



**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII TORRE NORTE**  
**(TRNT11)**

DEZEMBRO 2023

# 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.

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

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

<sup>1</sup>Caso 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%.

### 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%<sup>1</sup> sobre as  
receitas do mês anterior



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# RESUMO TRNT11

## DEZEMBRO 2023

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup></b>	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO<sup>2</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>2</sup></b>	<b>P/B</b>	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b>
R\$ 776,1 milhões	R\$ 197,20	R\$ 535,1 milhões	R\$ 135,96	0,69x	R\$ 18,6 mil
<b>DIVIDENDO POR COTA<sup>3</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>4</sup></b>	<b>% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS</b>	<b>% ATIVO EM CAIXA</b>	<b>MONTANTE EM CAIXA<sup>5</sup></b>
R\$ 0,22	1,9%	1,3%	98,1%	0,8%	R\$ 6,4 milhões
		<b>NÚMERO DE COTISTAS</b>			
		681			

<sup>1</sup>Em 29/12/2023;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/12;

<sup>3</sup>Referente ao caixa recebido em dezembro/23 pago em janeiro/23;

<sup>4</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 29/12;

<sup>5</sup>Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE DEZEMBRO

- **RELATÓRIO DE GESTÃO:** O relatório mensal passará por uma alteração na metodologia de apresentação das informações. O objetivo da Gestão é alinhar o formato deste relatório com os demais fundos sob gestão da VBI. Como parte deste processo, o relatório deste mês trará as principais informações referentes aos meses de novembro e dezembro. No próximo relatório, referente ao fechamento de janeiro, apresentaremos as informações de janeiro de acordo com o padrão dos demais fundos.
- **RENDIMENTOS:** Nos meses de novembro e dezembro, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,22/cota, que foram pagos nos dias, 20/12 e 19/01, respectivamente. O rendimento do mês de dezembro representa um *dividend yield* de 1,9% sobre o preço de fechamento (R\$ 135,96) e 1,3% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 197,20).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Após término do período de carência, o Fundo passou a receber no mês de novembro o aluguel da locatária Sephora. Já no mês de dezembro, não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma, a vacância física do Fundo ao final era de 40,7%. No entanto, no dia 15/12, o Fundo foi notificado sobre a saída antecipada do locatário Transwolf (440 m<sup>2</sup> de ABL). A desocupação do espaço deverá acontecer em mar/24 (data prevista para o término do aviso prévio). O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 4,5 anos. Alguns locatários (representando menos de 5% da receita do Fundo) estavam inadimplentes<sup>2</sup> no fechamento de dezembro, impactando negativamente a receita imobiliária de forma não recorrente. Entretanto, alguns pagamentos já foram realizados, e serão reconhecidos no fechamento de janeiro. Ressaltamos que a Gestão segue trabalhando para locar o quanto antes as áreas vagas no empreendimento de modo a maximizar o resultado potencial do Fundo.
- **REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL:** No mês de dezembro por conta do fim do ano fiscal, contratamos a Cushman para realizar o laudo de avaliação do Ativo do Fundo. A reavaliação resultou em uma apreciação no valor do Ativo de 0,30%.

<sup>1</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; <sup>2</sup>Estas inadimplências acontecem devido o descasamento entre a data de fechamento contábil e o vencimento dos boletos, com isso, os reconhecimentos dos alugueis são feitos no caixa do mês subsequente.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## PLANO DE INVESTIMENTOS E MELHORIAS

Após aprovação em AGE, que tinha como matéria deliberar sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções no Ativo Torre Norte, informamos que foram iniciados os trabalhos para viabilizar o projeto de plano de investimentos. Neste primeiro momento, a gerenciadora de obras está realizando as diligências necessárias para o processo de concorrência dos prestadores de serviços.

