

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.

Início do Fundo

10/10/2001

Quantidade de Emissões

10

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Taxa de Administração

1,50% sobre o rendimento mensal¹

Consultor

Tishman Speyer

Taxa de Consultoria

1,25% sobre o aluguel mensal

Área Locável do Empreendimento

61.854,81 m²

Cotistas

697

Patrimônio Líquido

R\$ 784.530.118,05

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 199,34

Quantidade de Cotas

3.935.562

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

¹observado 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.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

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, 61.854,81m² de área locável e lajes de 1.650m² à 1.710m². Como facilidades, o edifício dispõe de heliponto, 3.626 vagas de estacionamento, 24 elevadores, assim como bicicletário e integração ao Shopping Center Nações Unidas.



Nota da Administradora

No dia 13/12/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a novembro de 2020 no valor de R\$ 0,91 por cota a serem pagos no dia 20/12/2019.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 23/12/2019 aprovou a rescisão pelo Fundo do Contrato TSM, a contratação pelo Fundo da Matchpoint, na qualidade de consultor especializado e aprovou as alterações do Regulamento, de forma a abarcar, exclusivamente, a rescisão da TSM e a contratação da Matchpoint, conforme as deliberações anteriormente citadas e a consolidação do Regulamento, de modo a refletir as alterações aprovadas.

Na seção de Imagens do Imóvel, foram disponibilizadas algumas fotos do projeto de melhoria de jardinagem do ativo, onde foi realizada a limpeza, adubação e replantio em áreas estratégicas. Vale ressaltar que esta melhoria foi desenvolvida sem custo extra ao cotista. Ademais, foram realizados pequenos reparos de impermeabilização no imóvel.

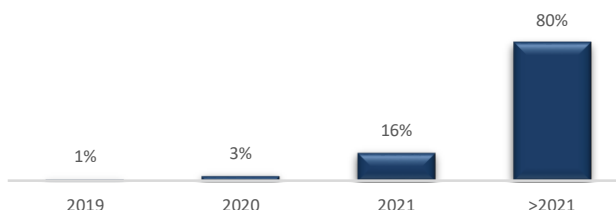
Durante o mês de Dezembro, a Administradora trabalhou ativamente na avaliação dos custos condominiais, para em 2020 traçar uma estratégia para redução condominial visando deixar o ativo mais competitivo no mercado e, desse modo, reduzir sua vacância gerando mais retorno para os cotistas.

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

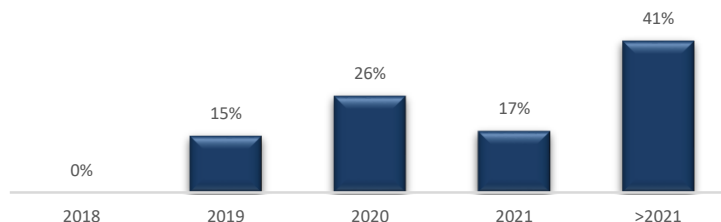
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
9%	0%	11%	5%	1%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
28%	3%	22%	2%	15%	0%

