



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE
(TRNT11)

MAIO 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.

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%.

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



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

● MAIO 2024



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 787,3 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 200,06



MARKET CAP¹

R\$ 470,3 milhões



COTA DE FECHAMENTO¹

R\$ 119,51



P/B

0,60x



ADTV

R\$ 21,4 mil



NÚMERO DE COTISTAS

634

No mês de maio, o locatário Matri Investimentos passou a locar o restante do 22º andar, aumentando sua ABL para 1.874 m². O locatário Infracommerce, no entanto, devolveu o 33º andar, fazendo jus ao pagamento integral da multa de saída. Desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 42,5%. Adicionalmente, o Fundo foi impactado negativamente pela inadimplência dos locatários Wework e Infracommerce, conforme informado via Fato Relevante publicado em 13/06 ([clique aqui](#)), e a inadimplência de alguns locatários que representaram menos que 5% da receita. A Infracommerce já pagou o aluguel inadimplente em junho, conforme Fato Relevante de 18/06 ([clique aqui](#)). Já no mês de junho, a Transwolf iniciou o pagamento da multa de rescisão antecipada do contrato, o que irá impactar positivamente a receita deste mês. No mês de agosto, entrará em vigência a expansão do locatário Teixeira Duarte, o que irá reduzir a vacância a partir do respectivo mês. A Gestão segue trabalhando para locar o quanto antes as áreas vagas no empreendimento de modo a maximizar o resultado potencial do Fundo, já estando em tratativas comerciais para locar o 33º andar. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,2 anos.

¹Data base em 31/05; ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

Clique para assistir aos **vídeos reports**

Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**

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. Recebemos a proposta de cinco escritórios de arquitetura para realização do projeto, e seguiremos com um teste de conceito de três das propostas. As provas de conceito se iniciaram em julho.

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. 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 **umentar a sua valorização no mercado**, bem como, a **percepção de valor** frente aos locatários e aos investidores

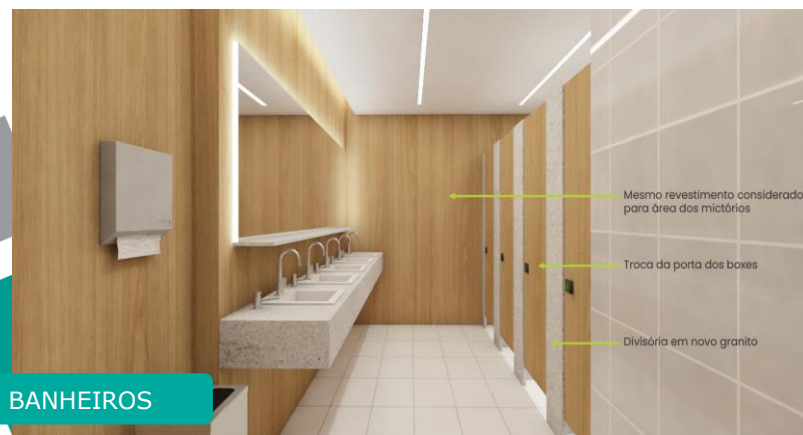
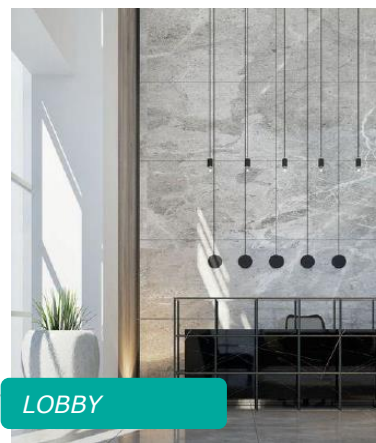
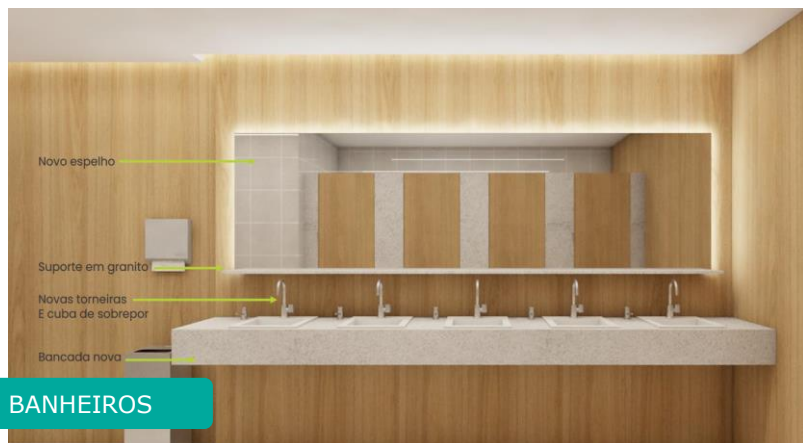
3. Value Added

