



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE
(TRNT11)

PATRIA

SETEMBRO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS

FII TORRE NORTE

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O objetivo do Fundo é a aquisição de fração ideal da Torre Norte para auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito do imóvel, e/ou cessão de uso oneroso da Torre Norte, podendo vir a adquirir e alienar outros imóveis, mediante prévia alteração do Regulamento, não sendo, no entanto, o objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis, em curto prazo.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Outubro/2001

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

TRNT11

COTAS EMITIDAS

3.935.562

GESTOR

VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

0,10% a.a. sobre o patrimônio líquido
+ 0,65%¹ sobre as receitas do mês anterior

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

¹Caso as receitas contabilizadas no mês anterior, excluindo inadimplências e receitas extraordinárias, multiplicado por 12 meses, supere 7% a.a. (sobre o PL) o percentual ao mês será de 2%.



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua equipe, passam a integrar o Patria.


Os fundos continuarão sob gestão dos respectivos times de gestão liderados por Rodrigo Abbud e Ken Wainer, sócios fundadores da VBI e agora sócios do Patria.


[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora líder em gestão de ativos alternativos na América Latina;
- 35 anos de experiência com atuação global em 4 continentes;
- Classes de ativos: *private equity*, infraestrutura, crédito, *public equities* e real estate;
- Soma + de R\$ 200 bilhões de ativos sob gestão.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Clique para assistir aos vídeos reports 

Clique para assistir aos podcasts dos relatórios 

● SETEMBRO 2024



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 794,9 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 201,97



MARKET CAP¹

R\$ 413,2 milhões



COTA DE FECHAMENTO¹

R\$ 105,00



P/B

0,52x



ADTV

R\$ 41,9 mil



NÚMERO DE COTISTAS

604

No último mês, tivemos importantes atualizações no Ativo Torre Norte:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de setembro, foi fechado um contrato de locação atípico no formato *Built-to-Suit* com a empresa Indigo Agro para ocupação de 524 m² de ABL, com previsão de início em dezembro/24 após o término das obras no espaço. O contrato firmado, juntamente com a oferta de escritórios prontos no modelo *turnkey*, inauguram uma nova gama de produtos em nosso portfólio de *real estate solutions* no Ativo Torre Norte. O Fundo também recebeu aviso prévio de 90 dias da rescisão antecipada do locatário Azevedo Travasso, que após sua saída pagará a multa, conforme previsto por contrato. Desta forma, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 38,7% e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) de 4,0 anos.
- Já no mês de outubro, foi fechado um contrato de locação com a empresa São Paulo Fest Show de 430 m² de ABL no 26º andar. Após o período de carência, a entrada do locatário terá um impacto positivo R\$ 0,01/cota na receita imobiliária do Fundo.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Os reajustes do mês de setembro foram realizados conforme programado.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu os valores devidos em atraso do locatário Wework, gerando um impacto positivo de aproximadamente R\$ 0,04/cota e não distribuiu rendimentos. Ao final do mês, o Fundo possuía uma reserva de R\$1,46/cota.
- Nesse mês de setembro, alteramos a forma de divulgação da reserva acumulada ajustando para demonstrar a reserva disponível para distribuição, considerando o uso do resultado para reinvestimento no Ativo, conforme aprovado em AGE sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções, em maio de 2024 ([clique aqui](#)).

¹Data base em 30/09; ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

PROPERTY MANAGEMENT

No mês de outubro, o Torre Norte celebrou a certificação Leed Platinum.

IMAGENS DA INAUGURAÇÃO



Certificado LEED Platinum



Local Sustentável



Energia e Atmosfera



Materiais e Recursos



Eficiência Hídrica



Inovação nas Operações



Qualidade Ambiental Interna



Certificado LEED Platinum: A Torre Norte tem orgulho de ser certificada com o LEED Platinum, o mais alto reconhecimento para edifícios sustentáveis, reconhecendo práticas exemplares na gestão de recursos renováveis, eficiência energética, uso de materiais ecológicos e redução das emissões de carbono.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

PLANO DE INVESTIMENTOS E MELHORIAS

Em dezembro de 2023, foi aprovado o Projeto Masterplan, para desenvolver as áreas comuns do edifício Torre Norte, incluindo a revisão de seus espaços e conceitos. Após as provas de conceitos realizadas em agosto, foi escolhida o escritório Superlimão para realização do projeto.

Foram contratadas a consultoria Leed O+M, para avaliação da sustentabilidade do edifício que resultou na conquista da certificação com seu potencial no nível máximo, e a consultoria Guia de Rodas, para obtenção do certificado de acessibilidade. Também foi contratado o Núcleo de Real Estate da Poli-Usp, para avaliação do edifício visando fornecer um laudo com os pontos a serem atacados para conquistar a classificação AAA.

COMO O PROJETO DE NOVOS INVESTIMENTOS VAI VALORIZAR O ATIVO?

