



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE
(TRNT11)

AGOSTO 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

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



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO TRNT11

AGOSTO 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\$ 196,71	R\$ 476,2 milhões	R\$ 121,00	0,62x	R\$ 105,4 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM CAIXA	MONTANTE EM CAIXA⁴
R\$ 0,42	4,2%	2,6%	98,1%	0,5%	R\$ 4,2 milhões
		NÚMERO DE COTISTAS			
		695			

¹Em 31/08/2023;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/08;

³Com base no valor da cota patrimonial em 31/08;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE AGOSTO

- **RENDIMENTOS:** No dia 11/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,42/cota, pagos no dia 18/08, o que representa um *dividend yield* de 4,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 121,00) e 2,6% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 196,71).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma, a vacância física do Fundo era de 42,4% ao final do mês de competência julho (caixa agosto). O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 4,5 anos. Conforme informado no Fato Relevante divulgado em 11/08 ([clique aqui](#)), alguns locatários estavam inadimplentes na competência de julho. Algumas inadimplências aconteceram devido a um problema operacional no emissor dos boletos, por este motivo os valores foram provisionados para o próximo mês. A Gestão segue trabalhando 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.

AGE – TORRE NORTE

RESUMO DA AGE

O Fundo convocou AGE para deliberar sobre a **não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%**. Os rendimentos não distribuídos serão destinados para investimentos em **projetos de melhorias e manutenções necessárias** no Ativo Torre Norte, conforme descrito nos próximos slides.

RESUMO DA ASSEMBLEIA

Ativo Torre Norte

O Fundo distribuirá no mínimo **15% dos seus rendimentos no semestre**, e parte dos rendimentos serão retidos para investir em **melhorias e reposicionamento do TRNT11**.

A data limite para a votação será **em 16/10** e o resultado será divulgado **em 23/10**.

Os recursos serão utilizados para **reposicionar o Ativo no mercado**. Todas as melhorias e manutenções serão realizadas com o objetivo de **classificação AAA**.



ATIVO – TORRE NORTE

PLANO DE INVESTIMENTOS E MELHORIAS

Após assumir a Gestão do Fundo em maio de 2023, realizamos um extenso trabalho de avaliação do Ativo Torre Norte, com o objetivo de identificar o seu potencial de mercado. Algumas vistorias e análises técnicas foram realizadas nesse período, como parte do processo de elaboração de um projeto de *retrofit*. Com aproximadamente 25 anos de construção, o Ativo possui diversas oportunidades para maximizar as suas receitas através de investimentos em melhorias, adequações, manutenções preventivas, e modernizações das áreas existentes. A Gestão espera que, após finalizados todos os investimentos, o Ativo esteja apto para ser classificado como um Ativo AAA, reposicionando comercialmente e agregando valor aos locatários e ao valor do m².