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





RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,07/cota

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL¹

0,4%

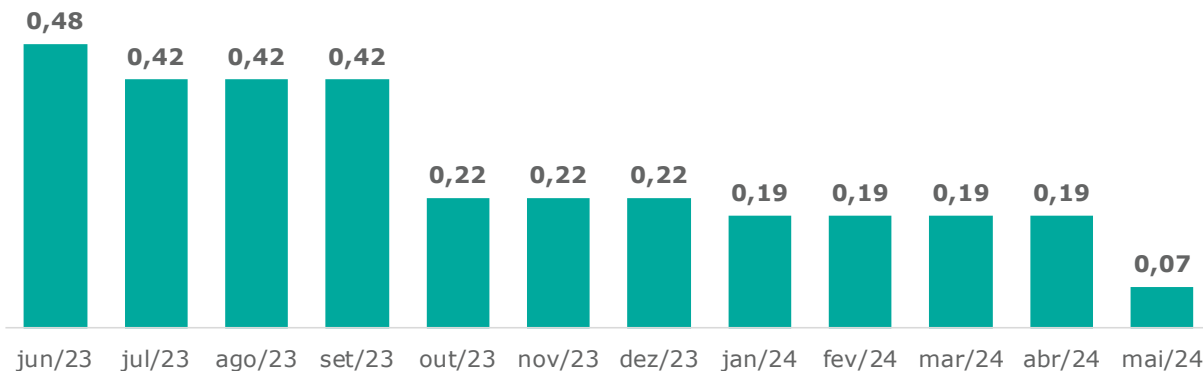
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO¹

