



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE
(TRNT11)

SETEMBRO 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

SETEMBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 774,2 milhões	R\$ 196,71	R\$ 500,3 milhões	R\$ 127,13	0,65x	R\$ 4,5 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM CAIXA	MONTANTE EM CAIXA⁴
R\$ 0,42	4,0%	2,6%	98,1%	0,5%	R\$ 4,1 milhões
		NÚMERO DE COTISTAS			
		690			

¹Em 29/09/2023;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/09;

³Com base no valor da cota patrimonial em 29/09;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE SETEMBRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 13/09, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,42/cota, pagos no dia 20/09, o que representa um *dividend yield* de 4,0% sobre o preço de fechamento (R\$ 127,13) 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 agosto (caixa setembro). Entretanto, no mês de outubro, tiveram algumas movimentações importantes para o Fundo. Após término do período de carência, o Fundo passou a receber no mês de setembro o aluguel do locatário SEMP TCL. Em 06/10, o locatário Atos desocupou a área de 1.885 m² (19º andar inteiro), e passou a ocupar a área de 1.063 m² no 35º andar. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 4,6 anos. Vale ressaltar que os locatários (representam menos de 5% da receita do Fundo) que estavam inadimplentes na competência de agosto realizaram o pagamento no mês de setembro, impactando positivamente a receita imobiliária, de forma não recorrente. Ressaltamos que a Gestão segue trabalhando para locar o quanto antes as áreas vagas no empreendimento de modo a maximizar o resultado potencial do Fundo.
- **LOCAÇÃO SONDA PROCWORK:** No dia 19/10, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) referente a assinatura de novo contrato de locação no formato típico com a empresa Sonda Procwork. O contrato iniciado em outubro conta com prazo de locação de 60 meses e área de 1.885 m² (19º andar inteiro). Esta área era anteriormente ocupada pela Atos que entregou o imóvel este mês conforme mencionado acima. Com esta nova locação, após o término do período de carência, a receita imobiliária do Fundo será impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,04 por cota.

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

Conforme informado no relatório anterior, 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 foi **em 16/10** e o resultado será divulgado **em 23/10**.

[Clique aqui](#) para acessar a Carta Consulta na íntegra

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

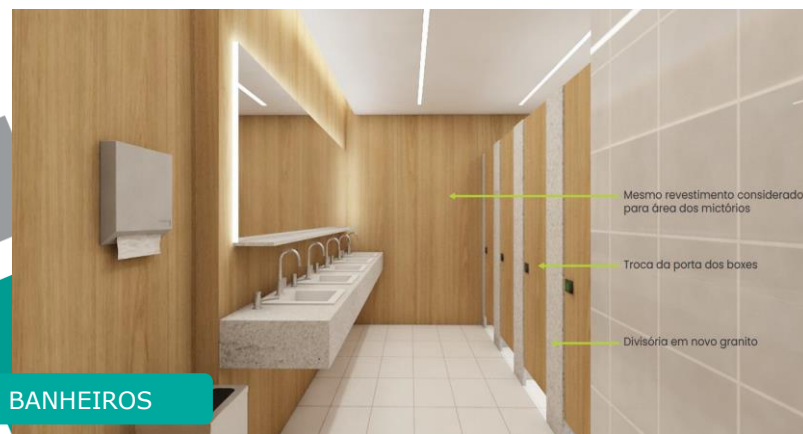
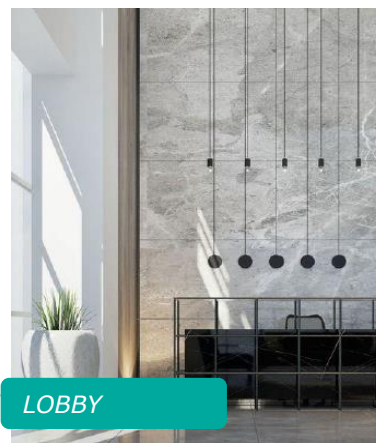
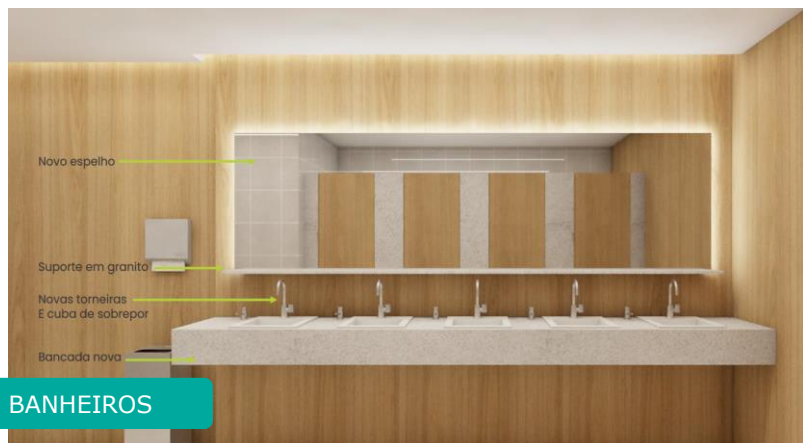
3 Value Added

