



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE
(TRNT11)

AGOSTO 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



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

● AGOSTO 2024



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 793,4 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 201,59



MARKET CAP¹

R\$ 421,0 milhões



COTA DE FECHAMENTO¹

R\$ 106,98



P/B

0,53x



ADTV

R\$ 14,8 mil



NÚMERO DE COTISTAS

622

¹Data base em 30/08; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

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

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de agosto, o locatário Teixeira Duarte concluiu sua expansão para 1.774 m² no 2º andar e a TBW passou a ocupar 550 m² no 35º andar;
- Já 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. Desta forma, ao final de setembro, a vacância física projetada do Fundo é de 37,9%.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Em setembro, foi celebrado aditivo ao contrato de locação com a locatária Wework, conforme Fato Relevante de 26/09 ([clique aqui](#)). Dentre as alterações decorrentes, houve a renegociação do valor de locação atualmente pago, o novo valor impacta negativamente a receita em aproximadamente R\$ 0,06/cota comparado ao valor anterior. Além da antecipação da revisional do aluguel, que seria em set/27, para o final do ano de 2026, e o parcelamento dos valores de aluguéis em aberto, que impactará positivamente a receita imobiliária do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,35/cota ao longo de 8 meses. Ainda, reforçamos pontos cruciais do contrato, como as condições de devolução do espaço, aviso prévio e multa rescisória.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu os valores devidos do locatário Wework, gerando um impacto positivo de aproximadamente R\$ 0,28/cota. No mesmo período, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel referente à competência de agosto de algumas locatárias, gerando um impacto negativo de aproximadamente R\$ 0,08/cota, conforme mencionado no Fato Relevante de 13/09 ([clique aqui](#)).

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. 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

Property Management



No mês de **Agosto**, o **Torre Norte** celebrou a conquista da **certificação Leed Platinum**.

REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

O projeto cumpre os seguintes requisitos obrigatórios de sustentabilidade:

- Consumo mínimo de água
- Consumo mínimo de energia
- Sem CFCs
- Estrutura de Aquisições Sustentáveis
- Gestão de resíduos sólidos
- Qualidade do ar interno
- Políticas de não fumantes
- Políticas de limpeza ecológica

Certificado LEED Platinum



Local Sustentável



Energia e Atmosfera



Materiais e Recursos



Eficiência Hídrica



Inovação nas Operações



Qualidade Ambiental Interna

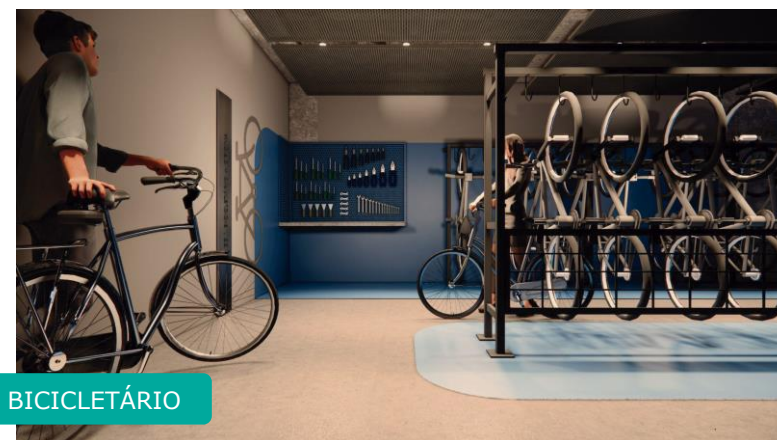
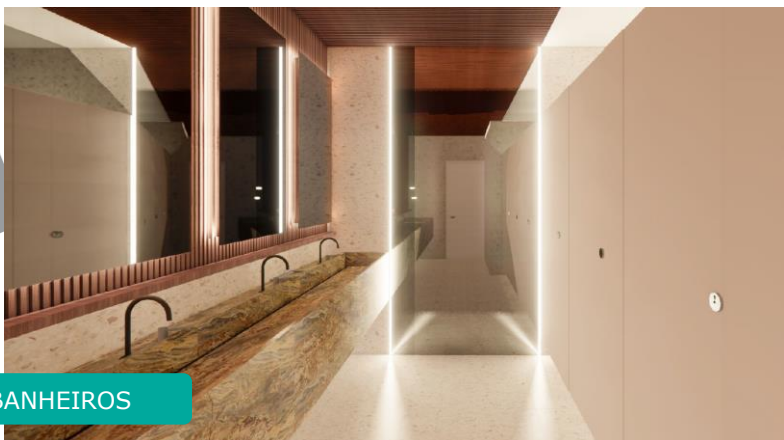
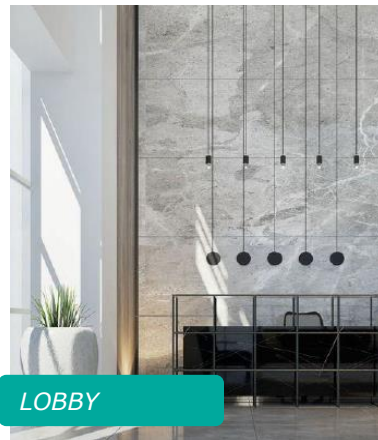


