

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Junho 2026

Informações Gerais **TRNT**

PATRIA

Objetivo do Fundo

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

Início das Atividades

Outubro 2001

Código de Negociação

TRNT11 e TRNT15

CNPJ

04.722.883/0001-02

Cotas Emitidas

3.935.562

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria - VBI Asset Management Ltda.

Administrador e 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

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

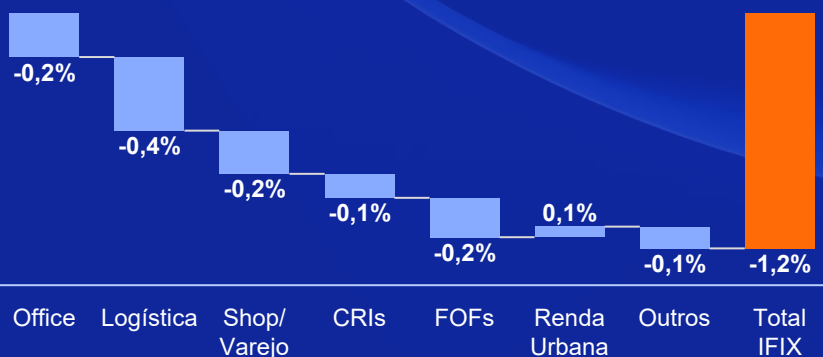
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	155.862	0,90	-1,2%
IFIX - Office	15	15.444	0,75	-2,3%
IFIX - Logística	14	32.983	0,92	-1,8%
IFIX - Shopping	9	19.358	0,89	-1,8%
IFIX - CRIs	38	54.588	0,96	-0,4%
IFIX - FOFs	20	16.277	0,86	-1,9%
IFIX - Renda Urbana	4	11.675	0,95	0,6%
IFIX - Outros	7	5.535	0,80	-2,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de -1,21%**, fechando **o primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN-B, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,12/cota**, gerando um **resultado distribuível de R\$ 0,94/cota**. O resultado foi beneficiado por uma receita não recorrente de R\$ 0,02/cota, proveniente do recebimento de multas e juros por atrasos de aluguel.
- Neste mês, **não foram distribuídos rendimentos**. Os rendimentos do Fundo estão sendo retidos para investimentos em obras de manutenção e melhorias no ativo, conforme informado nos últimos relatórios. Dessa forma, projetamos a manutenção da não distribuição de rendimentos ao longo do próximo semestre. Ao final do mês, o Fundo possuía uma reserva disponível para distribuição de R\$ 2,53/cota.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em maio (competência), foram concluídas duas operações relevantes, com **nova locação de 603 m² com a Semantix**, e **expansão de 994 m² da BFW**. Com isso, a **vacância física do Fundo reduziu para 16,2%** e a **vacância financeira¹ foi de 27,0%**, refletida pelo ajuste metodológico descrito na nota¹.
- Em junho, foram concluídas três relevantes operações de locação com as empresas **TD Synnex (3.278 m²)**, **Skechers (2.083 m²)** e **PMI (2.093 m²)**, **reduzindo a vacância física para 9,4%**. Além das locações concluídas, o Fundo mantém um pipeline de negociações para novas ocupações, expansões e renovações, com potencial de contribuir para a redução da vacância nos próximos meses. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Em maio (competência), foram realizados reajustes em 1.152 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/06, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

PLANO DE INVESTIMENTOS E MELHORIAS:

- Para mais informações sobre o andamento das obras do Projeto Masterplan, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido**

*Cota Patrimonial**

R\$ 654,0 milhões

R\$ 166,17

ABL² (m²)

WALE

63.416

3,4 anos

Número de Cotistas

535 528 525 523 520 511 509 507 500 501 499 497

jul-25 ago-25 set-25 out-25 nov-25 dez-25 jan-26 fev-26 mar-26 abr-26 mai-26 jun-26

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

(1) Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis.

(2) Conforme indicado em relatórios anteriores, a área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos.

