



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE
(TRNT11)

JUNHO 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

● JUNHO 2024



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 777,8 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 197,64



**MARKET
CAP¹**

R\$ 432,9 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 110,00



P/B

0,56x



ADTV

R\$ 19,2 mil



**NÚMERO DE
COTISTAS**

627

No mês de junho, não houve movimentações na carteira de locatários do Fundo. Desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 42,5%. Adicionalmente, o Fundo foi impactado negativamente pela inadimplência do locatário Wework, conforme informado via Fato Relevante publicado em 15/07 ([clique aqui](#)), e a inadimplência de alguns locatários que representaram menos que 5% da receita. A Infracommerce pagou o aluguel inadimplente do mês de maio já no mês junho, conforme Fato Relevante de 18/06 ([clique aqui](#)), impactando positivamente o resultado do Fundo nesse mês. A Gestão está em tratativas com o locatário Wework para regularização dos valores em aberto. Ainda 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. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,3 anos.

Adicionalmente, foram firmados contratos de locação para as áreas remanescentes do 2º, 33º e 35º andar, somando mais de 2.350 m² de ABL. Considerando essas entradas, a vacância física projetada a partir de agosto é de 38,7%.

¹Data base em 28/06; 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 **aumentar a sua valorização no mercado**, bem como, a **percepção de valor** frente aos locatários e aos investidores

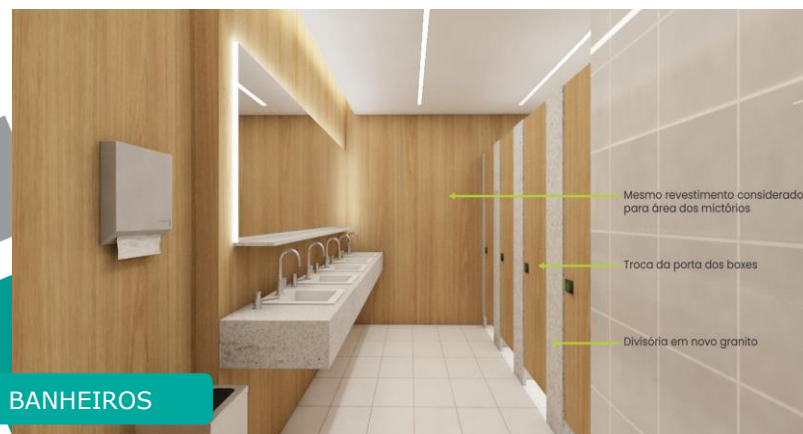
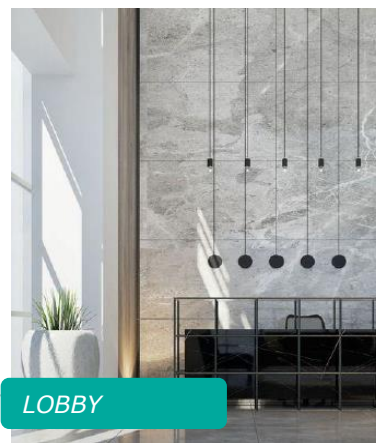
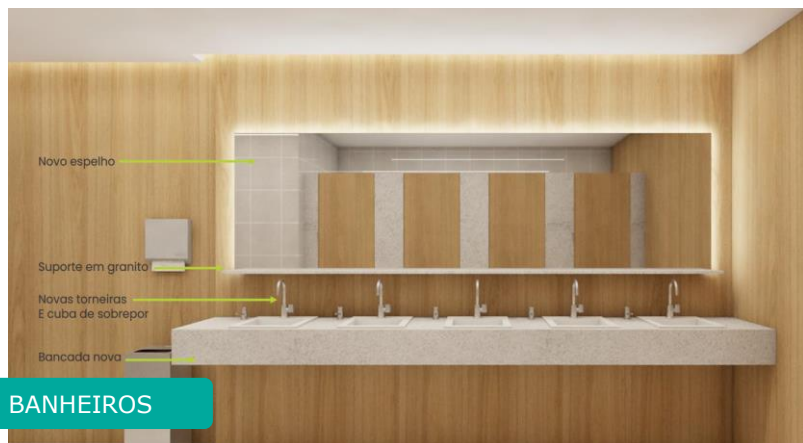
3 Value Added