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

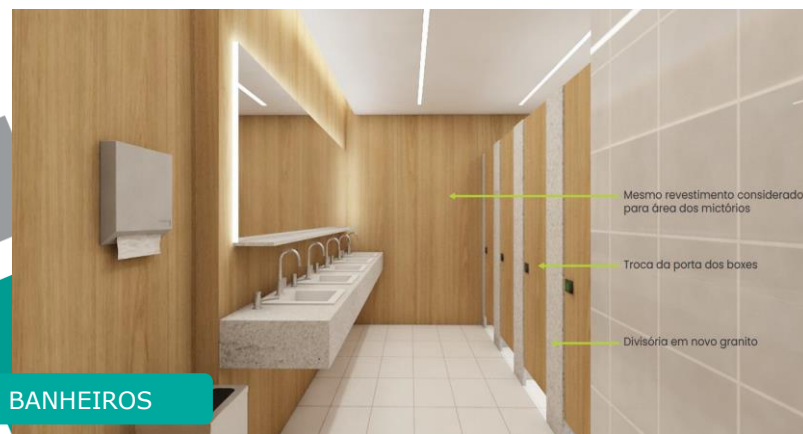
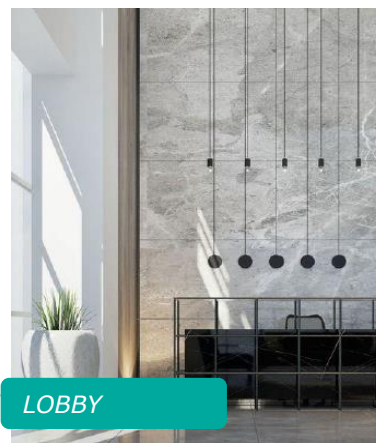
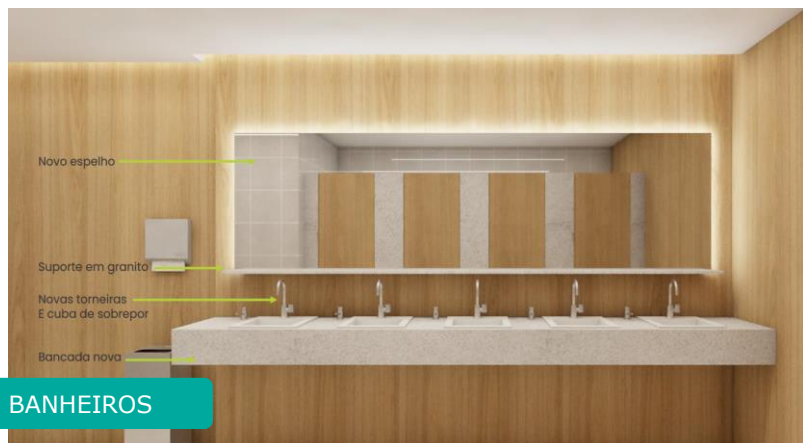
3 Value Added

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

INVESTIMENTOS E MELHORIAS – TORRE NORTE

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



AGE – TORRE NORTE

COMO VOTAR NA AGE

O **voto** poderá ser **enviado via Carta Resposta, disponível** no Anexo I da **Consulta Formal** até o dia **16/10**.



Acesse o **Anexo I**
da Consulta Formal



Vote na opção desejada na
matéria proposta



Preencha com a data de
envio do voto



Assine o documento



Envie o seu voto pelo e-mail
ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com
seguindo as orientações disponíveis na Carta
Consulta

Nota: Recomendamos ao investidor a leitura cuidadosa do regulamento e dos demais documentos regulatórios aplicáveis ao fundo e relativos a AGE. O regulamento e demais documentos, assim como os anúncios oficiais e detalhados relacionados podem ser encontrados através do site do TRNT11 ([clique aqui](#)). O conteúdo veiculado possui caráter exclusivamente informativo e não deve ser entendido como recomendação de voto na AGE. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos.

OUTUBRO

- **1ª a 9ª emissão** FII Torre Norte
Captação total R\$ 64,0 MM
- Aquisição de fração ideal de **16,2%** 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 **83,8%** do Ativo **Torre Norte** (CENU)



