

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII TORRE NORTE  
**(TRNT11)**

PATRIA

NOVEMBRO 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

Pátria - VBI Asset Management Ltda.

### 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



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI



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

 PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>

R\$ 682,3 milhões

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

R\$ 173,37

 MARKET CAP<sup>1</sup>

R\$ 495,3 milhões

 COTA DE FECHAMENTO<sup>1</sup>

R\$ 125,86

 P/B

0,73x

 ADTV

R\$ 44,5 mil

 NÚMERO DE COTISTAS

576

<sup>1</sup>Data base em 29/11; <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

## ● NOVEMBRO 2024

Destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais:

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de novembro, não houve movimentação na carteira de locatários. Desta forma, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 38,0% e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) de 3,8 anos.
- Já no mês de dezembro, o locatário Startse passou a ocupar 1.832 m<sup>2</sup> de ABL no 9º andar. Após o período de carência, a receita imobiliária do Fundo terá um impacto positivo de R\$ 0,03/cota na receita imobiliária do Fundo.
- Com a entrada do locatário Startse e a saída esperada do locatário Azevedo Travassos em janeiro de 2025, a vacância física projetada é de 35,8%.
- Também no mês de dezembro, foram entregues as obras do BTS da empresa Indigo Agro que já passou a ocupar 524 m<sup>2</sup> no 26º andar a partir do dia 09/12, desde o início do contrato o impacto na receita mensal é de aprox 0,01/cota.

### REAJUSTES E REVISIONAIS:


- Os reajustes dos locatários Sephora e Orbia previstos para o mês de novembro foram realizados conforme programado.


### ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- Em 29/11, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

### RENDIMENTOS:

- No mês de novembro, não foram distribuídos rendimentos. Conforme informado no mês de setembro, alteramos a forma de divulgação da reserva acumulada ajustando para demonstrar a reserva disponível para distribuição, considerando o uso do resultado para reinvestimento no Ativo, conforme aprovado em AGE sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções, em maio de 2024 ([clique aqui](#)).
- Ao final do mês, o Fundo possuía uma reserva disponível para distribuição de R\$ 2,19/cota.

 Clique para assistir aos videos reports

 Clique para assistir aos podcasts dos relatórios

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## SUBCLASSES:

No dia 19/11 foi divulgado o Termo de Apuração da Assembleia Geral Extraordinária aprovando diversos temas, entre eles a adaptação do Fundo para a resolução CVM nº 175 e a criação da subclasse de cotas do Fundo. Para mais informações, [clique aqui](#) para acessar o Termo de Apuração. Em complemento, no dia 10/12, foi divulgado o Fato Relevante sobre os procedimentos a respeito das subclasses, conforme descrito abaixo;

- a. "Subclasse A": composta pelo total de 569.371 (quinhentos e sessenta e nove mil e trezentos e setenta e uma) cotas, sendo identificada pelo Ticker "TRNT11". As cotas da Subclasse A continuarão sendo negociadas no ambiente Bolsa sem restrições.
  
- a. "Subclasse B": composta pelo total de 3.366.191 (três milhões, trezentos e sessenta e seis mil e cento e noventa e uma) cotas, sendo identificadas pelo Ticker "TRNT15". A Subclasse B é listada em ambiente de bolsa, sendo que suas cotas permanecerão no custodiante que o investidor manifestou e só poderão negociar suas cotas após o dia 31 de dezembro de 2026 ("Subclasse B").

Para acessar o Regulamento, [clique aqui](#).

Para acessar o Fato Relevante, [clique aqui](#).

# 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 agosto, 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 Manuências 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 as áreas comuns, os sanitários, o *lobby*, e o bicicletário, além de revitalização em todo o paisagismo do Ativo.

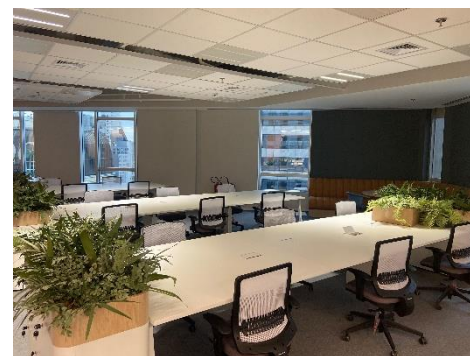
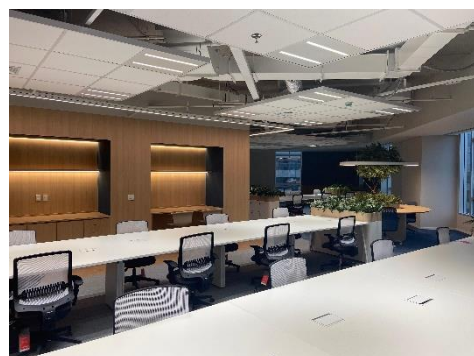
## PROJETO DE RETROFIT DAS ÁREAS COMUNS



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

**PROJETO TURNKEY:** Seguindo as tendências do mercado imobiliário corporativo, o Fundo está investindo em um projeto Turnkey no edifício Torre Norte em parceria com a construtora CH3. O aluguel pago pelos locatários nesse modelo Turnkey é composto pelo valor do aluguel em si, o custo da obra e a remuneração do investimento.

