

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

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

55.729,63 m²

Cotistas

742

Patrimônio Líquido

R\$ 658.705.056,67

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 167,37

Quantidade de Cotas

3.935.562

ⁱobservando valor mínimo de R\$10.000,00.

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 12 pavimentos *high rise*, 10 pavimentos *medium rise*, 12 pavimentos *low rise*, mezanino e piso térreo heliporto para até 3 toneladas e 1983 vagas de estacionamento.



Locatários

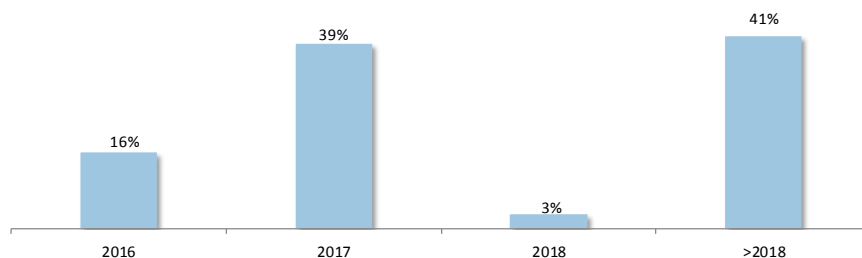
Duke	CA Prog Computador	Consulado Canada	Hines
IS Informática	FCB	GVT	Monsanto
Software AG	Vestas	Microsoft	Towers Watson
SKY	Polycom	TSP	GP Group
Asset Beclly			

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

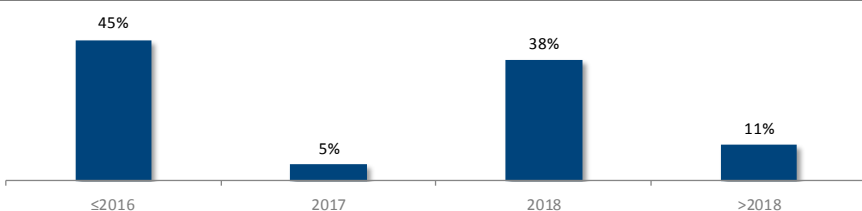
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
4%	21%	19%	2%	2%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
5%	15%	7%	21%	0%	0%

80% da carteira é reajustada pelo IGPM e 20% pelo IPCA.