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





RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,00/cota

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL¹

0,0%

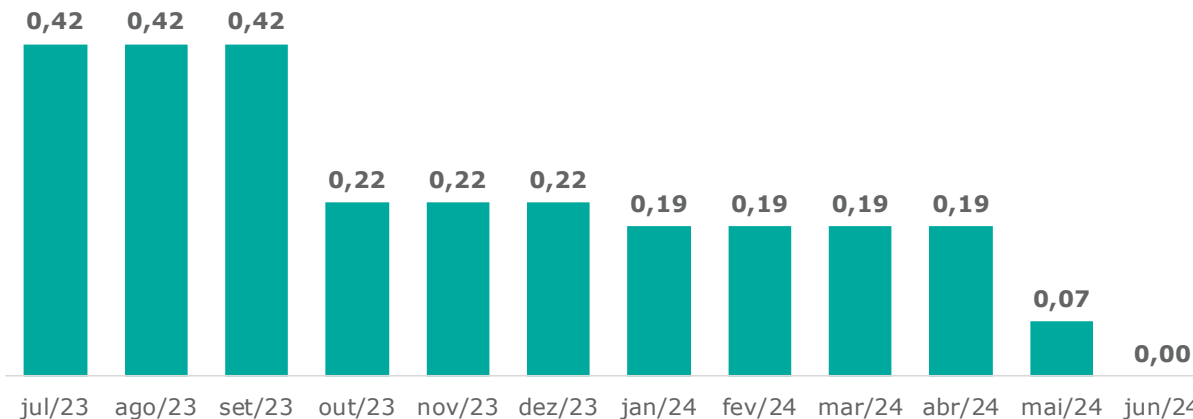
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO¹

0,0%

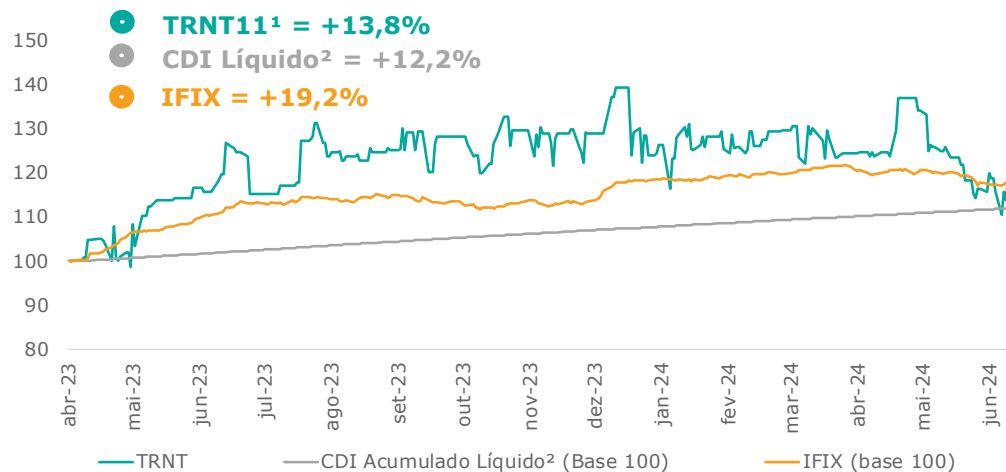
RESERVA ACUMULADA

R\$ 2,93/Cota

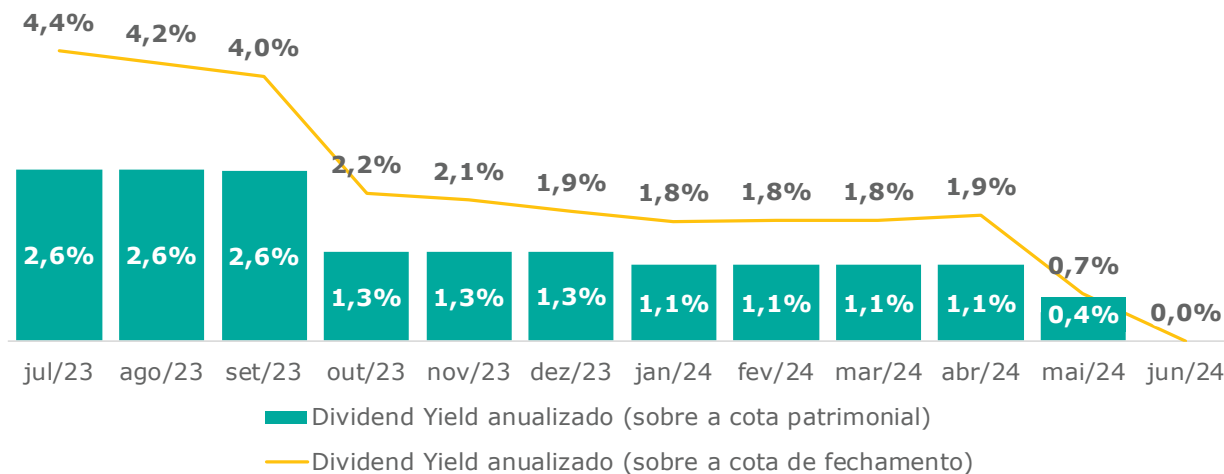
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

