

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

694

Patrimônio Líquido

R\$ 733.438.352,43

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 186,36

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.

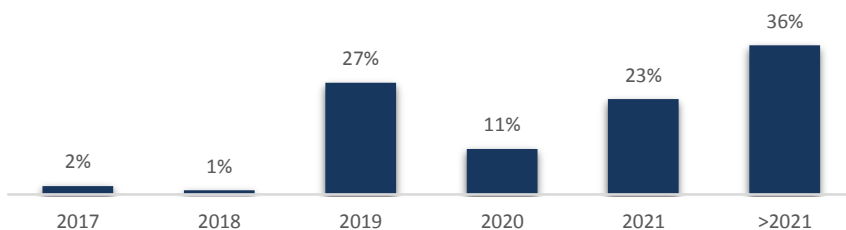


Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

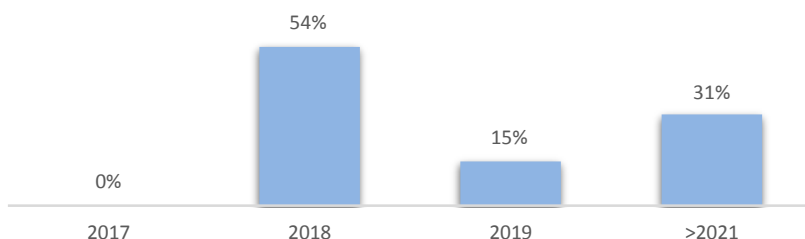
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
7%	2%	17%	2%	1%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
8%	5%	33%	2%	19%	0%

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

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ

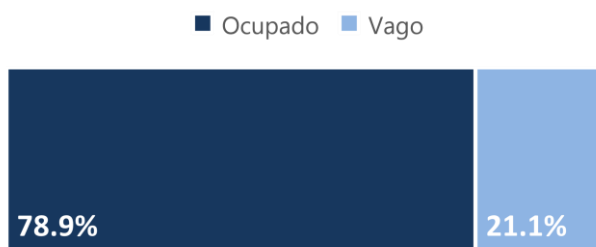


Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



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.

