



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE
(TRNT11)

JULHO 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



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

● JULHO 2024



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 792,1 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 201,28



MARKET CAP¹

R\$ 407,8 milhões



COTA DE FECHAMENTO¹

R\$ 103,61



P/B

0,51x



ADTV

R\$ 12,5 mil



NÚMERO DE COTISTAS

625

No mês de julho, o locatário NW Group passou a ocupar o restante do 33º andar, o Fundo fará jus da receita após o período de carência. Desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 40,6%. Adicionalmente, o Fundo foi impactado negativamente pela inadimplência do locatário Wework, conforme informado via Fato Relevante publicado em 13/08 ([clique aqui](#)), e a inadimplência de alguns locatários que representaram menos que 5% da receita. A Gestão está em tratativas com o locatário Wework para regularização dos valores em aberto. Ainda no mês de julho, a Infracommerce iniciou o pagamento da multa por rescisão antecipada do contrato, o que, junto ao pagamento da multa realizado pela Transwolf, impactou positivamente, de forma não recorrente, a receita deste mês. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,2 anos.

Adicionalmente, em agosto o locatário Teixeira Duarte concluiu sua expansão para 1.774 m² no 2º andar e a TBW passou a ocupar 550 m² 35º andar. Considerando essas movimentações, a vacância física projetada irá reduzir para 38,7%.

¹Data base em 31/07; ²WAULT (*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**





O **Patria Investimentos** anuncia a conclusão de **100%** da aquisição da **VBI Real Estate** e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A **VBI**, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o **Patria**.

Os fundos **continuarão sob gestão** dos respectivos **times de gestão** liderados por **Rodrigo Abbud** e **Ken Wainer**, sócios fundadores da VBI e agora **sócios do Patria**.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é o **Patria Investimentos**?

- Gestora **líder** em **gestão de ativos alternativos** na **América Latina**;
- **35 anos** de **experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Classes de ativos: **private equity**, **infraestrutura**, **crédito**, **public equities** e **real estate**;
- Soma + de **R\$ 200 bilhões** de **ativos sob gestão**.

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. Após as provas de conceitos realizadas em julho, foi escolhida o escritório Superlimão para realização do projeto.

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

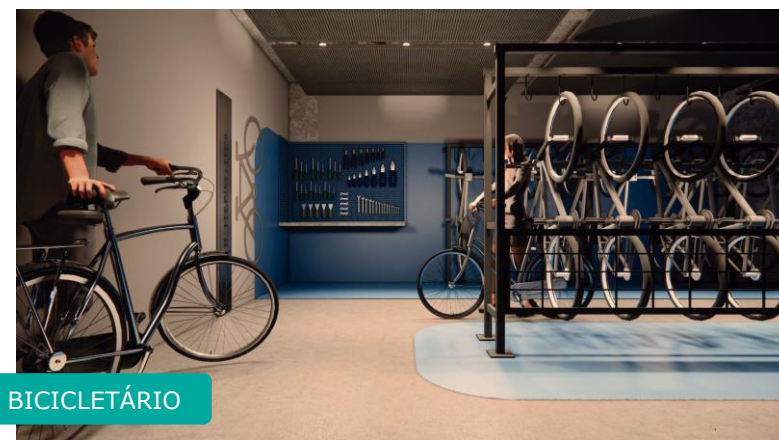
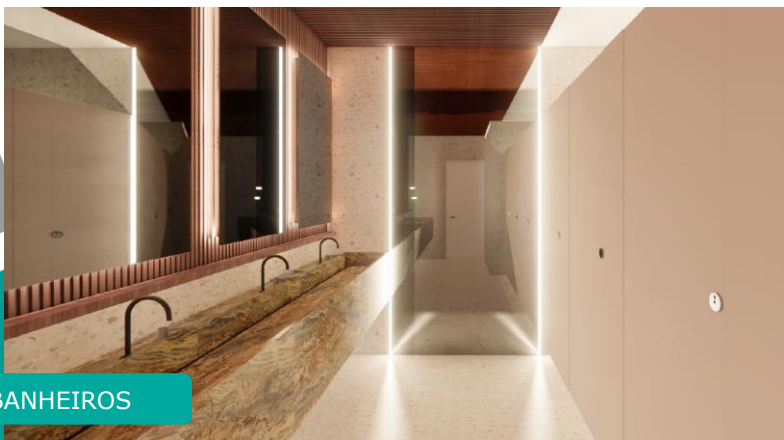
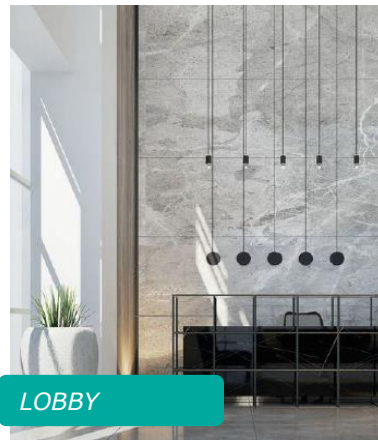
3. Value Added