CENU – Torre Norte

RENDIMENTOS

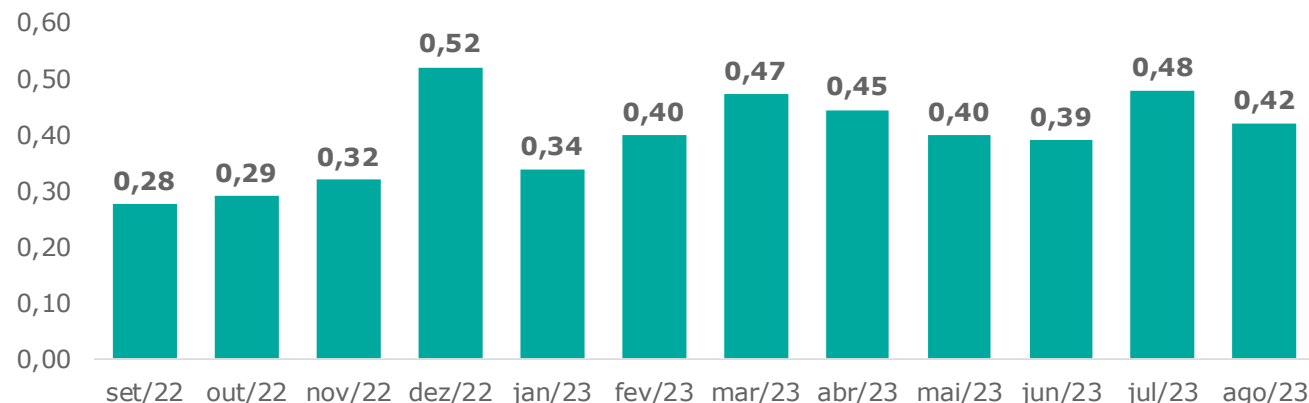


No dia 11/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,42/cota, pagos no dia 18/08. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de agosto, tendo o mês de julho como competência.

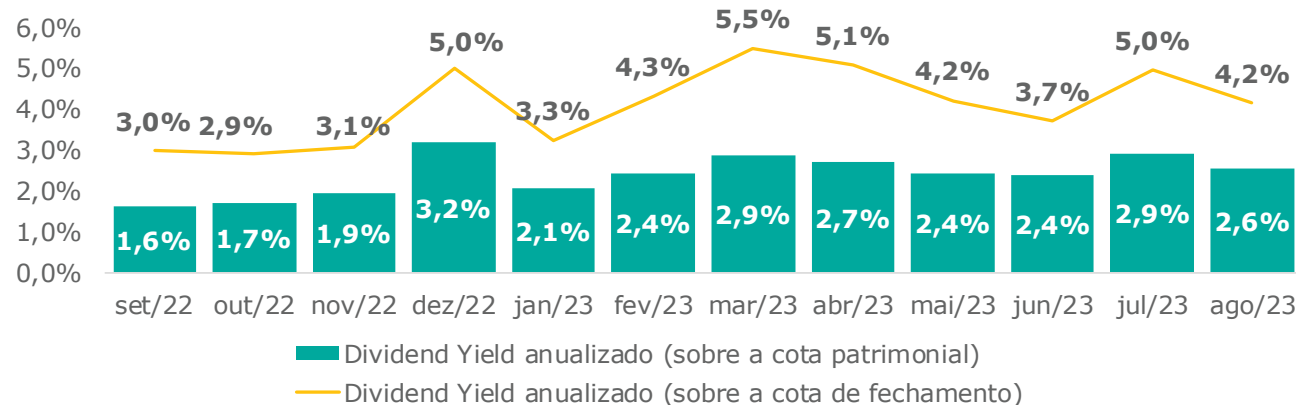
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 4,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 121,00) e 2,6% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 196,71).

