

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

725

Patrimônio Líquido

R\$ 662.955.796,51

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 168,45

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

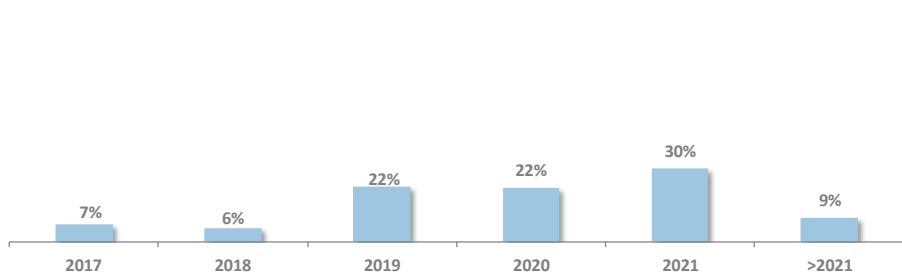
Rio Parapanema	CA Prog Computador	Consulado Canadá	Hines
IS Informática	FCB	Telefonica	Monsanto
Software AG	CP Group	Microsoft	Towers Watson
SKY Banda Larga	Polycom	TSP	Claro
Aleco	Briganti	Multiner	Petlove

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

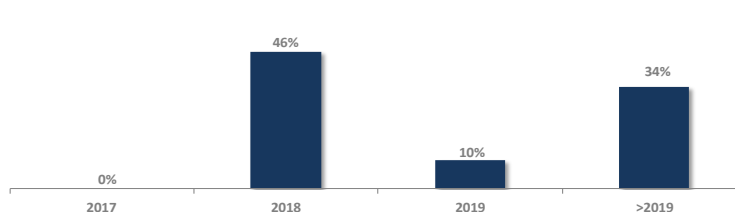
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
11%	8%	21%	4%	3%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
4%	18%	9%	18%	0%	0%

82% da carteira é reajustada pelo IGPM e 18% pelo IPCA.

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ

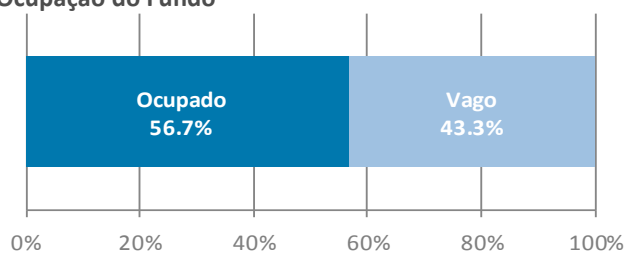


Revisional dos contratos em percentual da receita^{i,ii}



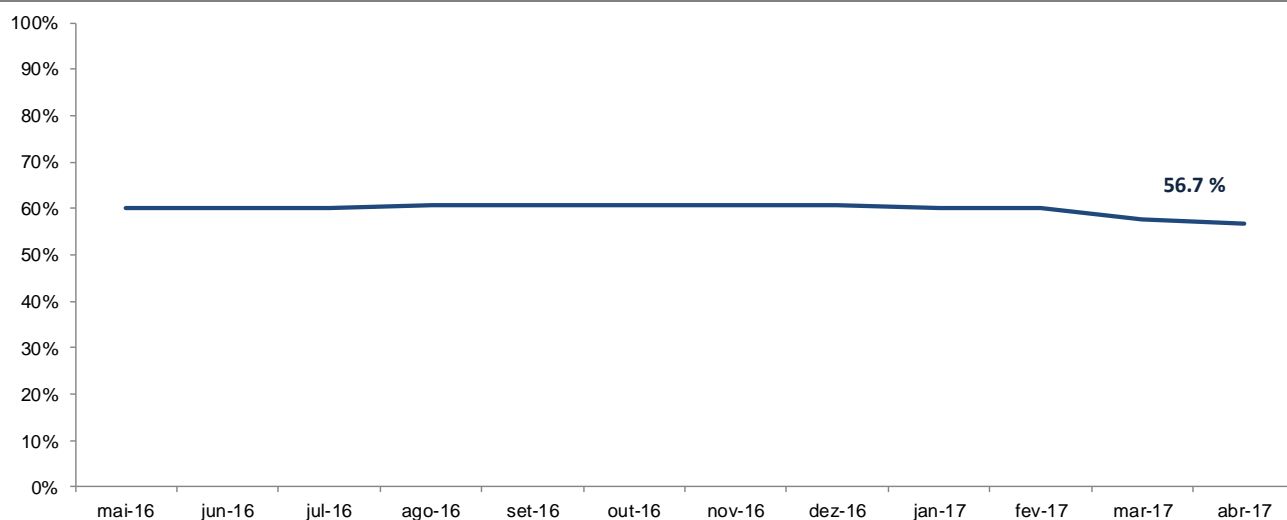
¹ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de 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. ¹¹ 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

