

### Informações

#### Objeto e Perfil do Fundo

A aquisição de fração ideal da Torre Norte e participação na sua gestão patrimonial, voltada a locações de escritórios de alto padrão.

#### Início do Fundo

10/10/2001

#### Quantidade de Emissões

10

#### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM  
CNPJ:59.281.253/0001-23

#### Taxa de Administração

1,50% sobre o rendimento mensal<sup>i</sup>

#### Consultor

Tishman Speyer

#### Taxa de Consultoria

1,25% sobre o aluguel mensal

#### Área Locável do Empreendimento

61.854,44 m<sup>2</sup>

#### Cotistas

715

#### Patrimônio Líquido

R\$ 665.228.560,78

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 169,03

#### Quantidade de Cotas

3.935.562

<sup>i</sup>observando valor mínimo de R\$10.000,00. A Taxa de administração também é composta pelo valor variável de R\$12.000,00 referentes aos serviços de escrituração, conforme previsto no regulamento do Fundo.

### 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, 61.800m<sup>2</sup> de Área Locável e lajes de 1650m<sup>2</sup> à 1710m<sup>2</sup>. Como facilidades, o edifício dispõe de heliponto, 3.626 vagas de estacionamento, 24 elevadores, assim como bicicletário e integração ao Shopping Center Nações Unidas.



### Locatários

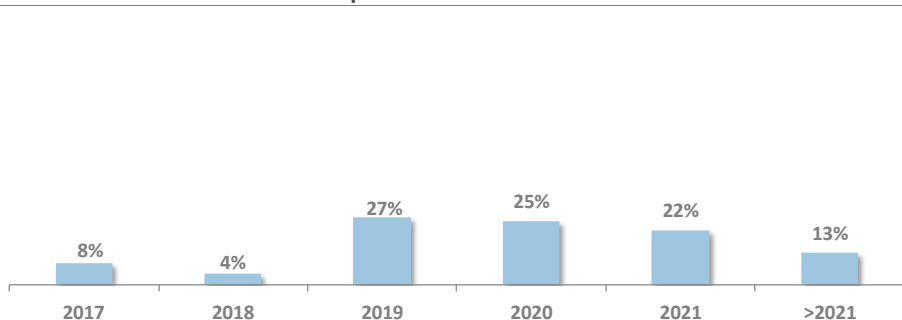
Telefônica	Petlove	Consulado Canadá	Hines
IS Informática	FCB	Vivo	Monsanto
Software AG	CPGroup	Microsoft	Towers Watson
SKY Banda Larga	Polycom	TSP	Claro
Aleco	Briganti	Multiner	

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

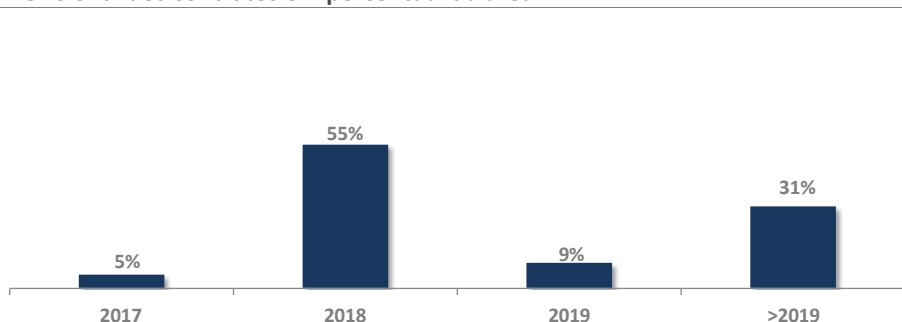
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
7%	6%	10%	1%	0%	3%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2%	10%	14%	0%	0%	0%