Certificado LEED Platinum: A Torre Norte tem orgulho de ser certificada com o LEED Platinum, o mais alto reconhecimento para edifícios sustentáveis, reconhecendo práticas exemplares na gestão de recursos renováveis, eficiência energética, uso de materiais ecológicos e redução das emissões de carbono.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

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.

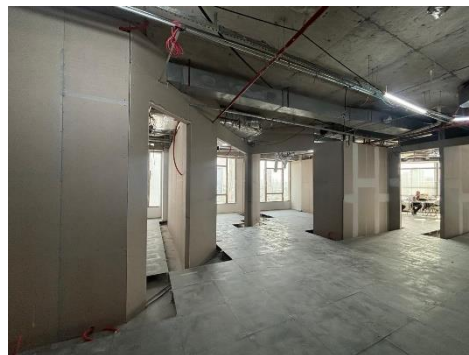
PROJETO DE *RETROFIT* DOS BANHEIROS, *LOBBY* E BICICLETÁRIO



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.

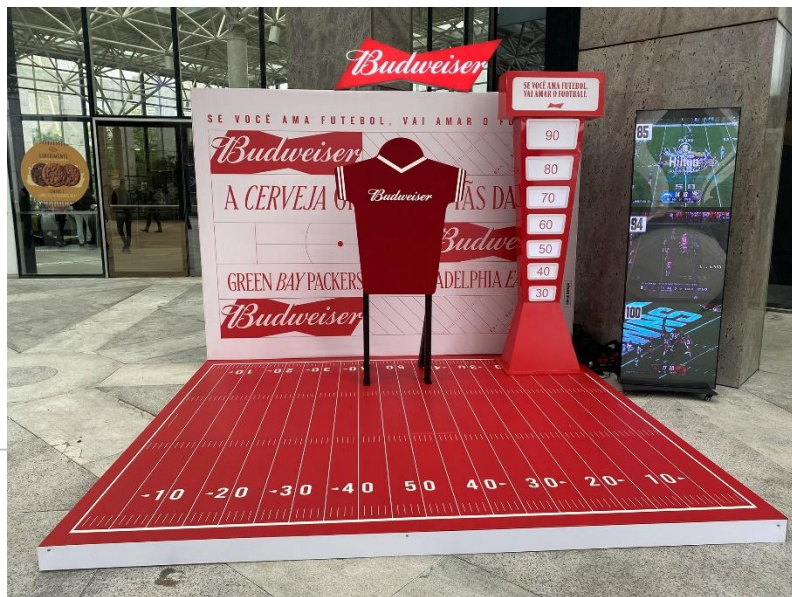
PROJETO *TURNKEY*



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. Adicionalmente, foi elaborado um calendário com diversos eventos para os locatários ao longo de 2024. O segundo evento realizado foi uma parceria com a Budweiser, que montou um *stand* interativo para promover o primeiro jogo da NFL no Brasil, sediado na Neo Química Arena em Itaquera-SP.

STAND INTERATIVO – PRIMEIRO JOGO DA NFL NO BRASIL



Imagens do evento



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,00/cota

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL¹

0,0%

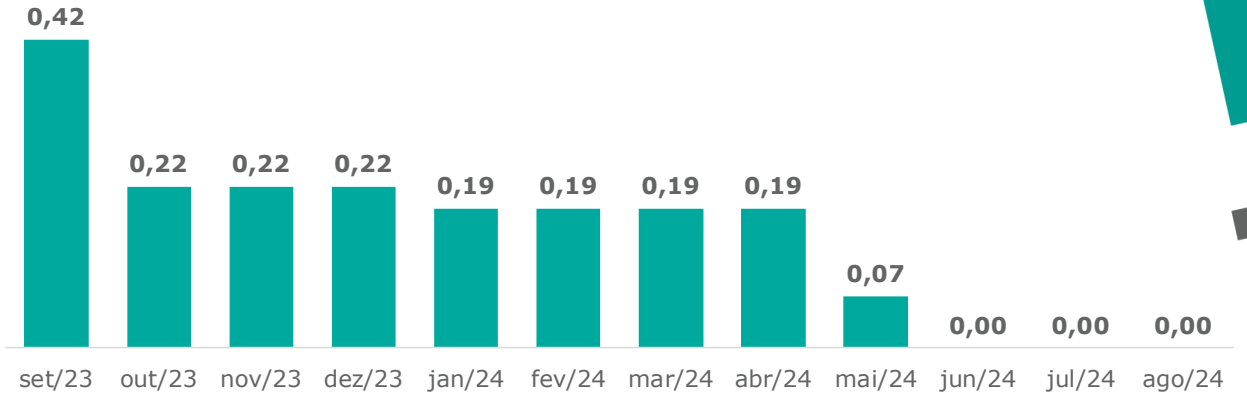
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO¹

