

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

61.854,81 m²

Cotistas

705

Patrimônio Líquido

R\$ 872.567.760,08

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 221,71

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, 61.854,81m² 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 13/01/2020 o Fundo anunciou rendimentos relativos a dezembro de 2019 no valor de R\$ 0,779396011 por cota a serem pagos no dia 20/01/2020.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 23/12/2019 aprovou a rescisão pelo Fundo do Contrato TSM, a contratação pelo Fundo da Matchpoint, na qualidade de consultor especializado e aprovou as alterações do Regulamento, de forma a abarcar, exclusivamente, a rescisão da TSM e a contratação da Matchpoint, conforme as deliberações anteriormente citadas e a consolidação do Regulamento, de modo a refletir as alterações aprovadas.

Na seção de Imagens do Imóvel, foram disponibilizadas algumas fotos do projeto de melhoria de jardinagem do ativo, onde foi realizada a limpeza, adubação e replantio em áreas estratégicas. Vale ressaltar que esta melhoria foi desenvolvida sem custo extra ao cotista. Ademais, foram realizados pequenos reparos de impermeabilização no imóvel.

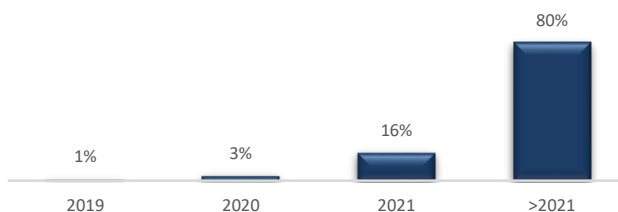
Durante o mês de Dezembro, a Administradora trabalhou ativamente na avaliação dos custos condominiais, para em 2020 traçar uma estratégia para redução condominial visando deixar o ativo mais competitivo no mercado e, desse modo, reduzir sua vacância gerando mais retorno para os cotistas.

Mês de reajuste em percentual da área¹

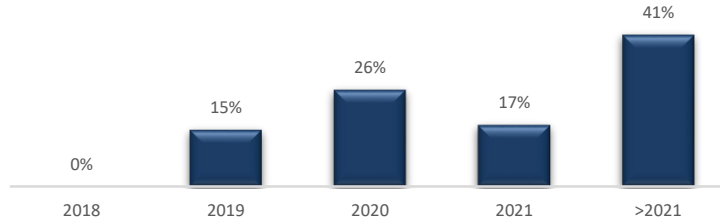
| | | | | | |
|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Jan 9% | Fev 0% | Mar 11% | Abr 5% | Mai 1% | Jun 4% |
| Jul 28% | Ago 3% | Set 22% | Out 2% | Nov 15% | Dez 0% |

