

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

714

Patrimônio Líquido

R\$ 663.079.004,22

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 168,48

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

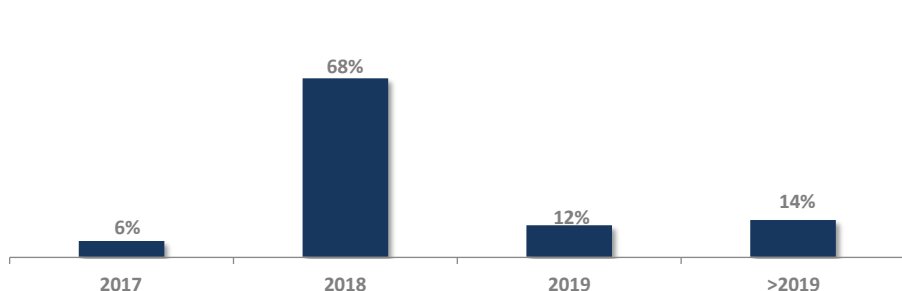
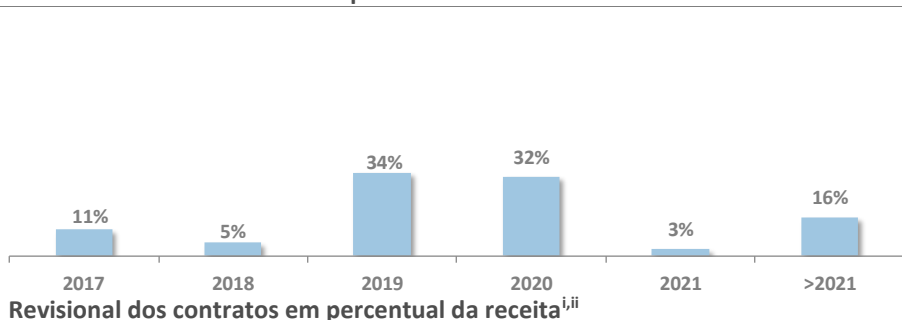
Rio Parapanema	Petlove	Consulado Canadá	Hines
IS Informática	FCB	Telefônica	Monsanto
Software AG	CP Group	Microsoft	Towers Watson
SKY Banda Larga	Polycom	TSP	Claro
Aleco	Briganti	Multiner	

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
7%	12%	26%	2%	1%	6%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
6%	26%	13%	0%	0%	0%

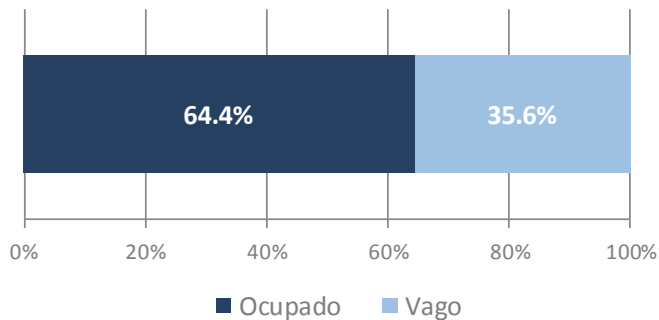
82% da carteira é reajustada pelo IGPM e 18% pelo IPCA.

