

# **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**

**CNPJ (04.722.883/0001-02)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023  
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos cotistas e à Administradora do

### **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 761.414 mil, que representavam 98,11% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste amostral de existência das unidades. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de

auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos aos cotistas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

#### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança

razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de março de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP034519/O



Rui Borges  
Contador CRC SP-207135/O

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5	6.370	0,82%	4.345	0,56%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	12.270	1,58%	12.953	1,67%
Estacionamento a receber	6.1	175	0,02%	111	0,01%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(372)	-0,05%	(335)	-0,04%
Outros valores a receber		56	0,01%	115	0,01%
Outros créditos	20.2	2.223	0,29%	2.141	0,28%
		<b>20.722</b>	<b>2,67%</b>	<b>19.330</b>	<b>2,49%</b>
<b>Não circulante</b>					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósitos bancários	7	826	0,11%	744	0,10%
Depósitos judiciais	16	-	0,00%	1.202	0,16%
		<b>826</b>	<b>0,11%</b>	<b>1.946</b>	<b>0,25%</b>
<b>Propriedades para Investimento</b>					
Imóveis acabados		260.313	33,54%	261.473	33,74%
Ajuste de avaliação ao valor justo		501.101	64,57%	497.677	64,23%
	8	<b>761.414</b>	<b>98,11%</b>	<b>759.150</b>	<b>97,97%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>782.962</b>	<b>100,89%</b>	<b>780.426</b>	<b>100,72%</b>
<b>Passivo</b>					
	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	11	5.456	0,70%	1.339	0,17%
Cotista a disposição	11	155	0,02%	180	0,02%
Impostos e contribuições a recolher	15	3	0,00%	2	0,00%
Provisões e contas a pagar	20.3	433	0,06%	2.098	0,27%
		<b>6.047</b>	<b>0,78%</b>	<b>3.619</b>	<b>0,47%</b>
<b>Não circulante</b>					
Obrigações por depósitos em garantia	7	826	0,11%	744	0,10%
Demandas judiciais	16	-	0,00%	1.202	0,16%
		<b>826</b>	<b>0,11%</b>	<b>1.946</b>	<b>0,25%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>6.873</b>	<b>0,89%</b>	<b>5.565</b>	<b>2,00%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	381.347	49,14%	381.347	49,21%
Reserva de contingência	12.5	3.177	0,41%	3.062	0,40%
Lucros acumulados		391.565	50,45%	390.452	50,39%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>776.089</b>	<b>100,00%</b>	<b>774.861</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>782.962</b>	<b>100,89%</b>	<b>780.426</b>	<b>102,00%</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis	9	33.349	32.048
Receitas de estacionamento	9	1.881	1.206
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	13
Receitas de multas rescisórias		427	703
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	(37)	19
		<u>35.620</u>	<u>33.989</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	3.424	(21.910)
		<u>3.424</u>	<u>(21.910)</u>
<b>Despesas de propriedades para investimento</b>			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(6.216)	(6.625)
Despesas de comissões	14	(521)	(406)
Despesas de condomínio	14	(7.028)	(8.399)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(11)	(126)
Despesas de allowance	20.2	(557)	(225)
Outras despesas de propriedades para investimento	14	(7)	(185)
		<u>(14.340)</u>	<u>(15.966)</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>24.704</u>	<u>(3.887)</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		627	620
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(125)	(121)
		<u>502</u>	<u>499</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesa de consultoria	14	(203)	(209)
Despesa jurídicas	14	(265)	(169)
Taxa de administração	10 e 14	(694)	(381)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(51)	(51)
Despesas de passivos contingentes	14	(290)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(150)	(138)
		<u>(1.653)</u>	<u>(948)</u>
<b>Lucro/Prejuízo do exercício</b>		<u>23.553</u>	<u>(4.336)</u>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	12.1	<u>3.935.562</u>	<u>3.935.562</u>
<b>Prejuízo por cota integralizada - R\$</b>		<u>5,98</u>	<u>(1,10)</u>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<u>197,20</u>	<u>196,89</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>381.347</b>	<b>2.131</b>	<b>413.403</b>	<b>796.881</b>
Constituição da reserva de contingência	12.5	-	931	(931)	-
Prejuízo do exercício	11 e 13	-	-	(4.336)	(4.336)
Rendimentos apropriados	11	-	-	(17.684)	(17.684)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>381.347</b>	<b>3.062</b>	<b>390.452</b>	<b>774.861</b>
Constituição da reserva de contingência	12.5	-	115	(115)	-
Lucro do exercício	11 e 13	-	-	23.553	23.553
Rendimentos apropriados	11	-	-	(22.325)	(22.325)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>381.347</b>	<b>3.177</b>	<b>391.565</b>	<b>776.089</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de receitas de aluguéis		34.032	32.959
Recebimento de receitas de estacionamento		1.817	1.169
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		-	13
Recebimento de receitas de multas rescisórias		427	703
Pagamento de despesas de consultoria		(203)	(209)
Pagamento com manutenção e conservação		(11)	(126)
Pagamento de despesas de condomínio		(7.028)	(8.399)
Pagamento de despesas de comissões		(521)	(406)
Pagamento de despesas jurídicas		(265)	(169)
Pagamento de tributos municipais e federais		(6.216)	(6.625)
Pagamento de taxa de administração		(647)	(371)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(51)	(51)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(1.577)	(389)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(126)	(120)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>19.631</b>	<b>17.979</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		627	620
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>627</b>	<b>620</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos distribuídos	11	(18.233)	(18.896)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(18.233)</b>	<b>(18.896)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>2.025</b>	<b>(297)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>		<b>4.345</b>	<b>4.642</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>		<b>6.370</b>	<b>4.345</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 9 de outubro de 2001, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 10 de outubro de 2001 e o início de suas atividades em 29 de outubro de 2001.