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.

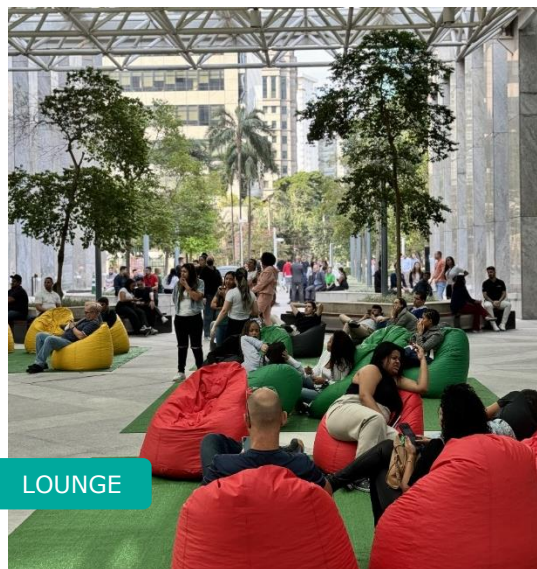
PROJETO DE *RETROFIT* DOS BANHEIROS, *LOBBY* E BICICLETÁRIO



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Seguindo a proposta de reposicionamento do Ativo, foi contratada uma consultoria de marketing para revisão da identidade visual e da marca do CENU, em busca de torna-lo mais atraente na perspectiva dos locatários. Adicionalmente, foi elaborado um calendário de diversos eventos para os locatários ao longo de 2024. O primeiro evento realizado foi a cobertura dos Jogos Olímpicos de Paris 2024, em um espaço dedicado com telas fornecidas pela Eletromídia espalhadas por todo o complexo, além de comeres e bebidas disponíveis para consumo no local.

TRANSMISSÃO JOGOS OLÍMPICOS DE PARIS 2024



Imagens do evento



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,00/cota

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL¹

0,0%

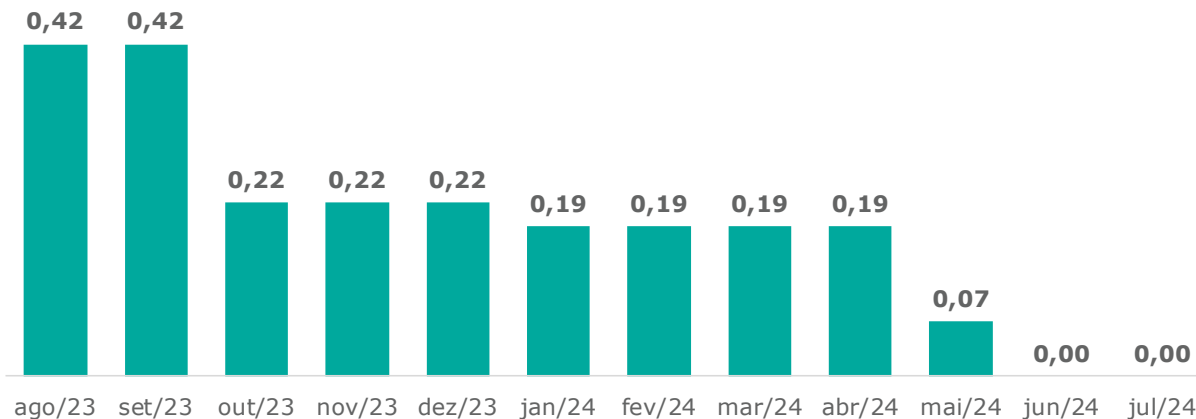
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO¹