0,7%

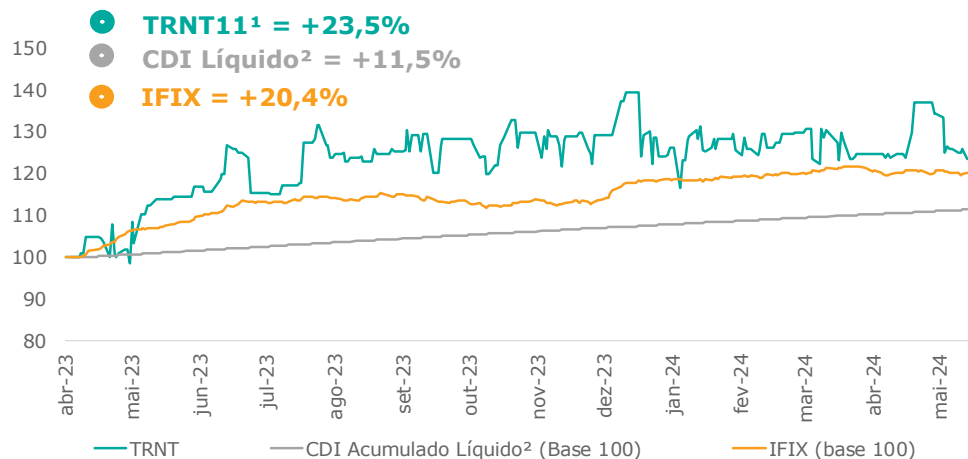
RESERVA ACUMULADA

R\$ 2,64/Cota

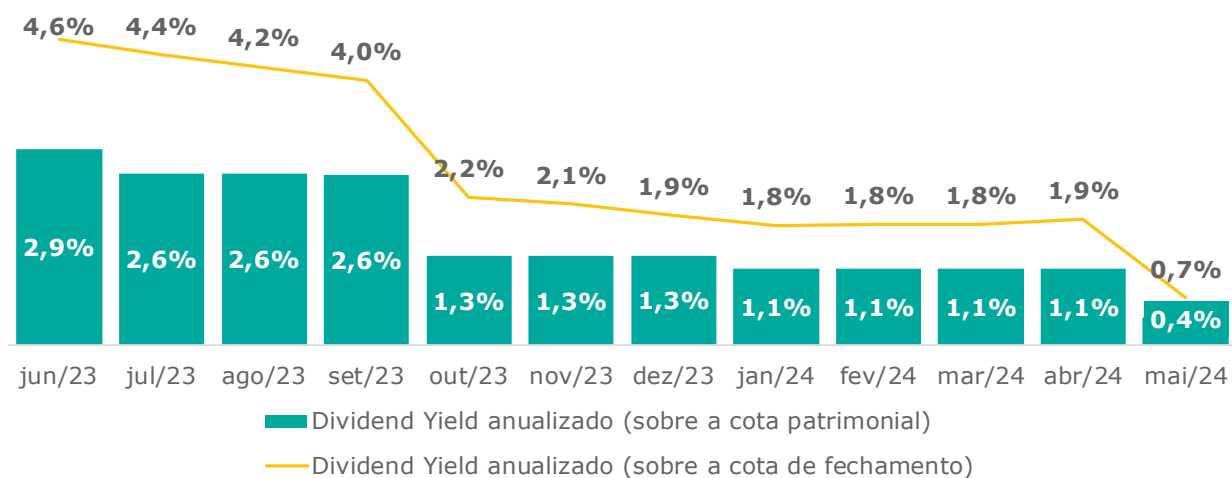
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