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



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

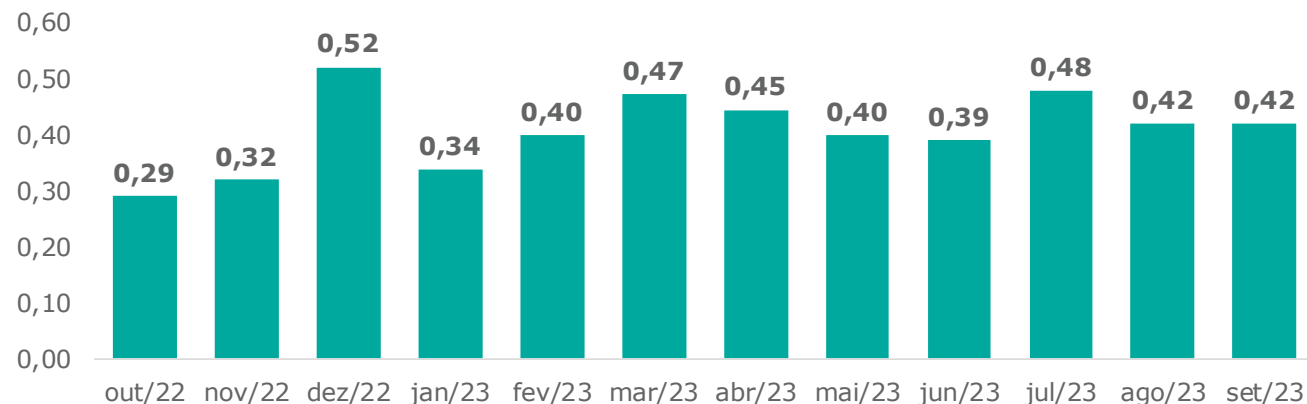
RENDIMENTOS

No dia 13/09, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,42/cota, pagos no dia 20/09. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de setembro, tendo o mês de agosto como competência.

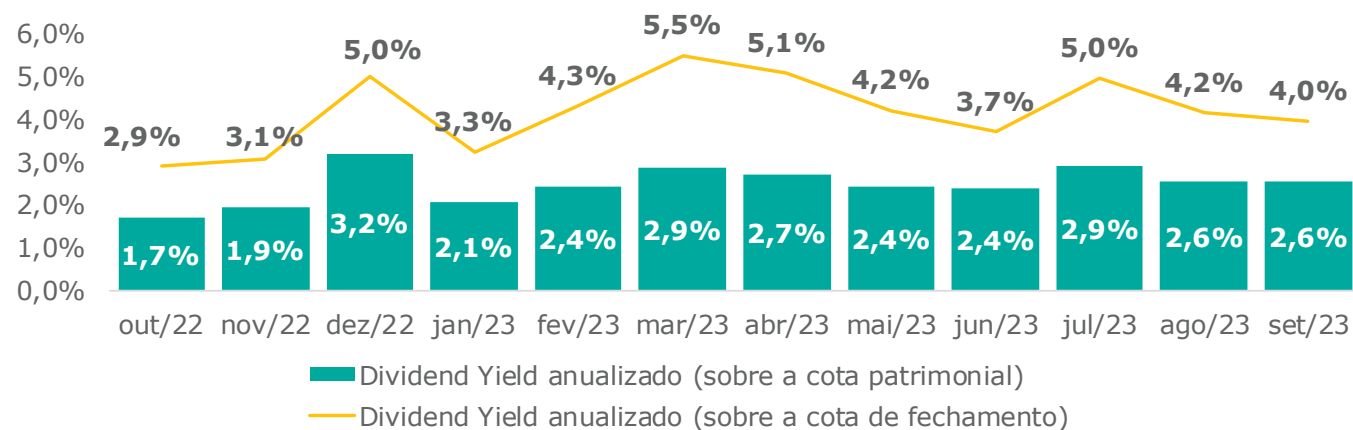
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 4,0% sobre o preço de fechamento (R\$ 127,13) e 2,6% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 196,71).

