

# Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

(CNPJ nº 04.722.883/0001-02)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM)  
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2020**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Norte

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Norte (“Fundo”) (administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 8)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 798.406 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

## Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

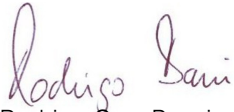
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 11 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi  
Contador CRC 1SP261156/O-7

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		75	-
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	3.215	2.623
Aluguéis a receber	6.1	16.318	16.062
Estacionamento a receber	6.1	29	139
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(615)	-
Outros valores a receber	20.4	-	1.806
Provisão para perda - outros valores a receber	20.4	-	(1.711)
Outros créditos	20.2	2.590	2.817
		<b>21.612</b>	<b>21.736</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Certificados de depósitos bancários	7	100	102
Depósitos judiciais	16	2.615	1.201
		<b>2.715</b>	<b>1.303</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Imóveis acabados		261.473	261.154
Ajuste de avaliação ao valor justo		536.933	593.946
	8	<b>798.406</b>	<b>855.100</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>822.733</b>	<b>878.139</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	11	2.789	2.867
Impostos e contribuições a recolher	15	3	5
Provisões e contas a pagar	20.3	2.029	1.395
		<b>4.821</b>	<b>4.267</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Exigível ao longo prazo</b>			
Obrigações por depósitos em garantia	7	100	102
Demandas judiciais	16	1.201	1.201
		<b>1.301</b>	<b>1.303</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>6.122</b>	<b>5.570</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	381.347	381.347
Reserva de contingência	12.5	1.113	1.943
Lucros acumulados		434.151	489.279
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>816.611</b>	<b>872.569</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>822.733</b>	<b>878.139</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis	9	39.399	47.161
Receitas de estacionamento	9	663	2.050
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		58	158
Receitas de multas rescisórias	20.6	2.606	91
Descontos concedidos	14	(2.120)	(2.623)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa		(615)	-
		<u>39.991</u>	<u>46.837</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	(57.013)	87.900
		<u>(57.013)</u>	<u>87.900</u>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(3.451)	(3.264)
Despesas de comissões	14	(370)	(278)
Despesas de condomínio	14	(4.524)	(5.104)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(41)	-
Despesas de allowance (pago ao locatário)	20.2	(225)	-
Outras despesas operacionais	20.5	(4.624)	-
		<u>(13.235)</u>	<u>(8.646)</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>(30.257)</u>	<u>126.091</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		96	226
Despesas de com cotas de fundos de renda fixa		(43)	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(14)	(56)
		<u>39</u>	<u>170</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesa de consultoria	14	(277)	(514)
Despesa legais	14	(138)	(132)
Taxa de administração - Fundo	10 e 14	(454)	(602)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(60)	(60)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(74)	(1.535)
		<u>(1.003)</u>	<u>(2.843)</u>
<b>Lucro líquido/(prejuízo) do exercício</b>		<u>(31.221)</u>	<u>123.418</u>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	12.1	<u>3.935.562</u>	<u>3.935.562</u>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<u>(7,93)</u>	<u>31,36</u>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<u>207,50</u>	<u>221,71</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Reserva de contingência</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>381.347</b>	<b>975</b>	<b>401.295</b>	<b>783.617</b>
Reversão da reserva de contingência	12.5	-	968	(968)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	123.418	123.418
Rendimentos apropriados	11	-	-	(34.466)	(34.466)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>381.347</b>	<b>1.943</b>	<b>489.279</b>	<b>872.569</b>
Constituição da reserva de contingência	12.5	-	(830)	830	-
Prejuízo do exercício		-	-	(31.221)	(31.221)
Rendimentos apropriados	11	-	-	(24.737)	(24.737)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>381.347</b>	<b>1.113</b>	<b>434.151</b>	<b>816.611</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	36.724	43.738
Recebimento de receitas de estacionamento	773	2.097
Recebimento de receitas de multas rescisórias	2.606	91
Recebimento de receitas com desmobilização	-	207
Pagamento de despesas de consultoria	(329)	(473)
Pagamento com manutenção e conservação	(41)	-
Pagamento de despesas de condomínio	(3.787)	(4.773)
Pagamento de IPTU e condomínio - Valores a receber	-	(1.806)
Pagamento de despesas de comissões	(370)	(278)
Pagamento de despesas legais	(137)	(131)
Pagamento de depósito judicial	(1.413)	-
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(14)	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(3.451)	(3.264)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(485)	(583)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(60)	(60)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(4.266)	(158)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	-	(56)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>25.750</b></u>	<u><b>34.551</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa, líquido	53	226
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(319)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(266)</b></u>	<u><b>226</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(24.815)	(34.663)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(2)	1
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>(24.817)</b></u>	<u><b>(34.662)</b></u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>667</b>	<b>115</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>2.623</b>	<b>2.508</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u><b>3.290</b></u>	<u><b>2.623</b></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 9 de outubro de 2001, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 10 de outubro de 2001 e o início de suas atividades em 29 de outubro de 2001.