1 Manutências preventivas e adequações

Serão realizadas todas as manutenções preventivas e adequações necessárias com o objetivo de classificar o Ativo como AAA

2 Melhorias para Valorização do Ativo

Ao compreender melhor o estado atual e o potencial do Ativo, o projeto tem como objetivo aumentar a sua valorização no mercado, bem como, a percepção de valor frente aos locatários e aos investidores

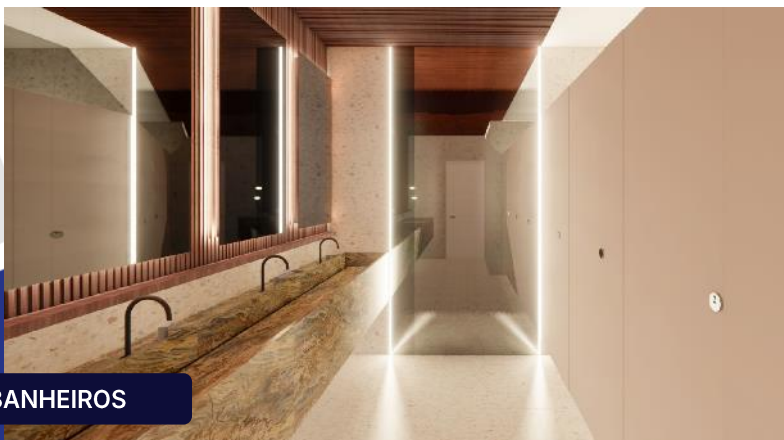
3 Value Added

Implementação dos serviços, *retrofit* de áreas existentes e criação de novos espaços no edifício com o objetivo de agregar valor ao Ativo - tanto na locação quanto no valor patrimonial

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

ATIVO TORRE NORTE: O projeto prevê investimentos e melhorias em diversos ambientes, entre eles os sanitários, o *lobby*, e o bicicletário, além de revitalização em todo o paisagismo do Ativo.

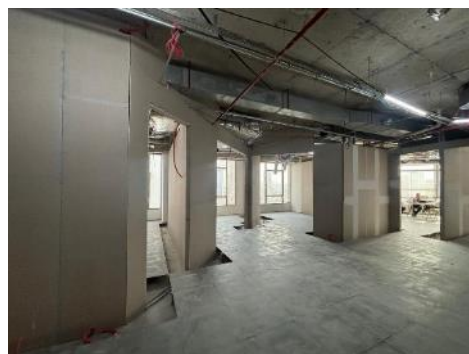
PROJETO DE RETROFIT DOS BANHEIROS, LOBBY E BICICLETÁRIO



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

PROJETO TURNKEY: Seguindo as tendências do mercado imobiliário corporativo, o Fundo está investindo em um projeto Turnkey no edifício Torre Norte em parceria com a construtora CH3. O aluguel pago pelos locatários nesse modelo Turnkey é composto pelo valor do aluguel em si, o custo da obra e a remuneração do investimento.

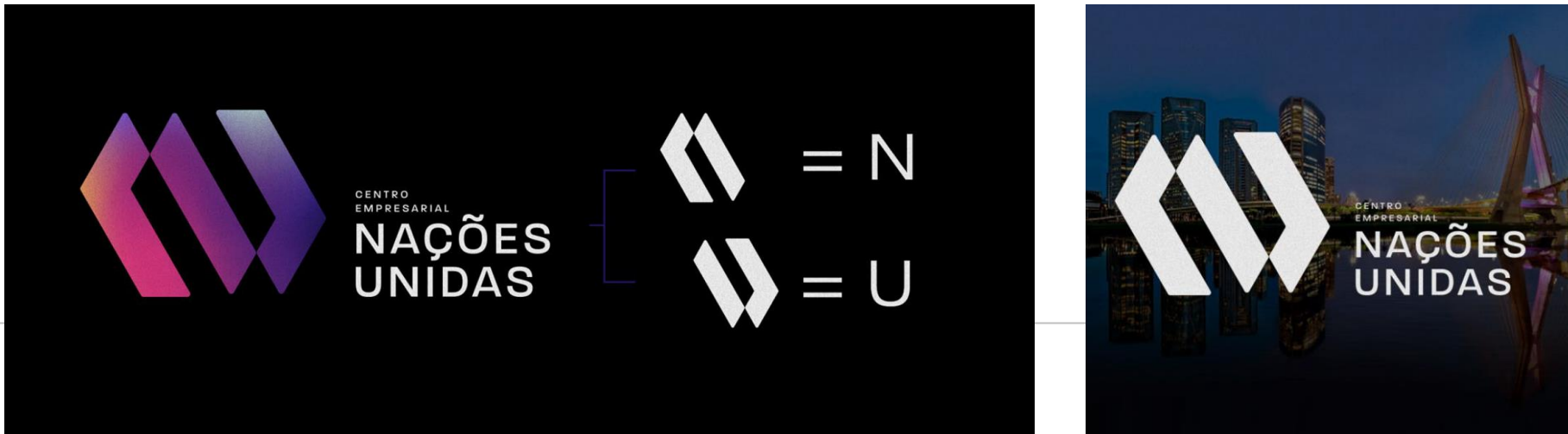
PROJETO TURNKEY



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Seguindo a proposta de reposicionamento do Ativo, foi contratada uma consultoria de marketing para revisão da identidade visual e da marca do CENU, em busca de torna-lo mais atraente na perspectiva dos locatários. Foi definido o conceito para a nova identidade visual para a marca do CENU, com novo logo e cores.

