



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE
(TRNT11)

MAIO 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

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

Dezembro/2019

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,
ou 0,65%¹ sobre as
receitas do mês anterior



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO TRNT11

MAIO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 774,1 milhões	R\$ 196,69	R\$ 446,7 milhões	R\$ 113,50	0,58x	R\$ 65,6 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM CAIXA	MONTANTE EM CAIXA⁴
R\$ 0,40	4,2%	2,4%	98,1%	0,5%	R\$ 4,1 milhões
		NÚMERO DE COTISTAS			
		699			

¹Em 31/05/2023;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/05;

³Com base no valor da cota patrimonial em 31/05;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

NOVA GESTÃO



Conforme Termo de Apuração de Votos da AGE de 30 de março, divulgado no dia 18 de abril, a **VBI Real Estate** foi aprovada para a prestação dos serviços de gestão de carteira do FII Torre Norte (TRNT11), [clique aqui](#) para ler o documento na íntegra.

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 24 de maio ([clique aqui](#)) o contrato de prestação de serviços pela Matchpoit foi encerrado e no dia 25 de maio a VBI Real Estate assumiu a Gestão do Fundo.

Quem é a **VBI Real Estate**?

- Fundada em 2006 e gerida por **profissionais com vasta experiência**;
- Foco exclusivo no **mercado imobiliário brasileiro**;
- Investimento no mercado imobiliário e no desenvolvimento de projetos nos setores de **shopping centers, escritórios, residenciais, industriais e residências estudantis**.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE MAIO

- **RENDIMENTOS:** No dia 12/05, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,40/cota, pagos no dia 19/05, o que representa um *dividend yield* de 4,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 113,50) e 2,4% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 196,69).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Não houve movimentações na carteira de locatários na competência abril (caixa maio), desta forma, a vacância física do Fundo era de 41,6% ao final do mês. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 4,4 anos. Conforme indicado no Fato Relevante divulgado em 15/05 ([clique aqui](#)), o Fundo recebeu o pagamento do aluguel de alguns locatários referente a competência março (caixa abril), porém alguns locatários ficaram inadimplentes na competência abril (caixa maio), a Gestão do Fundo segue atuando para regularização e pagamento dos alugueis em atraso. A Gestão do Fundo está trabalhando ativamente para locar o quanto antes as áreas vagas.

¹WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

AGOSTO

- **1ª a 9ª emissão** FII Torre Norte
Captação total R\$ 64,0 MM
- Aquisição de fração ideal de **16,17%** do Ativo **Torre Norte** (CENU)



