



**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

ABRIL 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



ACESSE  
NOSSAS REDES



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## ● ABRIL 2024



**PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 786,5 milhões



**VALOR PATRIMONIAL  
DA COTA<sup>1</sup>**

R\$ 199,84



**MARKET  
CAP<sup>1</sup>**

R\$ 476,2 milhões



**COTA DE  
FECHAMENTO<sup>1</sup>**

R\$ 121,00



**P/B**

0,61x



**ADTV**

R\$ 25,0 mil



**NÚMERO DE  
COTISTAS**

641

Conforme informado anteriormente, no mês de março, o locatário Transwolf, entregou as chaves do conjunto locado, pagando o aluguel pro rata devido da competência março. Sendo assim, a receita desse mês foi apenas parcialmente afetada e ainda restam pendências financeiras a serem arcadas por ele nos termos do contrato de locação. A Gestão está adotando as medidas cabíveis para regularização. Desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 40,7%. Adicionalmente, o Fundo foi impactado negativamente pela inadimplência de alguns locatários que representaram menos que 5% da receita. Já no mês de maio, o locatário Matri Investimentos passou a locar o restante do 22º andar, o que irá reduzir a vacância a partir do respectivo mês. A Gestão segue trabalhando para locar o quanto antes as áreas vagas no empreendimento de modo a maximizar o resultado potencial do Fundo. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 4,1 anos.

Está em curso uma Assembleia Geral Extraordinária para aprovar a continuidade da não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% do resultado líquido do Fundo, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções no Ativo Torre Norte. [Clique aqui](#) para acessar a Carta Consulta.

<sup>1</sup>Data base em 30/04; <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

Clique para assistir  
aos **vídeos reports**

Clique para assistir aos  
**podcasts dos relatórios**

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## PLANO DE INVESTIMENTOS E MELHORIAS

Em dezembro de 2023, foi aprovado o Projeto Masterplan, para desenvolver as áreas comuns do edifício Torre Norte, incluindo a revisão de seus espaços e conceitos. Recebemos a proposta de cinco escritórios de arquitetura para realização do projeto, e seguiremos com um teste de conceito de três das propostas. As reuniões de briefing se iniciaram na terceira semana de abril.

Foram contratadas a consultoria Leed O+M, para avaliação da sustentabilidade do edifício que resultou na conquista da certificação com seu potencial no nível máximo, e a consultoria Guia de Rodas, para obtenção do certificado de acessibilidade. Também foi contratado o Núcleo de Real Estate da Poli-Usp, para avaliação do edifício visando fornecer um laudo com os pontos a serem atacados para conquistar a classificação AAA.

## 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 **umentar a sua valorização no mercado**, bem como, a **percepção de valor** frente aos locatários e aos investidores

