



**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII TORRE NORTE**  
**(TRNT11)**

JANEIRO 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

<sup>1</sup>Caso 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%<sup>1</sup> sobre as  
receitas do mês anterior



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# RESUMO TRNT11

## JANEIRO 2024

|                                       |                                              |                                              |                                             |                         |                                             |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup></b> | <b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup></b> | <b>VALOR DE MERCADO<sup>2</sup></b>          | <b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>2</sup></b> | <b>P/B</b>              | <b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b> |
| R\$ 783,0 milhões                     | R\$ 198,95                                   | R\$ 503,0 milhões                            | R\$ 127,80                                  | 0,64x                   | R\$ 52,1 mil                                |
| <b>DIVIDENDO POR COTA<sup>3</sup></b> | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b> | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>4</sup></b> | <b>% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS</b>           | <b>% ATIVO EM CAIXA</b> | <b>MONTANTE EM CAIXA<sup>5</sup></b>        |
| R\$ 0,19                              | 1,8%                                         | 1,1%                                         | 97,2%                                       | 1,0%                    | R\$ 7,8 milhões                             |
|                                       |                                              | <b>NÚMERO DE COTISTAS</b>                    |                                             |                         |                                             |
|                                       |                                              | 671                                          |                                             |                         |                                             |

<sup>1</sup>Em 31/01/2024;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;

<sup>3</sup>Referente ao caixa recebido em janeiro/24 pago em fevereiro/24;

<sup>4</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 31/01;

<sup>5</sup>Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE JANEIRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 09/02, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,19/cota, pagos no dia 20/02, o que representa um *dividend yield* de 1,8% sobre o preço de fechamento (R\$ 127,80) e 1,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 198,95).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Após término do período de carência, o Fundo passou a receber no mês de janeiro o aluguel da locatária Hines. Neste mês não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 40,7%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 4,5 anos. Conforme informado no Fato Relevante divulgado em 09/02 ([clique aqui](#)), alguns locatários (representando menos de 5% da receita do Fundo) estavam inadimplentes<sup>2</sup> no fechamento de janeiro, impactando negativamente a receita imobiliária de forma não recorrente. Entretanto, alguns pagamentos já foram realizados, e serão reconhecidos no fechamento de fevereiro. 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.

<sup>1</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; <sup>2</sup>Estas 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.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## PLANO DE INVESTIMENTOS E MELHORIAS

Conforme informado nos relatórios anteriores, após aprovação em AGE, que tinha como matéria deliberar sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções no Ativo Torre Norte, informamos que foram iniciados os trabalhos para viabilizar o projeto de plano de investimentos. A equipe de gerenciamento concluiu todas as diligências essenciais para o processo de seleção de prestadores de serviços, resultando na contratação de alguns deles. Adicionalmente, foi dado início aos projetos e algumas obras.

## 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

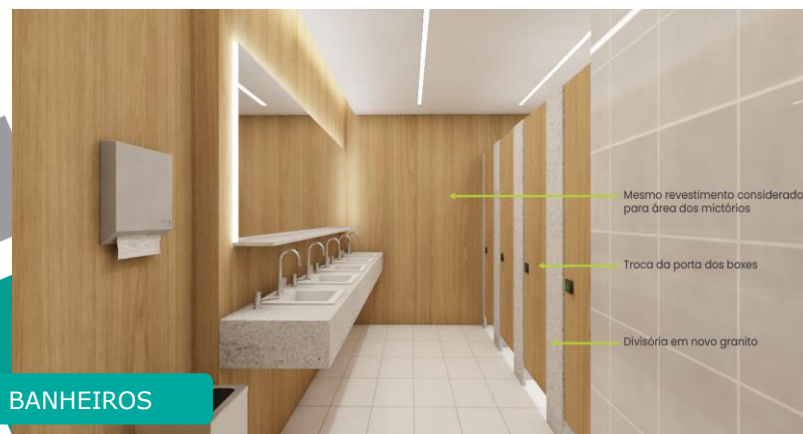
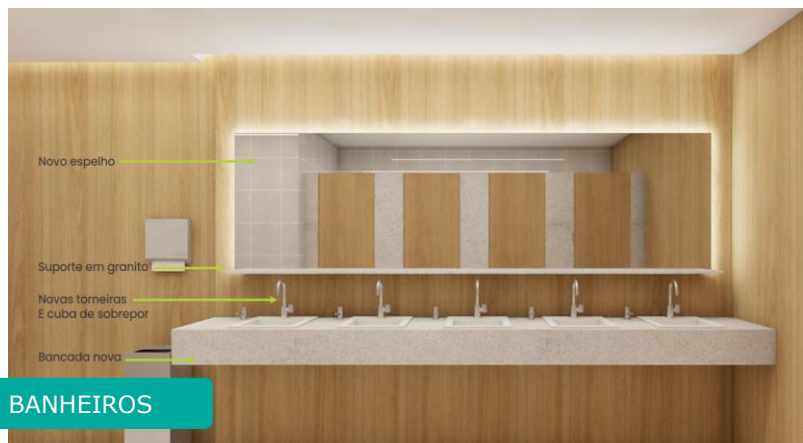
Implementação dos serviços, **retrofit de áreas existentes** e **criação de novos espaços** no edifício com o objetivo de **agregar valor ao Ativo** - tanto na locação quanto no valor patrimonial