CENU – Torre Norte

2001

2002

2023

ABRIL

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

MAIO

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

JULHO

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



CENU – Torre Norte

RENDIMENTOS

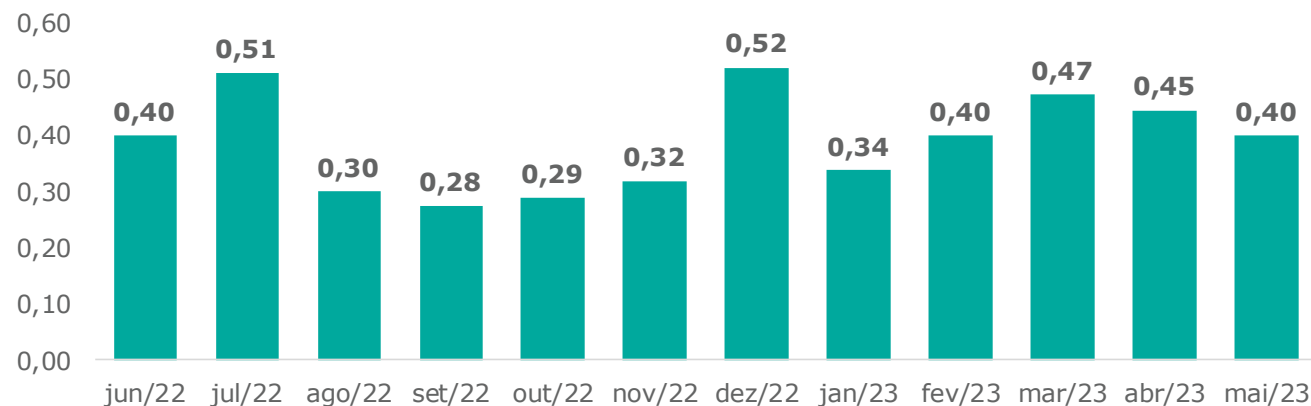


No dia 12/05, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,40/cota, pagos no dia 19/05. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de maio, tendo o mês de abril como competência.

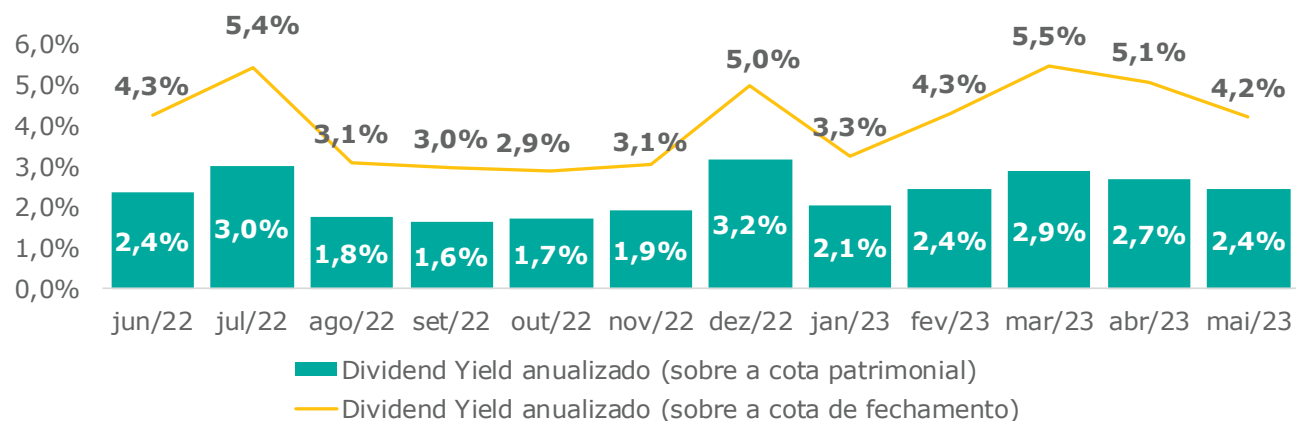
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 4,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 113,50) e 2,4% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 196,69).

