



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Norte
(TRNT11)

Informativo Mensal Setembro 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**
61.824,81 m²

Cotistas
764

Patrimônio Líquido
R\$ 797.038.659,97

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 202,522196

Quantidade de Cotas
3.935.562,0000
Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

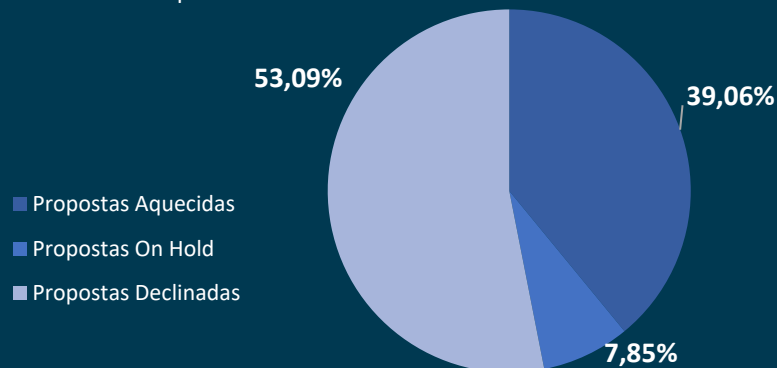
Nota da Administradora



No âmbito do cenário de Real Estate, a Administradora informa que o 2º 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 em 4p.p de 50% para 46%:

- Em agosto de 2022, o Fundo emplacou uma nova locação, bem como início deste mês de Outubro de 2022, totalizando 2.230,30m² apenas no 2º semestre.

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, conforme pode ser visto abaixo no gráfico, para as propostas que foram aprovadas até a presente data de 2022 para um total de 76.413m²:



Além disso, 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.

Em tempo, vale ressaltar que algumas das locações realizadas em meados de 2021 e 2022 encerram suas carências ainda no 2º semestre de 2022, bem como no 1º semestre de 2023, o que impactará positivamente a Receita de Aluguel Mensal do Fundo e, consequentemente, o rendimento dos cotistas.

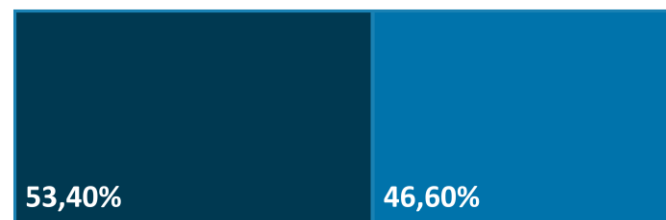
No âmbito das Ações que encontram-se no judiciário, conforme Cronologia Judicial, a Administradora reforça que está tomando as medidas cabíveis para fazer jus aos valores devidos no âmbito Judicial ou acordo de dívidas antigas.

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%	19%	6%	1%	6%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
6%	5%	28%	5%	9%	0%

Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 53,40%.

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	Oliveira Trust

Carta Consultoria - Matchpoint

Transferências de alto padrão na Berrini

| Principais transações da região junto a Chucri Zaidan

Nesta carta consultoria faremos uma breve explanação sobre as principais transações de locação e venda de alto padrão ocorridas na Berrini e Chucri Zaidan, sua principal região concorrente.

Berrini

No **1T22**, novas locações totalizaram 8.287 m². Como observamos na tabela ao lado, as três locações de maior relevância em área na Berrini foram no edifício Texas 676 para a G40 Treinamentos, na Torre Sul Nações Unidas – Torre Sul para a MedSystems e no C.E.C João Domingues de Araújo para a Único IDTech.

No **2T22** ocorreram um total de 15.005 m² de novas locações. Das mais relevantes, temos: no edifício Jatobá Green Building para o Grupo Fictor, no Robocop para o Argo Seguros e no CENU – Torre Oeste para a Editora do Brasil. Foram realizadas um total de 81.338 m² de vendas pela BR Properties, 16.494 m² no edifício Centenário, 42.866 m² no Plaza Centenário (Robocop) e 21.977 m² na Torre Nações Unidas.

O **3T22** teve um total de 8.919,16 m² de novas locações na Berrini. A maior delas foi na **CENU – Torre Norte**, de 1.562 m² para a Semp TCL, seguido de 1.278 m² pelo Atlas Renewable no edifício Berrini One e 1.228 m² pelo B4A Group no Tower Bridge.