## COMO O PROJETO DE NOVOS INVESTIMENTOS VAI VALORIZAR O ATIVO?

### 1. Manutenções 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

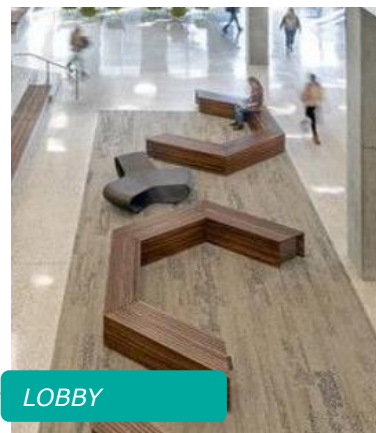
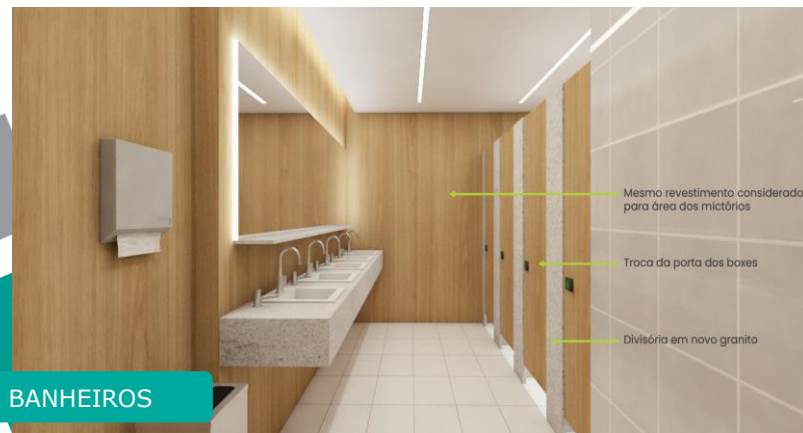
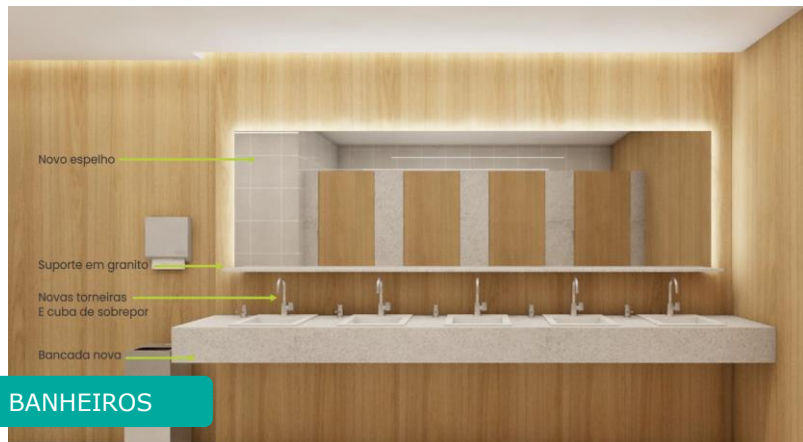
### 3. Value Added

