

### 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>i</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

666

#### Patrimônio Líquido

R\$ 784.873.459,79

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 199,43

#### Quantidade de Cotas

3.935.562

<sup>i</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](#).

### Informe de Rendimentos

Em função da troca do escriturador do Fundo, ocorrida em 03 de dezembro de 2018, os cotistas que possuíam posição anteriormente a essa data receberão dois informes de rendimentos: um do antigo escriturador (ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.) e um do novo escriturador (BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM).

Em caso de dúvidas, os cotistas podem entrar em contato através do e-mail: [SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com).

### 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, 61.854,44m<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.



### Nota da Administradora

No dia 13/05/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a abril de 2019 no valor de R\$ 0,5756 por cota, aproximadamente 3,8% acima da distribuição média dos 12 meses anteriores (R\$ 0,5544). A distribuição foi impactada negativamente em 26,81% devido ao atraso no pagamento do aluguel da Microsoft, que foi pago ainda dentro do mês.

Durante o mês de maio, foi formalizado o distrato com a locatária Towers Watson, que desocupou o imóvel em 13/04/2019, conforme informado anteriormente em [Fato Relevante](#). Além disso, o Fundo firmou novo contrato de locação com a Teixeira Duarte Engenharia e Construções S.A. referente a 1.130,53 m<sup>2</sup> localizados no 2º andar do imóvel, com início em 01/04/2019, prazo de 5 anos e carência e desconto em linha com o praticado na região. Com isso, a ocupação do imóvel ficou em 79,3%.

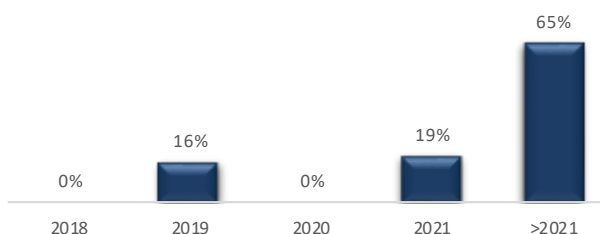
Vale ressaltar que ainda é esperada a desocupação da locatária Microsoft, o que deve causar um recuo na ocupação para 70,7%, considerado notificações e contratos vigentes no encerramento de maio/2019.

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

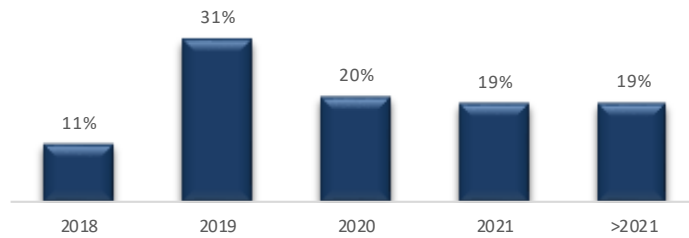
<b>Jan</b> 10%	<b>Fev</b> 2%	<b>Mar</b> 23%	<b>Abr</b> 6%	<b>Mai</b> 1%	<b>Jun</b> 5%
<b>Jul</b> 7%	<b>Ago</b> 3%	<b>Set</b> 27%	<b>Out</b> 2%	<b>Nov</b> 17%	<b>Dez</b> 0%

