



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Norte
(TRNT11)

Informativo Mensal Agosto 2022

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**
61.824,81 m²

Cotistas
765

Patrimônio Líquido
R\$ 796.998.218,36

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 202,511920

Quantidade de Cotas
3.935.562,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



No âmbito do cenário de Real Estate, a Administradora informa que o 1º semestre de 2022 - até a presente data – tem sido marcado com um aquecimento no setor, tendo em vista o empreendimento ter reduzido a vacância nesse período, bem como ter sido palco de diversas visitas para locação, emplacando uma locação no início de Agosto de 2022, e reduzindo a vacância para 47,85%. Ainda, a Administradora informa que está trabalhando arduamente em conjunto com o consultor imobiliário e brokers renomados do mercado com o objetivo de reduzir a vacância do Fundo e, consequentemente, gerar valor ao Fundo e aos seus cotistas.

Durante o período, a Administradora ressalta que o aquecimento no setor também pôde ser observado através das reduções das solicitações de desconto, rescisões e inadimplência. Dessa forma, o Fundo teve como estratégia fundamental manter os locatários do ativo, evitando ações judiciais e sendo competitivo nas negociações com o objetivo de resolver, através de negociações comerciais, a(s) inadimplência(s) pontual(ais) ou renegociações contratuais.

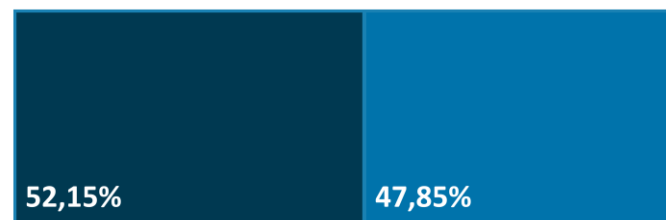
No âmbito das Ações que encontram-se no judiciário, conforme Cronologia Judicial, a Administradora reforça que está tomando as medidas cabíveis para fazer jus aos valores devidos no âmbito Judicial ou acordo de dívidas antigas.

Por último, a Administradora informa que, no âmbito do processo do Habite-se total do empreendimento, está tomando as medidas necessárias para a regularização.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
13%	2%	20%	7%	1%	6%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
6%	5%	29%	3%	9%	0%

Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 52,15%.

Locatários

Azevedo & Travassos	Atos	Polycom	IS Informatica
Multiner	Promonlogicalis	Mylan	Orbia
Software AG	PTLS	Hines	Teixeira Duarte
WeWork	FCB Brasil	Kellogg	Transwolff
Infracommerce	Transwolff	Daiichi	Semp TCL
Cons. Canadá	Briganti	Telefônica	

Carta Consultoria - matchpoint

Conjuntura imobiliária de alto padrão na Berrini | Uma representação através do relógio imobiliário

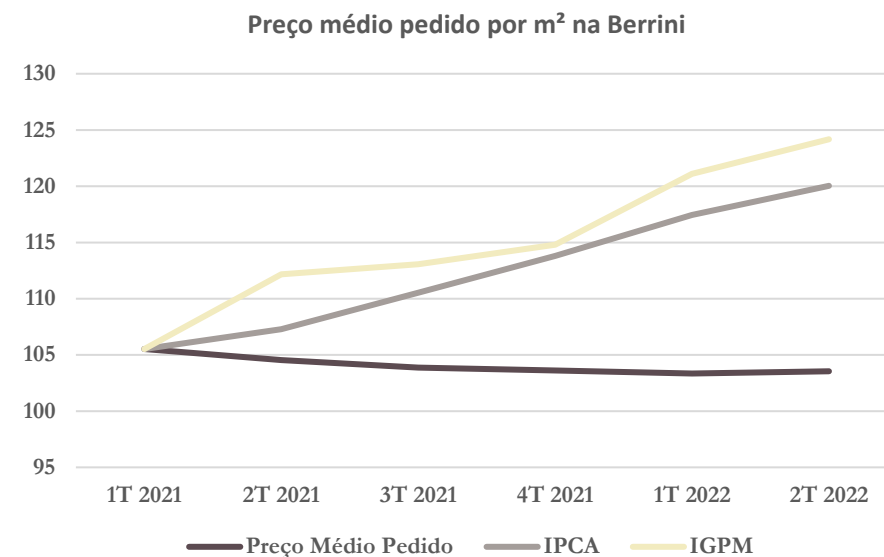
Na carta do mês de agosto dispomos sobre as principais estatísticas de desempenho do mercado imobiliário de alto padrão em São Paulo e na região da Berrini.