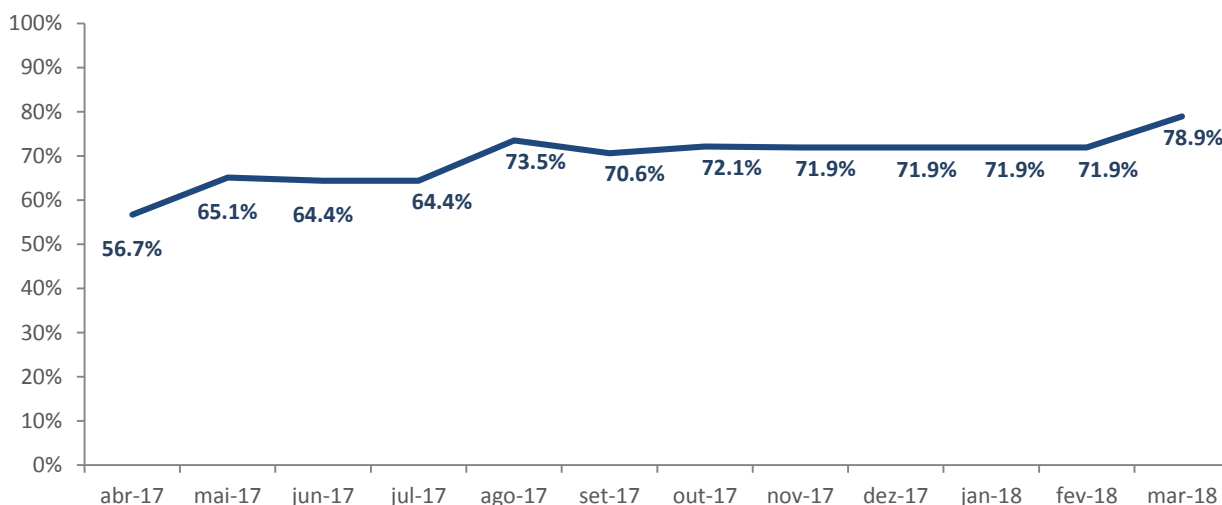
Ocupação do Fundo



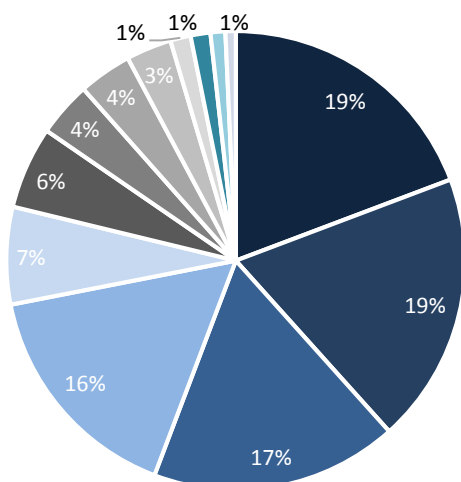
No final do mês de março/2018, a taxa de ocupação no imóvel foi de 78,9%*.

* A taxa considera somente a ocupação na competência março/2018. 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 do Imóvel por Seguimento



- Agropecuária
- Serviços
- Tecnologia
- Telecomunicações
- Consultoria
- Governamental
- Publicidade
- Farmacêutica
- Comércio
- Cosmético
- Gestão Imobiliária
- Energia
- Jurídico

Locatários

Aleco	Claro	Monsanto	Software AG
Briganti	FBC	Multiner	TPS
CHS	Hines	Petlove	Towers Watson
CPGROUPO	IS Informática	Polycon	Vivo Telefônica
Consulado Canadá	Microsoft	SKY	WeWork
Daiichi	Promonlogicalis		

Quadro de Ocupação Atual

ANDAR			
36	OCUPADO		
35	OCUPADO	VAGO	
34	OCUPADO		
33	OCUPADO	OCUPADO	VAGO
32	OCUPADO		
31	OCUPADO		
30	VAGO		
29	VAGO		
28	VAGO		
27	OCUPADO		
26	OCUPADO		
25	OCUPADO		
24	OCUPADO		
23	OCUPADO		
22	OCUPADO	VAGO	
21	OCUPADO	OCUPADO	
20	OCUPADO	VAGO	
19	OCUPADO		
18	OCUPADO	OCUPADO	
17	OCUPADO		
16	OCUPADO		
15	OCUPADO		
14	OCUPADO		
12	OCUPADO		
11	OCUPADO		
10	OCUPADO	OCUPADO	VAGO
9	OCUPADO		
8	OCUPADO		
7	OCUPADO		
6	OCUPADO	VAGO	
5	OCUPADO		
4	OCUPADO	OCUPADO	
3	OCUPADO	OCUPADO	OCUPADO
2	VAGO		

Update

22/12/2017 – PROMONLOGICALIS e PTLIS - 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 PTLIS 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.

16/03/2018 – DAIICHI SANKYO - 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.

27/04/2018 - Foi realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, na qual, por unanimidade, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes à 31 de dezembro de 2017, não foi aprovada a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, e foi rejeitada por unanimidade a alteração do regulamento para atender à regulamentação em vigor. A Ata está disponível para consulta no site da Administradora e na página do Fundo na B3.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Out/17	Nov/17	Dez/17	Jan/18	Fev/18	Mar/18
Receitas	3.394.552	3.547.742	2.768.074	2.799.588	2.799.588	2.895.491
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	3.361.022	3.525.518	2.751.778	2.794.932	2.794.932	2.889.185
Financeiras	33.530	22.224	16.296	4.656	4.656	6.306
Despesas	(1.475.507)	(1.881.960)	(1.275.459)	1.151.461	(1.151.461)	(1.452.884)
Reserva de contingência	(87.949)	(48.770)	(61.473)	82.988	(82.988)	(66.210)
Ajustes ¹	(6.347)	(52.504)	(63.689)	11.641	11.641	(118.417)
Resultado Líquido	3.499.866	1.824.749	1.564.508	1.576.780	1.576.780	1.257.981

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

Reserva de Contingência: No final de Março/18, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$3.157.260,23.