<sup>i</sup>79% da carteira é reajustada pelo IGP-M e 21% é reajustada pelo IPCA

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

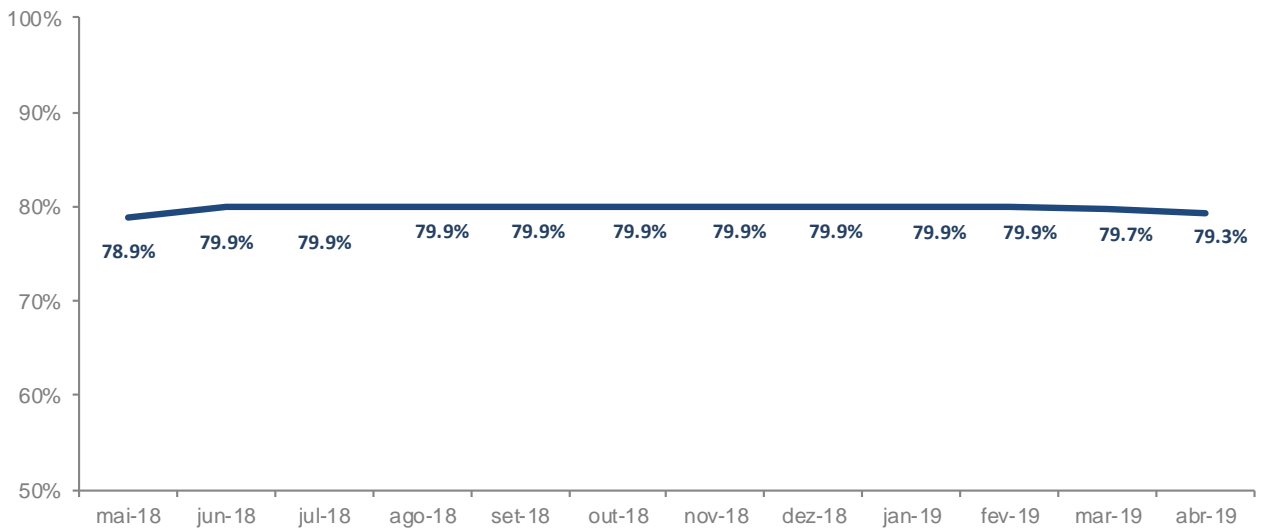


## Revisional dos Contratos em percentual da área<sup>i,ii</sup>

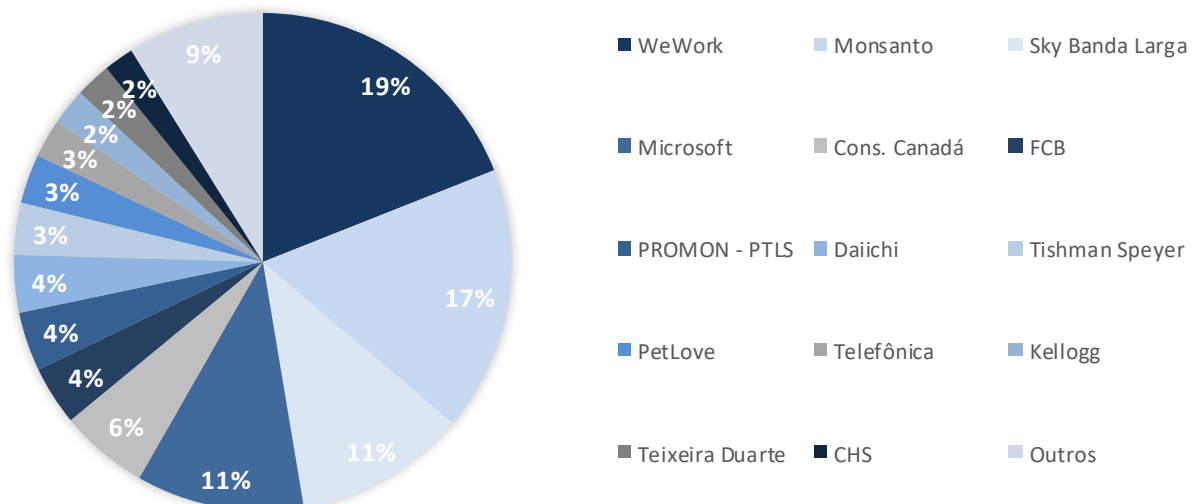


<sup>i</sup> Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. <sup>ii</sup> Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel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

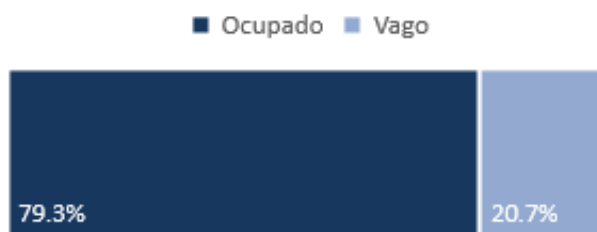


## Ocupação dos Locatários<sup>i</sup>



<sup>i</sup> A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

## Ocupação do Fundo



No final do mês de Abril/2019, a taxa de ocupação no imóvel foi de 79,3%\*.

\* A taxa considera somente a ocupação na competência abril/2019. Caso a rescisão da MICROSOFT venha a se concretizar, a vacância do Imóvel irá para 29,3%.