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



## OUTUBRO

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



CENU - Torre Norte

## ABRIL

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

## MAIO

- **VBI Real Estate** assume a Gestão do Fundo TRNT11

2001

2002

2023

## JULHO

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



CENU - Torre Norte

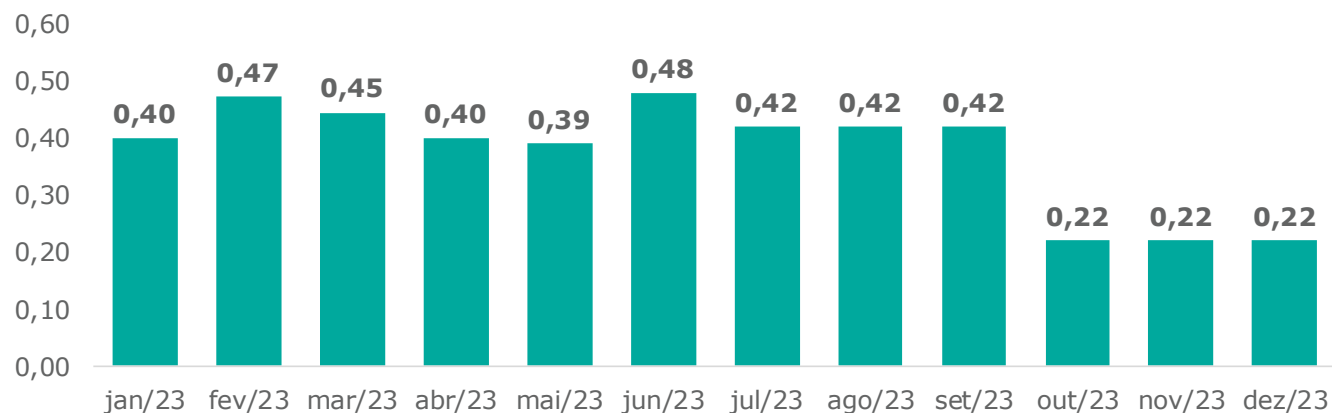
# RENDIMENTOS



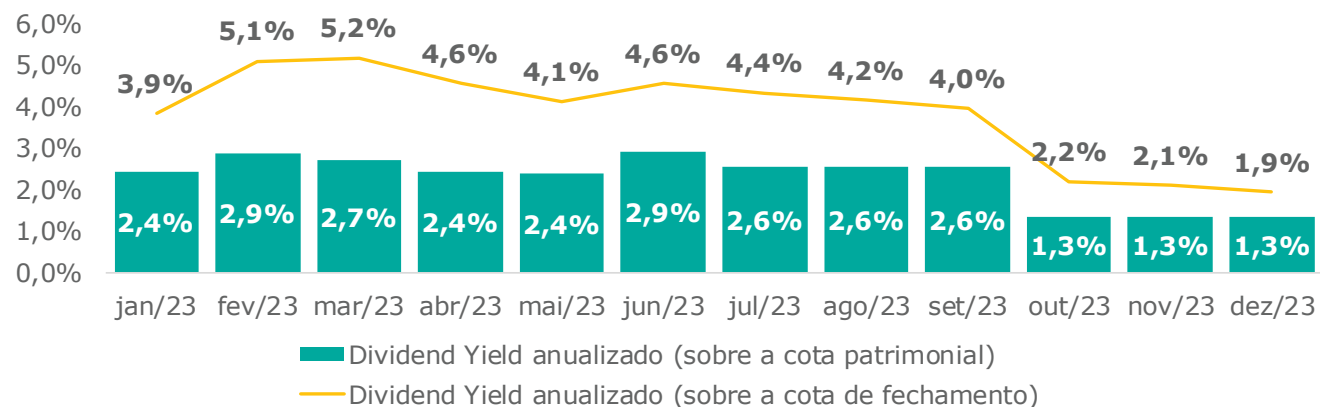
Nos meses de novembro e dezembro, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,22/cota, que foram pagos nos dias, 20/12 e 19/01, respectivamente. O rendimento do mês de dezembro representa um *dividend yield* de 1,9% sobre o preço de fechamento (R\$ 135,96) e 1,3% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 197,20).

Os dividendos serão pagos até o dia 20 do mês subsequente ou, se for o caso, no primeiro dia útil seguinte.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA<sup>1</sup>