Novas Locações Berrini			
	m ²	Edifício	Ocupante
3T22	1.561,68	CENU - Torre Norte	Semp TCL
	1.278,45	Berrini One	Atlas Renewable
	1.228,89	Tower Bridge Corporate	B4A Group
2T22	1.520,04	Jatobá Green Building	Grupo Fictor
	1.339,58	Robocop	Argo Seguros Brasil
	1.217,28	CENU - Torre Oeste	Editora do Brasil
1T22	910	Texas 676	G40 Treinamentos
	865,58	Torre Sul - Nações Unidas	MedSystems
	835,28	C. E. C. João Domingues de Araújo	Único IDTech

Carta Consultoria - Matchpoint

Chucrí Zaidan

As novas locações na Chucrí Zaidan representaram 21.673 m² no 1T22. As três maiores transações do período podem ser observadas na tabela abaixo.

No 2T22 foram realizados 13.319 m² de novas locações. Acerca das vendas no período, foram comercializados uma soma de 102.393 m² do Parque da Cidade Corporate pela BR Properties para a Brookfield: todos os 44.673 m² da Torre B2 – Paineira, a integralidade dos 45.677 m² da Torre B1 – Aroeira para a Brookfield e 12.042 m² da Torre B3 – Jatobá.

O 3T22 se consolidou com a soma de 21.673 m² de novas locações. Não houve renovações relevantes. Quanto a alienações, 29.068 m² da Torre Sucupira do Parque da cidade pela Rio Bravo Investimentos e 537 m² do edifício HD 873 pela incorporadora Luciano Wertheim.

Novas Locações Chucrí Zaidan			
	m²	Edifício	Ocupante
3T22	2496,36	Edifício Morumbi	Lojas Avenida
	1829,11	EZ Towers - Torre B	Schneider Eletric
	932,94	EZ Towers - Torre B	Wipro do Brasil
2T22	1808,67	Rochaverá - Torre A	Lockton do Brasil
	1681,47	Parque da Cidade - Jequitibá	NTT - Dimension Data
	1402	Morumbi Corporate - Golden Tower	Bank of America Merrill Lynch
1T22	9078,84	Parque da Cidade - Torre B2 - Paineira	Kavak
	1844	RiverView	Movile
	1380,23	Rochaverá - Crystal Tower	Acelen Energia

Comercialização Torre Norte

Status das demandas ativas:

- EM FASE DE PROPOSTA: 8 empresas, totalizando aprox. 29.844 m²
- EM FASE DE ANÁLISE: 18 empresas, totalizando aprox. 27.000m²