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



DIVIDEND YIELD

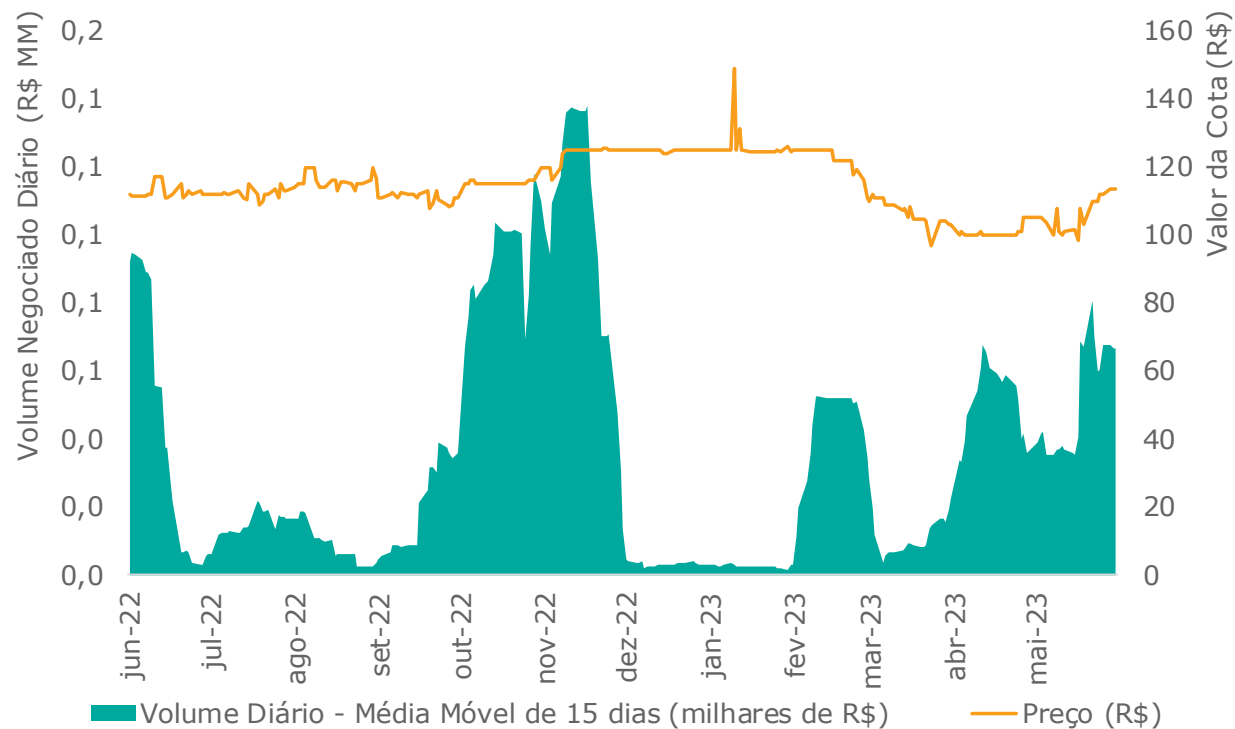




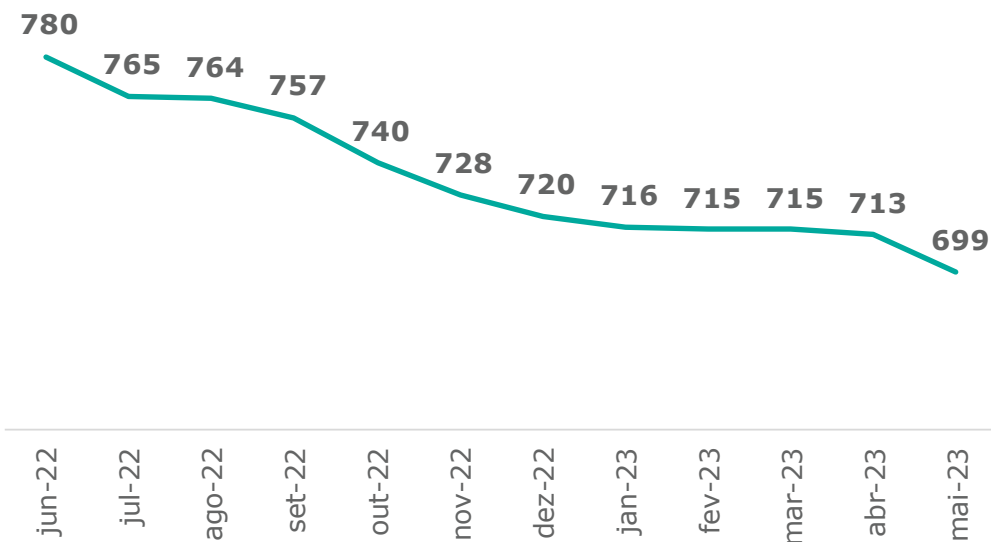
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 65,6 mil. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 1,4 milhão, o que corresponde a 0,3% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 699 cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS

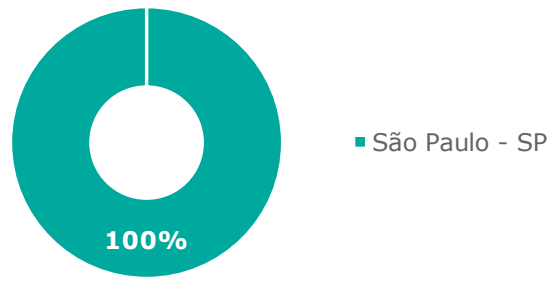


Fonte: Bloomberg

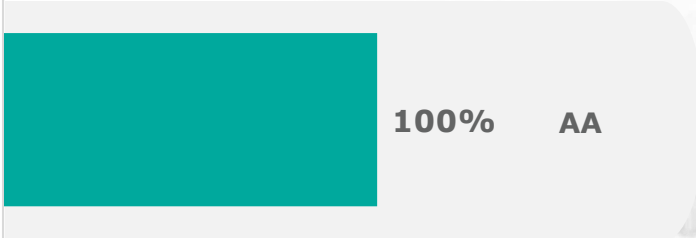
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



ALOCÇÃO POR CLASSE (% receita)



ALOCÇÃO 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%	25	61.854	61.854

VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
41,6%	55	100%

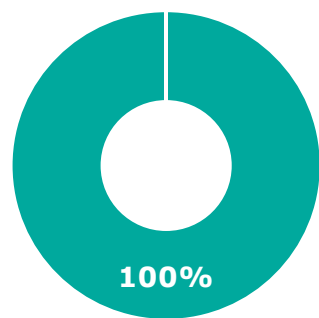
¹Receita referente a competência abril de 2023 (caixa maio); ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo.

CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

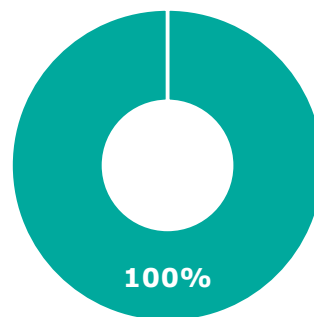
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

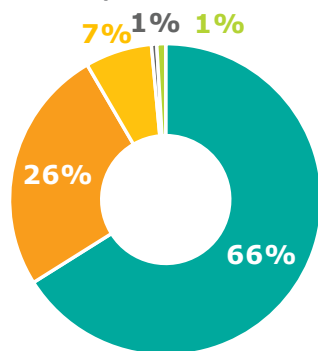
(% Receita)



■ Típico

ALOCÇÃO POR INDEXADOR³

(% Receita)



■ IPCA

■ IGP-M

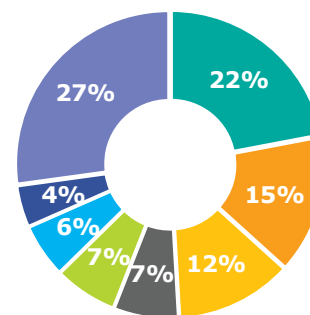
■ Sem Indexador

■ IPC-FIPE

■ INPC

ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



■ Coworking

■ Tecnologia

■ Consulado

■ Publicidade

■ Farmacêutica

■ Comunicação

■ Laboratórios

■ Outros

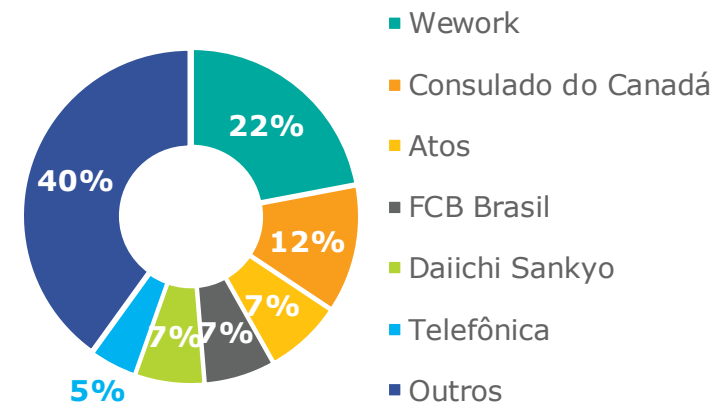
¹Receita referente a competência abril de 2023 (caixa maio); ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo;

³Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

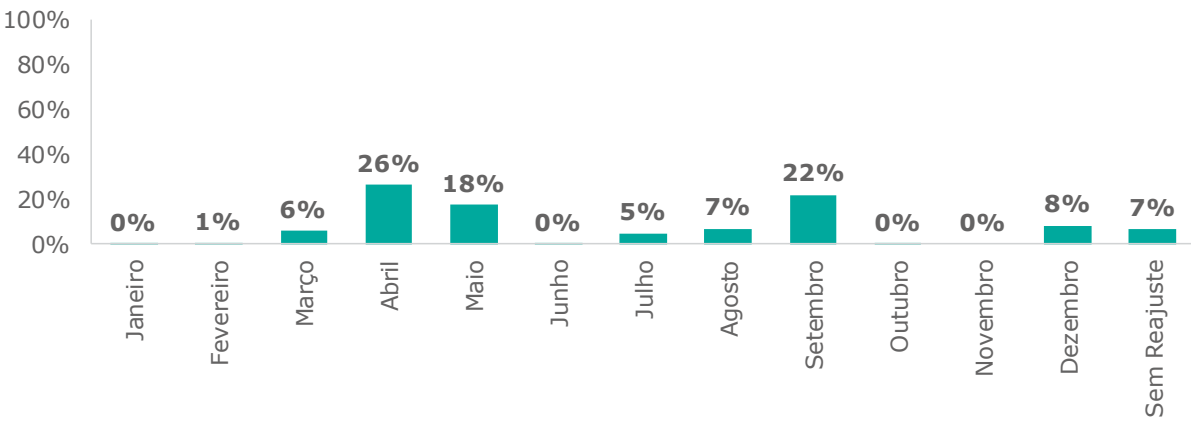


ALOCAÇÃO POR INQUILINO

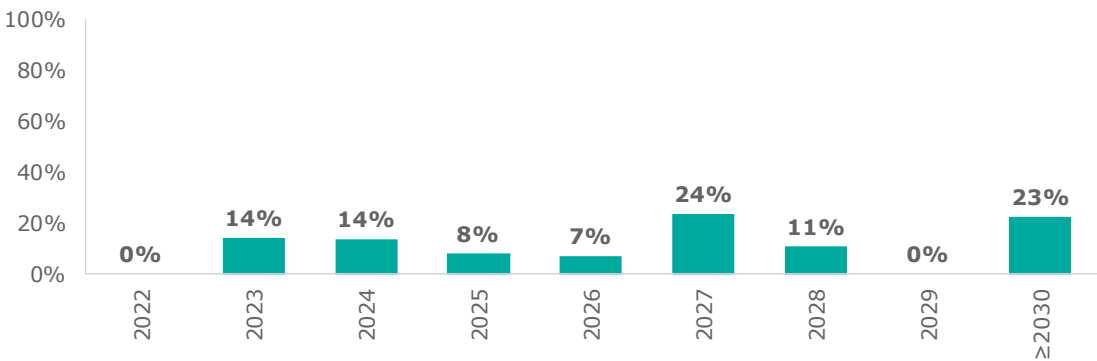
(% Receita)