## PROJETO TURNKEY



# 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 com diversos eventos para os locatários ao longo de 2024. No mês de novembro, foi realizada uma aula de yoga no espaço do heliponto do Ativo.

## AULA DE YOGA - CENU



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Seguindo o calendário de eventos, no mês de dezembro foi realizada uma feira de natal no espaço *boulevard*.

## FEIRA DE NATAL - CENU





# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,00/cota

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

0,0%

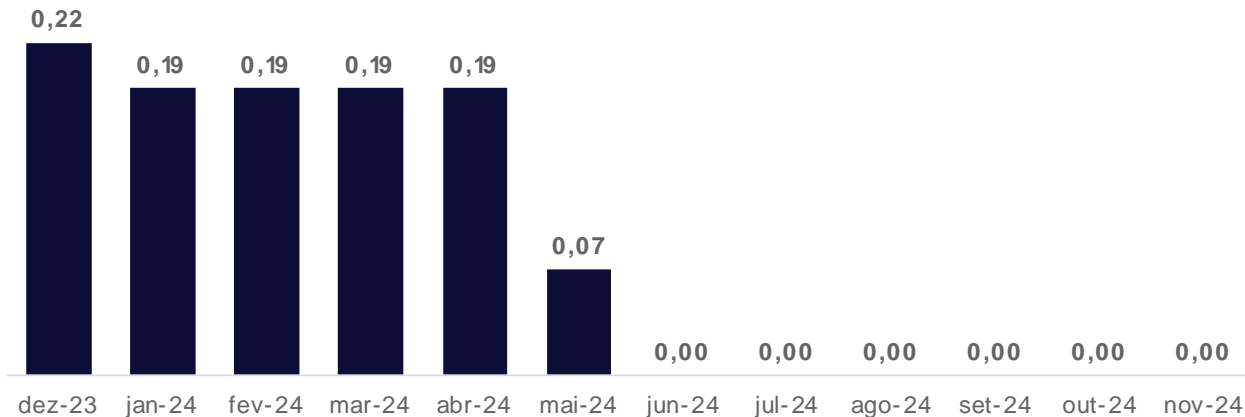
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>