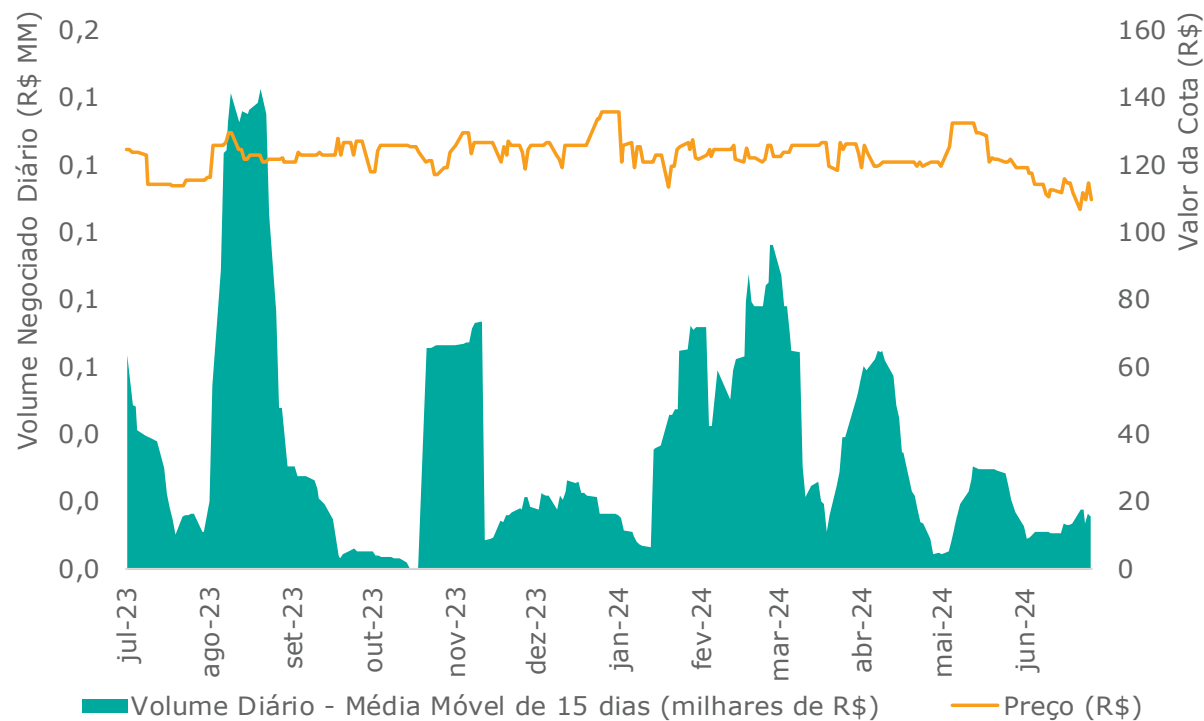




LIQUIDEZ

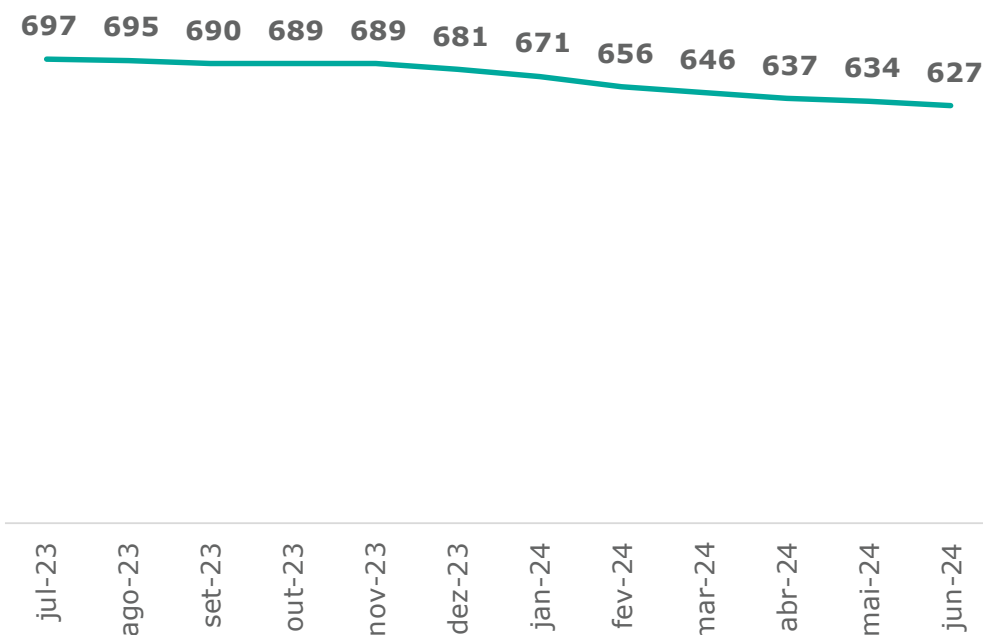
ADTV de R\$ 19,2 mil que representa 0,09% do *market cap*.

LIQUIDEZ



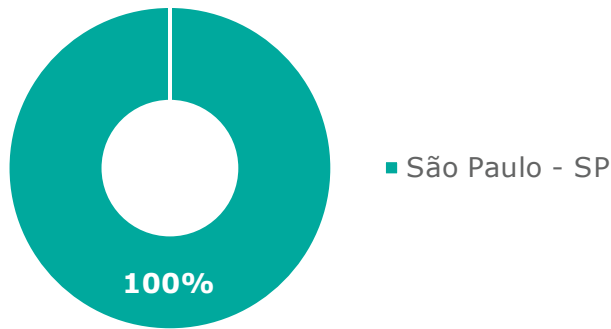
Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



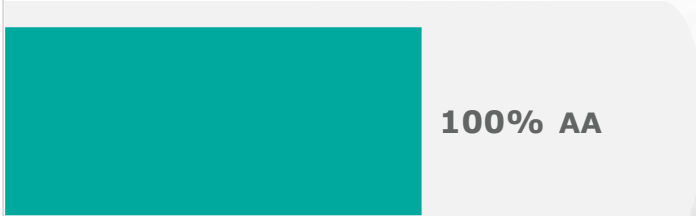
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% receita)



ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas

CENU Torre Norte

Av. Roberto Marinho

% DETIDO PELO FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)
100%	24	61.854	61.854

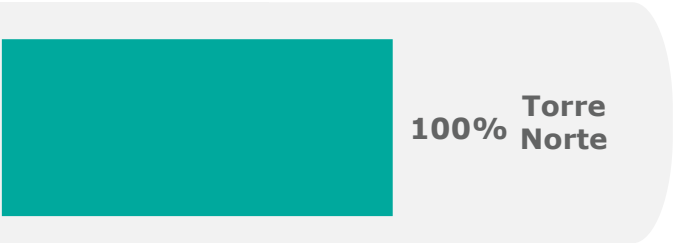
VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
42,5%	52	100%

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

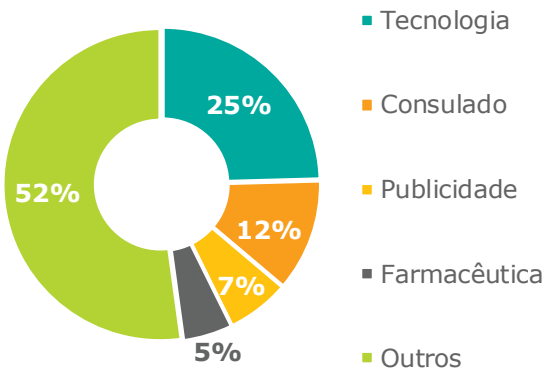
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