Plano de Investimentos e Melhorias

Em dezembro de 2023, foi aprovado o Projeto Masterplan, com intuito de desenvolver e reposicionar as áreas comuns do edifício Torre Norte. Desde então, foram realizadas diversas intervenções nas instalações gerais e, além dos projetos desenvolvidos para a torre, também foram desenvolvidos através do condomínio os projetos de reposicionamento das áreas comuns do complexo como um todo – essa frente ainda progride de maneira mais lenta nesses estudos porque há muitos pontos em revisão que visam extrair os melhores potenciais para o complexo. O andamento do reposicionamento da torre não é prejudicado pelo contexto do condomínio, pois boa parte das obras de melhorias independem do restante do complexo e já estão em andamento. Ainda não é possível confirmar se as obras de interiores nos halls, sanitários e lobby poderão ser iniciadas até o final do ano, pois os orçamentos realizados ficaram acima do custo esperado, assim, os projetos precisarão ser revisados com o objetivo de incorporar algumas alterações e reengenharias sem prejudicar a qualidade do conceito e dos projetos. Mais detalhes sobre as frentes contratadas e em andamento estão expostos ao longo do relatório.

Como o **projeto de novos investimentos** vai **valorizar o ativo**?

Manutenções Preventivas e Adequações

Serão realizadas todas as manutenções preventivas e adequações necessárias com o objetivo de classificar o **Ativo como AAA**

Ampliação dos Serviços e Áreas Novas

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.

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.

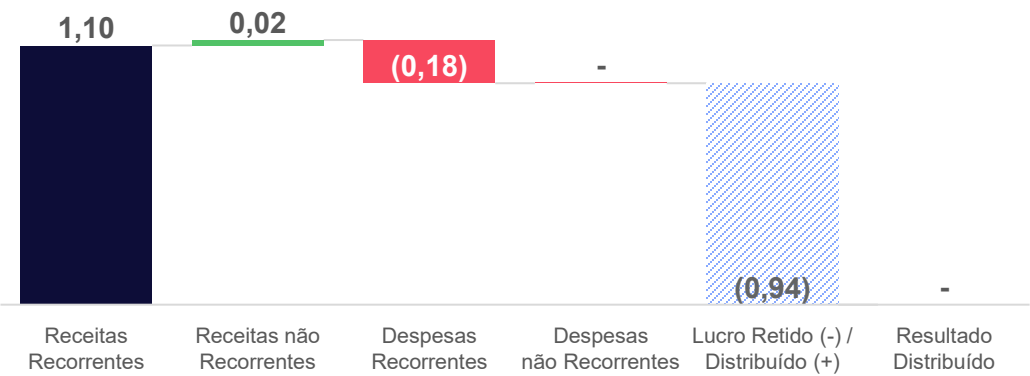
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

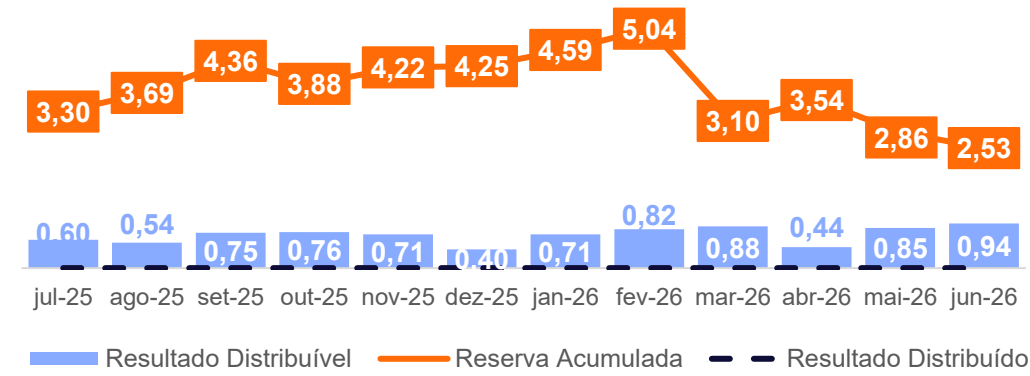
	JUN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	4.212.842	1,07	23.502.576	44.719.792
Receitas Mobiliárias*	104.935	0,03	436.112	1.462.508
Receitas Extraordinárias	89.111	0,02	367.306	529.911
Receitas – Total	4.406.888	1,12	24.305.994	46.712.211
Despesas Imobiliárias*	(448.485)	(0,11)	(4.595.949)	(11.270.828)
Despesas Operacionais*	(271.786)	(0,07)	(1.489.068)	(2.473.367)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(720.271)	(0,18)	(6.085.016)	(13.744.195)
Resultado Distribuível*	3.686.617	0,94	18.220.977	32.968.017
Resultado Distribuído	-	-	-	-