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

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

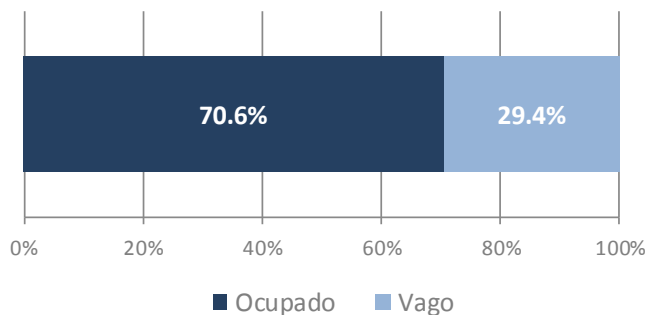


### Revisional dos contratos em percentual da área<sup>iii</sup>



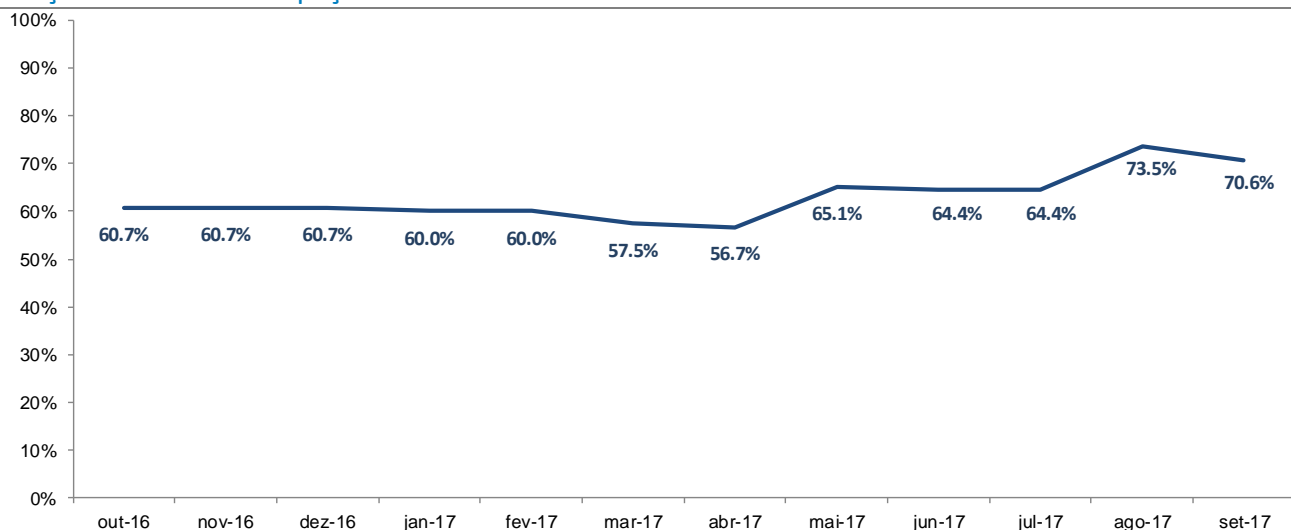
<sup>i</sup> Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. <sup>ii</sup> Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revistos. Contrato qualificados como *built-to-suit* podem prever regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

### Ocupação do Fundo

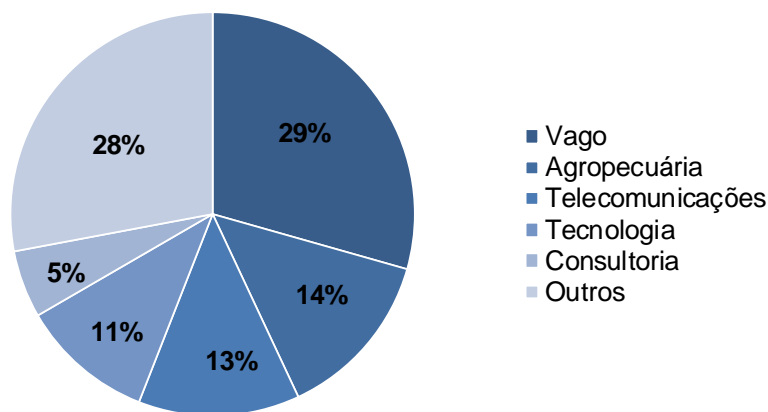


No final do mês de setembro/2017, a taxa de ocupação foi de 70,6%.

### Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



### Sector de Ocupação dos Locatários em Porcentual da ABL



## Quadro de Ocupação Atual

Andar	Ocupação		
36	VAGO		
35	OCUPADO		OCUPADO
34	OCUPADO		
33	VAGO	OCUPADO	OCUPADO
32	OCUPADO		
31	OCUPADO		
30	VAGO		
29	VAGO		
28	VAGO		
27	OCUPADO		
26	OCUPADO		
25	OCUPADO		
24	OCUPADO		
23	OCUPADO		
22	VAGO		OCUPADO
21	VAGO	OCUPADO	
20	OCUPADO	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 até o término do prazo contratual, ou seja, em 31/08/2017. Em 05/10/2017 a Locatária nos enviou Notificação com nova data para a devolução imóvel que se dará em 31/12/2017.

**28/08/2017** – Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que negociamos a entrada de um novo locatário no espaço de 5.652,32 m<sup>2</sup>, localizado no 23º, 24º e 25º andares, possuindo carência de acordo com praticado no mercado sendo que o prazo do contrato é de 15 anos com início.

**30/08/2017** – Fato Relevante divulgado ao mercado informando que ocorreu a quitação das dívidas referente ao Processo Administrativo nº 16327.000092/2008-41 – Período de 01/2002 a 12/2003, a Autoridade Fiscal negou o recurso especial interposto pelo Banco Ourinvest S.A, antigo administrador do Fundo e responsável pelo cumprimento das obrigações tributárias dos Fundos à época do fato gerador, sendo devido pelo Fundo os valores relativos à retenção da extinta Contribuição Provisória sobre a Movimentação ou Transmissão de Valores (“CPMF”) sobre as movimentações financeiros do Fundo. A referida quitação não teve impacto na distribuição de rendimentos do Fundo pois foi compensada com receita de aluguel extraordinária recebida em 02 parcelas, sendo a primeira no mês de agosto no valor de R\$ 765.034,37 e outra em setembro no valor de R\$ 780.263,35.

**11/10/2017 – RIO PARANAPENA ENERGIA** – Fato Relevante divulgado ao mercado, informando a desocupação dos conjuntos N-3001 e N-3002, localizados no 30º andar do Imóvel e o recebimento da multa em 05/10/2017 no valor de R\$ 1.163.815,68, em razão da rescisão antecipada do contrato.

**19/10/2017** – Foi firmado do 2º aditivo ao Contrato de Locação com a HINES DO BRASIL, locatária do 6º andar, com a finalidade de prorrogar o prazo contratual por 6 anos, contados a partir de 15/09/2017 e término em 14/09/2023 e renegociar o valor do aluguel.

**27/10/2017** – Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que foi firmado do 5º aditivo ao Contrato de Locação com a SKY SERVIÇOS DE BANDA LARGA, locatária do 14º, 15º e 26º andares, com a finalidade de prorrogar o prazo contratual por 8 anos, contados a partir de 01/09/2017 e término em 31/08/2025 e renegociar o valor do aluguel, resultando em redução na receita do Fundo de 5,57%.

