

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FI TORRE NORTE

Janeiro 2023



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
07	Carta Consultoria - Matchpoint
10	Ocupação dos Locatários
11	Fotos do Empreendimento
13	Demonstração de Resultados
14	Distribuição Mensal
15	Mercado Secundário
16	Updates
19	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

A aquisição de fração ideal da Torre Norte e participação na sua gestão patrimonial, voltada a locações de escritórios de alto padrão.

Sobre o imóvel

O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel denominado Torre Norte, integrado ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin Paulista Novo, São Paulo/SP.

A Torre Norte é um edifício de escritórios de alto padrão, possui 34 andares divididos em 03 zonas, 62.555,05 m² de área locável e lajes de 1.562 m² à 1.875 m². Como facilidades, o edifício dispõe de heliponto, gerador para 100% do edifício, 3.626 vagas de estacionamento, 24 elevadores, assim como bicicletário com vestiário e integração ao Shopping Center Nações Unidas.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

Informe de Rendimentos 2022

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2022 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, até o dia 28 de fevereiro de 2023, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#) e no [tutorial em vídeo](#).

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

10/10/2001

Quantidade de Emissões

10

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

1,80% 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

720

Patrimônio Líquido

R\$ 774.860.922,43

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 196,886981

Quantidade de Cotas

3.935.562

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

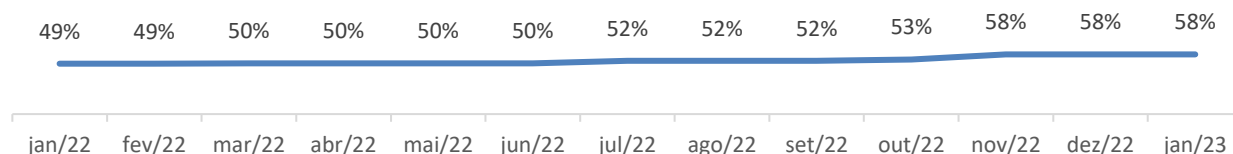
ⁱ observado o valor mínimo de R\$10.000,00. A Taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referentes aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

NOTA DA ADMINISTRADORA

Conforme já mencionado, o ano de 2022 apresentou grandes desafios para o mercado de Fundos Imobiliários. Além de todo o contexto que envolveu a pandemia da covid-19, que claramente deixou resquícios em todos os setores, houve também a guerra entre Rússia e Ucrânia, aumento da taxa de juros global, eleição brasileira e Copa do Mundo.

O ano de 2023 começou, ainda, com algumas das incertezas supracitadas como, por exemplo, a alta da taxa de juros e a guerra, além de um novo governo e as incertezas sobre as políticas macroeconomias, dado a atual estruturação de equipe. Essas políticas são essenciais para a estabilidade de Fundos Imobiliários, que é afetado pela alta de juros.

Com relação ao imóvel Torre Norte, foi realizado um trabalho ativo com a consultora do Fundo, além de outros grandes *brokers* do mercado, em prol de manter os inquilinos, fazer jus a valores judiciais ativos e firmar novas locações. Ao longo do ano de 2022 não houve nenhuma rescisão contratual e foram realizadas 05 novas locações e 02 expansões totalizando uma metragem de 6.475,72m², o que representa 10% da ABL do imóvel, finalizando o ano com uma taxa de ocupação de 58,37%, o que não era alcançado desde Novembro de 2020, e quase 10 p.p. a mais do que a taxa que o Fundo iniciou o ano de 2022 (49,39%).