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

Vencimento dos contratos em percentual da área¹

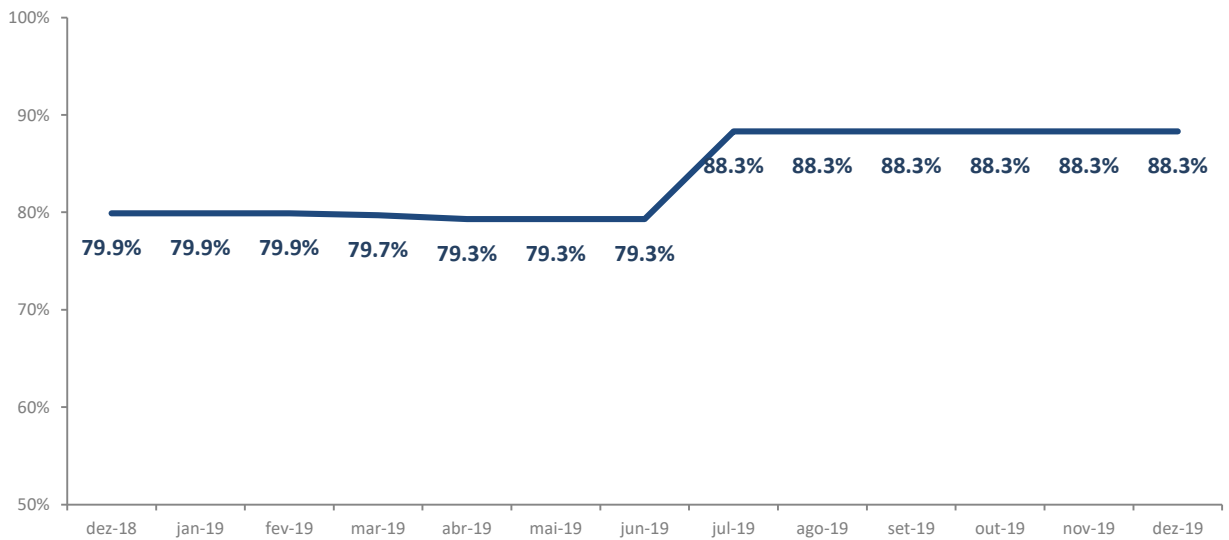


Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}

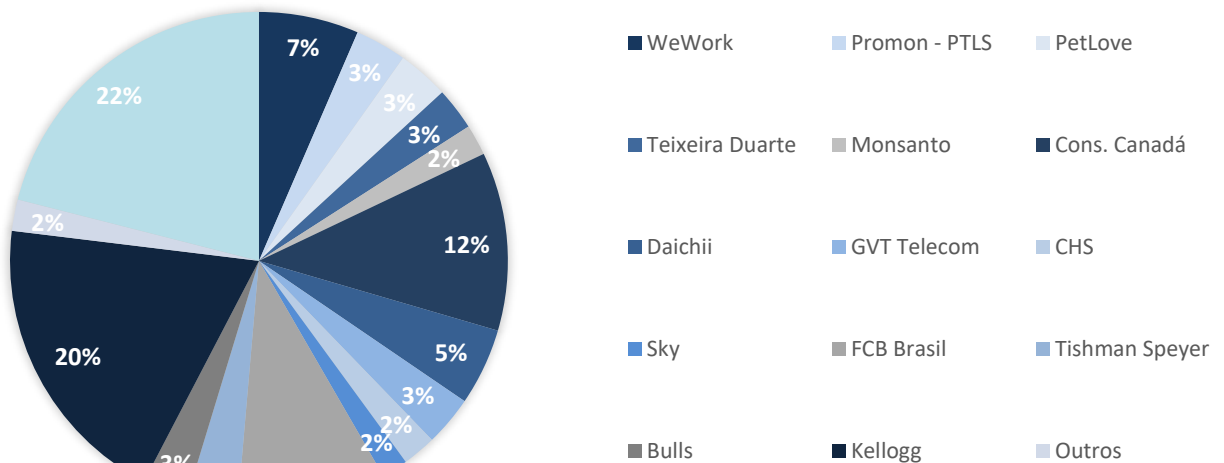


ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos 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 Dezembro/2019, a taxa de ocupação no imóvel foi de 88,3%.

Locatários

| | | | |
|------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| ALECO | ATOS | MONSANTO | SOFTWARE AG |
| BRIGANTI | FCB | MULTINER | TSP |
| CHS | HINES | PETLOVE | TEIXEIRA DUARTE |
| KINGSLEY | IS INFORMÁTICA | POLYCOM | VIVO |
| CONSULADO CANADÁ | BULLS HOLDING | SKY BANDA LARGA | WEWORK |
| DAIICHI SANKYO | PROMON - PTLs | KELLOGG | |

Quadro de Ocupação Atual

| ANDAR | Ocupação | | |
|-------|----------|---------|---------|
| 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 | |

09/10/2019 – Convocação para [Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas](#) a ser realizada no dia 25/10/2019 às 15:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar. Divulgação da [Proposta da Administradora](#) e das Propostas de Trabalho da [MatchPoint](#) e [CBRE](#).

25/10/2019 – Realização da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que diante da insuficiência dos votos válidos necessários a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia, o item (i) foi rejeitado e a mesma ficou prejudicada. Divulgação do [Resumo da Ata](#) e da [Ata da Assembleia](#).

05/11/2019 – MONSANTO – Fato Relevante informando que o Fundo recebeu notificação da Locatária informando a intenção rescindir parcialmente o Contrato de Locação referente aos 7º, 8º e 9º andares, mantendo somente a locação do 3º andar vigente. A saída da Locatária está prevista para 01/04/2020.