0,0%

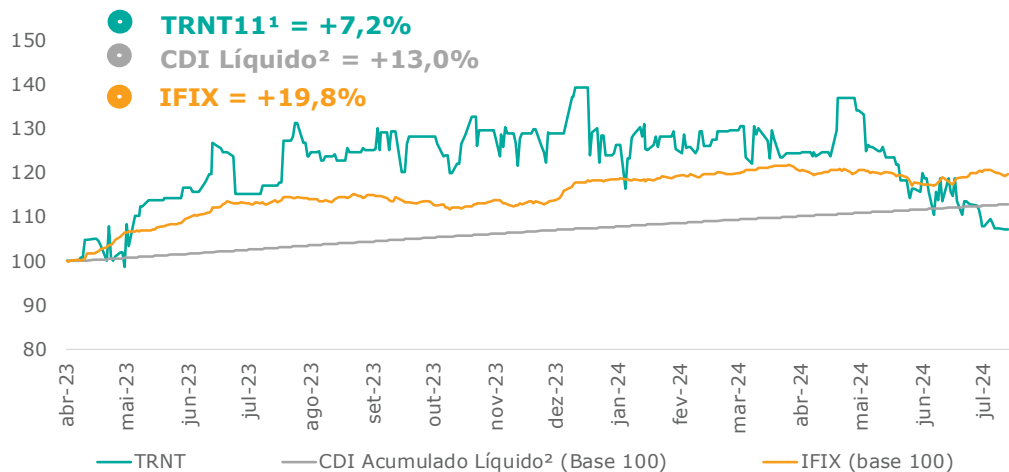
RESERVA ACUMULADA

R\$ 3,25/Cota

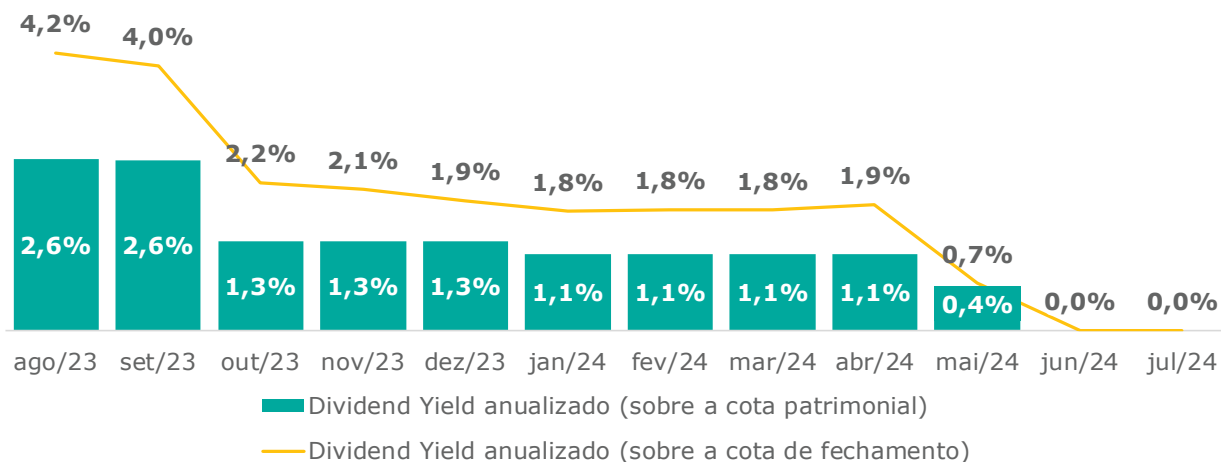
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