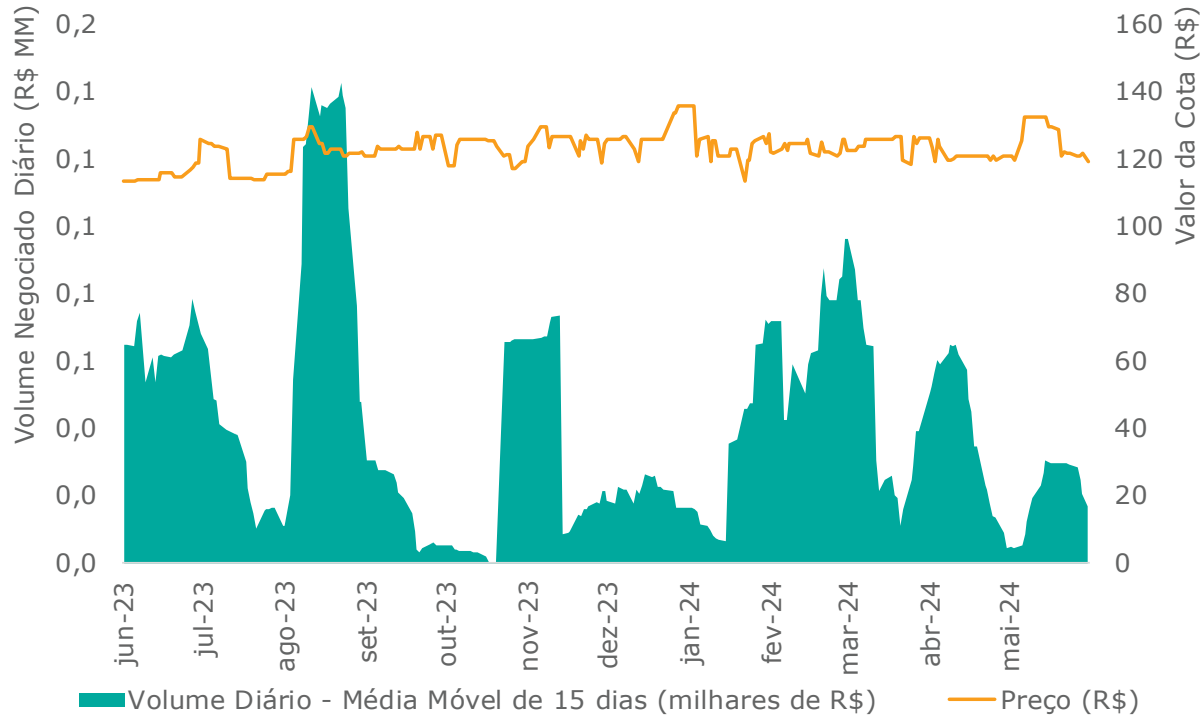




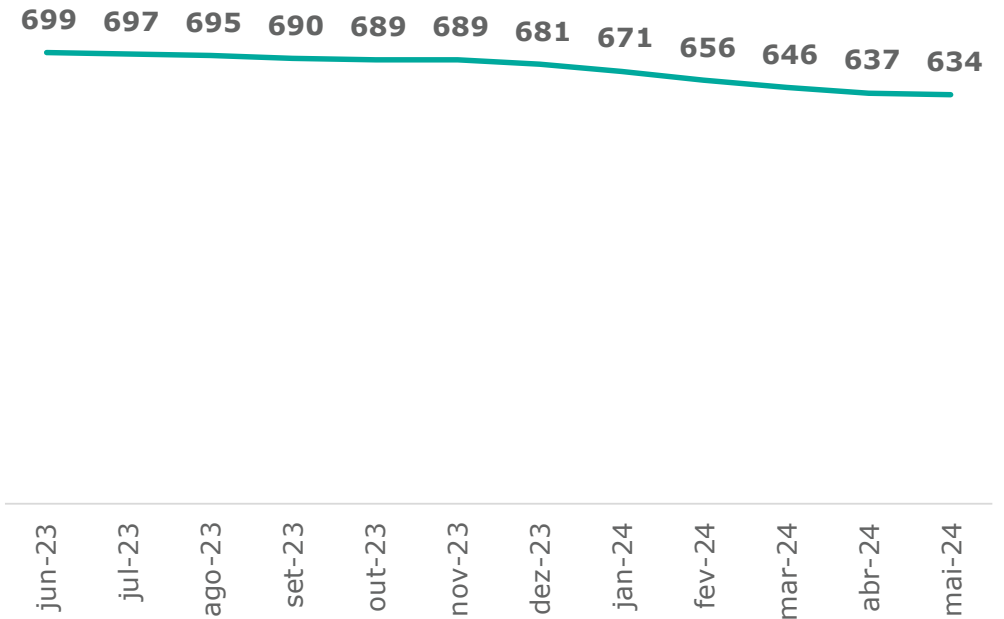
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 21,4 mil que representa 0,10% do *market cap*.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



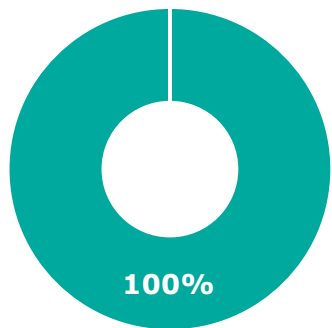
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

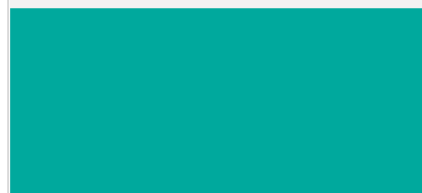
(% receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



% DETIDO PELO FUNDO

LOCATÁRIOS

ABL TOTAL (m²)

ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)

100%

24

61.854

61.854

VACÂNCIA FÍSICA

PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)

% DA RECEITA

42,5%

54

100%

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

Av. Roberto Marinho

Av. das Nações Unidas

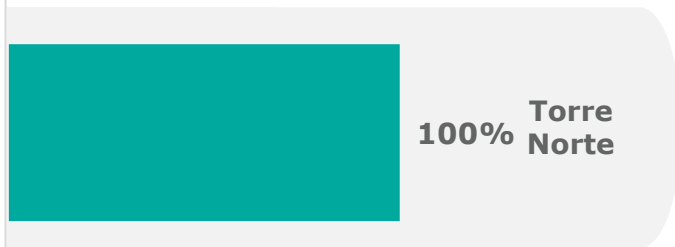
Av. dos Bandeirantes

CENU Torre Norte

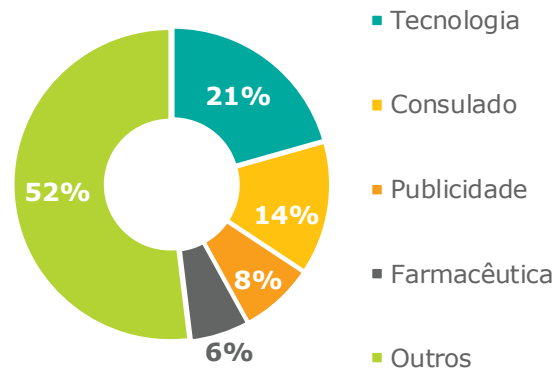
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