# 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



# LINHA DO TEMPO



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



2023

ABRIL

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

MAIO

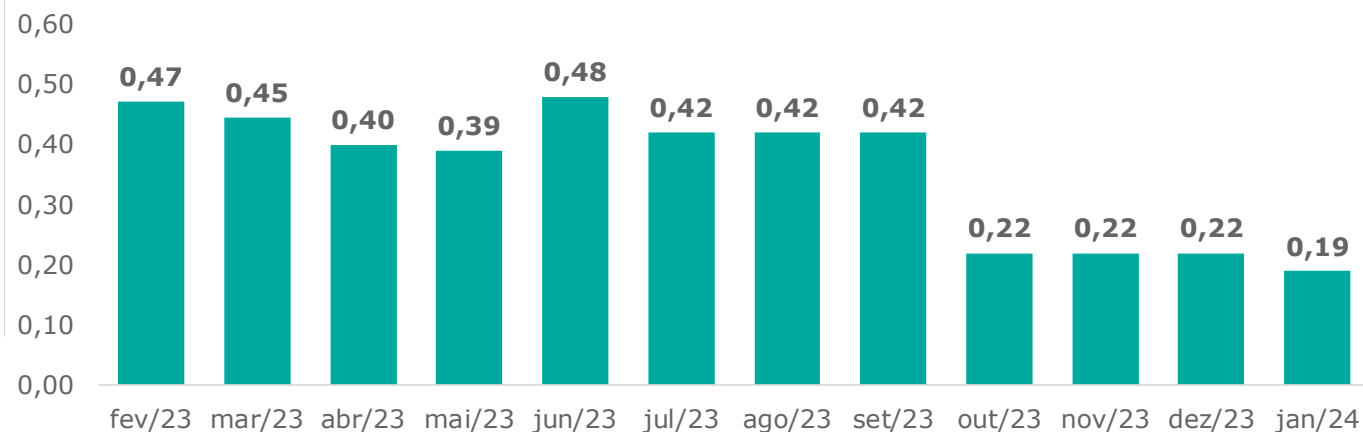
- **VBI Real Estate** assume a Gestão do Fundo **TRNT11**