## DIVIDEND YIELD<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Refere-se ao mês de pagamento.

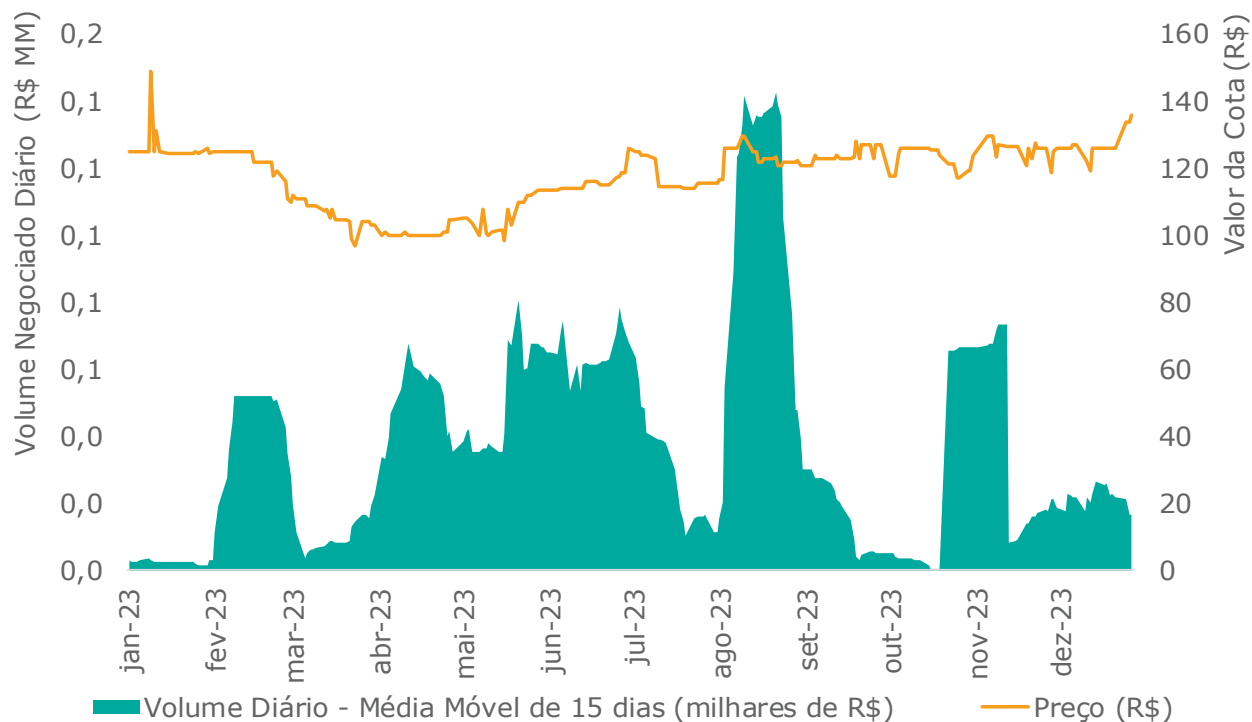




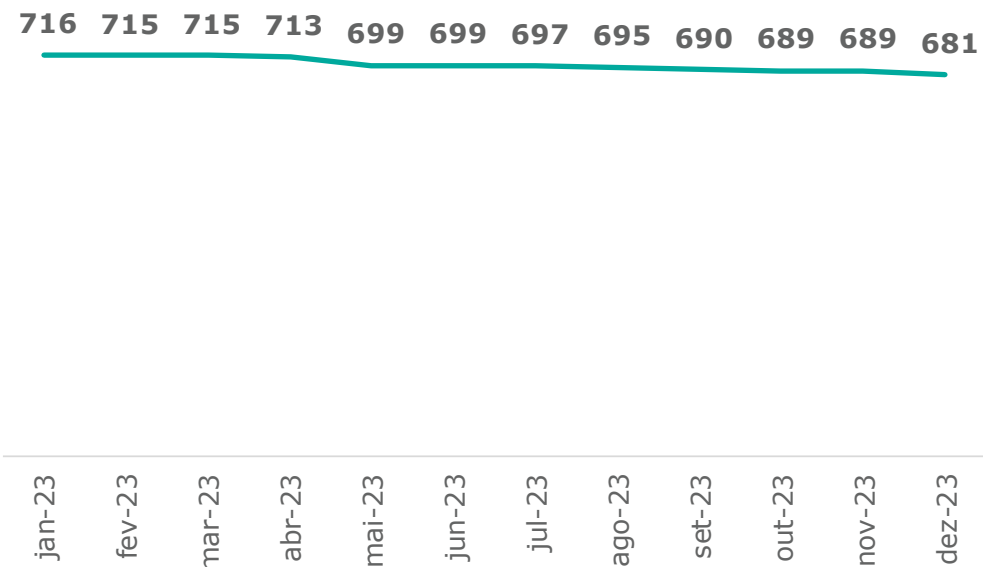
# LIQUIDEZ

Durante o mês de dezembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 18,6 mil. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 0,4 milhão, o que corresponde a 0,07% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 681 cotistas.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS



Fonte: Bloomberg

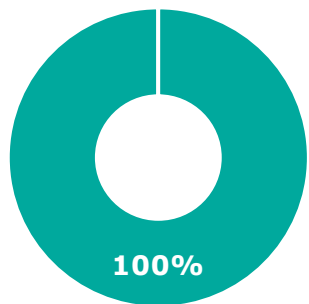
# CARTEIRA DE ATIVO<sup>1,2</sup>



## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

### ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% receita)



■ São Paulo - SP

100%

### ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)

100% AA

% DETIDO PELO FUNDO

# LOCATÁRIOS

ABL TOTAL (m<sup>2</sup>)

ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m<sup>2</sup>)

100%

25

61.854

61.854

VACÂNCIA FÍSICA

PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)

% DA RECEITA

40,7%

55

100%

<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de dezembro de 2023;  
<sup>2</sup>Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo.

Av. Roberto Marinho

Av. das Nações Unidas

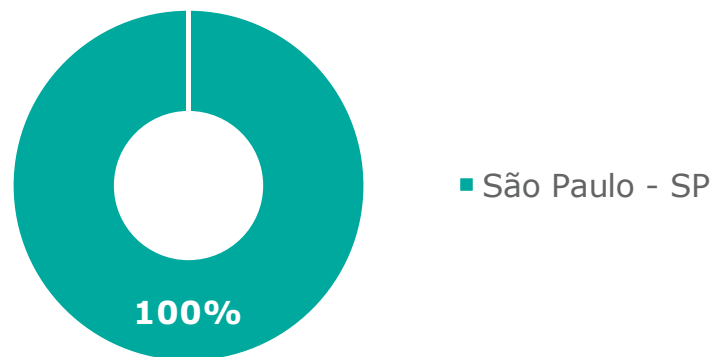
Av. dos Bandeirantes

CENU Torre Norte



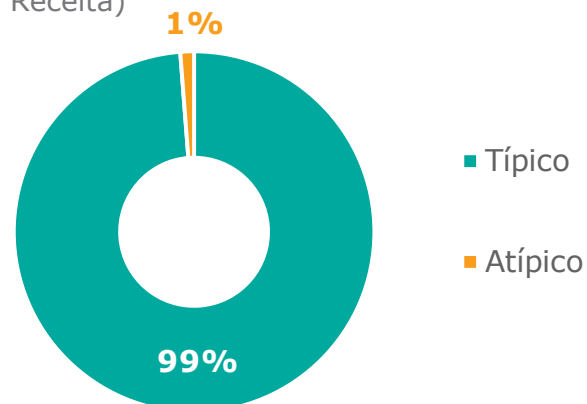
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



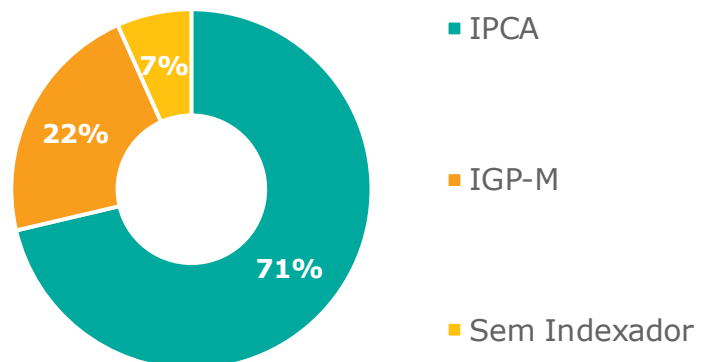
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