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

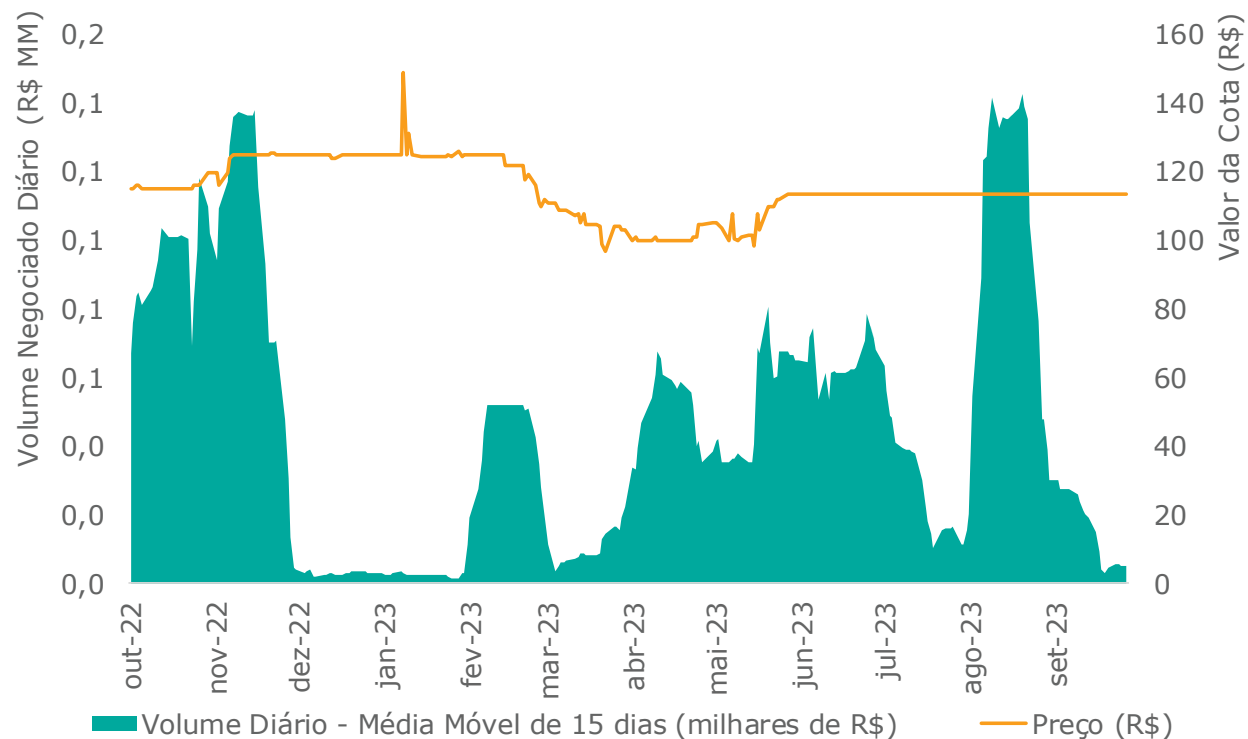




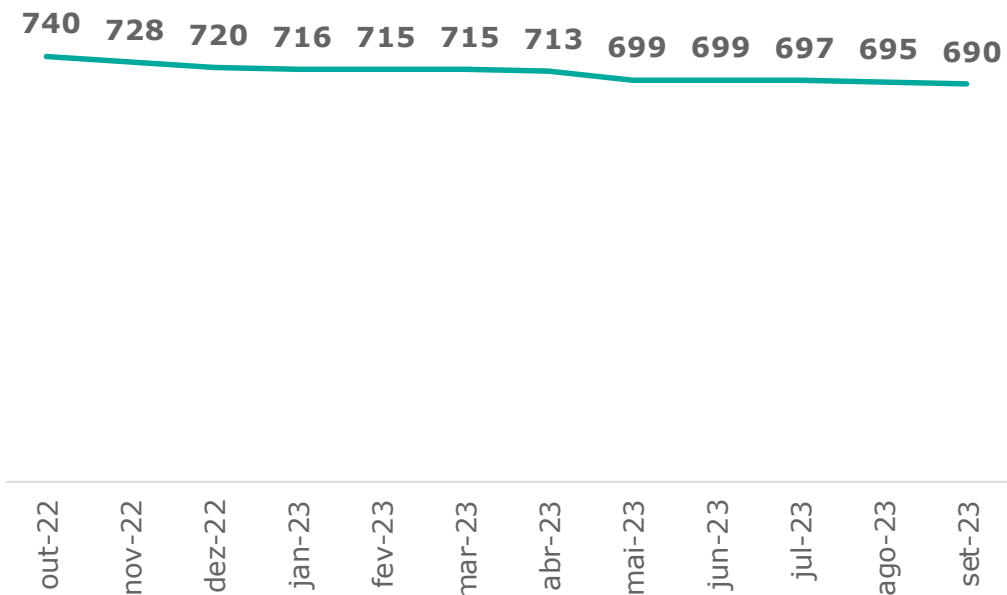
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 4,5 mil. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 0,1 milhão, o que corresponde a 0,02% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 690 cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS

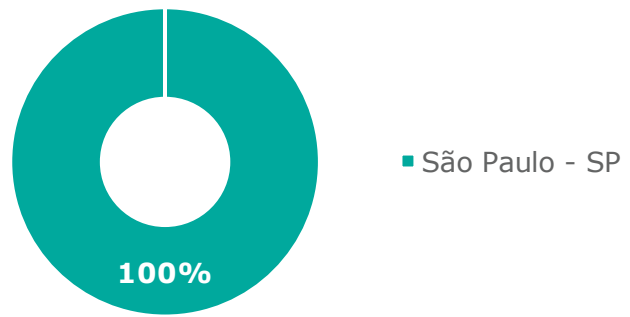


Fonte: Bloomberg