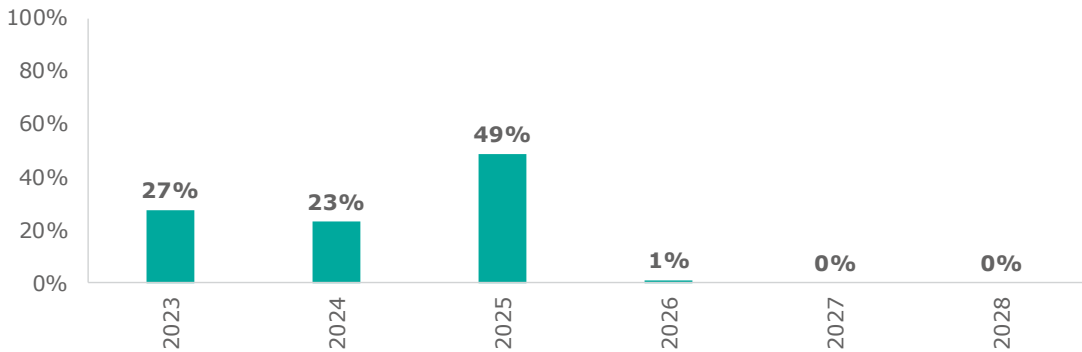
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Receita referente a competência abril de 2023 (caixa maio); ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	ABR-23	R\$/cota
MÊS CAIXA →	MAI-23	
Receita Imobiliária	2,75	0,70
Despesas Imobiliárias	(1,32)	(0,34)
Despesas Operacionais	(0,01)	(0,00)
Outras Despesas	0,00	0,00
Despesas - Total	(1,33)	(0,34)
Resultado Operacional	1,42	0,36
Receitas Financeiras	0,06	0,01
Despesas Financeiras	(0,02)	(0,00)
Resultado Financeiro Líquido	0,04	0,01
Lucro Líquido	1,46	0,37
Reserva de Lucro	0,12	0,03
Resultado Distribuído¹	1,57	0,40
Resultado Distribuído por cota	0,40	

¹Distribuição comunicada sempre no 10º dia útil do Mês

Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,08/cota.

No mês de abril/23 a receita imobiliária do Fundo foi impactada positivamente, de forma não recorrente, pela recuperação de inadimplência de um inquilino que já havia desocupado o Ativo.

BALANÇO PATRIMONIAL

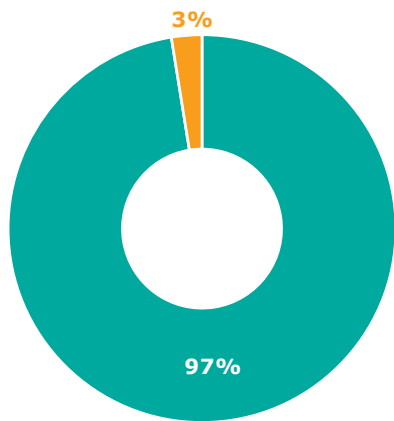


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 196,69



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 113,50

ATIVO (em R\$ milhões)



■ CENU¹ - Torre Norte

759,2

■ Caixa e Outros Ativos

19,7

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

R\$ 778,9

100%

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	2,0	0,3%
Impostos e contribuições a recolher	0,0	0,0%
Provisões e contas a pagar	2,0	0,3%
Obrigações por recursos em garantia	0,8	0,1%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

R\$ 4,8

1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

R\$ 774,1

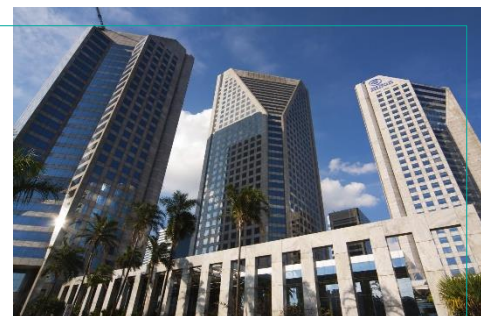
99%

DETALHAMENTO DO ATIVO



CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS CENU - TORRE NORTE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL
1999	2002	32.367 m ²	61.854 m ²
QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO	CERTIFICAÇÕES	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.562 m ² a 1.887 m ²	Locado para múltiplos locatários	LEED Green Building	Usina de geração de energia; Utilização de águas pluviais de poço artesiano