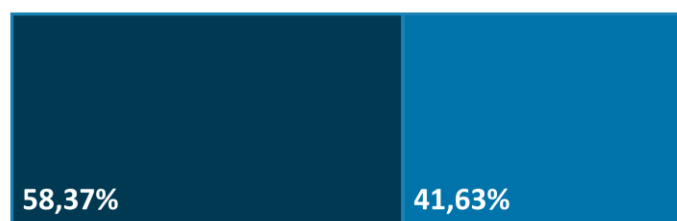
O ano de 2023 iniciou agitado com relação a visitas e prospecções de novas locações. Inclusive, diferentemente de 2022, as demandas que apareceram estão vislumbrando locações com metragens expressivas, o que era raro ocorrer após a pandemia do Covid-19. Dessa forma, a Administradora está otimista, dado que demais áreas de São Paulo como, por exemplo, Faria Lima e arredores estão com pouca área disponível. Por isso, as novas demandas têm explorado locais mais distantes do centro do Itaim Bibi e Vila Olímpia com áreas vagas em andares contínuos em busca de preço e comodidade.

Para finalizar, 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, além de estar ativamente em contato com a Administradora Predial com o intuito de reduzir também as despesas condominiais e, consequentemente, gerar valor ao Fundo e aos seus cotistas.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
12%	2%	18%	6%	1%	6%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
5%	4%	26%	5%	13%	4%

Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 58,37%.

Locatários

Azevedo & Travassos	Atos	Polycom	IS Informatica
Multiner	Promonlogicalis	Mylan	Orbia
Software AG	PTLS	Hines	Teixeira Duarte
WeWork	FCB Brasil	Kellogg	Transwolff
InfraCommerce	Transwolff	Daichi	Telefônica
Cons. Canadá.	Briganti	Semp TLC*	Oliveira Trust*
Sephora*	MATRI Investimentos*		

*Novas Locações

CARTA CONSULTORIA MATCHPOINT

Desempenho do mercado imobiliário de alto padrão – FECHAMENTO 4T22

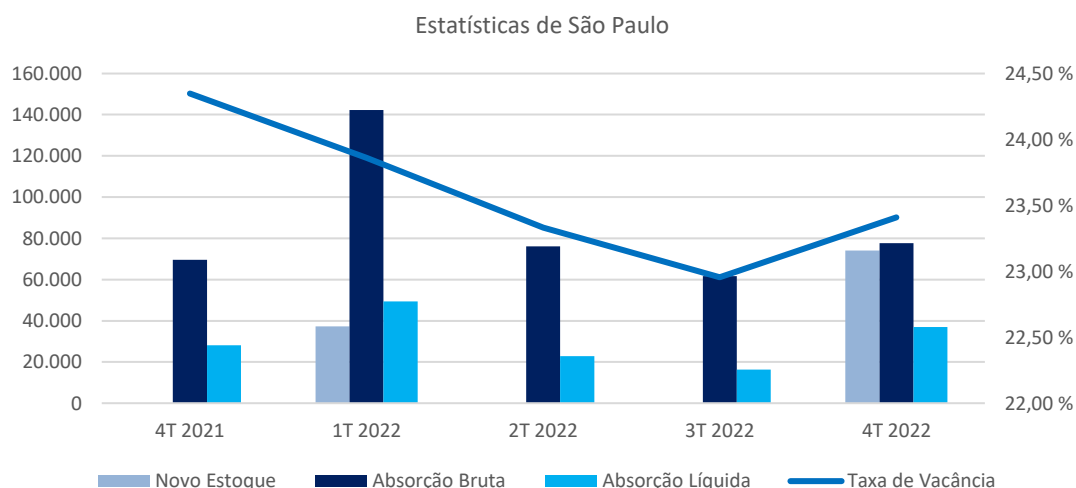
| Principais estatísticas de São Paulo, Berrini e Chucrí Zaidan

São Paulo

Em consonância com as expectativas sobre o reaquecimento do mercado de escritórios corporativos na cidade de São Paulo, no 4T22 a absorção líquida não só foi positiva, como também teve um impacto disruptivo sobre o fenômeno de absorções líquidas decrescentes desde o 2T22. A absorção líquida no 4T22 foi de 37.029 m², 20.611 m² a mais do que no trimestre anterior.