O Fundo tem por objeto a aquisição de fração ideal da Torre Norte e participação na sua gestão patrimonial, voltada a locações de escritórios de alto padrão. O Torre Norte é um edifício de escritórios de alto padrão, integrante do empreendimento imobiliário Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Av. Das Nações Unidas, nº 12.901, no bairro de Brooklin Paulista Novo, na Cidade e Estado de São Paulo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

<b>TRNT11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Janeiro	239,02
Fevereiro	244,50
Março	235,00
Abril	205,00
Mai	186,00
Junho	190,00
Julho	179,00
Agosto	182,00
Setembro	183,51
Outubro	182,15
Novembro	173,03
Dezembro	194,00

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 11 de março de 2021.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente da seguinte forma:

### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

### II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

#### **3.3 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

#### **3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- . Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- . Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- . Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

#### **3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

#### **3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2, apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

#### **3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

### **4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

#### **4.1 Riscos associados ao Fundo**

##### **4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### **4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### **4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### **4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

#### **4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### **4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **4.1.9 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

#### 4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

#### 4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

##### 4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

##### 4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

##### 4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

#### 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

##### 5.1 De caráter não imobiliário

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	-	527
(b) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP	-	472
(c) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF DI	3.215	1.624
	<u>3.215</u>	<u>2.623</u>

(a) Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composta por cotas do Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF DI é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

#### 6. Contas a receber

##### 6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

<u>Prazo</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
A vencer	2.607	3.415
Vencidos até 120 dias	-	71
Vencidos de 121 a 180 dias	538	-
Vencidos de 181 a 360 dias	975	-
Vencidos acima de 360 dias	2	-
Fluxo futuro dos aluguéis	12.225	12.715
	<u>16.347</u>	<u>16.201</u>

Foi acordado um diferimento com a locatária Wework no montante total de R\$ 1.225 no qual o aluguel com competência em junho de 2020 foi reduzido em 100% e o aluguel com competência em julho de 2020 foi reduzido em 50%. Desta forma, os aluguéis diferidos serão pagos em 6 parcelas mensais e consecutivas a iniciar o pagamento das mesmas juntamente com o pagamento do aluguel de janeiro de 2021 com vencimento em fevereiro de 2021 e irá findar-se em julho 2021, juntamente com o pagamento do aluguel de competência em junho 2021.

##### 6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentaram o seguinte vencimento:

<u>Prazo</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Vencidos de 121 a 180 dias	(121)	-
Vencidos de 181 a 360 dias	(167)	-
Vencidos acima de 360 dias	(2)	-
Efeito vagão ("arrasto") (*)	(325)	-
	<u>(615)</u>	<u>-</u>

(\*) Efeito vagão se refere ao procedimento que provisiona todos os aluguéis vincendos ou vencidos há menos de 120 dias de um locatário inadimplente há mais de 120 dias.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Saldo no início do exercício</b>	-	(28)
Constituição da provisão	(615)	-
Reversão da provisão	-	28
<b>Saldo ao final do exercício</b>	<u>(615)</u>	<u>-</u>

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**7. Aplicações vinculadas e depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia**

São valores garantidos através de depósito caução no Banco Itaú Unibanco S.A, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários.