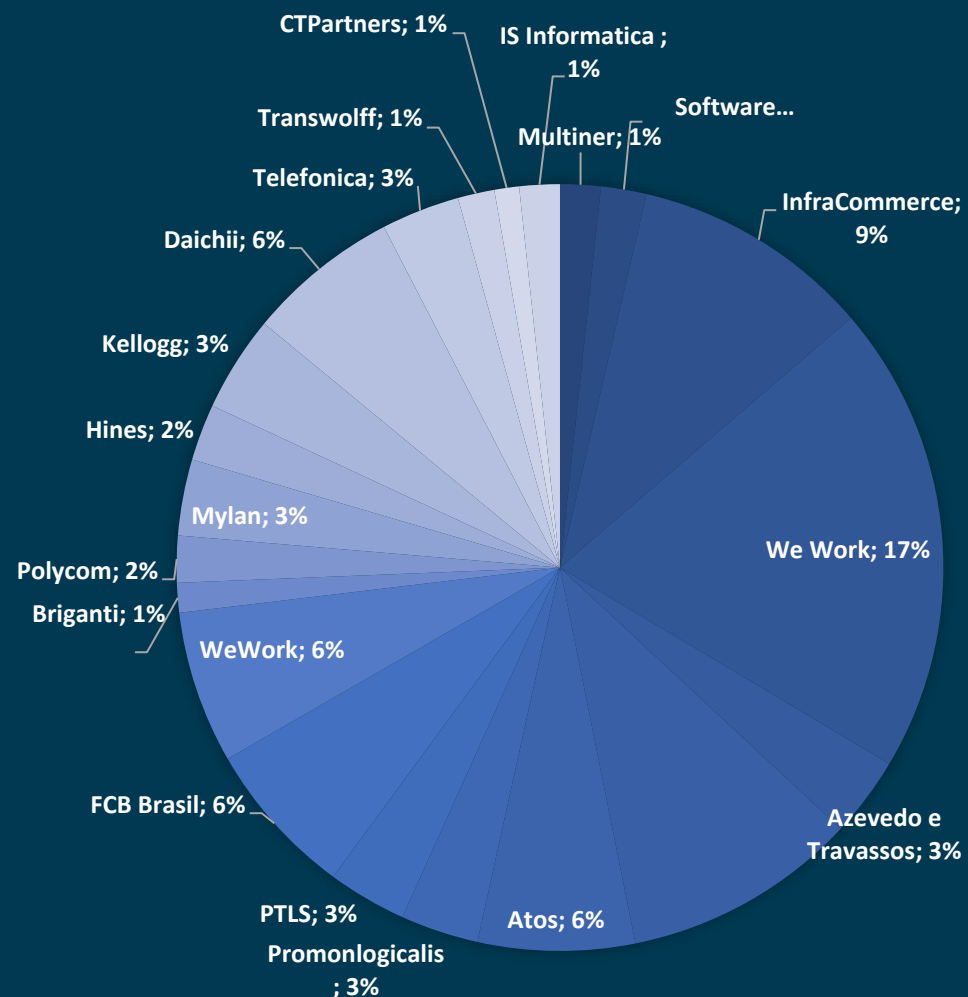
Fonte: Buildings/Matchpoint



Quadro de Ocupação Atual

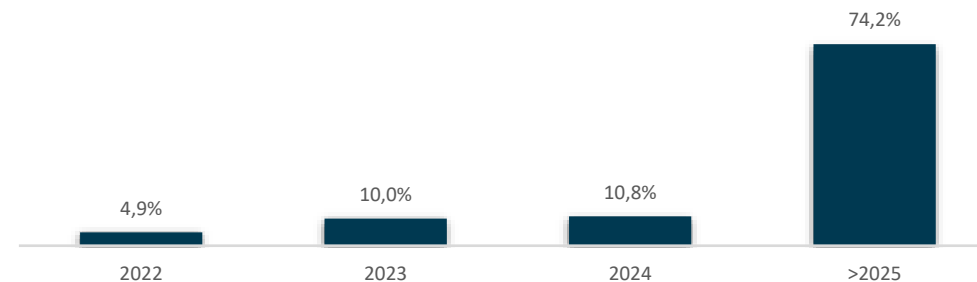
Andar			
36	Ocupado		
35	Ocupado	Vago	
34	Vago		
33	Ocupado	Ocupado	Ocupado
32	Ocupado		
31	Vago		
30	Vago		
29	Vago		
28	Vago		
27	Vago		
26	Vago		
25	Ocupado		
24	Ocupado		
23	Ocupado		
22	Vago		
21	Ocupado		Vago
20	Vago		Ocupado
19	Ocupado		
18	Ocupado		Ocupado
17	Ocupado		
16	Ocupado		
15	Vago		
14	Vago		
12	Ocupado		
11	Vago		Ocupado
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



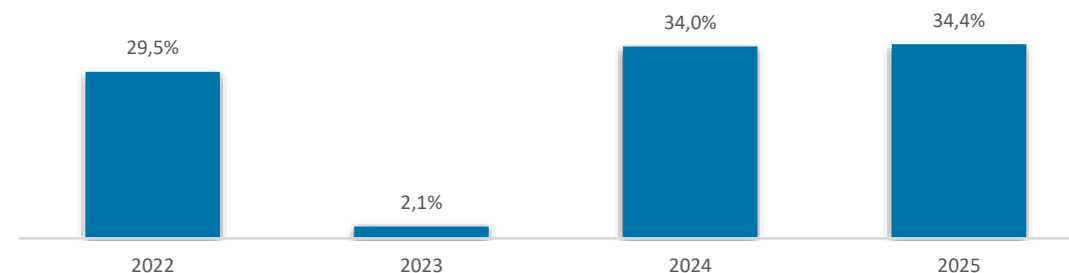
ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

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.