### Locatários

ALECO	CLARO	MONSANTO	SOFTWARE AG
BRIGANTI	FCB	MULTINER	TSP
CHS	HINES	PETLOVE	TEIXEIRA DUARTE
CPGROUP	IS INFORMÁTICA	POLYCOM	VIVO - TELEFONICA
CONSULADO CANADÁ	MICROSOFT	SKY BANDA LARGA	WEWORK
DAIICHI SANKYO	PROMON - PTLS	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					

**29/04/2019 – Realização** da AGOE onde por unanimidade de votos presentes e sem quaisquer restrições, aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.

**06/05/2019 – TEIXEIRA DUARTE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.**– Foi firmado novo Contrato de Locação, referente parte dos conjuntos N-201 e N-202, localizados no 2º andar do Imóvel, com área 1.130,53m², pelo prazo de 5 anos, contados a partir 01/04/2019, com desconto e carência em linha com o praticado na região.

**13/05/2019 – TOWERS WATSON** – Foi formalizado o distrato ao Contrato de Locação com a locatária. A entrega das chaves ocorreu em 13/04/2019.

**14/05/2019 – MICROSOFT – Fato Relevante** informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência Abril/2019 com vencimento em Maio/2019.

**20/05/2019 – MICROSOFT – Fato Relevante** informando que a Locatária realizou o pagamento do aluguel referente a competência Abril/2019 com vencimento em Maio/2019

## Demonstração Consolidada de Resultados

	Nov/18	Dez/18	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Abr/19
Receitas	3.241.254	3.631.269	3.724.234	4.139.196	4.067.929	4.012.167
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	3.232.336	3.619.244	3.709.675	4.123.841	4.049.831	3.994.714
Financeiras	8.918	12.025	14.559	15.355	18.099	17.452
Despesas	(1.035.392)	(788.678)	(864.838)	(959.025)	(1.172.860)	(1.097.315)
Reserva de contingência	(126.141)	(153.187)	(142.475)	(161.430)	(154.029)	(133.843)
Ajustes <sup>i</sup>	316.960	221.153	(14.151)	48.428	185.510	(237.985)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>2.396.681</b>	<b>2.910.557</b>	<b>2.702.770</b>	<b>3.067.169</b>	<b>2.926.551</b>	<b>2.543.023</b>

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

**Reserva de Contingência:** No final de Abril/19, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.567.229,51.

## Distribuição

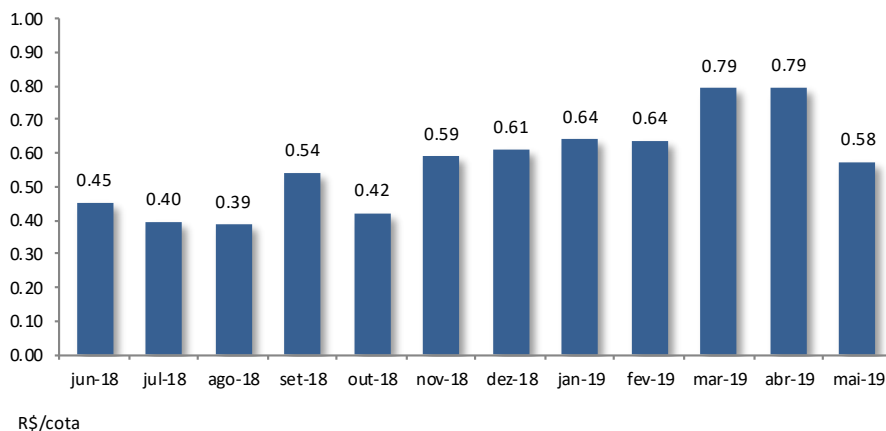
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

**Data base:** 13/05/2019

**Data de pagamento:** 20/05/2019

**Rendimento:** R\$ 0,5756

**Mês de referência:** Abril/2019



## Mercado Secundário

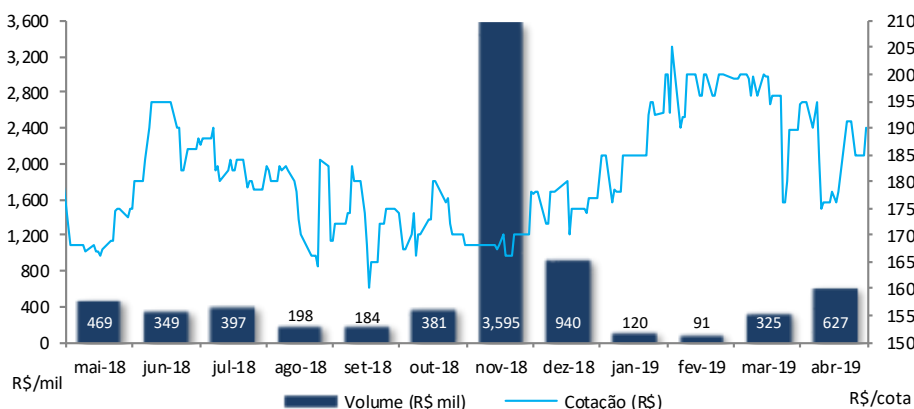
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

