

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 mensalⁱ

Consultor

Matchpoint Gestão Imobiliária Ltda.

Taxa de Consultoria

0,65% sobre a receita mensal

Área Locável do Empreendimento

61.854,81 m²

Cotistas

686

Patrimônio Líquido

R\$872.604.344,96

Valor Patrimonial/Cota

R\$221,72

Quantidade de Cotas

3.935.562

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

ⁱobservado 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

Mesmo diante do cenário de medo e de incertezas, provocadas pela crise do COVID-19, o mês de maio apresentou algumas movimentações de demandas de potenciais locatários. Foram realizadas três visitas e respondidas duas solicitações de propostas, que somadas às outras negociações em andamento, totalizam aproximadamente 30.000 m² de potencial demanda.

Ainda, em virtude da crise causada pela pandemia, realizamos no mês de maio algumas negociações de diferimento (postergação) para pagamento do aluguel, que representam aproximadamente 18% sobre a área ocupada e 16% de diminuição de receita no mês de maio.

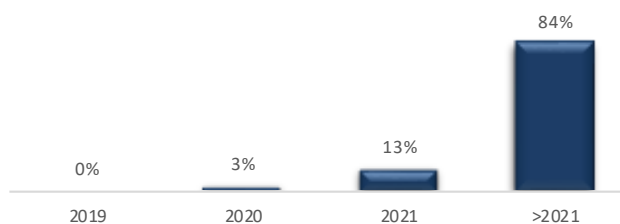
Com relação à ação de despejo da empresa Bulls, continuamos, em conjunto com o jurídico do fundo, acompanhando e aguardando um retorno do judiciário com relação a esse processo.

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

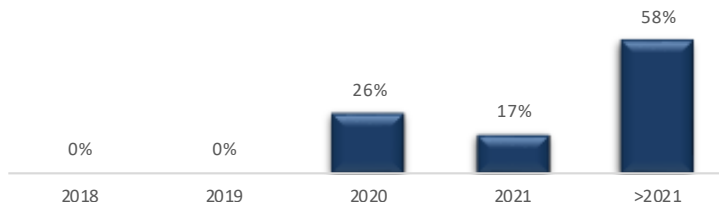
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
9%	0%	11%	5%	1%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
28%	3%	22%	2%	15%	0%

