

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

743

Patrimônio Líquido

R\$ 658.872.325,91

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 167,42

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

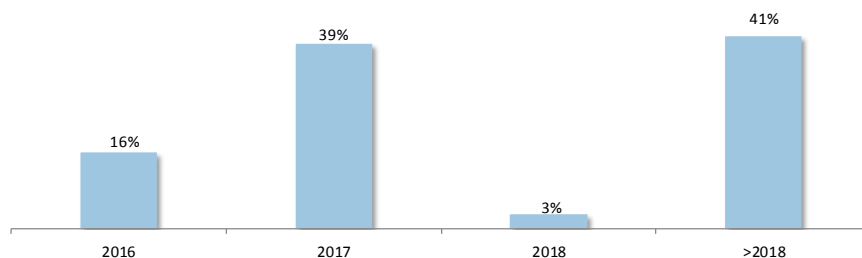
| | | | |
|----------------|--------------------|------------------|---------------|
| Duke | CA Prog Computador | Consulado Canada | Hines |
| IS Informática | FCB | GVT | Monsanto |
| Software AG | Vestas | Microsoft | Towers Watson |
| SKY | Polycorn | TSP | CP Group |
| Asset Beclly | | | |

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

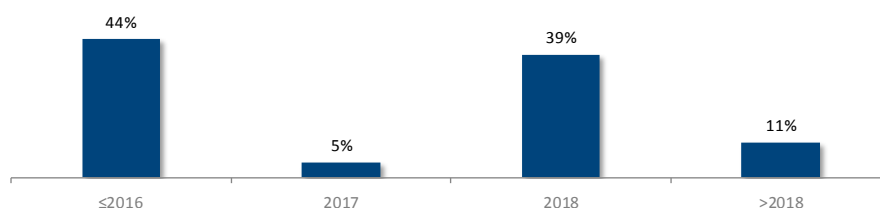
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 4% | 21% | 19% | 2% | 2% | 4% |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 5% | 16% | 7% | 20% | 0% | 0% |

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

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ

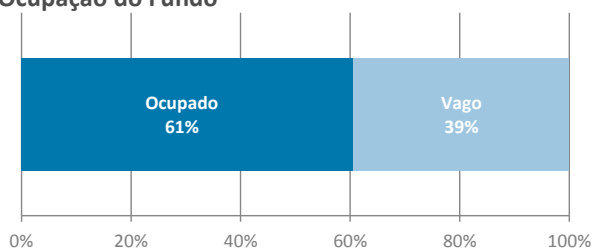


Revisional dos contratos em percentual da receita^{i,ii}



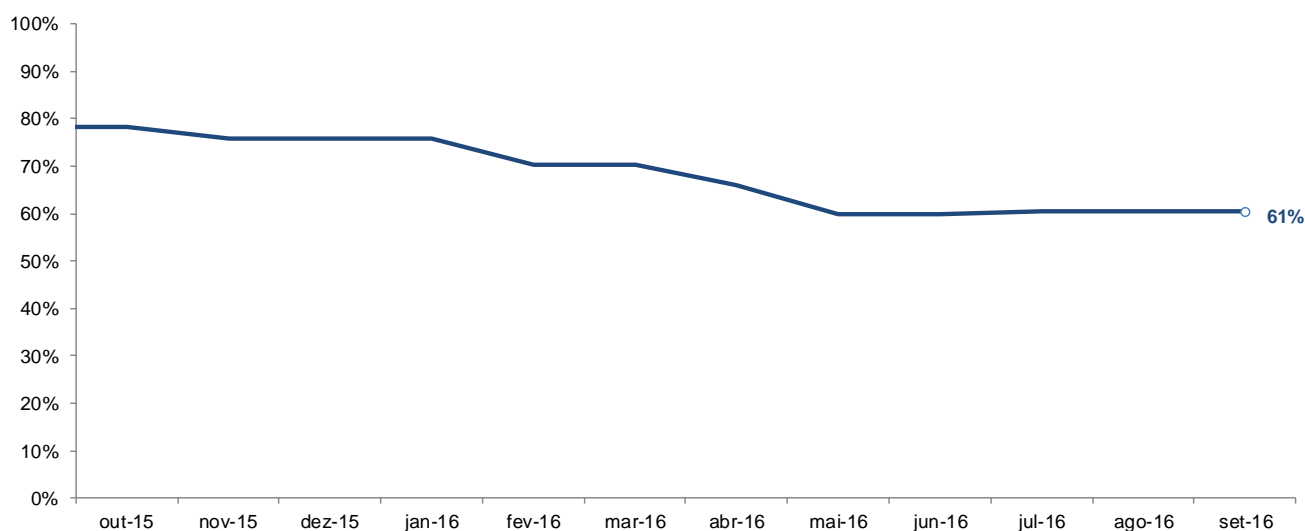
¹ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de 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

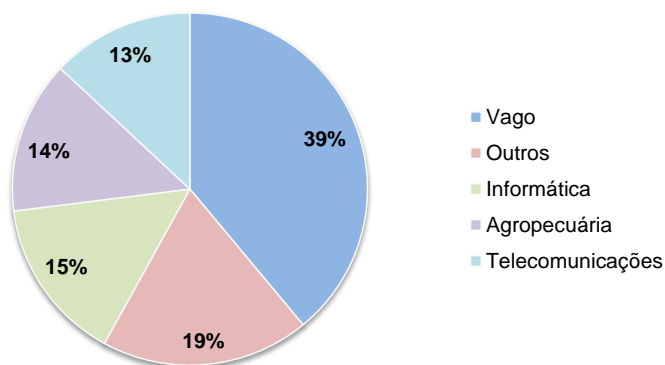


No final do mês Setembro/2016, a taxa de ocupação foi de 60,65%.

