

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)

| | 2016 |
|--|-----------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | 2016 |
| Recebimento de renda de aluguéis | 24.763 |
| Recebimento de estacionamento | 1.980 |
| Receita de multa rescisória | 867 |
| Pagamento de taxa de administração - Fundo | (380) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (34) |
| Pagamento de despesas de condomínio | (3.881) |
| Pagamento de despesas legais | (37) |
| Pagamentos de despesas de consultoria | (316) |
| Pagamento de despesas com tributos municipais/federais/estaduais | (1.717) |
| Pagamento de despesas com IR s/ resgates renda fixa | (56) |
| Pagamento de despesas de Bovespa | (8) |
| Pagamento de despesas diversas | (15) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 21.166 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | |
| Resgates em cotas de fundos de renda fixa | 1.985 |
| Obras em andamento | (1.678) |
| Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos | 307 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | |
| Rendimentos distribuídos | (21.416) |
| IRRF sobre rendimentos distribuídos | - |
| Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento | (21.416) |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | 57 |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do período | 0 |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do período | 57 |

Informações Gerais

CNPJ

04.722.883/0001-02

Início do Fundo

10/10/2001

Consultor do Fundo

Tishman Speyer

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Objetivo do Fundo

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

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.

Cotas Integralizadas

| Emissão | Data | Quantidade de Cotas | Valor Unitário da Integralização (R\$) | Valor Integralizado Total (R\$) |
|---------|------------|---------------------|--|---------------------------------|
| 1ª | 29/10/2001 | 200.670 | 100,00 | 20.067.000 |
| 2ª à 9ª | 24/07/2002 | 440.000 | 100,00 | 44.969.953 |
| 10ª | 01/09/2002 | 3.294.892 | 96,00 | 316.309.632 |
| | | 3.935.562 | | 381.346.585 |

Negócios realizados no semestre

Obras

Os valores das obras abaixo representam 100% daquelas em andamento no empreendimento, em linha com informação validada pelo Consultor do Fundo, na data-base junho de 2016. Conforme informado no relatório anterior, o total aprovado para o projeto é de R\$ 15.196.214,00. O Administrador do Condomínio tem obtido sucesso nas negociações, o que deve resultar em economia dos custos, a ser divulgada de forma definitiva após conclusão das obras.

A previsão de finalização das obras é de até agosto de 2016.

| | Total do Projeto | Total Realizado | Saldo a Realizar |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Sistema de Acesso Controlado | 890.376 | 817.759 | 72.617 |
| Elevadores | 6.689.685 | 6.497.893 | 230.015 |
| Integração e Automatização das CAGs das Torres Norte e Oeste | 4.607.313 | 3.585.630 | 1.280.302 |
| Atualização do BMS/ Modernização do Balancim | 1.359.805 | 245.417 | 1.050.594 |
| 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 | 173.933 | 277.261 |
| Pavimentação Asfáltica das Vias Internas | - | - | - |
| Restauração das Fachadas de Granito | - | - | - |
| Reembolsáveis/Fee Administradora Predial | 1.037.924 | 819.805 | 246.168 |
| Total | 15.196.214 | 12.337.294 | 2.876.589 |

Locações

22/12/2015 – MICROSOFT – Notificação de Saída pelo término da locação do 28º andar do imóvel. Ocorreu a vistoria, entrega das chaves e o pagamento da multa rescisória em Junho/2016.

14/03/2016 – HP – Notificação de Saída antecipada da locação do 23º e 24º andar. Ocorreu a vistoria; a entrega das chaves e o pagamento da multa rescisória foi em Junho/2016. Fato Relevante divulgado ao mercado em 14/03/2016.

29/06/2016 – ASSET BECLLY – Foi celebrado Contrato de Locação, referente ao 35º andar – Cj N-3502, com a área locável de 404,02m², pelo prazo de 18 meses contados a partir de 01 de julho de 2016.

