

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

61.854,44 m²

Cotistas

710

Patrimônio Líquido

R\$ 666.369.828,46

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 169,32

Quantidade de Cotas

3.935.562

ⁱ observado o valor mínimo de R\$10.000,00. A Taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referentes aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

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, 61.854,44m² de área locável e lajes de 1.650m² à 1.710m². 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

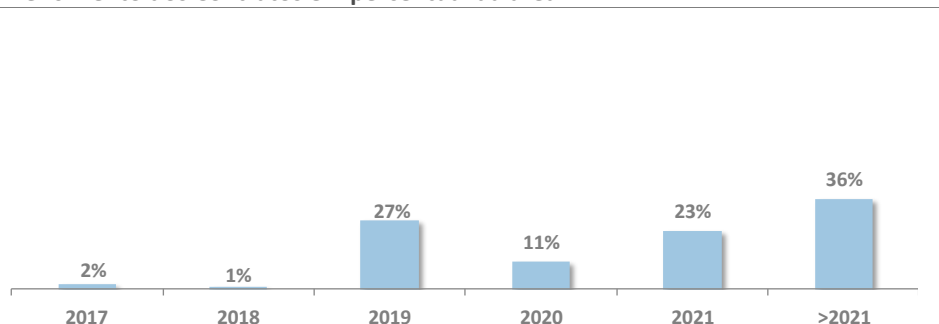
| | | | |
|-----------------|----------|------------------|---------------|
| Telefônica | Petlove | Consulado Canadá | Hines |
| IS Informática | FCB | Vivo | Monsanto |
| Software AG | CPGroup | Microsoft | Towers Watson |
| SKY Banda Larga | Polycom | TSP | Claro |
| Aleco | Briganti | Multiner |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

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

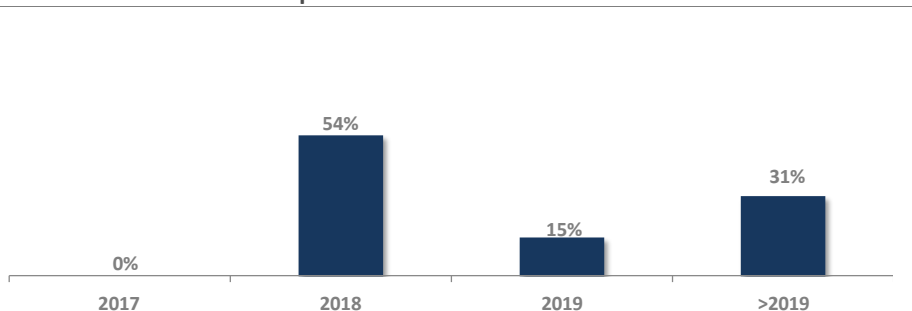
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 8% | 2% | 13% | 4% | 1% | 3% |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 8% | 5% | 34% | 2% | 19% | 0% |

83% da carteira é reajustada pelo IGPM e 17% pelo IPCA.

Vencimento dos Contratos em percentual da áreaⁱ

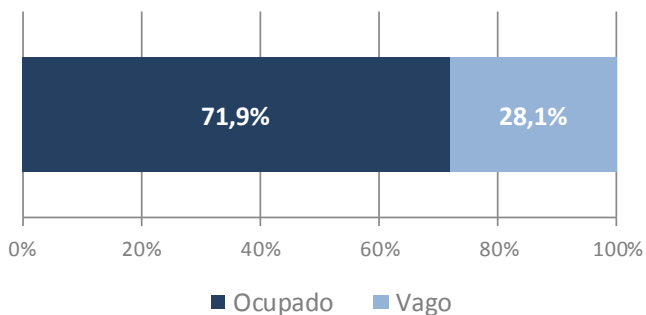


Revisional dos contratos em percentual da área^{i,ii}



¹ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ¹¹ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revistos. Contrato qualificados como *built-to-suit* podem prever regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

