

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE
(TRNT11)

PATRIA

OUTUBRO 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

Clique para assistir aos vídeos reports 

Clique para assistir aos podcasts dos relatórios 

● OUTUBRO 2024

Essas são as principais informações do Fundo Torre Norte no mês:

 PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 796,4 milhões

 VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 202,35

 MARKET CAP¹

R\$ 424,6 milhões

 COTA DE FECHAMENTO¹

R\$ 107,90

 P/B

0,53x

 ADTV

R\$ 17,7 mil

 NÚMERO DE COTISTAS

599

¹Data base em 31/10; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de outubro, houve a entrada do locatário São Paulo Fest Show com 430 m² de ABL no 26º andar. Após o período de carência, o novo contrato impactará positivamente a receita imobiliária em R\$ 0,01/cota. Desta forma, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 38,0% e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) de 3,9 anos.
- Já no mês de novembro, foi fechado um contrato de locação com a empresa Startse com 1.832 m² de ABL no 9º andar, que terá início em dezembro de 2024. Após o período de carência, a receita imobiliária do Fundo terá um impacto positivo de R\$ 0,03/cota na receita imobiliária do Fundo.
- Com a entrada do locatário Startse e a saída esperada do locatário Azevedo Travassos em janeiro de 2025, a vacância física projetada é de 35,8%.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- O reajuste do locatário Sonda previsto para o mês de outubro foi realizado conforme programado.

RENDIMENTOS:

- No mês de outubro, não foram distribuídos rendimentos. Conforme informado no 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](#)).
- Ao final do mês, o Fundo possuía uma reserva disponível para distribuição de R\$ 1,70/cota.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

- No dia 19/11 foi divulgado o Termo de Apuração da Assembleia Geral Extraordinária aprovando diversos temas, entre eles a adaptação do Fundo para a resolução CVM nº 175 e a criação da subclasse de cotas do Fundo. Para mais informações a respeito da assembleia, [clique aqui](#) para acessar o Termo de Apuração. E caso algum cotistas deseje entrar na nova classe de cotas, [clique aqui](#) para acessar o Comunicado aos Cotistas.

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 Manuências 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 as áreas comuns, os sanitários, o *lobby*, e o bicicletário, além de revitalização em todo o paisagismo do Ativo.

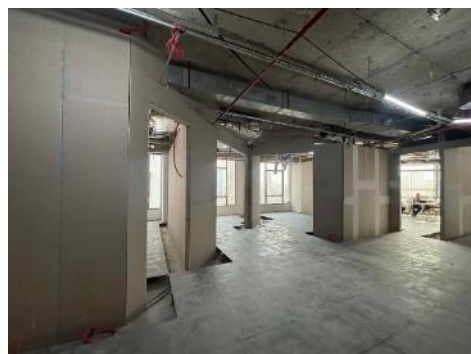
PROJETO DE RETROFIT DAS ÁREAS COMUNS



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





RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,00/cota

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL¹

0,0%

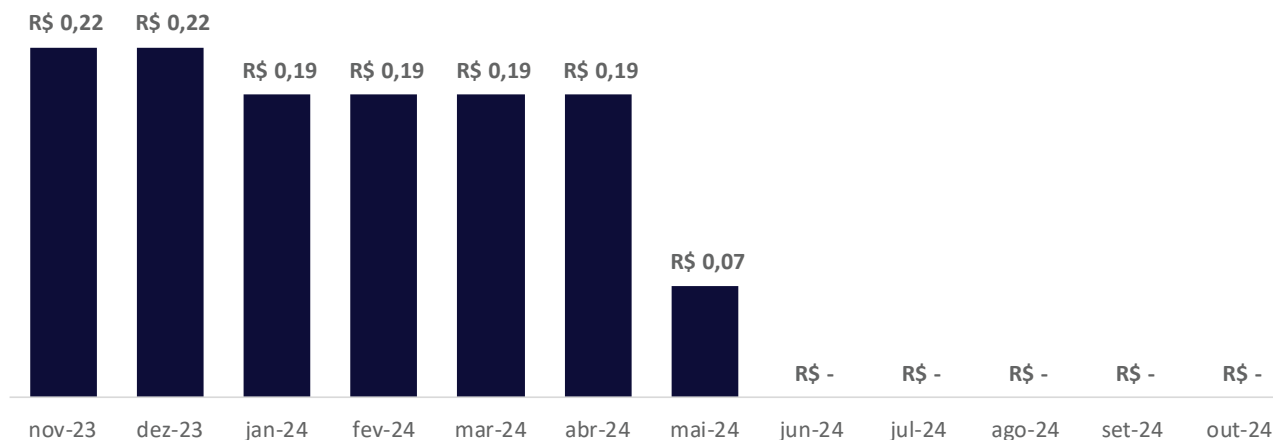
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO¹

