

## 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 mensal<sup>i</sup>

### Consultor

Matchpoint Gestão Imobiliária Ltda.

### Taxa de Consultoria

0,65% sobre a receita mensal

### Área Locável do Empreendimento

61.854,81 m<sup>2</sup>

### Cotistas

680

### Patrimônio Líquido

R\$873.477.870,67

### Valor Patrimonial/Cota

R\$221,94

### Quantidade de Cotas

3.935.562

### Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

<sup>i</sup>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.

## 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, 61.854,81m<sup>2</sup> de área locável e lajes de 1.650m<sup>2</sup> à 1.710m<sup>2</sup>. 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

Passados um pouco de mais de 3 meses desde o início da crise causada pelo COVID-19 no Brasil, o cenário ainda é de incertezas. Porém, começa-se a se enxergar uma retomada gradual da ocupação dos escritórios, sendo que algumas empresas já voltaram a ocupar seus espaços com densidade reduzida seguindo o direcionamento governamental e municipal.

O mês de junho seguiu a boa tendência do mês de março, ou seja, com movimento de potenciais locatários, sendo que ocorreram 3 novas visitas e atingimos uma demanda potencial, entre propostas e empresas analisando o edifício, de aproximadamente 35.000 m<sup>2</sup>.

Em relação às negociações com os locatários em virtude da crise, as solicitações reduziram, sendo que as concessões se mantiveram as mesmas do mês de maio que representam aproximadamente 18% sobre a área ocupada e 16% de diminuição de receita.

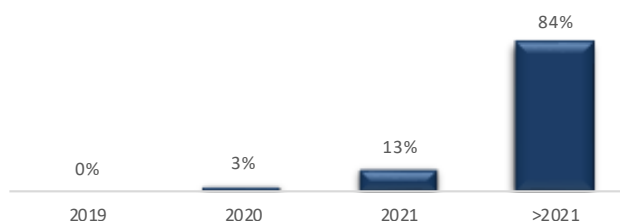
Com relação à ação de despejo da empresa Bulls, continuamos, em conjunto com o jurídico do fundo, acompanhando e aguardando um retorno do judiciário com relação a esse processo.

## Mês de reajuste em percentual da área<sup>i</sup>

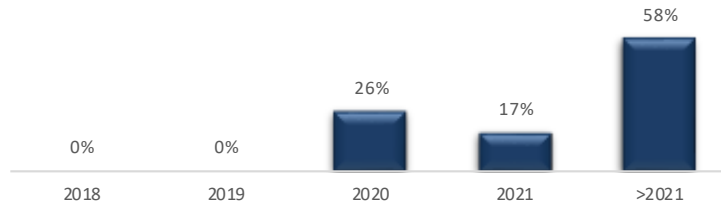
<b>Jan</b> 9%	<b>Fev</b> 0%	<b>Mar</b> 11%	<b>Abr</b> 5%	<b>Mai</b> 1%	<b>Jun</b> 4%
<b>Jul</b> 28%	<b>Ago</b> 3%	<b>Set</b> 22%	<b>Out</b> 2%	<b>Nov</b> 15%	<b>Dez</b> 0%

<sup>i</sup>90,51% da carteira é reajustada pelo IGP-M e 9,49% é reajustada pelo IPCA

