

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

684

Patrimônio Líquido

R\$ 732.293.248,40

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 186,07

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.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

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.

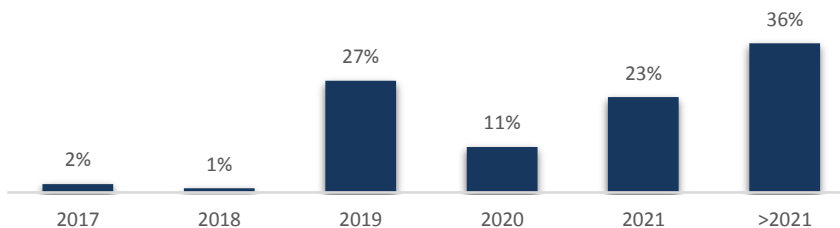


Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

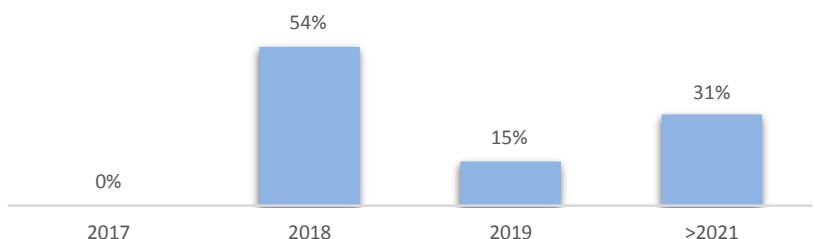
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
7%	2%	17%	2%	1%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
8%	5%	33%	2%	19%	0%

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

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ

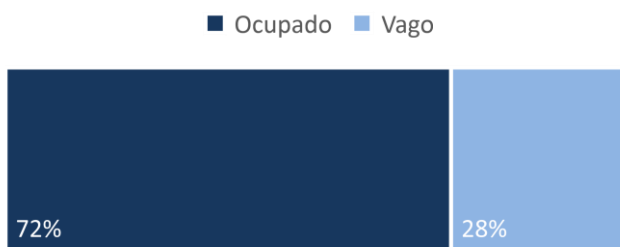


Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ 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.

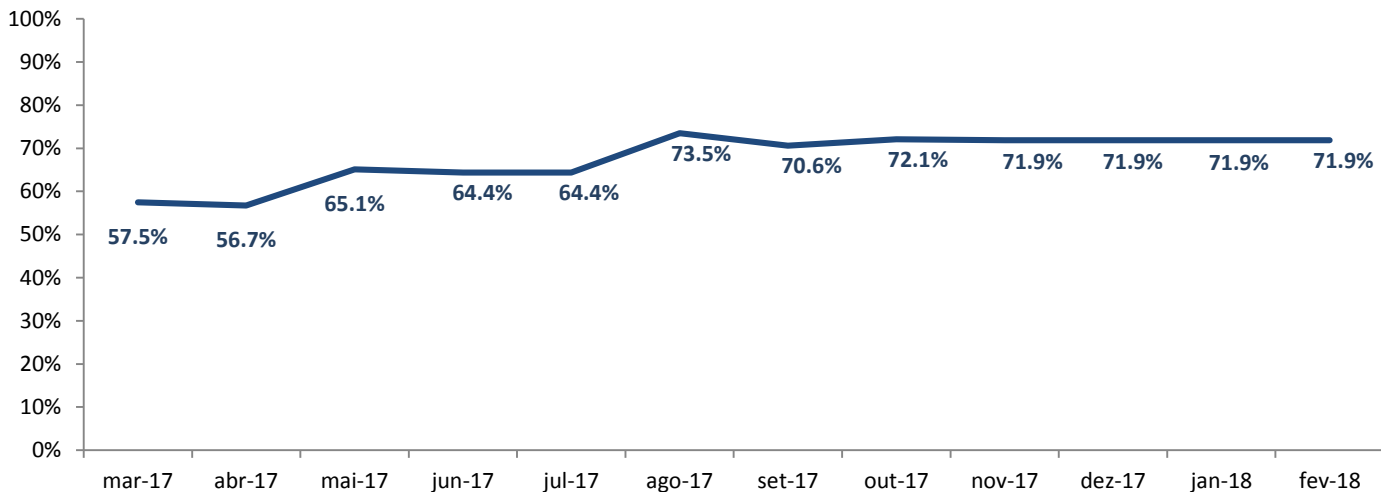
Ocupação do Fundo



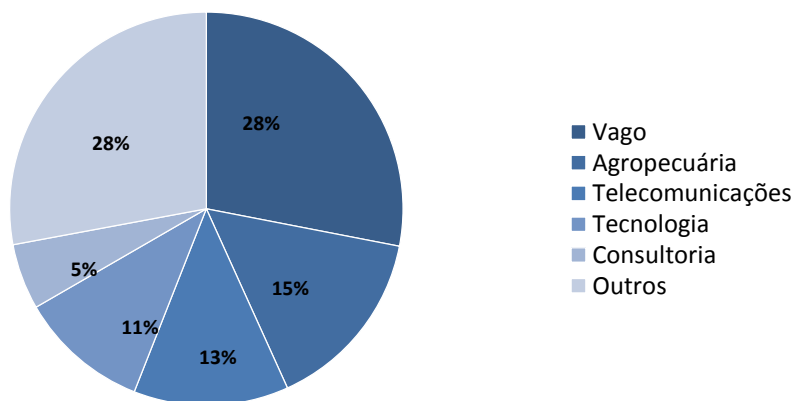
No final do mês de fevereiro/2018, a taxa de ocupação no imóvel foi de 71,9%*.