25/11/2019 – ALECO – O Fundo recebeu da Locatária um telegrama informando a intenção rescindir o Contrato de Locação referente o Conj. N-3301 localizado no 33º andar. A saída da Locatária está prevista para 25/05/2020.

01/12/2019 – MYLAN – Foi formalizado o novo Contrato de Locação com a Locatária MYLAN LABORATÓRIOS LTDA., referente à área 915,55m², localizado no 10º andar, com vigência a partir do dia 01/12/2019 e prazo de 5 anos, com desconto e carência em linha com o praticado na região.

18/12/2019 – BULLS – Fato Relevante informando que após tratativas para regularização do pagamento das despesas de condomínio e IPTU em aberto, o Fundo entrou com uma Ação de Despejo contra a Locatária, que atualmente ocupa os conjuntos N-2701, N-2702, N-2801, N-2802, N-2901, N-2902, N-3001, N-3002, N-3101, N-3102, N-3201, N-3202, N-3401 e N-3402 situados no 27º, 28º, 29º, 30º, 31º, 32º e 34º andares do Imóvel, com área locável de 12.552,62m², visto que as tratativas citadas não obtiveram sucesso.

06/01/2020 – O Fundo enviou para Tishman Speyer a Notificação de encerramento do Contrato de Consultoria.

Demonstração Consolidada de Resultados

| | Jul-19 | Aug-19 | Sep-19 | Oct-19 | Nov-19 | Dec-19 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Propriedades para Investimento | 3.327.946 | 3.826.584 | 3.920.841 | 3.138.450 | 3.057.374 | 89.167.046 |
| Outros Ativos Financeiros | 21.427 | 19.957 | 16.389 | 14.624 | 5.839 | 14.486 |
| Despesas Operacionais ⁱ | (120.967) | (114.201) | (126.193) | (126.946) | (72.779) | (251.694) |
| Lucro (prejuízo) líquido no período | 3.228.407 | 3.732.340 | 3.811.036 | 3.026.128 | 2.990.434 | 88.929.838 |
| Ajustes ⁱⁱ | 150.870 | (1.129.668) | 126.057 | (85.555) | 152.653 | (88.009.451) |
| Reserva de Contingência | - | - | - | - | - | (46.958) |
| Resultado Líquido | 3.398.044 | 2.621.438 | 3.955.860 | 2.959.339 | 3.161.853 | 892.196 |

Ajustes referentes as despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final do mês de Dezembro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.942.531,84.

Distribuição

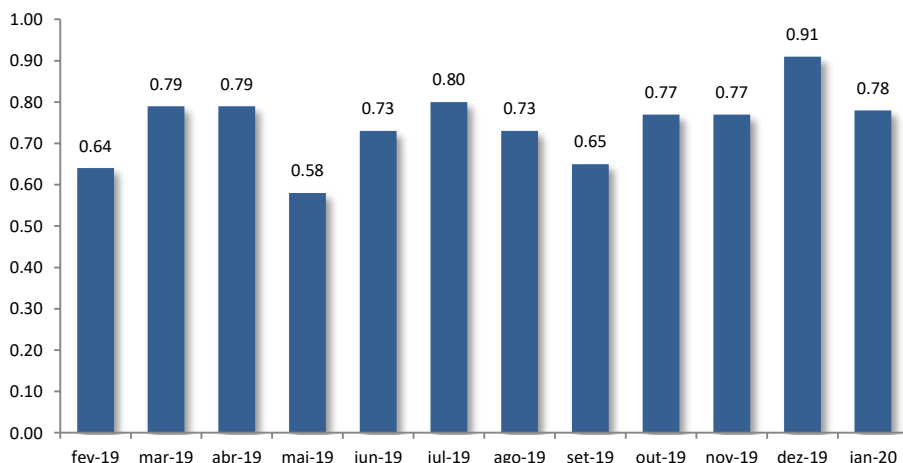
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/01/2019