<b>Aplicação</b>	<b>Taxa de remuneração</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
CDB do Banco Itaú Unibanco	67%, 75%, 93%, 95% e 96% do CI	100	102
		<b>100</b>	<b>102</b>

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

**8. Propriedades para investimento**

**8.1 Descrição dos empreendimentos**

Corresponde a 100% do Edifício de escritórios de alto padrão denominado Torre Norte, integrante do empreendimento imobiliário Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Avenida Nações Unidas, nº 12.901 Brooklin - São Paulo - SP, registrado sob a matrícula nº 151.676, 168.274 a 168.341, 167.490, 167.841 a 168.273, 152.083 a 152.502 do 15º registro de Imóveis de São Paulo. O empreendimento é composto por 5 subsolos de garagem, térreo, mezanino técnico, 34 pavimentos tipos, com 2 unidades autônomas por pavimento e cobertura (heliporto) e foi construído em uma área total de 32.367 m², que possui atualmente uma área bruta locável de 61.854.81 m².

<b>Valor justo 31/12/2020</b>	<b>Valor justo 31/12/2019</b>
798.406	855.100
<b>798.406</b>	<b>855.100</b>

**8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>767.200</b>
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	87.900
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>855.100</b>
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	319
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(57.013)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>798.406</b>

**8.3 Avaliação a valor justo**

<b>Empreendimento</b>	<b>Método</b>	<b>Percentual de vacância</b>	<b>31/12/2020</b>		
			<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Centro Empresarial Nações Unidas	(a)	49,43%	10 anos	8,50% a.a	7,50% a.a

<b>Empreendimento</b>	<b>Método</b>	<b>Percentual de vacância</b>	<b>31/12/2019</b>		
			<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Centro Empresarial Nações Unidas	(a)	11,73%	10 anos	7,75% a 8,75% a.a	7,00% a 8,00% a.a

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield (2019 - CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE)), datados de novembro de 2020 e 2019, e formalmente aprovados pela administração em janeiro de 2021 e fevereiro 2020. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel do fundo é um edifício de grande porte, alto padrão construtivo e com ótimas especificações técnicas. Estas características aliadas à sua localização estratégica no mercado de escritórios de São Paulo e aos contratos de locação de longo prazo e com empresas de renome, tornam o empreendimento único e atrativo a investidores qualificados do segmento, como fundos privados, FII e investidores estrangeiros, por exemplo. A redução da taxa de juros e a maior proximidade de uma recuperação econômica resultou no aumento do apetite dos investidores do segmento, os quais estariam mais dispostos a aceitar rentabilidades iniciais mais baixas (em relação ao ano passado) visando a performance dos aluguéis a médio-longo prazo. Desta forma, acreditamos que o Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado possa indicar o valor de mercado mais provável caso o imóvel estivesse disponível para aquisição.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo

O imóvel para renda do Fundo encontra-se segurado quanto ao montante máximos abaixo mencionado:

<b>Natureza do Bem</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Risco máximo coberto</b>
Centro Empresarial Nações Unidas	(1)	796.635

(1) O imóvel acabado para renda do Fundo encontra-se segurado por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

**9. Receita de aluguéis e estacionamentos**

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Receita de aluguéis	39.399	47.161
Receitas de estacionamento	663	2.050
	<b>40.062</b>	<b>49.211</b>

A unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis e estacionamento do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos (vide nota explicativa nº 14), abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 há uma variação na receita de aluguel, se comparada ao exercício de 31 de dezembro de 2019, isso se dá em função do aumento da vacância (vide nota explicativa nº 8.3) do Fundo, que é justificada pelos distratos de alguns contratos de locação durante o exercício.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**10. Encargos e taxa de administração**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Taxa de administração	454	602
	<b>454</b>	<b>602</b>

A taxa de administração será de até 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento), calculada sobre os rendimentos distribuídos mensalmente pelo Fundo, a ser paga no 20º (vigésimo) dia de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira delas no 1º (primeiro) dia útil do mês seguinte ao da aprovação da constituição do Fundo pela CVM, composta de: (a) valor fixo equivalente a 1,5% (um e meio por cento) à razão de 1/12 avos, que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 deste regulamento, aplicada pelo prestador de serviço.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**11. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribuirá a seus cotistas, 100% (cem por cento) do seu resultado, calculado com base nas disponibilidades de caixa existentes, refletidos em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	(31.221)	123.418
Inadimplência com rendas	(1.443)	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	57.013	(87.900)
Aluguéis apropriados no exercício (linearizados)	490	(384)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	615	(28)
Aluguéis (a receber) recebidos	-	65
Despesas operacionais pagas/não pagas	(40)	39
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>25.414</b>	<b>35.210</b>
Reserva para contingência	830	(968)
Allowance	225	224
Depósito judicial	(1.413)	-
Retenções para pagamento de benfeitorias e obras em andamento	(319)	-
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>(677)</b>	<b>(744)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>24.737</b>	<b>34.466</b>
Rendimentos (a distribuir)	(2.789)	(2.867)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	2.867	3.064
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>24.815</b>	<b>34.663</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>6,31</b>	<b>8,81</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,34%	97,89%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	677	744