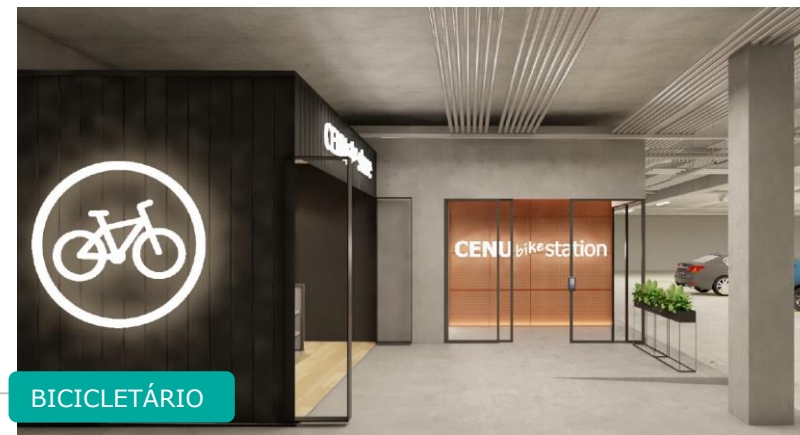
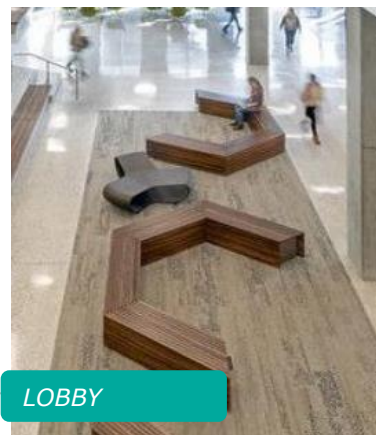
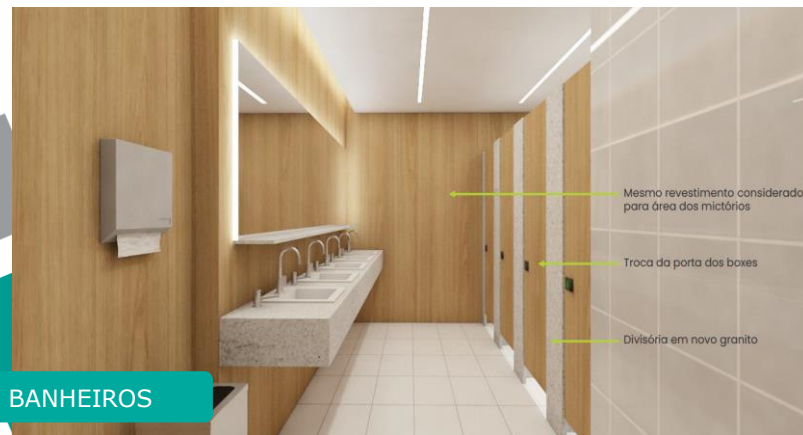
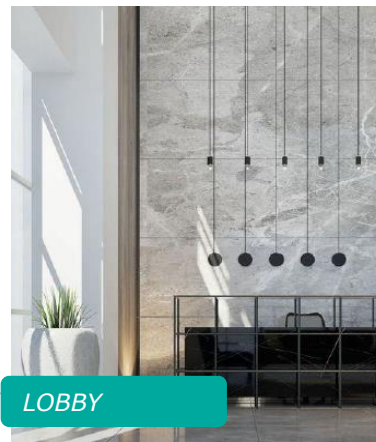
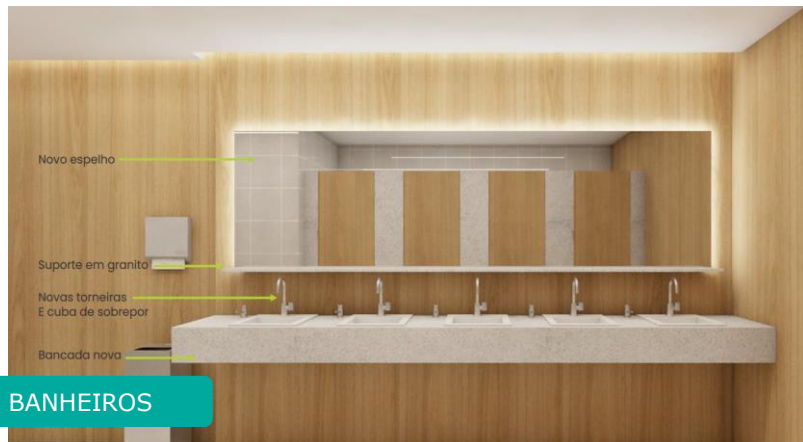
### 3. Value Added

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

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,19/cota

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL<sup>1</sup>

1,1%

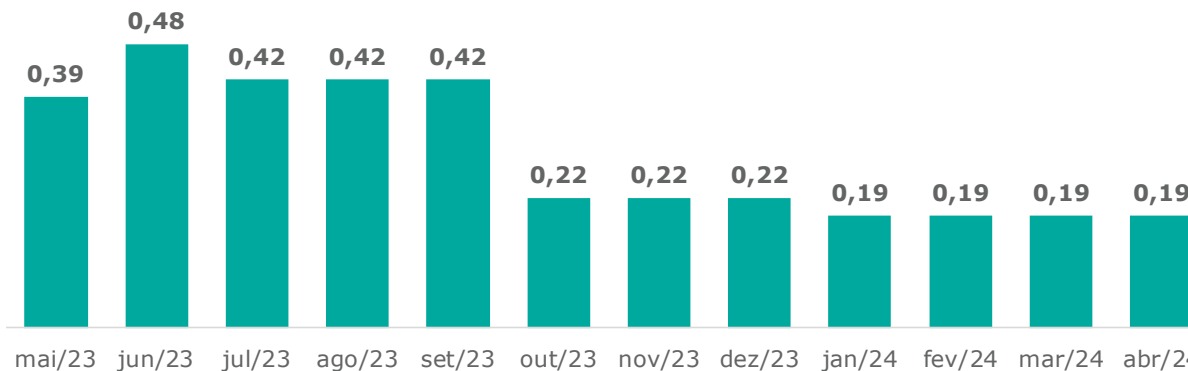
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>