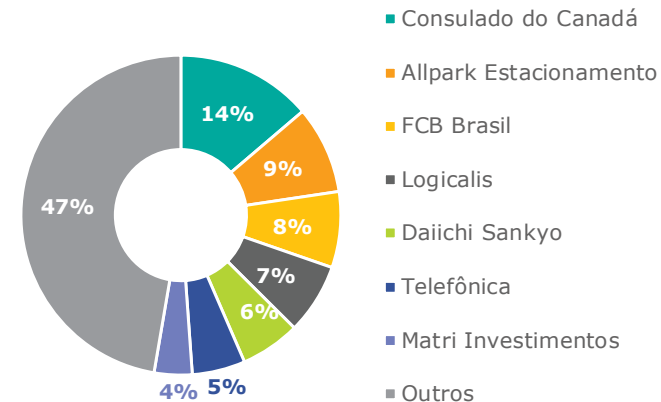
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



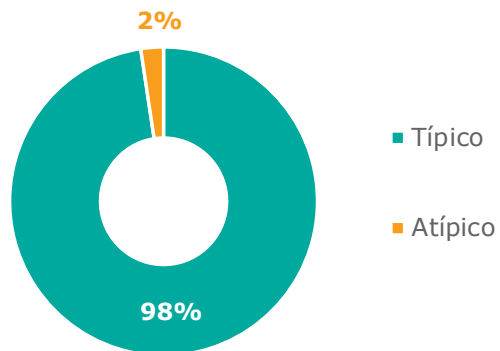
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)²



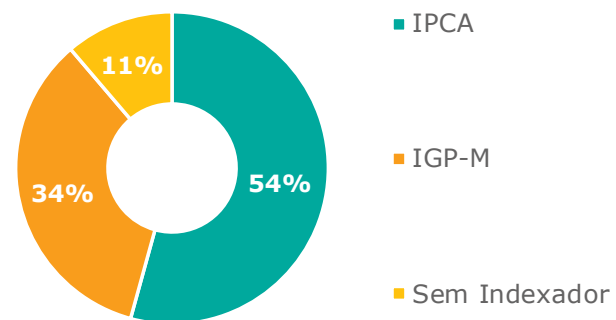
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)²



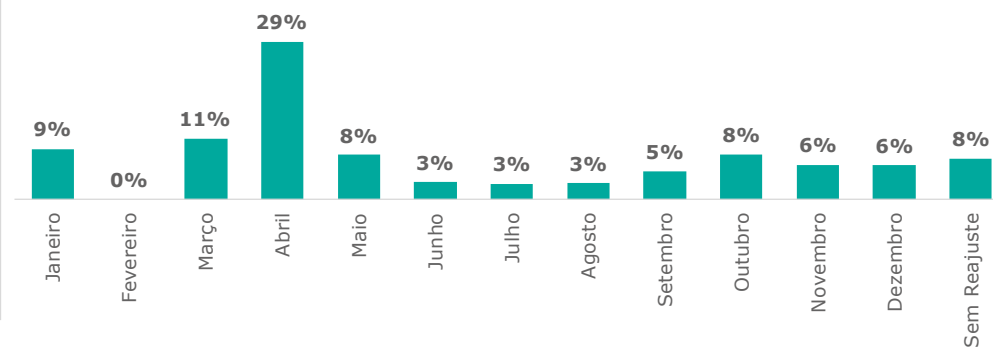
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)³



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



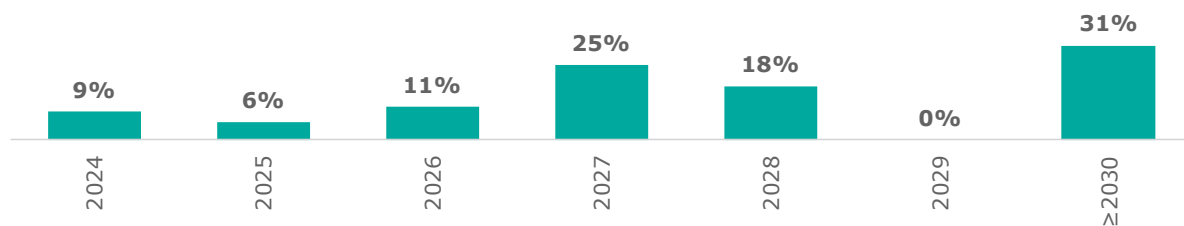
¹Receita referente ao resultado-caixa de maio de 2024; ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo; ³Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