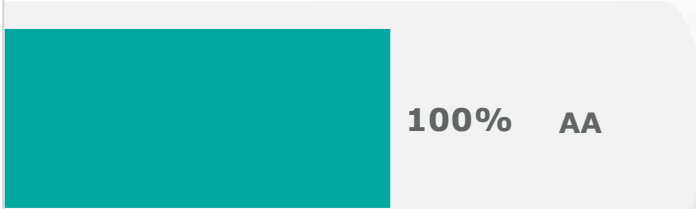
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



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

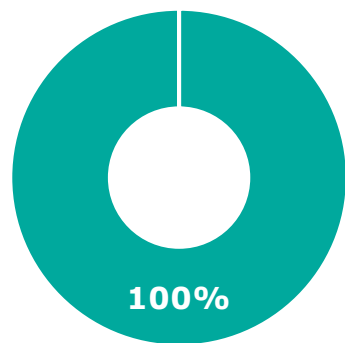
VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
42,4%	54	100%

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



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

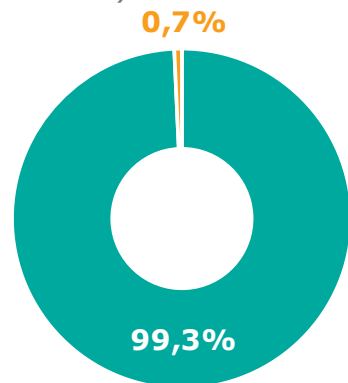
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)