90,51% da carteira é reajustada pelo IGP-M e 9,49% é reajustada pelo IPCA

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ

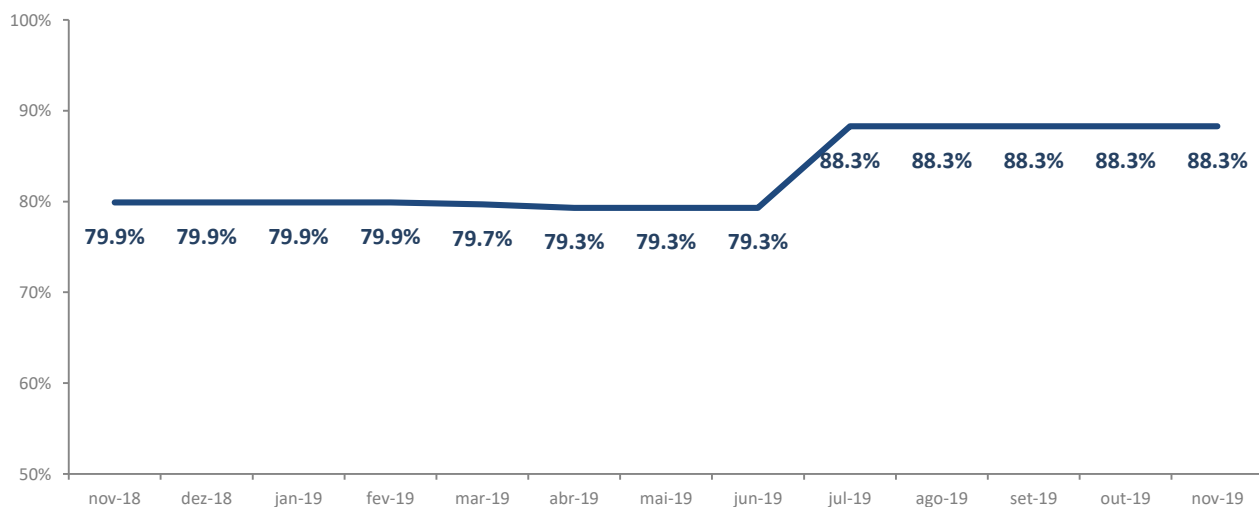


Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}

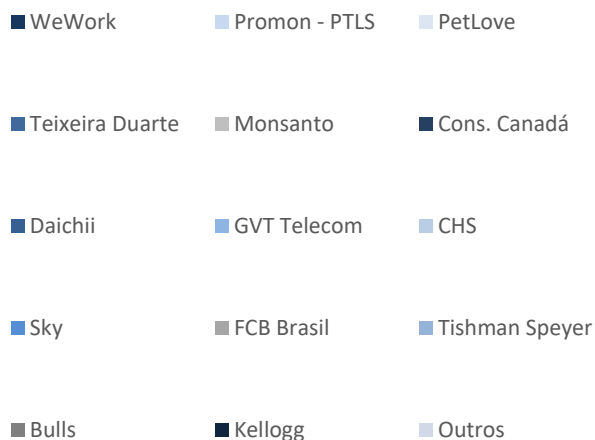
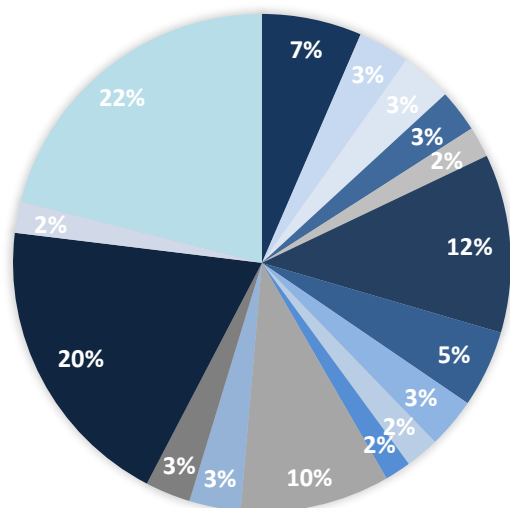


ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos 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.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Ocupação dos Locatáriosⁱ



ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Ocupação do Fundo

■ Ocupado ■ Vago



No final do mês de Novembro/2019, a taxa de ocupação no imóvel foi de 88,3%.