### Demonstração Consolidada de Resultados

	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17
Receitas	2.841.727	2.891.416	2.686.936	3.178.145	4.084.165	4.061.062
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.814.548	2.870.752	2.669.757	3.155.168	4.051.839	4.030.045
Financeiras	27.179	20.664	17.179	22.977	32.326	31.017
Despesas	(1.230.721)	(1.622.626)	(1.497.666)	(1.349.710)	(819.966)	(399.005)
Reserva de contingência	(228.527)	(79.100)	(43.787)	(91.990)	(116.133)	(184.203)
Ajustes <sup>i</sup>	9.958	(4.000)	3.679	11.358	(941.547)	22.012
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.392.437</b>	<b>1.185.691</b>	<b>1.149.163</b>	<b>1.747.804</b>	<b>2.206.519</b>	<b>3.499.866</b>

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

**Reserva de Contingência:** no final do mês de setembro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.725.512,16

### Distribuição

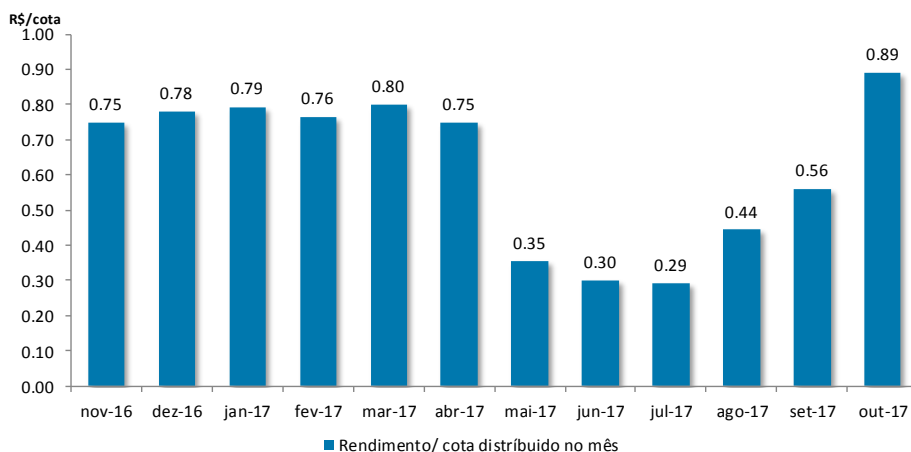
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

**Data base:** 13/10/2017

**Data de pagamento:** 20/10/2017

**Rendimento:** R\$ 0,8892

**Mês de referência:** Setembro



### Mercado Secundário

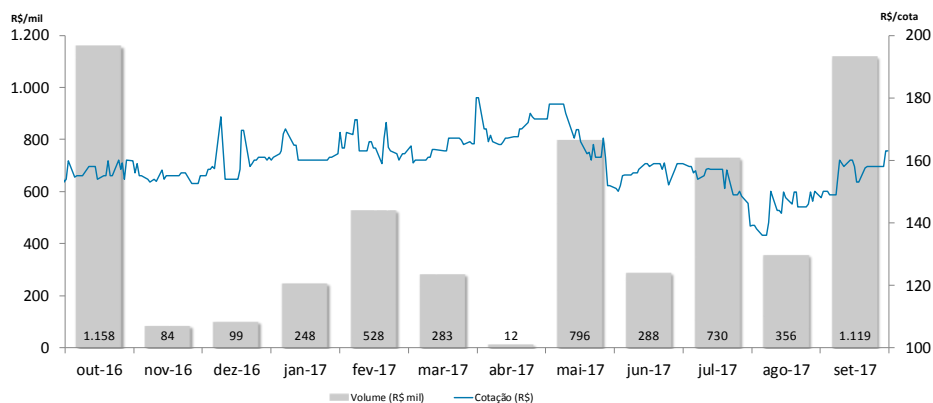
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de setembro

**Cotas negociadas:** 7.147

**Cotação de fechamento:** R\$ 162,99

**Volume:** R\$ 1.119.348



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

### Obras

Os valores das obras abaixo representam 100% daquelas realizadas no empreendimento, em linha com informação validada pelo Consultor do Fundo, na data-base outubro de 2017. 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 Automatização 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
<b>Total</b>	<b>15.196.214</b>	<b>14.827.504</b>	<b>98.871</b>

### Processos Judiciais

#### Processo Administrativo nº 16327.000092/2008-41

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.

### Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

- [Site da Administradora](#)

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

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

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

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



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

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.