1,9%

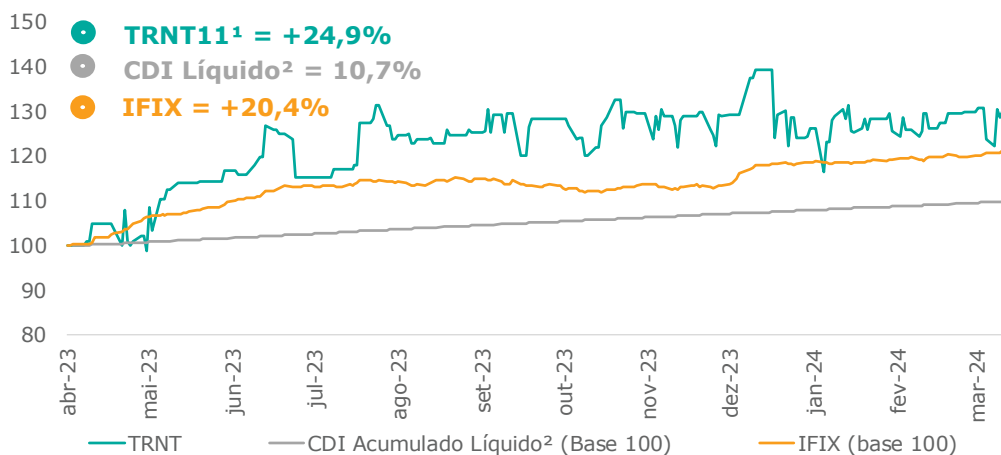
RESERVA ACUMULADA

R\$ 2,46/Cota

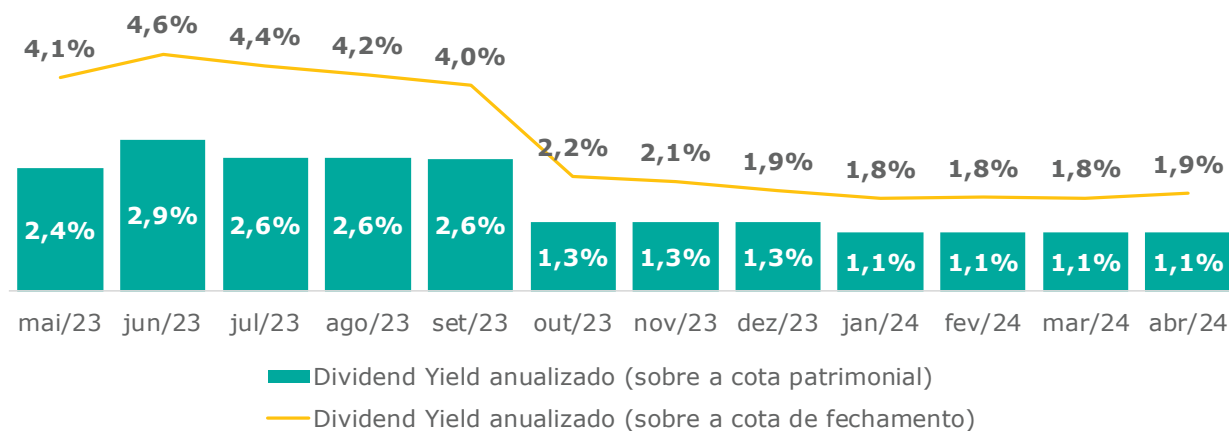
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## DIVIDEND YIELD