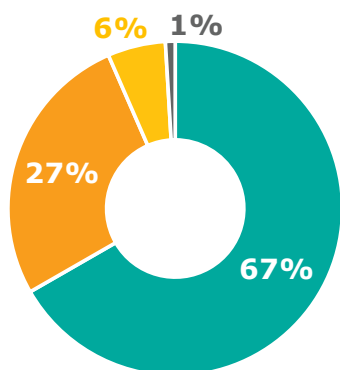


■ Típico

■ Atípico

ALOCAÇÃO POR INDEXADOR³

(% Receita)



■ IPCA

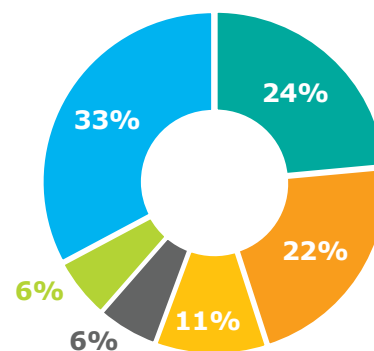
■ IGP-M

■ Sem Indexador

■ IPC-FIPE

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



■ Tecnologia

■ Coworking

■ Consulado

■ Publicidade

■ Farmacêutica

■ Outros

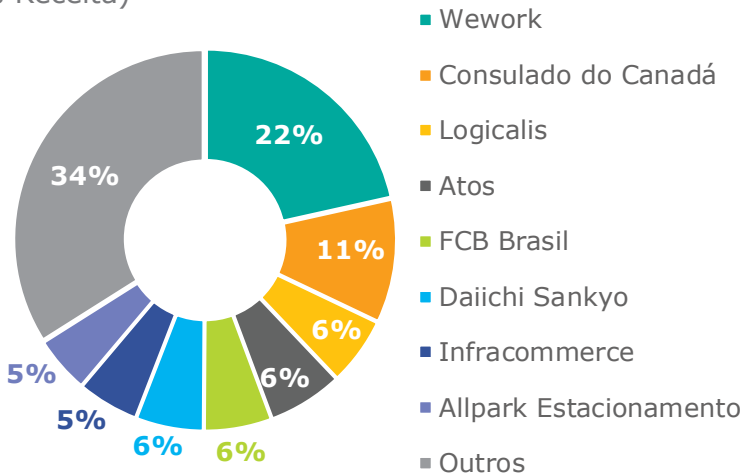
¹Receita referente a competência agosto de 2023 (caixa setembro); ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo; ³Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}