NOVO LOGO - CENU



Imagens desenvolvidas pela consultoria de marketing.



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,00/cota

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL¹

0,0%

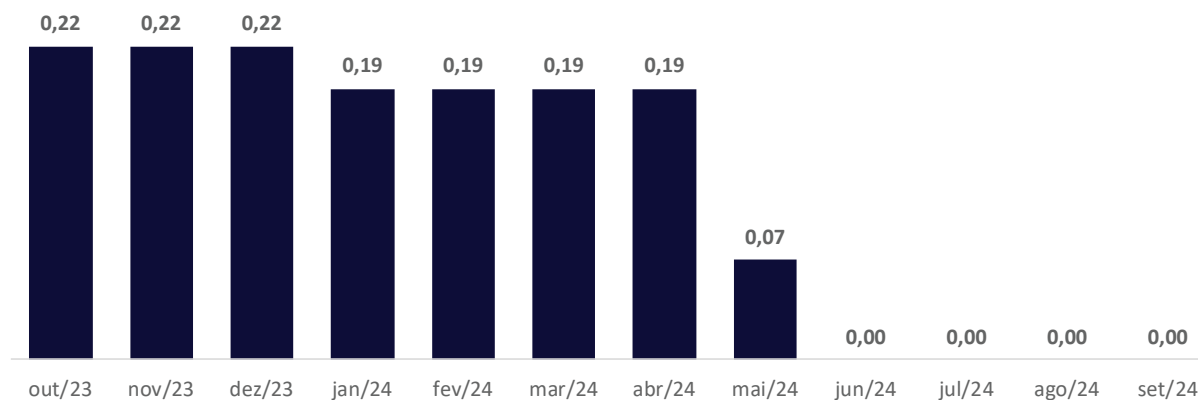
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO¹

0,0%

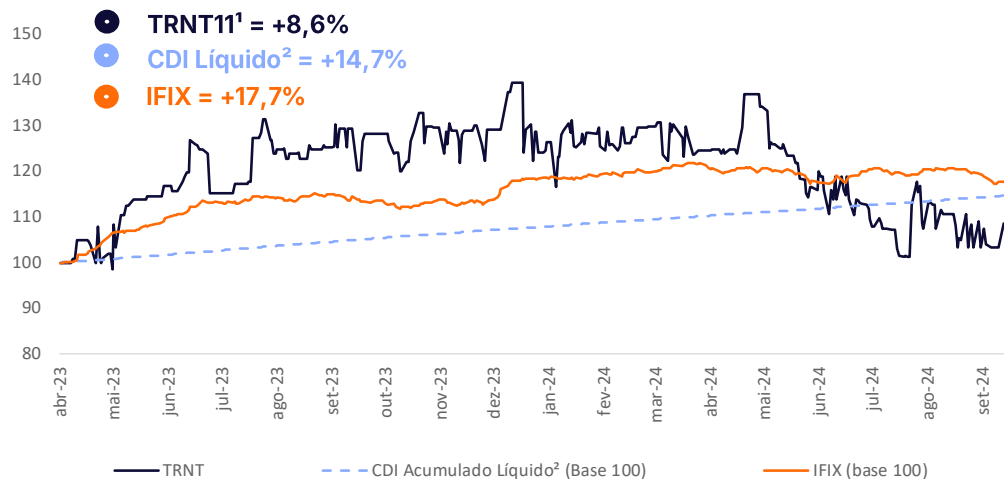
RESERVA ACUMULADA

R\$ 1,46/Cota³

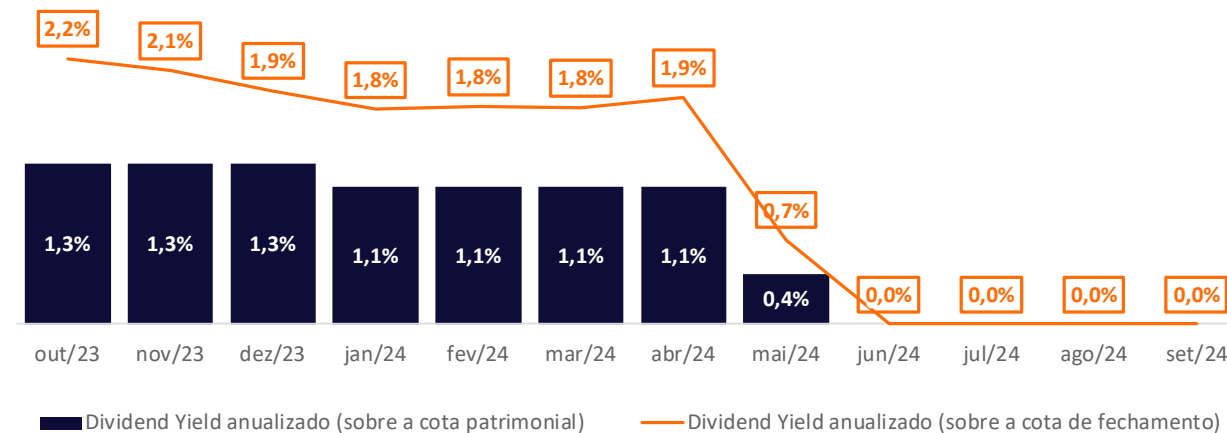
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD



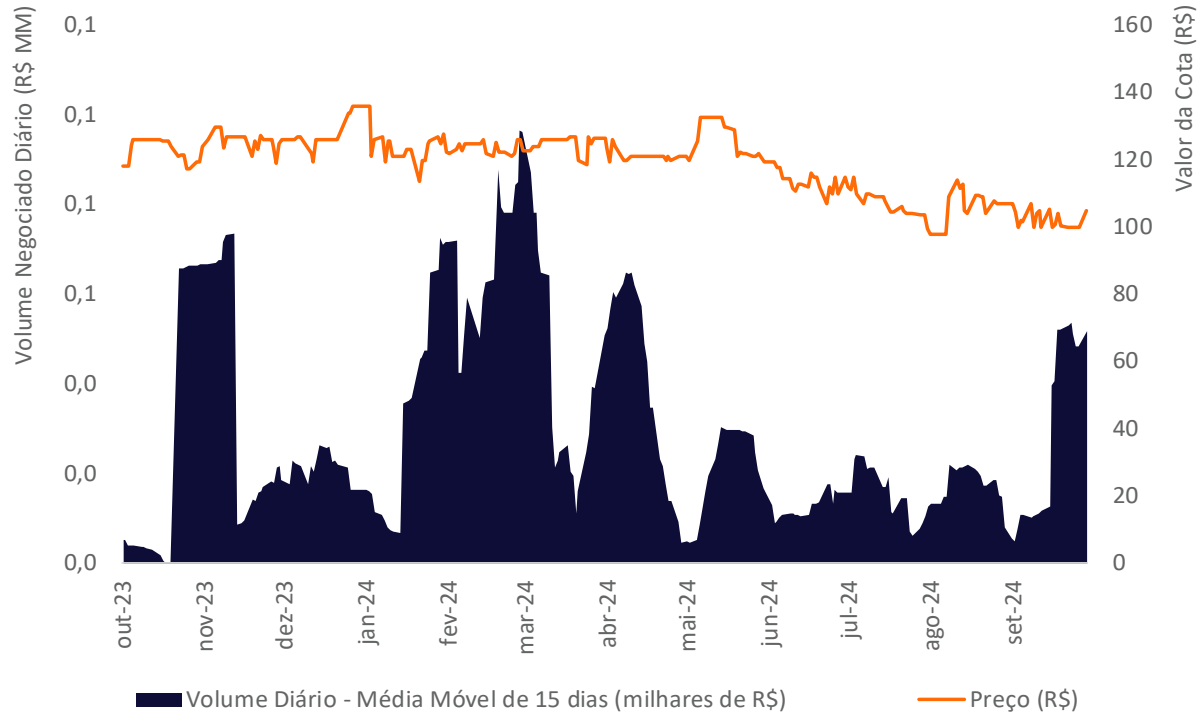
¹Desde que a VBI assumiu a Gestão, em 18/04/2023. Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; ³Reserva acumulada disponível para distribuição, considerando o uso dos resultado para reinvestimento no Ativo, conforme aprovado em AGE sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções, em maio de 2024 ([clique aqui](#)). Fonte: Bloomberg.



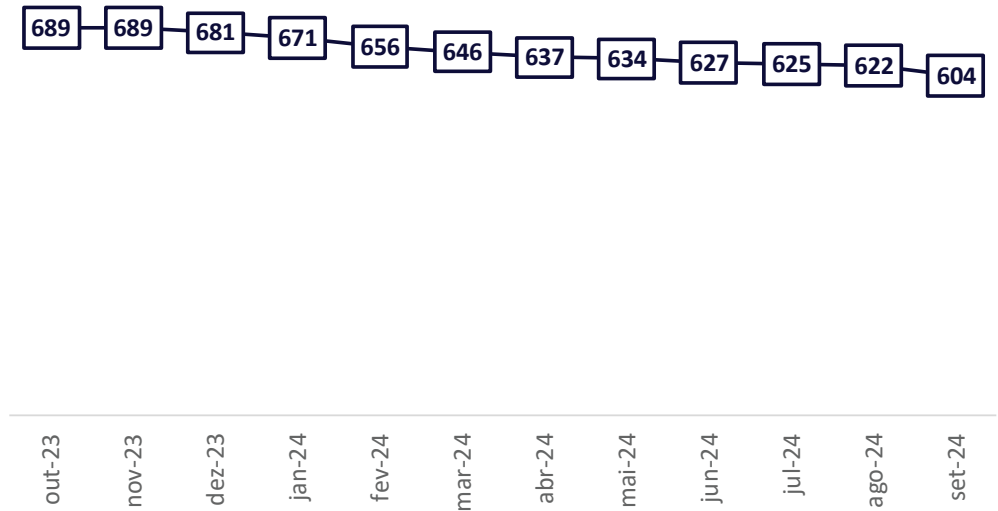
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 41,9 mil que representa 0,2% do *market cap*.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