0,0%

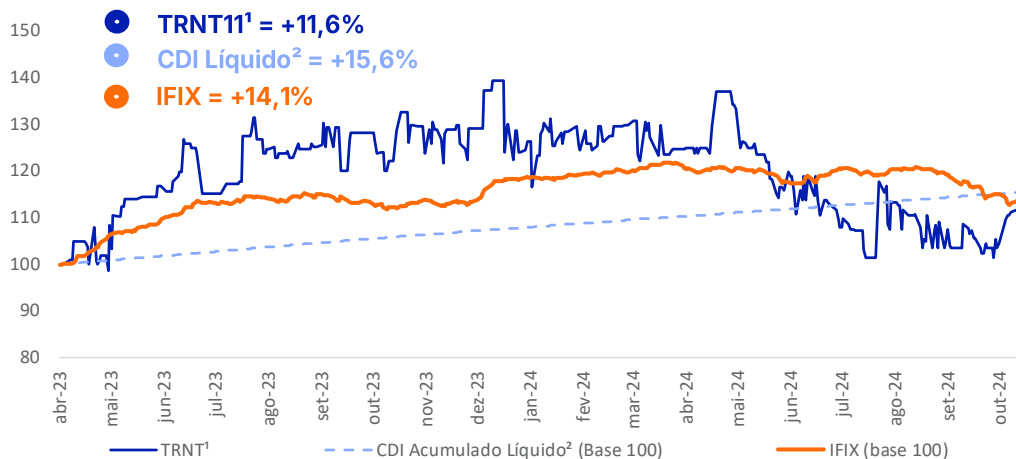
RESERVA ACUMULADA

R\$ 1,70/Cota³

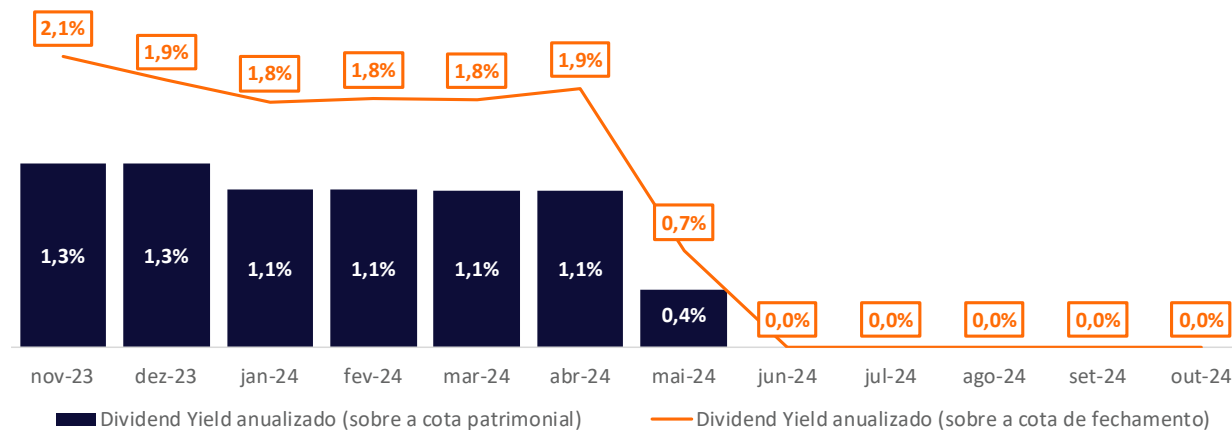
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD



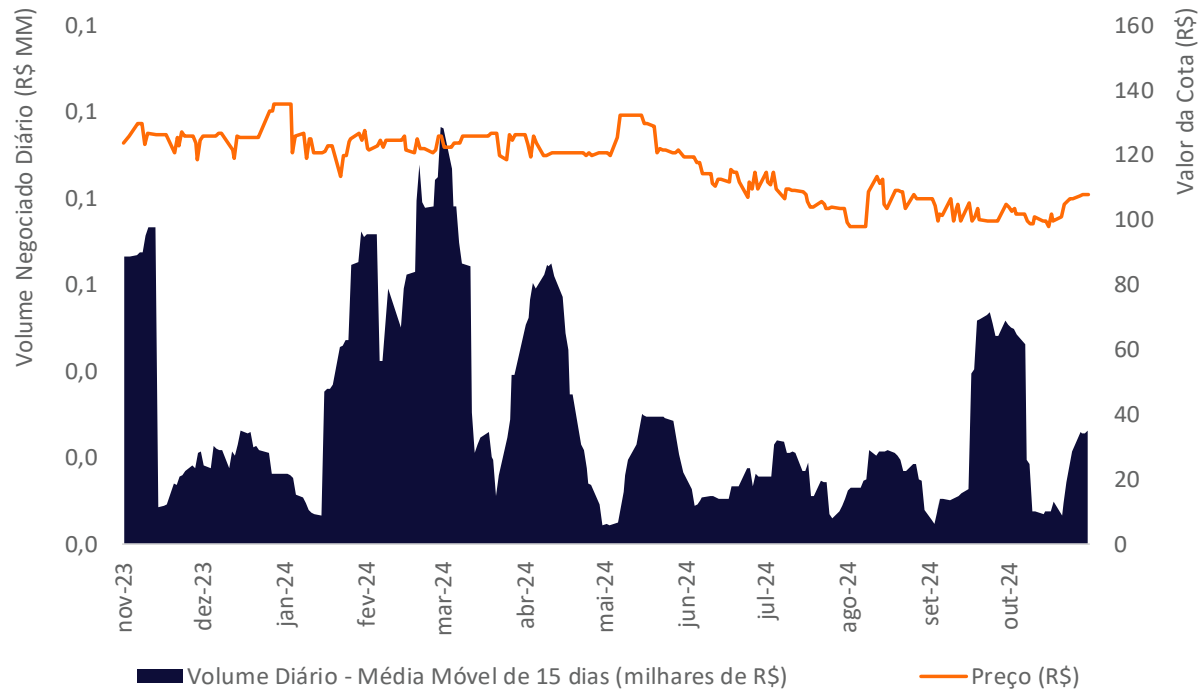
¹Desde que a VBI assumiu a Gestão, em 18/04/2023. Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; ³Reserva acumulada disponível para distribuição, considerando o uso do resultado para reinvestimento no Ativo, conforme aprovado 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](#)). Fonte: Bloomberg.



LIQUIDEZ

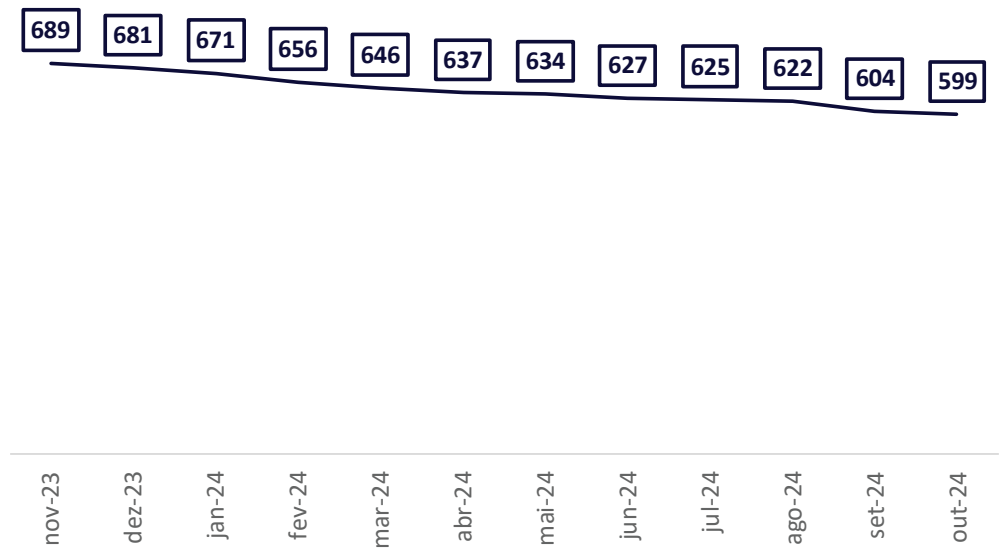
ADTV de R\$ 17,7 mil que representa **0,1%** do *market cap*.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