Vimos que São Paulo tem apresentado redução na vacância desde o 4T21, saindo de 24,34% naquele momento e chegando a 23,58% no 2T22. Já a região Berrini apresentou oscilações no mesmo período, registrando aumento dos espaços vagos do 2T21 ao 1T22, e redução no 2T22, encerrando o período em 23,23%.

Mesmo com essa redução, o volume de espaços vagos ainda é preocupante para a Berrini no que tange a manutenção de preços, já que esses ciclos de alta podem impactar na desvalorização real dos ativos da região, considerando a conservação de preços diante de uma alta inflacionária, ao mesmo tempo que sua principal concorrente, a região Chucri Zaidan, também registra alta de espaços vagos, e também a preferencia do locatário por ter produtos mais modernos.

No gráfico ao lado observamos o descolamento entre o preço pedido nominal e os valores corrigidos pelos índices IPCA e IGPM, perfazendo R\$16,49/m² e R\$20,62/m², respectivamente. Esse distanciamento indica a desvalorização real dos ativos da região da Berrini, e a continuidade de vacâncias altas, portanto, seria um fator de desaceleração da tendência do mercado à equiparação dos valores nominais com os valores corrigidos ou inflacionados.

Fonte: SiiLA/Matchpoint



Carta Consultoria - Matchpoint

O relógio imobiliário abaixo indica a Berrini com características de um mercado estagnado, com extinção de novos estoques, escassez de demanda e preços reais em queda.

Mesmo com a redução da vacância no último trimestre, ainda que signifique uma melhora, não é possível afirmar uma quebra do ciclo recessivo para a região.

Em relação ao mercado de São Paulo, diferente do cenário encontrado no fim de 2021, no 2T22 temos sinais recuperação, visto os três últimos trimestres de absorção líquida positiva e redução de vacância. Essa recuperação, impulsionada principalmente pelas regiões da Paulista e Faria Lima, pode tender a expandir para a região da Berrini no curto prazo.



Comercialização Torre Norte

Status das demandas ativas:

- EM FASE DE PROPOSTA: 6 empresas, totalizando aprox. 18.600 m²
- EM FASE DE ANÁLISE: 5 empresas, totalizando aprox. 8.100 m²

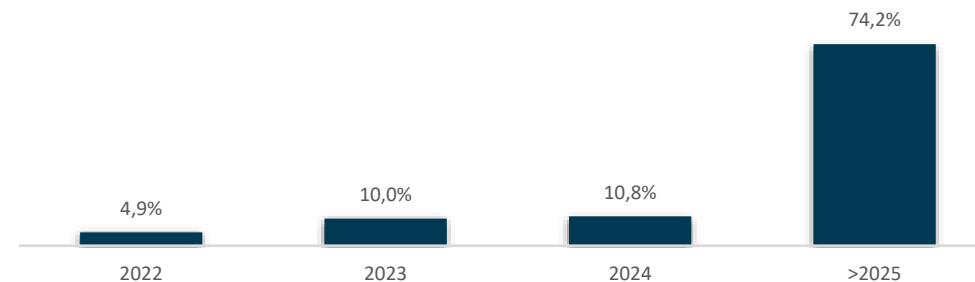
Fonte: SiiLA/Matchpoint

Quadro de Ocupação Atual

Andar			
36	Ocupado		
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	Ocupado
3	Ocupado	Ocupado	Ocupado
2	Vago	Ocupado	

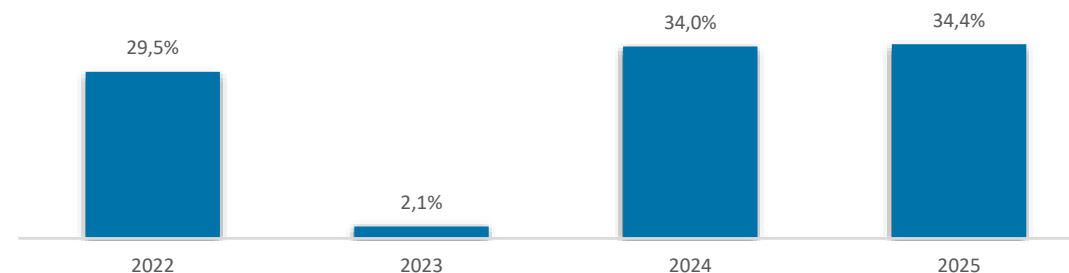
Ocupação dos Locatáriosⁱ

Vencimento dos contratos em percentual da área



No mês de Abril/2022, 2% da área locada renovou o contrato de locação por 12 meses.

Revisonal 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 contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revistos. Contrato qualificados como *built-to-suit* podem prever regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

*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.

