

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

688

Patrimônio Líquido

R\$784.779.572,09

Valor Patrimonial/Cota

R\$199,40

Quantidade de Cotas

3.935.562

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

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 13/09/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a Agosto de 2019 no valor de R\$ 0,6490 por cota. Conforme Fato Relevante divulgado no dia 16/09/2019, esta distribuição foi impactada negativamente em aproximadamente 34% devido à inadimplência das locatárias Microsoft, Monsanto e Aleco. O pagamento da locatária Microsoft foi regularizado no dia 16/09/2019 e o pagamento da locatária Monsanto foi regularizado no dia 20/09/2019. A locatária Aleco também realizou o pagamento do aluguel que estava inadimplente.

Ademais, também foi firmado o 11º aditivo com a locatária Monsanto, referente à devolução de 1.885,26 m² de área locável, situados no 19º andar, no dia 30/10/2019. Em contrapartida, no mesmo dia, o Fundo assinou um novo contrato de locação com a locatária Atos Soluções e Serviços, referente à área devolvida pela Monsanto, a partir do dia 01/11/2019, com prazo de 5 anos e com carência em linha com o praticado na região.

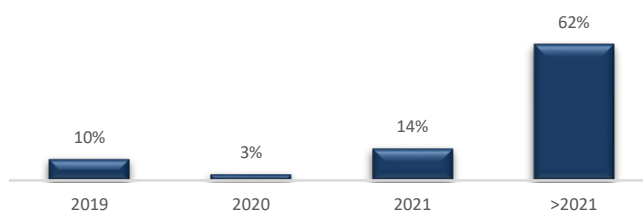
A Administradora está trabalhando ativamente junto com a Consultora na comercialização das áreas vagas do Imóvel.

Mês de reajuste em percentual da área¹

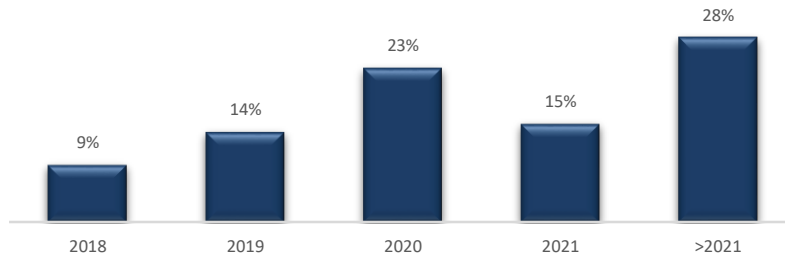
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
9%	0%	21%	5%	1%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
18%	3%	22%	2%	15%	0%