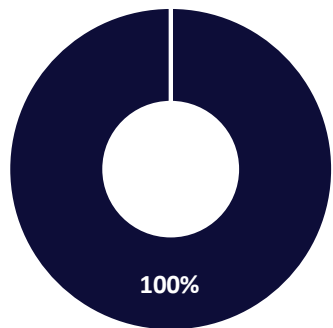
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

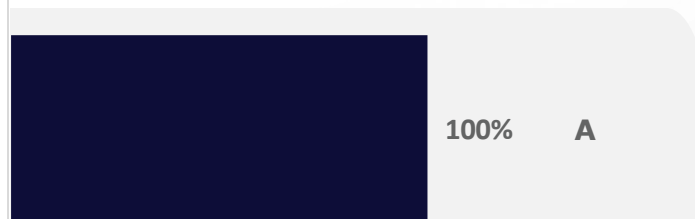
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



% DETIDO PELO FUNDO

LOCATÁRIOS

ABL TOTAL
(m²)

ABL TOTAL DETIDA
PELO FUNDO (m²)

100%

27

61.854

61.854

VACÂNCIA
FÍSICA

PRAZO MÉDIO
REMANESCENTE
(meses)

% DA RECEITA

38,0%

62

100%

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

Av. Roberto
Marinho

Av. das Nações Unidas

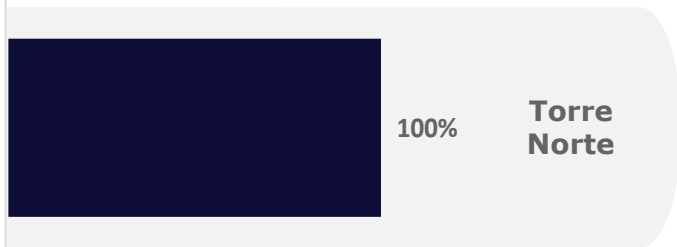
Av. dos Bandeirantes

CENU Torre Norte

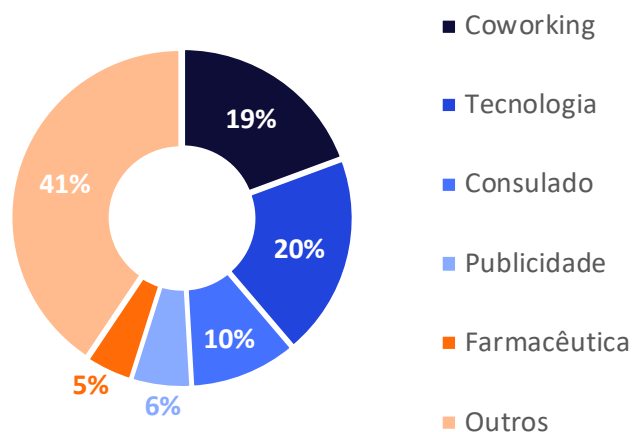
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



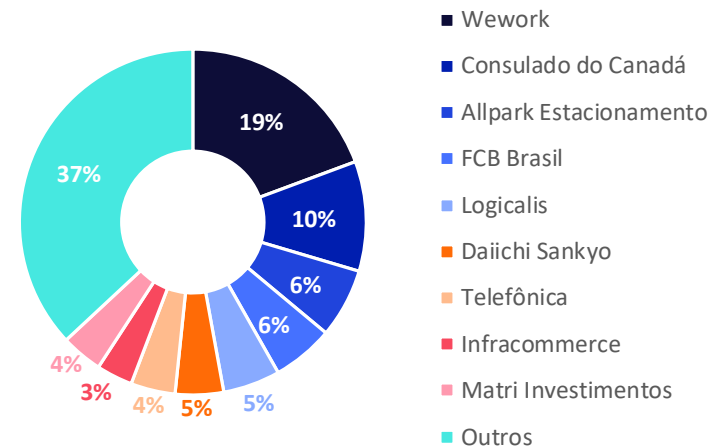
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



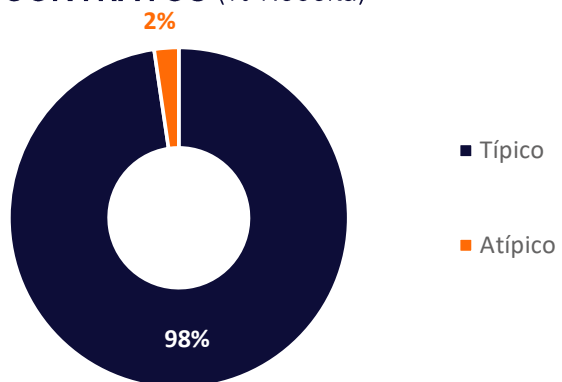
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)²