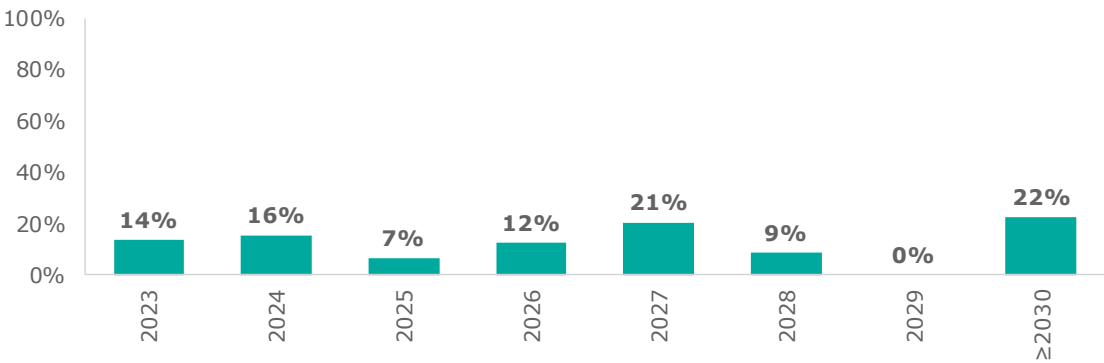


ALOCAÇÃO POR INQUILINO

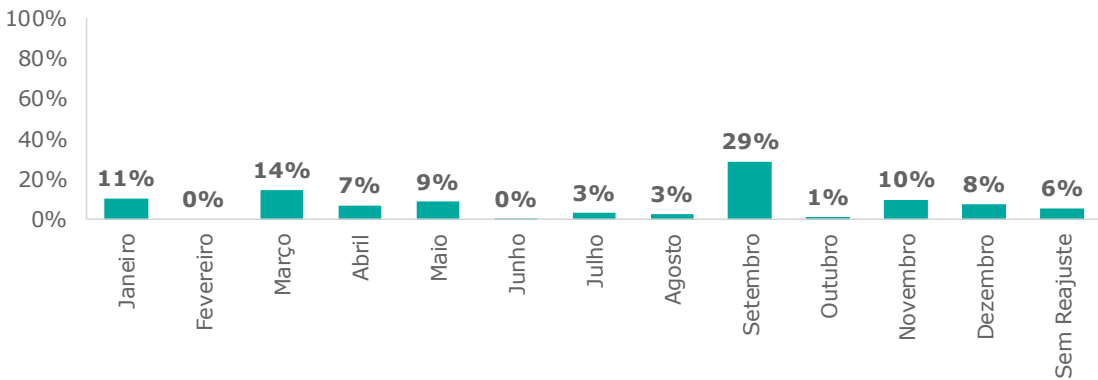
(% Receita)



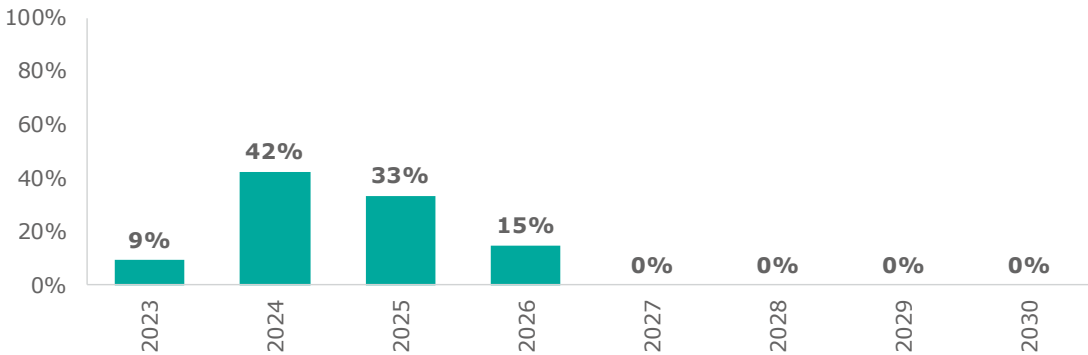
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	AGO-23	
MÊS CAIXA →	SET-23	R\$/cota
Receita Imobiliária	3,18	0,81
Despesas Imobiliárias	(0,50)	(0,13)
Despesas Operacionais	(0,28)	(0,07)
Outras Despesas	0,00	0,00
Despesas - Total	(0,79)	(0,20)
Resultado Operacional	2,39	0,61
Receitas Financeiras	0,04	0,01
Despesas Financeiras	(0,00)	(0,00)
Resultado Financeiro Líquido	0,04	0,01
Lucro Líquido	2,43	0,62
Reserva de Lucro	(0,78)	(0,20)
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\$ 0,31/cota.

No mês setembro/23 a receita imobiliária do Fundo foi impactada positivamente, e de forma não recorrente, pelo recebimento dos aluguéis dos locatários que estavam inadimplentes no mês anterior.

BALANÇO PATRIMONIAL

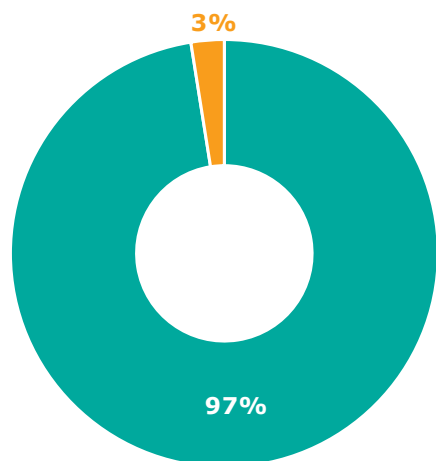


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 196,71



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 127,13

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	2,8	0,4%
Impostos e contribuições a recolher	0,0	0,0%
Provisões e contas a pagar	0,9	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)

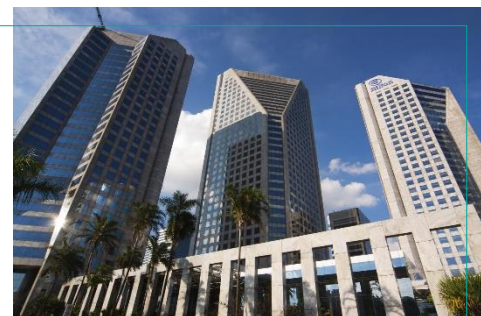
TOTAL R\$ 774,2 99%

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.