**12. Patrimônio Líquido**

**12.1 Cotas integralizadas**

	<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
	<u>Quantidade</u>	<u>R\$</u>	<u>Quantidade</u>	<u>R\$</u>
Cotas de investimentos subscritas	3.935.562	381.347	3.935.562	381.347
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>3.935.562</b>	<b>381.347</b>	<b>3.935.562</b>	<b>381.347</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>96,90</b>		<b>96,90</b>

**12.2 Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve emissão de novas cotas.

**12.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve amortização de cotas.

**12.4 Gastos com colocação de cotas**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

**12.5 Reserva de contingência**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Reserva de contingência	1.113	1.943
	<b>1.113</b>	<b>1.943</b>

O regulamento do Fundo prevê que para o cumprimento de seus compromissos operacionais, o Fundo poderá constituir uma reserva especial, limitada a 2% do valor de seu patrimônio.

Em 31 de dezembro de 2020 o fundo reverteu reserva de contingência no valor de R\$830 e em 2019 constituiu reserva de contingência no valor de R\$968

**13. Retorno sobre patrimônio líquido**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	-31.221	123.418
Patrimônio líquido inicial	872.569	783.617
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>-3,58%</b>	<b>15,75%</b>



**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**14. Encargos debitados ao Fundo**

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	2.120	0,24	2.623	0,33
Despesas de tributos municipais e federais	3.451	0,40	3.264	0,41
Despesas de condomínio	4.524	0,52	5.104	0,64
Despesas de comissões	370	0,04	278	0,04
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	41	0,01	-	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	0,00	56	0,01
Despesa de consultoria	277	0,03	514	0,06
Despesa legais	138	0,02	132	0,02
Taxa de administração - Fundo	454	0,05	602	0,08
Taxa de fiscalização da CVM	60	0,01	60	0,01
Outras receitas (despesas) operacionais	74	0,01	1.535	0,19
	<b>11.523</b>	<b>1,33</b>	<b>14.168</b>	<b>1,79</b>
<b>Patrimônio Líquido médio mensal</b>		<b>868.765</b>		<b>791.630</b>

(\*) Descontos concedidos no exercício compõe R\$ 2.120 (2019 - R\$ 2.623). Os descontos estão relacionados ao reflexo da economia no contexto da pandemia do COVID-19.

**15. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

	31/12/2020	31/12/2019
Impostos e contribuições a recolher (*)	3	5
	<b>3</b>	<b>5</b>

(\*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

**16. Demandas judiciais**

Depósitos em juízo são representados por:

(a) Depósito judicial relativo ao Mandado de segurança (Processo 0021876-54.2002.4.03.6100) impetrado para afastar a obrigatoriedade de recolhimento de CPMF sobre a integralização de cotas de determinado cotista do FII Torre Norte. Em 31 de dezembro de 2019 o saldo depositado em juízo e a respectiva provisão de obrigação fiscal monta em R\$ 1.201 (2019 - R\$1.201).

(b) O processo 1119129-12.2019.8.26.0100 se trata de "AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS COM PEDIDO DE LIMINAR", que tem como objeto apurar as causas e soluções para os vazamentos recorrentes (20/09/2017, 18/02/2018, 13/07/2019 e 17/11/2019) que provocaram inundações no conjunto nº 1001, 10º andar, Torre Norte, ocupado pelo escritório Autor. A probabilidade de perda para o Fundo é considerada possível. Em 31 de dezembro de 2020, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como possível montam a R\$ 1 (2019 - R\$ 1).