0,0%

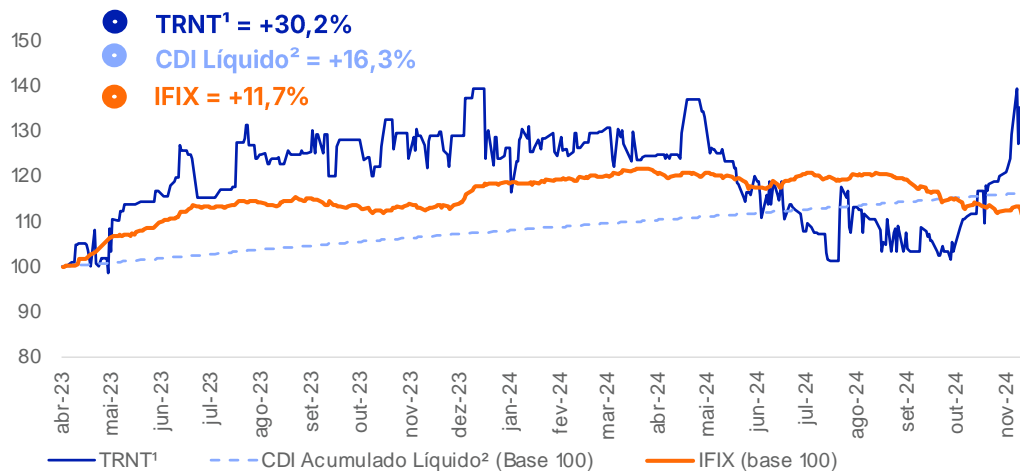
RESERVA ACUMULADA

R\$ 2,19/cota<sup>3</sup>

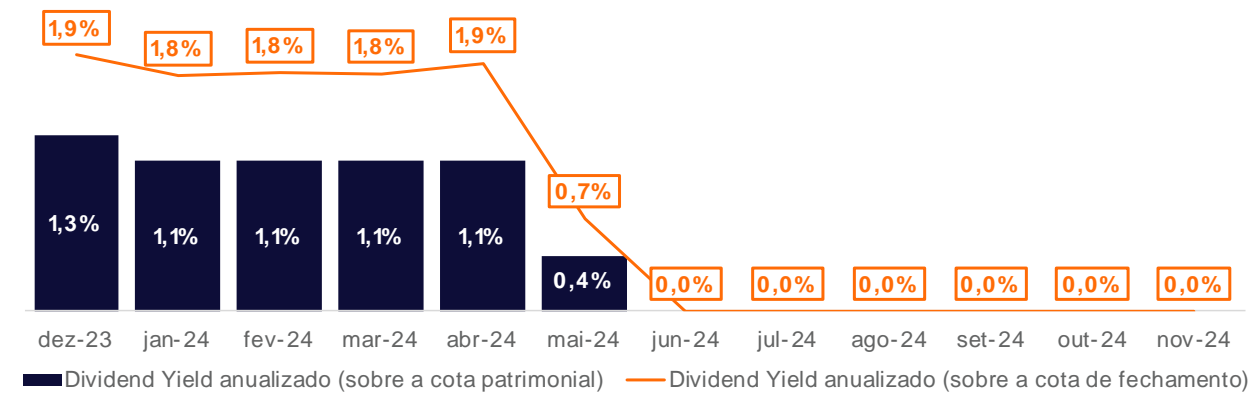
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## DIVIDEND YIELD