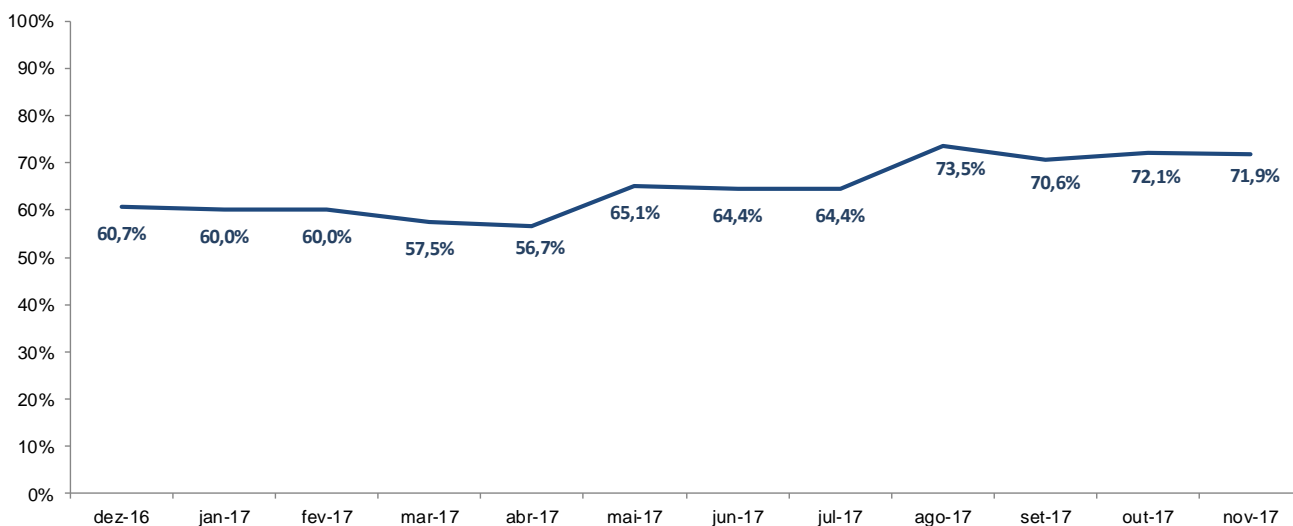
Ocupação do Fundo



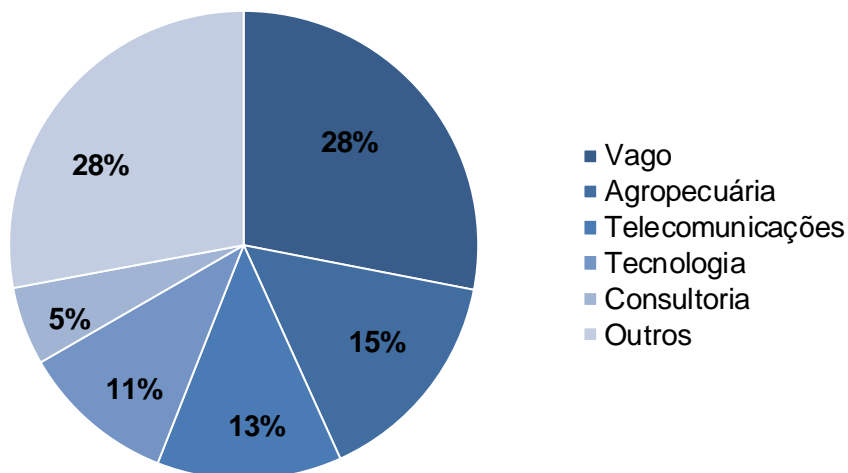
No final do mês de novembro/2017, a taxa de ocupação foi de 71,9%*.

* A taxa considera somente a ocupação na competência novembro/2017. Considerando os novos contratos anunciados a ocupação será de 75,0%

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 | VAGO | 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 | OCUPADO | | OCUPADO |
| 20 | VAGO | VAGO | OCUPADO |
| 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 SERVIÇOS DE BANDA LARGA - 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.

27/10/2017 – SKY SERVIÇOS DE BANDA LARGA - Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que foi firmado o 5º Aditivo ao Contrato de Locação, localizado no 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%.

22/12/2017 – PROMONLOGICALIS e PTLS - Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que foram firmados 2 novos Contratos de Locação: (i) com a PROMONLOGICALIS TECNOLOGIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., referente ao conjunto 1801 do 18º andar do Imóvel, com área locável de 935,81m², prazo de 5 anos contados a partir de 1º março de 2018 e carência em linha com o praticado na região; (ii) com a PTLS SERVIÇOS DE TECNOLOGIA E ASSESSORIA TÉCNICA LTDA. referente ao conjunto 1802 do 18º andar do Imóvel, com área locável de 949,45m², prazo de 5 anos contados a partir de 1º março de 2018 e carência em linha com o praticado na região.

