



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE
(TRNT11)

FEVEREIRO 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**



CADASTRE-SE
NO **MAILING**



FALE COM
O **RI**

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 784,4 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 199,31



**MARKET
CAP¹**

R\$ 495,8 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 125,98



P/B

0,63x



ADTV

R\$ 77,1 mil



**NÚMERO DE
COTISTAS**

656

Neste mês apresentamos o **novo relatório de Gestão do TRNT**.

Neste mês não houve movimentações na carteira de locatários do ativo, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 40,7%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,4 anos. Conforme informado no Fato Relevante divulgado em 13/03 ([clique aqui](#)), alguns locatários estavam inadimplentes³ no fechamento de fevereiro, impactando negativamente a receita imobiliária de forma não recorrente. Em contrapartida, o Fundo recebeu alguns aluguéis vencidos, o que impactou positivamente a receita imobiliária. Considerando o impacto conjunto dos eventos citados, a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,11/cota. A Gestão segue trabalhando para locar o quanto antes as áreas vagas no empreendimento de modo a maximizar o resultado potencial do Fundo.

¹Data base em 29/02; ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ³Estas 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.

Clique para assistir
aos **videos reports**



Clique para assistir aos
podcasts dos relatórios



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. Conforme informado no relatório anterior, a equipe de gerenciamento concluiu todas as diligências necessária para o processo de seleção de prestadores de serviços, resultando na contratação de alguns deles. Adicionalmente, os projetos continuam em andamento e algumas obras foram concluídas.

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

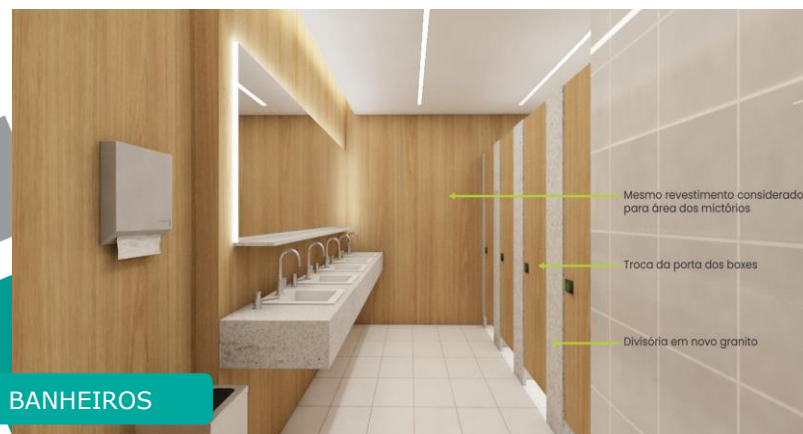
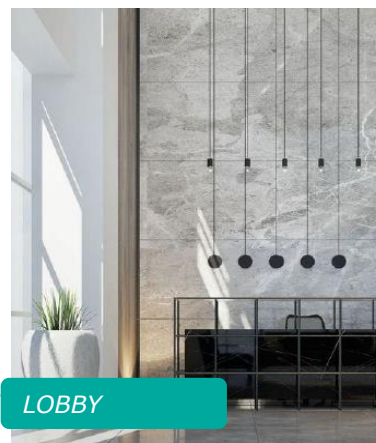
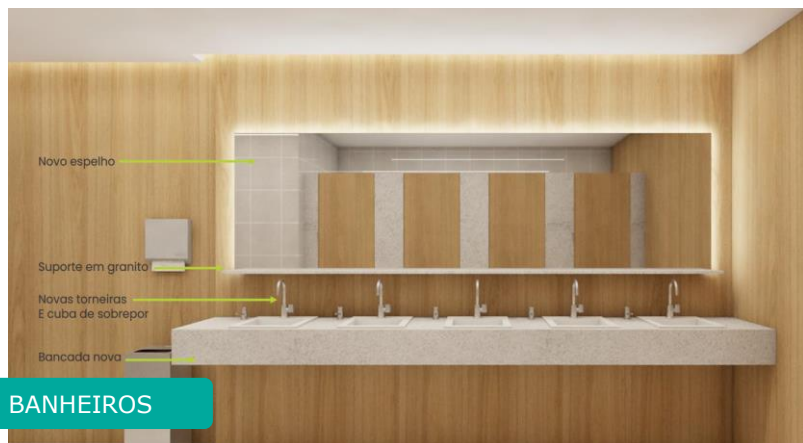
3 *Value Added*