O Fundo tem por objeto a aquisição de fração ideal da Torre Norte e participação na sua gestão patrimonial, voltada a locações de escritórios de alto padrão. O Torre Norte é um edifício de escritórios de alto padrão, integrante do empreendimento imobiliário Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Av. Das Nações Unidas, nº 12.901, no bairro de Brooklin Paulista Novo, na Cidade e Estado de São Paulo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

<b>TRNT11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Janeiro	124,67
Fevereiro	111,00
Março	103,01
Abril	104,98
Mai	113,50
Junho	126,00
Julho	115,85
Agosto	121,00
Setembro	127,13
Outubro	119,49
Novembro	125,00
Dezembro	135,96

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 12 de março de 2024.

**3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**3.2 Instrumentos financeiros****a) Classificação dos instrumentos financeiros****I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente da seguinte forma:

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2, apresentam informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

**3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

**4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos associados ao Fundo**

**4.1.1 Risco de crédito**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

**4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**4.1.9 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

**4.1.10 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

**4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**4.2.2 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.3 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF DI	6.370	4.345
	<u>6.370</u>	<u>4.345</u>

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas e títulos públicos.

**6. Contas a receber****6.1 Aluguéis e estacionamento a receber**

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

<u>Prazo</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
A vencer	2.983	2.390
Vencidos até 120 dias	121	208
Vencidos de 121 a 180 dias	20	11
Vencidos de 181 a 360 dias	1	-
Vencidos acima de 360 dias	98	87
Fluxo futuro dos aluguéis	9.222	10.368
	<u>12.445</u>	<u>13.064</u>

**6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Os valores que compõem a referida provisão apresentaram o seguinte vencimento:

<u>Prazo</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Vencidos de 121 a 180 dias	(20)	(11)
Vencidos de 181 a 360 dias	(1)	-
Vencidos acima de 360 dias	(98)	(87)
Efeito vagão ("arrasto") (*)	(253)	(237)
	<u>(372)</u>	<u>(335)</u>

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(\*) Efeito vagão se refere ao procedimento que provisiona todos os aluguéis vincendos ou vencidos há menos de 120 dias de um locatário inadimplente há mais de 120 dias.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>(335)</b>	<b>(354)</b>
Constituição da provisão	(68)	(41)
Reversão da provisão	31	60
<b>Saldo ao final do exercício</b>	<b>(372)</b>	<b>(335)</b>

**7. Aplicações vinculadas e depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia**

São valores garantidos através de depósito caução no Banco BTG Pactual e Itaú Unibanco S.A, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários.

<u>Aplicação</u>	<u>Taxa de remuneração</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CDB do Banco BTG Pactual S.A.	101%	826	744
		<b>826</b>	<b>744</b>

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

**8. Propriedades para investimento****8.1 Descrição dos empreendimentos**

<u>Descrição dos empreendimentos</u>	<u>Valor justo 31/12/2023</u>	<u>Valor justo 31/12/2022</u>
Corresponde a 100% do Edifício de escritórios de alto padrão denominado Torre Norte, integrante do empreendimento imobiliário Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Avenida Nações Unidas, nº 12.901 Brooklin - São Paulo - SP, registrado sob as matrículas nº 151.676 e 168.274 a 168.341 do 15º registro de Imóveis de São Paulo. O empreendimento é composto por 5 subsolos de garagem, térreo, mezanino técnico, 34 pavimentos tipos, com 2 unidades autônomas por pavimento e cobertura (heliponto) e foi construído em uma área total de 32.984,32 m², que possui atualmente uma área bruta locável de 61.854,81 m².	761.414	759.150
	<b>761.414</b>	<b>759.150</b>

