

TORRE NORTE - CENU – SÃO PAULO



TishmanSpeyer Método

TORRE NORTE

Parte integrante do CENU, um dos maiores complexos multi-uso da América Latina

- **Área Total construída:** 306.000 m²
- **Torre Norte:** 153.000 m²
- **Torre Oeste:** 71.500 m²
- **Hotel** 71.500 m²
- **Shopping de Conveniência**



ALGUNS NÚMEROS DA TORRE NORTE ...

- **Andares:** 36 de escritórios
 - Térreo
 - 5 subsolos de garagem
- **Área total construída:** 153.000 m²
- **Área total locável:** 62.000 m²



OPERANDO EM ESCALA DE GRANDE PORTE...

•Locatários	27
•Ocupantes	4.300
•Média Diária de Visitantes	2.200
•Número de Vagas na Garagem	2.800
•Média de Autos na Garagem/Dia	4.800
•Média de Motoboys Atendidos/Dia	650
•Média Correspondências Manuseadas/Dia	15.000
•Média Atendimentos pelo HELP-DESK/Mês	1.300



E OCUPADA POR ALGUMAS DAS PRINCIPAIS EMPRESAS MULTINACIONAIS EM ATUAÇÃO NO BRASIL...

The Microsoft logo, featuring the word "Microsoft" in white, italicized, sans-serif font on a solid blue rectangular background.The Duke Energy logo, consisting of a red stylized "D" shape followed by the words "Duke Energy" in a bold, black, sans-serif font.The "ca" logo, with the letters "c" in blue and "a" in green, both enclosed within a thin black circular border.The MasterCard logo, featuring two overlapping circles, one red and one orange, with the word "MasterCard" in white, italicized font across them.The HP logo, with the lowercase letters "hp" in white inside a blue circle, and the word "invent" in a smaller, lowercase, sans-serif font below it.

Booz | Allen | Hamilton

The Terra logo, with the word "terra" in a lowercase, orange, sans-serif font, followed by a colorful, multi-colored square icon.The Monsanto logo, featuring the word "MONSANTO" in a blue, uppercase, sans-serif font on a light blue background.

TishmanSpeyer Método

...QUE LOCARAM O EMPREENHIMENTO EM TEMPO RECORDE...

PRÉ-LOCAÇÃO – 70% ATÉ DATA DE ENTREGA
LOCAÇÃO – 98% EM 06 MESES APÓS A ENTREGA

VACÂNCIA

HISTÓRICA – 2 %

ATUAL – 5%



**... COM EXCELENTE
RESULTADOS PARA O
INVESTIDOR...**

INÍCIO DA OPERAÇÃO: OUTUBRO/1999

TOTAL DO INVESTIMENTO: R\$ 182 MM

ÚLTIMA AVALIAÇÃO (2002): R\$ 368 MM

Jones Lang LaSalle



TishmanSpeyer Método

...E GERANDO RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS!

RECEITA TOTAL: R\$ 92,9 MM (ago/02)

	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>
Jan		3.271.739,46	3.808.429,06
Fev	223.260,02	3.303.979,85	3.907.642,17
Mar	492.045,25	3.219.719,72	3.724.109,68
Abr	1.161.300,56	3.609.478,01	3.664.982,96
Mai	1.221.512,77	3.342.470,90	3.752.976,75
Jun	1.819.453,79	3.327.360,29	3.689.211,92
Jul	2.385.117,07	3.357.387,89	3.718.382,25
Ago	2.564.050,67	3.521.017,98	3.597.402,96
Set	2.716.570,10	3.532.900,73	
Out	2.797.444,62	3.598.432,96	
Nov	3.063.534,22	3.642.955,17	
Dez	3.186.656,97	3.673.715,69	
Total	21.630.946,05	41.401.158,65	29.863.137,75