0,0%

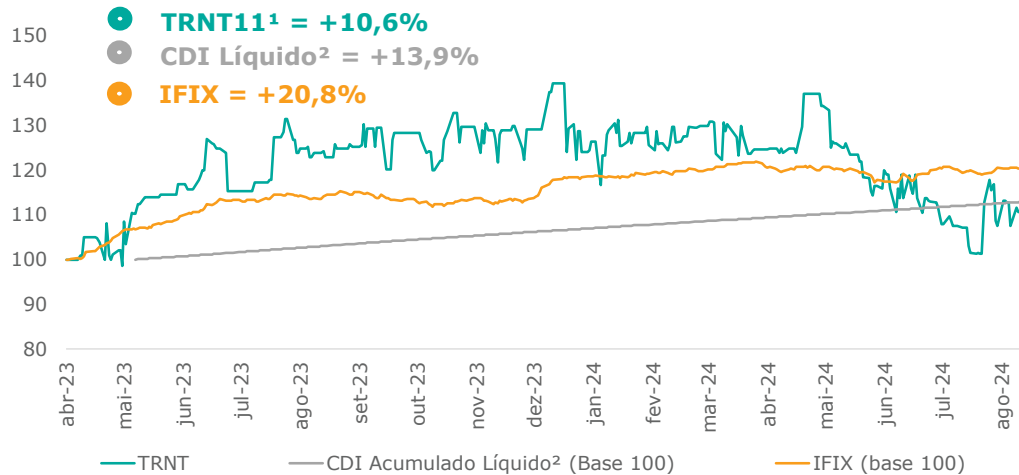
RESERVA ACUMULADA

R\$ 3,89/Cota

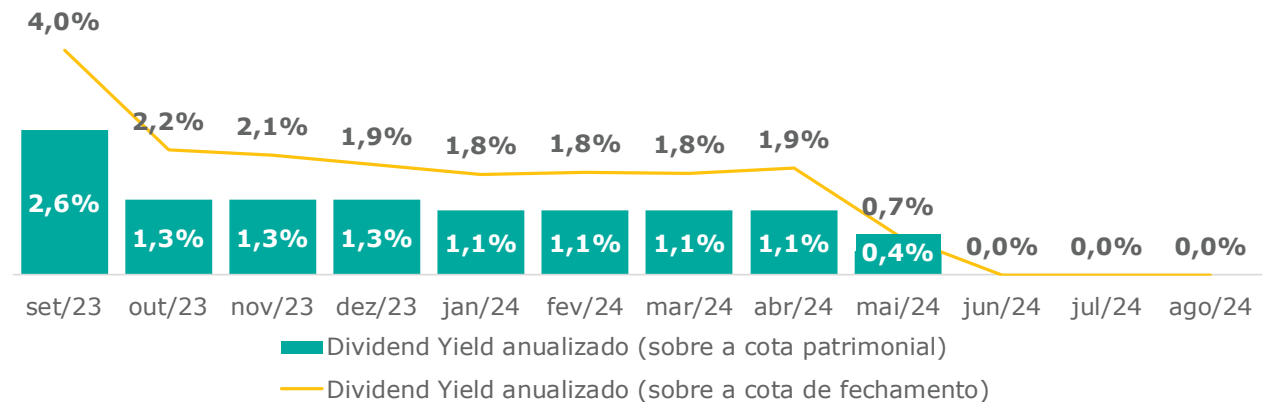
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