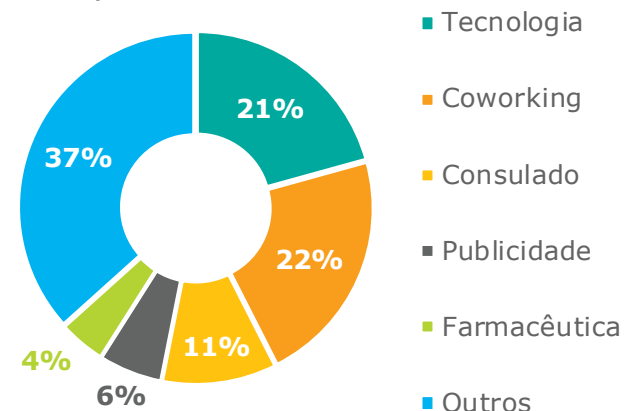
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR<sup>3</sup>

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de dezembro de 2023; <sup>2</sup>Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo;

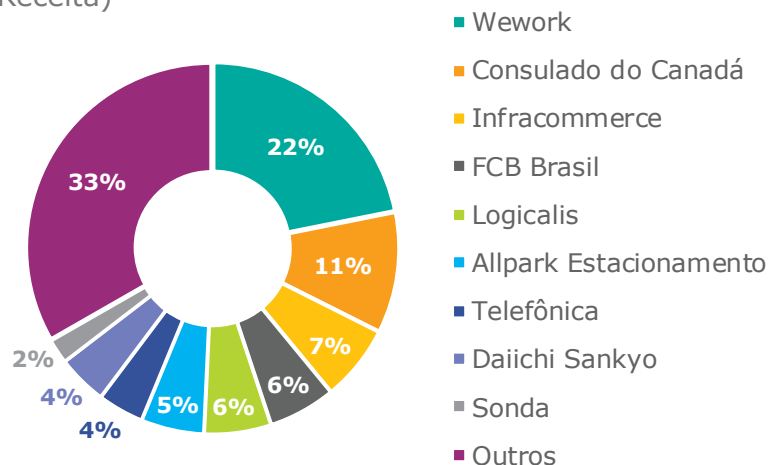
<sup>3</sup>Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

