

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 mensalⁱ

Consultor

Matchpoint

Taxa de Consultoria

0,65% sobre a receita mensal

Área Locável do Empreendimento

61.854,81 m²

Cotistas

705

Patrimônio Líquido

R\$872.347.003,60

Valor Patrimonial/Cota

R\$221,65

Quantidade de Cotas

3.935.562

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

ⁱobservado 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 bicidetário e integração ao Shopping Center Nações Unidas.



Nota da Administradora

No dia 13/02/2020 o Fundo anunciou rendimentos relativos a dezembro de 2019 no valor de R\$ 0,737357437 por cota a serem pagos no dia 20/02/2020.

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.

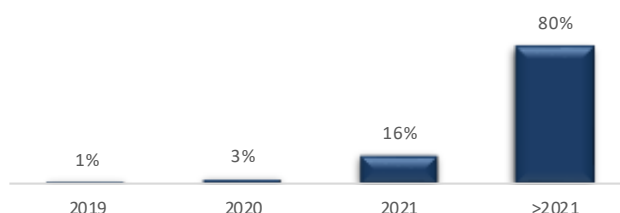
A Administradora está trabalhando para realizar a transição de consultoras da melhor maneira possível, já reanalisando o planejamento estratégico para posicionamento do ativo para o ano de 2020 e este novo projeto que inicia junto a Matchpoint.

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

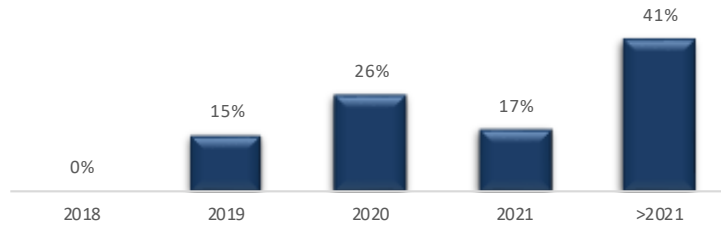
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
9%	0%	11%	5%	1%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
28%	3%	22%	2%	15%	0%