# RENDIMENTOS

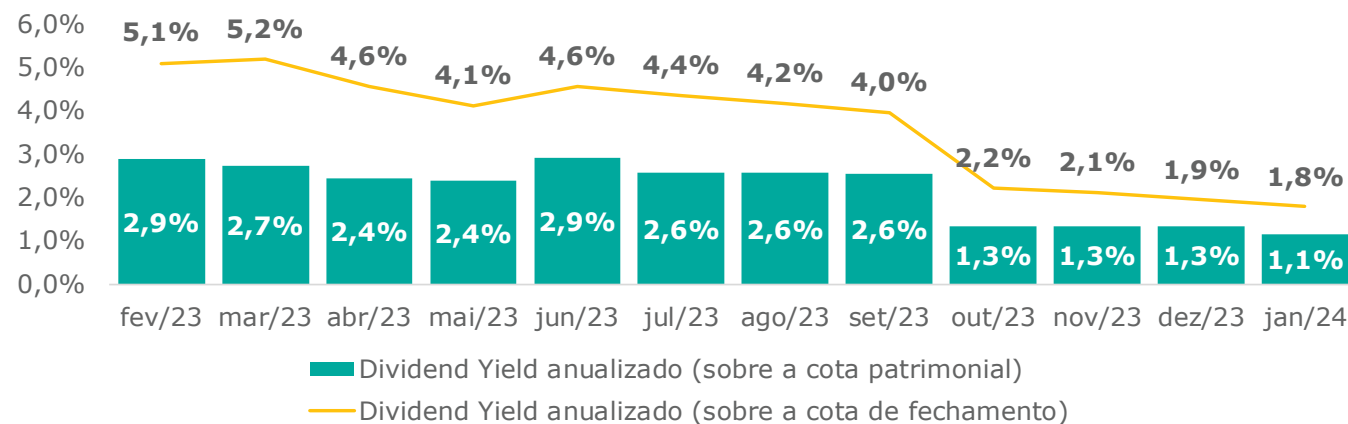
No dia 09/02, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,19/cota, pagos no dia 20/02. Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de janeiro.

Esta distribuição representa um *dividend yield* de 1,8% sobre o preço de fechamento (R\$ 127,80) e 1,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 198,95). 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<sup>1</sup>