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 98% dos ativos em imóveis e 2% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

Clique para acessar e conferir o ativo do TRNT ➡



Atualmente, o Fundo é proprietário de 100% do imóvel Torre Norte, localizado no Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), na cidade de São Paulo-SP.

% Fundo*	# Locatários	ABL devido pelo Fundo² (m²)*	WALE (anos)*
100%	36	63.416	3,4 anos

Vacância Física*	Vacância Financeira*	R\$/m² (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
16,2%	27,0%	R\$ 6.260/m²	R\$ 86,25/m²

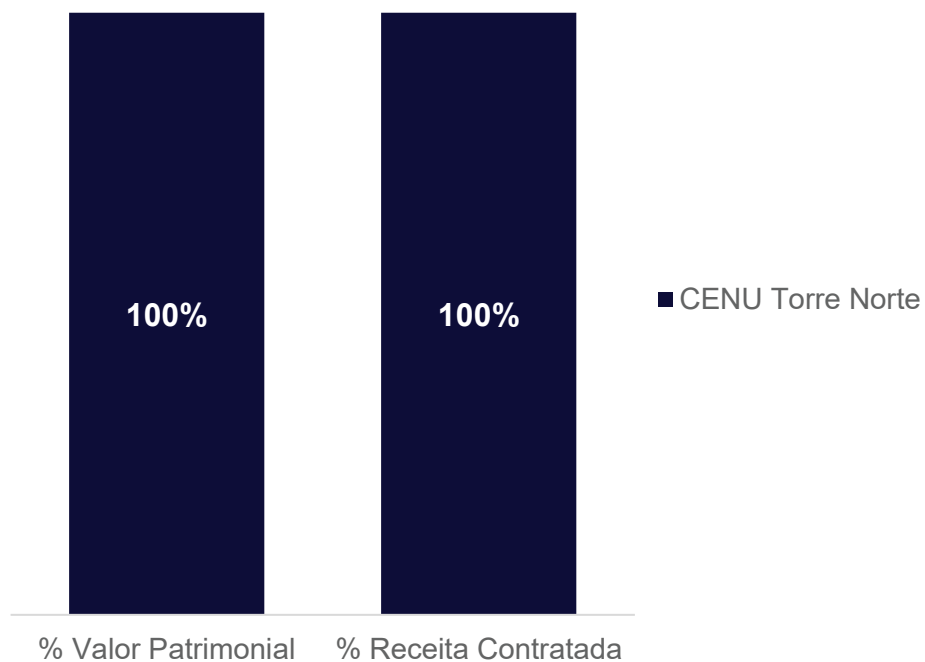
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²Conforme indicado em relatórios anteriores, a área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos. Fonte: Patria.



Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **63 mil m²** de ABL

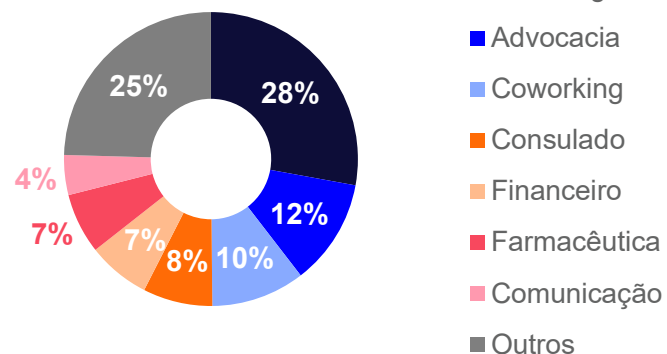
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

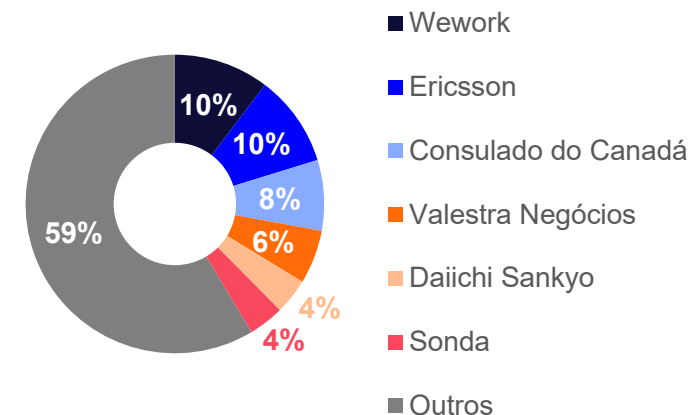
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



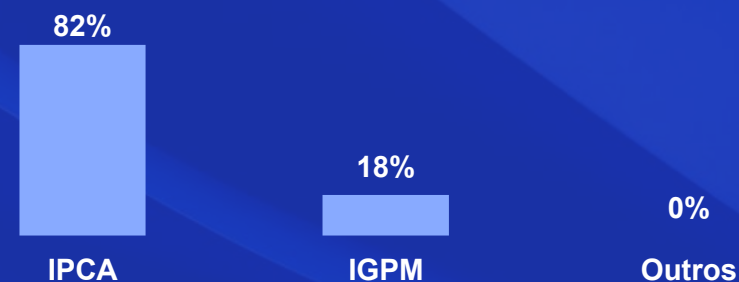
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