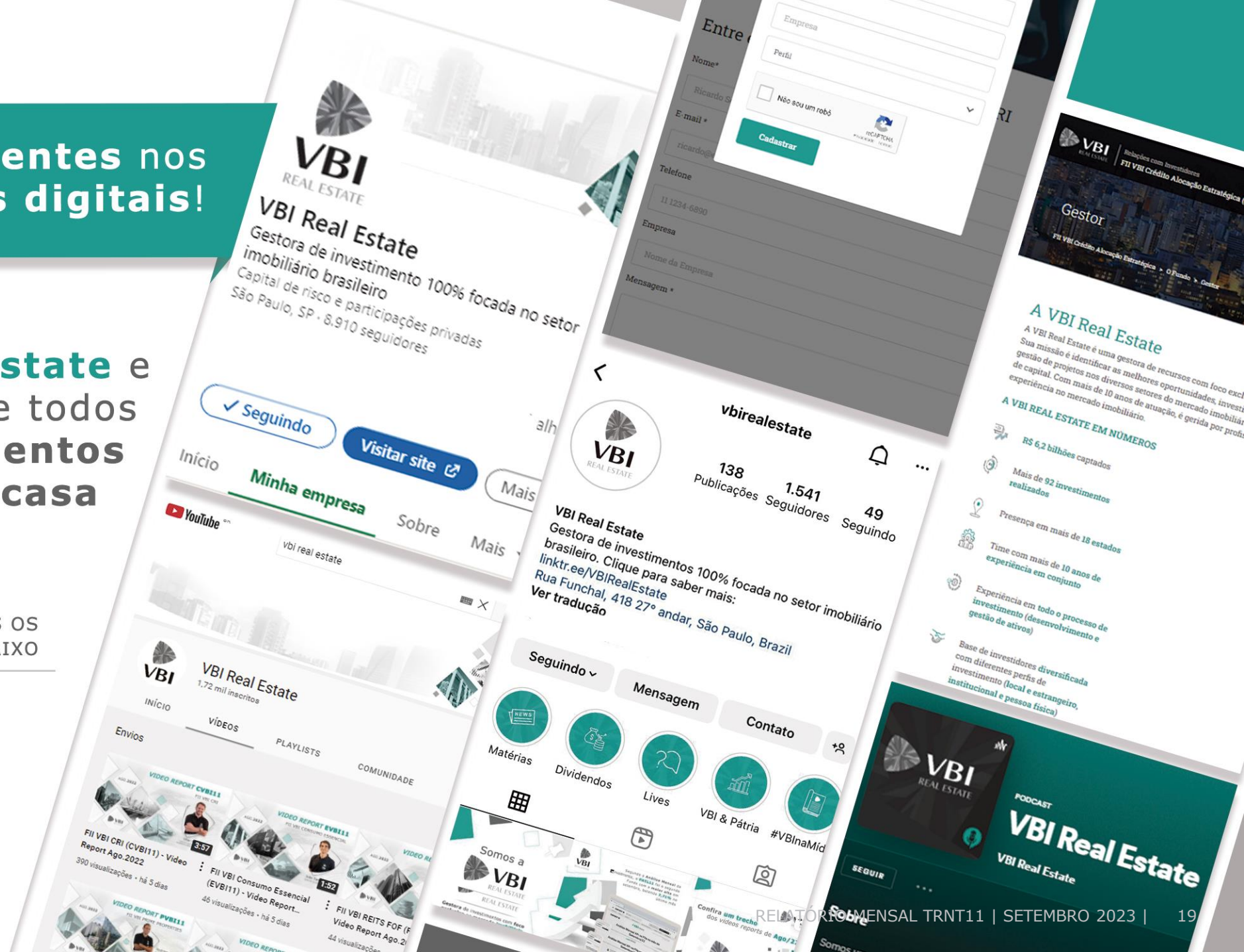
Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **[clique aqui!](#)**

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\$ 8,9**
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.