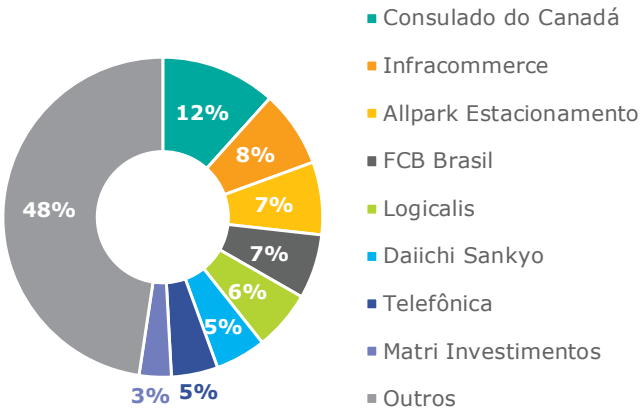
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



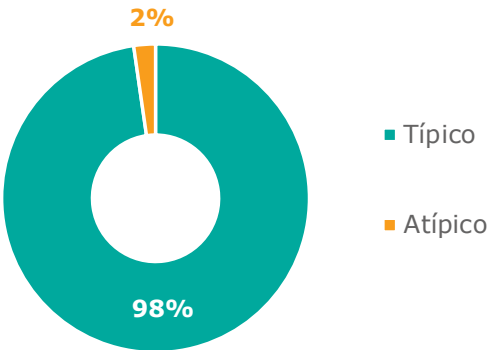
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)²



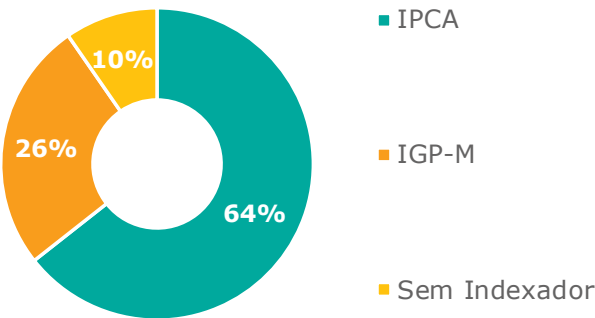
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)²



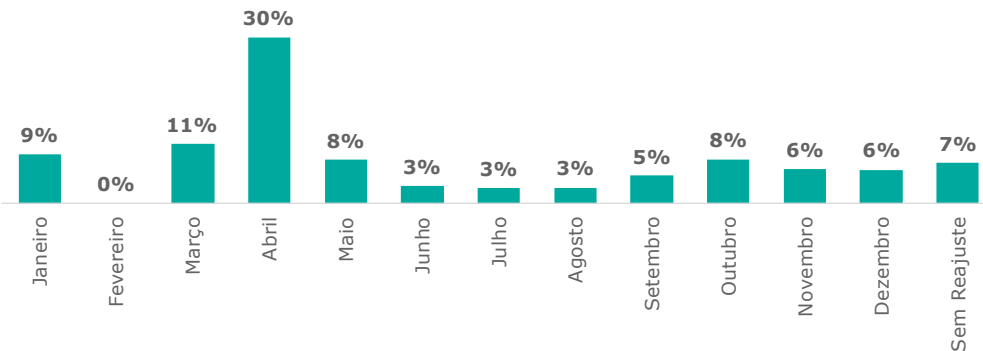
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)³



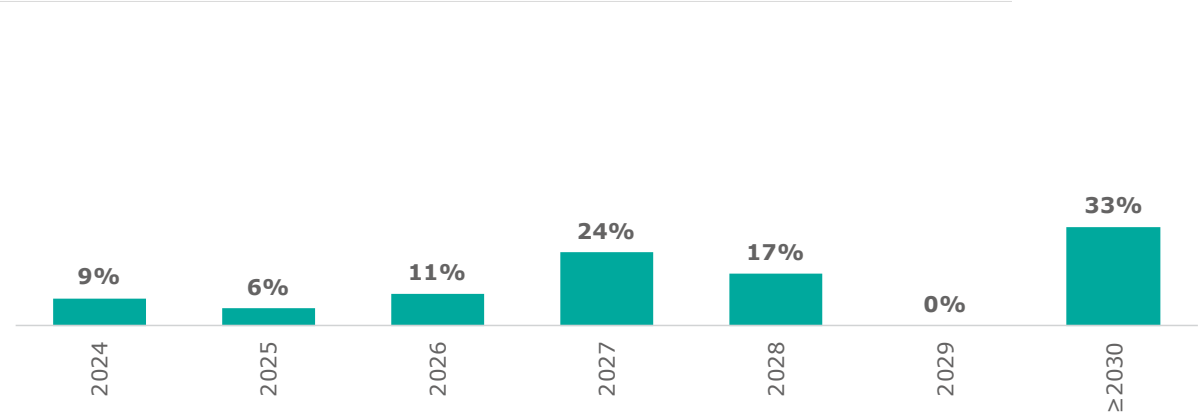
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