Mesmo com o resultado positivo de absorção líquida, a taxa de vacância aumentou em 0,45 p.p., de 22,96% no 3T22 para 23,41% no 4T22. Esse aumento ocorreu devido a entrega de novos estoques, dentre eles: Passeio Paulista (46.492 m²) no Centro; O Parque (19.817 m²) na Chucrí Zaidan; e Alto das Nações – Torre Mista (7.823 m²) em Pinheiros.

A absorção bruta totalizou 77.720 m² em São Paulo.



CARTA CONSULTORIA MATCHPOINT

Desempenho do mercado imobiliário de alto padrão – FECHAMENTO 4T22

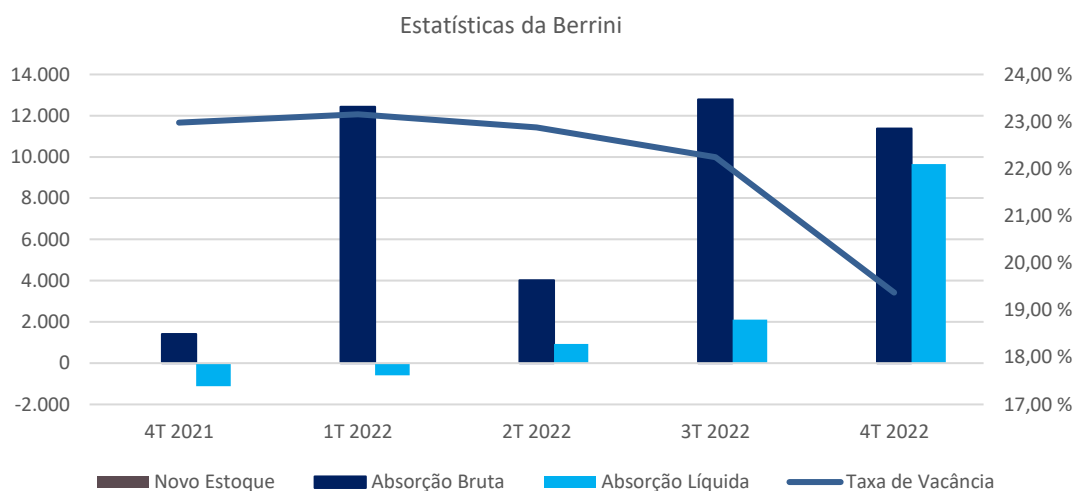
| Principais estatísticas de São Paulo, Berrini e Chucrí Zaidan

Berrini

Assim como na cidade de São Paulo, no 4T22 tivemos um aumento da absorção líquida na Berrini, chegando a 9.658 m², uma diferença de 7.542 m² em relação ao trimestre anterior. Esse aumento causou uma expressiva redução na vacância de 3,13 p.p., partindo de 22,5% no 3T22 para 19,37% no 4T22.

A absorção bruta, no entanto, reduziu em 1417 m², chegando ao 4T22 com 11.372 m².

Não houve novo estoque no 4T22.