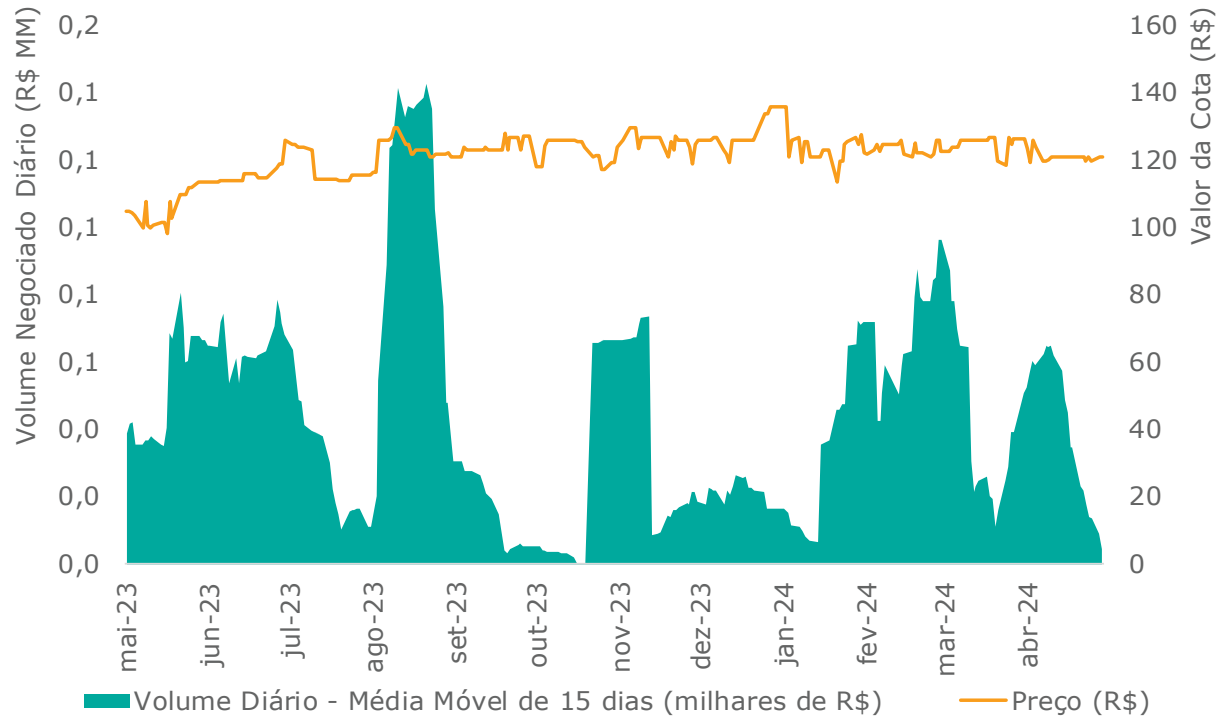




# LIQUIDEZ

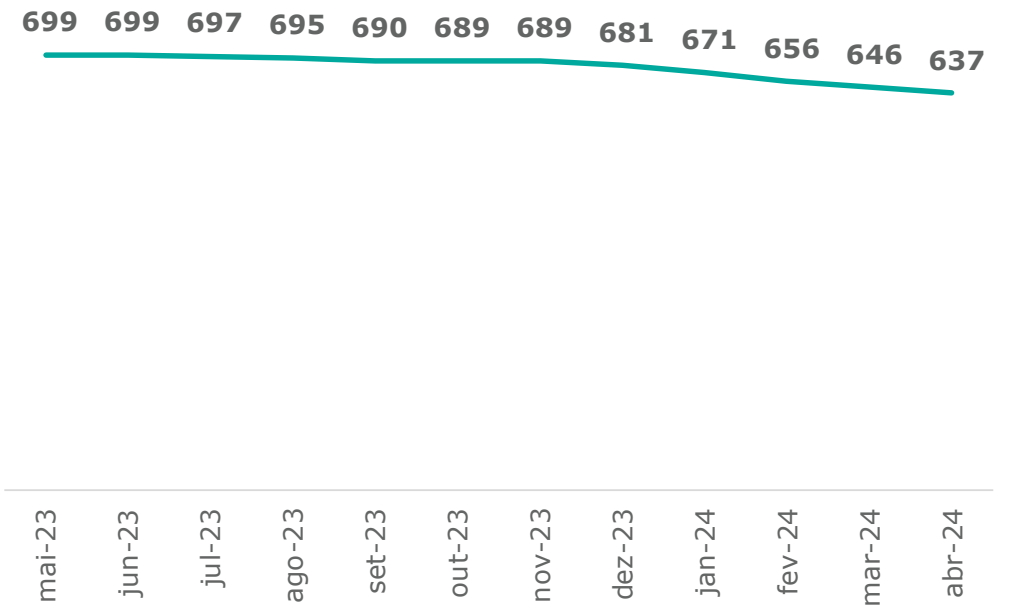
ADTV de R\$ 25,0 mil que representa 0,12% do *market cap*.