No mês de Abril/2022, 4% da área locada revisionou o contrato de locação incluindo a possibilidade de expansão.

ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

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



	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22
Propriedades para Investimento	827.158	2.389.707	747.647	1.517.187	1.293.710
Outros Ativos Financeiros	43.296	35.369	47.532	42.458	40.738
Despesas Operacionais	-98.381	-64.199	-86.266	-83.227	-90.154
Lucro (prejuízo) líquido no período	771.166	2.360.256	708.623	1.476.418	1.244.294
Ajustes ⁱ	13.634	70.261	3.079	23.048	-74.522
Reserva de Contingência	-40.389	-122.675	-35.680	-58.084	-59.427
Resultado Líquido	767.394	2.330.825	677.923	1.460.148	1.129.112

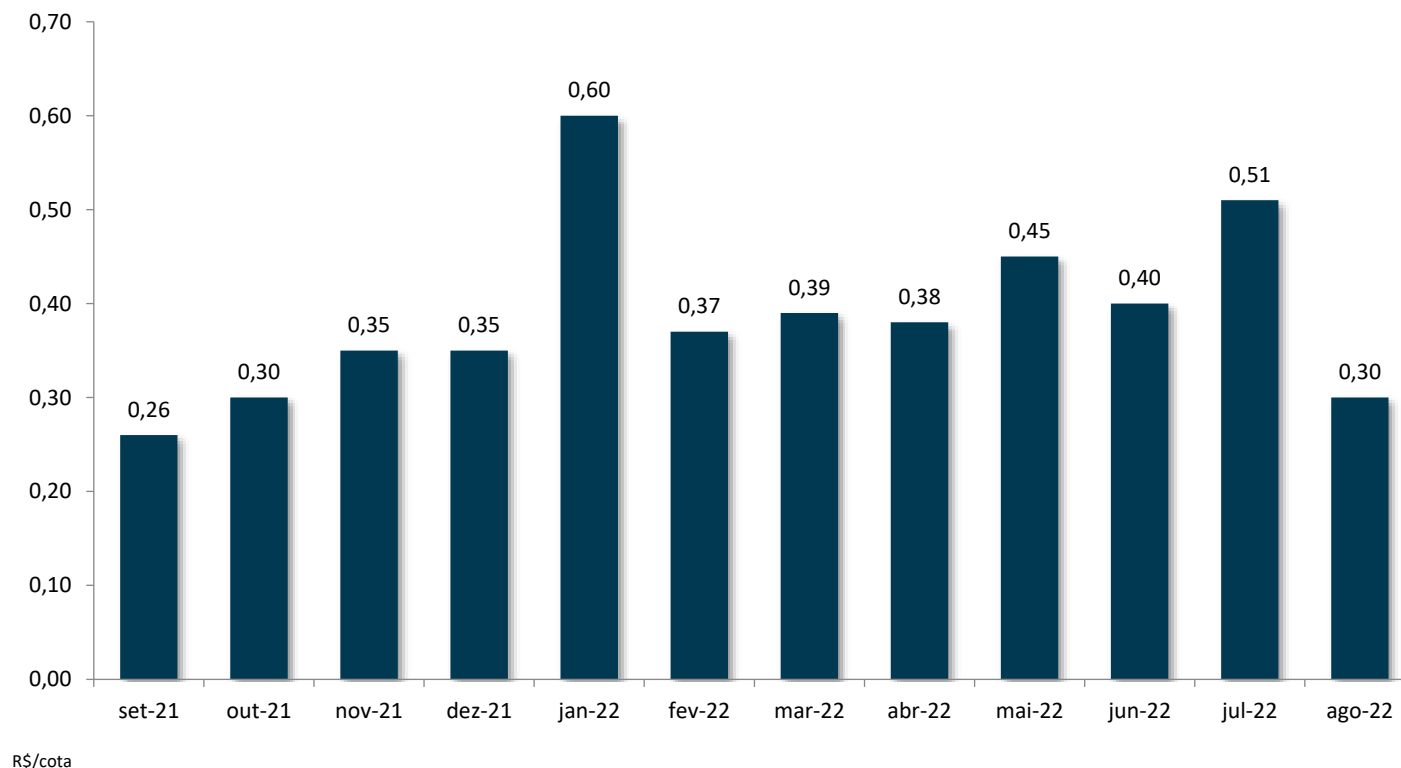
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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

Distribuição Mensal

O Fundo deverá distribuir 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: 12/08/2022**
- **Data de pagamento: 18/08/2022**
- **Rendimento: 0.3**
- **Mês de competência: Ago/22**
- **Mês de pagamento: Ago/22**