(c) Depósito judicial referente aos valores de condomínio e IPTU do Locatário Bulls que o Fundo deveria ter recebido, porém, não foi pago. Desta forma, devido aos desdobramentos no processo numero 11288724620198260100, caracterizado por ação de despejo e cobrança referente aos 28o, 29o e 30o andares do imóvel Torre Norte, o Fundo realizou o pagamento da guia de depósito judicial no montante de R\$1.413.

(d) O processo 1037414-14.2020.8.26.0002 tem por objeto central o reequilíbrio do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Parte do Conjunto N - 302, correspondente a 266,67 m² de área privativa locada, localizado no 3º andar da Torre Norte do Centro Empresarial Nações Unidas ("CENU"), situada nesta Capital na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, nesta cidade de São Paulo, juntamente com 6 vagas de garagem, em decorrente da grave crise financeira gerada pelo novo coronavírus (Covid-19). 02 – E, para isso, a KINGSLEY GATE junta cópia da sua Escrituração Contabil Fiscal bem como dos demonstrativos do seu faturamento nos anos de 2019 e 2020. Em suma Ilustre Julgador as informações trazidas nesta ação não apenas são revestidas de sigilo e de valor comercial para as partes, mas também assegurariam vantagem indevida no mercado a quem venha a ter acesso a elas. Em 31 de dezembro de 2020, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como possível montam a R\$ 290 (2019 - R\$ 0).

**17. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

**18. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nºs 5, 10 e 17.

**19. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquias de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	3.215	-	3.215
Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia	-	100	-	100
Propriedades para investimento	-	-	798.406	798.406
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>3.315</b>	<b>798.406</b>	<b>801.721</b>
				<b>31/12/2019</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	2.623	-	2.623
Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia	-	102	-	102
Propriedades para investimento	-	-	855.100	855.100
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>2.725</b>	<b>855.100</b>	<b>857.825</b>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 7 (Aplicações vinculadas e depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia) e 8 (Propriedades para investimento).

**20. Outras informações**

- 20.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 20.2** O saldo de outros créditos monta a R\$ 2.590 (2019 - R\$ 2.817), está representado por allowance pagos pelo Fundo ao locatário no valor de R\$ 2.590 (2019 - R\$ 2.815) os quais estão sendo apropriados ao resultado com base no prazo de contrato de locação.
- 20.3** O saldo de provisão e contas a pagar monta a R\$ 2.029 (2019- R\$ 1.395), e está substancialmente representado por R\$ 1.185 (2019 - R\$ 1.192) referente aos valores recebidos dos antigos locatários por ocasião da rescisão dos contratos, para fazer face aos gastos a serem incorridos pelo Fundo em obras de adequação dos referidos andares vagos do imóvel, visando a próxima locação do mesmo e R\$ 736 (2019 - R\$ 0) referente a contas a pagar de valores de condomínio.
- 20.4** O saldo de outros valores a receber monta a R\$ 0 (2019 - R\$ 1.806). Em 2020, o saldo de R\$1.711 referente aos valores de condomínio e IPTU devidos pelo locatário Bulls, pagos pelo Fundo, foram baixados e a sua respectiva provisão revertida. O Fundo entrou com ação de despejo e cobrança. Vide nota explicativa nº 16.
- 20.5** As despesas operacionais de propriedades pra investimento no montante de R\$4.624 referem-se a despesas realizadas em função da ação de despejo e cobrança do Locatário Bulls. Vide nota explicativa nº 16.
- 20.6** O saldo de receita com multa rescisória no montante de R\$ 2.606 (2019 - R\$ 91) refere-se à rescisão de contrato de aluguel do locatário Sky Serviços de Banda Larga Ltda ocorrido em setembro de 2020.
- 20.7** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 20.8** Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 23 de dezembro de 2019, foi aprovada a alteração dos artigos 4º e 5º do regulamento, referentes a rescisão da consultoria Tishman Speyer Método Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda., e contratação da nova consultoria Matchpoint - Real Estate Matching.
- 20.9** Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderão sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

**21. Eventos subsequentes**

Em 05 de janeiro de 2021, a saída do locatário CHS Agronegócio Indústria e Comércio Ltda. do imóvel Torre Norte se concretizou, conforme divulgado em Fato Relevante em 14 de outubro de 2020.

Com exceção do evento subsequente mencionado acima, até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Caio Adelfo Elias Flávio**  
Contador  
CRC: SP- 320.930/O-8

**Allan Hadid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*