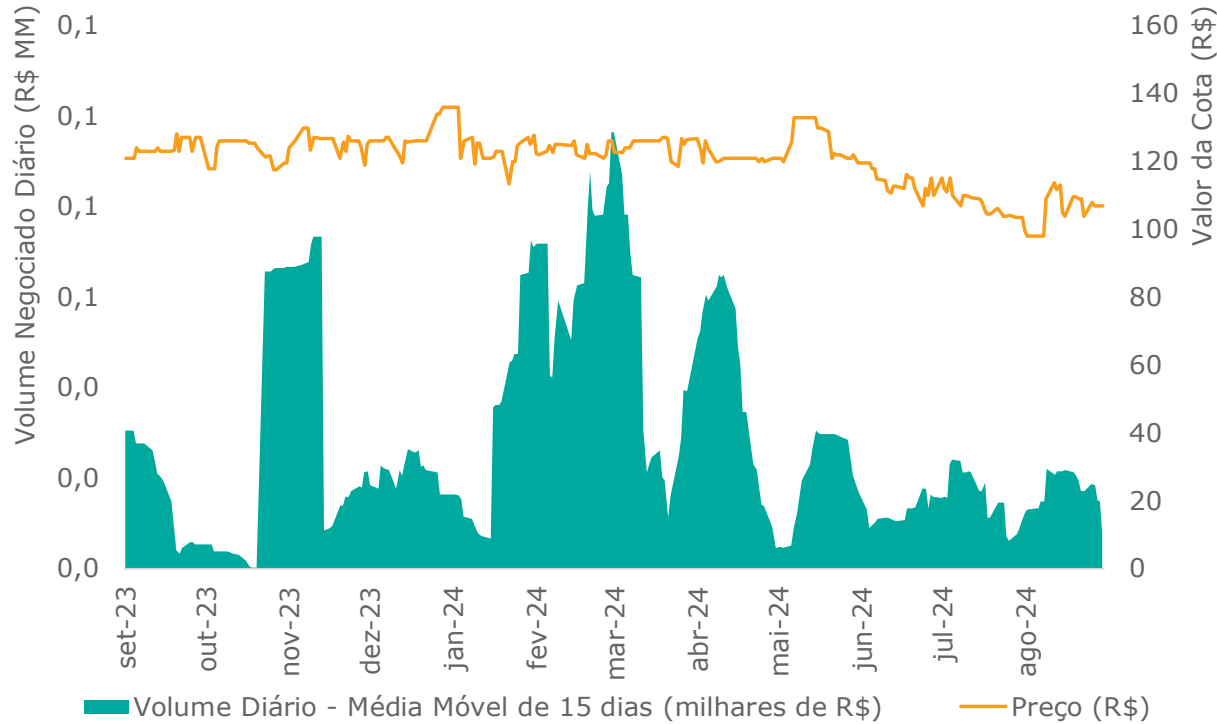




LIQUIDEZ

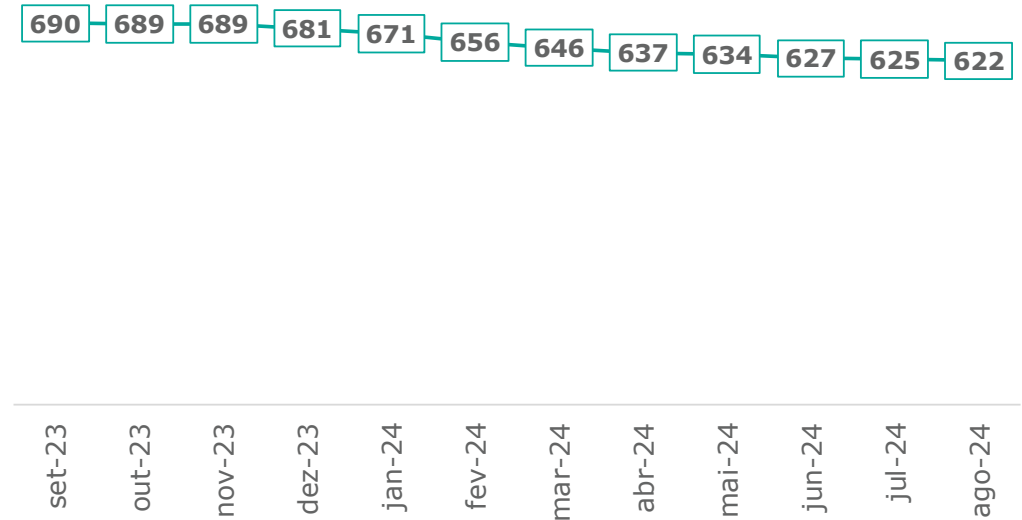
ADTV de R\$ 14,8 mil que representa 0,1% do *market cap*.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



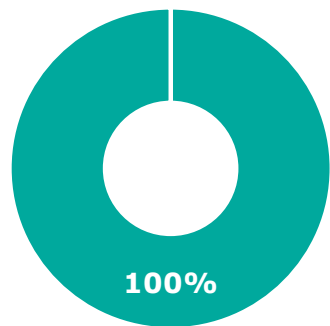
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