CARTEIRA DE ATIVO^{1,2,3}



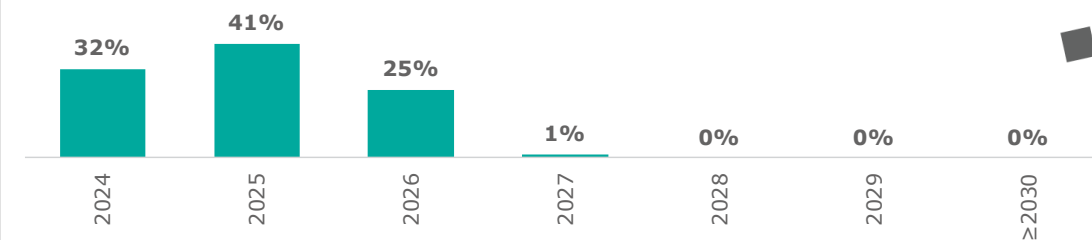
No mês de maio, o locatário Matri Investimentos passou a locar o restante do 22º andar, aumentando sua ABL para 1.874 m². O locatário Infracommerce, no entanto, devolveu o 33º andar. Desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 42,5%. Adicionalmente, o Fundo foi impactado negativamente pela inadimplência dos locatários Wework e Infracommerce, conforme informado via Fato Relevante publicado em 13/06 ([clique aqui](#)) que impactou o resultado do Fundo em R\$ 0,25/cota, assim como a inadimplência de alguns locatários que representaram menos que 5% da receita. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,2 anos.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA

42,4% 42,4% 42,4% 42,4% 42,5% 40,7% 40,7% 40,7% 40,7% 41,4% 41,4% 42,5%

jun-23 jul-23 ago-23 set-23 out-23 nov-23 dez-23 jan-24 fev-24 mar-24 abr-24 mai-24

—Vacância Física

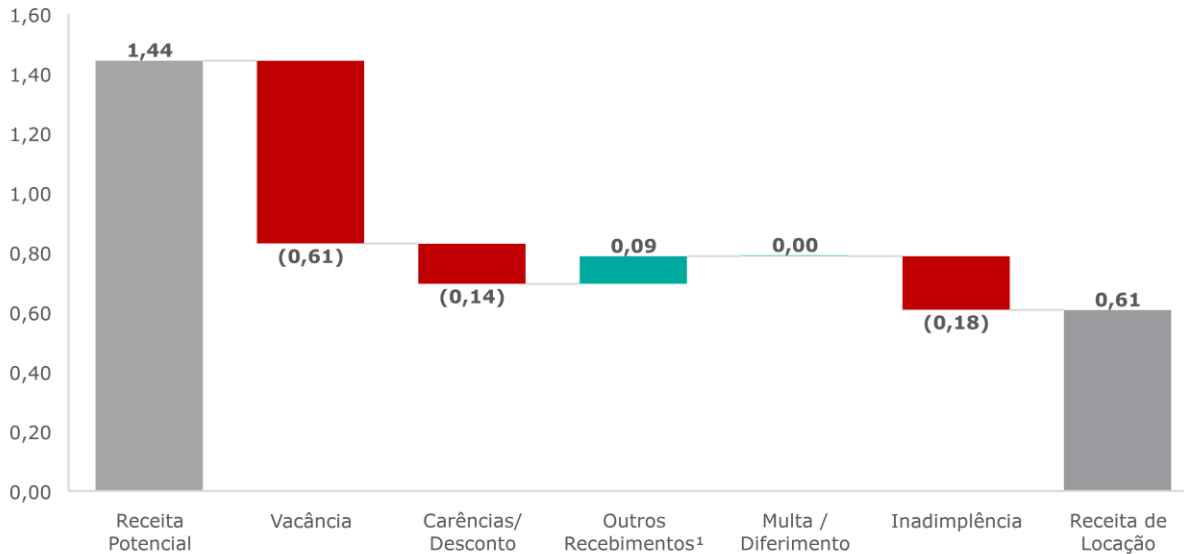
⁴WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ⁴Estas inadimplências acontecem devido o descasamento entre a data de fechamento contábil e o vencimento dos boletos, com isso, os reconhecimentos dos alugueis são feitos no caixa do mês subsequente.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