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



	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22
Propriedades para Investimento	2.389.707	747.647	1.517.187	1.293.710	1.212.054
Outros Ativos Financeiros	35.369	47.532	42.458	40.738	41.342
Despesas Operacionais	-64.199	-86.266	-83.227	-90.154	-77.982
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.360.256	708.623	1.476.418	1.244.294	1.175.413
Ajustes ⁱ	70.261	3.079	23.048	-74.522	527
Reserva de Contingência	-122.675	-35.680	-58.084	-59.427	-59.735
Resultado Líquido	2.330.825	677.923	1.460.148	1.129.112	1.134.972

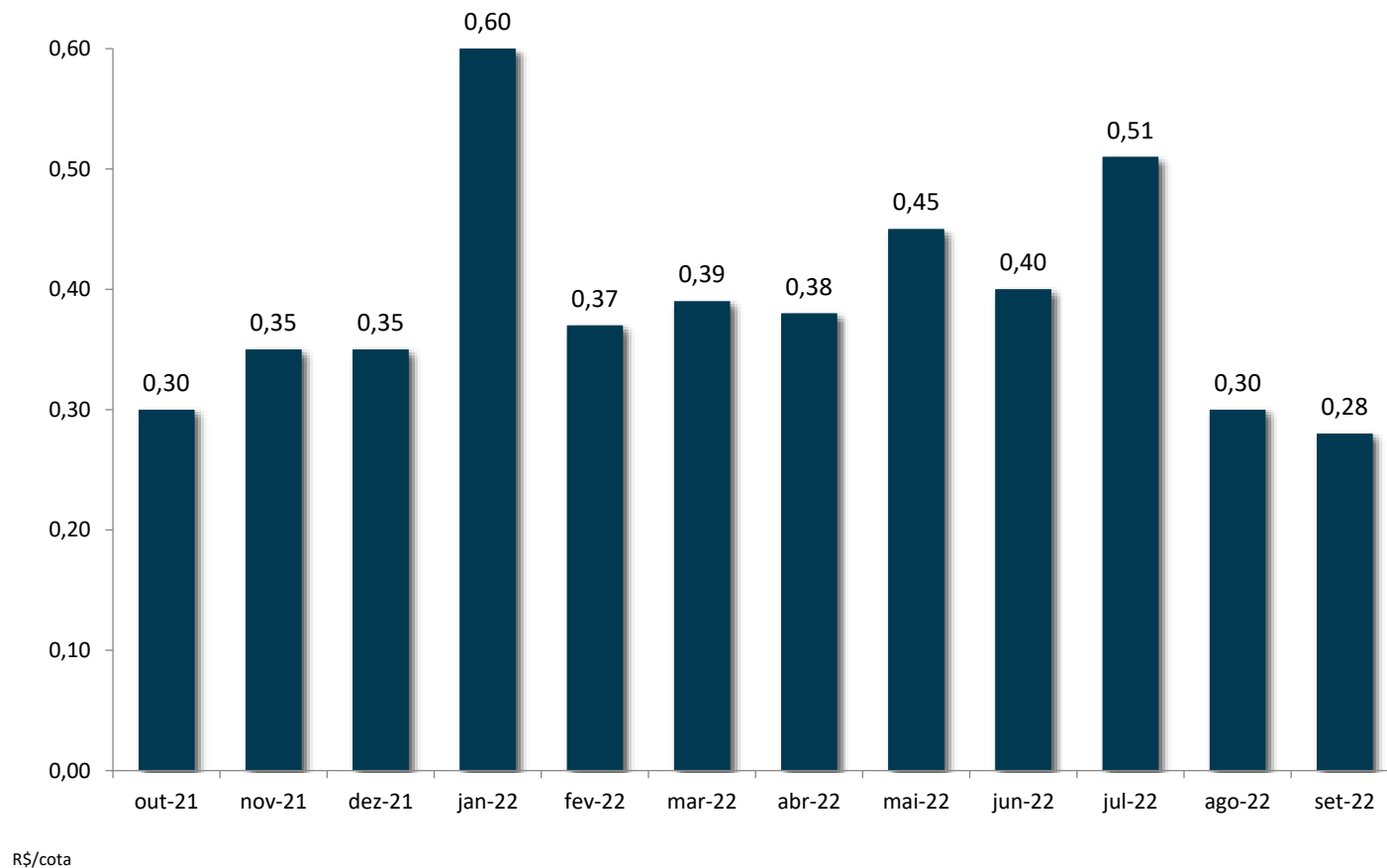
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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: 13/09/2022**
- **Data de pagamento: 20/09/2022**
- **Rendimento: 0.275672424**
- **Mês de competência: Ago/22**
- **Mês de pagamento: Set/22**



¹Conforme Fato Relevante referente a competência de Agosto de 2022, datado de 13/09/2022, a distribuição de rendimento foi impactada negativamente, aproximadamente, em R\$ 0,03 por cota, dado que os boletos de aluguel de algumas locatárias ainda não haviam chegado no vencimento de setembro de 2022.