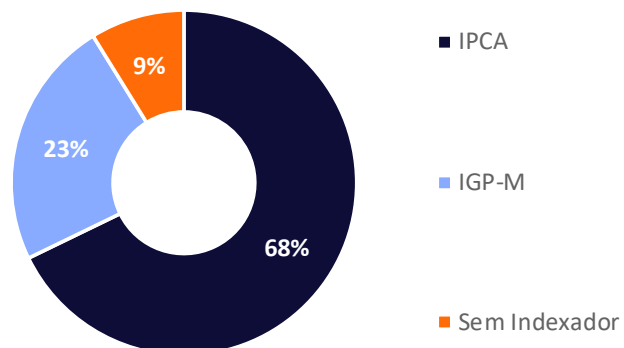
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)²



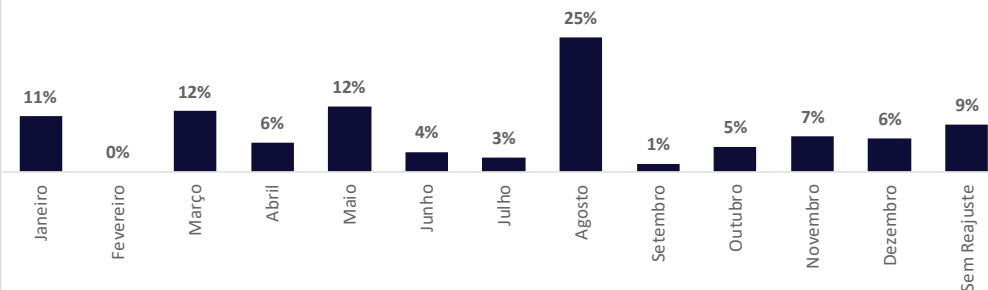
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)³



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



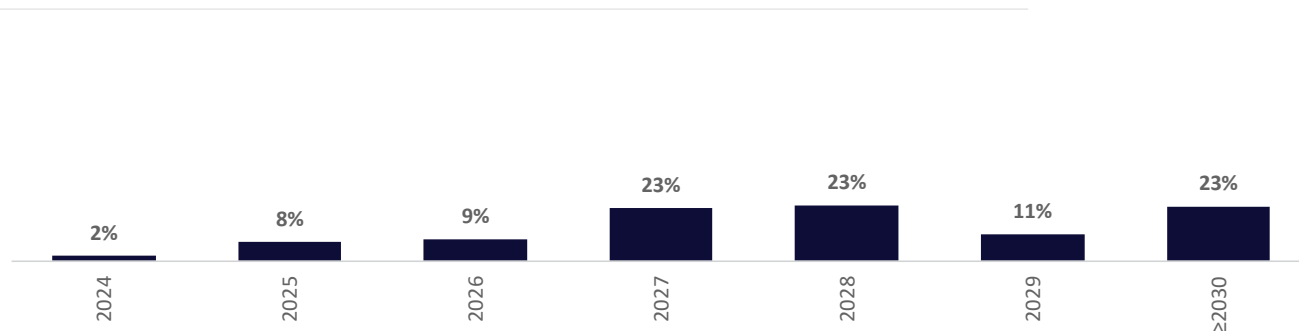
¹Receita referente ao resultado-caixa de outubro de 2024; ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo; ³Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2,3}