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



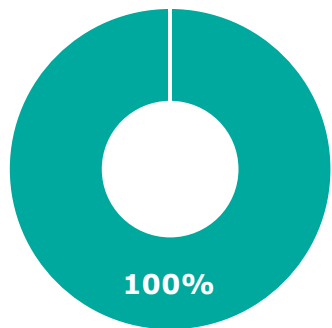
# CARTEIRA DE ATIVO<sup>1,2</sup>



## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

### ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

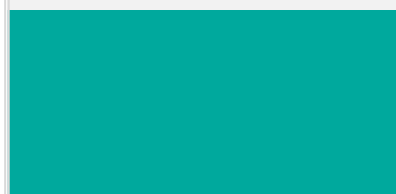
(% receita)



■ São Paulo - SP

### ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



AA

% DETIDO PELO FUNDO

# LOCATÁRIOS

ABL TOTAL (m<sup>2</sup>)

ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m<sup>2</sup>)

100%

24

61.854

61.854

VACÂNCIA FÍSICA

PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)

% DA RECEITA

40,7%

52

100%

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

Av. Roberto Marinho

Av. das Nações Unidas

Av. dos Bandeirantes

CENU Torre Norte

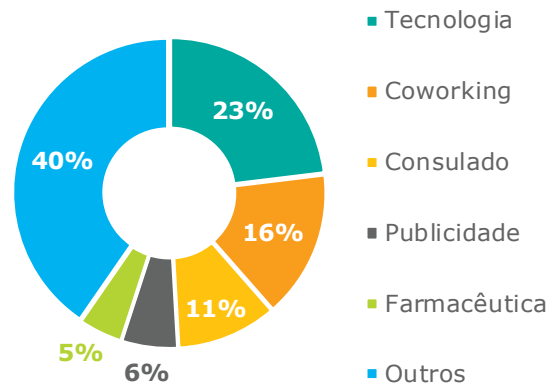
# CARTEIRA DE ATIVO<sup>1,2</sup>



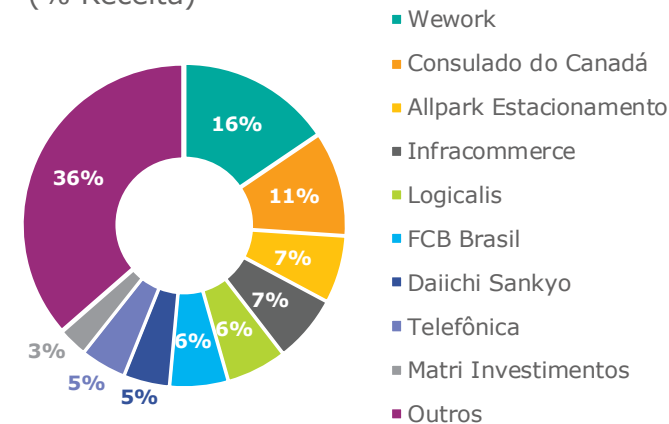
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



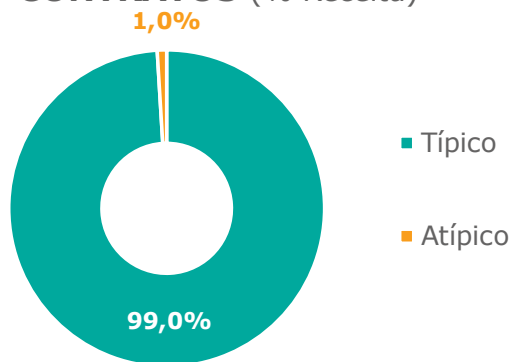
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)<sup>2</sup>