ⁱ90,51% da carteira é reajustada pelo IGP-M e 9,49% é reajustada pelo IPCA

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ

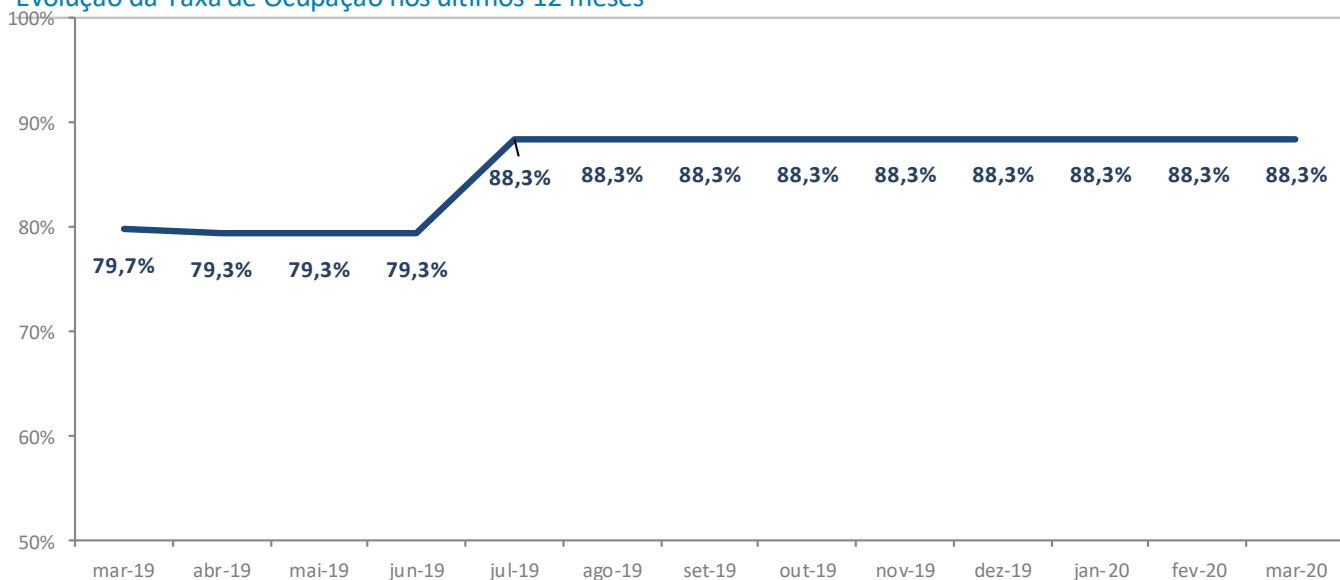


Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}

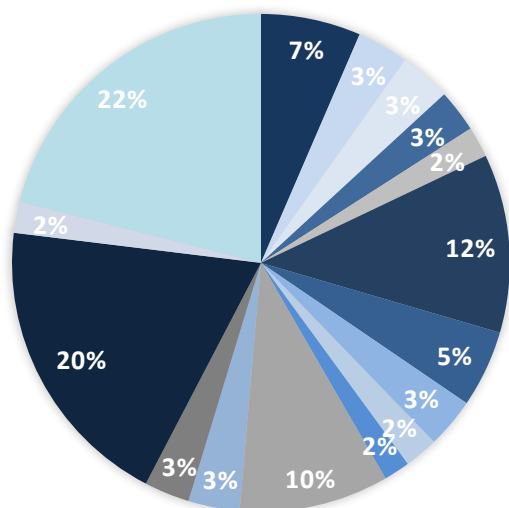


ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados 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. Contratos qualificados como *built-to-suit* podem prever regimento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regado especificamente em cada contrato desta modalidade.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Ocupação dos Locatáriosⁱ



- WeWork
- Teixeira Duarte
- Daichii
- Sky
- Bulls
- Promon - PTLs
- Monsanto
- GVT Telecom
- FCB Brasil
- Kellogg
- PetLove
- Cons. Canadá
- CHS
- Tishman Speyer
- Outros

ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

■ Ocupado ■ Vago



No final do mês de Abril/2020, a taxa de ocupação no imóvel foi de 88,3%.

Locatários

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

Quadro de Ocupação Atual

Andar			
36	OCUPADO		
35	OCUPADO	VAGO	
34	OCUPADO		
33	OCUPADO	VAGO	OCUPADO
32	OCUPADO		
31	OCUPADO		
30	OCUPADO		
29	OCUPADO		
28	OCUPADO		
27	OCUPADO		
26	OCUPADO		
25	OCUPADO		
24	OCUPADO		
23	OCUPADO		
22	VAGO		
21	OCUPADO	VAGO	
20	VAGO	OCUPADO	
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	

05/11/2019 – 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 ao 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.

06/01/2020 – O Fundo enviou para Tishman Speyer a Notificação de encerramento do Contrato de Consultoria.

06/02/2020 – Formalização do novo Contrato de Consultoria com a MATCHPOINT GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

13/03/2020 – BULLS – Fato Relevante informando o andamento da Ação de Despejo, e a comunicação que o Fundo realizou o pagamento das despesas de IPTU dos 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, situados no 27º, 28º, 29º, 30º, 31º e 32º andares do Imóvel, com área locável de 12.552,62m2. O referido pagamento impactou negativamente a distribuição de rendimentos divulgada nesta data em aproximadamente R\$ 0,12 por cota.