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ



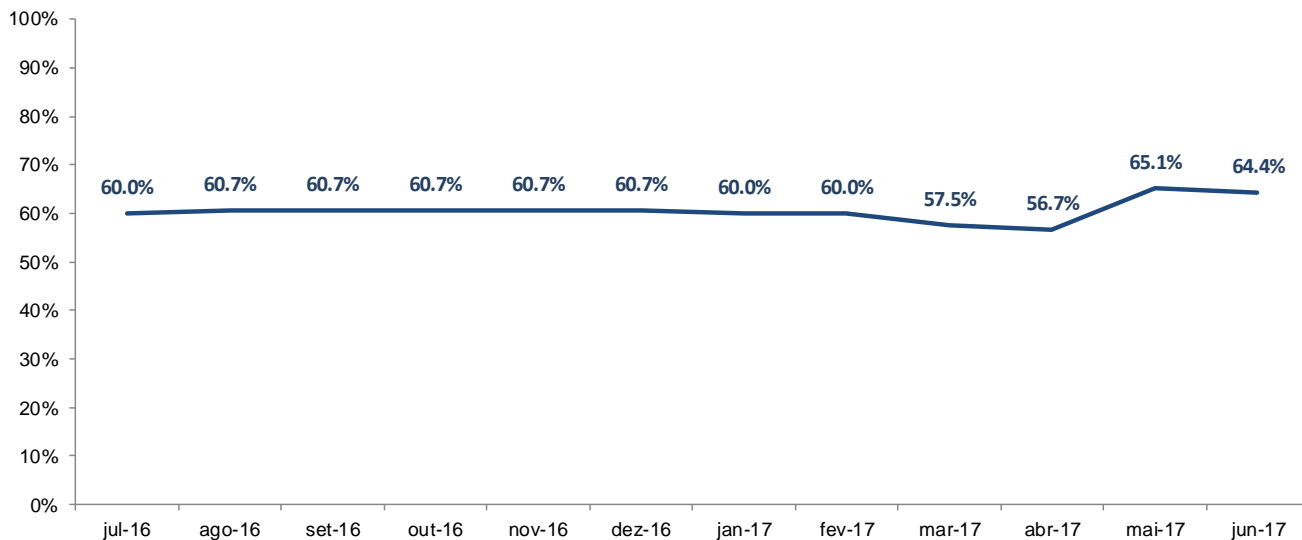
¹ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de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

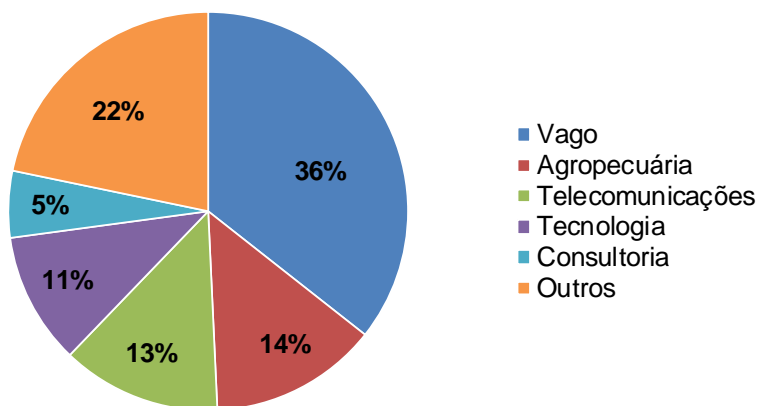


No final do mês de junho/2017, a taxa de ocupação foi de 64,4%.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Setor de Ocupação dos Locatários em Porcentual da ABL



Quadro de Ocupação Atual

Andar	Ocupação		
36	VAGO		
35	OCUPADO		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	OCUPADO		
11	OCUPADO		
10	VAGO	OCUPADO	OCUPADO
9	OCUPADO		
8	OCUPADO		
7	OCUPADO		
6	VAGO		OCUPADO
5	VAGO		
4	OCUPADO	OCUPADO	
3	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO
2	VAGO		

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

Informações Gerais

11/01/2017 – SKY – Notificação de Saída antecipada da locação do 4º andar. A devolução do imóvel, inicialmente prevista para ocorrer em Jul/2017, foi prorrogada para ocorrer no término do prazo contratual, a qual passa a ser 31/08/2017

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.

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 do imóvel, inicialmente está prevista para ocorrer em 30/09/2017.

Demonstração Consolidada de Resultados

	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17	mai-17	jun-17
Receitas	4.195.639	4.156.375	3.760.897	2.841.727	2.891.416	2.686.936
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.151.709	4.114.577	3.723.670	2.814.548	2.870.752	2.669.757
Financeiras	43.930	41.798	37.227	27.179	20.664	17.179
Despesas	(962.610)	(1.113.129)	(911.001)	(1.230.721)	(1.622.626)	(1.497.666)
Reserva de contingência	(159.145)	(154.038)	-	(228.527)	(79.100)	(43.787)
Ajustes ⁱ	(50.139)	37.511	99.688	9.958	(4.000)	3.679
Resultado Líquido	3.023.745	2.926.719	2.949.583	1.392.437	1.185.691	1.149.163

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

Reserva de Contingência: no final do mês de junho, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.333.186,42

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/m², representando uma queda de aproximadamente 8% na comparação com 2015.