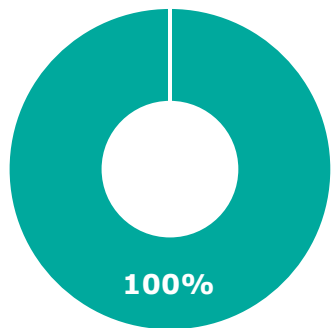


CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

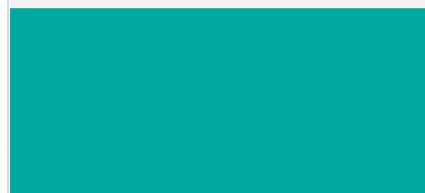
(% receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



100% AA

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

40,6%

51

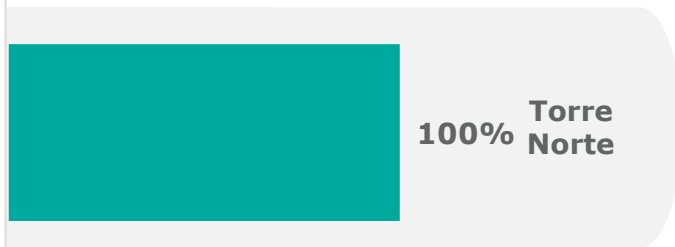
100%

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

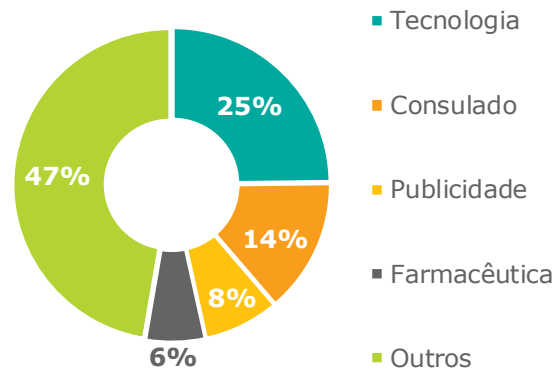
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



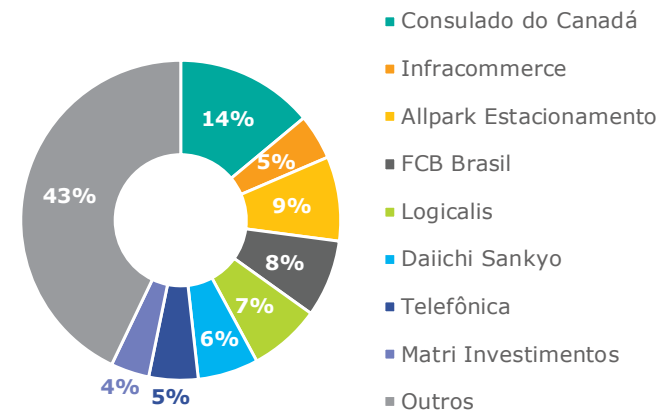
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



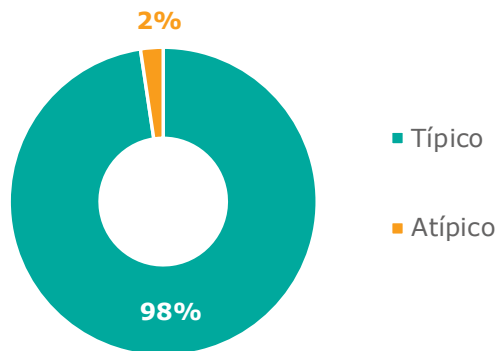
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)²



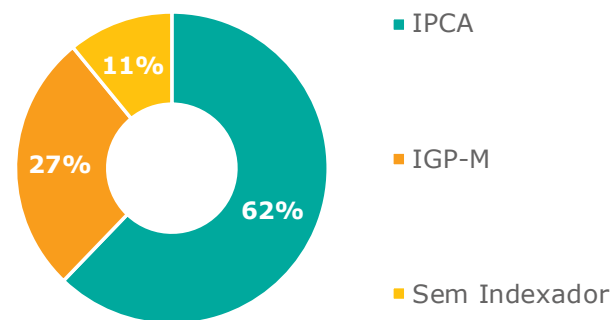
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)²