90,51% da carteira é reajustada pelo IGP-M e 9,49% é reajustada pelo IPCA

Vencimento dos contratos em percentual da área¹

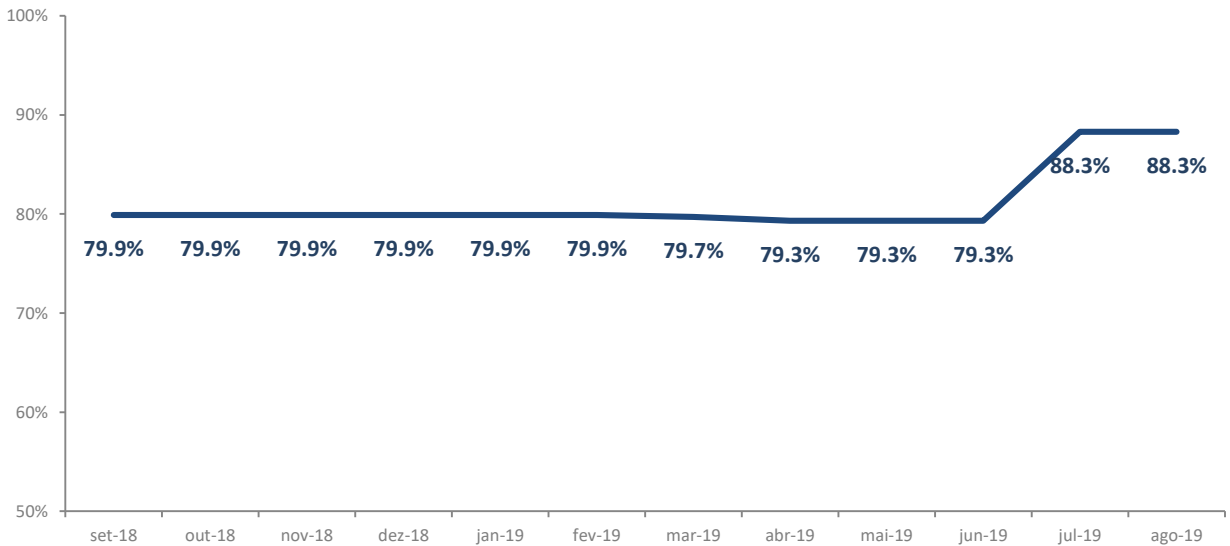


Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}

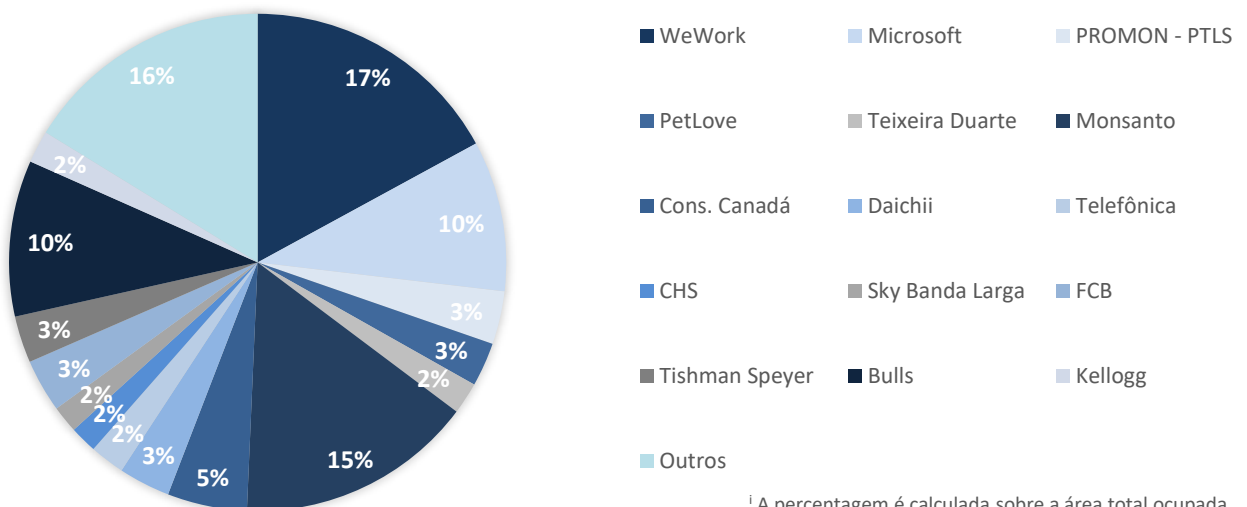


ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos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



ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Ocupação do Fundo

■ Ocupado ■ Vago



No final do mês de Agosto/2019, a taxa de ocupação no imóvel foi de 88,3%.

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 - PTLIS	KELLOGG	BULLS

Quadro de Ocupação Atual

ANDAR	OCUPADO			VAGO		
36	OCUPADO					
35	OCUPADO			VAGO		
34	OCUPADO					
33	OCUPADO			OCUPADO		VAGO
32	OCUPADO					
31	OCUPADO					
30	OCUPADO					
29	OCUPADO					
28	OCUPADO					
27	OCUPADO					
26	OCUPADO					
25	OCUPADO					
24	OCUPADO					
23	OCUPADO					
22	VAGO					
21	VAGO			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			OCUPADO		

16/07/2019 - MICROSOFT - Contra Notificação do Fundo à Locatária informando a prorrogação do prazo até 30/09/2019

23/07/2019 – BULLS HOLDING – Fato Relevante informando sobre novo Contrato de Locação, com prazo de 05 anos contados a partir de 01/07/2019 com desconto e carência em linha com o praticado na região.

26/07/2019 – MICROSOFT – Fato Relevante informando que a Locatária realizou o pagamento do aluguel referente a competência Junho/2019 com vencimento em Julho/2019.

