

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 mensal¹

Consultor

Tishman Speyer

Taxa de Consultoria

1,25% sobre o aluguel mensal

Área Locável do Empreendimento

61.854,44 m²

Cotistas

720

Patrimônio Líquido

R\$ 741.127.131,99

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 188,32

Quantidade de Cotas

3.935.562

¹observado 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](#).

Sobre o Imóvel

O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel 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.



Nota da Administradora

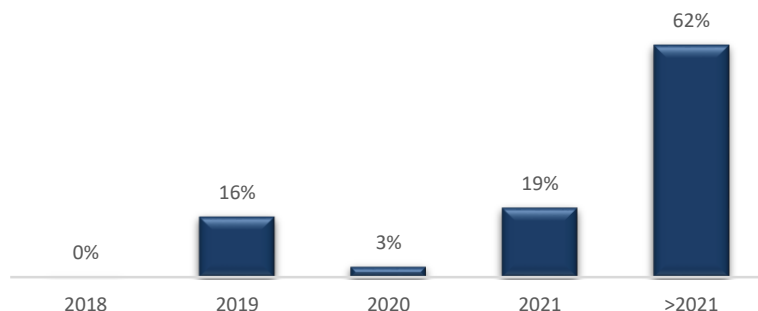
No dia 13/12/2018 o Fundo anunciou rendimentos relativos a novembro de 2018 no valor de R\$ 0,6109 por cota, aprox. 43% acima da distribuição média do ano entre janeiro e outubro (R\$ 0,4270). O aumento na distribuição se deve ao término de concessões comerciais feitas em contratos de locação recentes. No fechamento de novembro, o edifício manteve os 79,9% de ocupação do mês anterior. Desde Abril de 2017, o fundo vem apresentando forte recuperação na ocupação, saindo de 56,7% para os níveis atuais, com mais de 14.000 m² de absorção líquida no período. Vale ressaltar que se espera a desocupação das locatárias Microsoft e Towers Watson, o que deve causar um recuo para 68,9 %, considerado notificações e contratos vigentes no encerramento de novembro/2018. A Administradora reforça que tem trabalhado ativamente com a Consultora na prospecção de novos locatários, com o objetivo de reduzir a vacância e gerar valor para o Fundo e seus investidores.

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

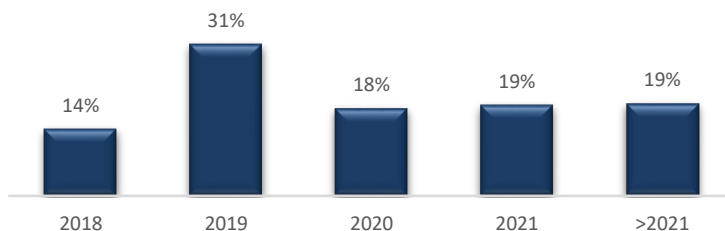
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
10%	2%	24%	3%	1%	5%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
7%	3%	26%	2%	17%	0%