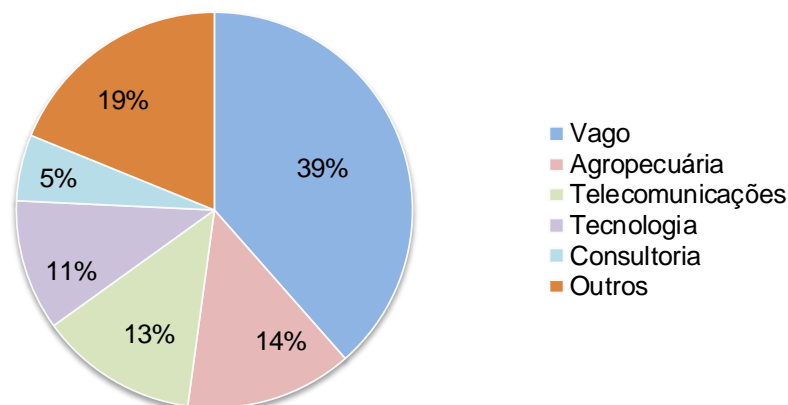


No final do mês de abril/2017, a taxa de ocupação é de 56,7%.

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	VAGO		OCUPADO
34	OCUPADO		
33	VAGO	OCUPADO	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	VAGO
19	OCUPADO		
18	VAGO		
17	OCUPADO		
16	OCUPADO		
15	OCUPADO		
14	OCUPADO		
12	VAGO		
11	VAGO		
10	VAGO	OCUPADO	OCUPADO
9	OCUPADO		
8	OCUPADO		
7	OCUPADO		
6	VAGO		
5	VAGO		
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 foi previsto para 30/01/2017, e prorrogada para ocorrer em Fevereiro/2017, porém novamente foi prorrogada. A vistoria e a entrega das chaves do imóvel ocorreram em Março/2017. Em Maio/2017 o Fundo recebeu a título de multa por rescisão antecipada o valor de R\$40.240,28.

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.

03/04/2017 – MONSANTO – Fato Relevante divulgado ao mercado, comunicando a formalização 2º Aditamento ao Contrato de Locação, formalizando a renovação do prazo de vigência da locação por um período de 5 anos, bem como e a revisão do valor da locação mensal. Em razão das condições da negociação, estipulou-se que a que a revisão do valor da locação mensal seria aplicável a partir do mês de início das negociações, que se deu em Novembro/2016. Assim, considerando que durante o período das negociações, compreendido entre Novembro/2016 à Março/2017, a Locatária permaneceu pagando o valor original contratado sem considerar a revisão negociada, a diferença a maior paga pela Locatária neste período será compensada com isenção carência do aluguel para os meses de competência de Abril/2017 à Junho/2017 e valor *pro rata* em Julho/2017.

05/05/2017 – Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que negociamos a Entrada do novo Locatário no espaço de 3.294,28 m², localizado no 11º e 12º andares, pelo prazo de 15 anos, e a Entrada de outro novo Locatário, Petlove, no espaço de 1.561,63 m², localizado no 36º andar, pelo prazo de 6 anos, ambos nas condições atuais de mercado.

19/05/2017 – RIO PARANAPENA ENERGIA – Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que recebemos Notificação de Saída pelo término da locação dos conjuntos N-3001 e N-3002, localizados no 30º andar do Imóvel. A devolução e a entrega das chaves está prevista para ocorrerem 30 de setembro de 2017. Na hipótese de se concretizar mencionada saída, a vacância do Imóvel deve atingir, aproximadamente, 38,5% da área locável.

Demonstração Consolidada de Resultados

	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17
Receitas	4.369.774	4.317.021	4.195.639	4.156.375	3.760.897	2.841.727
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.336.022	4.276.467	4.151.709	4.114.577	3.723.670	2.814.548
Financeiras	33.752	40.554	43.930	41.798	37.227	27.179
Despesas	(926.633)	(981.109)	(962.610)	(1.113.129)	(911.001)	(1.230.721)
Reserva de contingência	(162.399)	(172.074)	(159.145)	(154.038)	-	(228.527)
Ajustes ⁱ	(195.162)	105.575	(50.139)	37.511	99.688	9.958
Resultado Líquido	3.085.580	3.269.413	3.023.745	2.926.719	2.949.583	1.392.437

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

Reserva de Contingência: no final de abril, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.210.299,38