Gerais

Nos últimos meses, a Administradora tem trabalhado conjuntamente com a administração condominial para buscar uma maior eficiência operacional para as atuações e atividades do condomínio do Edifício Torre Norte. Quaisquer possíveis resultados em redução de custo de condomínio que venham a ser e alcançados serão divulgados ao mercado.

Programa de Investimentos

Em Junho/2016 o saldo remanescente de obras era de R\$ 2.876.589. As obras estão previstas para finalizar no segundo semestre de 2016.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância de espaços de escritório de alto padrão encerrou o segundo trimestre de 2016 no patamar de 25,0%. A região da Vila Olímpia apresentou aumento de 4% na taxa de vacância, chegando ao nível de 30,3% de espaços vagos

A média de preço do segundo trimestre foi de R\$ 87/m²/mês. Faria Lima e Paulista continuam sendo as regiões mais caras de São Paulo, com valores médios de R\$ 122,00/m²/mês e R\$ 107,00/m²/mês, respectivamente. Essas regiões, consideradas nobres, mostram desproporção em relação à média da cidade por serem regiões demandadas. A média de preço pedido para o estoque AA fechou em R\$ 92/m²/mês, com variação de -2,3% com relação ao último trimestre, enquanto a classe A atingiu variação positiva de classe de quase 9,0%, chegando em R\$ 83/m²/mês. Essa mudança é dada pela baixa vacância em prédios que há muito tempo não estavam disponíveis no mercado, aumentando o valor pedido da classe A. A diferença entre o preço pedido e o preço transacionado manteve-se em 22% neste trimestre, o que indica preços pedidos um pouco mais próximos dos preços fechados. No entanto, é notória a quantidade de proprietários que não ofertam um preço.

O estoque de escritórios de alto padrão foi acrescido em 63,9 mil m² no segundo trimestre. Mais de 120 mil m² de alto padrão devem ser entregues até o final de 2016, representados por oito edifícios localizados principalmente na região Marginal, Alphaville e Faria Lima. Atualmente há cerca de 1,2 milhões de m² vagos em São Paulo, o que corresponde ao estoque de alto padrão entre os anos 1999 e 2000. Este número elevado mantém o cenário favorável ao ocupante, viabilizando melhores condições nas negociações com os proprietários, que devem considerar melhores descontos, carências e allowances.

Fonte: JLL, On Point – São Paulo – 2T2016

Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual de desvalorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação.

| Avaliador 2015 | Método de Avaliação | Data Base | Valor (R\$) | % |
|----------------------------|---|---------------|----------------|---------|
| Cushman & Wakefield Brasil | Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado | Dezembro/2015 | 656.973.000,00 | -20,38% |

Indicadores Financeiros

| | 2º Semestre 2014 | 1º Semestre 2015 | 2º Semestre 2015 | 1º Semestre 2016 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Receitas | 39.745.731 | 35.656.603 | 32.759.559 | 28.818.159 |
| Valor Integralizado | 381.346.586 | 381.346.586 | 381.346.586 | 381.346.586 |
| Receitas/Investimentos ¹ | 10,42% | 9,35% | 8,59% | 7,56% |
| Rentabilidade ² | 8,93% | 3,08% | -18,45% | 3,31% |
| Valor Patrimonial por cota | 212,73 | 212,58 | 167,16 | 167,35 |
| Encargos | (2.494.534) | (6.175.377) | (6.004.623) | (7.049.519) |
| Patrimônio Líquido Médio | 889.214.923 | 837.889.837 | 807.949.139 | 658.439.986 |
| Encargos/Patrimônio Líquido Médio | 0,28% | 0,74% | 0,74% | 1,07% |

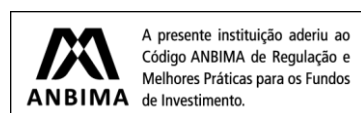
¹Total das Receitas sobre o montante integralizado

²A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

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 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.