# CARTEIRA DE ATIVO<sup>1,2</sup>

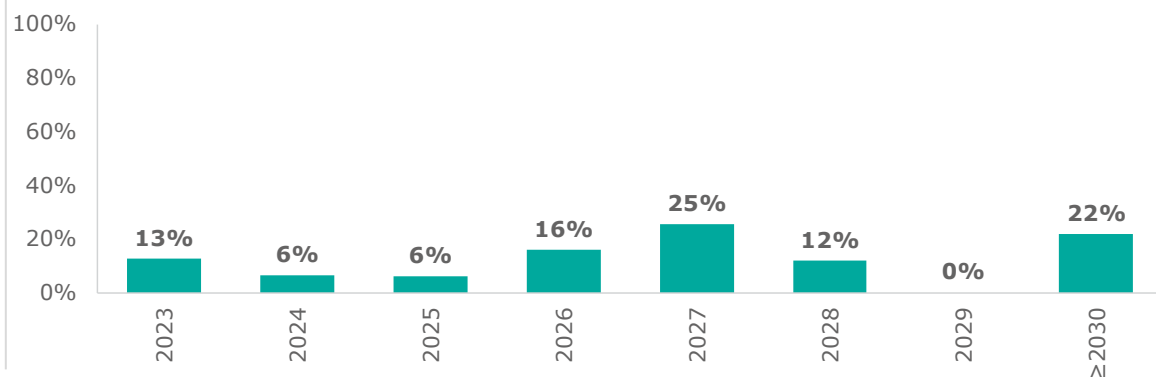


## ALOCAÇÃO POR INQUILINO

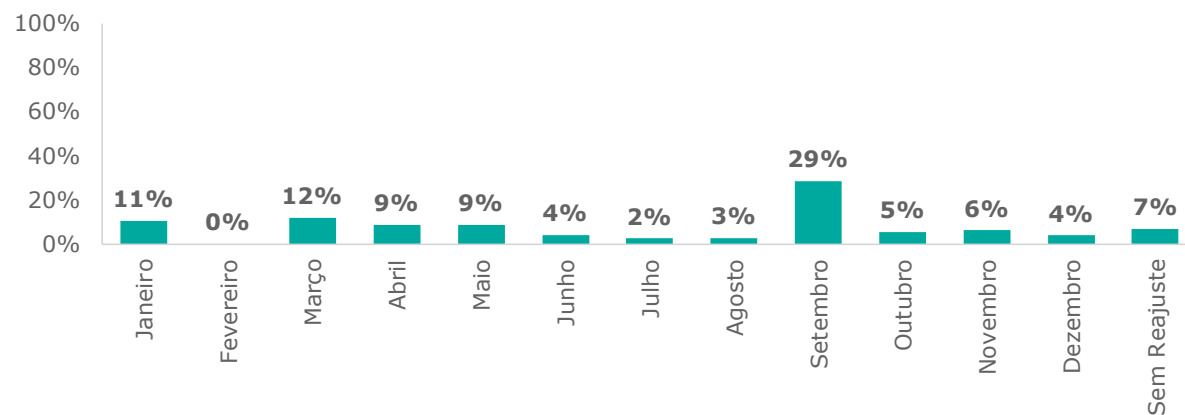
(% Receita)



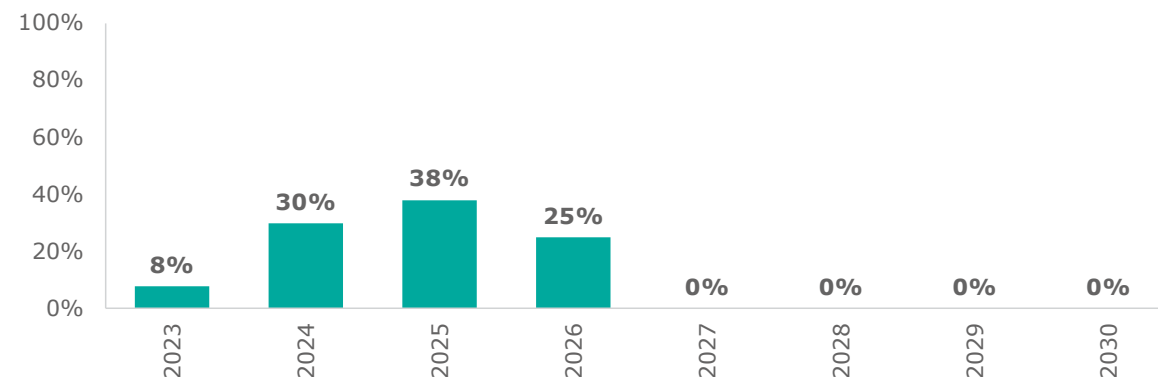
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de dezembro de 2023; <sup>2</sup>Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo.

# RESULTADO



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	NOV-23	NOV-23 R\$/cota	DEZ-23	DEZ-23 R\$/cota
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3,71</b>	<b>0,94</b>	<b>3,19</b>	<b>0,81</b>
Despesas Imobiliárias	(1,46)	(0,37)	(1,48)	(0,38)
Despesas Operacionais	(0,22)	(0,06)	0,53	0,13
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1,68)</b>	<b>(0,43)</b>	<b>(0,95)</b>	<b>(0,24)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2,03</b>	<b>0,52</b>	<b>2,23</b>	<b>0,57</b>
Receitas Financeiras	0,06	0,02	0,04	0,01
Despesas Financeiras	(0,02)	(0,01)	(0,00)	(0,00)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>2,07</b>	<b>0,53</b>	<b>2,28</b>	<b>0,58</b>
Reserva de Lucro	(1,20)	(0,31)	(1,41)	(0,36)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>0,87</b>	<b>0,22</b>	<b>0,87</b>	<b>0,22</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,22</b>		<b>0,22</b>	

Ao final do mês de dezembro o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 1,21/cota.

No mês dezembro/23 a receita imobiliária do Fundo foi impactada negativamente, e de forma não recorrente, pela inadimplência de alguns locatários<sup>2</sup>. Entretanto, alguns pagamentos já foram realizados, e serão reconhecidos no fechamento de janeiro.