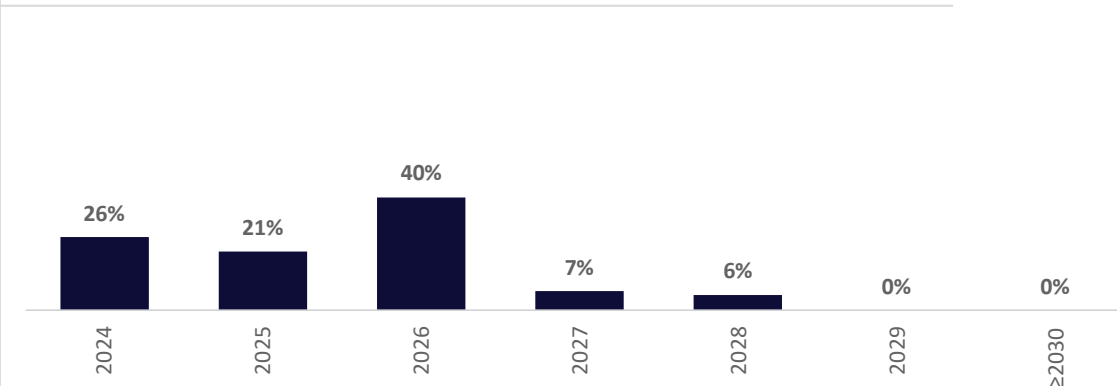
- No mês de outubro, houve a entrada do locatário São Paulo Fest Show de 430 m² de ABL no 26º andar. Após o período de carência, o novo contrato impactará positivamente a receita imobiliária R\$ 0,01/cota. Desta forma, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 38,0% e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) de 3,9 anos.
- Já no mês de novembro, foi fechado um contrato de locação com a empresa Startse de 1.832 m² de ABL no 9º andar, que terá início em dezembro de 2024. Após o período de carência, a entrada do locatário terá um impacto positivo R\$ 0,03/cota na receita imobiliária do Fundo.
- Com a entrada do locatário Startse e a saída esperada do locatário Azevedo Travassos em janeiro de 2025, a vacância física projetada é de 35,8%.
- O reajuste do locatário Sonda previsto para o mês de outubro foi realizado conforme programado.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

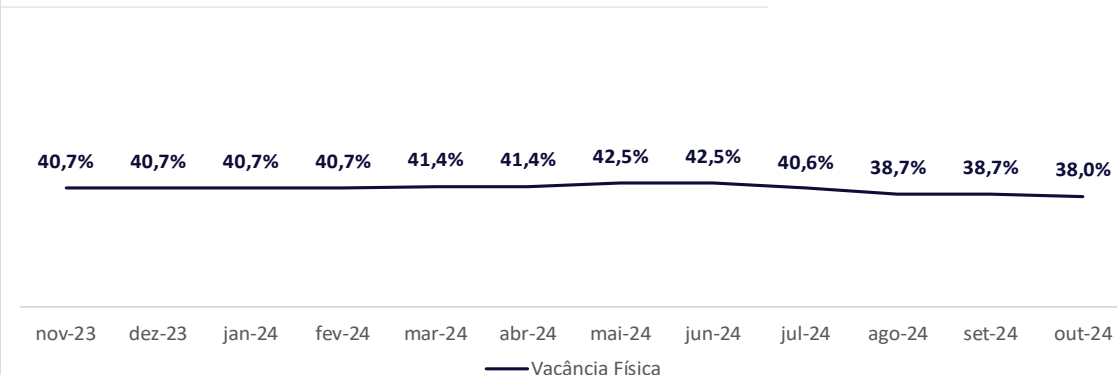


¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de outubro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²Receita referente ao resultado caixa de outubro 2024; ³Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas 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.