Fonte: SiILA

Chucrí Zaidan

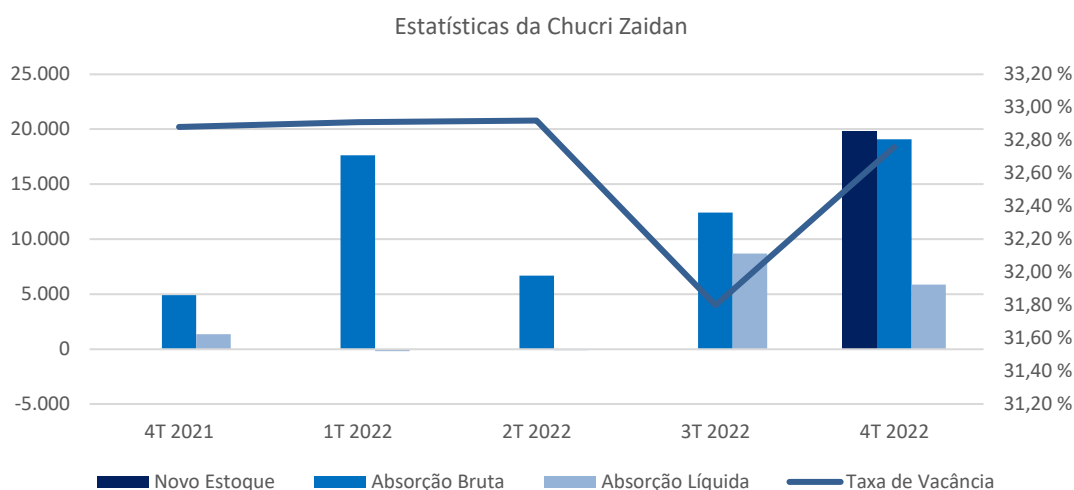
A região, que é a principal concorrente da Berrini dentre as regiões alternativas ao eixo Faria Lima, teve uma redução em sua absorção líquida, partindo de 8.700 m² no 3T22 para 5.863 m² no 4T22. A absorção bruta apresentou um aumento de 12.415 m² para 19.085 m².

CARTA CONSULTORIA MATCHPOINT

Desempenho do mercado imobiliário de alto padrão – FECHAMENTO 4T22

| Principais estatísticas de São Paulo, Berrini e Chucri Zaidan

A taxa de vacância aumentou de 31,80% no 3T22 para 32,76% no 4T22. Isso ocorre tanto pelo efeito de redução da absorção líquida, mas principalmente devido ao novo estoque referente ao Edifício O Parque de 19.817 m². A vacância da região continua em patamares altos em comparação com a Berrini e São Paulo.