<sup>1</sup>Distribuição comunicada 5 dias úteis antes do pagamento (dia 20 do mês subsequente), podendo sofrer variações devido a procedimentos operacionais com a B3; <sup>2</sup>Estas inadimplências acontecem devido o descasamento entre a data de fechamento contábil e o vencimento dos boletos, com isso, os reconhecimentos dos alugueis são feitos no caixa do mês subsequente.

# BALANÇO PATRIMONIAL<sup>1</sup>

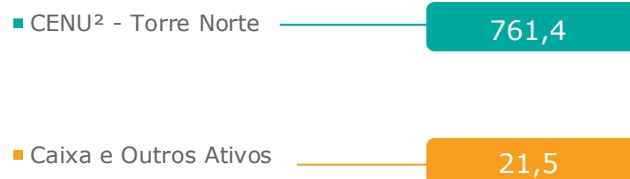
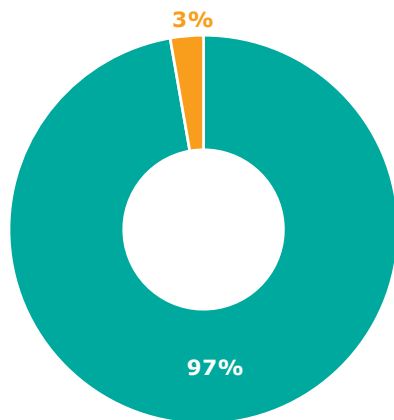


**VALOR COTA CONTÁBIL**  
R\$ 197,20



**VALOR COTA DE MERCADO**  
R\$ 135,96

## ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 783,0</b>	<b>100%</b>
--------------	------------------	-------------

## PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir <sup>3</sup>	5,5	0,7%
Impostos e contribuições a recolher	0,0	0,0%
Provisões e contas a pagar	0,6	0,1%
Obrigações por recursos em garantia	0,8	0,1%
Outros	0,0	0,0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 6,9</b>	<b>1%</b>
--------------	----------------	-----------

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 776,1</b>	<b>99%</b>
--------------	------------------	------------

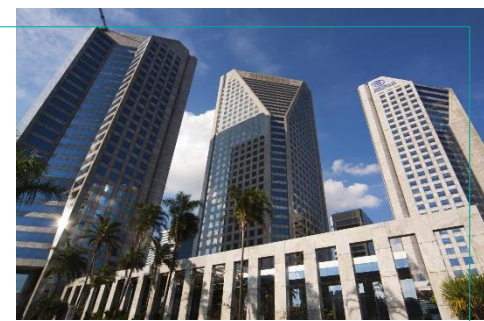
<sup>1</sup>Em 29/12/2023; <sup>2</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual; <sup>3</sup>O valor do rendimento a distribuir dos Fundos de Investimentos Imobiliários, anteriormente contabilmente alocado no passivo do Fundo, passa atualmente a compor o patrimônio líquido do Fundo. Para mais detalhes sobre o Informe de Rendimentos do Fundo, [clique aqui](#) e acesse o site do administrador do Fundo.

# DETALHAMENTO DO ATIVO



## CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS CENU - TORRE NORTE

<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>
1999	2001	32.367 m <sup>2</sup>	61.854 m <sup>2</sup>
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>CERTIFICAÇÕES</b>	<b>DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS</b>
1.562 m <sup>2</sup> a 1.887 m <sup>2</sup>	Locado para múltiplos locatários	LEED Green Building	Usina de geração de energia; Utilização de águas pluviais de poço artesiano



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

SOBRE

# O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**  
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**  
de atuação em Real Estate

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2024**

comprometeu capital de  
aproximadamente **R\$ 9,5**  
bilhões no setor imobiliário

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**







Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

[www.TRNT11.com.br](http://www.TRNT11.com.br)

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar  
Vila Olímpia – São Paulo, SP



Gestão de Recursos

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.