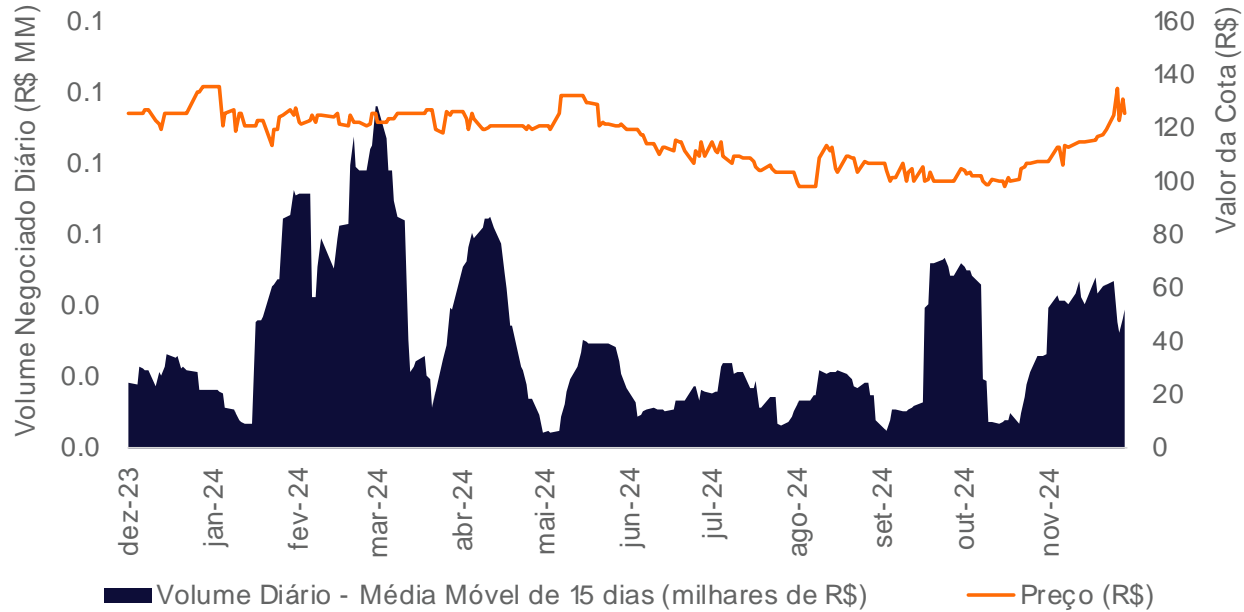




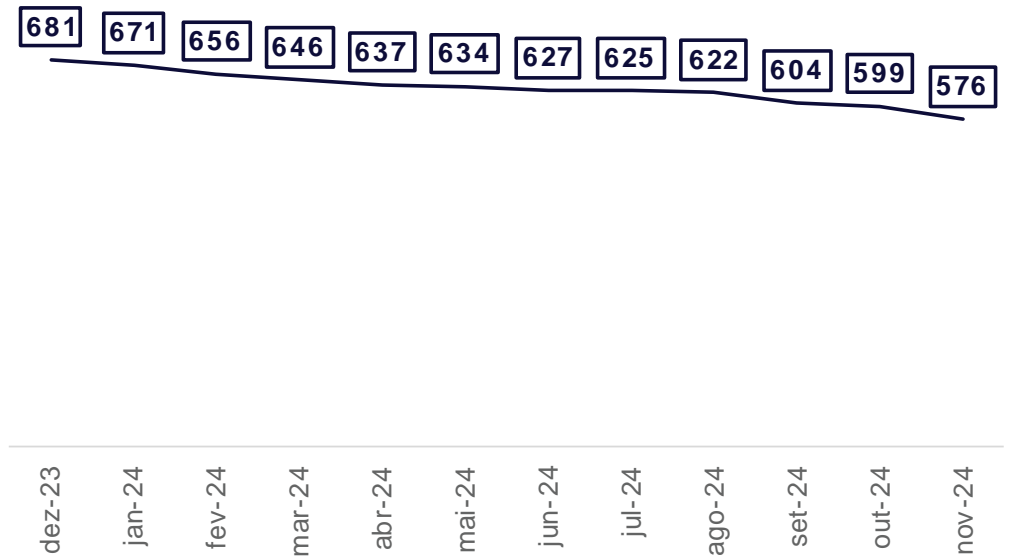
# LIQUIDEZ

**ADTV de R\$ 44,5 mil** que representa **0,2%** do *market cap*.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

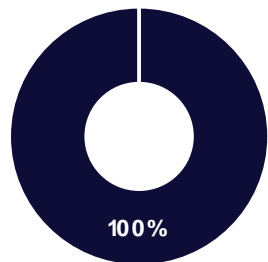
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

### ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

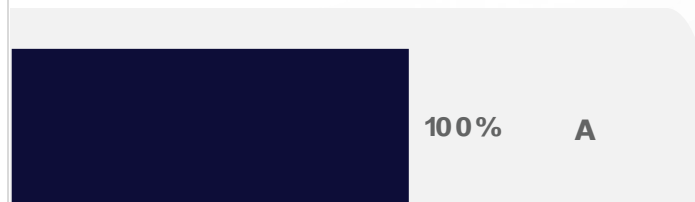
(% Receita)



■ São Paulo - SP

### ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



% DETIDO PELO FUNDO

# LOCATÁRIOS

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

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

100%

27

61.854

61.854

VACÂNCIA  
FÍSICA

PRAZO MÉDIO  
REMANESCENTE  
(meses)

% DA RECEITA

38,0%

58

100%

<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de outubro 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

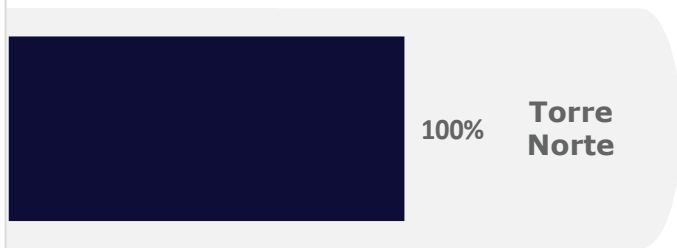
Av. dos Bandeirantes

CENU Torre Norte

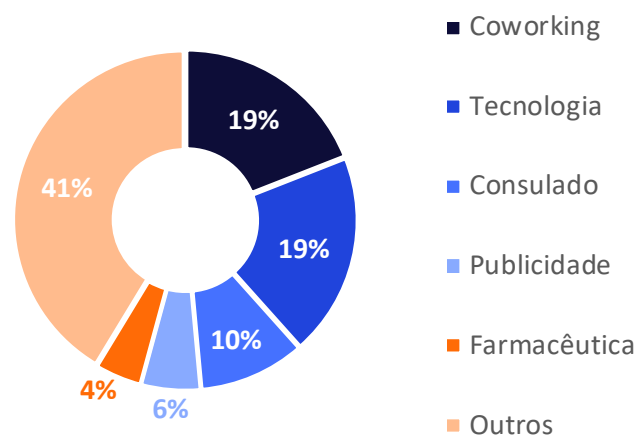
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