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

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ

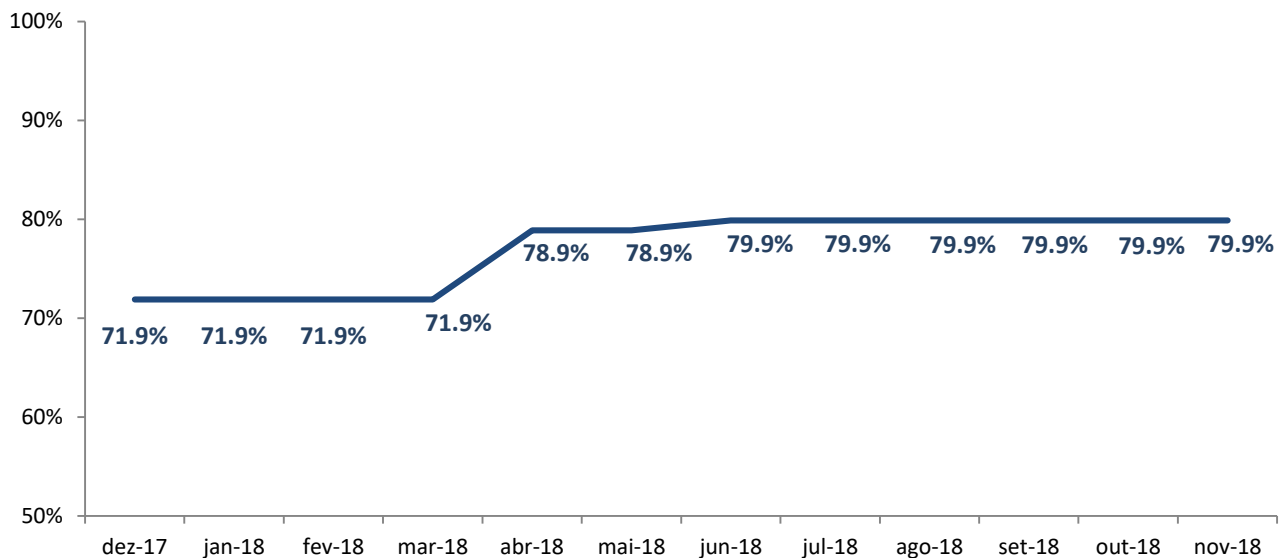


Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}

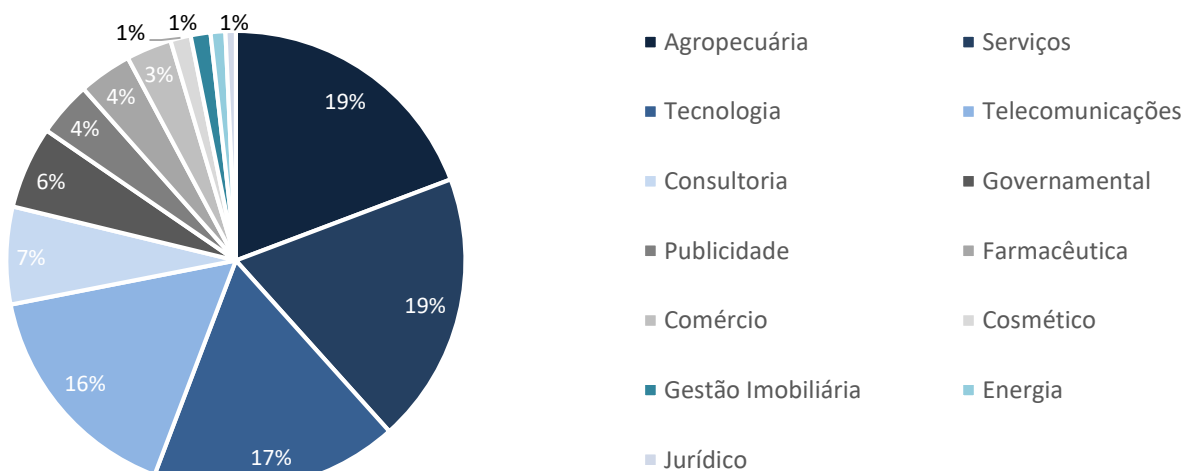


ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos 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.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Ocupação do Imóvel por Segmento



Ocupação do Fundo

■ Ocupado ■ Vago



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

* A taxa considera somente a ocupação na competência novembro/2018. Caso as rescisões da MICROSOFT e da TOWERS WATSON venham a se concretizar, a vacância do Imóvel irá para 31,1%.

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 - PTLIS	KELLOGG	

Quadro de Ocupação Atual

ANDAR	OCUPADO			VAGO		
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					

05/07/2018 – KELLOGG – Comunicado ao Mercado informando um novo contrato de locação com a KELLOGG BRASIL LTDA. referente aos Conjuntos N-601 e N-602 situado no 6º andar do Imóvel, com área locável de 1.152,06m², 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.

17/02/2018 – TOWERS WATSON – Fato Relevante informando que a locatária formalizou a intenção de desocupar o imóvel até 13/04/2019. A locatária deverá cumprir todas as disposições contratuais, notadamente o pagamento dos aluguéis e encargos até a data de saída.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18
Receitas	2.729.777	3.017.992	3.038.730	3.167.419	3.112.793	3.241.254
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.724.039	3.013.245	3.032.025	3.158.839	3.104.243	3.232.336
Financeiras	5.738	4.747	6.705	8.580	8.549	8.918
Despesas	(1.039.375)	(998.943)	(751.472)	(1.210.603)	(1.353.352)	(1.035.392)
Reserva de contingência	(79.087)	(100.238)	(113.197)	3.014.594	(91.838)	(126.141)
Ajustes ⁱ	(108.665)	(14.298)	(23.313)	(3.059.825)	58.544	316.960
Resultado Líquido	1.502.649	1.904.513	2.150.748	1.911.586	1.726.147	2.396.681

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

Reserva de Contingência: No final de Novembro/18, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 822.264,75.

Distribuição

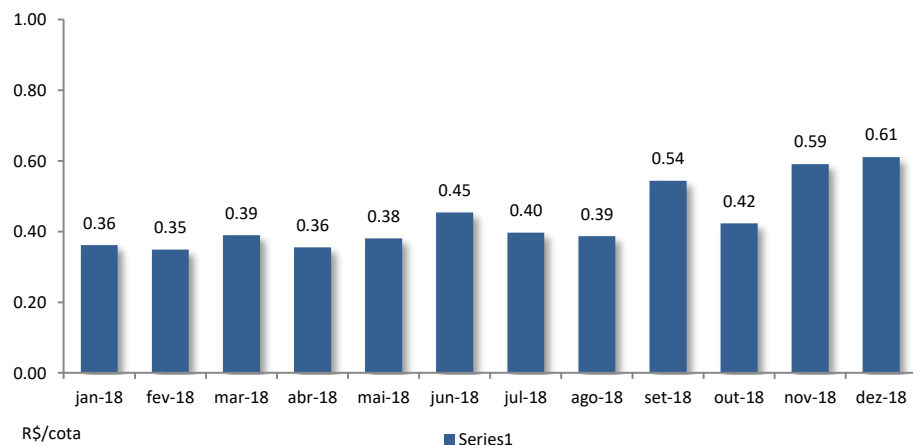
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/12/2018