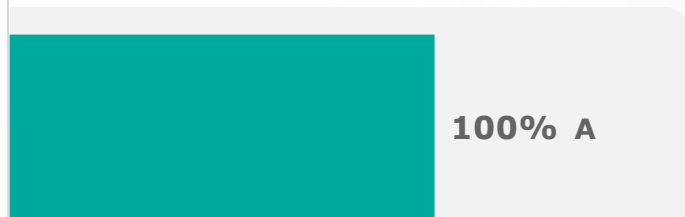
(% receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



% DETIDO PELO FUNDO

LOCATÁRIOS

ABL TOTAL (m²)

ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)

100%

26

61.854

61.854

VACÂNCIA FÍSICA

PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)

% DA RECEITA

38,7%

56

100%

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

Av. Roberto Marinho

Av. das Nações Unidas

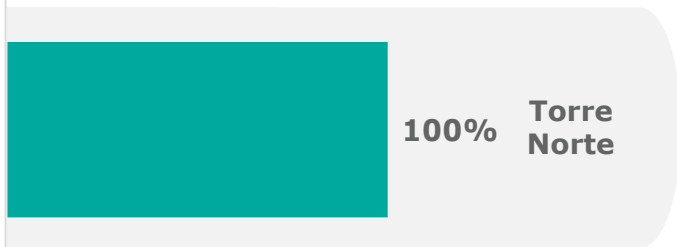
Av. dos Bandeirantes

CENU Torre Norte

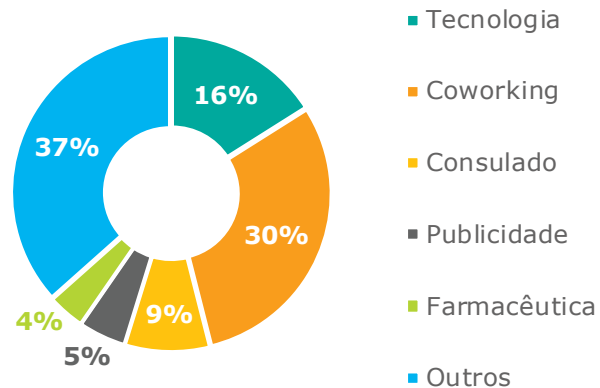
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



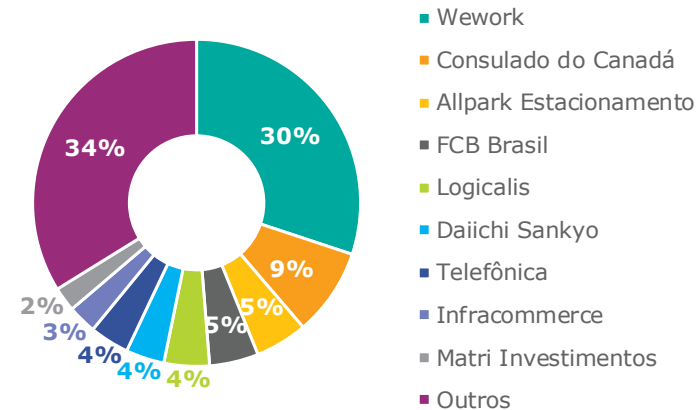
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



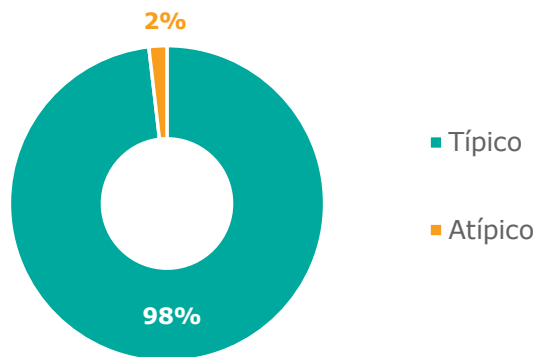
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)²



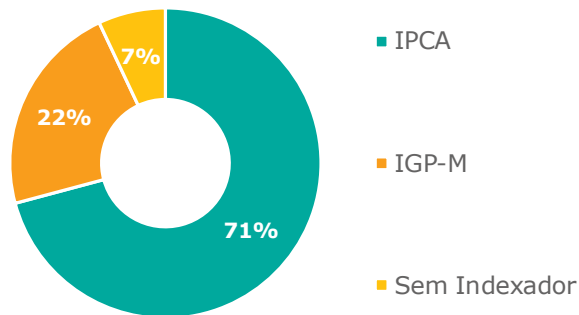
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)²



