

### 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>1</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

697

#### Patrimônio Líquido

R\$ 738.181.364,84

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 187,57

#### Quantidade de Cotas

3.935.562

<sup>1</sup>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, 61.854,44m<sup>2</sup> de área locável e lajes de 1.650m<sup>2</sup> à 1.710m<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.

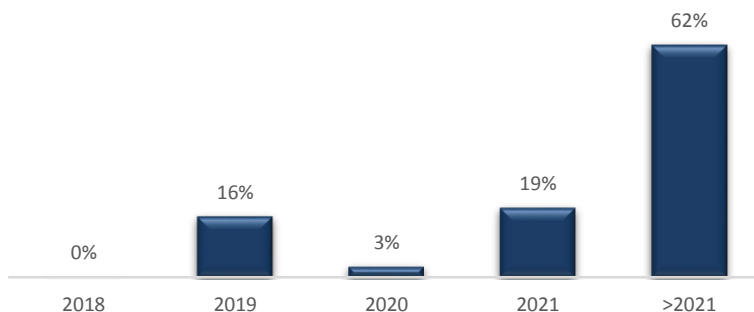


### Mês de reajuste em percentual da área<sup>i</sup>

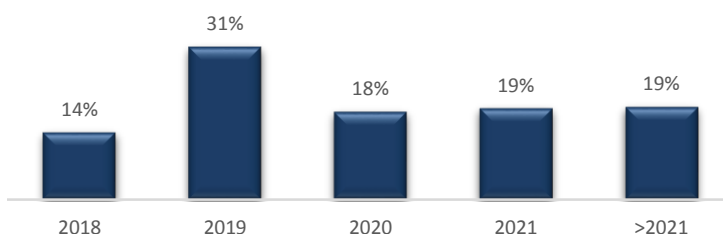
|            |            |            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Jan</b> | <b>Fev</b> | <b>Mar</b> | <b>Abr</b> | <b>Mai</b> | <b>Jun</b> |
| 10%        | 2%         | 24%        | 3%         | 1%         | 5%         |
| <b>Jul</b> | <b>Ago</b> | <b>Set</b> | <b>Out</b> | <b>Nov</b> | <b>Dez</b> |
| 7%         | 3%         | 26%        | 2%         | 17%        | 0%         |

83% da carteira é reajustada pelo IGP-M e 17% é reajustada pelo IPCA

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

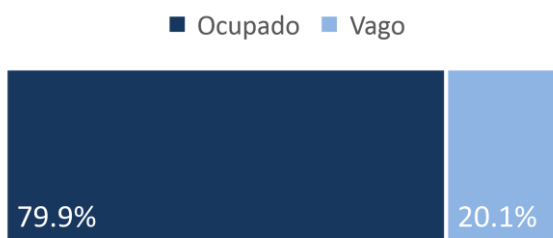


### Revisional dos Contratos em percentual da área<sup>i,ii</sup>



<sup>i</sup> Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área 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.