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

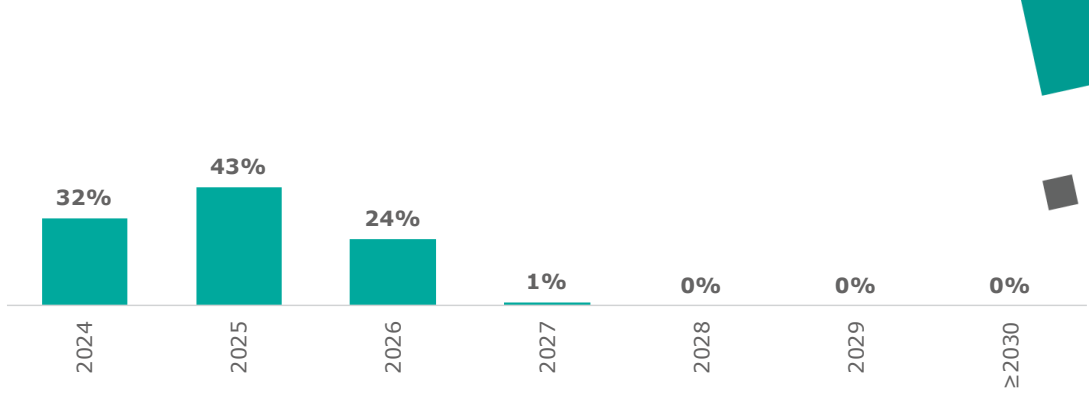
No mês de junho, não houve movimentações na carteira de locatários do Fundo. Desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 42,5%. Adicionalmente, o Fundo foi impactado negativamente pela inadimplência do locatário Wework, conforme informado via Fato Relevante publicado em 15/07 ([clique aqui](#)), e a inadimplência de alguns locatários que representaram menos que 5% da receita. A Infracommerce pagou o aluguel inadimplente do mês de maio já no mês junho, conforme Fato Relevante de 18/06 ([clique aqui](#)), impactando positivamente o resultado do Fundo nesse mês. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,3 anos.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

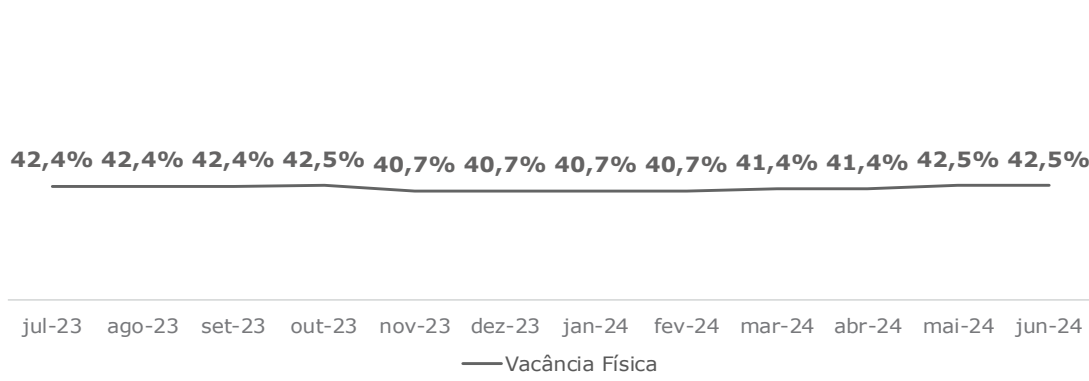


¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de junho de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²Receita referente ao resultado caixa de junho 2024; ³Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento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