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





RENDIMENTOS E PERFORMANCE

R\$ 0,19 de dividendo por cota

DATA DO PAGAMENTO

20/03

DIVIDEND YIELD
ANUALIZADO PELO VALOR
PATRIMONIAL¹

1,1%

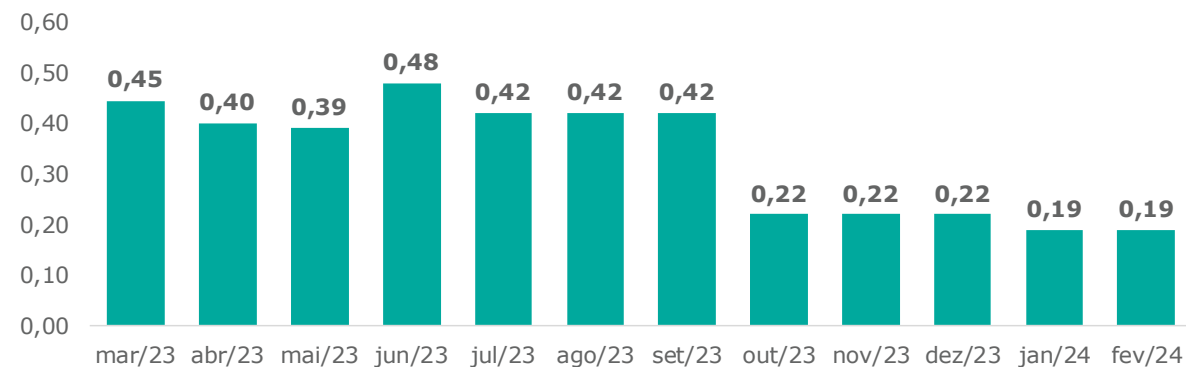
DIVIDEND YIELD
ANUALIZADO PELO VALOR
DE MERCADO¹

1,8%

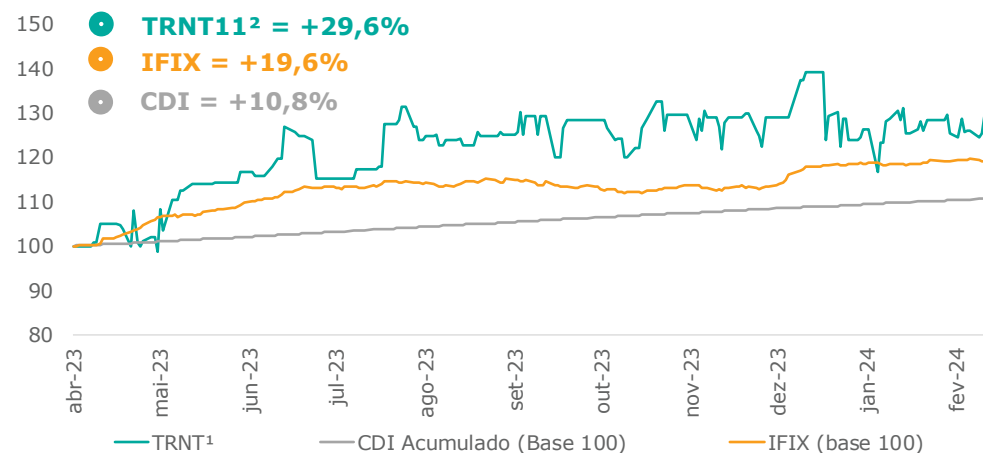
RESERVA
ACUMULADA

R\$ 1,96/Cota

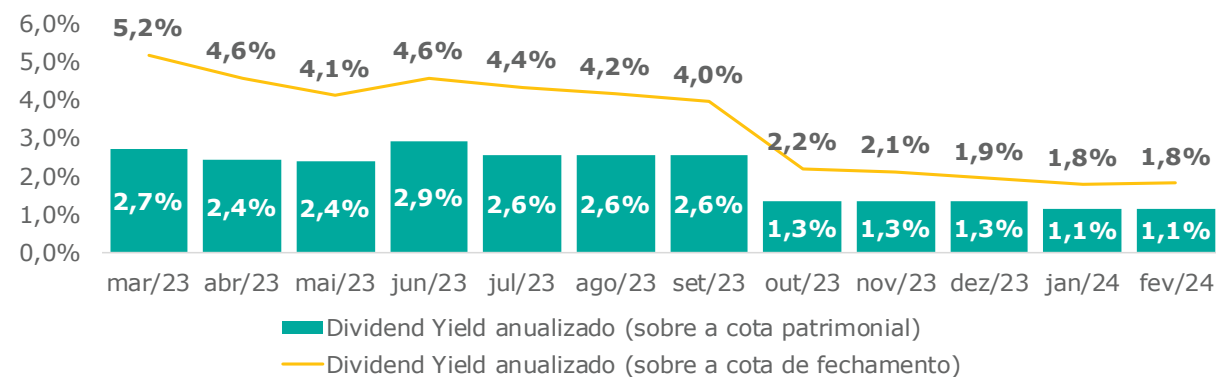
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

