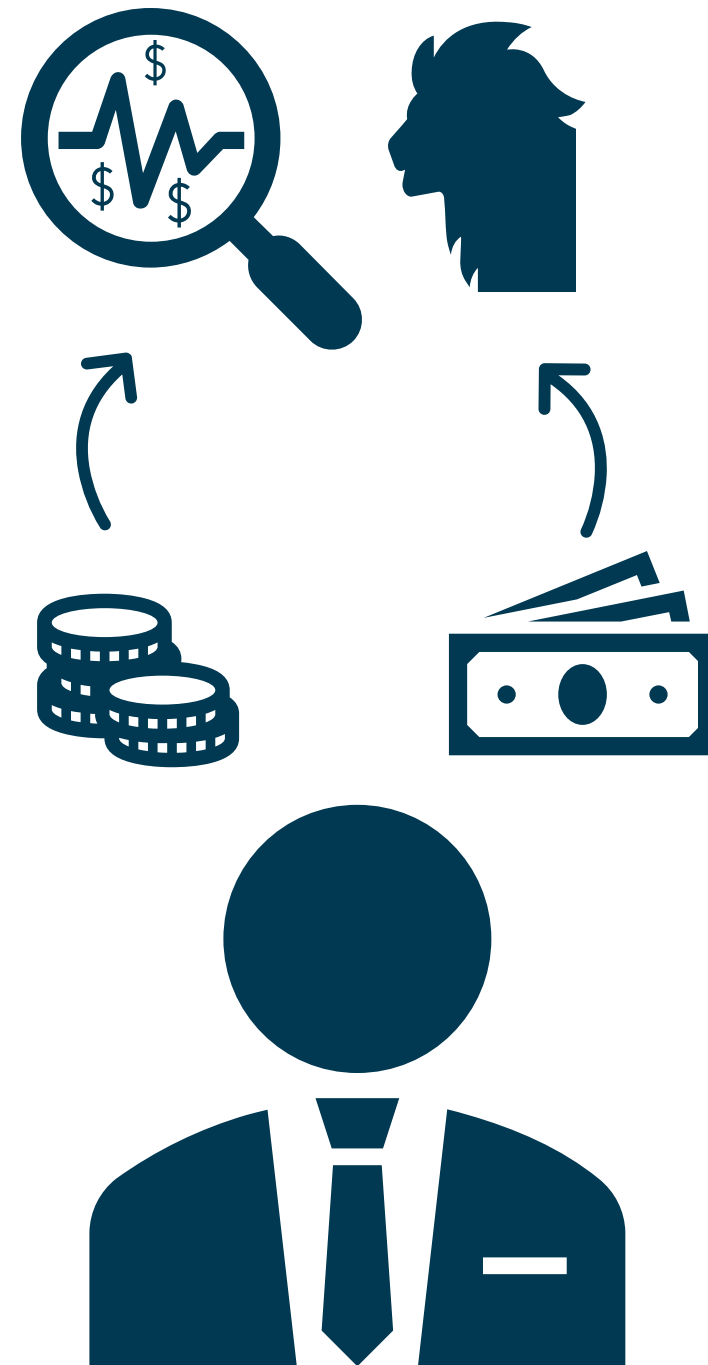
A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora comunica que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) já estão disponíveis no Portal do Investidor, [exclusivamente por meio digital](#).

Dessa forma, para os cotistas que fizeram jus aos pagamentos de proventos durante o ano de 2021 e que ainda não possuem acesso ao Portal do Investidor, a Administradora solicita que realizem o seu cadastro por meio da opção “primeiro acesso”, na tela inicial do Portal, conforme o passo a passo descrito no:

- a) Vídeo disponível [neste link](#), ou;
- b) Manual disponível [neste link](#).

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



Updates



23/03/2022- [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

14/03/2022 - [Fato Relevante](#) informando que o Fundo assinou um contrato de locação com a TRANSWOLFF TRANSPORTES E TURISMO LTDA, o contrato terá duração de 5 anos e representará um impacto positivo na distribuição do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota. Ademais, o Fundo assinou um contrato de cessão temporária com a CONSULADO GERAL DO CANADÁ EM SÃO PAULO, o contrato terá duração de 5 meses e representará um impacto positivo na distribuição do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,04 por cota.

Fevereiro 2022: Em Fevereiro de 2022, houve inadimplência de algumas das locatárias do TRNT, o que ocasionou um impacto negativo de 0,00345322 na distribuição mensal de Fevereiro/2022 referente a competência de Janeiro/2022.

10/02/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

19/01/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”);

13/01/2022 – [Fato Relevante](#) referente ao impacto conjunto da inadimplência e da adimplência ocorrida no Fundo, das quais geraram impacto negativo na distribuição de rendimentos referente à competência de dezembro de 2021 de, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

Updates

11/01/2022 - Fato Relevante informando que o Fundo assinou um contrato de locação com a AZEVEDO & TRAVASSOS S/A., o contrato terá duração de 05 anos. Ademais, o Fundo recebeu nessa data a multa rescisória no montante de R\$ 635.770,23, por parte da PET LOVE.

10/01/2022 – Fato Relevante referente a uma Proposta de Aquisição da totalidade da fração ideal do Imóvel, enviada pela GTIS PARTNERS BRASIL AQUISIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.

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.



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

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.

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.

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.