13/08/2019 – MICROSOFT – Foi firmada a prorrogação do prazo de vigência do contrato de locação com a locatária Microsoft para 30/09/2019

13/08/2019 – MICROSOFT – Fato Relevante informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência Julho/2019 com vencimento em Agosto/2019.

21/08/2019 – MICROSOFT – Fato Relevante informando que a Locatária realizou o pagamento do aluguel referente a competência Julho/2019 com vencimento em Agosto/2019.

05/09/2019 – ATOS e MONSANTO – Foi firmado o 11º aditivo com a locatária MONSANTO DO BRASIL LTDA., referente à devolução de 1.885,26 m² de área locável, situados no 19º andar, no dia 30/10/2019. Também foi firmado um novo contrato de locação com a locatária ATOS SOLUÇÕES E SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO LTDA., referente à área devolvida pela MONSANTO, a partir do dia 01/11/2019, com prazo de 5 anos e com carência em linha com o praticado na região.

16/09/2019 –MICROSOFT, MONSANTO e ALECO – Fato Relevante informando a inadimplência das locatárias MICROSOFT, MONSANTO e ALECO não realizaram o pagamento dos respectivos alugueis, impactando negativamente em aproximadamente 34% a distribuição de rendimentos aos cotistas. [Fato Relevante](#) informando a adimplência da locatária Microsoft.

20/09/2019 – MONSANTO – Fato Relevante informando que a locatária MONSANTO realizou o pagamento do aluguel que estava inadimplente, conforme Fato Relevante divulgado no dia 16/09/2019.

Demonstração Consolidada de Resultados

	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19
Receitas	4.067.929	4.012.167	4.793.451	3.252.007	4.019.664	4.120.132
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.049.831	3.994.714	4.772.792	3.232.046	3.995.742	4.096.997
Financeiras	18.099	17.452	20.659	19.961	23.922	23.136
Despesas	(1.172.860)	(1.097.315)	(1.591.434)	(825.335)	(911.749)	(487.877)
Reserva de contingência	(154.029)	(133.843)	(183.451)	(144.894)	-	-
Ajustes ¹	185.510	(237.985)	466.998	471.206	290.129	(1.010.817)
Resultado Líquido	2.926.551	2.543.023	3.485.564	2.752.983	3.398.044	2.621.438

¹ ajustes referentes rendas/locação de imóveis, despesas operacionais e retenção para imobilizações.

Reserva de Contingência: No final do mês de Agosto/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.895.574,14.

Distribuição

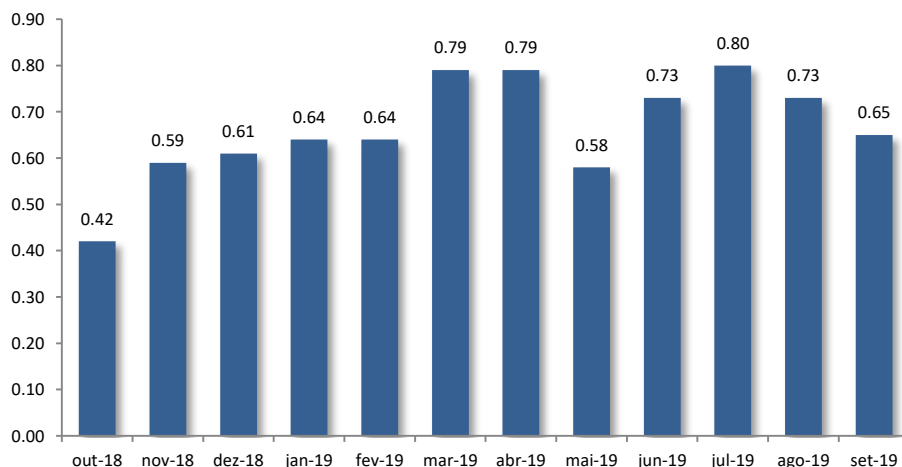
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/09/2019

