

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

Tishman Speyer

Taxa de Consultoria

1,25% sobre o aluguel mensal

Área Locável do Empreendimento

55.729,63 m²

Cotistas

735

Patrimônio Líquido

R\$ 662.720.387,96

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 168,39

Quantidade de Cotas

3.935.562

ⁱobservando valor mínimo de R\$10.000,00.

Nota da Administradora

O Fundo é proprietário de 100% do empreendimento 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, 61.800m² de Área Locável e lajes de 1650m² à 1710m². Como facilidades o edifício dispõe de heliponto, 3.626 vagas de estacionamento, 24 elevadores, assim como bicicletário e integração ao Shopping Center Nações Unidas



Locatários

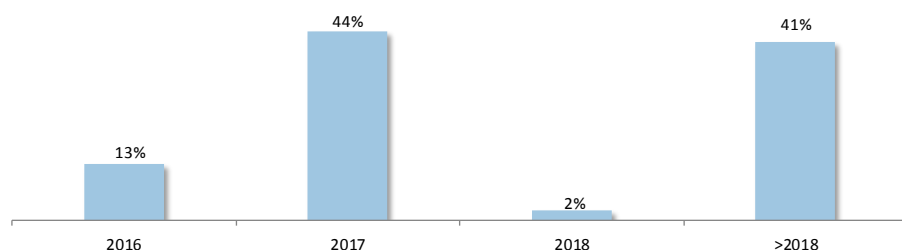
Duke	CA Prog Computador	Consulado Canadá	Hines
IS Informática	FCB	GVT	Monsanto
Software AG	CP Group	Microsoft	Towers Watson
SKY	Polycom	TSP	

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

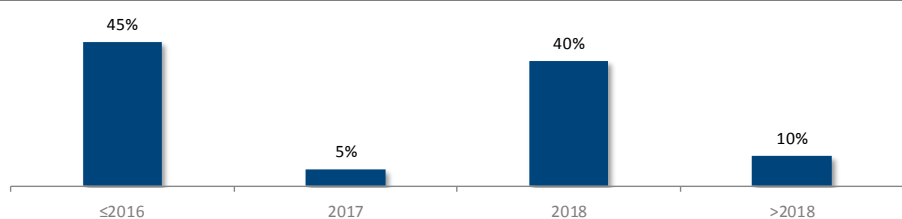
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
4%	20%	18%	1%	3%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
4%	16%	8%	22%	0%	0%

80% da carteira é reajustada pelo IGPM e 20% pelo IPCA.

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ

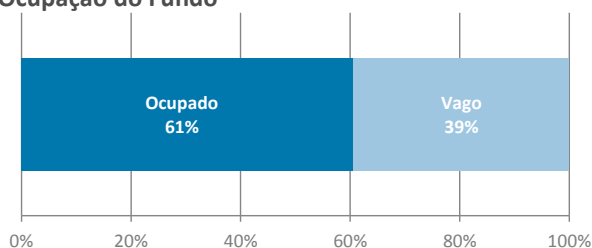


Revisão dos contratos em percentual da receita^{i,ii}



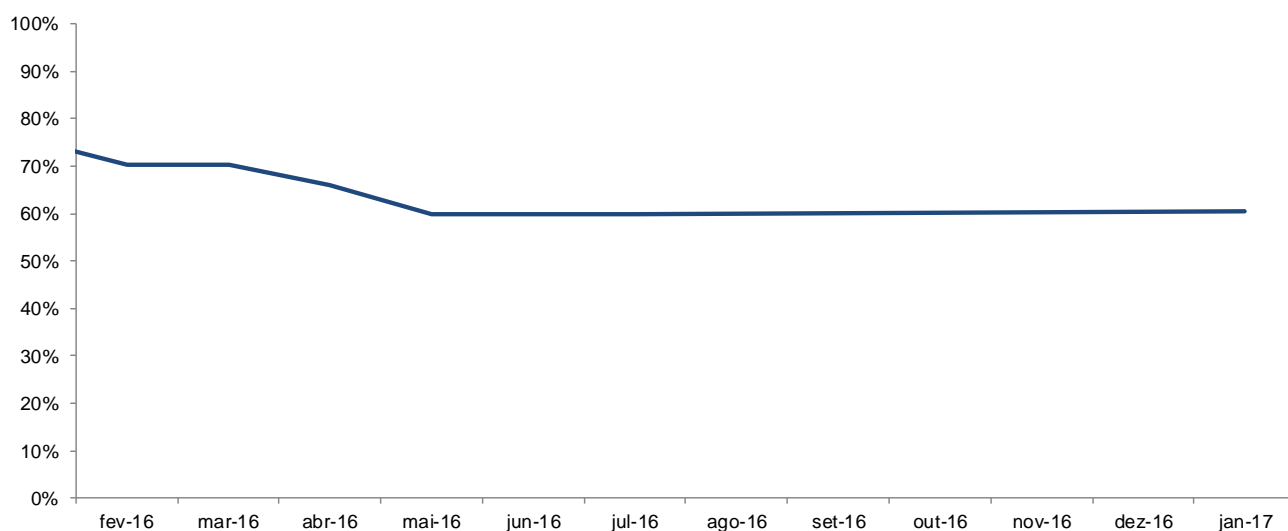
¹ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de realização de obras e/ou benfeitorias no imóvel previstos em contratos de locação em linha com os instrumentos contratuais vigentes e formalizados à época de elaboração deste relatório. ² 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.