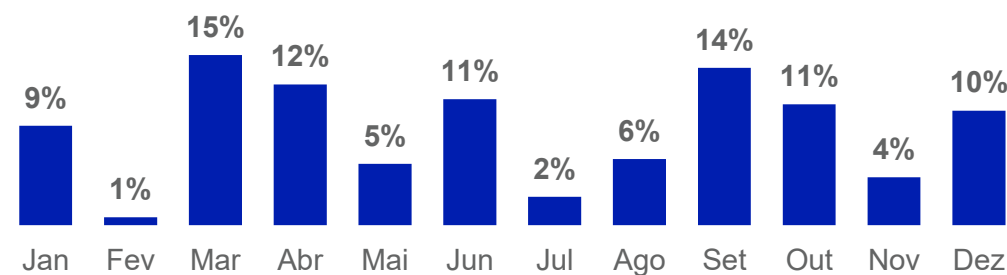


Alocação por Indexador

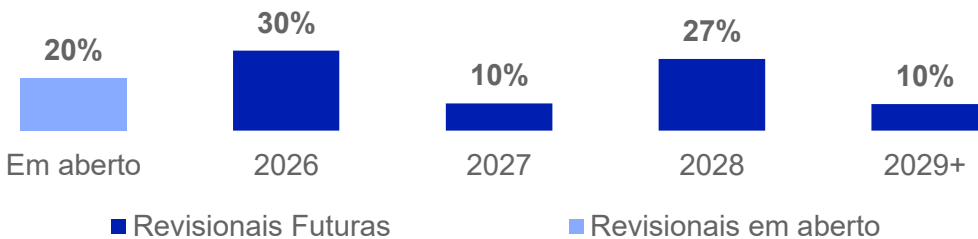


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

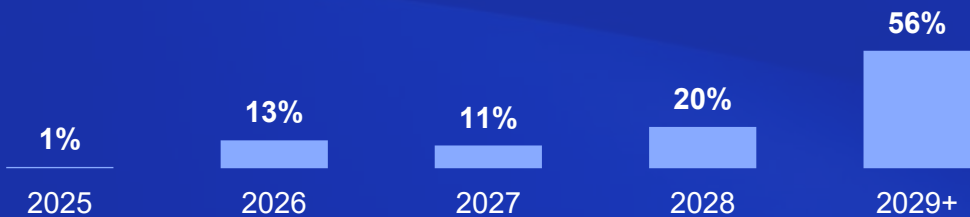
Mês de Reajuste



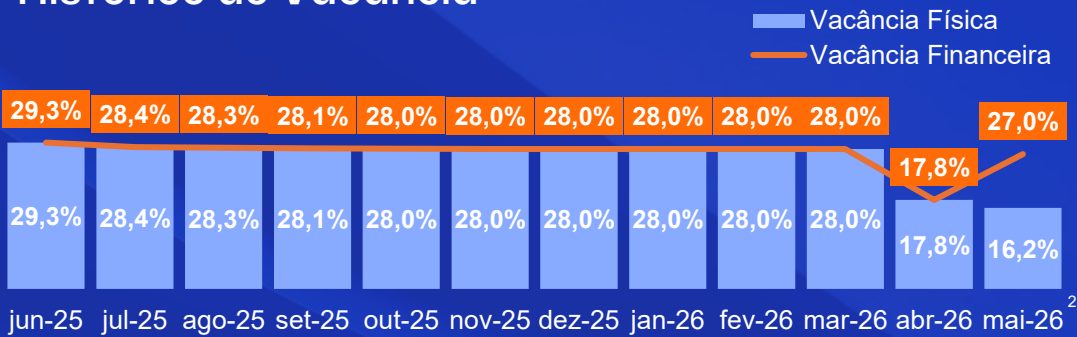
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



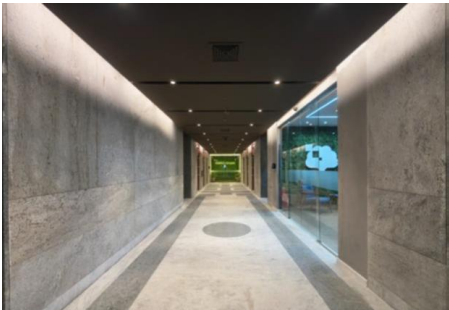
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis. Fonte: Patria.

Evolução por Andar

	Pav.	Situação
ZONA ALTA	36	Finalizado
	35	Finalizado - em checklist
	34	Finalizado
	33	Finalizado - em checklist
	32	Finalizado
	31	Finalizado
	30	Finalizado
	29	Finalizado - em checklist
	28	Finalizado
	27	Finalizado - em checklist
	26	Finalizado
ZMA	25	F3
	24	F4
ZONA MÉDIA	23	F3
	22	Finalizado - em checklist
	21	F3
	20	Finalizado - em checklist
	19	F3
	18	F4
	17	F3
	16	F3
	15	F4
	14	F3
ZONA BAIXA	12	F4
	11	F4
	10	F3
	9	F4
	8	F3
	7	F4
	6	F5
	5	F4
	4	F5
	3	F4
Térreo	2	F5
	Lobby	Previsão de início em julho/2026

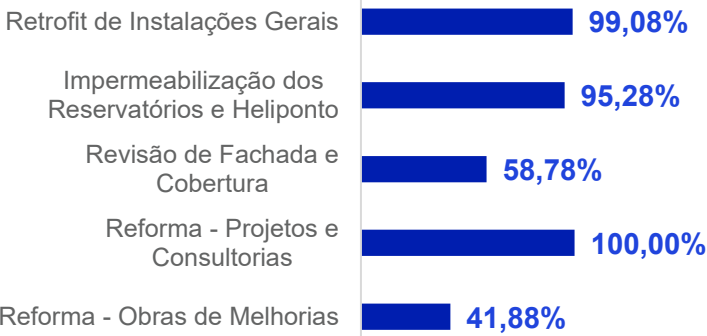
Dividimos as fases da obra em 5, sendo F1 a fase inicial e F5 a final.