Locatários

ALECO	CLARO	MONSANTO	SOFTWARE AG
BRIGANTI	FCB	MULTINER	TSP
CHS	HINES	PETLOVE	TEIXEIRA DUARTE
KINGSLEY	IS INFORMÁTICA	POLYCOM	VIVO - TELEFONICA
CONSULADO CANADÁ	BULLS HOLDING	SKY BANDA LARGA	WEWORK
DAIICHI SANKYO	PROMON - PTLs	KELLOGG	

Quadro de Ocupação Atual

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

05/09/2019 – ATOS e MONSANTO – Foi formalizado o 11º Aditivo com a Locatária MONSANTO DO BRASIL LTDA., referente a devolução do 19º andar com 1.885,26m² de área locável, no dia 30/10/2019. Concomitantemente foi formalizado o novo Contrato de Locação com a Locatária ATOS SOLUÇÕES E SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO LTDA., referente à área devolvida pela MONSANTO, com vigência a partir do dia 01/11/2019 e prazo de 5 anos, com carência em linha com o praticado na região.

09/10/2019 – Convocação para [Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas](#) a ser realizada no dia 25/10/2019 às 15:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar. Divulgação da [Proposta da Administradora](#) e das Propostas de Trabalho da [MatchPoint](#) e [CBRE](#).

25/10/2019 – Realização da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que diante da insuficiência dos votos válidos necessários a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia, o item (i) foi rejeitado e a mesma ficou prejudicada. Divulgação do [Resumo da Ata](#) e da [Ata da Assembleia](#).

05/11/2019 – MONSANTO – Fato Relevante informando que o Fundo recebeu notificação da Locatária informando a intenção rescindir parcialmente o Contrato de Locação referente aos 7º, 8º e 9º andares, mantendo somente a locação do 3º andar vigente. A saída da Locatária está prevista para 01/04/2020.

25/11/2019 – ALECO – O Fundo recebeu da Locatária um telegrama informando a intenção rescindir o Contrato de Locação referente o Conj. N-3301 localizado no 33º andar. A saída da Locatária está prevista para 25/05/2020.

01/12/2019 – MYLAN – Foi formalizado o novo Contrato de Locação com a Locatária MYLAN LABORATÓRIOS LTDA., referente à área 915,55m², localizado no 10º andar, com vigência a partir do dia 01/12/2019 e prazo de 5 anos, com desconto e carência em linha com o praticado na região.

18/12/2019 – BULLS – Fato Relevante informando que após tratativas para regularização do pagamento das despesas de condomínio e IPTU em aberto, o Fundo entrou com uma Ação de Despejo contra a Locatária, que atualmente ocupa os conjuntos N-2701, N-2702, N-2801, N-2802, N-2901, N-2902, N-3001, N-3002, N-3101, N-3102, N-3201, N-3202, N-3401 e N-3402 situados no 27º, 28º, 29º, 30º, 31º, 32º e 34º andares do Imóvel, com área locável de 12.552,62m², visto que as tratativas citadas não obtiveram sucesso.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Out/19	Nov/19
Receitas	3.252.007	4.019.664	4.120.132	4.316.819	3.554.865	3.505.899
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	3.232.046	3.995.742	4.096.997	4.299.865	3.539.202	3.483.697
Financeiras	19.961	23.922	23.136	16.954	15.664	22.202
Despesas	(825.335)	(911.749)	(487.877)	(551.340)	(521.904)	(480.818)
Reserva de contingência	(144.894)	-	-	-	-	-
Ajustes ¹	471.206	290.129	(1.010.817)	190.381	(73.621)	136.773
Resultado Líquido	2.752.983	3.398.044	2.621.438	3.955.860	2.959.339	3.161.853

¹ ajustes referentes rendas/locação de imóveis, despesas operacionais e retenção para imobilizações.

Reserva de Contingência: No final do mês de Novembro/2019, a reserva de contingência do Fundo possuía o saldo de R\$ 1.895.574,14.