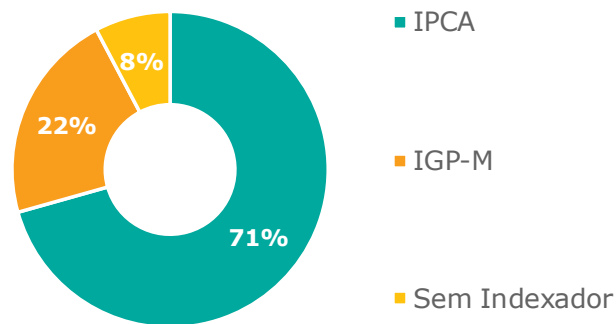
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)<sup>2</sup>



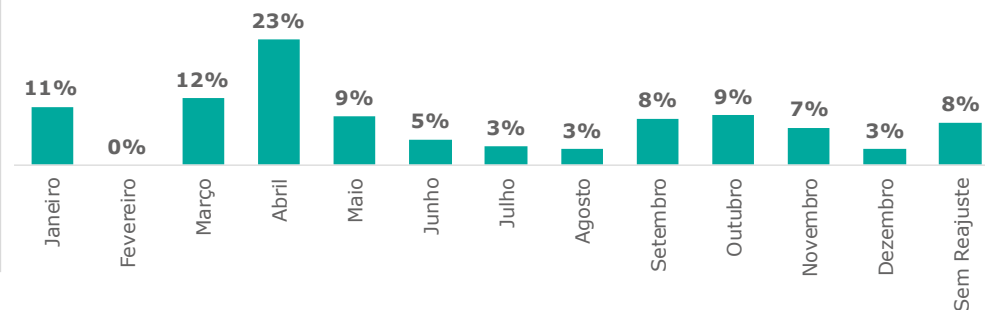
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)<sup>3</sup>



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



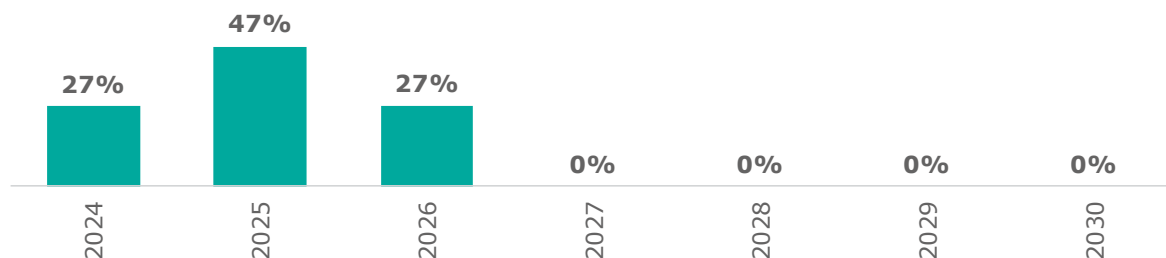
<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de abril de 2024; <sup>2</sup>Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo; <sup>3</sup>Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

# CARTEIRA DE ATIVO<sup>1,2,3</sup>



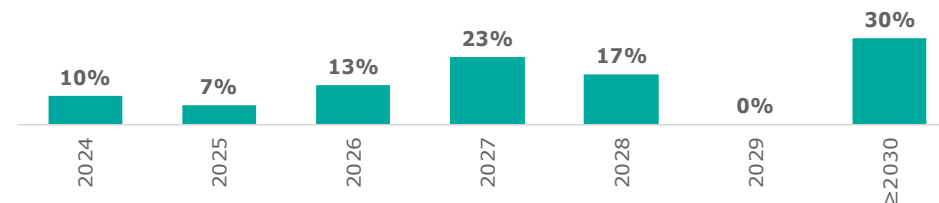
Conforme informado anteriormente, no mês de março, o locatário denominado Transwolf, entregou as chaves do conjunto locado, pagando o aluguel pro rata devido da competência março. Sendo assim, a receita desse mês foi apenas parcialmente afetada e ainda restam pendências financeiras a serem arcadas por ele nos termos do contrato de locação. A Gestão está adotando as medidas cabíveis para regularização. Desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 40,7%. Adicionalmente, o Fundo foi impactado negativamente pela inadimplência de alguns locatários que representaram menos que 5% da receita. A Gestão segue trabalhando para locar o quanto antes as áreas vagas no empreendimento de modo a maximizar o resultado potencial do Fundo. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>4</sup>) é de 4,1 anos.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