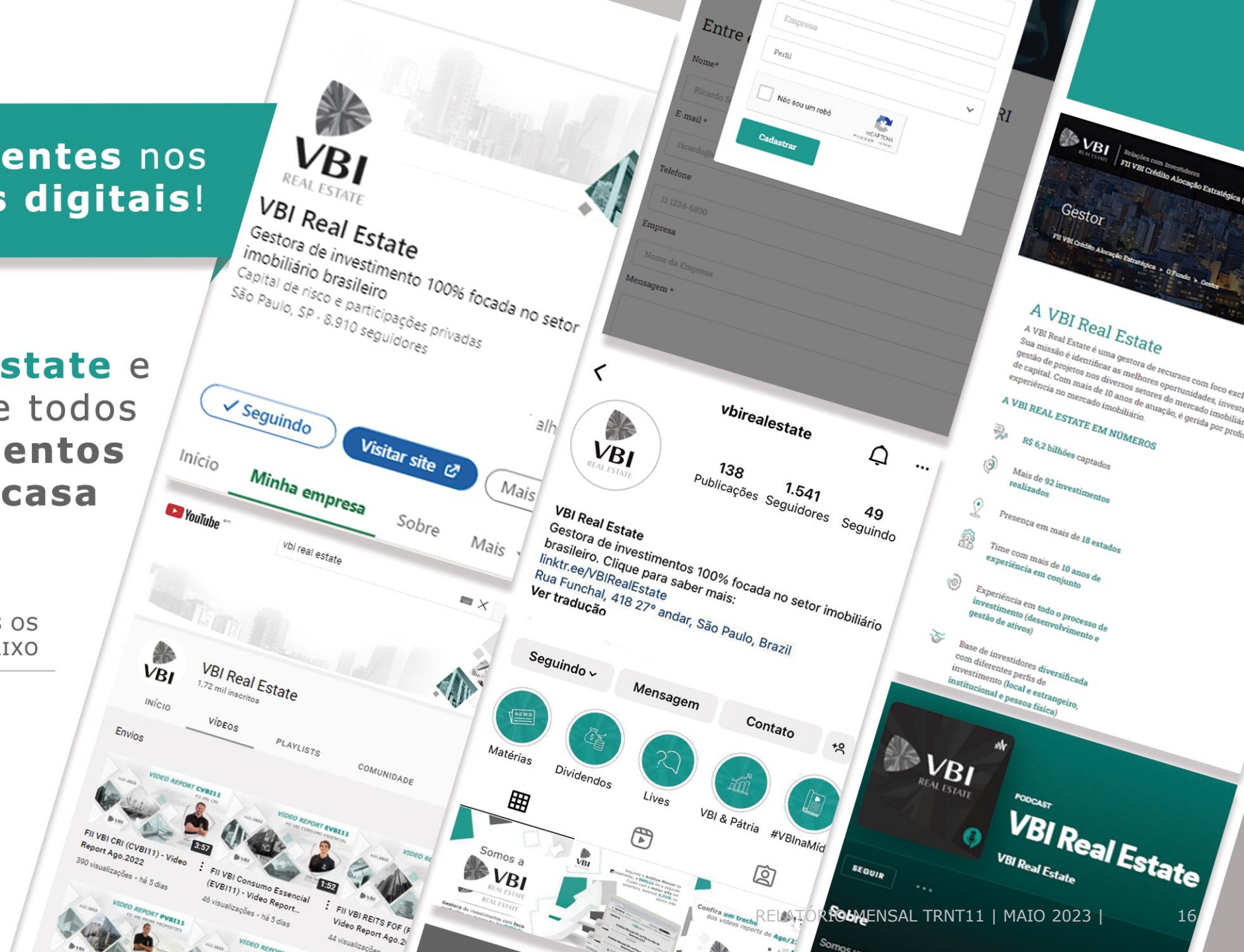


Av. das Nações Unidas, 12.901 - Itaim Bibi, SP

Estamos presentes nos principais canais digitais!

Siga a **VBI Real Estate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



SOBRE O GESTOR

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 7,9**
bilhões no setor imobiliário

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

95

investimentos realizados
em mais de **18 estados**



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



www.vbi realestate.com

+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.