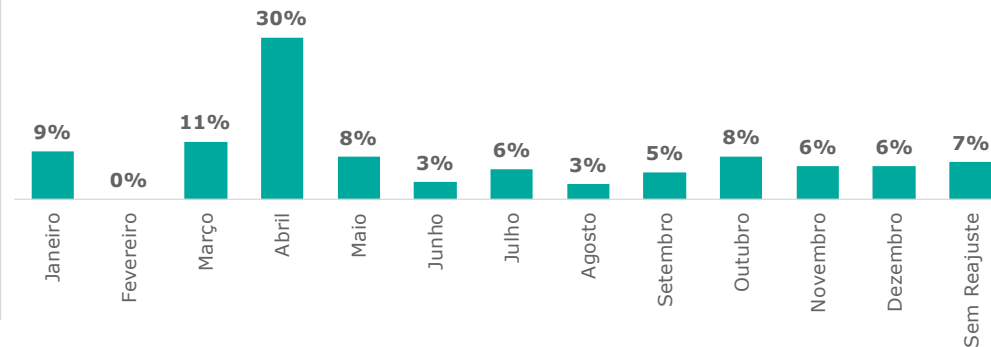
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)³



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



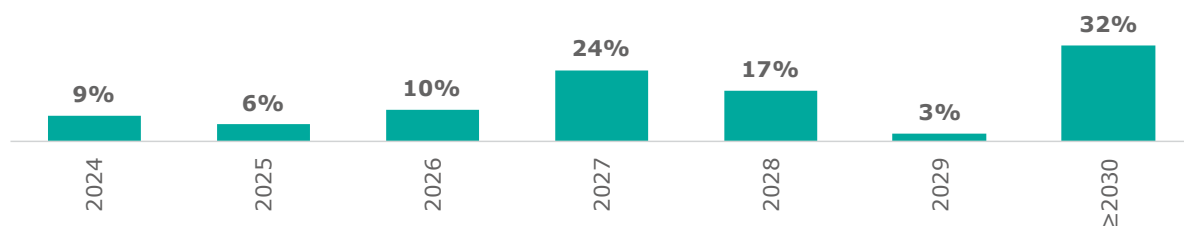
¹Receita referente ao resultado-caixa de julho de 2024; ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo; ³Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

CARTEIRA DE ATIVO^{1,2,3}



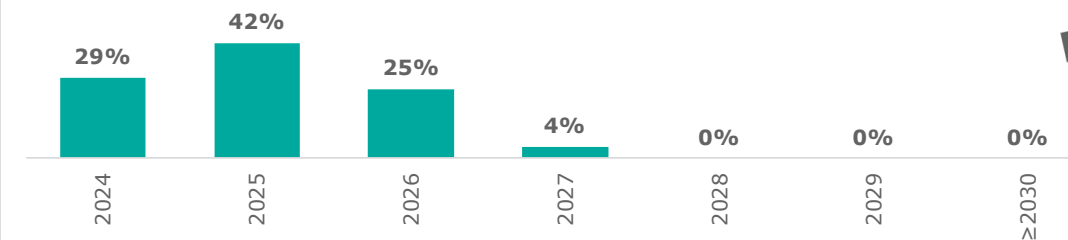
No mês de julho, o locatário NW Group passou a ocupar o restante do 33º andar, o Fundo fará jus da receita após o período de carência. Desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 40,6%. Adicionalmente, o Fundo foi impactado negativamente pela inadimplência do locatário Wework, conforme informado via Fato Relevante publicado em 13/08 ([clique aqui](#)), e a inadimplência de alguns locatários que representaram menos que 5% da receita. A Gestão está em tratativas com o locatário Wework para regularização dos valores em aberto. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,2 anos.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