Distribuição

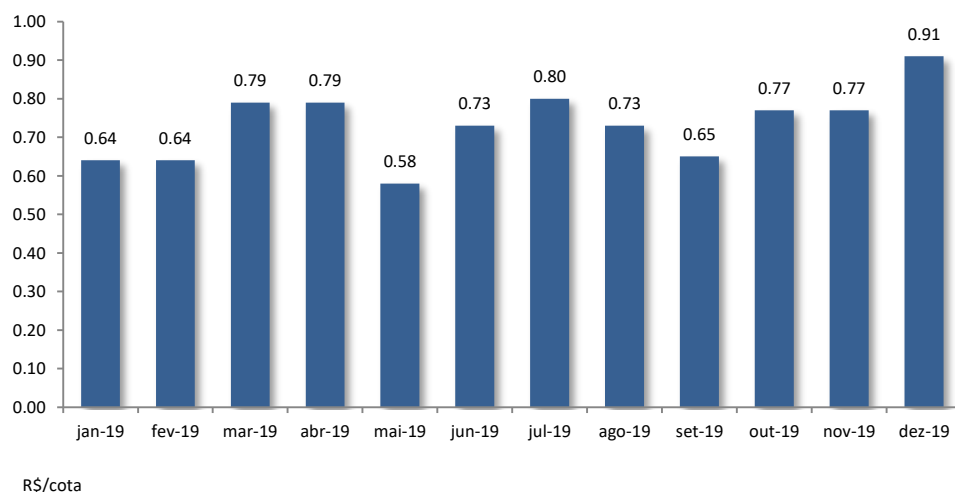
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 13/12/2019

Data de pagamento: 20/12/2019

Rendimento: R\$ 0,9141

Mês de referência: Novembro/2019



Mercado Secundário

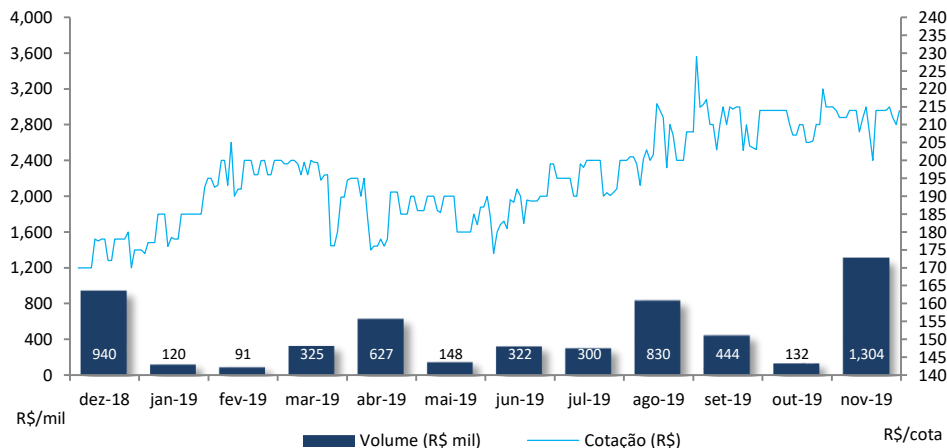
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 6.189

Cotação de fechamento: R\$ 219,99

Volume: R\$ 1.303.982

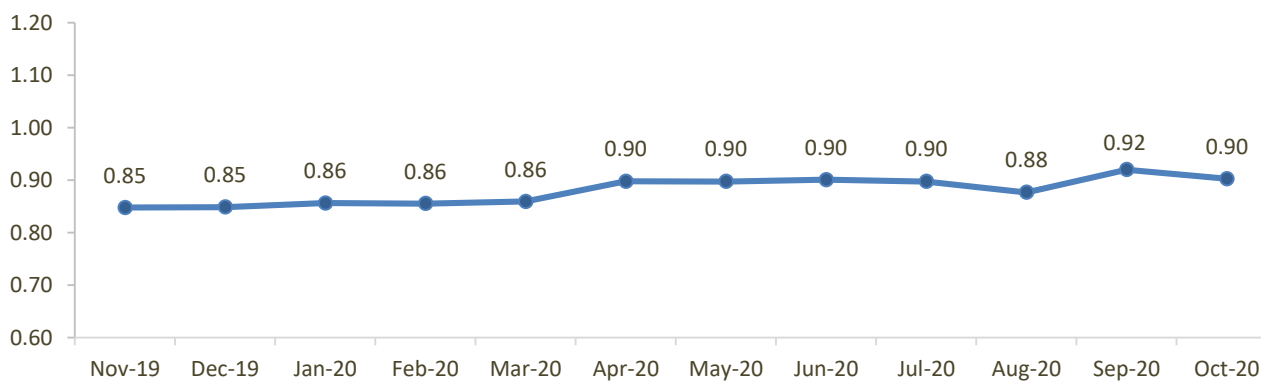
Mês de referência: Novembro/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