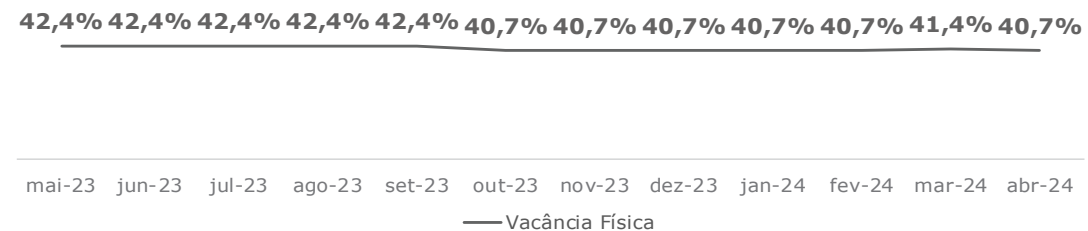


<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de abril de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; <sup>2</sup>Receita referente ao resultado caixa de abril 2024; <sup>3</sup>Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo.

## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA



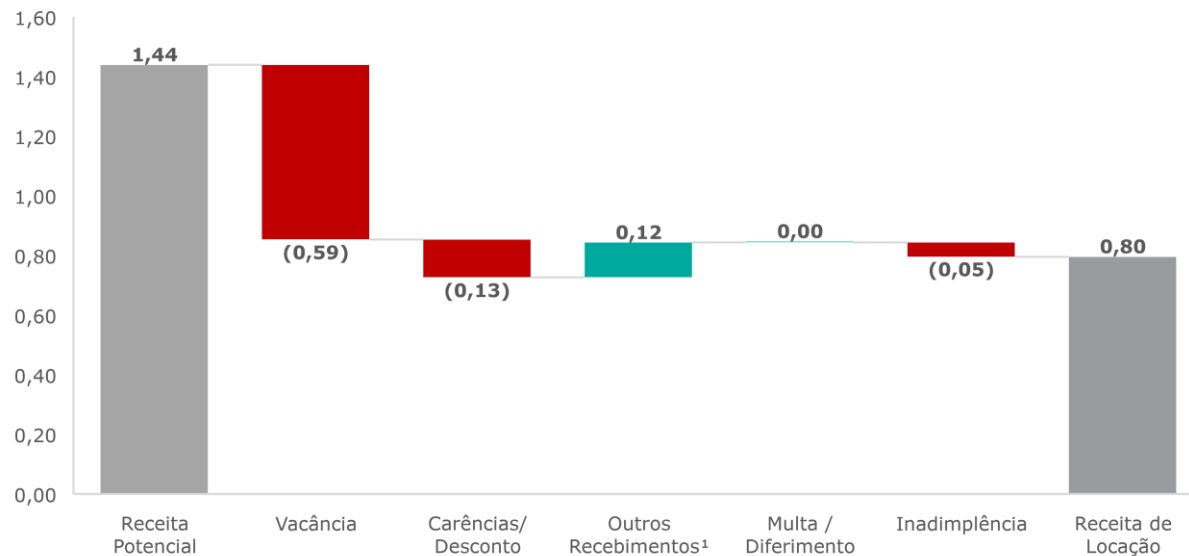
<sup>4</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; <sup>4</sup>Estas inadimplências acontecem devido o descasamento entre a data de fechamento contábil e o vencimento dos boletos, com isso, os reconhecimentos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



# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

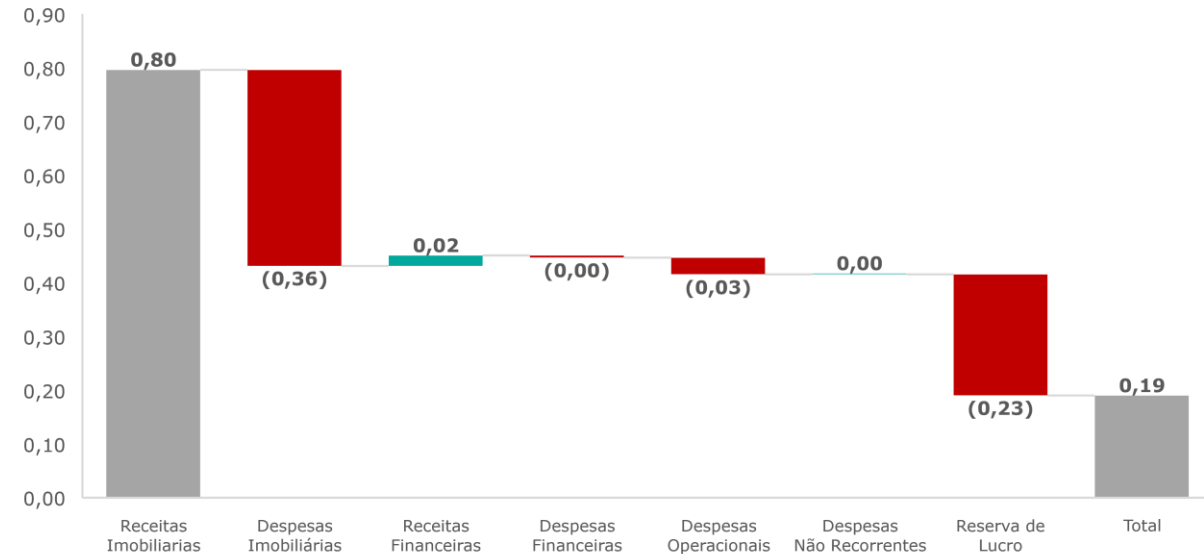
Ao término do mês de abril, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 1,44/cota. Os custos de vacância impactaram negativamente o Fundo em R\$ 0,59/cota. Além disso, houve impacto negativo de R\$ 0,13/cota devido às carências e descontos e de R\$ R\$ 0,05/cota devido à Inadimplência.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de abril, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,42/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



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

# RESULTADO



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

MÊS CAIXA →	ABR-24	ABR-24 R\$/cota
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3,13</b>	<b>0,80</b>
Despesas Imobiliárias	(1,44)	(0,36)
Despesas Operacionais	(0,12)	(0,03)
Outras Despesas	0,00	0,00
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1,56)</b>	<b>(0,40)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1,57</b>	<b>0,40</b>
Receitas Financeiras	0,08	0,02
Despesas Financeiras	(0,02)	(0,00)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>0,06</b>	<b>0,02</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>1,63</b>	<b>0,42</b>
Reserva de Lucro	(0,89)	(0,23)
<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>	

<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.



# LINHA DO TEMPO



2001

OUTUBRO

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

JULHO

- **10ª emissão** FII Torre Norte  
**Captação** 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**

# DETALHAMENTO DO ATIVO



## CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS CENU - TORRE NORTE

CONSTRUÇÃO

1999

ADQUIRIDO EM

2001

ÁREA DO  
TERRENO

32.367 m<sup>2</sup>

ABL DO ATIVO

61.854 m<sup>2</sup>

QUADRO DE  
ÁREAS

1.562 m<sup>2</sup> a  
1.887 m<sup>2</sup>

LOCATÁRIOS

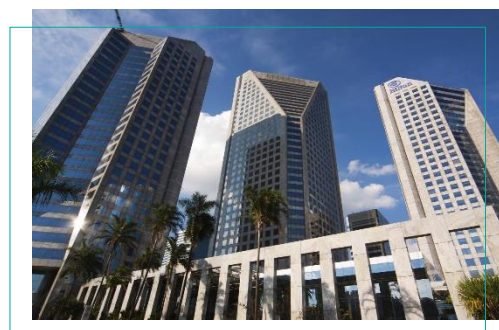
Locado para  
múltiplos locatários

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!

**VBINNEWS**  
— 3ª EDIÇÃO —



SOBRE

# O GESTOR

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

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

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2024**

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](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.