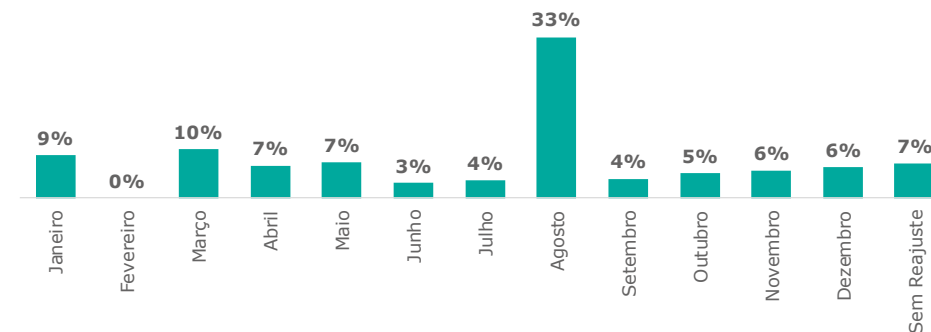
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)³



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



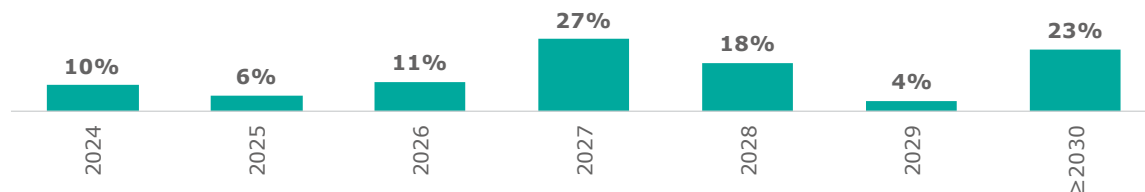
¹Receita referente ao resultado-caixa de agosto de 2024; ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo; ³Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

CARTEIRA DE ATIVO^{1,2,3}



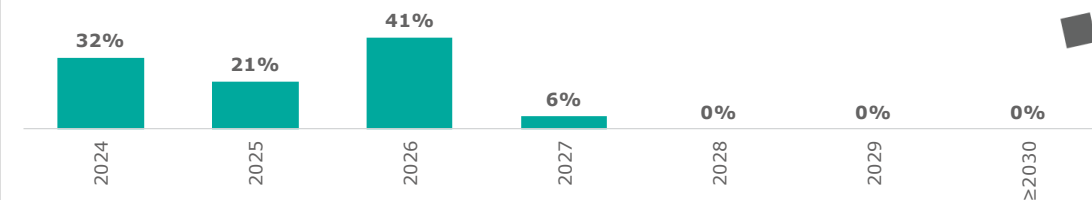
- No mês de agosto, o locatário Teixeira Duarte concluiu sua expansão para 1.774 m² no 2º andar e a TBW passou a ocupar 550 m² no 35º andar. Desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 38,7%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,6 anos.
- Já no mês de setembro, 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.
- Ainda em setembro, foi celebrado aditivo ao contrato de locação com a locatária Wework, e os valores devidos foram quitados, conforme Fato Relevante de 26/09 ([clique aqui](#)).

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

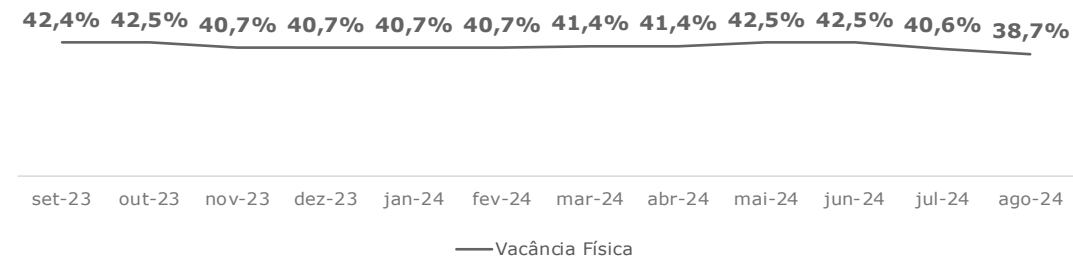


¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de agosto de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²Receita referente ao resultado caixa de agosto 2024; ³Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e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