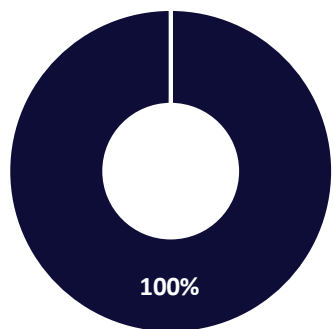
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

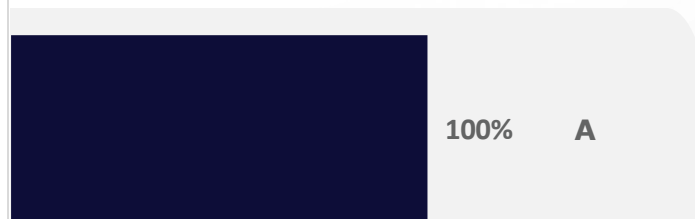
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



% DETIDO PELO FUNDO

LOCATÁRIOS

ABL TOTAL
(m²)

ABL TOTAL DETIDA
PELO FUNDO (m²)

100%

26

61.854

61.854

VACÂNCIA
FÍSICA

PRAZO MÉDIO
REMANESCENTE
(meses)

% DA RECEITA

38,7%

60

100%

¹Receita referente ao resultado-caixa de setembro de 2024; ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo.

Av. Roberto
Marinho

Av. das Nações Unidas

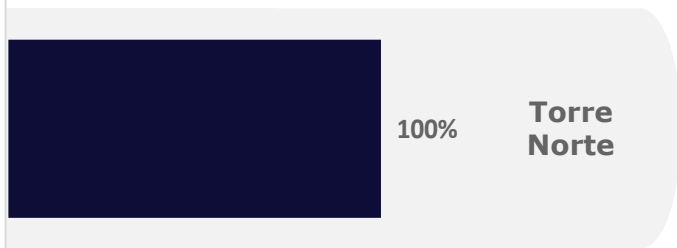
Av. dos Bandeirantes

CENU Torre Norte

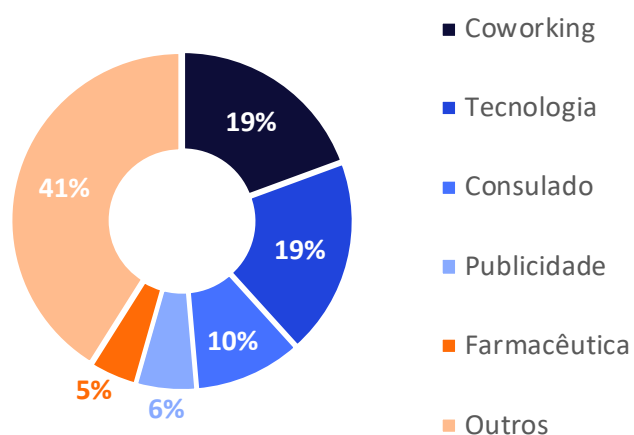
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



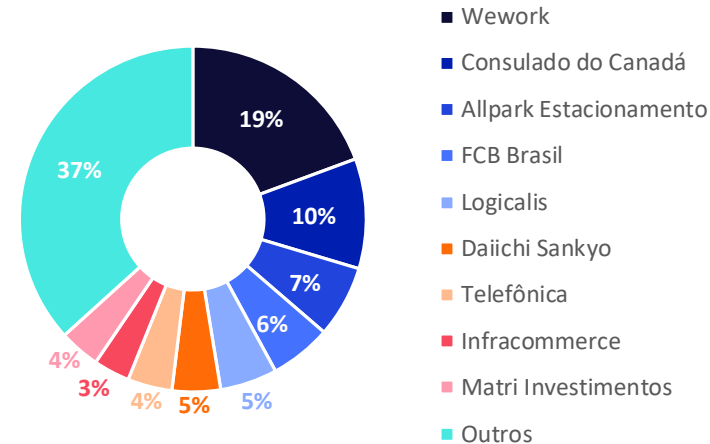
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



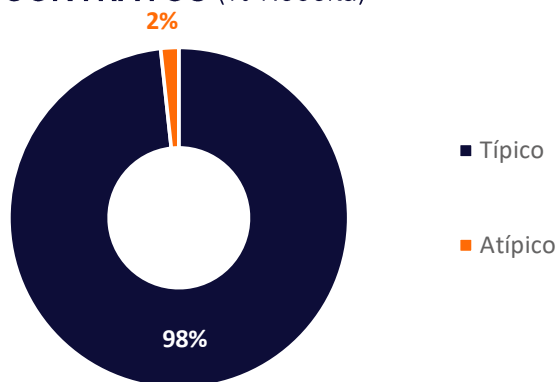
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)²



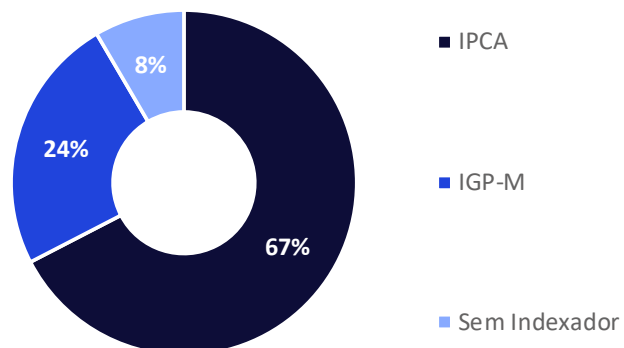
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)²