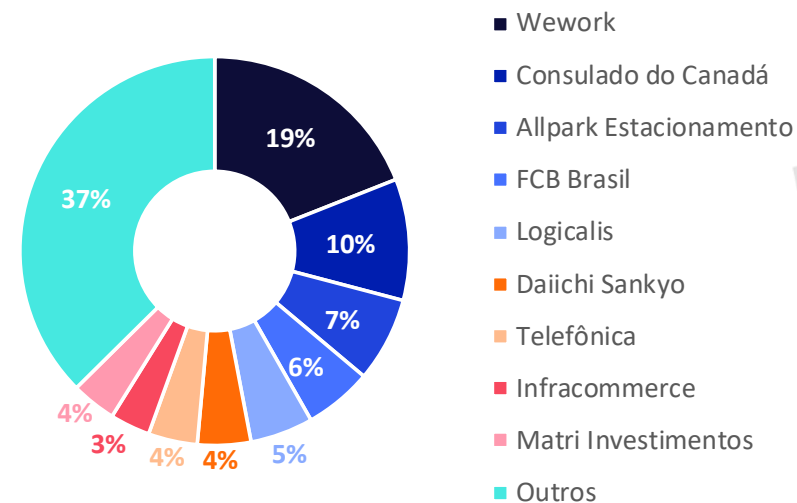
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



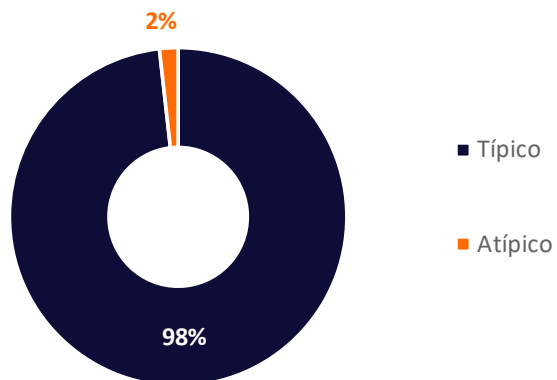
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)<sup>2</sup>



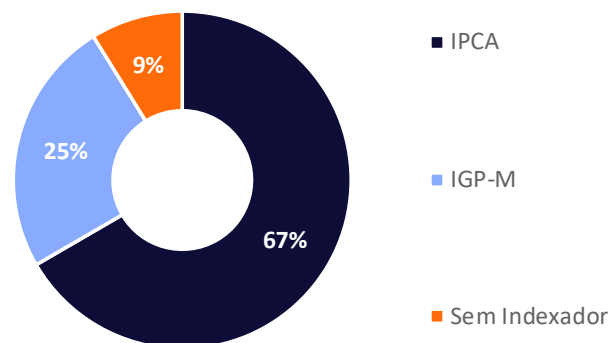
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)<sup>2</sup>



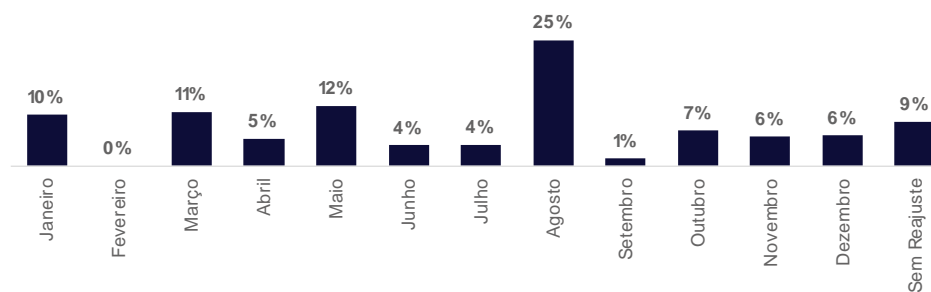
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



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



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



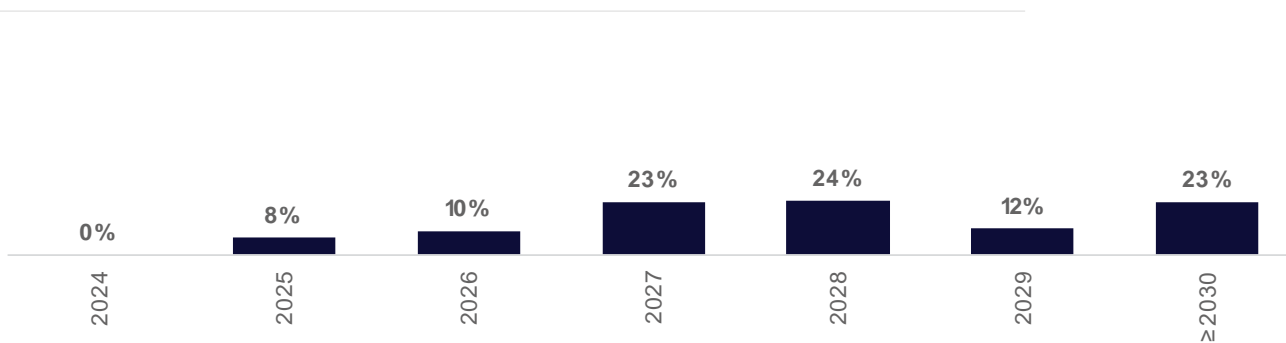
<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de outubro de 2024; <sup>2</sup>Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo; <sup>3</sup>Alguns contratos não possuem reajuste por indexador.