**8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>781.060</b>
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(21.910)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>759.150</b>
Desmobilizações e reembolsos de obras	(1.160)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	3.424
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>761.414</b>

**8.3 Avaliação a valor justo**

<u>Empreendimento</u>	<u>31/12/2023</u>				
	<u>Método</u>	<u>Percentual de vacância</u>	<u>Período de análise</u>	<u>Taxa de desconto</u>	<u>Taxa de capitalização</u>
Centro Empresarial Nações Unidas	(a)	40,682	10 anos	9,00% a.a	7,75% a.a
<u>Empreendimento</u>	<u>31/12/2022</u>				
	<u>Método</u>	<u>Percentual de vacância</u>	<u>Período de análise</u>	<u>Taxa de desconto</u>	<u>Taxa de capitalização</u>
Centro Empresarial Nações Unidas	(a)	41,63	10 anos	8,75% a.a	7,75% a.a

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de outubro de 2023 e novembro de 2022, e aprovados pela administração em janeiro de 2024 e 2023, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel do fundo é um edifício de grande porte e com alto padrão construtivo. Estas características aliadas à sua localização estratégica no mercado de escritórios de São Paulo e aos contratos de locação de longo prazo faz com que acreditemos que o Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado possa indicar o valor de mercado mais provável caso o imóvel estivesse disponível para aquisição.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

**9. Receita de aluguéis e estacionamentos**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita de aluguéis	33.349	32.048
Receitas de estacionamento	1.881	1.206
	<b>35.230</b>	<b>33.254</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As unidades de locações são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis e estacionamento do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

**10. Taxa de administração**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Taxa de administração	694	381
	<u>694</u>	<u>381</u>

A taxa de administração corresponderá ao somatório entre:

(i) o percentual de 0,10% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo; e (ii) o percentual de 2% (dois por cento) ao mês, incidente sobre as receitas contabilizadas no mês no anterior pelo Fundo excluindo eventuais inadimplências e receitas extraordinárias, desde que a distribuição auferida no mês anterior ao cálculo, multiplicado por 12 (doze) meses, supere 7% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo. Caso contrário, será devido o equivalente ao percentual de 0,65% ao mês incidente sobre as receitas contabilizadas no mês anterior pelo Fundo.

Entende-se por receita extraordinária quaisquer receitas não recorrentes tais como ajuste a valor justo dos ativos do Fundo, receitas rescisórias, receitas com lucro na venda de ativos, receitas de multa e juros.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**11. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base no balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação vigente, a ser pago na forma do Regulamento, observada a faculdade prevista no item adiante. Para o cumprimento de seus compromissos operacionais, o Fundo pode constituir uma reserva especial, limitada ao valor correspondente a 2% do valor do seu patrimônio. O montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos cotistas, ou destinado à formação da reserva, se for o caso, terá a destinação que lhe der a assembleia geral, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre até o dia 20 do mês subsequente, ou, se for o caso, no primeiro dia útil seguinte, a título e antecipação dos rendimentos do semestre. Entende-se por resultado do Fundo o produto do recebimento dos aluguéis da Torre Norte e das eventuais cessões de uso a título oneroso, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro/Prejuízo do exercício	23.553	(4.336)
Inadimplência com rendas	162	(188)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(3.424)	21.910
Aluguéis apropriados no exercício (linearizados)	1.181	697
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	37	(19)
Valores a receber	79	307
Despesas operacionais pagas/não pagas	295	19
Despesas de allowance	557	225
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<u>22.440</u>	<u>18.615</u>
Reversão/(Constituição) Reserva para contingência	(115)	(931)
<b>(-) Parcela dos rendimentos (retidos)/ acrescidos no Fundo</b>	<u>(115)</u>	<u>(931)</u>
<b>Rendimentos declarados</b>	<u>22.325</u>	<u>17.684</u>
Rendimentos (a distribuir)	(5.456)	(1.339)
Cotistas a disposição pagos/a pagar no exercício (*)	25	(27)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.339	2.578
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<u>18.233</u>	<u>18.896</u>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<u>4,63</u>	<u>4,80</u>
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,49%	95,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	115	931

(\*) Valores a disposição dos cotistas, pagos quando da regularização dos respectivos cadastros

**12. Patrimônio Líquido****12.1 Cotas integralizadas**

	<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2022</u>	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	3.935.562	381.347	3.935.562	381.347
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<u>3.935.562</u>	<u>381.347</u>	<u>3.935.562</u>	<u>381.347</u>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<u>96,90</u>		<u>96,90</u>