**Cotas negociadas:** 3.536

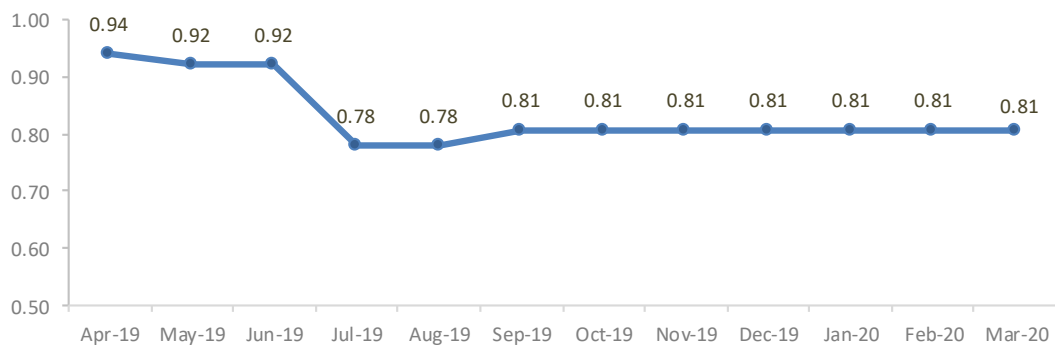
**Cotação de fechamento:** R\$ 190,00

**Volume:** R\$ 627.121

**Mês de referência:** Abril/2019



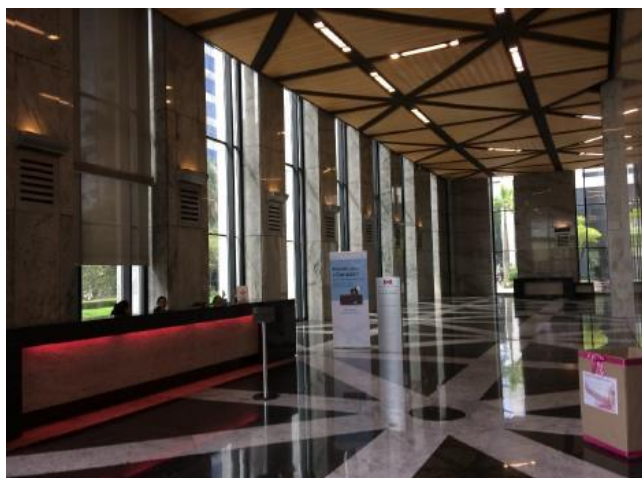
## Expectativa Futura de Aluguel/Cota <sup>i,ii</sup>



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.

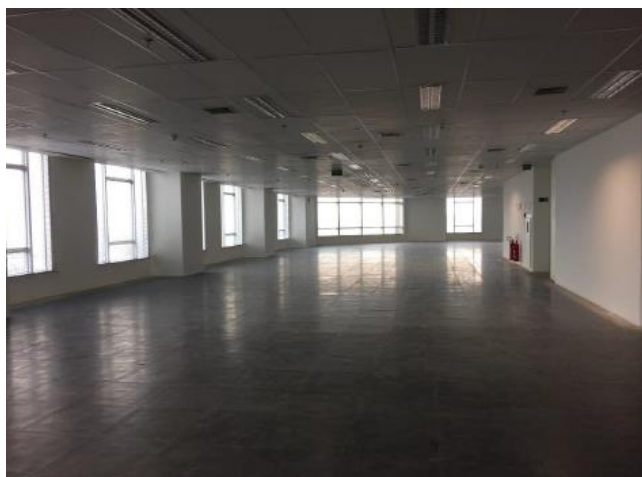
## Imagens do Imóvel



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

A [cronologia](#) completa 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.

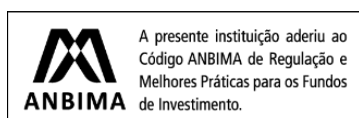
- [Site da Administradora](#)

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.