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

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ

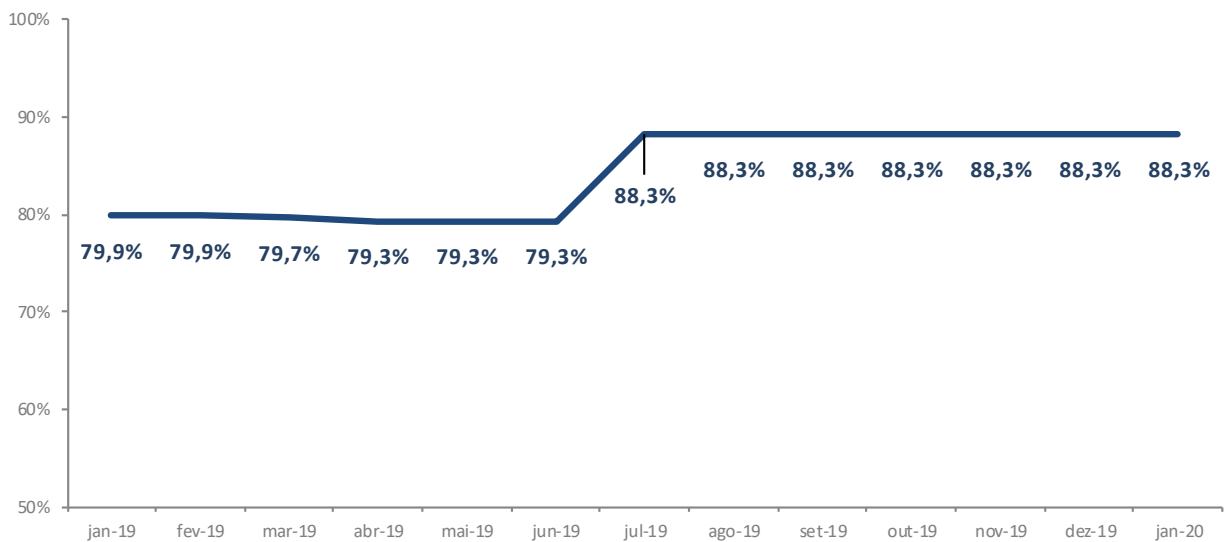


Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}

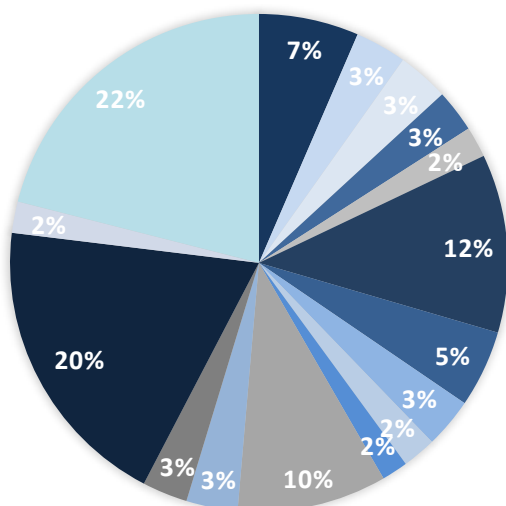


ⁱPara o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos 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. Contratos qualificados como *built-to-suit* podem prever regimento 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



- WeWork
- Teixeira Duarte
- Daichii
- Sky
- Bulls
- Promon - PTLs
- Monsanto
- GVT Telecom
- FCB Brasil
- Kellogg
- PetLove
- Cons. Canadá
- CHS
- Tishman Speyer
- Outros

ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

■ Ocupado ■ Vago



No final do mês de Fevereiro/2020, 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		

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.

06/02/2020 – Formalização do novo Contrato de Consultoria com a MATCHPOINT GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

Demonstração Consolidada de Resultados

	ago/20	set/20	out/20	nov/19	dez/20	jan/20
Propriedades para Investimento	3.826.584	3.920.841	3.138.450	3.057.374	89.167.046	2.911.860
Outros Ativos Financeiros	19.957	16.389	14.624	5.839	14.486	8.840
Despesas Operacionais ⁱ	-114.201	-126.193	-126.946	-72.779	-251.694	-127.436
Lucro (prejuízo) líquido no período	3.732.340	3.811.036	3.026.128	2.990.434	88.929.838	2.793.265
Ajustes ⁱⁱ	-1.129.668	126.057	-85.555	152.653	-88.009.451	201.990
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-46958	1.413.243
Resultado Líquido	2.621.438	3.955.860	2.959.339	3.161.853	892.196	3.014.021

Ajustes referentes as despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final do mês de Janeiro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 529.288,69 .

Distribuição

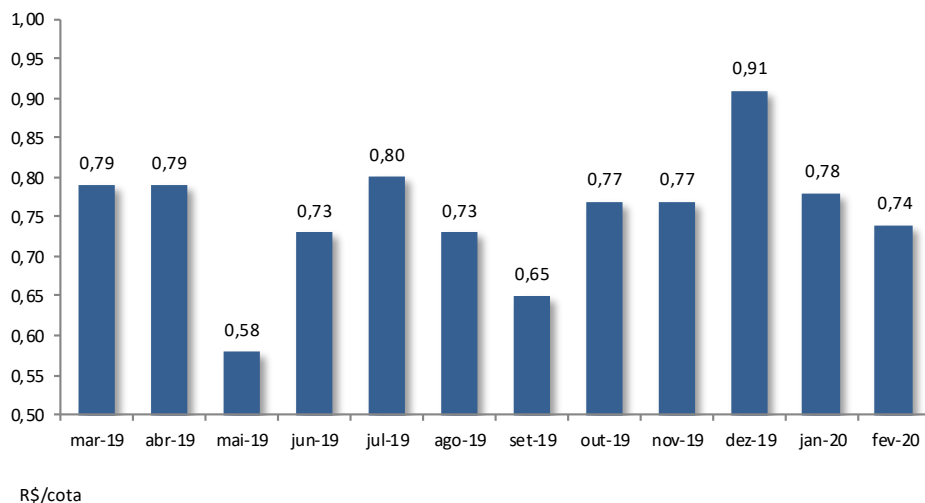
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 13/02/2019