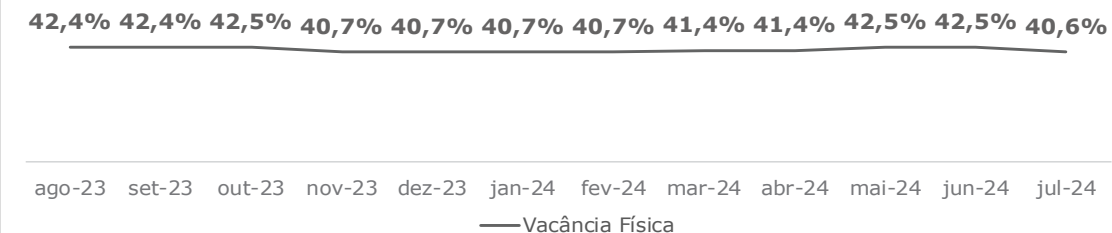


¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de julho de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²Receita referente ao resultado caixa de julho 2024; ³Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento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

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



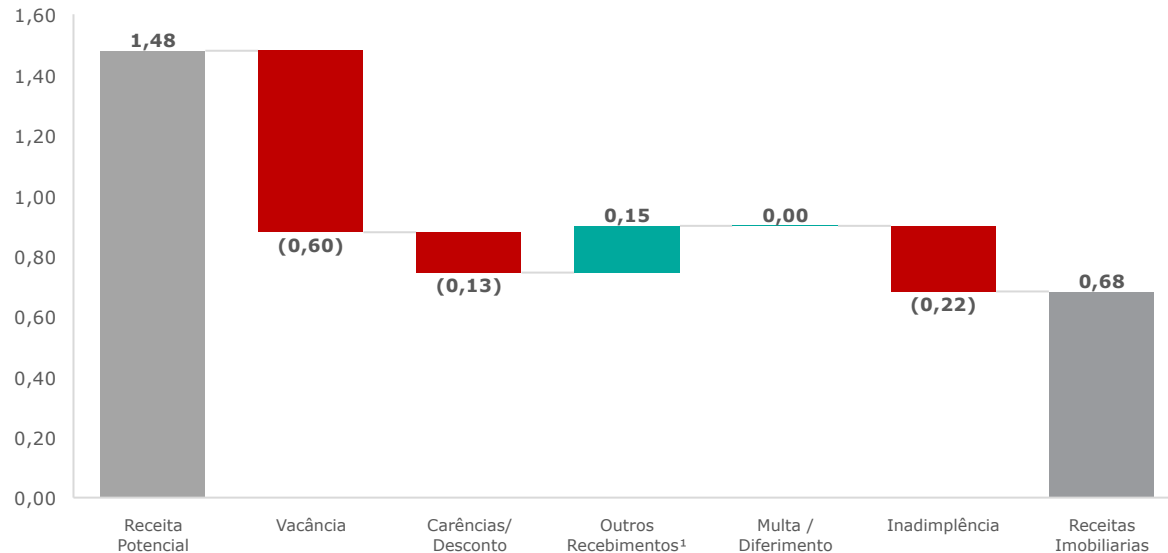
⁴WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ⁴Estas inadimplências acontecem devido o descasamento entre a data de fechamento contábil e o vencimento dos boletos, com isso, os reconhecimentos dos alugueis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