## DIVIDEND YIELD<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Refere-se ao mês de pagamento.

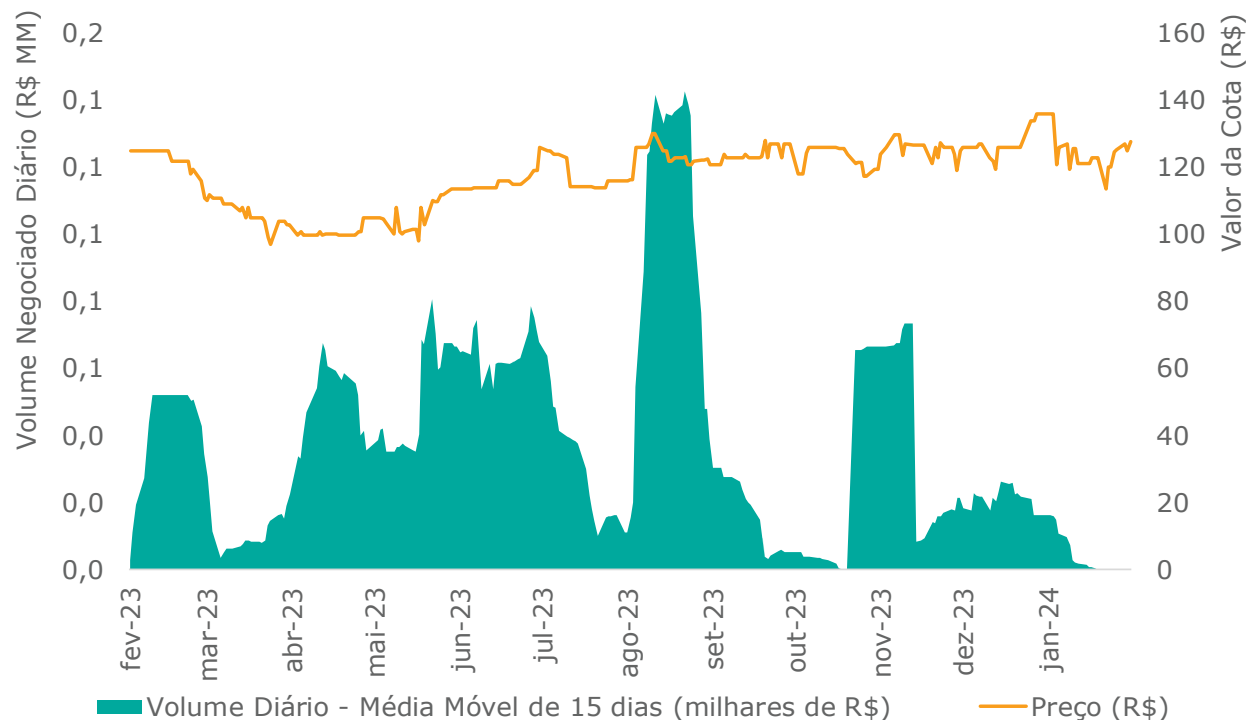




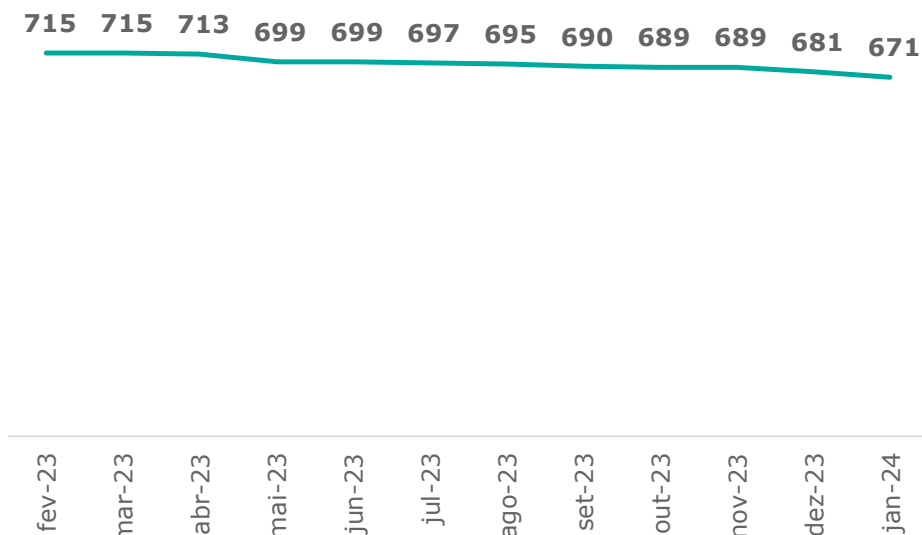
# LIQUIDEZ

Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 52,1 mil. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 1,1 milhão, o que corresponde a 0,23% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 671 cotistas.

## LIQUIDEZ



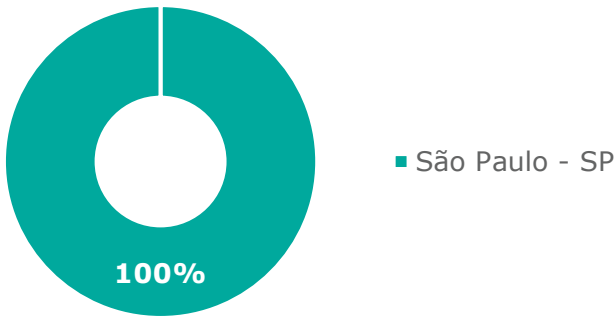
## NÚMERO DE COTISTAS



Fonte: Bloomberg

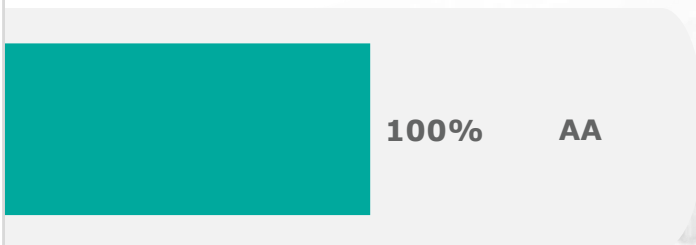
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% 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%                | 25           | 61.854         | 61.854                           |

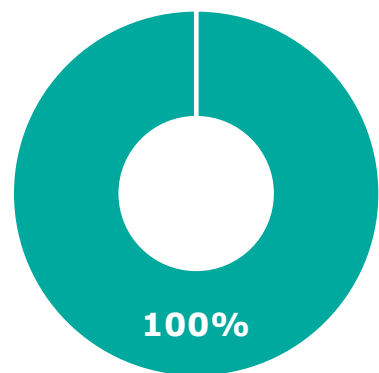
| VACÂNCIA FÍSICA | PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) | % DA RECEITA |
|-----------------|----------------------------------|--------------|
| 40,7%           | 55                               | 100%         |

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



## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

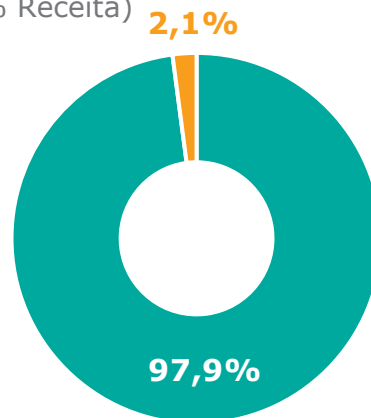
(% Receita)