Ocupação do Fundo

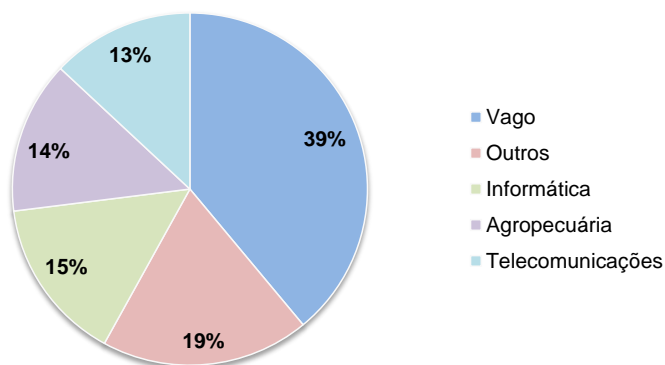


No final do mês de Janeiro/2017, a taxa de ocupação é de 59,99%. Esse percentual ainda não considera as saídas previstas de Vestas, CA Programas de Computador citadas abaixo.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Sector de Ocupação dos Locatários em Porcentual da ABL



Quadro de Ocupação Atual

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

Observação: por questões contratuais, não foram divulgados os nomes dos locatários.

Informações Gerais

30/09/2016 – VESTAS – Notificação de Saída antecipada da locação do 20º andar. A devolução do imóvel, inicialmente prevista para 30/01/2017, foi prorrogada para ocorrer em Fev/2017 e prorrogada novamente para Mar/2017.

29/11/2016 – CA PROGRAMAS DE COMPUTADOR – Notificação para prorrogar por mais 1 mês o prazo da locação dos conjuntos N-501, N-502, N-601 e N-602, localizados no 5º e 6º andares do imóvel, que tem seu encerramento previsto para 31/01/2017, o que deverá ocorrer, portanto, em Fev/2017. Fato Relevante divulgado ao mercado em 08/12/2016.

22/12/2016 – ASSET BECLLY – Notificação de Saída antecipada da locação do Conjunto N-3502, localizado no 35º andar. A devolução do imóvel ocorreu no final do mês de dezembro.

11/01/2017 – SKY – Notificação de Saída antecipada da locação do 4º andar. A devolução do imóvel, inicialmente está prevista para ocorrer em Jul/2017.

22/03/2017 – BRIGANTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS - Negociamos a Entrada do novo Locatário no espaço de 355,702 m², do Conjunto N-1001, localizado no 10º andar, pelo prazo de 120 meses, nas condições atuais de mercado.

01/04/2017 – ALECO DISTRIBUIDORA DE COSMÉTICOS - Negociamos a Entrada do novo Locatário no espaço de 699,24 m², do Conjunto N-3301, localizado no 33º andar, pelo prazo de 6 anos, nas condições atuais de mercado..

01/04/2017 – MULTINER S.A. - Negociamos a Entrada do novo Locatário no espaço de 404,02 m², do Conjunto N-3502, localizado no 35º andar, pelo prazo de 5 anos, nas condições atuais de mercado.

Demonstração Consolidada de Resultados

	ago-16	set-16	out-16	nov-16	dez-16	jan-17
Receitas	4.088.133	4.243.683	4.319.924	4.369.774	4.317.021	4.195.639
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.071.821	4.226.179	4.292.743	4.336.022	4.276.467	4.151.709
Financeiras	16.312	17.504	27.181	33.752	40.554	43.930
Despesas	(1.450.500)	(1.372.934)	(1.212.417)	(926.633)	(981.109)	(962.610)
Reserva de contingência	(135.978)	(142.288)	(154.825)	(162.399)	(172.074)	(159.145)
Ajustes ⁱ	81.937	(24.981)	(11.006)	(195.162)	105.575	(50.139)
Resultado Líquido	2.583.591	2.703.479	2.941.677	3.085.580	3.269.413	3.023.745

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

Reserva de Contingência: no final de janeiro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.827.734,15

Vemos uma redução da receita de aluguel devido ao reajuste de aluguel de um locatário e da saída da Asset Beclly.