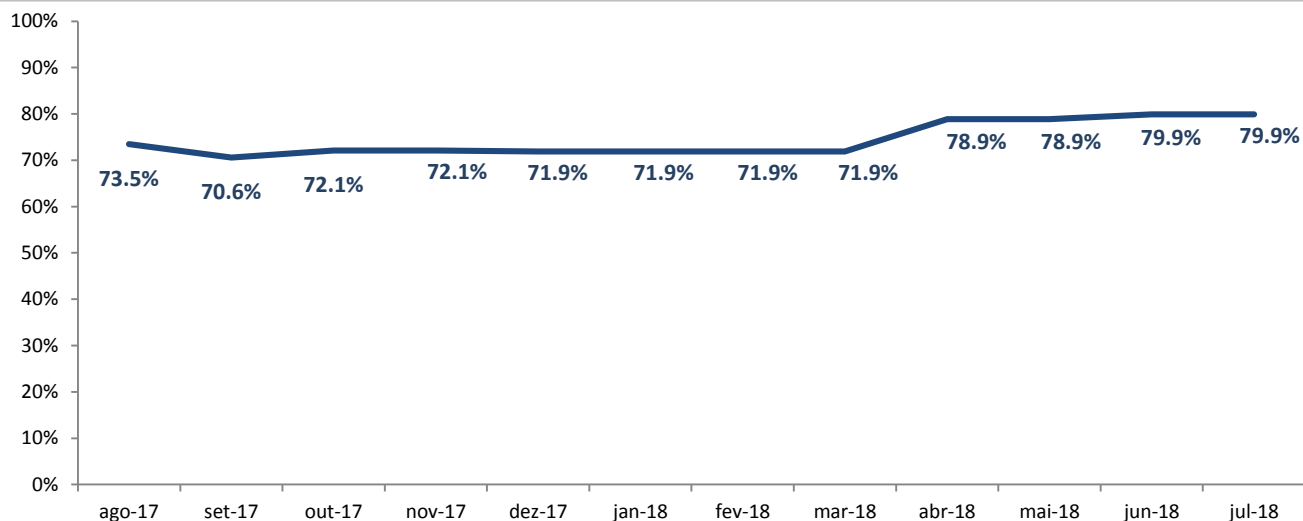
## Ocupação do Fundo



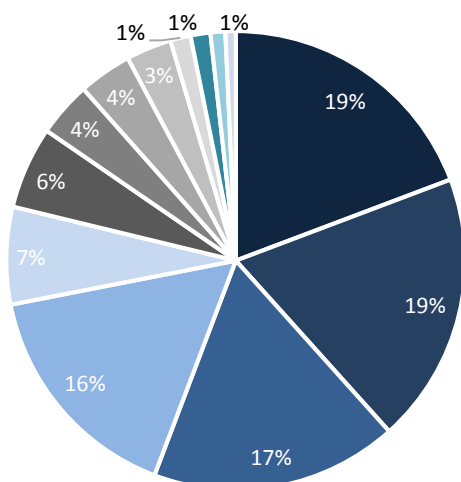
No final do mês de Julho/2018, a taxa de ocupação no imóvel foi de 79.9%\*.

\* A taxa considera somente a ocupação na competência junho/2018. Caso a rescisão da MICROSOFT venha a se concretizar, a vacância do Imóvel irá para 28,7%.

## 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         | FCB            | MULTINER        | TSP               |
| CHS              | HINES          | PETLOVE         | TOWERS WATSON     |
| CPGROUP          | IS INFORMÁTICA | POLYCOM         | VIVO - TELEFONICA |
| CONSULADO CANADÁ | MICROSOFT      | SKY BANDA LARGA | WEWORK            |
| DAIICHI SANKYO   | PROMON - PTLS  |                 |                   |

## 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 | OCUPADO |         |
| 5     | OCUPADO |         |         |
| 4     | VAGO    | OCUPADO |         |
| 3     | OCUPADO | OCUPADO | OCUPADO |
| 2     | VAGO    |         |         |

## Update

**04/05/2018 - IPTU** - O Fundo recebeu R\$ 76.796,57 da Prefeitura Municipal de São Paulo ("PMSP") a título de créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") do Imóvel. A Administradora ressalta que vem trabalhando ativamente com a assessoria jurídica contratada a fim de demonstrar, para a PMSP as seguintes hipóteses existentes em alguns imóveis, tais como retificação de área tributável, demolição, mudança de padrão de construção dentre outras que ensejam restituição de créditos de IPTU dos ativos dos Fundos.

**16/05/2018 – FCB** – Foi firmado o 6º Aditivo ao Contrato de Locação, com a finalidade de renovação do prazo de vigência de locação e a revisão do valor aluguel.

**05/07/2018 – KELLOGG** – Comunicado ao Mercado informando um novo contrato de locação com a KELLOGG BRASIL LDTA. referente aos Conjuntos N-601 e N-602 situado no 6º andar do Imóvel, com área locável de 1.152,06m<sup>2</sup>, no prazo de 10 anos contados a partir de 25 de junho de 2018, com carência e desconto em linha com o praticado na região.

## Demonstração Consolidada de Resultados

|                          | <b>Fev/18</b>    | <b>Mar/18</b>    | <b>Abr/18</b>    | <b>Mai/18</b>    | <b>Jun/18</b>    | <b>Jul/18</b>    |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas                 | 2.799.588        | 2.895.491        | 2.927.644        | 2.763.807        | 2.729.777        | 3.017.992        |
| Receita Mínima Garantida | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| Operacionais             | 2.794.932        | 2.889.185        | 2.921.382        | 2.756.713        | 2.724.039        | 3.013.245        |
| Financeiras              | 4.656            | 6.306            | 6.262            | 7.094            | 5.738            | 4.747            |
| Despesas                 | (1.151.461)      | (1.452.884)      | (1.067.644)      | (851.880)        | (1.039.375)      | (998.943)        |
| Reserva de contingência  | (82.988)         | (66.210)         | (81.311)         | (87.787)         | (79.087)         | (100.238)        |
| Ajustes <sup>i</sup>     | 11.641           | (118.417)        | (233.782)        | (156.183)        | (108.665)        | (14.298)         |
| <b>Resultado Líquido</b> | <b>1.576.780</b> | <b>1.257.981</b> | <b>1.544.907</b> | <b>1.667.956</b> | <b>1.502.649</b> | <b>1.904.513</b> |

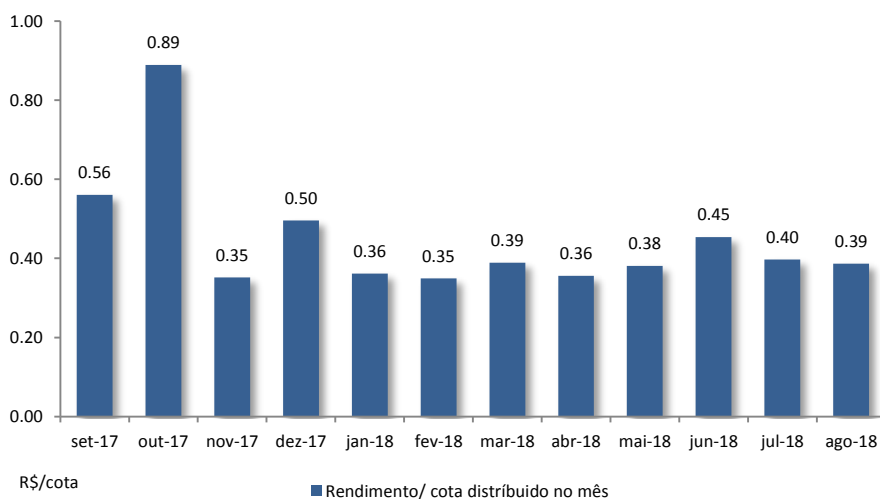
<sup>i</sup> ajustes referentes rendas/locação de imóveis, despesas operacionais e retenção para imobilizações.