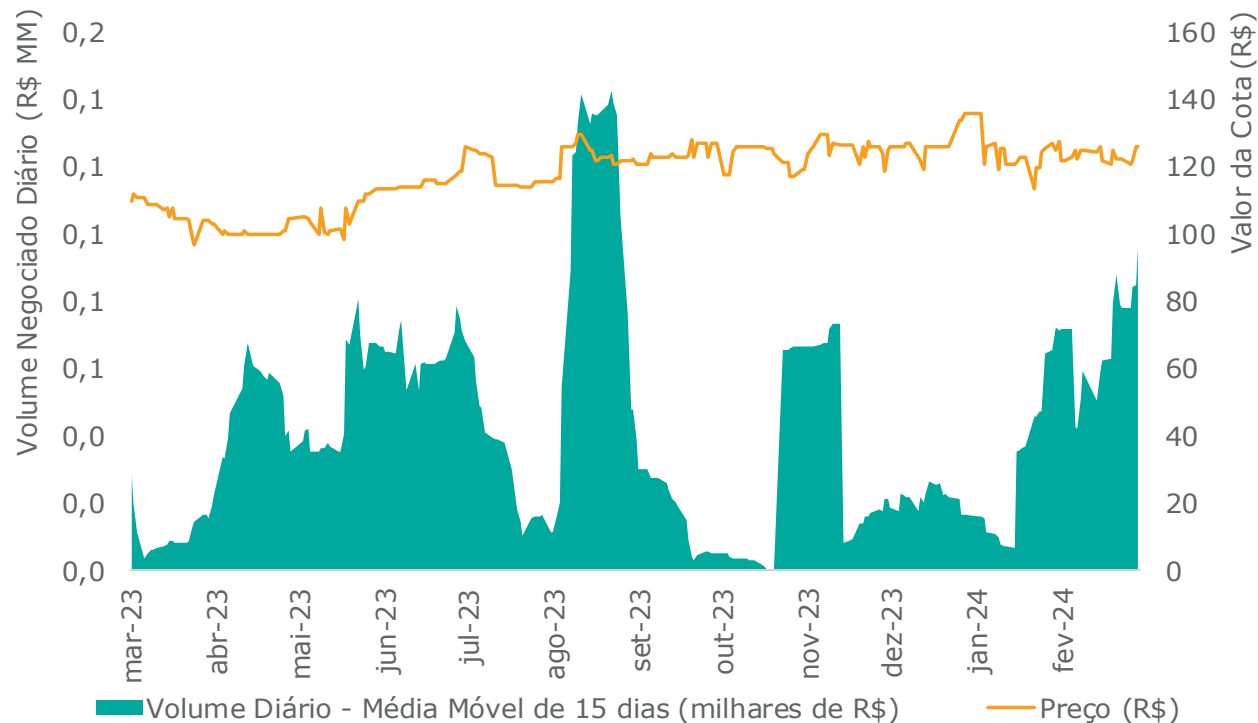




LIQUIDEZ

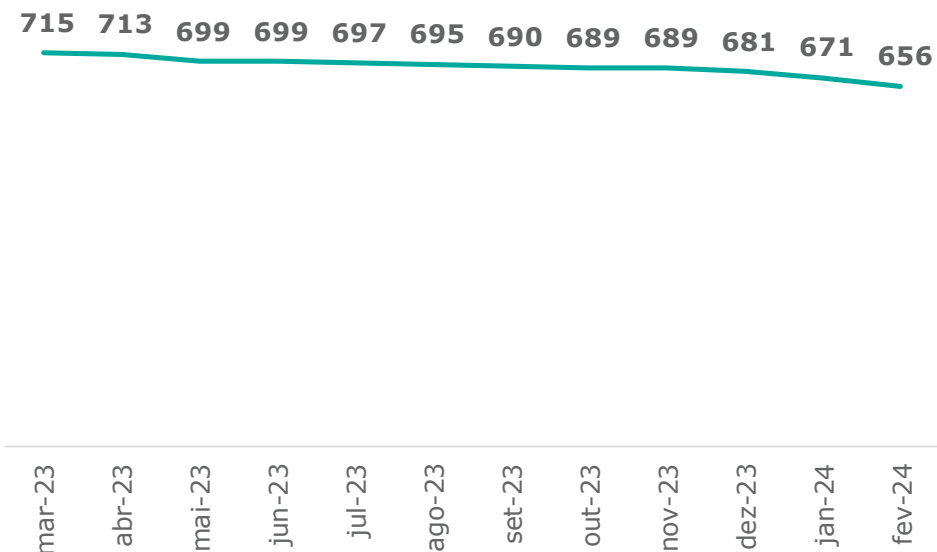
ADTV de **R\$ 77,1 mil** que representa **0,30%** do **market cap** no final do mês

LIQUIDEZ



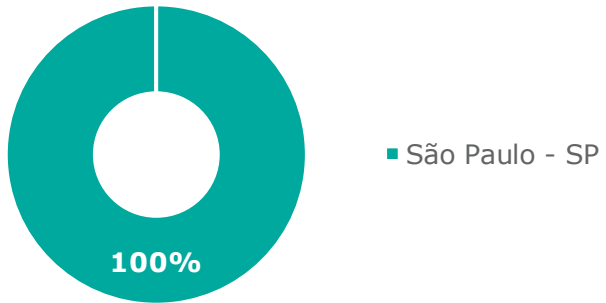
Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



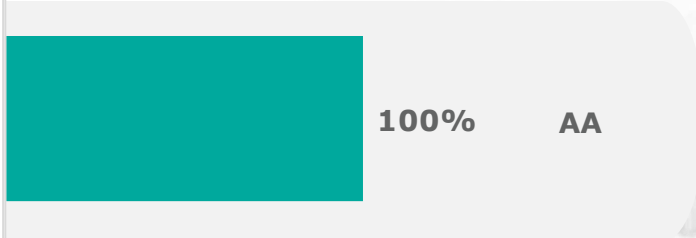
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% 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