Obras em Andamento



Obras em andamento no 35º pavimento

Evolução de Obra



No mês de junho, as obras de retrofit da Torre Norte alcançaram um percentual acumulado de 61,02% mantendo a previsão de finalização dos investimentos para dezembro de 2026.

Retrofit de Instalações Gerais

Com a conclusão da modernização dos controles de acesso, em relação às instalações, os únicos pontos pendentes serão a finalização das correções hidráulicas que acontecem nos sanitários e a finalização de instalação dos novos chillers.

Impermeabilização dos reservatórios e heliponto

Os reservatórios inferiores foram concluídos e a impermeabilização do heliponto entrou na fase final de acabamentos, o heliponto que estava interditado para as obras, voltará a funcionar a partir de agosto.

Revisão de fachada

As obras de revisão da fachada andam em linha com o esperado, todos os testes de fixações e componentes que estavam pendentes foram finalizados e a tendência é que o ritmo acelere nos próximos meses.

Reforma - Obras de melhorias nos pavimentos-tipo

Os pavimentos 35, 33, 29, 27, 22 e 20 foram finalizados e encontram-se em avaliação de checklist pela gerenciadora e pelo condomínio para fazer a devida liberação aos locatários. A fase 03, que abrangerá outros 09 andares, será iniciada em julho e já tem boa parte dos materiais comprados e organizados, assim, apesar do desafio ser maior por conta da quantidade de andares, a expectativa é de cumprimento dos prazos visto o bom andamento realizado na fase anterior.

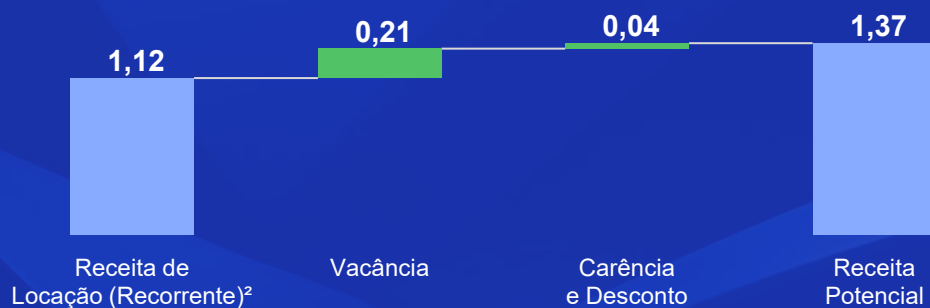
Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das representadas abaixo, não temos mais movimentações mapeadas para os próximos meses.



Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Resumo da Estratégia Comercial

Ao longo do mês, a Torre Norte manteve uma atividade comercial consistente, com avanços em diferentes frentes de locação e crescente interesse de ocupantes por espaços de maior qualidade e localização estratégica. O ativo segue se beneficiando da atualização das áreas BOMA realizada recentemente, que ampliou sua competitividade e potencial de captura de valor nas negociações em curso.

Entre os principais destaques de junho, foram concluídas três relevantes operações de locação com TD Synnex (3.278 m²), Skechers (2.083 m²) e PMI (2.093 m²). As transações reforçam a atratividade da Torre Norte junto a empresas de diferentes segmentos e contribuem de forma significativa para a absorção dos espaços disponíveis no empreendimento.

Além das locações concluídas, seguimos conduzindo um pipeline qualificado de negociações para novas ocupações, expansões e renovações, sustentando perspectivas positivas para a continuidade da redução da vacância ao longo dos próximos meses. O volume de atividade observado reforça o posicionamento da Torre Norte como um dos principais destinos corporativos da região.