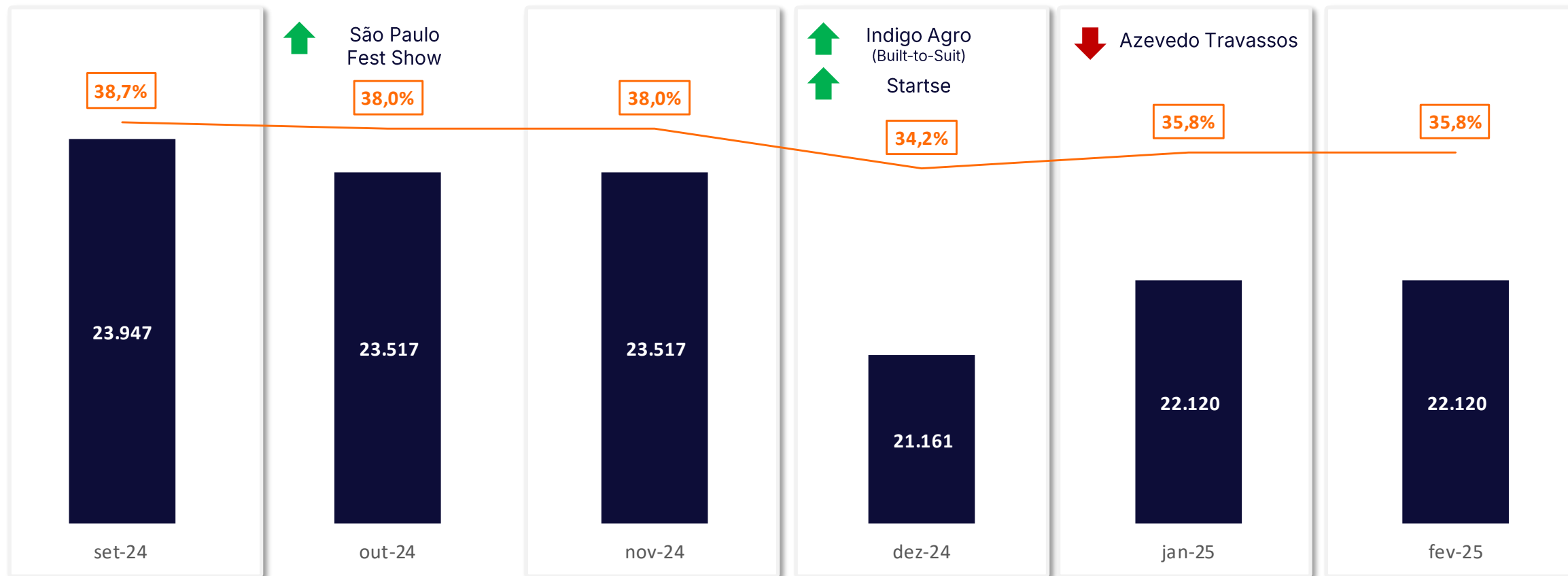
CARTEIRA DE ATIVOS¹



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.

ESTRATÉGIAS DE LOCAÇÃO



FUNIL COMERCIAL DA CARTEIRA DE ATIVOS DO FUNDO¹

PROSPECÇÃO – 74.183 m² (boma)

VISITAS REALIZADAS – 59.800 m² (boma)

VALIDAÇÃO TÉCNICA – 39.900 m² (boma)

PROPOSTAS – 38.700 m² (boma)

CONTRATOS ASSINADOS – 4.700 m² (boma)

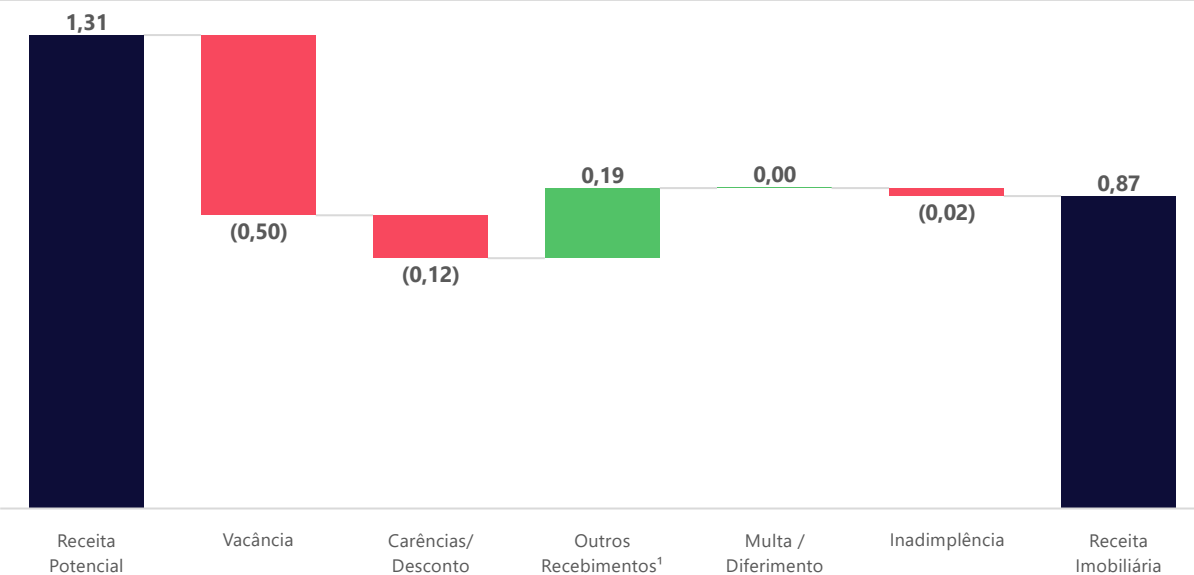
¹Referente ao período entre 02/01/2024 e 31/10/2024.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