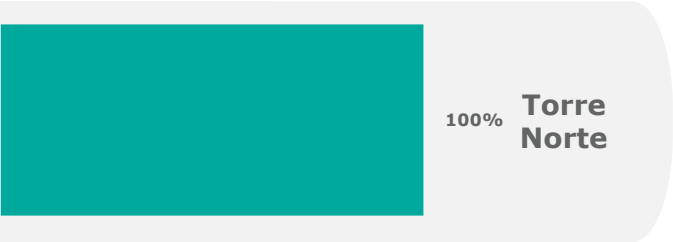
VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
40,7%	54	100%

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

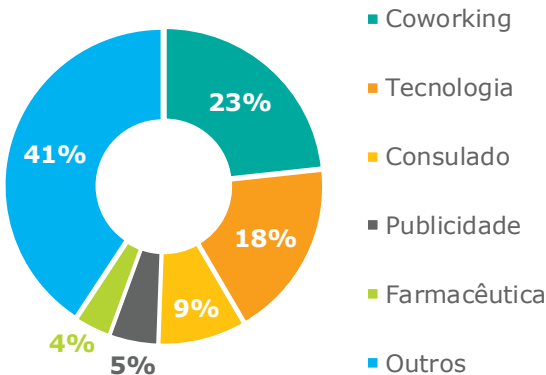
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



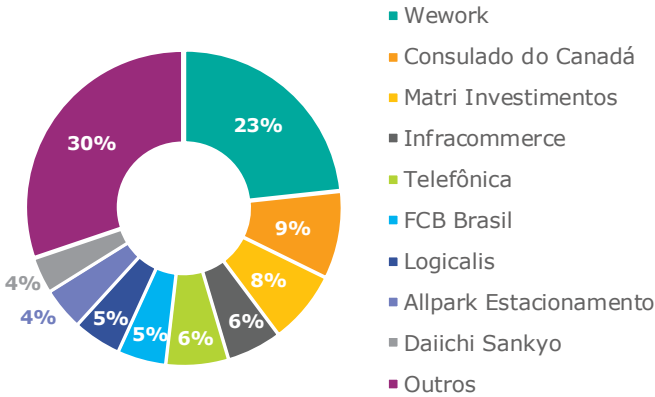
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



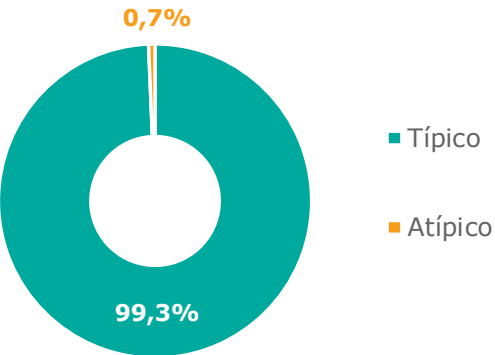
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)²



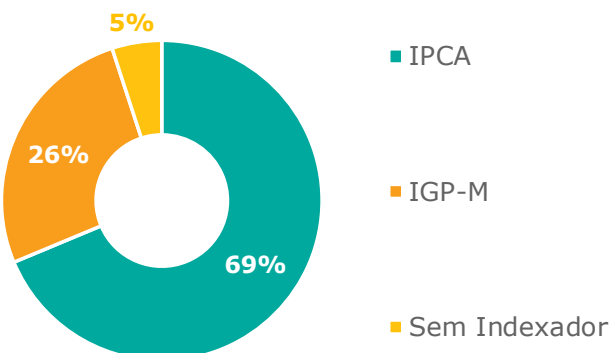
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)²