Distribuição

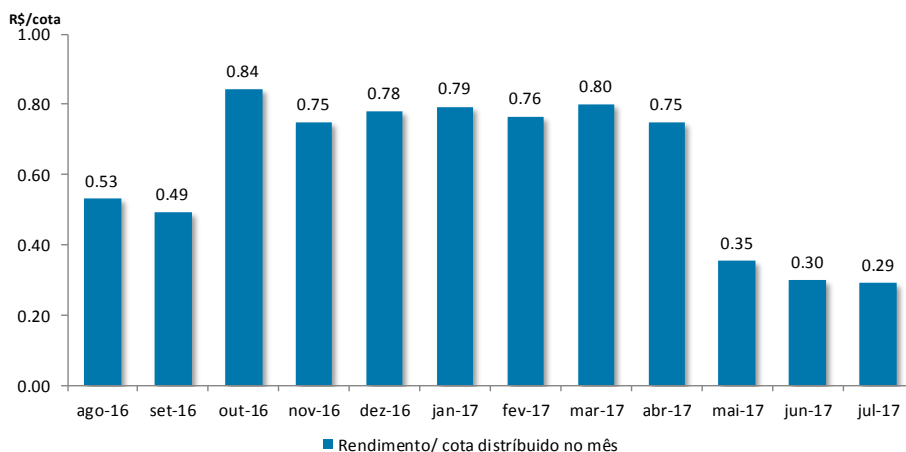
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/07/2017

Data de pagamento: 20/07/2017

Rendimento: R\$ 0,2923

Mês de referência: Junho



Mercado Secundário

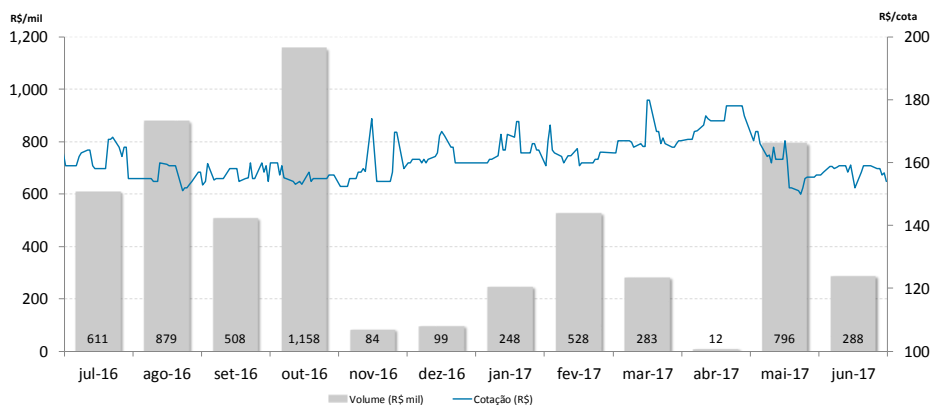
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11) são negociadas no Mercado de Bolsa da BM&F Bovespa.

Negociação no mês de junho

Cotas negociadas: 1,836

Cotação de fechamento: R\$ 154,00

Volume: R\$ 287,641



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 junho 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 resultou em uma economia dos custos, no montante de R\$ 269.839,00 de forma definitiva após conclusão das obras.

	Total do Projeto	Total Realizado	Saldo a Realizar
Sistema de Acesso Controlado	890.376	818.488	-
Elevadores	6.689.685	6.609.180	-
Integração e Automação das CAGs das Torres Norte e Oeste	4.607.313	4.424.038	-
Atualização do BMS/ Modernização do Balancim	1.359.805	1.226.343	-
Substituição da iluminação e forro central do lobby	179.187	196.857	-
Relatórios de acessibilidade (PMSP) e premissas para certificação LEED O&M	431.923	376.697	-
Pavimentação Asfáltica das Vias Internas	-	-	-
Reembolsáveis/Fee Administradora Predial	1.037.924	875.902	98.871
Total	15.196.214	14.827.504	98.871

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

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

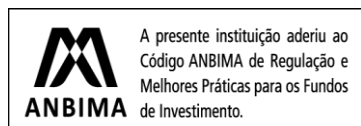
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.