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

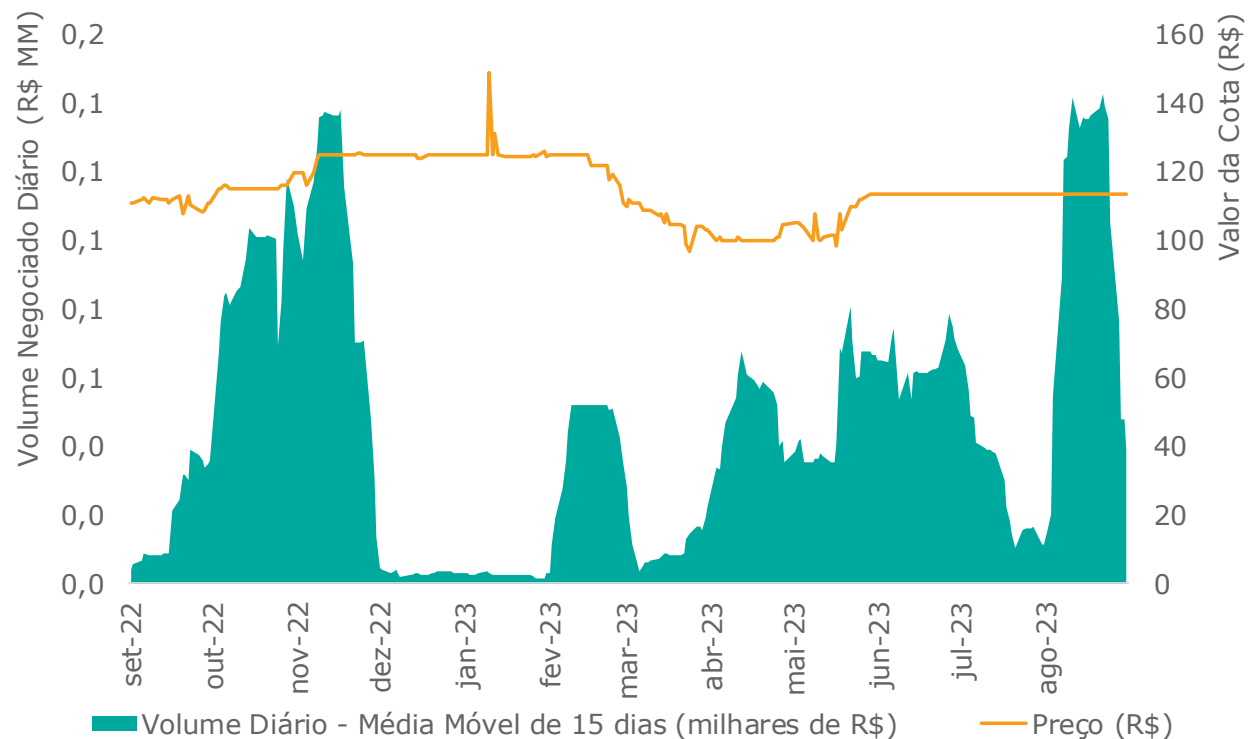




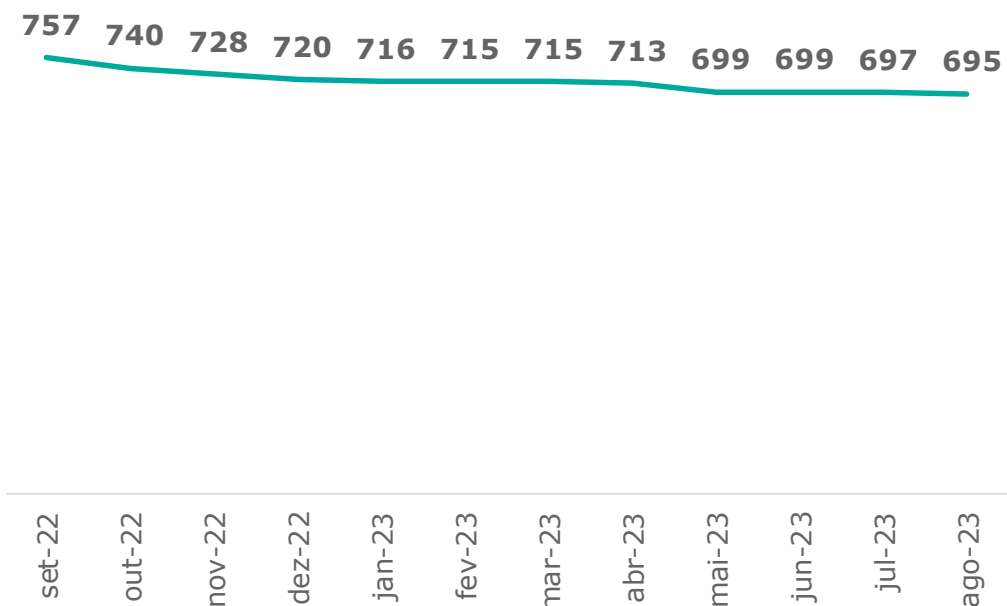
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 105,4 mil. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 2,4 milhões, o que corresponde a 0,5% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 695 cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS

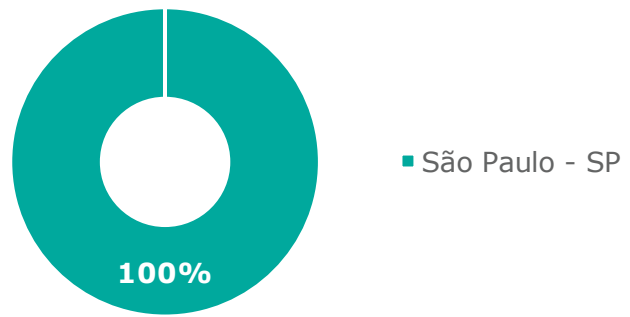


Fonte: Bloomberg

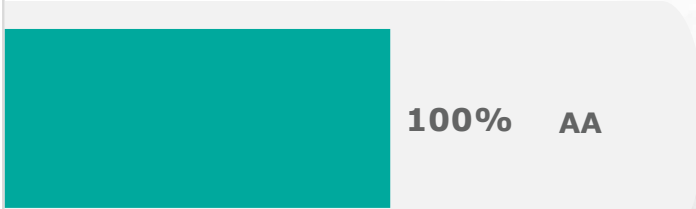
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



ALOCAÇÃO POR CLASSE (% receita)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



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

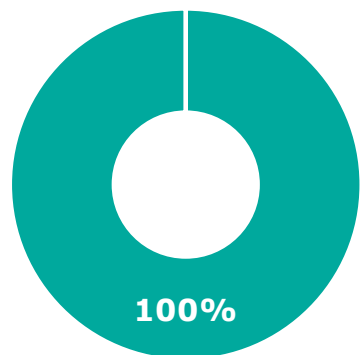
VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
42,4%	54	100%

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



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

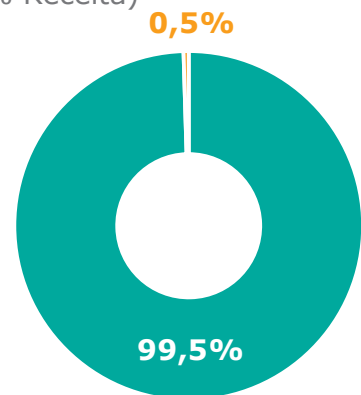
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)

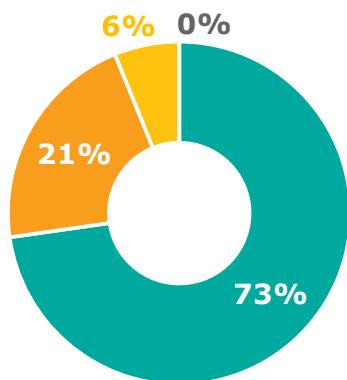


■ Típico

■ Atípico

ALOCÇÃO POR INDEXADOR³

(% Receita)



■ IPCA

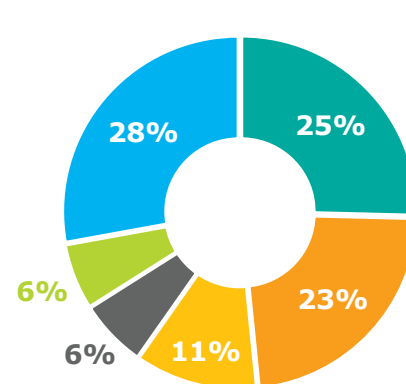
■ IGP-M

■ Sem Indexador

■ IPC-FIPE

ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



■ Tecnologia

■ Coworking

■ Consulado

■ Publicidade

■ Farmacêutica

■ Outros

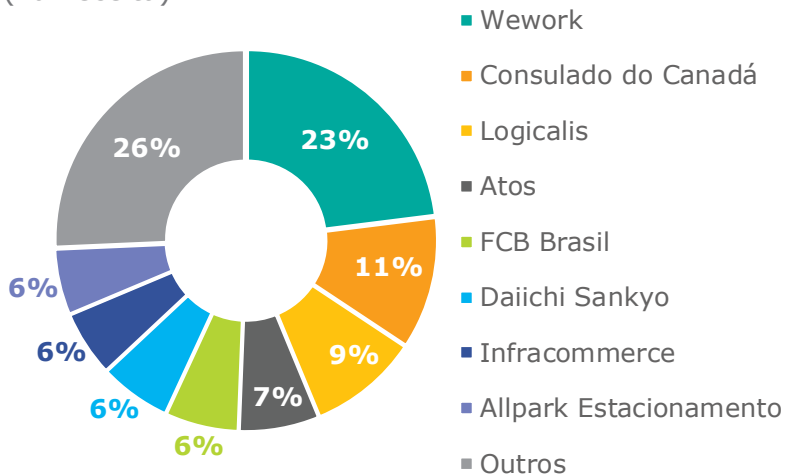
¹Receita referente a competência julho de 2023 (caixa agosto); ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo;

³Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

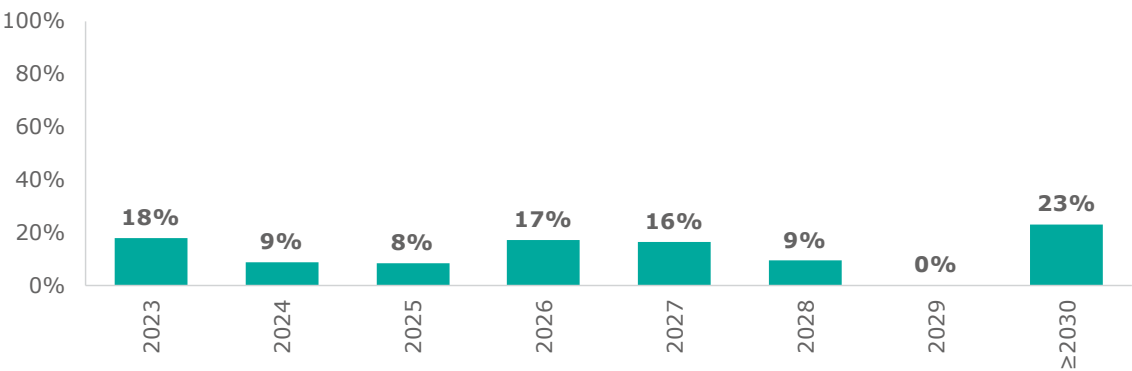


ALOCÇÃO POR INQUILINO

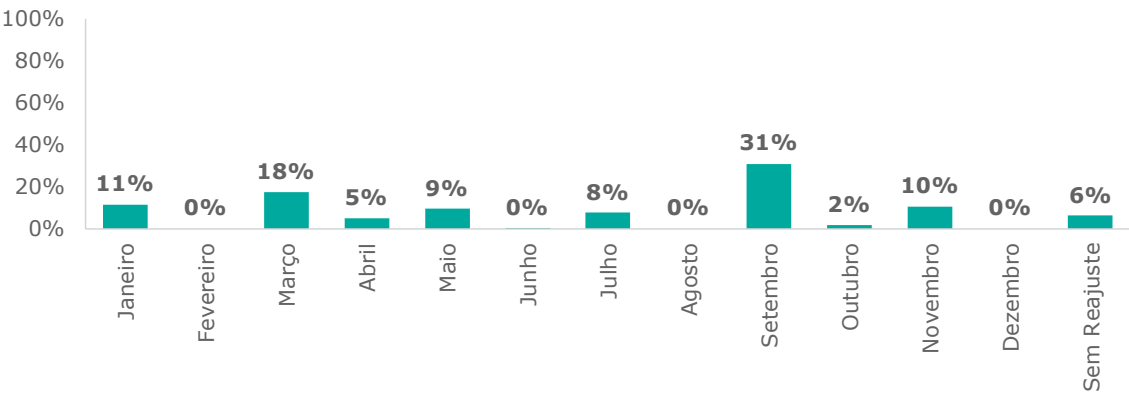
(% Receita)