VALORES DE LOCAÇÃO

MÉDIA GERAL (*julho/02*) : **R\$ 65,40 / m² a.p.**

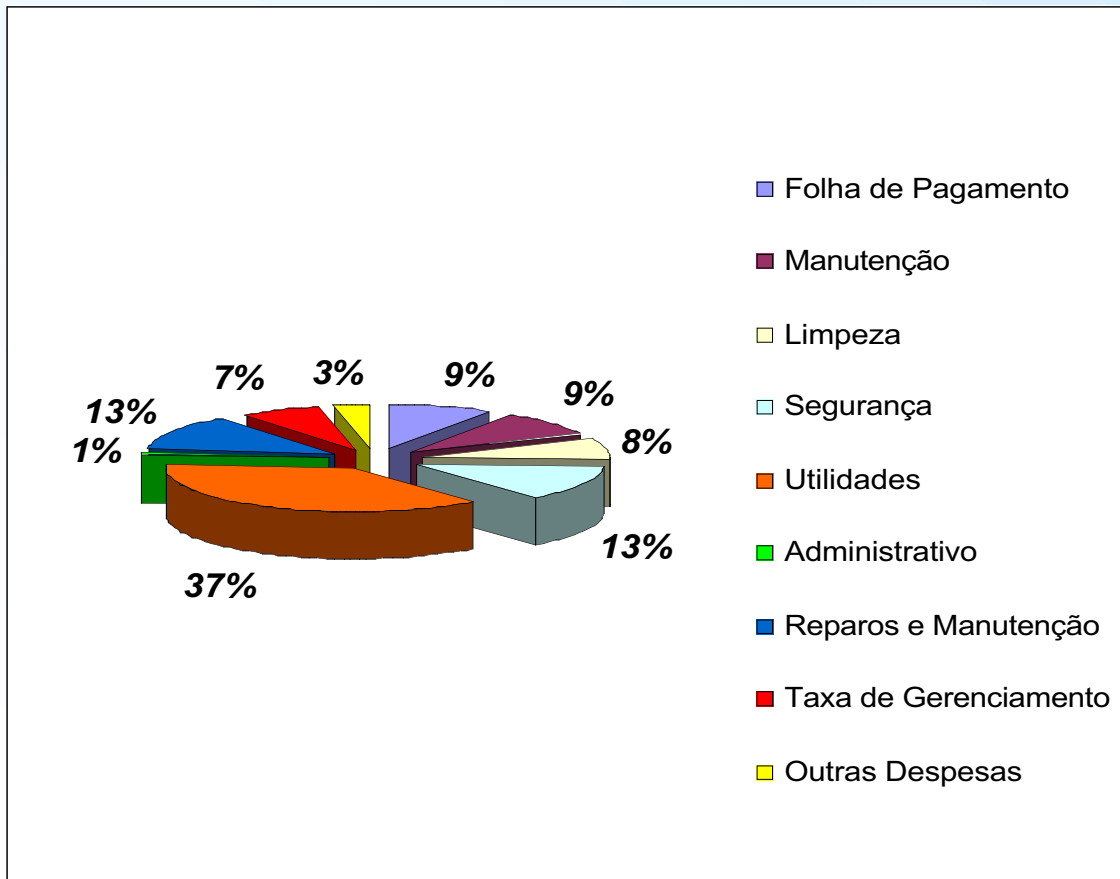
Média Zona Baixa: ***R\$ 60,15 / m²***

Média Zona Média: ***R\$ 67,24 / m²***

Média Zona Alta: ***R\$ 73,25 / m²***



DESPESAS CONDOMINIAIS



Custo anual 2002

R\$ 8.197.353

(R\$ 11,05/m²/mês)



TishmanSpeyer Método

PESQUISA DE SATISFAÇÃO / 2002

	BASTANTE/COMPLETAMENTE SATISFEITO	PARCIALMENTE SATISFEITO	INSATISFEITO
EDIFÍCIO	72%	23%	5%
LIMPEZA	89%	9%	2%
FUNC. ADMINISTR.	94%	6%	0%
MANUTENÇÃO	81%	17%	2%
SEGURANÇA	74%	21%	5%
ESTACIONAMENTO	76%	21%	3%
OPINIÃO GERAL	87%	13%	0%
SATISFAÇÃO GERAL	90%	10%	0%





TishmanSpeyer Método