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

| | abr-16 | mai-16 | jun-16 | jul-16 | ago-16 | set-16 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas | 4.900.563 | 4.479.289 | 5.061.980 | 3.687.587 | 4.088.133 | 4.243.683 |
| Receita Mínima Garantida | - | - | - | - | - | - |
| Operacionais | 4.857.222 | 4.440.646 | 5.028.020 | 3.657.601 | 4.071.821 | 4.226.179 |
| Financeiras | 43.341 | 38.643 | 33.960 | 29.986 | 16.312 | 17.504 |
| Despesas | (1.018.373) | (1.194.330) | (1.632.185) | (1.578.475) | (1.450.500) | (1.372.934) |
| Reserva de contingência | (150.000) | 251.971 | - | - | (135.978) | (142.288) |
| Ajustes ⁱ | (7.888) | (353.356) | (42.343) | (22.564) | 81.937 | (24.981) |
| Resultado Líquido | 3.724.302 | 3.183.574 | 3.387.452 | 2.086.548 | 2.583.591 | 2.703.479 |

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

Reserva de Contingência: no final de setembro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.179.291,23

Distribuição

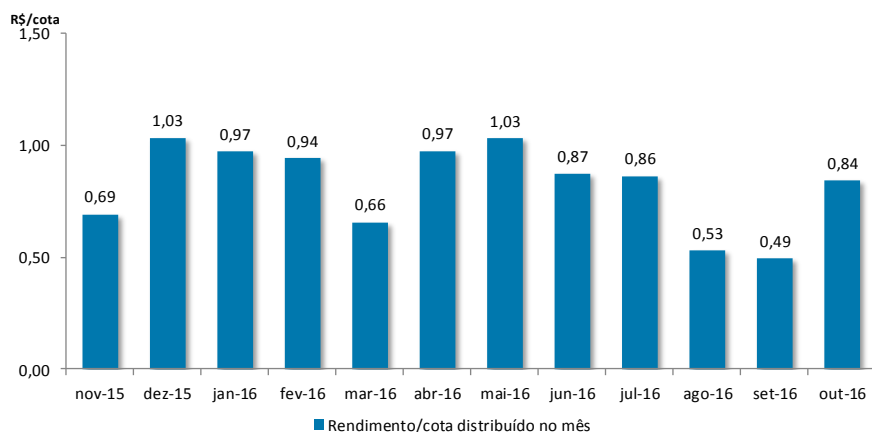
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/10/2016

Data de pagamento: 20/10/2016

Rendimento: R\$ 0,8417

Mês de referência: Setembro



A distribuição paga no mês de outubro foi impactada positivamente, pelo pagamento de um locatário inadimplente, aumento da receita de aluguel devido ao reajuste de quatro locatários e do aumento da receita de estacionamento devido aos eventos ocorridos no complexo durante o mês.

Mercado Secundário

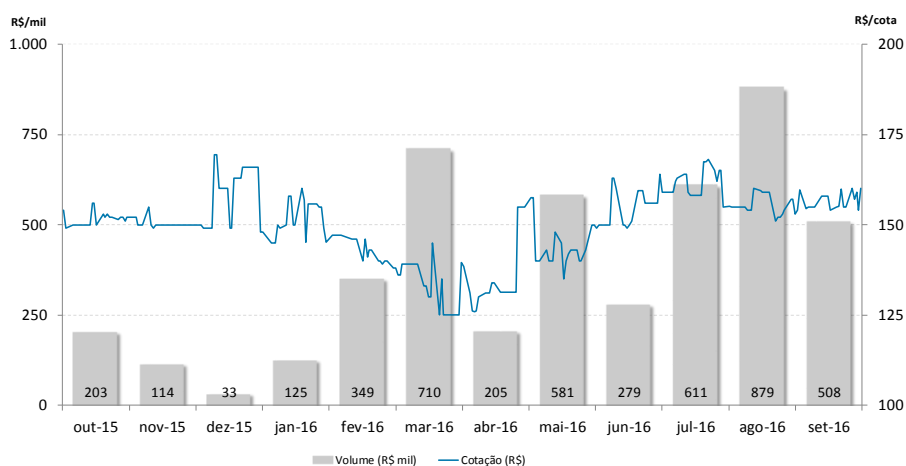
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11B) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde fevereiro de 2012.

Negociação no mês de setembro

Cotas negociadas: 3.265

Cotação de fechamento: R\$ 160,00

Volume: R\$ 508.078



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 | 0 |
| Relatórios de acessibilidade (PMSP) e premissas para certificação LEED O&M | 431.923 | 204.265 | 227.658 |
| 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 | 12.770.609 | 2.425.605 |

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.

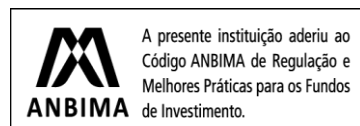
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

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.