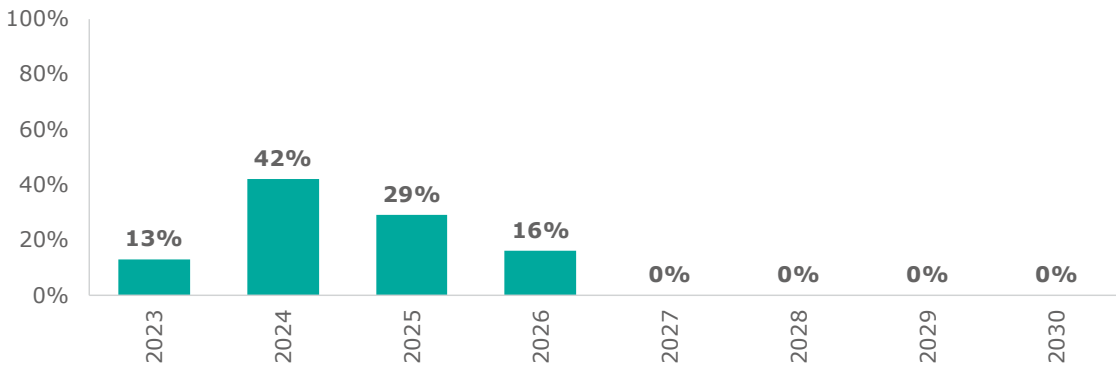
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	JUL-23	R\$/cota
MÊS CAIXA →	AGO-23	
Receita Imobiliária	2,97	0,76
Despesas Imobiliárias	(1,15)	(0,29)
Despesas Operacionais	(0,74)	(0,19)
Outras Despesas	0,00	0,00
Despesas - Total	(1,89)	(0,48)
Resultado Operacional	1,08	0,28
Receitas Financeiras	0,05	0,01
Despesas Financeiras	(0,01)	(0,00)
Resultado Financeiro Líquido	0,04	0,01
Lucro Líquido	1,12	0,29
Reserva de Lucro	0,53	0,13
Resultado Distribuído¹	1,65	0,42
Resultado Distribuído por cota	0,42	

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

Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,12/cota.

No mês julho/23 a receita imobiliária do Fundo foi impactada negativamente, de forma não recorrente, pela inadimplência de alguns locatários.

BALANÇO PATRIMONIAL

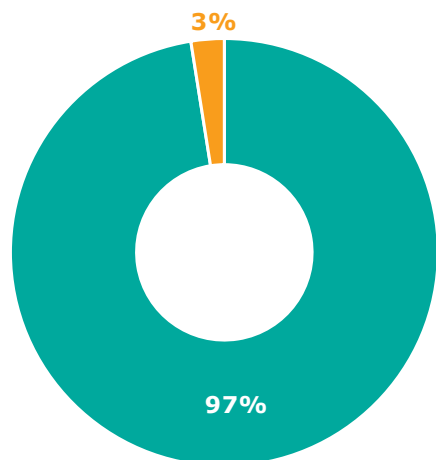


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 196,71



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 121,00

ATIVO (em R\$ milhões)



CENU ¹ - Torre Norte	759,2
Caixa e Outros Ativos	19,5

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 778,7 100%

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

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	2,7	0,3%
Impostos e contribuições a recolher	0,0	0,0%
Provisões e contas a pagar	1,0	0,1%
Obrigações por recursos em garantia	0,8	0,1%
Outros	0,0	0,0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 4,5 1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

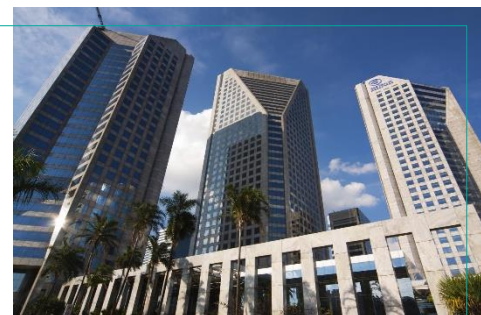
TOTAL R\$ 774,1 99%

DETALHAMENTO DO ATIVO



CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS CENU - TORRE NORTE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL
1999	2001	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

VOCÊ SABIA que desde **abril/23** disponibilizamos um novo formato de *video report* nos canais **VBI**?

Para assistir, **acesse os sites dos fundos** ou nosso **canal no YouTube: [VBIRealEstateBR](#)**

ALÉM DISSO, também lançamos a **#comunidadeVBI**

Conteúdos exclusivos e documentos VBI em uma comunidade no WhatsApp a um clique de distância.