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



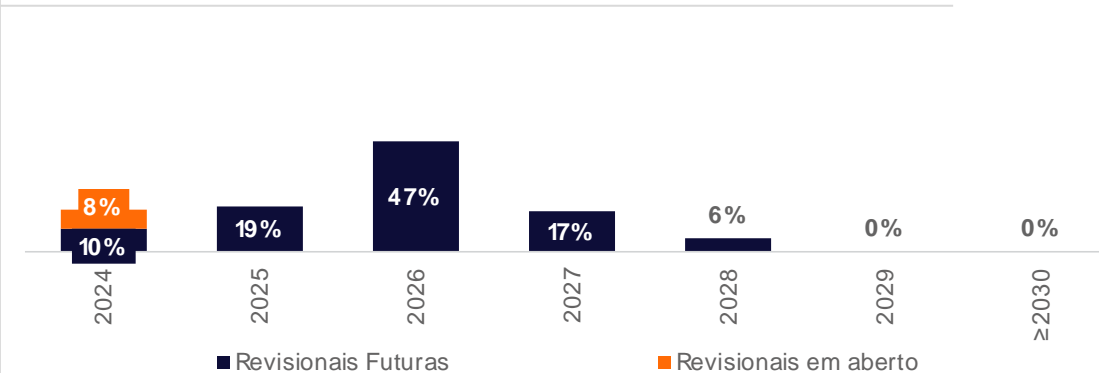
- No mês de novembro, não houve movimentação na carteira de locatários. Desta forma, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 38,0% e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) de 3,8 anos.
- Já no mês de dezembro, o locatário Startse passou a ocupar 1.832 m<sup>2</sup> de ABL no 9º andar. Após o período de carência, a receita imobiliária do Fundo terá um impacto positivo de R\$ 0,03/cota na receita imobiliária do Fundo.
- Com a entrada do locatário Startse e a saída esperada do locatário Azevedo Travassos em janeiro de 2025, a vacância física projetada é de 35,8%.
- Os reajustes dos locatários Sephora e Orbia previstos para o mês de novembro foram realizados conforme programado.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

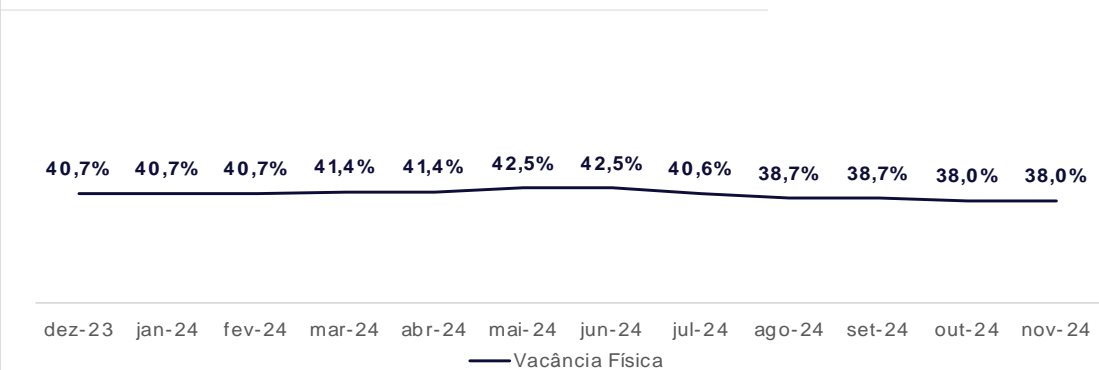


<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de outubro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; <sup>2</sup>Receita referente ao resultado caixa de outubro 2024; <sup>3</sup>Considera a receita com depósitos 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.