■ São Paulo - SP

## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)

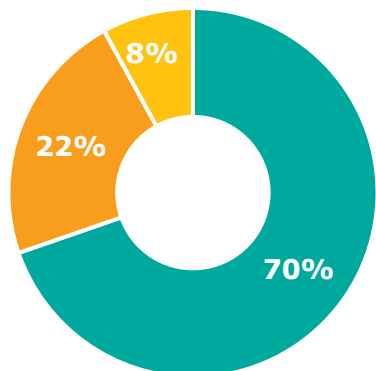


■ Típico

■ Atípico

## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR<sup>3</sup>

(% Receita)



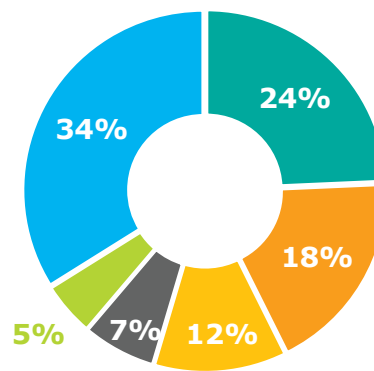
■ IPCA

■ IGP-M

■ Sem Indexador

## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



■ Tecnologia

■ Coworking

■ Consulado

■ Publicidade

■ Farmacêutica

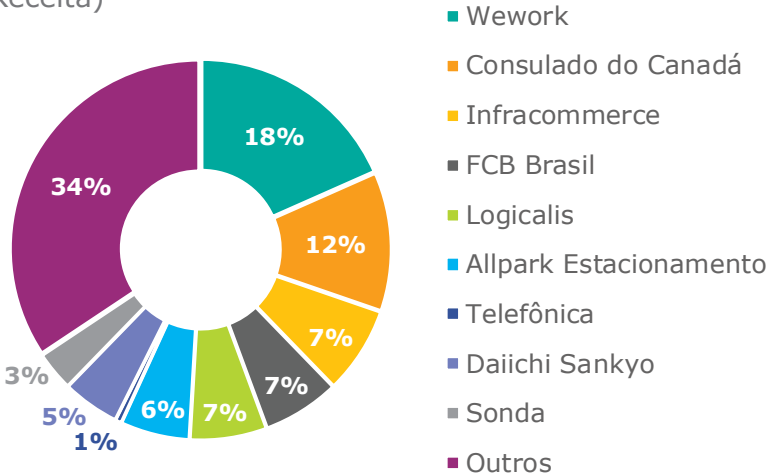
■ Outros

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

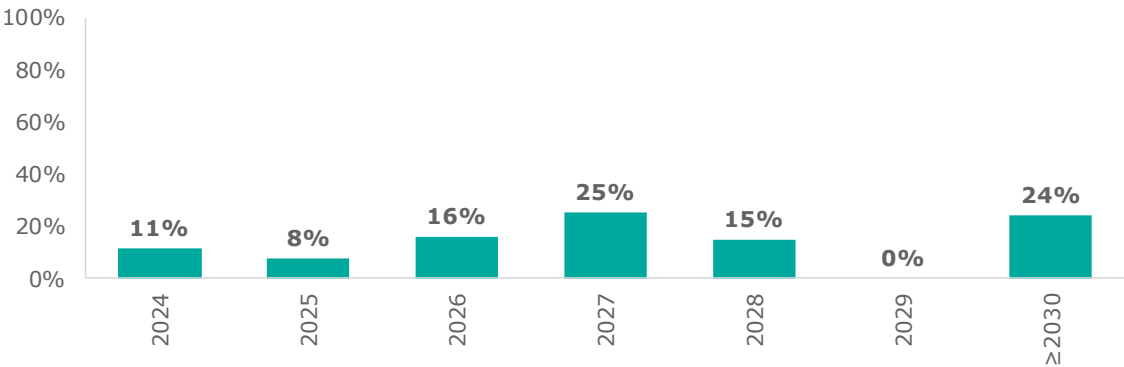


## ALOCAÇÃO POR INQUILINO

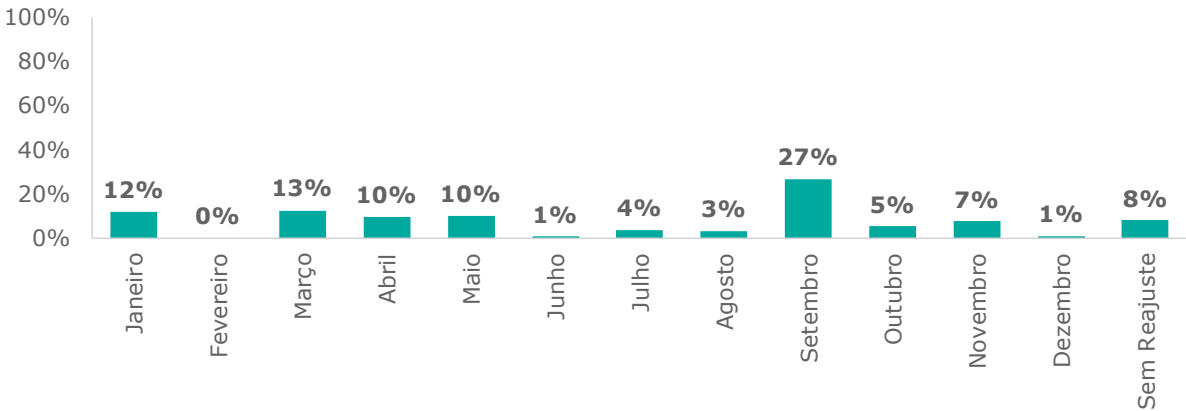
(% Receita)



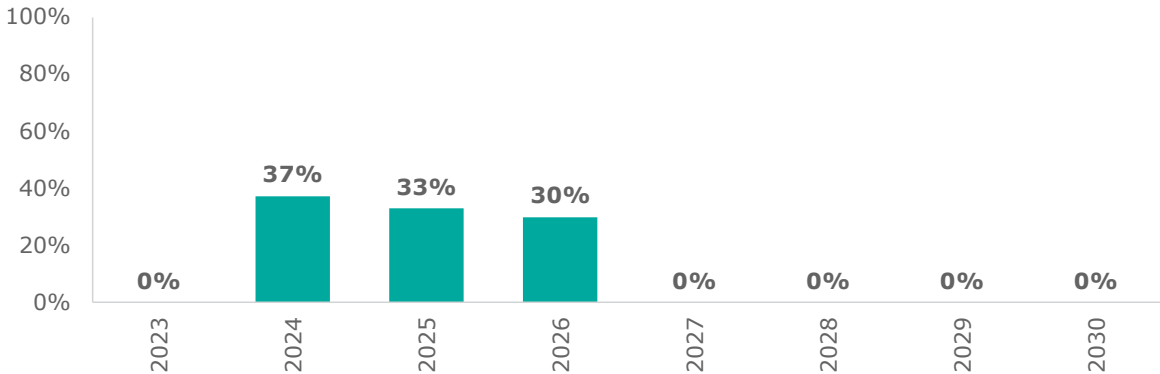
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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



# RESULTADO



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

| MÊS CAIXA →                              | JAN-24        | JAN-24<br>R\$/cota |
|------------------------------------------|---------------|--------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>               | <b>2,82</b>   | <b>0,72</b>        |
| Despesas Imobiliárias                    | (0,58)        | (0,15)             |
| Despesas Operacionais                    | (0,22)        | (0,05)             |
| Outras Despesas                          | 0,00          | 0,00               |
| <b>Despesas - Total</b>                  | <b>(0,80)</b> | <b>(0,20)</b>      |
| <b>Resultado Operacional</b>             | <b>2,03</b>   | <b>0,52</b>        |
| Receitas Financeiras                     | 0,06          | 0,02               |
| Despesas Financeiras                     | (0,00)        | (0,00)             |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b>      | <b>0,06</b>   | <b>0,02</b>        |
| <b>Lucro Líquido</b>                     | <b>2,09</b>   | <b>0,53</b>        |
| Reserva de Lucro                         | (1,34)        | (0,34)             |
| <b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b> | <b>0,75</b>   | <b>0,19</b>        |
| <b>Resultado Distribuído por cota</b>    | <b>0,19</b>   |                    |

Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 1,55/cota.