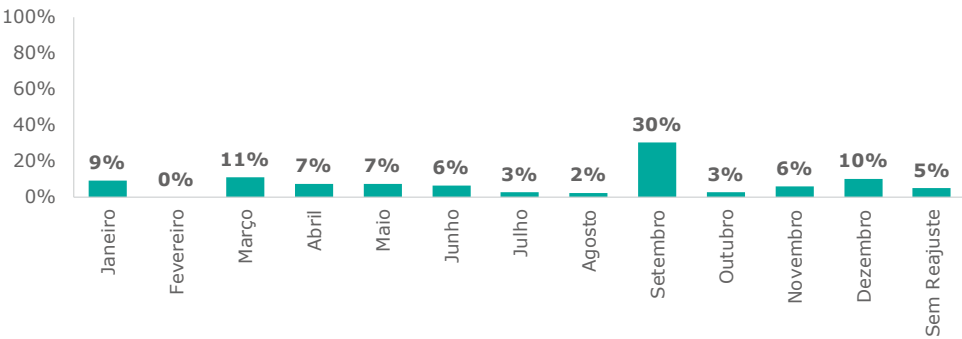
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)³



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



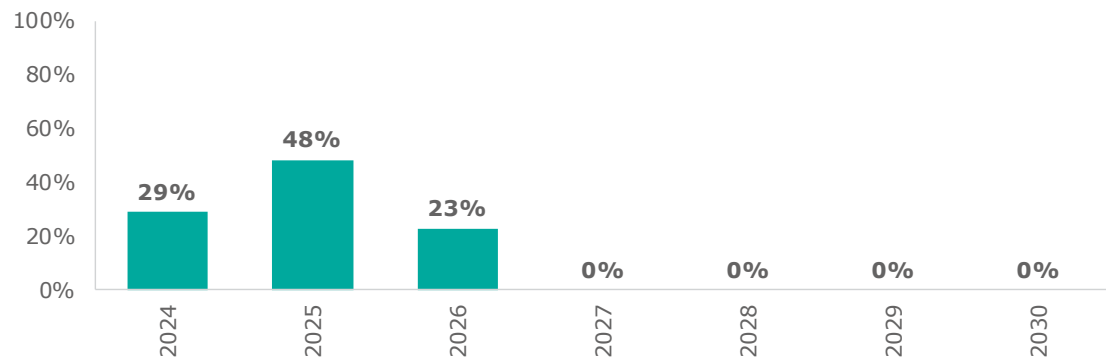
¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro de 2024; ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo; ³Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



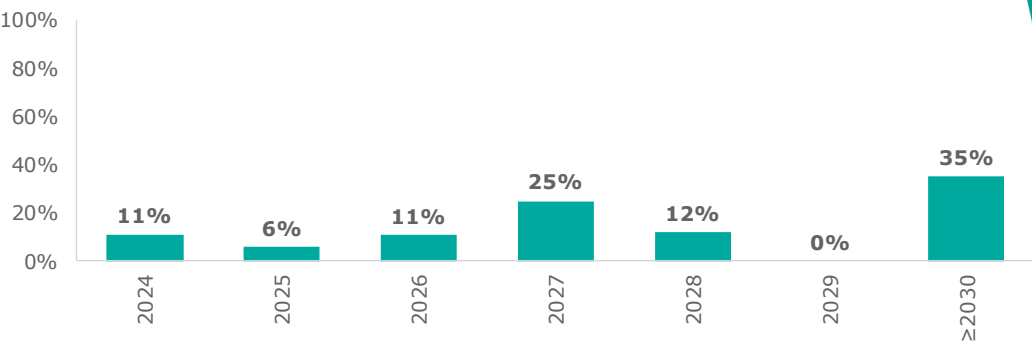
Neste mês não houve movimentações na carteira de locatários do ativo, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 40,7%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT³) é de 4,4 anos. Conforme informado no Fato Relevante divulgado em 13/03 ([clique aqui](#)), alguns locatários estavam inadimplentes³ no fechamento de fevereiro, impactando negativamente a receita imobiliária de forma não recorrente. Em contrapartida, o Fundo recebeu alguns aluguéis vencidos, o que impactou positivamente a receita imobiliária. Considerando o impacto conjunto dos eventos citados, a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,11/cota.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