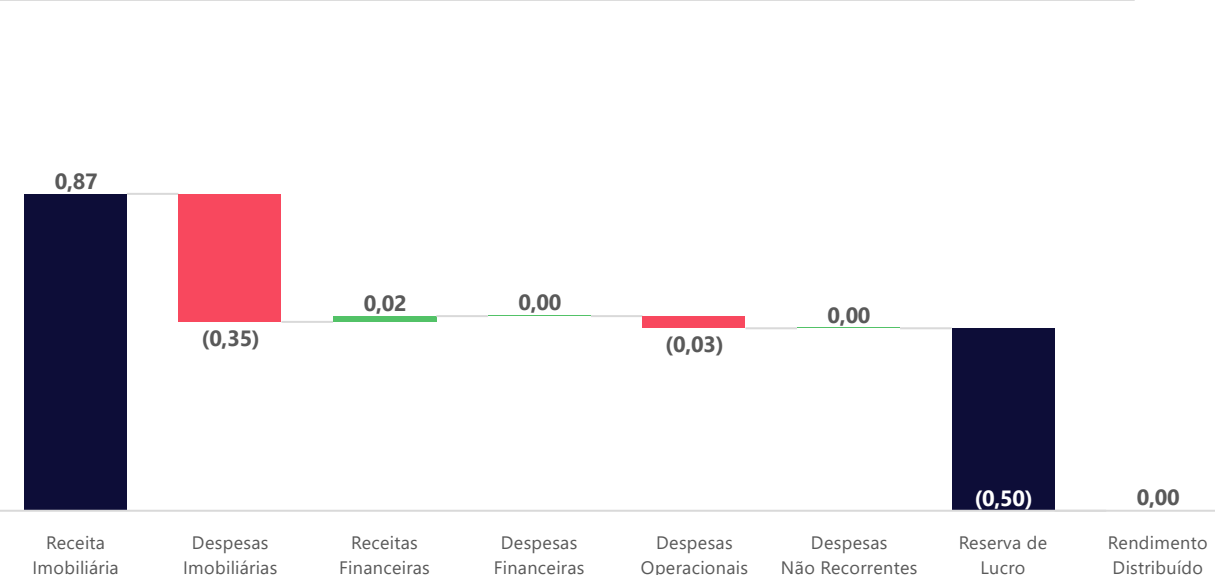
Ao final do mês de outubro, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 1,31/cota. Atualmente, o Fundo possui espaços vagos que representam uma receita potencial de aproximadamente R\$ 0,50/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,12/cota devido às carências e descontos, e em R\$ 0,02/cota dado a inadimplência, , houve o impacto positivo de R\$ 0,19/cota, referente a outros recebimentos. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,87/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de outubro, o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,50/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em aproximadamente R\$ 0,35/cota devido as despesas imobiliárias, ou custos de vacância, em R\$ 0,03/cota devido a despesas operacionais, e positivamente em R\$ 0,02/cota devido a receitas financeiras do atual caixa do Fundo. 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



Ao final do mês de outubro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 1,70/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	OUT-24	OUT-24 R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	3,4	0,87	31,6	38,5
Despesas Imobiliárias	(1,4)	(0,35)	(12,9)	(15,8)
Despesas Operacionais	(0,1)	(0,03)	(1,5)	(1,2)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,5)	(0,38)	(14,4)	(17,0)
Resultado Operacional	1,9	0,48	17,2	21,5
Receitas Financeiras	0,1	0,02	0,6	0,7
Despesas Financeiras	0,0	0,00	(0,1)	(0,1)
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,02	0,5	0,6
Lucro Líquido	2,0	0,50	17,7	22,1
Reserva de Lucro ²	(2,0)	(0,50)	(14,5)	(17,1)
Resultado Distribuído¹	0,00	0,00	3,3	5,0
Resultado Distribuído por cota	0,00		0,83	1,27

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)

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

AGOSTO

PÁTRIA

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

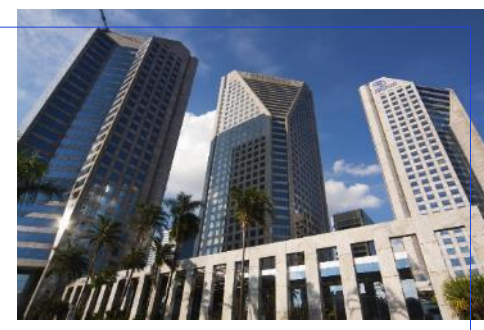
Locado para
múltiplos locatários

CERTIFICAÇÕES

LEED Green Building

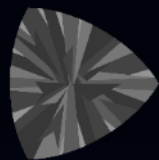
DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

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.