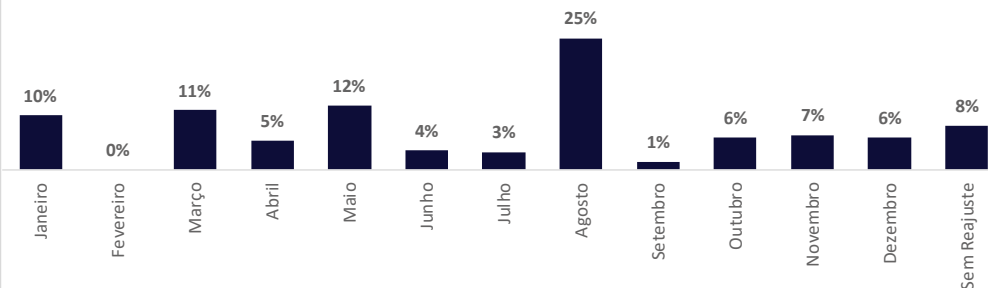
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)³



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



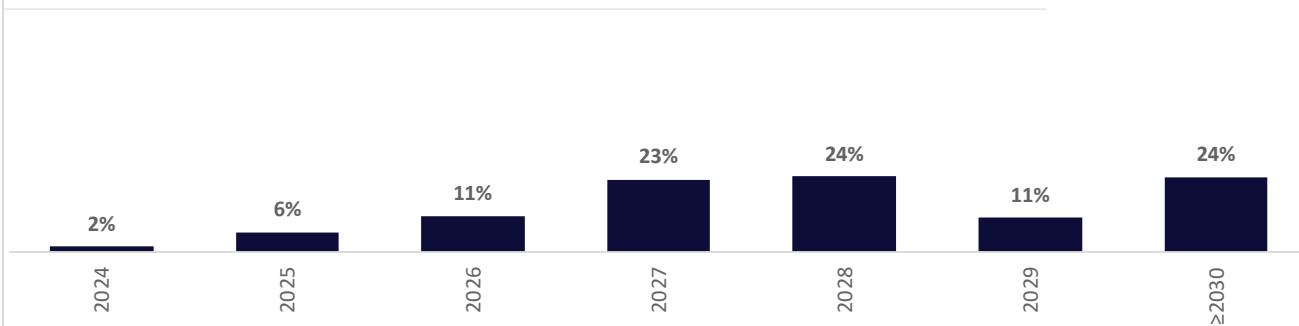
¹Receita referente ao resultado-caixa de setembro de 2024; ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo; ³Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2,3}



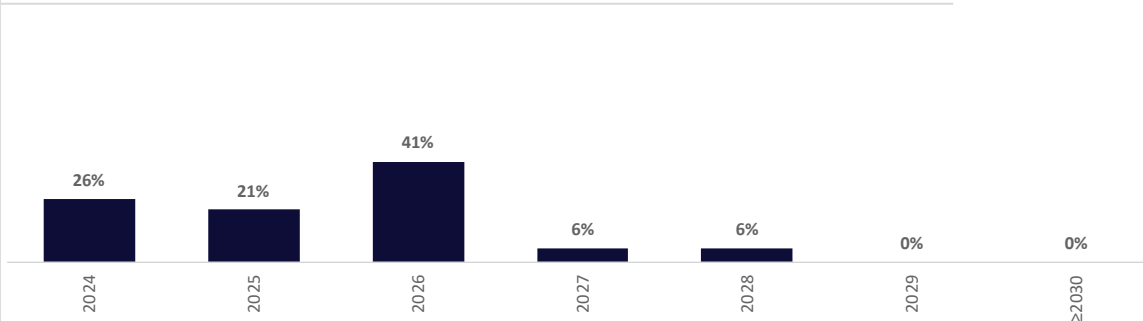
- No mês de setembro, foi fechado um contrato de locação atípico no formato *Built-to-Suit* com a empresa Indigo Agro para ocupação de 524 m² de ABL, com previsão de início em dezembro/24 após o término das obras no espaço.
- O Fundo também recebeu aviso prévio de 90 dia da rescisão antecipada do locatário Azevedo Travasso, que após sua saída pagará a multa, conforme previsto por contrato.
- Já no mês de outubro, foi fechado um contrato de locação com a empresa São Paulo Fest Show de 430 m² de ABL no 26° andar. Após o período de carência, a entrada do locatário terá um impacto positivo R\$ 0,01/cota na receita imobiliária do Fundo.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