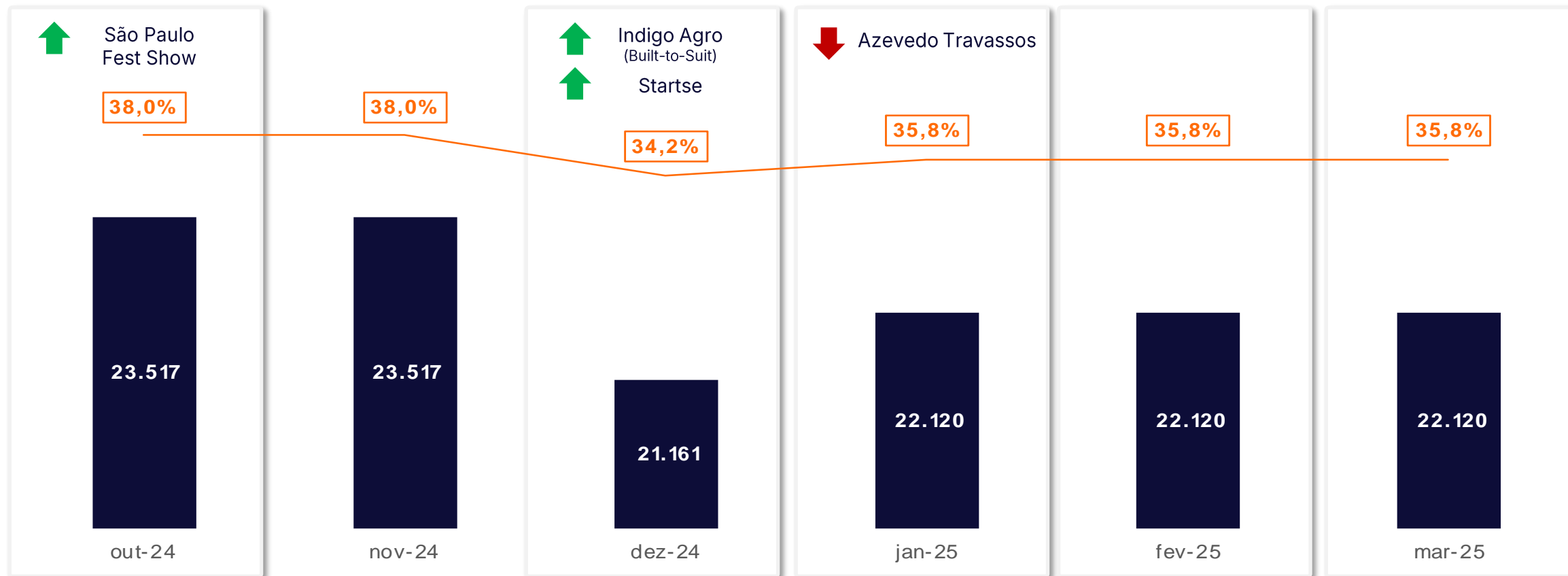
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



Nos próximos meses são esperadas algumas movimentações na carteira de locatários do Fundo.

## MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO

M<sup>2</sup> vacante por ativo x Vacância física no período



↑ Novas locações

↓ Devoluções Esperadas

■ CENU - Torre Norte

— Vacância Física

<sup>1</sup>A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação.

# ESTRATÉGIAS DE LOCAÇÃO



## FUNIL COMERCIAL DA CARTEIRA DE ATIVOS DO FUNDO<sup>1</sup>

**PROSPECÇÃO – 79.683 m<sup>2</sup> (boma)**

**VISITAS REALIZADAS – 65.300 m<sup>2</sup> (boma)**

**VALIDAÇÃO TÉCNICA – 45.400 m<sup>2</sup> (boma)**

**PROPOSTAS – 44.200 m<sup>2</sup> (boma)**

**CONTRATOS ASSINADOS – 4.700 m<sup>2</sup> (boma)**

<sup>1</sup>Referente ao período entre 02/01/2024 e 29/11/2024.