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



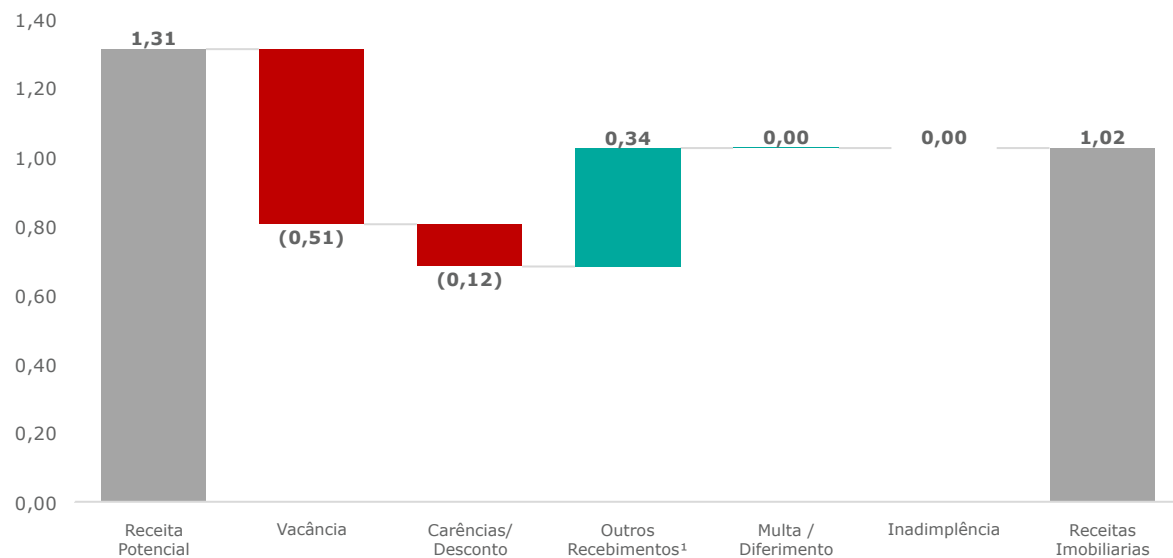
⁴WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

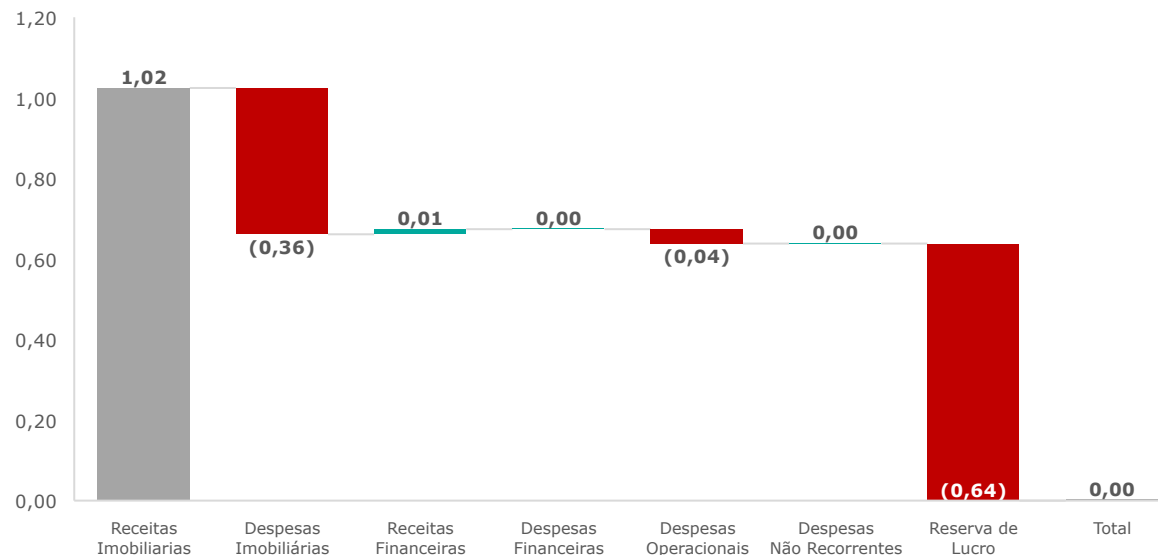
Ao término do mês de agosto, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 1,31/cota. Os custos de vacância impactaram negativamente o Fundo em R\$ 0,51/cota. Além disso, houve impacto negativo de R\$ 0,12/cota devido às carências e descontos. Em compensação, outros recebimentos impactaram a receita positivamente em R\$ 0,34/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de agosto, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,64/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.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	AGO-24	AGO-24 R\$/cota
Receita Imobiliária	4,03	1,02
Despesas Imobiliárias	(1,43)	(0,36)
Despesas Operacionais	(0,14)	(0,04)
Outras Despesas	0,00	0,00
Despesas - Total	(1,57)	(0,40)
Resultado Operacional	2,46	0,62
Receitas Financeiras	0,05	0,01
Despesas Financeiras	0,00	0,00
Resultado Financeiro Líquido	0,05	0,01
Lucro Líquido	2,51	0,64
Reserva de Lucro	(2,51)	(0,64)
Resultado Distribuído¹	0,00	0,00
Resultado Distribuído por cota	0,00	