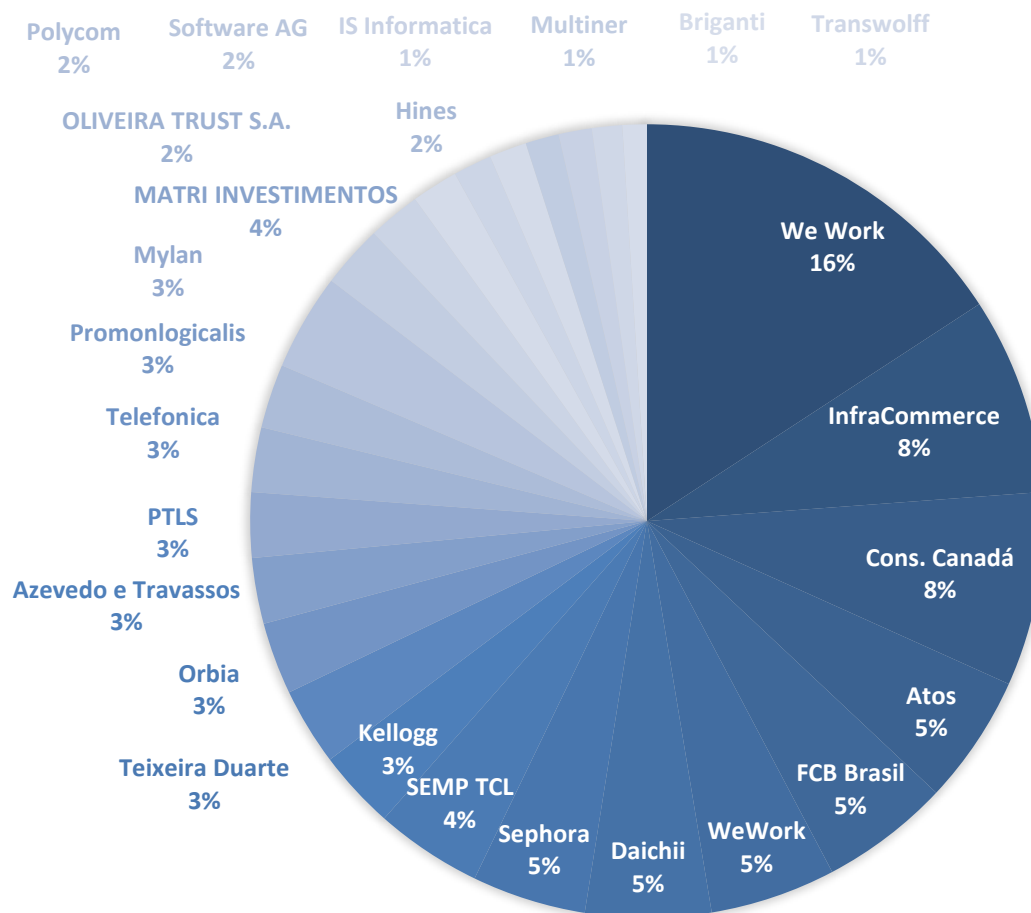


Fonte: SiiLA

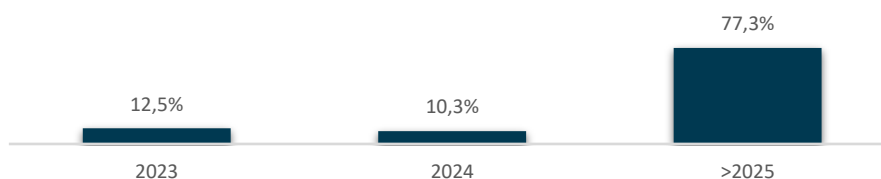
Quadro de Ocupação Atual

Andar			
36	Ocupado		
35	Ocupado	Vago	
34	Ocupado		
33	Ocupado	Ocupado	
32	Ocupado		
31	Vago		
30	Vago		
29	Vago		
28	Vago		
27	Vago		
26	Vago		
25	Ocupado		
24	Ocupado		
23	Ocupado		
22	Vago	Ocupado	
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	Ocupado	Vago	Ocupado
3	Ocupado	Ocupado	Ocupado
2	Vago	Ocupado	

Ocupação dos Locatários ⁱ

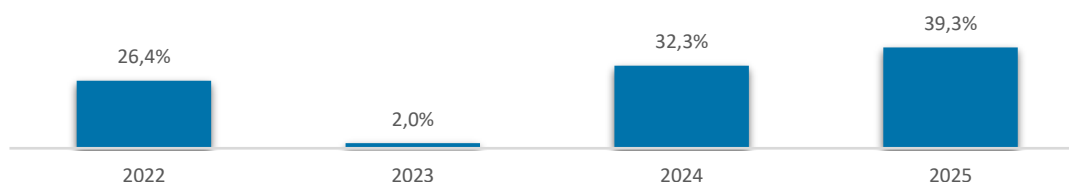


Vencimento dos contratos em percentual da área



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

Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



ⁱPara o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱNos 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 regimento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regido 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 revisou o contrato de locação incluindo a possibilidade de expansão.