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



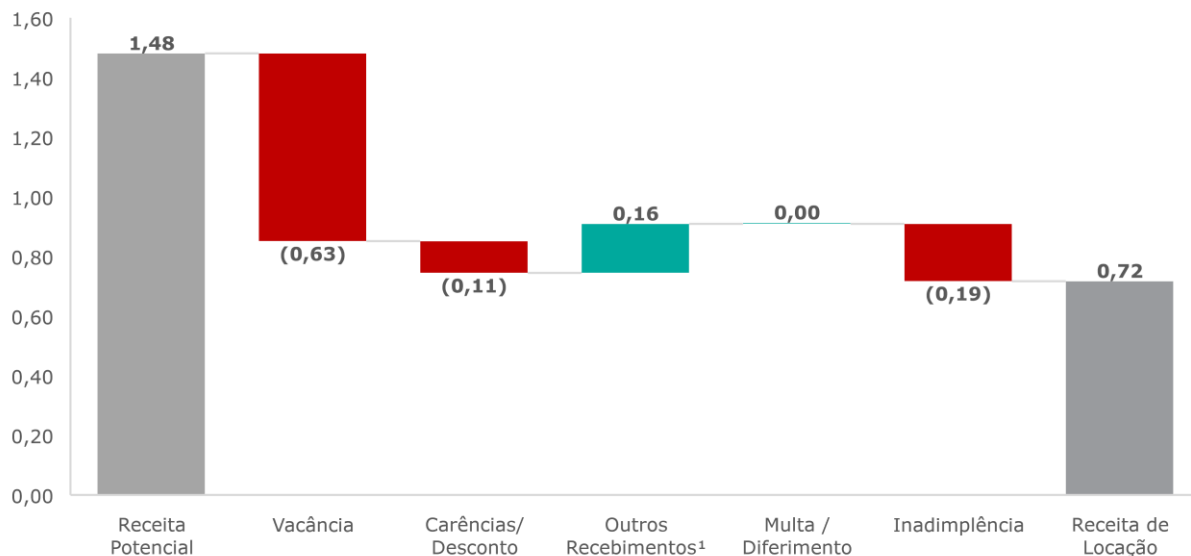
⁴WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ⁴Estas inadimplências acontecem devido o descasamento entre a data de fechamento contábil e o vencimento dos boletos, com isso, os reconhecimentos dos alugueis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



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao término do mês de junho, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 1,48/cota. Os custos de vacância impactaram negativamente o Fundo em R\$ 0,63/cota. Além disso, houve impacto negativo de R\$ 0,11/cota devido às carências e descontos e de R\$ R\$ 0,19/cota devido à Inadimplência. Em compensação, outros recebimentos impactam a receita positivamente em R\$ 0,16/cota. Em compensação, outros recebimentos impactam a receita positivamente em R\$ 0,16/cota.

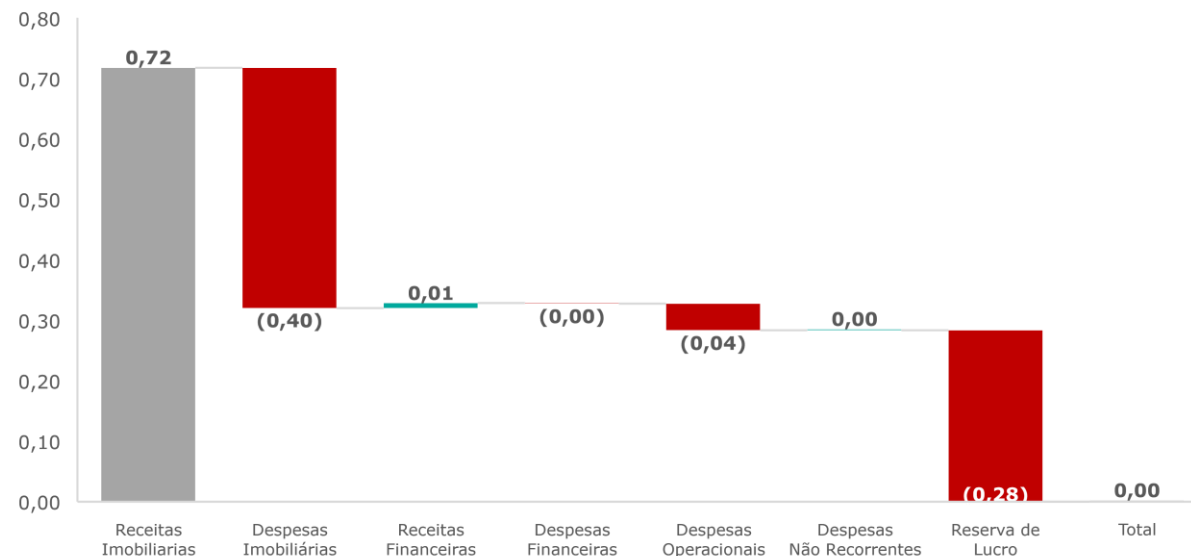
RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



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.