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ

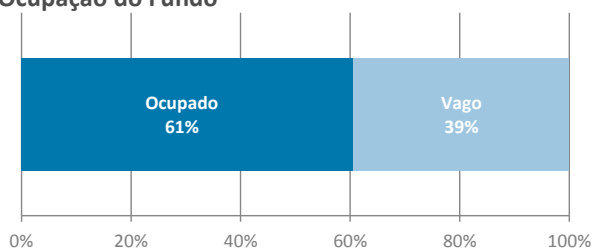


Revisional dos contratos em percentual da receita^{i,ii}



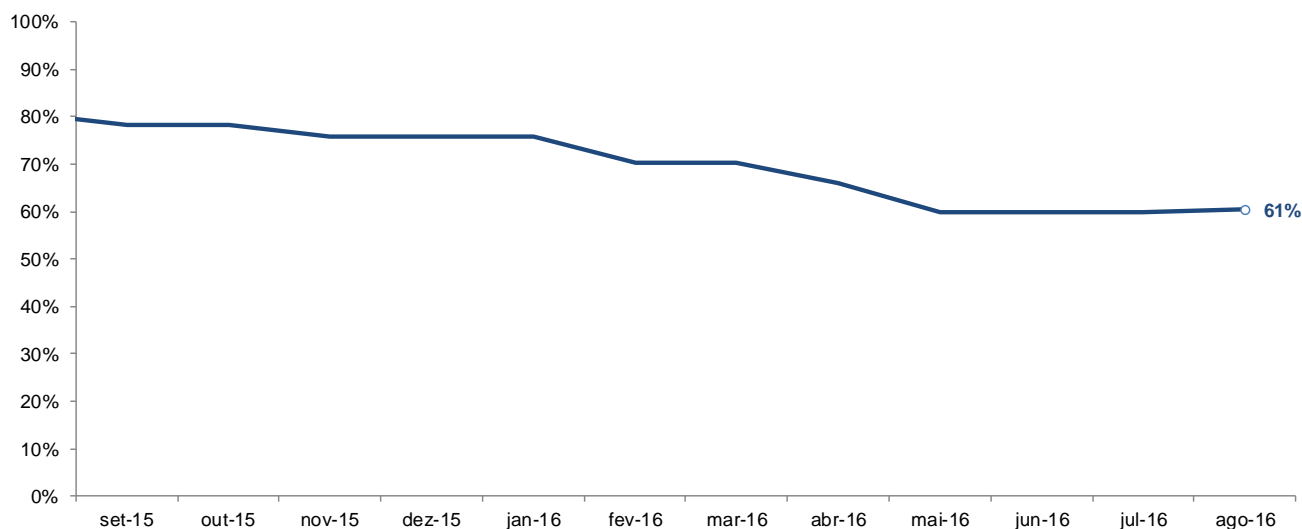
¹ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de realização de obras e/ou benfeitorias no imóvel previstos em contratos de locação em linha com os instrumentos contratuais vigentes e formalizados à época de elaboração deste relatório. ¹¹ 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

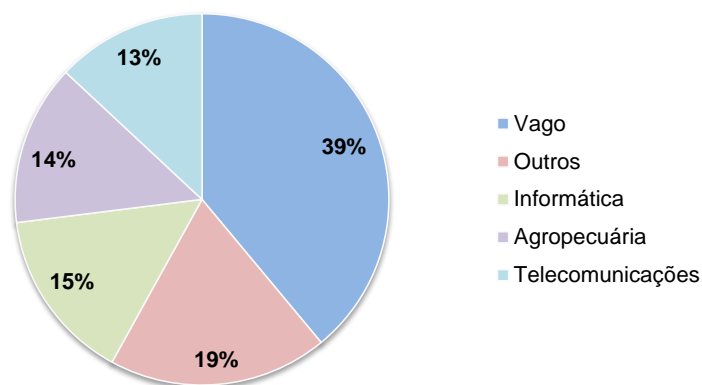


No final do mês Agosto/2016, a taxa de ocupação foi de 60,65%.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Sector de Ocupação dos Locatários em Porcentual da ABL



Quadro de Ocupação Atual

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

Observação: por questões contratuais, não foram divulgados os nomes dos locatários.

Informações Gerais

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 01/07/2016.

30/09/2016 – **VESTAS** – Notificação de Saída antecipada da locação do 20º andar. A devolução do imóvel, inicialmente está prevista para 30/01/2017.

Demonstração Consolidada de Resultados

	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16
Receitas	4.843.611	4.900.563	4.479.289	5.061.980	3.687.587	4.088.133
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.815.986	4.857.222	4.440.646	5.028.020	3.657.601	4.071.821
Financeiras	27.624	43.341	38.643	33.960	29.986	16.312
Despesas	(1.127.980)	(1.018.373)	(1.194.330)	(1.632.185)	(1.578.475)	(1.450.500)
Reserva de contingência	(211.638)	(150.000)	251.971	-	-	(135.978)
Ajustes ⁱ	517.130	(7.888)	(353.356)	(42.343)	(22.564)	81.937
Resultado Líquido	4.021.123	3.724.302	3.183.574	3.387.452	2.086.548	2.583.591

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

Reserva de Contingência: no final de julho, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.037.002,83.