Redução de Despesa Condominial - Aprovação dos valores de condomínio do Edifício Torre Norte para o ano de 2017. Nos últimos meses a Administradora trabalhou conjuntamente com a administração condominial para buscar uma maior eficiência operacional do condomínio. O valor aprovado para o condomínio de 2017 foi de R\$ 33,54 por m², representando uma queda de aproximadamente 8% na comparação com 2015.

Distribuição

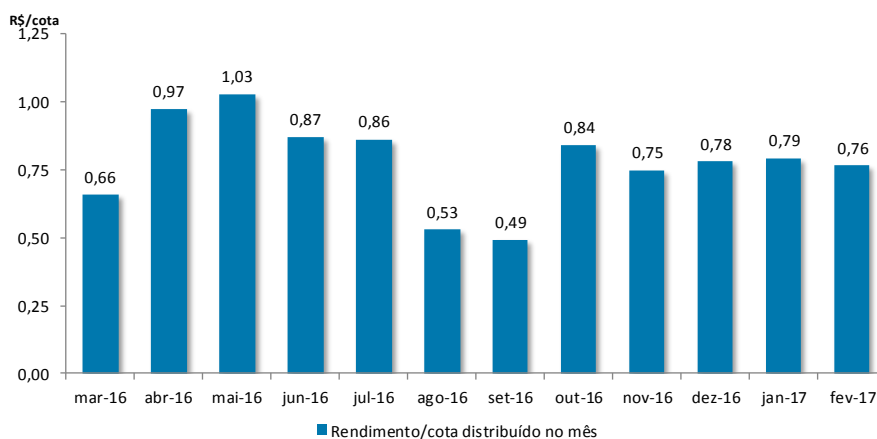
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/02/2017

Data de pagamento: 20/02/2017

Rendimento: R\$ 0,7645

Mês de referência: Janeiro



Mercado Secundário

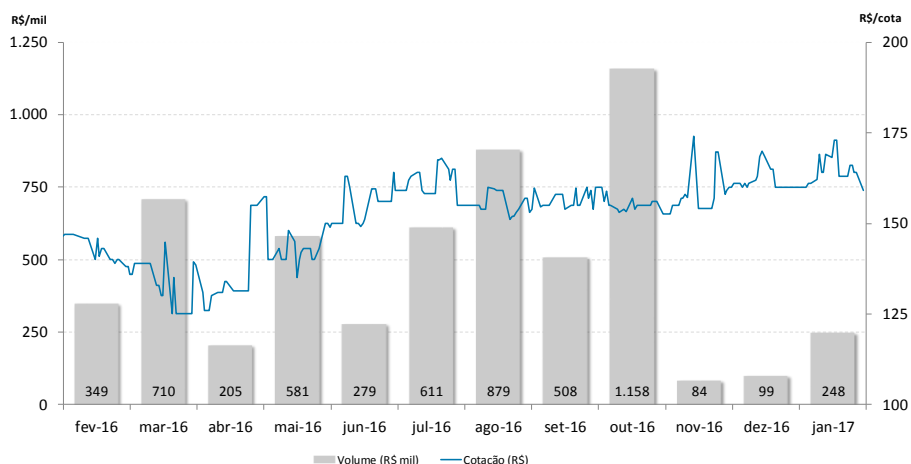
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11B) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde fevereiro de 2012.

Negociação no mês de janeiro

Cotas negociadas: 1.514

Cotação de fechamento: R\$ 167,00

Volume: R\$ 247.664



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Obras

Os valores das obras abaixo representam 100% daquelas em andamento no empreendimento, em linha com informação validada pelo Consultor do Fundo, na data-base Fevereiro de 2017. Conforme informado no relatório anterior, o total aprovado para o projeto é de R\$ 15.196.214,00. O Administrador do Condomínio tem obtido sucesso nas negociações, o que deve resultar em economia dos custos, a ser divulgada de forma definitiva após conclusão das obras.

	Total do Projeto	Total Realizado	Saldo a Realizar
Sistema de Acesso Controlado	890.376	818.488	71.888
Elevadores	6.689.685	6.611.016	78.669
Integração e Automação das CAGs das Torres Norte e Oeste	4.607.313	3.724.139	883.174
Atualização do BMS/ Modernização do Balancim	1.359.805	816.599	543.206
Substituição da iluminação e forro central do lobby	179.187	196.857	0
Relatórios de acessibilidade (PMSP) e premissas para certificação LEED O&M	431.923	246.426	185.497
Pavimentação Asfáltica das Vias Internas	-	-	-
Restauração das Fachadas de Granito	-	-	-
Reembolsáveis/Fee Administradora Predial	1.037.924	875.902	162.022
Total	15.196.214	13.289.427	1.906.787

Processos Judiciais

Processo Administrativo nº 16327.000092/2008-41: ainda está em andamento; assim que tivermos informações adicionais, divulgaremos ao mercado.

O cronograma completo 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.

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



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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.