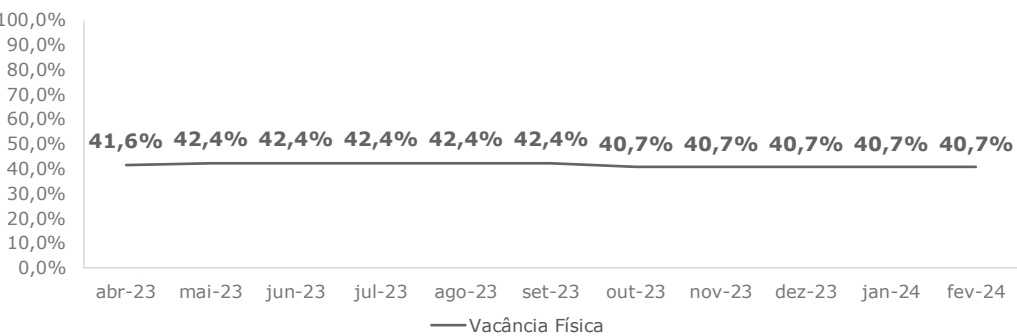


¹Receita referente ao resultado caixa de fevereiro 2024; ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo.

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



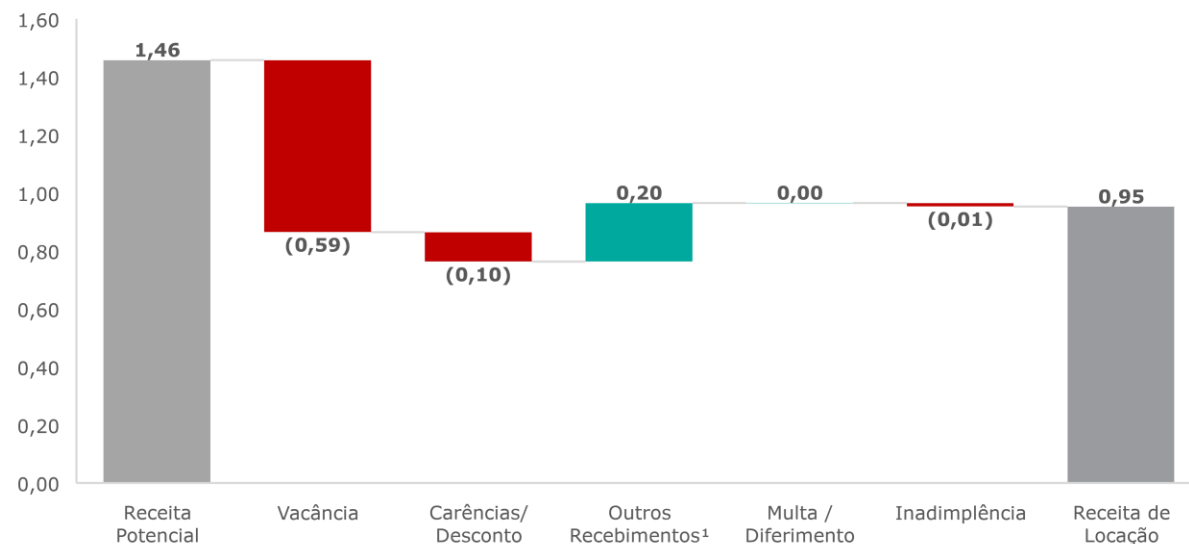
³WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ⁴Estas inadimplências acontecem devido o descasamento entre a data de fechamento contábil e o vencimento dos boletos, com isso, os reconhecimentos dos aluguéis são feitos no caixa do mês subsequente.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