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

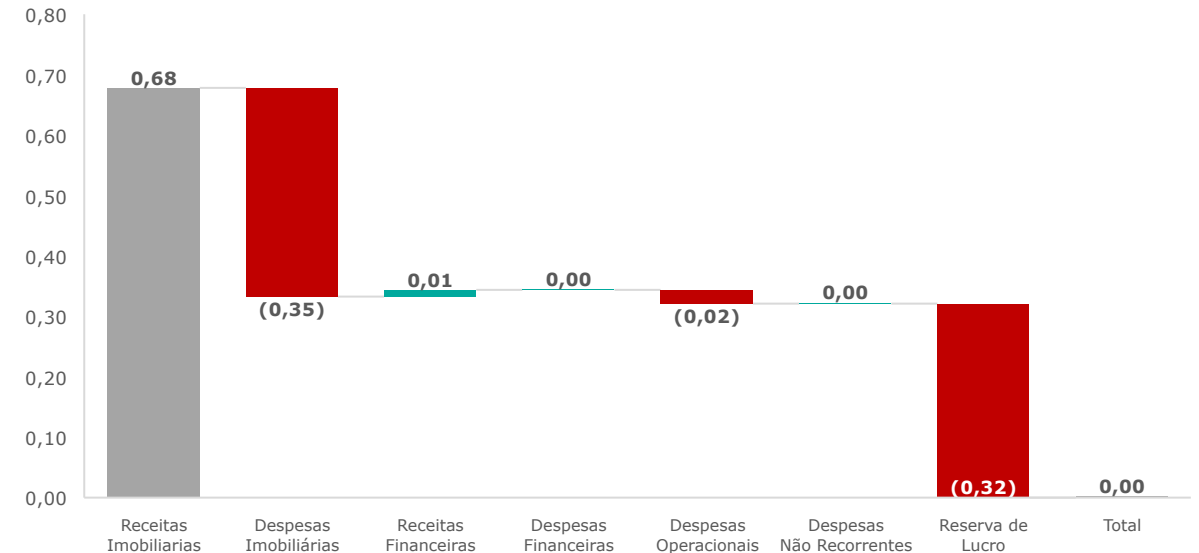
Ao término do mês de julho, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 1,48/cota. Os custos de vacância impactaram negativamente o Fundo em R\$ 0,60/cota. Além disso, houve impacto negativo de R\$ 0,13/cota devido às carências e descontos e de R\$ 0,22/cota devido à Inadimplência. Em compensação, outros recebimentos impactaram a receita positivamente em R\$ 0,15/cota. Em compensação, outros recebimentos impactaram a receita positivamente em R\$ 0,15/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de julho, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,32/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 e devido aos impactos da Inadimplência nos últimos 3 meses, o Fundo não distribuiu rendimentos neste mês.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



¹Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo, o pagamento de aluguéis que estavam inadimplentes da última competência, como também o pagamento das multas por rescisão antecipada do contrato pelos antigos locatários Transwolf e Infracommerce.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

| MÊS CAIXA → | JUL-24 | JUL-24 R\$/cota |
|--|---------------|--------------------|
| Receita Imobiliária | 2,67 | 0,68 |
| Despesas Imobiliárias | (1,36) | (0,35) |
| Despesas Operacionais | (0,09) | (0,02) |
| Outras Despesas | 0,00 | 0,00 |
| Despesas - Total | (1,45) | (0,37) |
| Resultado Operacional | 1,22 | 0,31 |
| Receitas Financeiras | 0,04 | 0,01 |
| Despesas Financeiras | 0,00 | 0,00 |
| Resultado Financeiro Líquido | 0,04 | 0,01 |
| Lucro Líquido | 1,26 | 0,32 |
| Reserva de Lucro | (1,26) | (0,32) |
| Resultado Distribuído¹ | 0,00 | 0,00 |
| Resultado Distribuído por cota | 0,00 | |

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

O **SITE** da VBI
está de
CARA NOVA!

A partir de agora, o site da
passa a ser **UM SÓ**,
unificando todos os **Fundos**
em **uma única URL**

CLIQUE AQUI e confira



Ou acesse www.vbi realestate.com



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**

AGOSTO

PATRIA

anuncia a **conclusão de 100%** da aquisição da **VBI Real Estate** e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

2024

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

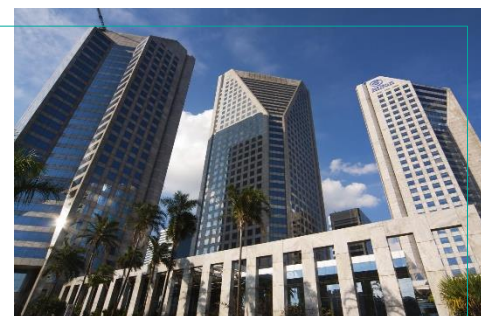
Locado para
múltiplos locatários

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

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\$ 10,5** 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

www.TRNT11.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP



Gestão de Recursos

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 a 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.