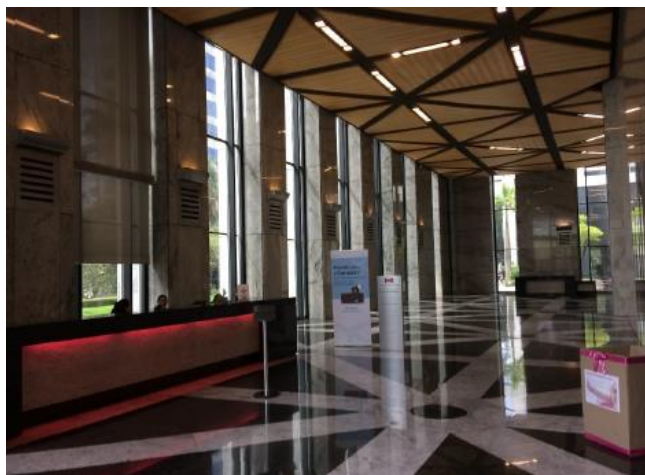
Expectativa Futura de Aluguel/Cota ^{i,ii}



ⁱ A expectativa futura de receita com aluguel contida no gráfico acima é uma estimativa baseada nas atuais condições e não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, às condições de mercado.

ⁱⁱ A expectativa ora demonstrada não contempla eventuais desembolsos com a intermediação e/ou reajuste anual de locação, representando apenas o valor que o Fundo receberá de aluguel sem que sejam consideradas quaisquer despesas, não se tratando de garantia de rendimento.

Imagens do Imóvel



Recepção



Entrada

Projeto de benfeitorias no Imóvel

Antes e Depois - limpeza e adubação da frente do condomínio



Antes e Depois – reposição de grama do entorno da Torre Oeste



Limpeza da área, retirada de pragas e reposição de mudas



Obras

Os valores das obras abaixo representam 100% daquelas realizadas no empreendimento, em linha com informação validada pelo Consultor do Fundo, na data-base outubro de 2017. O total aprovado para o projeto é de R\$ 15.196.214,00. O Administrador do Condomínio tem obtido sucesso nas negociações, o que resultou em uma economia dos custos, no montante de R\$ 269.839,00 de forma definitiva após conclusão das obras.

	Total do Projeto	Total Realizado	Saldo a Realizar
Sistema de Acesso Controlado	890.376	818.488	-
Elevadores	6.689.685	6.609.180	-
Integração e Automação das CAGs das Torres Norte e Oeste	4.607.313	4.424.038	-
Atualização do BMS/ Modernização do Balancim	1.359.805	1.226.343	-
Substituição da iluminação e forro central do lobby	179.187	196.857	-
Relatórios de acessibilidade (PMSP) e premissas para certificação LEED	431.923	376.697	-
O&M	-	-	-
Pavimentação Asfáltica das Vias Internas	-	-	-
Reembolsáveis/Fee Administradora Predial	1.037.924	875.902	98.871
Total	15.196.214	14.827.504	98.871

Processos Judiciais

Processo Administrativo nº 16327.000092/2008-41

A [cronologia](#) completa das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma da regulamentação aplicável.

Documentos

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

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@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, consequentemente, 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.