Mercado Secundário

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

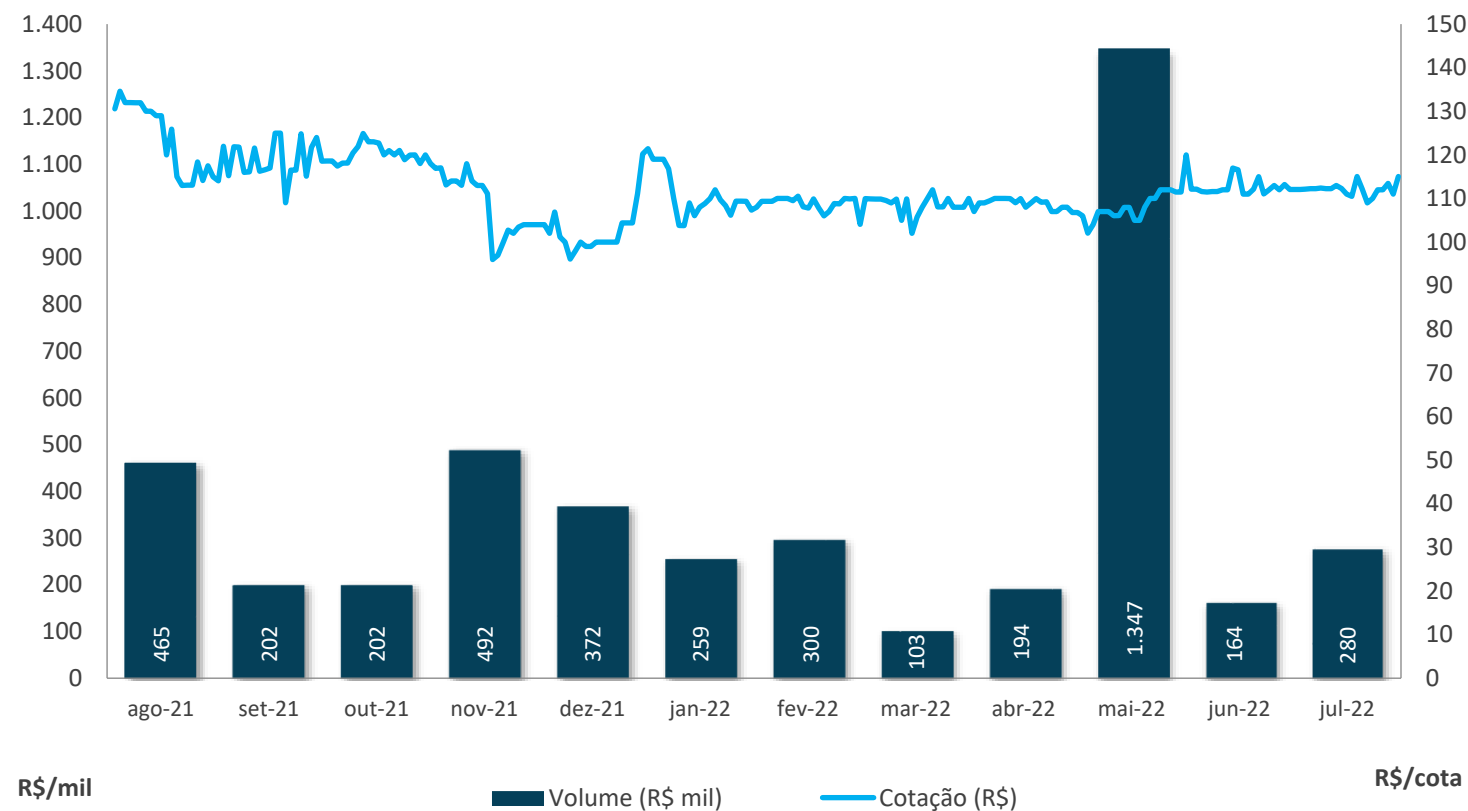
Cotas negociadas: 2.532

Cotação de fechamento: R\$113,05

Volume: R\$280.165,30

Mês de referência: Jul/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Updates



02/08/2022 – Fato Relevante o Fundo assinou um novo contrato de locação com a locatária SEMP TCL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ELETROELETRÔNICOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 24.227.491/0001-76, para uma área de 1.561,63m², que corresponde ao 36º andar do Imóvel, aumentando a ocupação do Fundo para, aproximadamente, 52,15%.

25/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

20/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor

18/04/2022 – Fato Relevante esclarecendo inconsistência no quórum da AGE, no qual foi enviado o termo de apuração no dia 13/04/2022.

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.

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



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.

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

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

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.

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.



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.