Distribuição

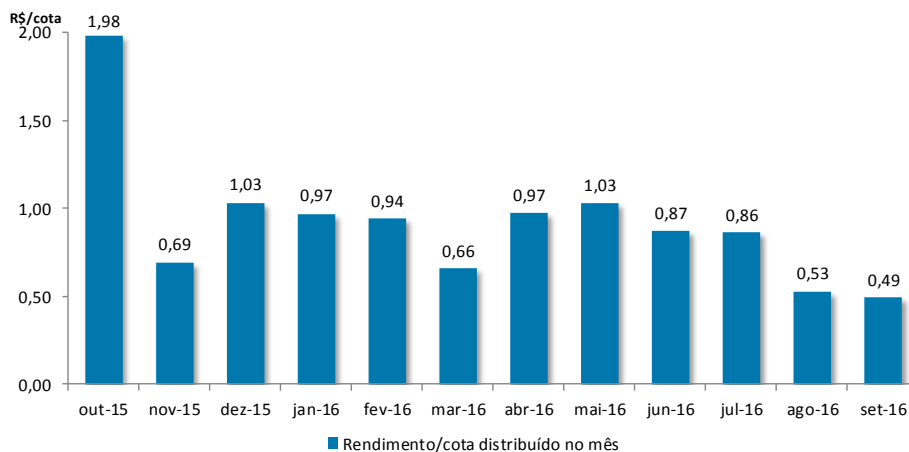
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/09/2016

Data de pagamento: 20/09/2016

Rendimento: R\$ 0,4926

Mês de referência: Agosto



A distribuição paga no mês de setembro foi impactada, principalmente, por uma inadimplência de grande relevância. Fundo e consultor tomaram todas as medidas possíveis e a inadimplência já foi regularizada, esse efeito poderá ser visto em futuras distribuições.

Mercado Secundário

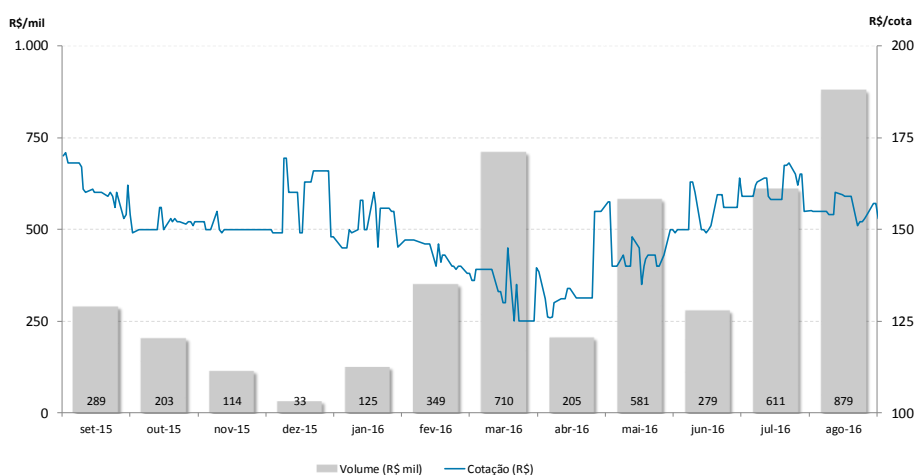
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11B) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde fevereiro de 2012.

Negociação no mês de agosto

Cotas negociadas: 5.694

Cotação de fechamento: R\$ 153,00

Volume: R\$ 878.608



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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	818.488	71.888
Elevadores	6.689.685	6.611.016	78.669
Integração e Automatização das CAGs das Torres Norte e Oeste	4.607.313	3.818.664	788.649
Atualização do BMS/ Modernização do Balancim	1.359.805	245.417	1.114.388
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	197.193	234.730
Pavimentação Asfáltica das Vias Internas	-	-	-
Restauração das Fachadas de Granito	-	-	-
Reembolsáveis/Fee Administradora Predial	1.037.924	875.902	162.022
Total	15.196.214	12.763.537	2.432.677

Processos Judiciais

Processo Administrativo nº 16327.000092/2008-41: ainda está em andamento; assim que tivermos informações adicionais, divulgaremos ao mercado.

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma da regulamentação aplicável.

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

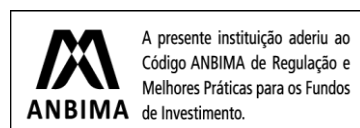
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.