No mês janeiro/24 a receita imobiliária do Fundo foi impactada negativamente, e de forma não recorrente, pela inadimplência de alguns locatários<sup>2</sup>. Entretanto, alguns pagamentos já foram realizados, e serão reconhecidos no fechamento de fevereiro.

<sup>1</sup>Distribuição comunicada 5 dias úteis antes do pagamento (dia 20 do mês subsequente), podendo sofrer variações devido a procedimentos operacionais com a B3; <sup>2</sup>Estas inadimplências acontecem devido o descasamento entre a data de fechamento contábil e o vencimento dos boletos, com isso, os reconhecimentos dos aluguéis são feitos no caixa do mês subsequente.

# BALANÇO PATRIMONIAL<sup>1</sup>

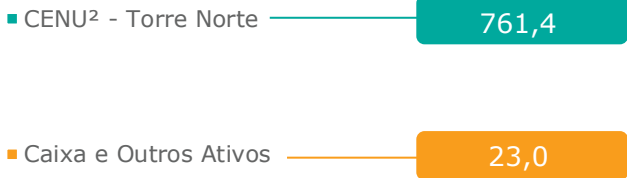
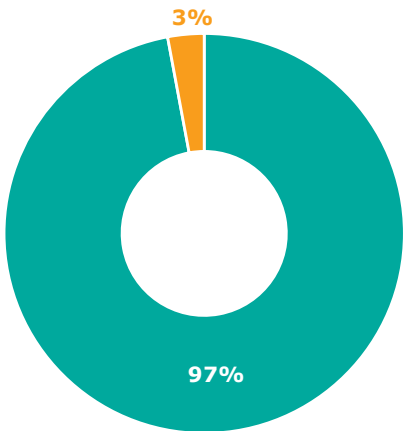


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 198,95



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 127,80

## ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 784,4 100%**

## PASSIVO (em R\$ milhões)

|                                       |     |      |
|---------------------------------------|-----|------|
| Rendimentos a distribuir <sup>3</sup> | 0,0 | 0,0% |
| Impostos e contribuições a recolher   | 0,0 | 0,0% |
| Provisões e contas a pagar            | 0,6 | 0,1% |
| Obrigações por recursos em garantia   | 0,8 | 0,1% |
| Outros                                | 0,0 | 0,0% |

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 1,4 0%**

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 783,0 100%**

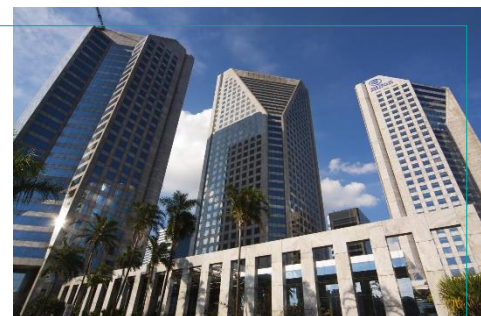
<sup>1</sup>Em 31/01/2024; <sup>2</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação de dez/23; <sup>3</sup>O valor do rendimento a distribuir dos Fundos de Investimentos Imobiliários, anteriormente contabilmente alocado no passivo do Fundo, passa atualmente a compor o patrimônio líquido do Fundo. Para mais detalhes sobre o Informe de Rendimentos do Fundo, [clique aqui](#) e acesse o site do administrador do Fundo.

# DETALHAMENTO DO ATIVO



## CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS CENU - TORRE NORTE

| CONSTRUÇÃO                                     | ADQUIRIDO EM                        | ÁREA DO TERRENO       | ABL                                                                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1999                                           | 2001                                | 32.367 m <sup>2</sup> | 61.854 m <sup>2</sup>                                                                   |
| QUADRO DE ÁREAS                                | LOCATÁRIO                           | CERTIFICAÇÕES         | DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS                                                               |
| 1.562 m <sup>2</sup> a<br>1.887 m <sup>2</sup> | Locado para<br>múltiplos locatários | LEED Green Building   | Usina de geração de<br>energia;<br>Utilização de águas<br>pluviais de poço<br>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  
aproximadamente **R\$ 9,5**  
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](http://www.vbirealestate.com)

[www.TRNT11.com.br](http://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.