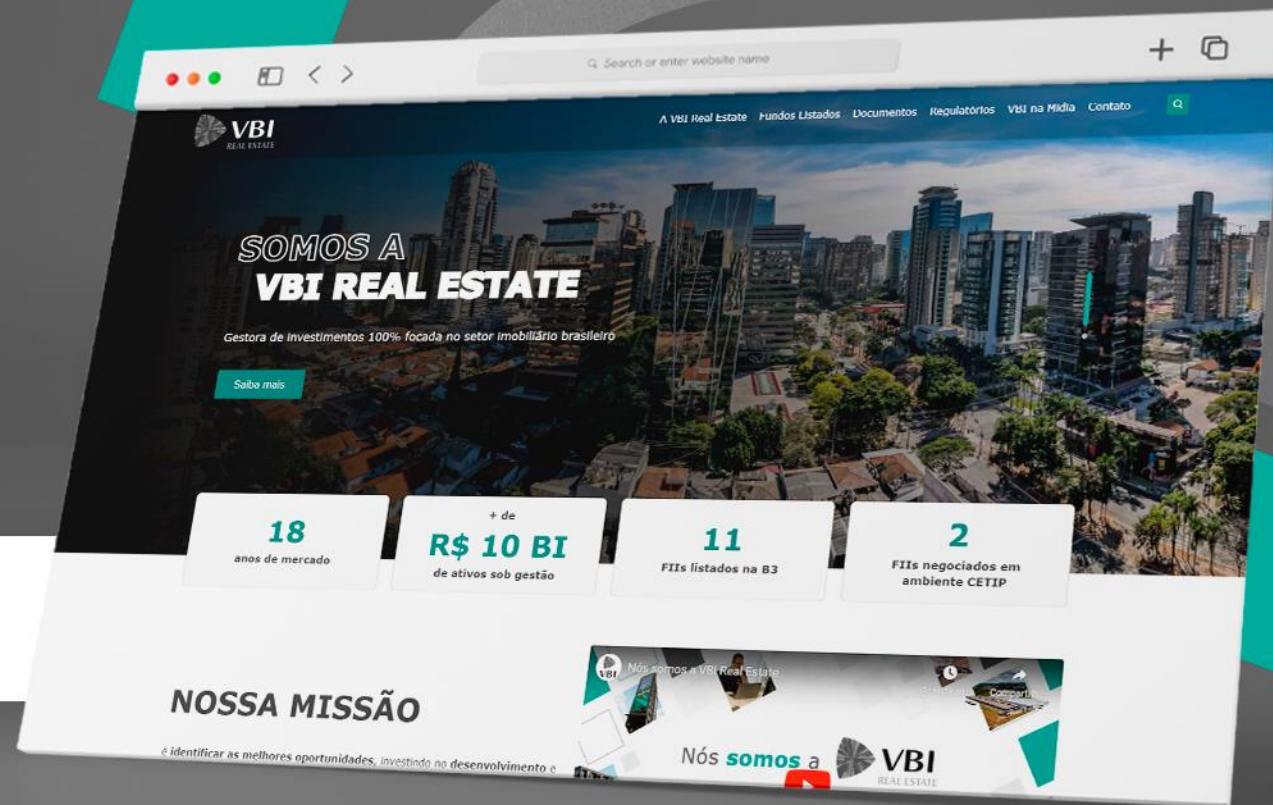
¹Distribuição comunicada 5 dias úteis antes do pagamento (dia 20 do mês subsequente), podendo sofrer variações devido a procedimentos operacionais com a B3.

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.vbi realestate.com





LINHA DO TEMPO



2001

OUTUBRO

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

JULHO

- **10ª emissão** FII Torre Norte
Captção 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**

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

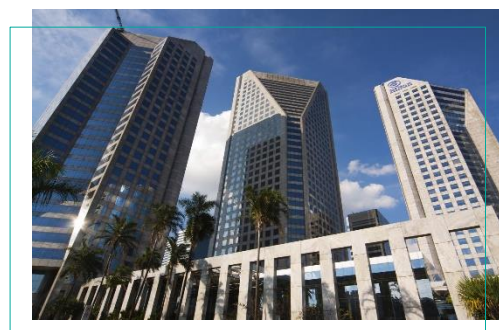
Locado para
múltiplos locatários

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

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\$ 11,0** 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



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.