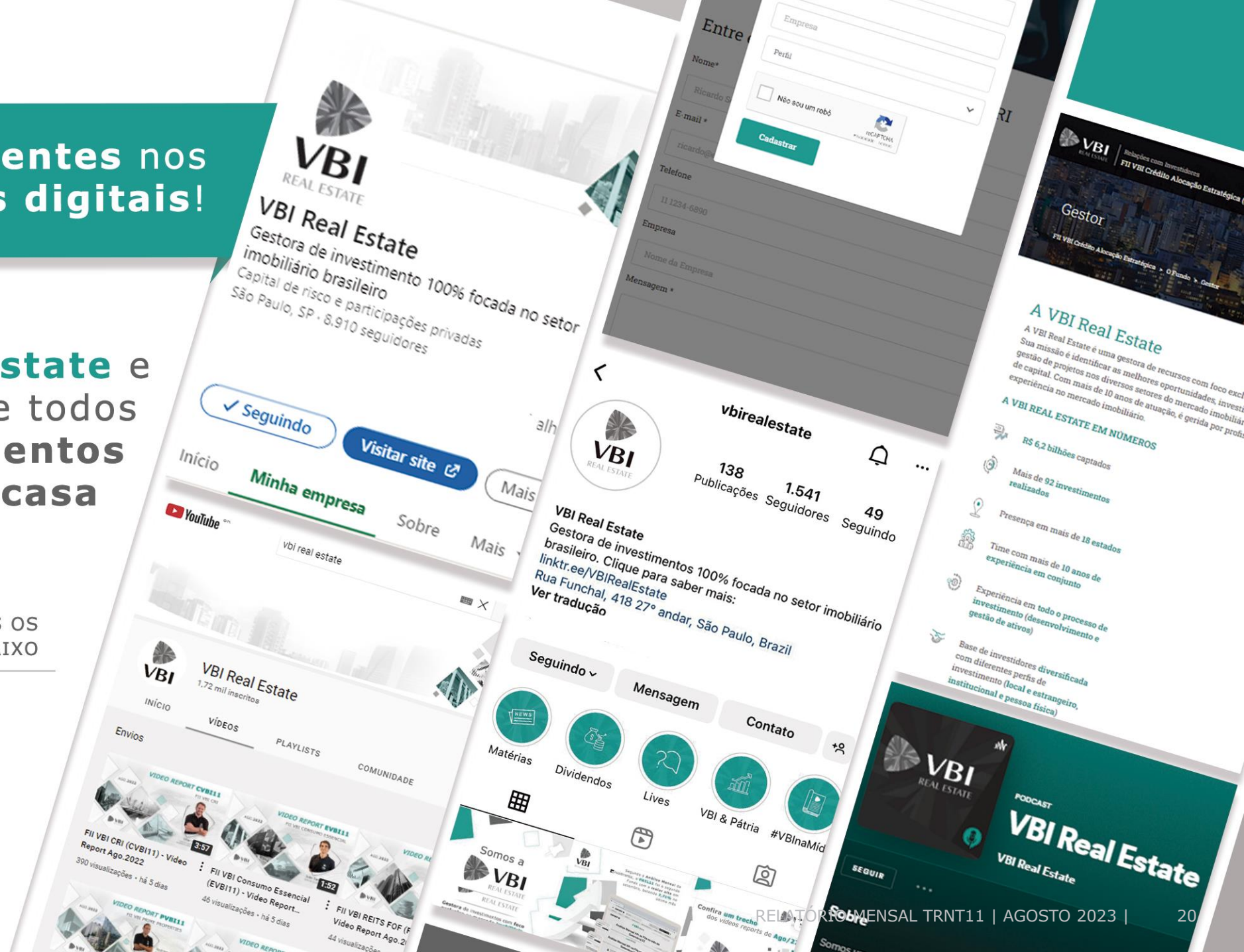
Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **[clique aqui!](#)**

Link da #comunidadeVBI: <https://chat.whatsapp.com/JPsYcSGUX4h3TJBu1K1IC8>

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

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

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

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 8,3**
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.