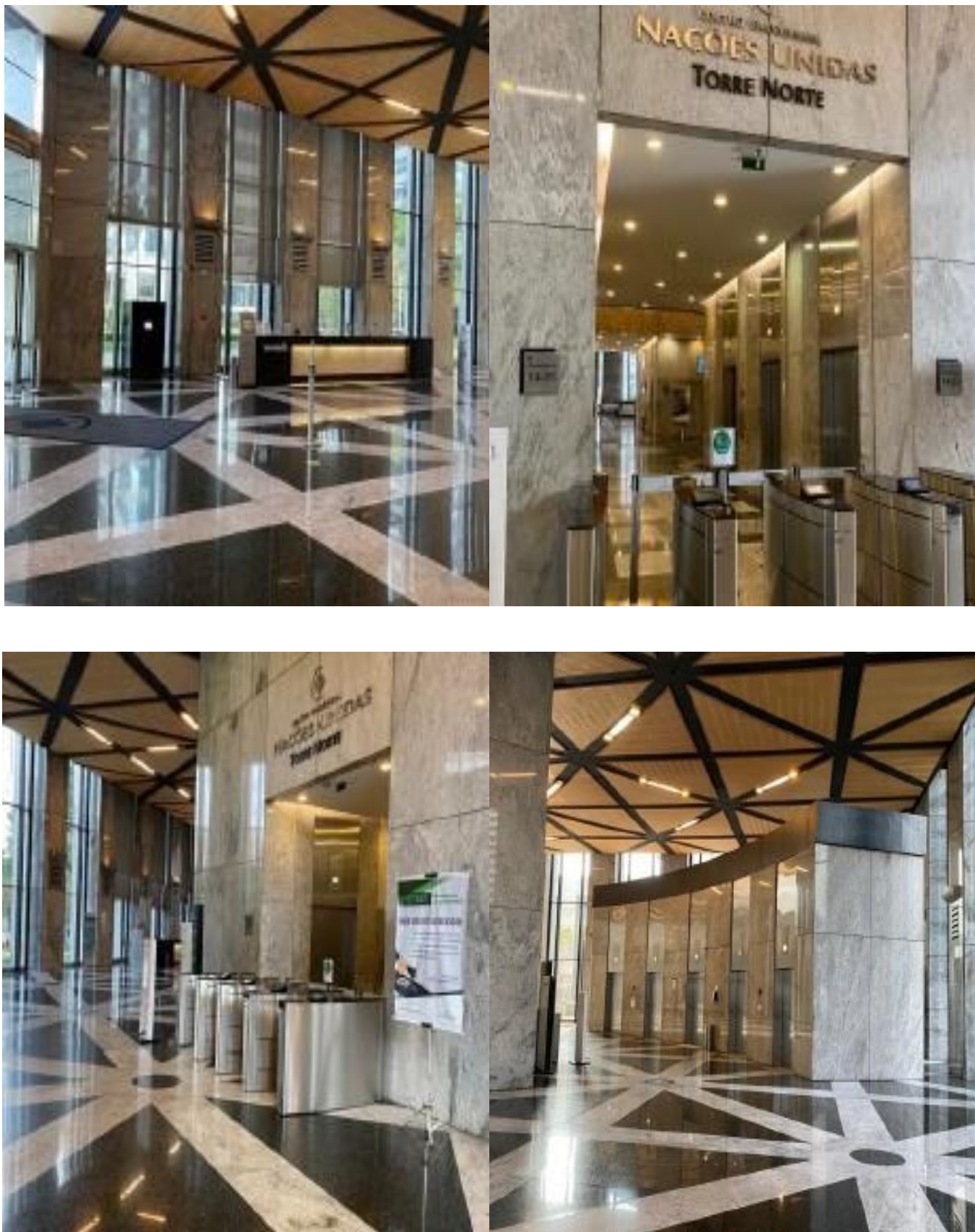
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Vista externa ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)



Vista interna ao Centro Empresarial Nações Unidas (CENU).



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dec/22
Propriedades para Investimento	1.212.054	1.443.365	1.469.585	2.167.202	-21.337.162
Outros Ativos Financeiros	41.342	38.797	39.525	42.537	55.023
Despesas Operacionais	-77.982	-75.515	-75.103	-76.438	-60.821
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.175.413	1.406.647	1.434.006	2.133.301	-21.342.960
Ajustesi	527	-88.359	67	23.469	22.266.724
Reserva de Contingência	-59.735	-48.086	-75.972	-108.776	-47.126
Resultado Líquido	1.134.972	1.270.202	1.443.471	2.066.760	895.403