* A taxa considera somente a ocupação na competência fevereiro/2018. Considerando a locação para a PROMONLOGICALIS e PTLIS e para a DAIICHI a vacância do imóvel irá para 21,13%. Caso a rescisão da MICROSOFT venha a se concretizar, a vacância do Imóvel irá para 29,78%.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Ocupação dos Locatários em Percentual da ABL



Locatários

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

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

Update

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.

16/01/2018 - POLYCOM – Informamos que ocorreu a formalização do 3º Aditamento ao Contrato de Locação, procedendo a revisão do valor mensal da locação, contados a partir de 16/01/2018.

16/03/2018 – DAIICHI - Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que foi firmado o novo Contrato de Locação com a DAIICHI SANKYO BRASIL FARMACÊUTICA LTDA., referente aos conjuntos N-501 e N-502 localizados no 5º andar do Imóvel, com área locável de 1.832,34m², prazo de 10 anos contados a partir de 1º março de 2018 e carência em linha com o praticado na região.

16/03/2018 – MICROSOFT DO BRASIL IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO DE SOFTWARE E VÍDEO GAMES LTDA. – Fato Relevante divulgado ao mercado, informando a intenção da locatária em rescindir antecipadamente o contrato de locação referente aos conjuntos N-2701, N-2702, N-3101, N-3102, N-3201 e N-3202, localizados respectivamente no 27º, 31º e 32º andares do Imóvel, com previsão de saída em 30/06/2019.

19/03/2018 – SKY SERVIÇOS DE BANDA LARGA - Informamos que ocorreu a formalização do 3º Aditivo ao Contrato de Locação, a fim de prorrogar a vigência da locação, por um prazo adicional de 12 meses a partir de 01º /01/2018.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	Jan/18	Fev/18
Receitas	4.061.062	3.394.552	3.547.742	2.768.074	2.799.588	2.799.588
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.030.045	3.361.022	3.525.518	2.751.778	2.794.932	2.794.932
Financeiras	31.017	33.530	22.224	16.296	4.656	4.656
Despesas	(399.005)	(1.475.507)	(1.881.960)	(1.275.459)	1.151.461	(1.151.461)
Reserva de contingência	(184.203)	(87.949)	(48.770)	(61.473)	82.988	(82.988)
Ajustes ¹	22.012	(6.347)	(52.504)	(63.689)	11.641	11.641
Resultado Líquido	2.206.519	3.499.866	1.824.749	1.564.508	1.576.780	1.576.780

¹ Ajustes referentes rendas/locação de imóveis, despesas operacionais e retenção para imobilizações.

Reserva de Contingência: No final de Fevereiro/18, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$3.901.050,71.

Distribuição

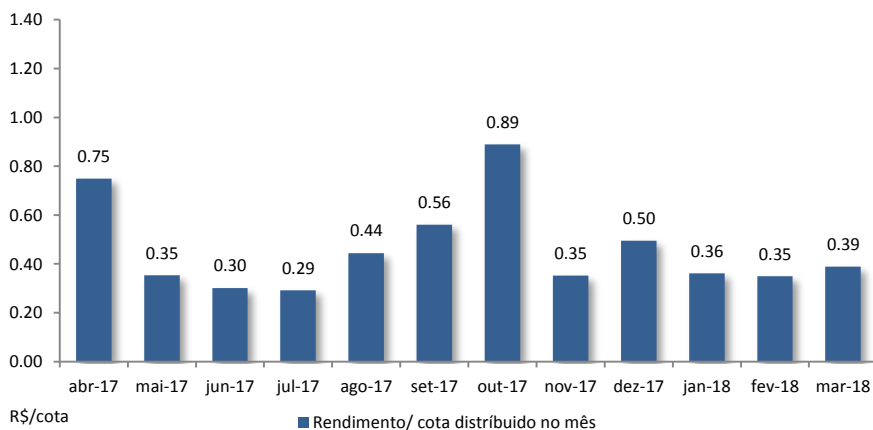
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/03/2018

Data de pagamento: 20/03/2018

Rendimento: R\$ 0,3893

Mês de referência: Fevereiro/2018



Mercado Secundário

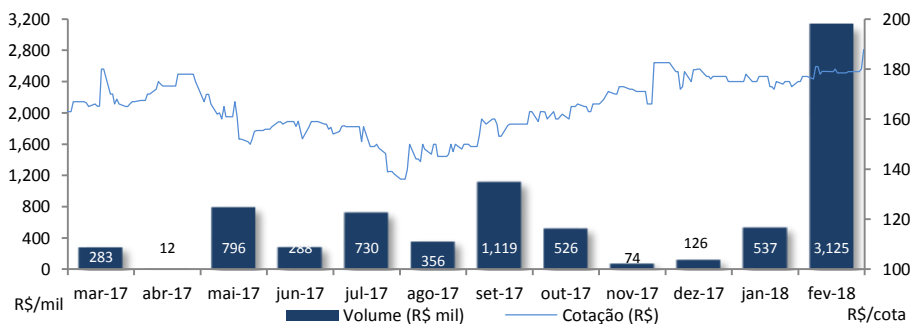
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Fevereiro/2018:

Cotas negociadas: 17.406

Cotação de fechamento: R\$ 187,85

Volume: R\$ 3.125.480



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	431.923	376.697	-
O&M			
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](#)

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

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

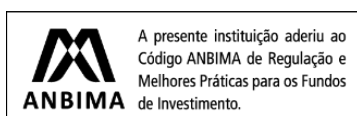
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.