Demonstração Consolidada de Resultados

| | jun-17 | jul-17 | ago-17 | set-17 | out-17 | nov-17 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas | 2.686.936 | 3.178.145 | 4.084.165 | 4.061.062 | 3.394.552 | 3.547.742 |
| Receita Mínima Garantida | - | - | - | - | - | - |
| Operacionais | 2.669.757 | 3.155.168 | 4.051.839 | 4.030.045 | 3.361.022 | 3.525.518 |
| Financeiras | 17.179 | 22.977 | 32.326 | 31.017 | 33.530 | 22.224 |
| Despesas | (1.497.666) | (1.349.710) | (819.966) | (399.005) | (1.475.507) | (1.881.960) |
| Reserva de contingência | (43.787) | (91.990) | (116.133) | (184.203) | (87.949) | (48.770) |
| Ajustes ⁱ | 3.679 | 11.358 | (941.547) | 22.012 | (6.347) | (52.504) |
| Resultado Líquido | 1.149.163 | 1.747.804 | 2.206.519 | 3.499.866 | 1.824.749 | 1.564.508 |

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

Reserva de Contingência: no final do mês de novembro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.862.231,59

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: 13/12/2017

Data de pagamento: 20/12/2017

Rendimento: R\$ 0,4954

Mês de referência: Novembro

Mercado Secundário

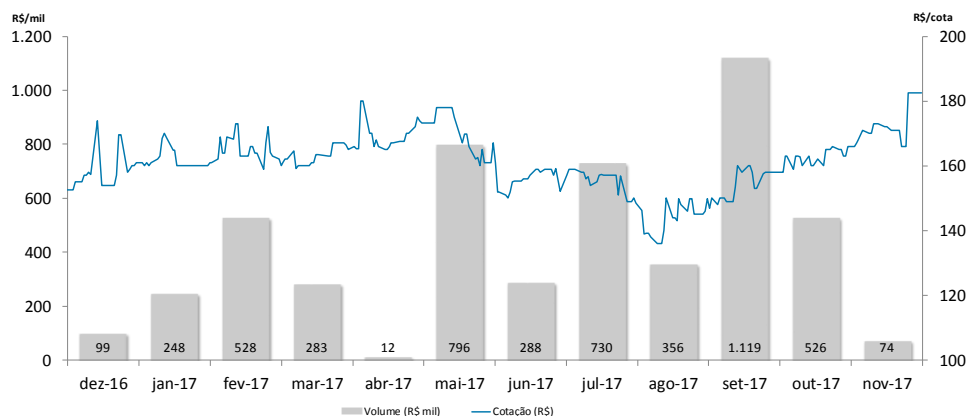
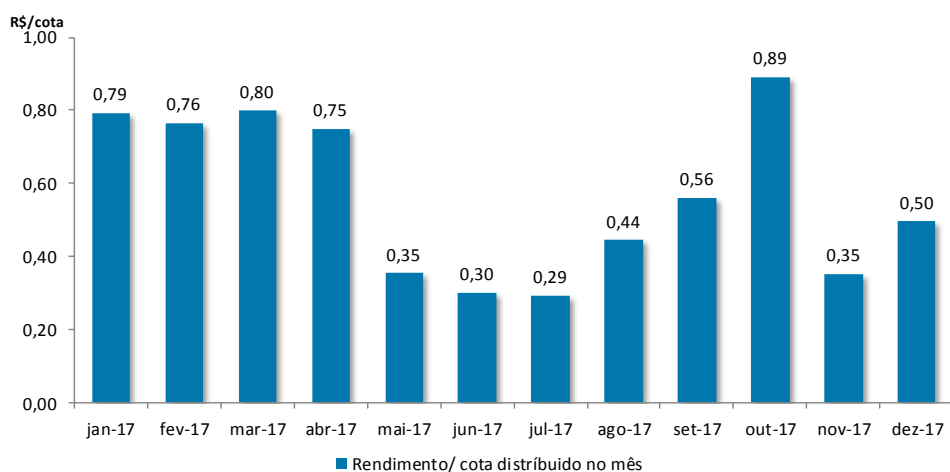
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de novembro

Cotas negociadas: 430

Cotação de fechamento: R\$ 182,55

Volume: R\$ 73.623



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 |
| Total | 15.196.214 | 14.827.504 | 98.871 |

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](#)

Para receber mais informações em seu e-mail, [clique aqui](#) para se cadastrar em nosso mailing.

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

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

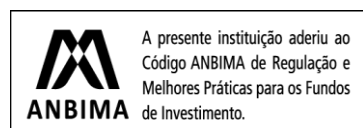
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.