Referente ao mês de junho, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,28/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 não distribuiu rendimentos neste mês.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	JUN-24	JUN-24 R\$/cota
Receita Imobiliária	2,82	0,72
Despesas Imobiliárias	(1,56)	(0,40)
Despesas Operacionais	(0,17)	(0,04)
Outras Despesas	0,00	0,00
Despesas - Total	(1,74)	(0,44)
Resultado Operacional	1,09	0,28
Receitas Financeiras	0,03	0,01
Despesas Financeiras	(0,00)	(0,00)
Resultado Financeiro Líquido	0,03	0,01
Lucro Líquido	1,12	0,28
Reserva de Lucro	(1,12)	(0,28)
Resultado Distribuído¹	0,00	0,00
Resultado Distribuído por cota	0,00	

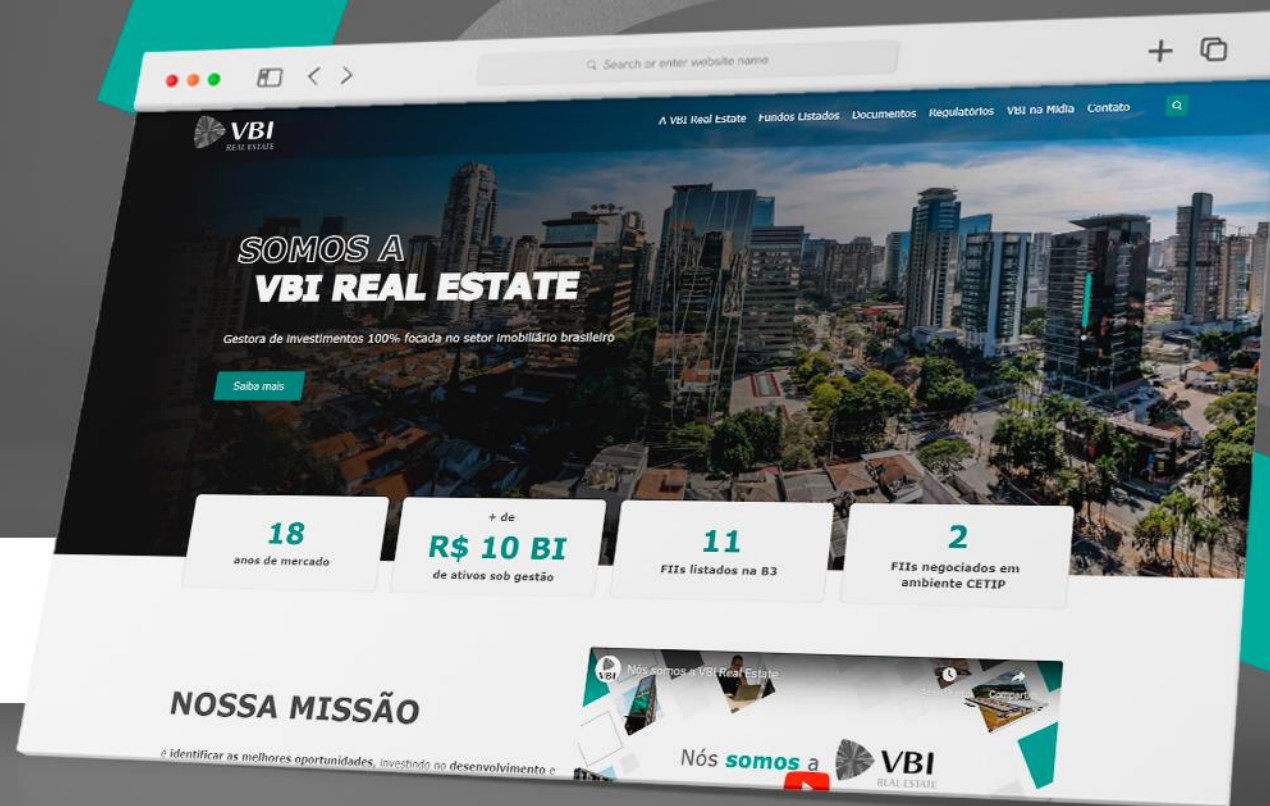
¹Distribuição comunicada 5 dias úteis antes do pagamento (dia 20 do mês subsequente), podendo sofrer variações devido a procedimentos operacionais com a B3.

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.vbiroalestate.com





LINHA DO TEMPO



Ativo CENU
Torre Norte

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



Ativo CENU
Torre Norte



Ativo CENU
Torre Norte

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

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

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

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.