## Vencimento dos contratos em percentual da área<sup>i</sup>

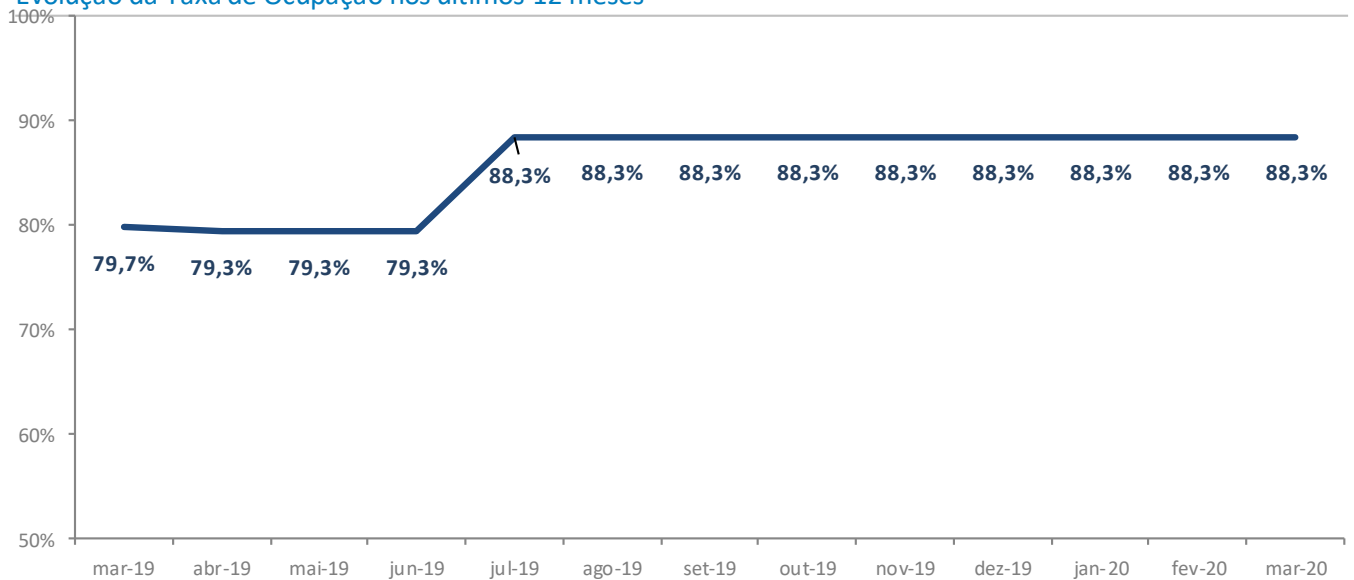


## Revisional dos Contratos em percentual da área<sup>i,ii</sup>

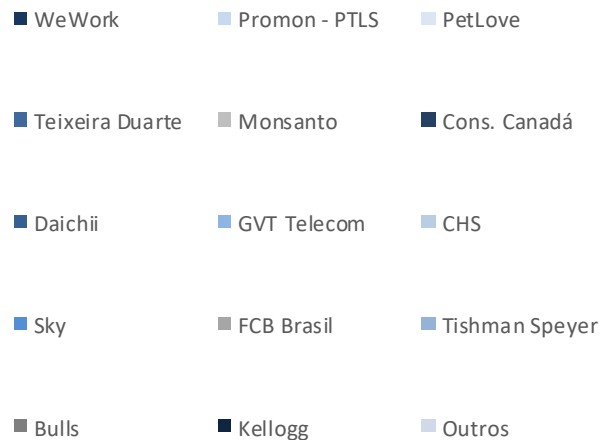
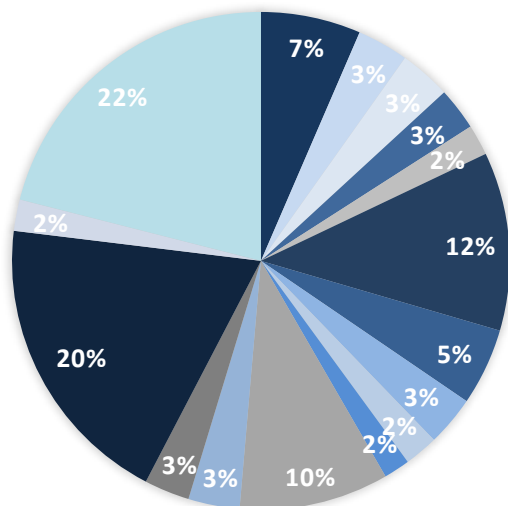


<sup>i</sup> Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. <sup>ii</sup> Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel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



<sup>i</sup> A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

## Ocupação do Fundo

■ Ocupado ■ Vago



No final do mês de Maio/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	

**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.

**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 alugueis 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.

**22/04/2020 – Fato Relevante** em complemento ao último Fato Relevante do dia 14/04/2020, informamos que uma das 4 (quatro) locatárias, que se encontrava inadimplente no pagamento do aluguel relativo à competência do mês de Março de 2020, realizou o pagamento do referido aluguel.

**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

	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20
Propriedades para Investimento	89.167.046	2.911.860	2.481.121	2.400.860	2.418.437	2.587.097
Outros Ativos Financeiros	14.486	8.840	5.213	4.927	3.194	4.628
Despesas Operacionais	-251.694	-127.436	-73.900	-98.091	-67.761	-79.761
Lucro (prejuízo) líquido no período	88.929.838	2.793.265	2.412.434	2.307.696	2.353.869	2.511.964
Ajustes <sup>i</sup>	-88.009.451	201.990	-119.917	14.374	-94.143	-806.058
Reserva de Contingência	-46958	1413243	0	0	-113954,7	-86233,6
<b>Resultado Líquido</b>	<b>892.196</b>	<b>3.014.021</b>	<b>2.311.283</b>	<b>2.340.837</b>	<b>2.164.538</b>	<b>1.638.438</b>

<sup>i</sup> Ajustes referentes as despesas operacionais.

**Reserva de Contingência: No final do mês de Maio/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 729.476,93.**

## Distribuição

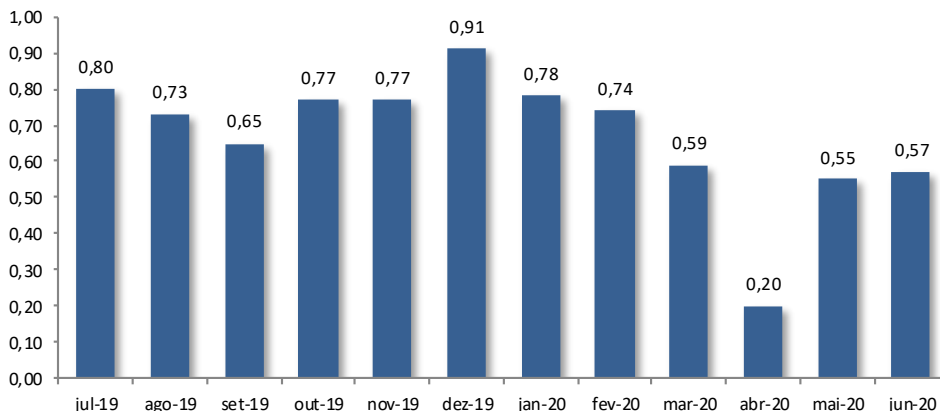
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 12/06/2020