Data de pagamento: 20/02/2020

Rendimento: R\$ 0,7374

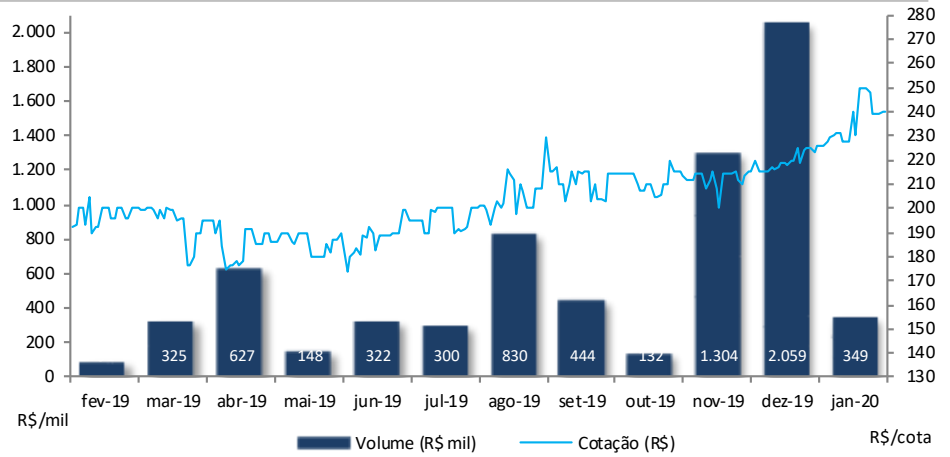
Mês de referência: Janeiro/2020



Mercado Secundário

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

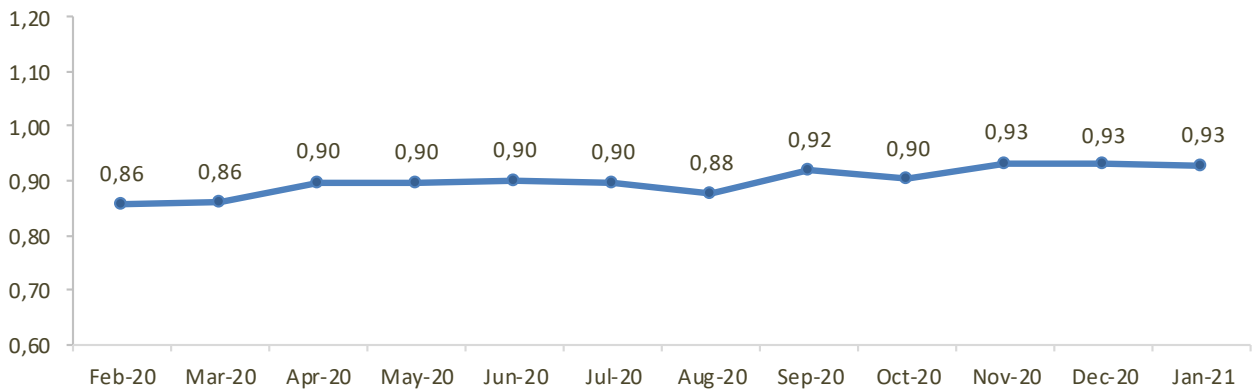
Cotas negociadas: 1.511
Cotação de fechamento: R\$ 239,02
Volume: R\$ 349.189
Mês de referência: Janeiro/2020



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

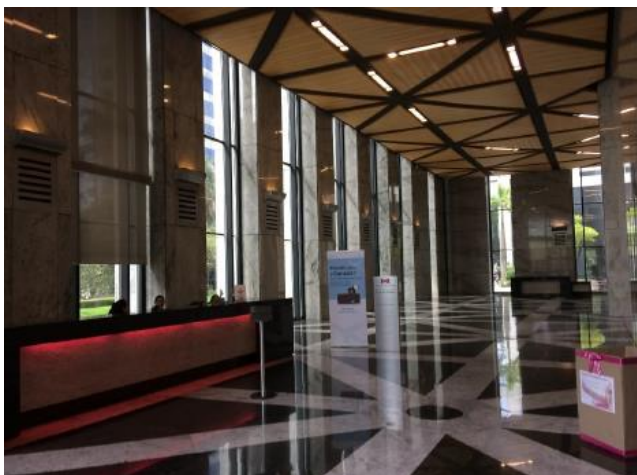
Expectativa Futura de Aluguel/Cota ^{i,ii}



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

Processos Judiciais

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.