Distribuição

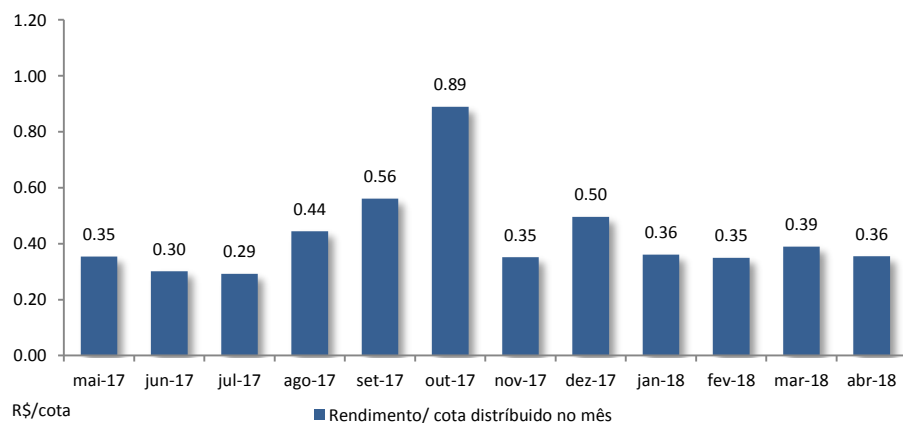
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/04/2018

Data de pagamento: 20/04/2018

Rendimento: R\$ 0,3555

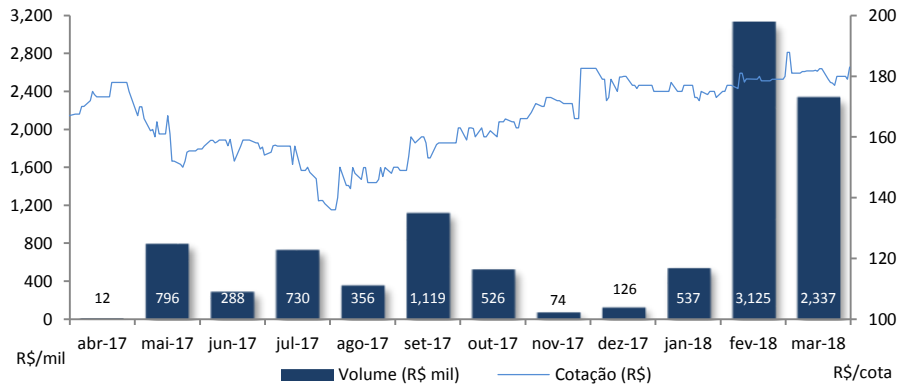
Mês de referência: Março/2018



Mercado Secundário

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

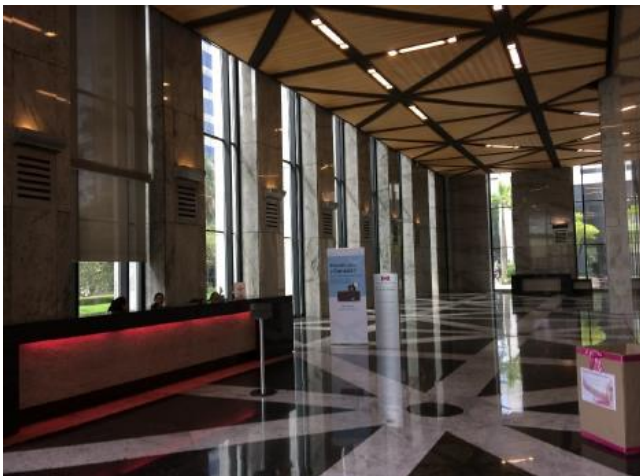
Cotas negociadas: 12.964
Cotação de fechamento: R\$ 182,97
Volume: R\$ 2.336.730
Mês de referência: Março/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Imagens do Imóvel



Recepção



Entrada



Andar Tipo



Shopping Nações Unidas - Restaurantes

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 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	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.

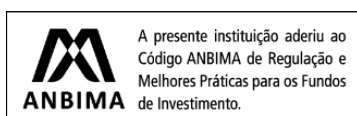
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.