**Reserva de Contingência:** No final de Julho/18, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$3.505.682,65.

## 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.

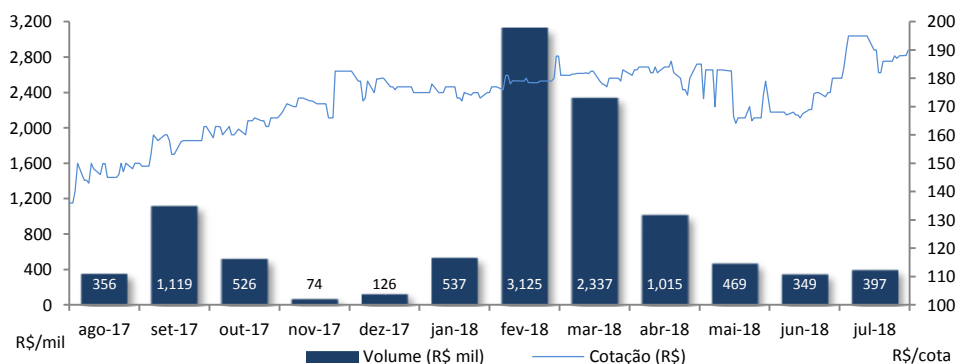
**Data base:** 13/08/2018  
**Data de pagamento:** 20/08/2018  
**Rendimento:** R\$ 0,3868  
**Mês de referência:** Julho/2018



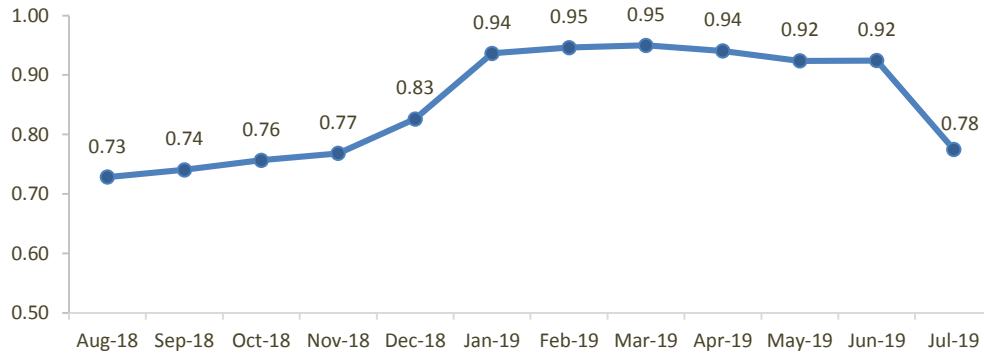
## Mercado Secundário

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

**Cotas negociadas:** 2.078  
**Cotação de fechamento:** R\$ 190,00  
**Volume:** R\$ 396.710  
**Mês de referência:** Julho/2018



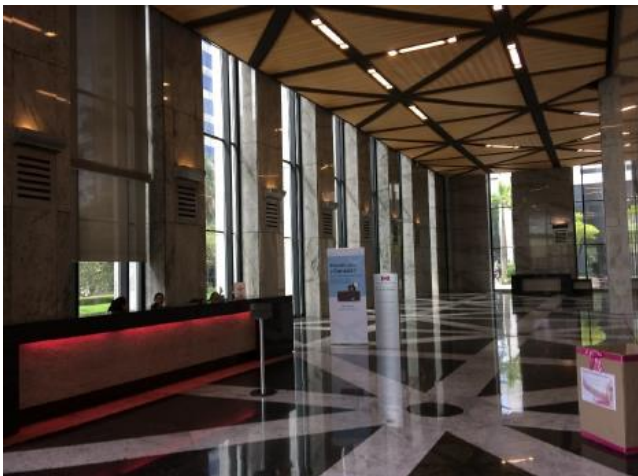
## Expectativa Futura de Aluguel/Cotai,ii



i A expectativa futura de receita com aluguel contida no gráfico acima é uma estimativa baseada nas atuais condições e não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, às condições de mercado.

ii A expectativa ora demonstrada não contempla eventuais desembolsos com a intermediação e/ou reajuste anual de locação, representando apenas o valor que o Fundo receberá de aluguel sem que sejam consideradas quaisquer despesas, não se tratando de garantia de rendimento.

## 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 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           |
| <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.

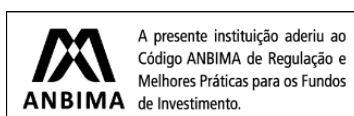
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

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

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



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.