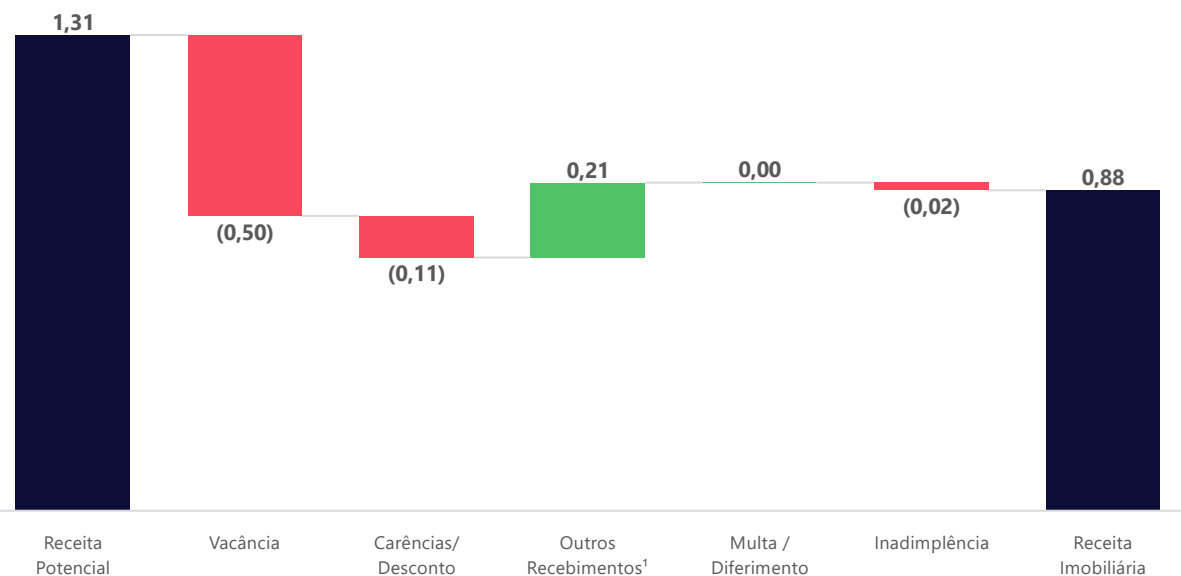


# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao final do mês de novembro, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 1,31/cota/mês. Atualmente, o Fundo conta com vacância que representa R\$ 0,50/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,11/cota devido às carências e descontos, e em R\$ 0,02/cota dado a inadimplência, houve o impacto positivo de R\$ 0,21/cota, referente a outros recebimentos. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,88/cota.

Referente ao mês de novembro, o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,88/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em aproximadamente R\$ 0,32/cota devido as despesas imobiliárias, ou custos de vacância, em R\$ 0,05/cota devido a despesas operacionais, e positivamente em R\$ 0,02/cota devido a receitas financeiras do atual caixa do Fundo. 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 meses, o Fundo não distribuiu rendimentos neste mês.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



<sup>1</sup>Considera 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 Transwolff e Infracommerce.

# RESULTADO<sup>1</sup>



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 2,19/cota

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

MÊS CAIXA →	NOV-24	NOV-24 R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	3,5	0,88	35,1	38,3
Despesas Imobiliárias	(1,3)	(0,32)	(14,1)	(15,6)
Despesas Operacionais	(0,2)	(0,05)	(1,7)	(1,2)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,5)	(0,37)	(15,9)	(16,8)
Resultado Operacional	2,0	0,51	19,2	21,5
Receitas Financeiras	0,1	0,02	0,7	0,7
Despesas Financeiras	0,0	0,00	(0,1)	(0,1)
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,02	0,6	0,6
Lucro Líquido	2,1	0,53	19,8	22,1
Reserva de Lucro <sup>2</sup>	(2,1)	(0,53)	(16,5)	(17,9)
Resultado Distribuído <sup>1</sup>	0,0	0,00	3,3	4,1
Resultado Distribuído por cota	0,00		0,83	1,05

<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>Parte do resultado está sendo usado para reinvestimento no Ativo, conforme aprovado em AGE sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções, em maio de 2024 ([clique aqui](#)).



# LINHA DO TEMPO



Ativo CENU Torre Norte

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



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

AGOSTO

## PATRIA

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

2024



Ativo CENU Torre Norte

# 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

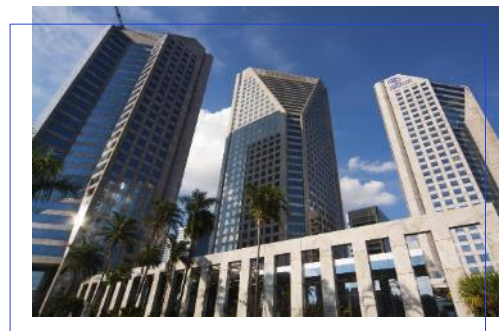
Locado para  
múltiplos locatários

### CERTIFICAÇÕES

LEED Green Building

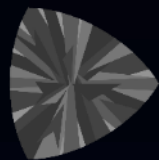
### DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

Usina de geração de energia; Utilização de águas pluviais de poço artesiano



Av. das Nações Unidas, 12.901 – Cidade Monções, SP

# SOBRE O GESTOR



**VBI**  
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro, com time de 10 anos de atuação em Real Estate

Até hoje comprometeu capital de mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da plataforma de Real Estate do Patria Investimentos no Brasil. Com a aquisição da VBI e a incorporação dos fundos HG, a vertical de Real Estate do Patria no Brasil passou a atuar com R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a liderança de Rodrigo Abbud

**PATRIA**

3ª maior gestora do mercado brasileiro de FIs no Ranking Anbima





[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

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.