14/04/2020 – Fato Relevante foi informado que (i) Até esta data, o Fundo não recebeu de 4 de suas Locatárias, o pagamento dos respectivos aluguéis referentes à competência Março de 2020, vencidos no início de Abril de 2020. Adicionalmente, a Administradora optou por realizar uma retenção equivalente a, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota, para a reserva de que trata o Art. 30, inciso II, do regulamento do Fundo, destinada ao cumprimento dos compromissos operacionais do Fundo, até que se tenha maior previsibilidade no fluxo de caixa do Fundo.

18/05/2020 – SKY – Fato Relevante informando a intenção de rescindir todos os contratos de locação mantidos entre o Fundo e a Locatária, relativos aos 14º, 15º e 26º andares, além de determinados depósitos ("Área Devolvida"). A saída da Locatária está prevista para ocorrer até 08/09/2020.

Demonstração Consolidada de Resultados

	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20
Propriedades para Investimento	3.057.374	89.167.046	2.911.860	2.481.121	2.400.860	2.418.437
Outros Ativos Financeiros	5.839	14.486	8.840	5.213	4.927	3.194
Despesas Operacionais	-72.779	-251.694	-127.436	-73.900	-98.091	-67.761
Lucro (prejuízo) Líquido no período	2.990.434	88.929.838	2.793.265	2.412.434	2.307.696	2.353.869
Ajustes ⁱ	152.653	-88.009.451	201.990	-119.917	14.374	-94.143
Reserva de Contingência	-	-46958	1413243	0	0	-113954,65
Resultado Líquido	3.161.853	892.196	3.014.021	2.311.283	2.340.837	2.164.538

ⁱ Ajustes referentes as despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final do mês de Abril/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 643.243,34.

Distribuição

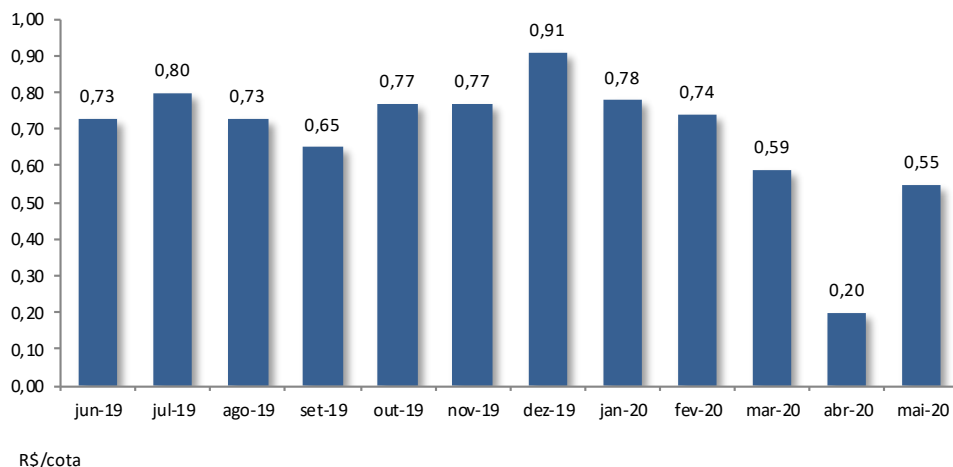
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/05/2020