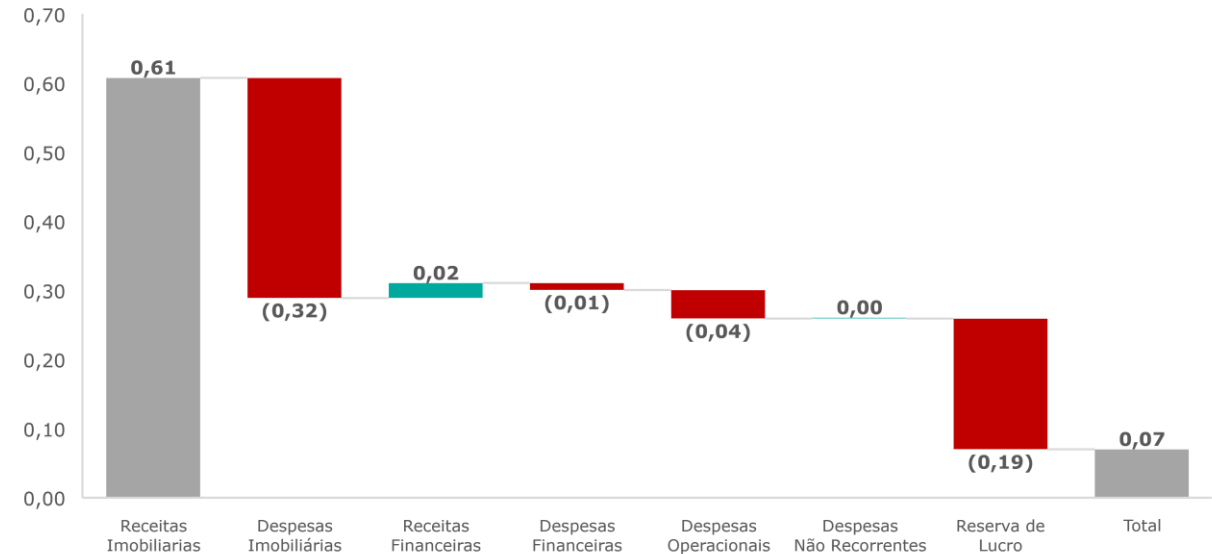
Ao término do mês de maio, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 1,44/cota. Os custos de vacância impactaram negativamente o Fundo em R\$ 0,61/cota. Além disso, houve impacto negativo de R\$ 0,14/cota devido às carências e descontos e de R\$ R\$ 0,18/cota devido à Inadimplência. Em compensação, outros recebimentos impactam a receita positivamente em R\$ 0,09/cota

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de maio, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,26/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, o Fundo distribuiu neste mês R\$ 0,07/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



¹Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo, como também o pagamento de aluguéis que estavam inadimplentes da última competência.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	MAI-24	MAI-24 R\$/cota
Receita Imobiliária	2,39	0,61
Despesas Imobiliárias	(1,25)	(0,32)
Despesas Operacionais	(0,16)	(0,04)
Outras Despesas	0,00	0,00
Despesas - Total	(1,42)	(0,36)
Resultado Operacional	0,97	0,25
Receitas Financeiras	0,09	0,02
Despesas Financeiras	(0,04)	(0,01)
Resultado Financeiro Líquido	0,05	0,01
Lucro Líquido	1,02	0,26
Reserva de Lucro	(0,74)	(0,19)
Resultado Distribuído¹	0,28	0,07
Resultado Distribuído por cota	0,07	

¹Distribuição comunicada 5 dias úteis antes do pagamento (dia 20 do mês subsequente), podendo sofrer variações devido a procedimentos operacionais com a B3.

O **SITE** da VBI está de **CARA NOVA!**

A partir de agora, o site da
passa a ser **UM SÓ**,
unificando todos os **Fundos**
em **uma única URL**

CLIQUE AQUI e confira

Ou acesse www.vbiroalestate.com





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)

JULHO

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

2002



2023

ABRIL

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

MAIO

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

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

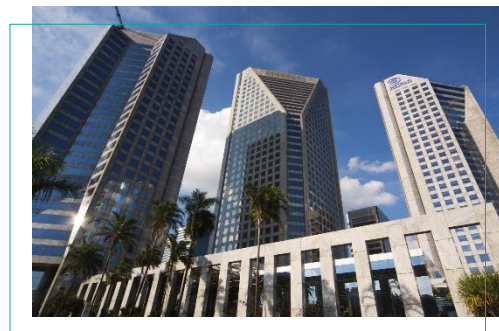
Locado para
múltiplos locatários

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

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
mais de **R\$ 10,5** 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

www.TRNT11.com.br

+55 (11) 2344-2525

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



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.