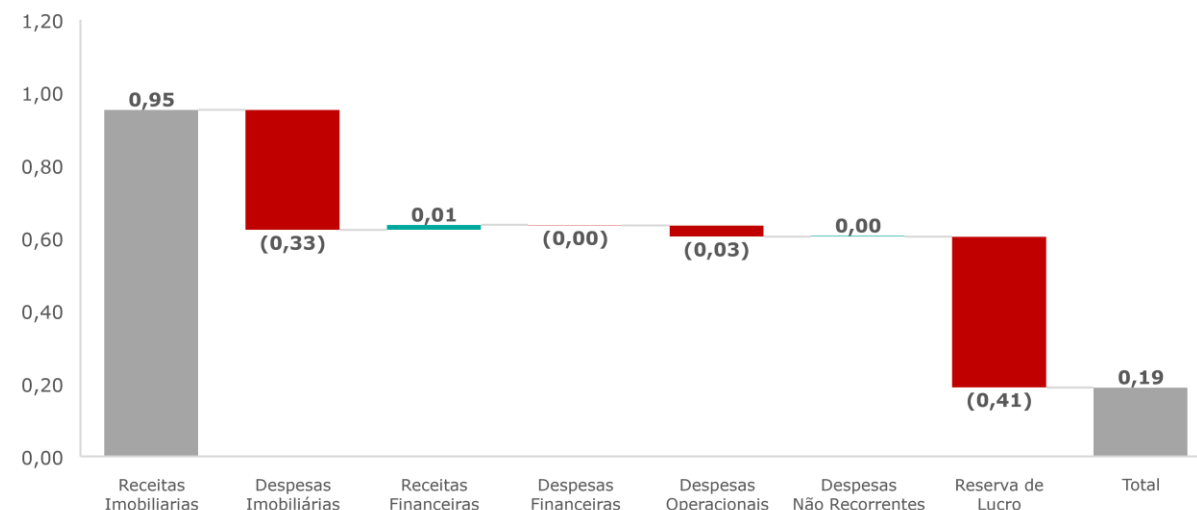
Ao término do mês de fevereiro, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 1,46/cota. Os custos de vacância impactaram negativamente o Fundo em R\$ 0,59/cota. Além disso, houve impacto negativo de R\$ 0,10/cota devido às carências e descontos.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês fevereiro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,60/cota. 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, o Fundo distribuiu neste mês R\$ 0,19/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



¹Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	FEZ-24	FEV24 R\$/cota
Receita Imobiliária	3,75	0,95
Despesas Imobiliárias	(1,30)	(0,33)
Despesas Operacionais	(0,12)	(0,03)
Outras Despesas	0,00	0,00
Despesas - Total	(1,42)	(0,36)
Resultado Operacional	2,33	0,59
Receitas Financeiras	0,06	0,01
Despesas Financeiras	(0,01)	(0,00)
Resultado Financeiro Líquido	0,05	0,01
Lucro Líquido	2,38	0,60
Reserva de Lucro	(1,63)	(0,41)
Resultado Distribuído¹	0,75	0,19
Resultado Distribuído por cota	0,19	

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



LINHA DO TEMPO



Ativo CENU
Torre Norte

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



Ativo CENU
Torre Norte



Ativo CENU
Torre Norte

2023

ABRIL

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

MAIO

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

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

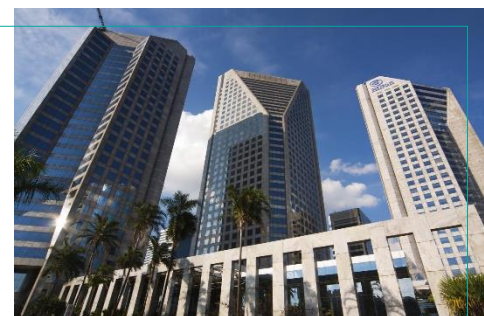
Locado para
múltiplos locatários

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

VBINNEWS

CLIQUE
para assinar e
ficar por dentro
de todas as
novidades

A **newsletter mensal**
da VBI Real Estate que
traz os dividendos dos
FIIs, aparições da VBI
na mídia, um panorama
geral do último mês e
muito mais!



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
mais de **R\$ 10,0** 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.