Data de pagamento: 20/05/2020

Rendimento: R\$ 0,5500

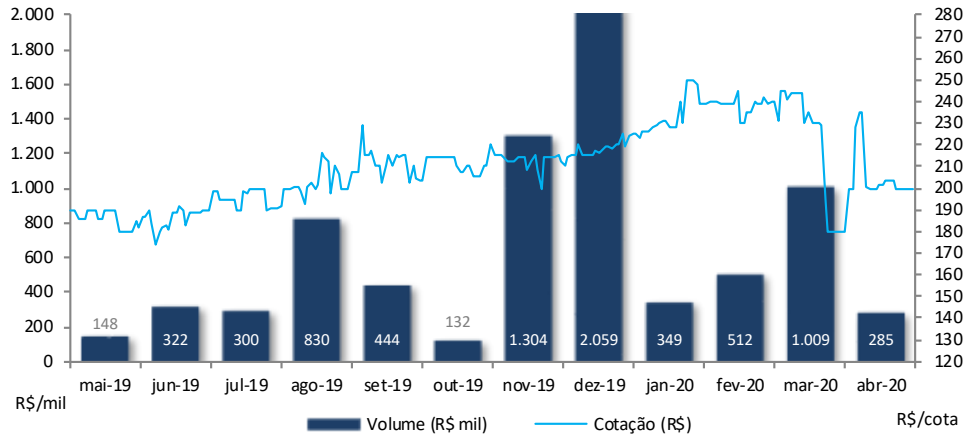
Mês de referência: Abril/2020



Mercado Secundário

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

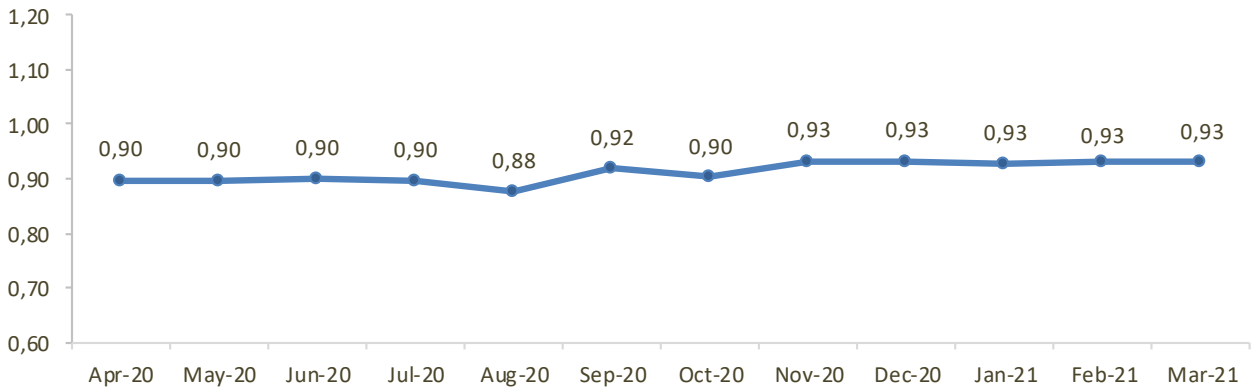
Cotas negociadas: 1.422
Cotação de fechamento: R\$ 205,00
Volume: R\$ 285.347
Mês de referência: Abril/2020



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

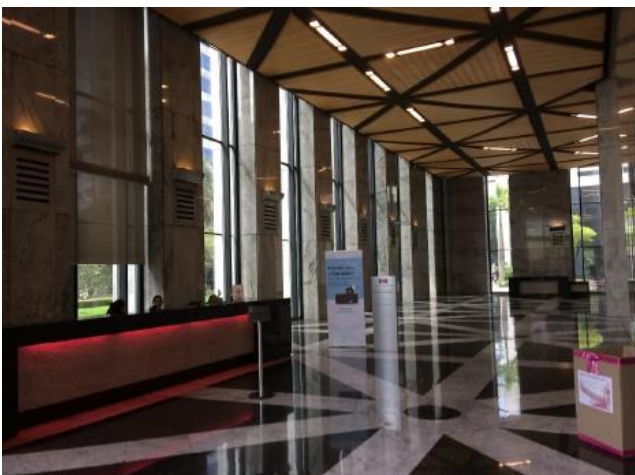
Expectativa Futura de Aluguel/Cota ^{i,ii}



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



Andar Tipo



Shopping Nações Unidas - Restaurantes

Processos Judiciais

Processo Administrativo nº 16327.000092/2008-41

Processo Judicial nº 1128872-46.2019.8.26.0100 - Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Bulls

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, 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.