Data de pagamento: 20/09/2019

Rendimento: R\$ 0,6490

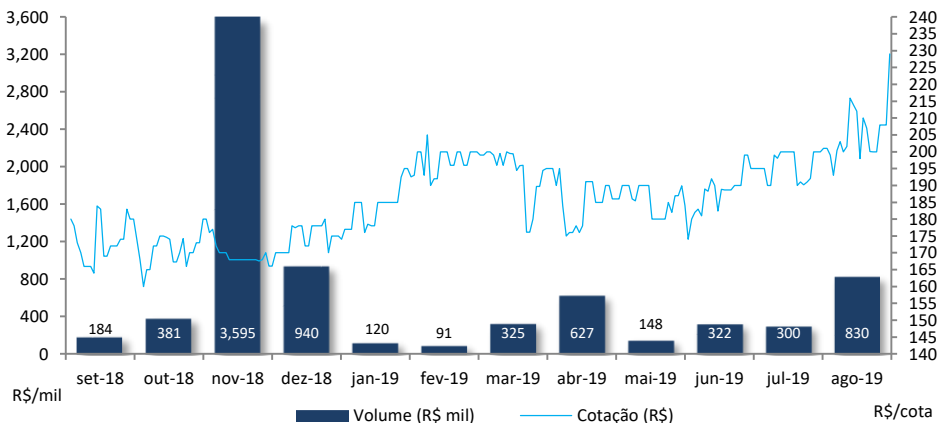
Mês de referência: Agosto/2019



Mercado Secundário

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

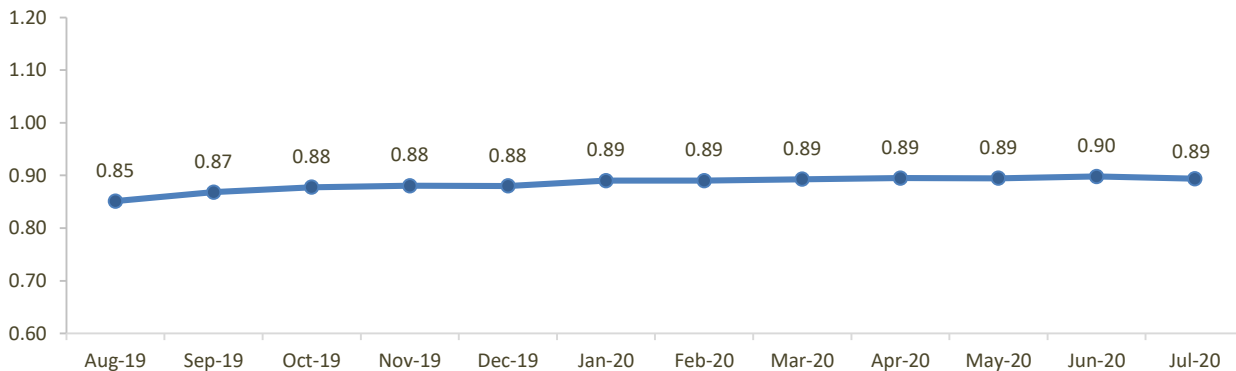
Cotas negociadas: 4.134
Cotação de fechamento: R\$ 228,99
Volume: R\$ 830.071
Mês de referência: Agosto/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

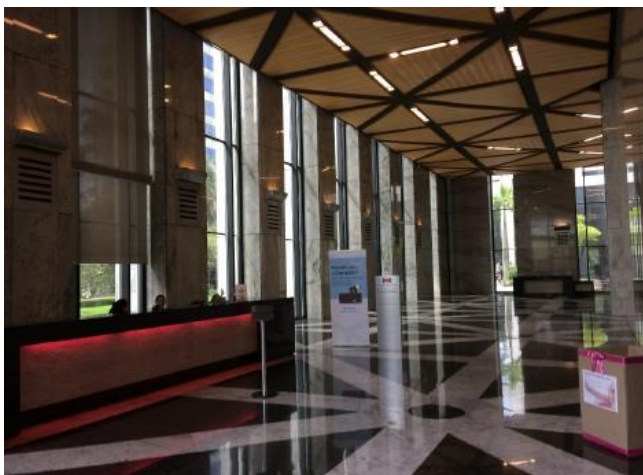
Expectativa Futura de Aluguel/Cota ^{i,ii}



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 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
Total	15.196.214	14.827.504	98.871

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.