**12.2 Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve emissão de novas cotas.

**12.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**

CNPJ: 04.722.883/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

**12.4 Gastos com colocação de cotas**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas..

**12.5 Reserva de contingência**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Reserva de contingência	3.177	3.062
	<u>3.177</u>	<u>3.062</u>

O regulamento do Fundo prevê que para o cumprimento de seus compromissos operacionais, o Fundo poderá constituir uma reserva especial, limitada a 2% do valor de seu patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2023 o fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$115 (2022 - R\$931)

**13. Retorno sobre patrimônio líquido**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro/Prejuízo do exercício	23.553	(4.336)
Patrimônio líquido inicial	774.861	796.881
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<u>3,04%</u>	<u>-0,54%</u>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**14. Encargos debitados ao Fundo**

	<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2022</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	6.216	0,80%	6.625	0,83%
Despesas de comissões	521	0,07%	406	0,05%
Despesas de condomínio	7.028	0,91%	8.399	1,06%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	11	0,00%	126	0,02%
Outras despesas de propriedades para investimento	7	0,00%	185	0,02%
Despesa de consultoria	203	0,03%	209	0,03%
Despesa jurídicas	265	0,03%	169	0,02%
Taxa de administração	694	0,09%	381	0,05%
Taxa de fiscalização da CVM	51	0,01%	51	0,01%
Despesas de passivos contingentes	290	0,04%	-	0,00%
Outras (receitas)/despesas operacionais	150	0,02%	138	0,01%
	<u>15.436</u>	<u>1,99%</u>	<u>16.689</u>	<u>2,09%</u>
<b>Patrimônio Líquido médio mensal</b>		<u>774.861</u>		<u>795.113</u>

**15. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Impostos e contribuições a recolher (*)	3	2
	<u>3</u>	<u>2</u>

(\*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

**16. Demandas judiciais**

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo esta respondendo a um processo indenizatório e, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda nesse processo é avaliada como possível, sendo o valor envolvido neste processo correspondente a R\$ 57 (2022 - sem processos com probabilidade de perda possível).

Adicionalmente, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja provável (2022 R\$ 1.202).

**17. Serviços de custódia e tesouraria**

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

**18. Partes relacionadas**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas 5, 7, 10 e 17.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**19. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2023			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	6.370	-	6.370
Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia	-	826	-	826
Propriedades para investimento	-	-	761.414	761.414
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>7.196</b>	<b>761.414</b>	<b>768.610</b>
Ativos	31/12/2022			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	4.345	-	4.345
Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia	-	744	-	744
Propriedades para investimento	-	-	759.150	759.150
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>5.089</b>	<b>759.150</b>	<b>764.239</b>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 7 (Aplicações vinculadas e depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia) e 8 (Propriedades para investimento).

**20. Outras informações**

**20.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**20.2** O saldo está representado por allowance pagos pelo Fundo ao locatário no valor de R\$ 2.223 (2022 - R\$ 2.141) os quais estão sendo apropriados ao resultado com base no prazo de contrato de locação. Em 31 de dezembro de 2023, foi apropriado o montante de R\$ 557 (2022 - R\$ 225) referente à despesa com allowance.

**20.3 Provisões e contas a pagar**

	31/12/2023	31/12/2022
(a) Desmobilização	-	2.008
(b) Outros	433	90
	<b>433</b>	<b>2.098</b>

(a) Valores recebidos dos antigos locatários por ocasião da rescisão dos contratos, para fazer face aos gastos a serem incorridos pelo Fundo em obras de adequação dos referidos andares vagos do imóvel, visando a próxima locação do mesmo.

(b) Refere-se a contas a pagar de despesas de condomínio, auditoria externa, taxa de escrituração e taxa de administração

**20.4** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**20.5** O Termo de Apuração publicado em 18 de abril de 2023, apurou o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 30 de março de 2023, e encerrada em 14 de abril de 2023. Foram deliberadas as seguintes pautas: 1. A destituição da MATCHPOINT GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA. na qualidade de consultora imobiliária do Fundo, com a consequente rescisão do Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, nos termos do referido instrumento; 2. A contratação da VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A. para a prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo; 3. deliberação em relação (a) à alteração da Taxa de Administração com o ajuste do art. 42 do Regulamento, de acordo com a redação abaixo transcrita; e (b) a reformulação do Regulamento do Fundo, de modo a refletir ajustes e alterações decorrentes das deliberações constantes da Ordem do Dia; 4. A alteração da política de distribuição de resultados do Fundo, de modo a refletir os ajustes e alterações abaixo, em consonância com os termos da legislação aplicável:

**20.6** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

**21. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.