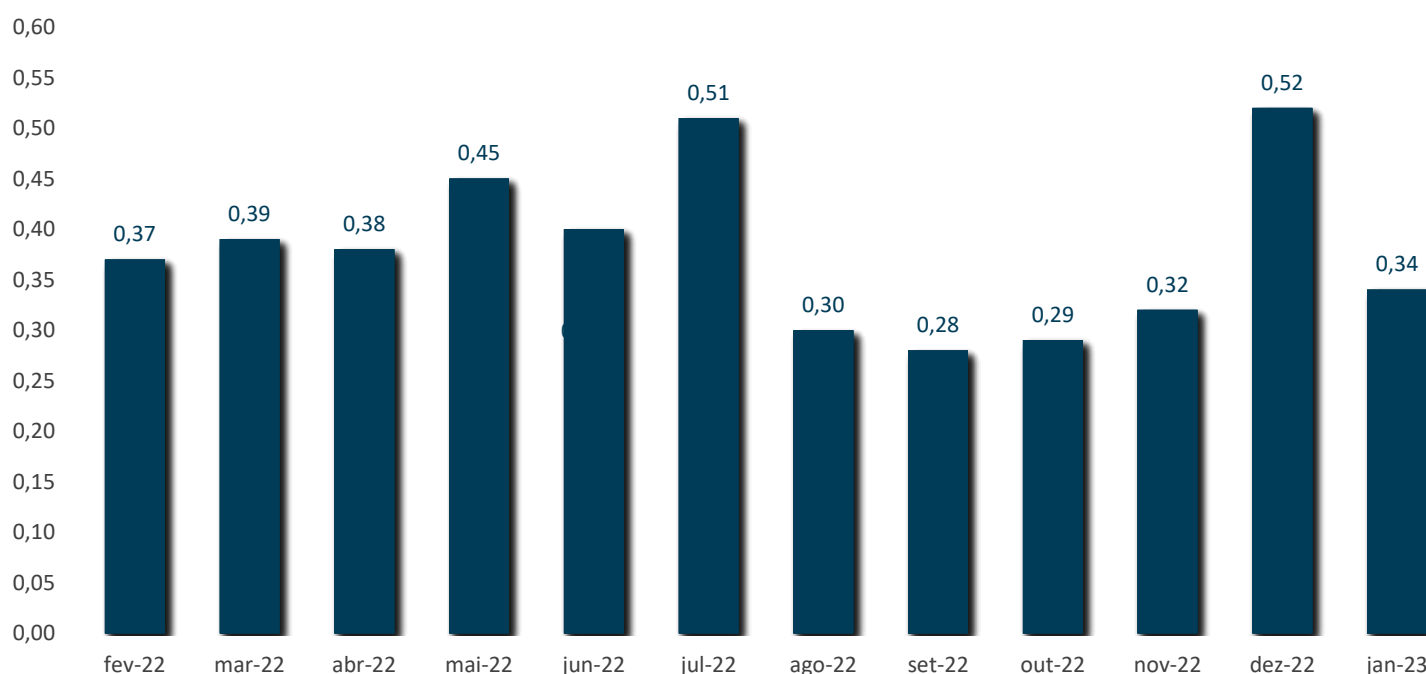
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal

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:** 13/01/2023
- **Data de pagamento:** 20/01/2023
- **Rendimento:** 0.338342506
- **Mês de competência:** Dez/22
- **Mês de pagamento:** Jan/23