Data de pagamento: 19/06/2020

Rendimento: R\$ 0,5700

Mês de referência: Maio/2020

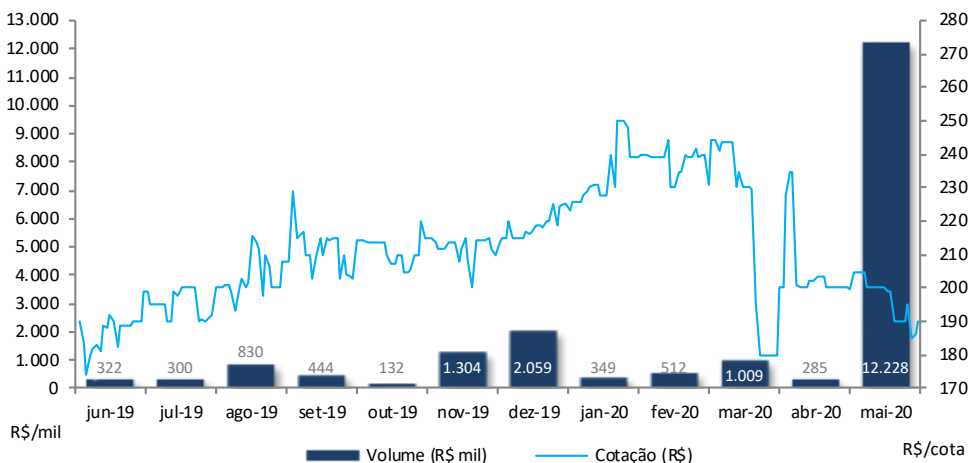


R\$/cota

## Mercado Secundário

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

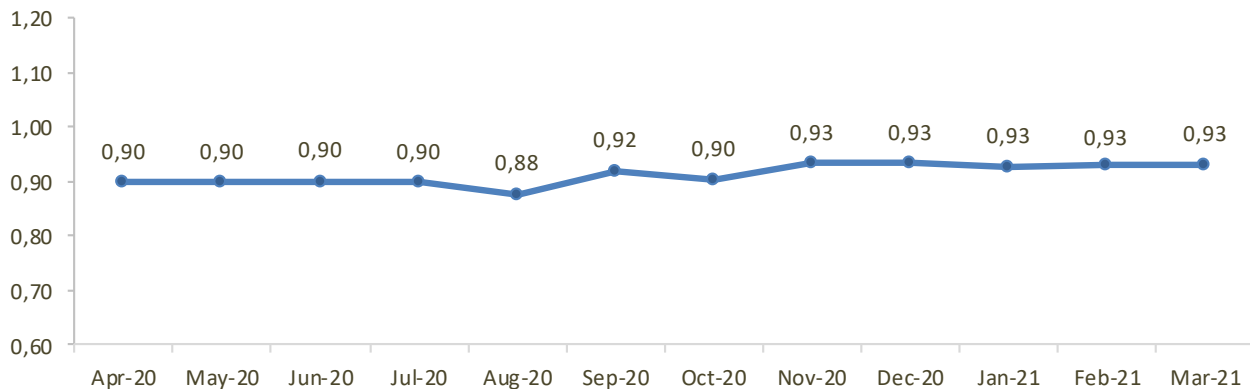
**Cotas negociadas:** 61.270  
**Cotação de fechamento:** R\$ 186,00  
**Volume:** R\$ 12.228.050  
**Mês de referência:** Maio/2020



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

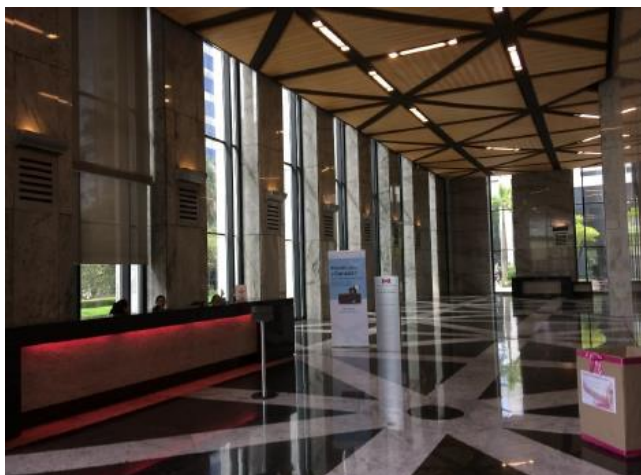
## Expectativa Futura de Aluguel/Cota <sup>i,ii</sup>



<sup>i</sup> 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.

<sup>ii</sup> 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.