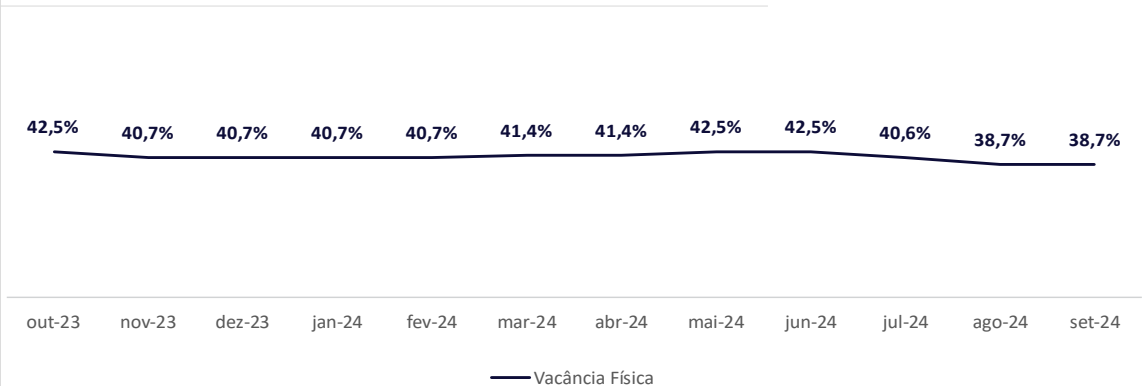


¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de setembro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²Receita referente ao resultado caixa de setembro 2024; ³Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo.

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



⁴WALT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

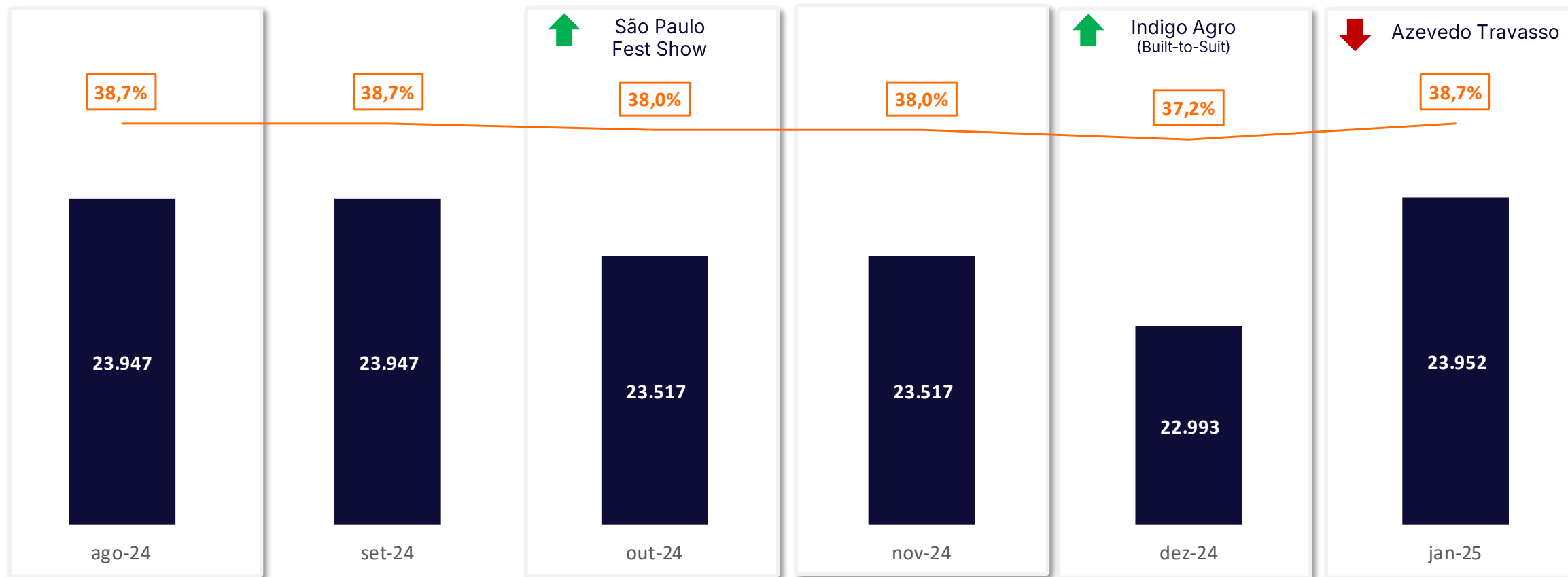
CARTEIRA DE ATIVOS¹



Nos próximos meses são esperadas algumas movimentações na carteira de locatários do Fundo.

MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO

M² vacante por ativo x Vacância física no período



↑ Novas locações

↓ Devoluções Esperadas

■ CENU - Torre Norte

— Vacância Física

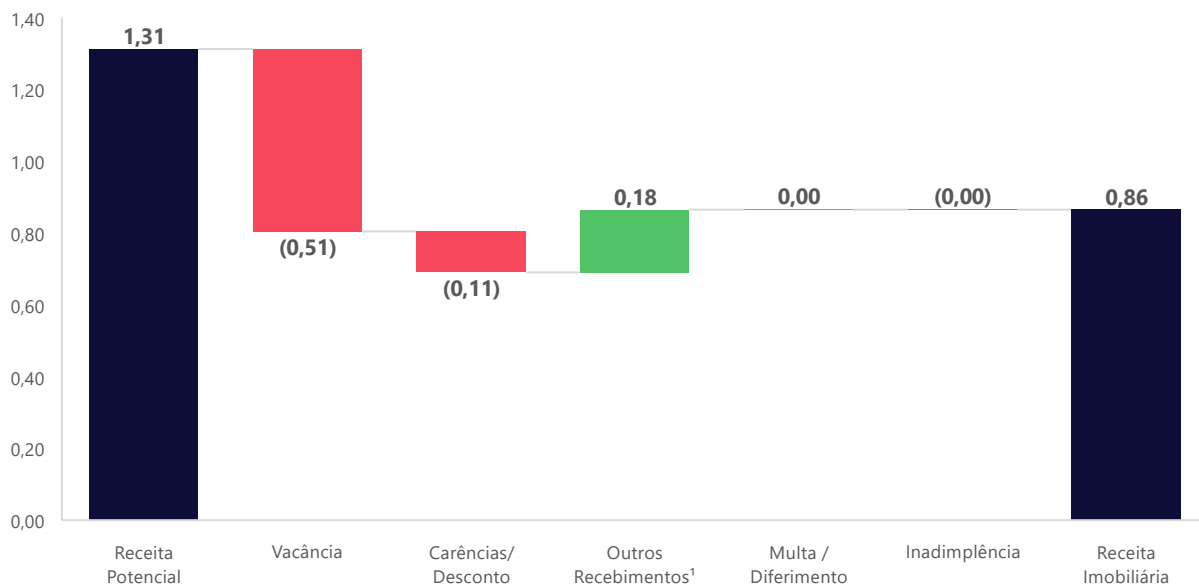
¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao término do mês de setembro, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 1,31/cota. Os custos de vacância impactaram negativamente o Fundo em R\$ 0,51/cota. Além disso, houve impacto negativo de R\$ 0,11/cota devido às carências e descontos. Em compensação, outros recebimentos impactaram a receita positivamente em R\$ 0,18/cota, resultando em uma receita imobiliária de R\$ 0,86/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de setembro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,50/cota. Dado que houve aprovação em AGE sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções no Ativo Torre Norte e devido aos impactos da Inadimplência nos últimos meses, o Fundo não distribuiu rendimentos neste mês.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



¹Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo, o pagamento de aluguéis que estavam inadimplentes da última competência, como também o pagamento das multas por rescisão antecipada do contrato pelos antigos locatários Transwolff e Infracommerce.

RESULTADO¹



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	SET-24	SET-24 R\$/cota
Receita Imobiliária	3,40	0,86
Despesas Imobiliárias	(1,36)	(0,34)
Despesas Operacionais	(0,13)	(0,03)
Outras Despesas	0,00	0,00
Despesas - Total	(1,49)	(0,38)
Resultado Operacional	1,92	0,49
Receitas Financeiras	0,04	0,01
Despesas Financeiras	0,00	0,00
Resultado Financeiro Líquido	0,04	0,01
Lucro Líquido	1,96	0,50
Reserva de Lucro ²	(1,96)	(0,50)
Resultado Distribuído¹	0,00	0,00
Resultado Distribuído por cota	0,00	0,00

¹Distribuição comunicada 5 dias úteis antes do pagamento (dia 20 do mês subsequente), podendo sofrer variações devido a procedimentos operacionais com a B3; ²Parte do resultado está sendo usado para reinvestimento no Ativo, conforme aprovado em AGE sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções, em maio de 2024 ([clique aqui](#)).



LINHA DO TEMPO



2001

OUTUBRO

- 1ª a 9ª Emissão FII Torre Norte
Captação total de R\$ 64,0 MM
- Aquisição de fração ideal de 16,2% do Ativo Torre Norte (CENU)



2002

JULHO

- 10ª emissão FII Torre Norte
Captação total R\$ 316,3 MM
- Aquisição de fração ideal de 83,8% do Ativo Torre Norte (CENU)



2023

ABRIL

- Aprovação da AGE para encerramento da prestação de serviço pela Matchpoint

MAIO

- VBI Real Estate assume a Gestão do Fundo TRNT11

AGOSTO

PATRIA

anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

2024

DETALHAMENTO DO ATIVO



CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS CENU TORRE NORTE

CONSTRUÇÃO

1999

ADQUIRIDO EM

2001

ÁREA DO TERRENO

32.367 m²

ABL DO ATIVO

61.854 m²

QUADRO DE ÁREAS

1.562 m² a
1.887 m²

LOCATÁRIOS

Locado para
múltiplos locatários

CERTIFICAÇÕES

LEED Green Building

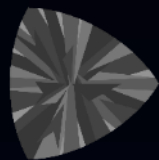
DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

Usina de geração de energia; Utilização de águas pluviais de poço artesiano



Av. das Nações Unidas, 12.901 – Cidade Monções, SP

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro, com time de 10 anos de atuação em Real Estate

Até hoje comprometeu capital de mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da plataforma de Real Estate do Patria Investimentos no Brasil. Com a aquisição da VBI e a incorporação dos fundos HG, a vertical de Real Estate do Patria no Brasil passou a atuar com R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a liderança de Rodrigo Abbud

PATRIA

3ª maior gestora do mercado brasileiro de FIs no Ranking Anbima





www.vbirealestate.com

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.