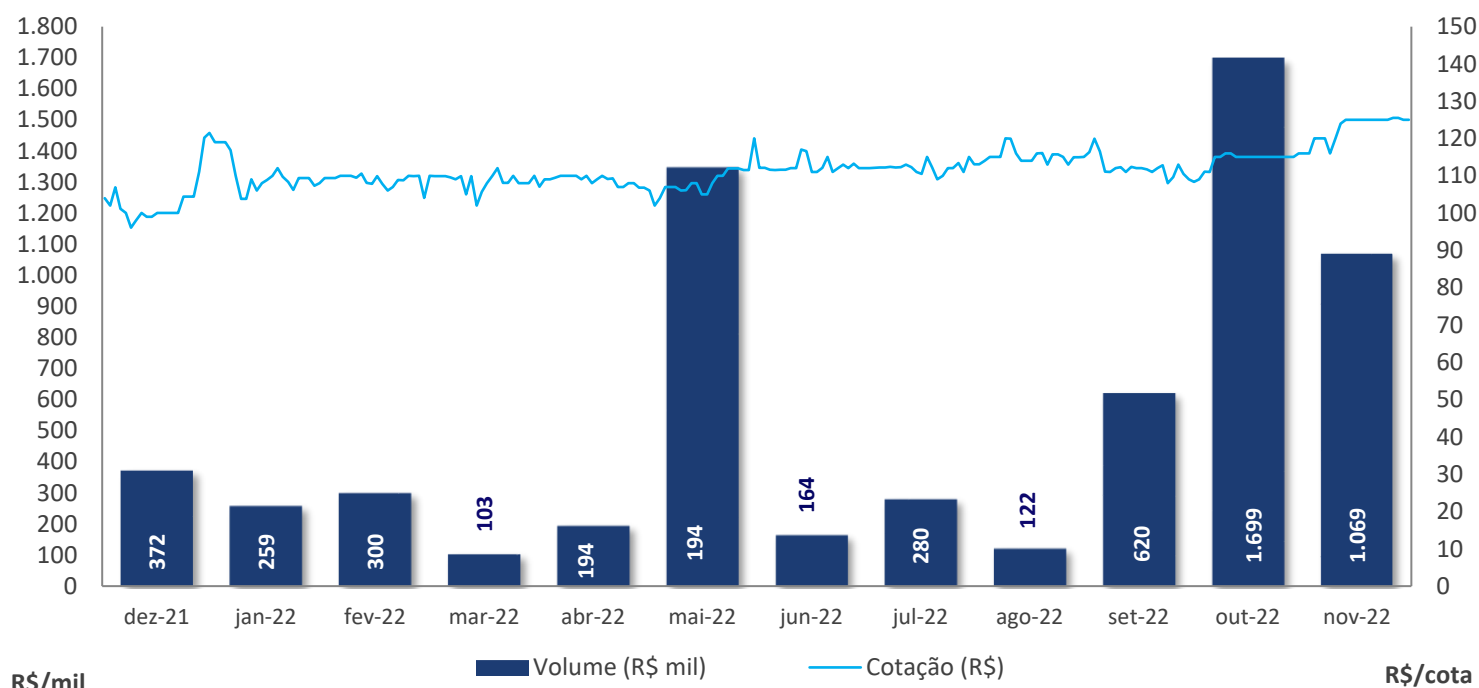
R\$/cota

A distribuição do mês de Janeiro de 2023 foi impactada pelo pagamento do valor de condomínio das áreas vagas dos meses de Novembro e Dezembro de 2022, que foi pago no mesmo mês de Dezembro 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:** 277
- **Cotação de fechamento:** R\$125,00
- **Volume:** R\$34.314,88
- **Mês de referência:** DEZ/22



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Fonte: Economática

UPDATES

23/11/2022 – Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação com a **MATRI INVESTIMENTOS LTDA.** para uma área de 1.410,72m² de parte do 22º andar do Imóvel, aumentando a ocupação do Fundo para, aproximadamente, 58,37%.

02/08/2022 – Fato Relevante o Fundo assinou um novo contrato de locação com a locatária SEPHORA, inscrita no CNPJ sob nº 15.048.124/0001-14, para uma área de 1.661,54m², que corresponde ao 34º andar do Imóvel, aumentando a ocupação do Fundo para, aproximadamente, 56,08%.

13/10/2022 – Fato Relevante Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 13/09/2022, a Administradora informa que o Fundo recebeu todos os valores referentes a aluguéis da competência de agosto de 2022. Desta forma, a última distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,03 (três centavos) por cota.

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.

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 a 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.

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 - FIIs listados](#)
- [Regulamento](#)
- [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>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

[btgpactual.com](https://www.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.