Data de pagamento: 20/12/2018

Rendimento: R\$ 0,6109

Mês de referência: Novembro/2018



Mercado Secundário

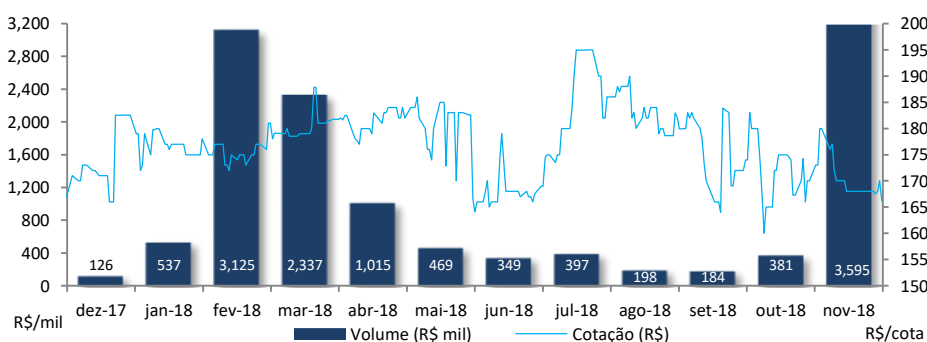
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 21.605

Cotação de fechamento: R\$ 166,10

Volume: R\$ 3.595.046

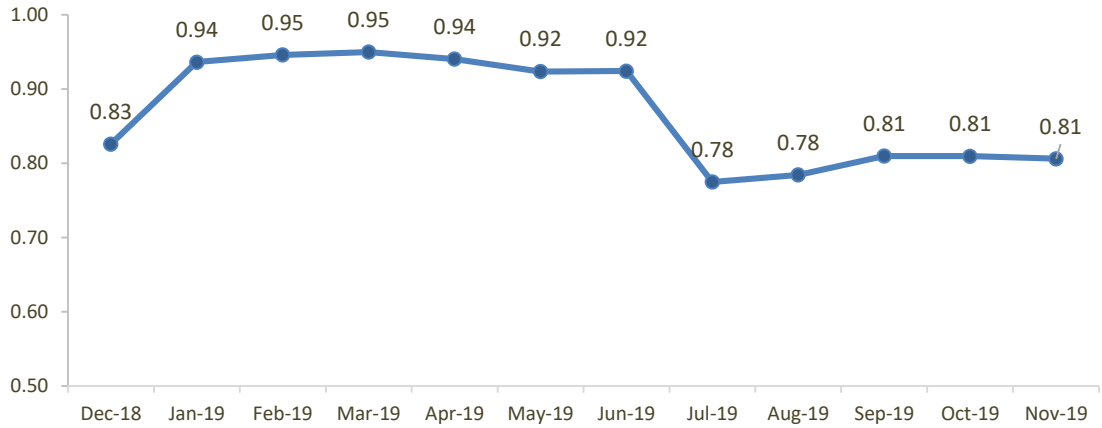
Mês de referência: Novembro/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

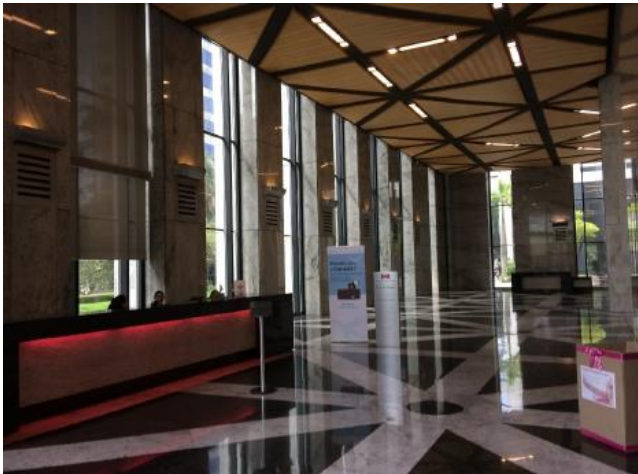
Expectativa Futura de Aluguel/Cota ^{i,ii}



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 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.

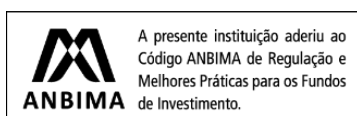
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.