Data de pagamento: 20/01/2020

Rendimento: R\$ 0,7794

Mês de referência: Dezembro/2019

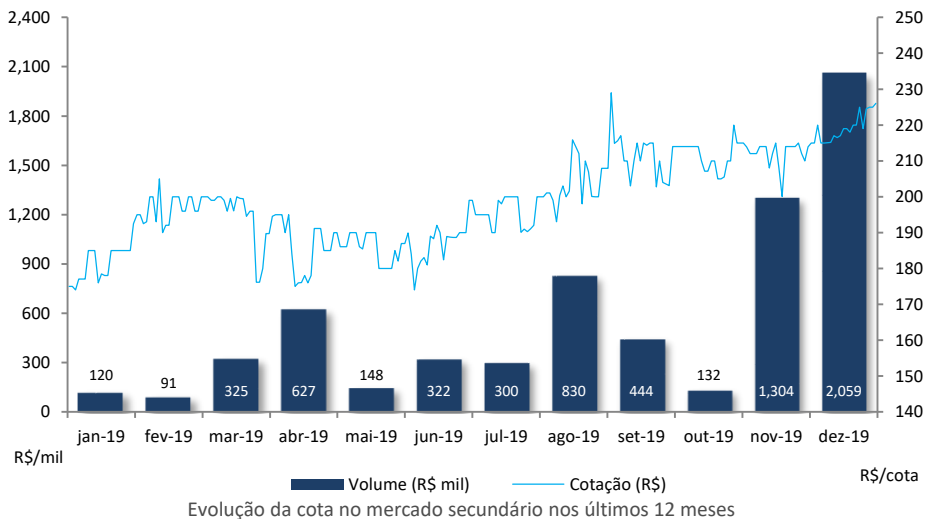


R\$/cota

Mercado Secundário

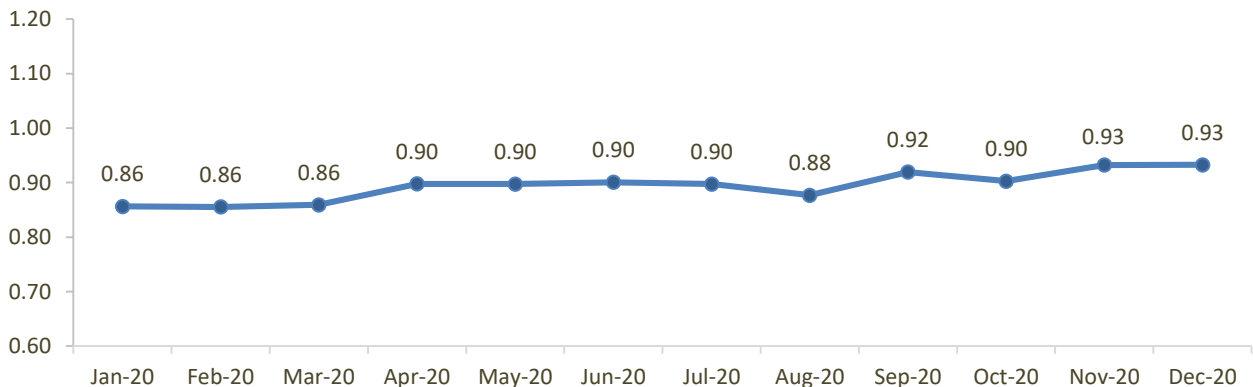
As cotas do FII Torre Norte (TRNT11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 9.538
Cotação de fechamento: R\$ 226,00
Volume: R\$ 2.059.069
Mês de referência: Dezembro/2019



Fonte: Economática

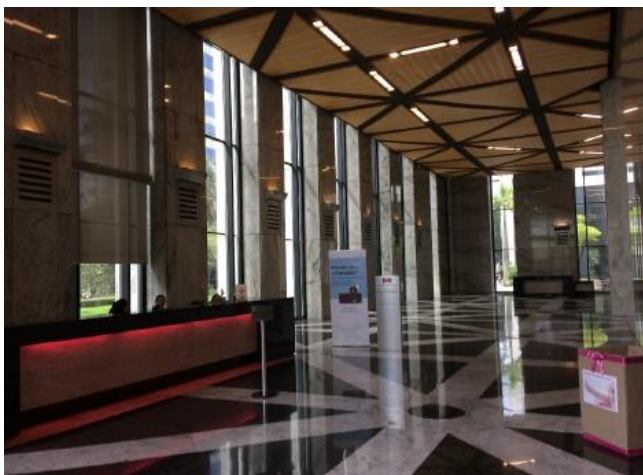
Expectativa Futura de Aluguel/Cota ^{i,ii}



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

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.