Mercado Secundário

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

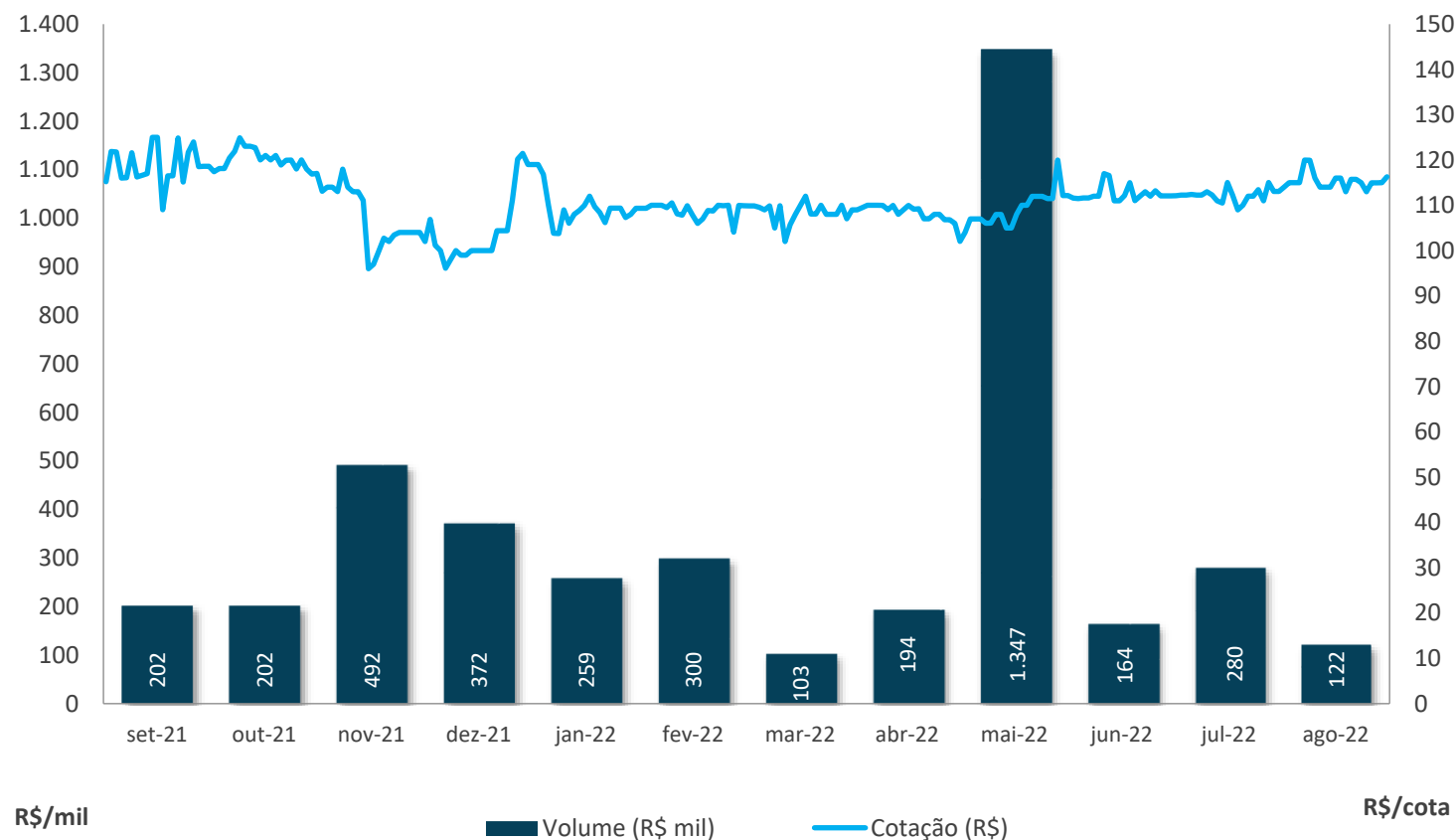
Cotas negociadas: 1.053

Cotação de fechamento: R\$116,50

Volume: R\$121.600,02

Mês de referência: Ago/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 e 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 e 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.