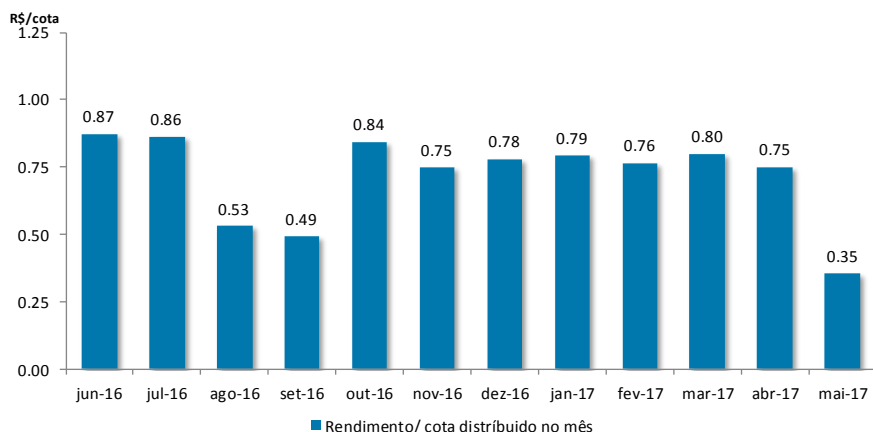
Destaques do mês – Observamos no mês de abril/2017 que o resultado foi impactado negativamente pela saída da Vestas e a renegociação de novos patamares de locação para outro locatário (Fato Relevante divulgado em 03 de abril de 2017). Em razão das condições da negociação, estipulou-se que a revisão do valor da locação mensal seria aplicável a partir do mês de início das negociações, que se deu em Novembro/2016. Assim, considerando que durante o período das negociações, compreendido entre Novembro/2016 e Março/2017, a Locatária pagou o valor original contratado sem considerar as novas condições comerciais negociadas, a diferença a maior paga pela Locatária neste período será compensada com isenção do aluguel para os meses de competência de Abril/2017 a Junho/2017 e valor pro rata em Julho/2017.

Para completar as despesas de condomínio tiveram um pequeno aumento, já considerando a saída da CA Computadores e o pagamento das comissões de intermediação.

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: 12/05/2017

Data de pagamento: 19/05/2017

Rendimento: R\$ 0,3538

Mês de referência: Abril

Mercado Secundário

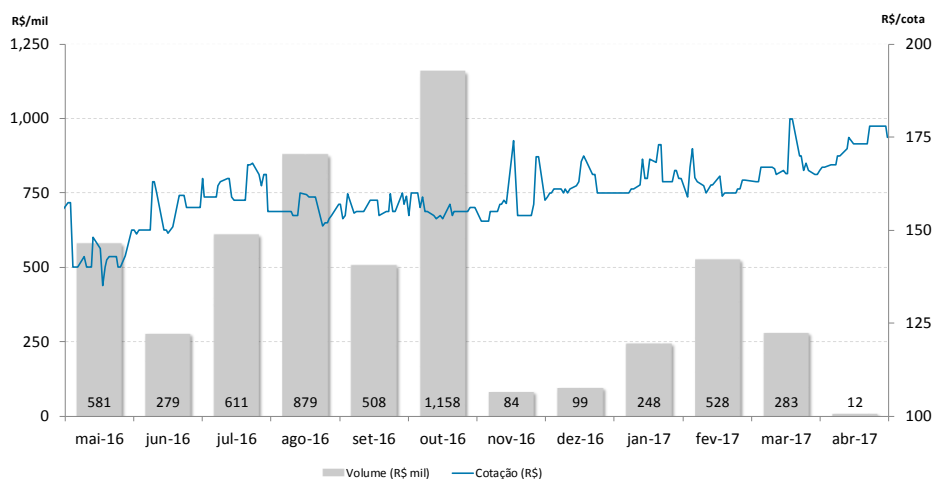
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde fevereiro de 2012.

Negociação no mês de abril

Cotas negociadas: 69

Cotação de fechamento: R\$ 175,00

Volume: R\$ 12.013



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 março 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 Automatização 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.

Outras Informações

A Administradora informa que por meio do Fato Relevante apresentado no dia 27 de Abril de 2017, comunicou aos cotistas sobre a alteração sobre a efetiva negociação das cotas no mercado de bolsa que passará a ocorrer a partir do dia 02 de Maio de 2017, onde o **código de negociação do Fundo (Ticker) se altera de TRNT11B para TRNT11**, excluindo-se, portanto, apenas a indicação de mercado de balcão organizado feita, por meio da letra "B".

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

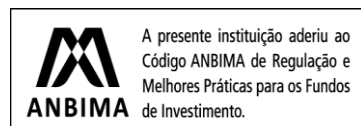
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.