Funil de Locação - ABL (m²)



TRNT11 - Negociações

Performance e Liquidez **TRNT11**

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Patrimônio Líquido*

R\$ 654,0 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 166,17

Valor de Mercado*

R\$ 417,2 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 106,00

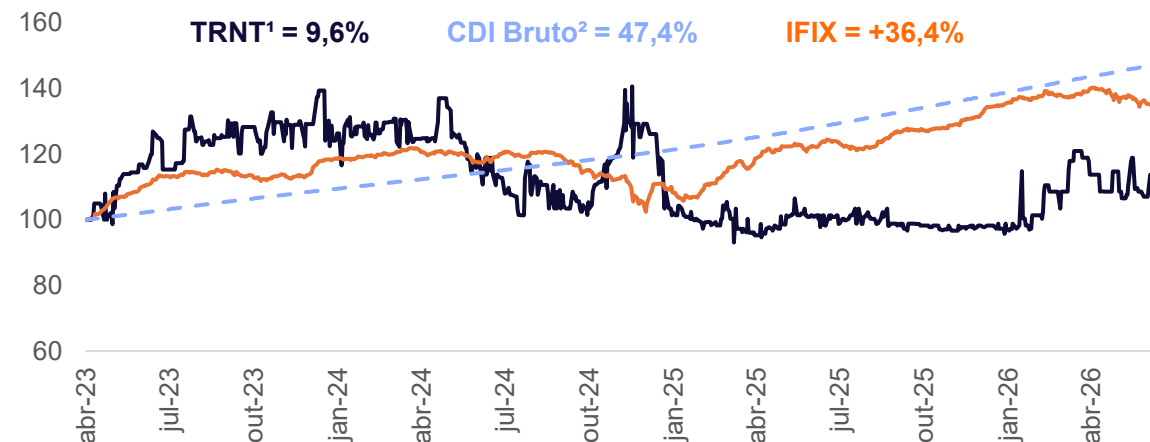
P/VP*

0,64x

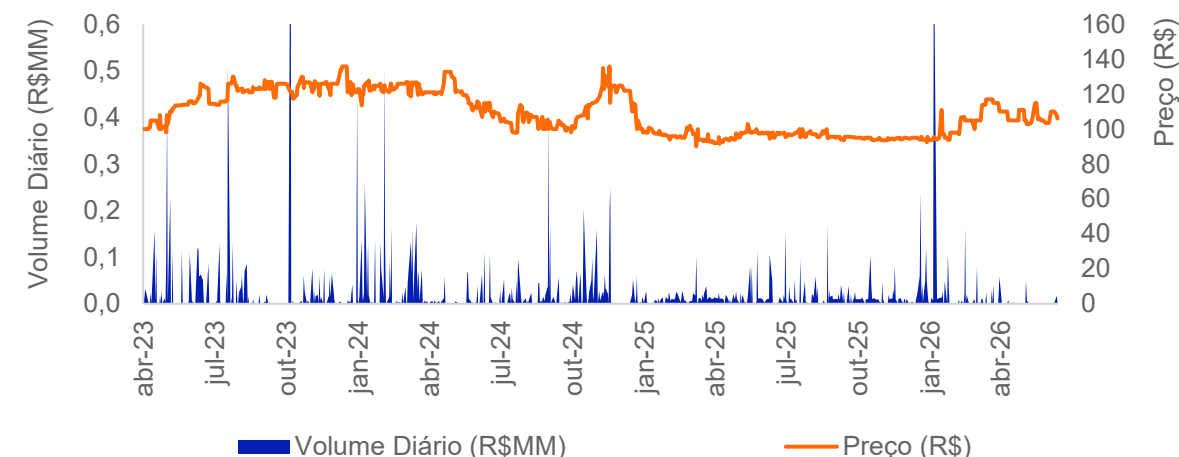
ADTV*

R\$ 1,3 mil

Performance



Liquidez



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores dos gráficos consideram a metodologia da base 100 desde que o Patria assumiu a Gestão, em 18/04/2023.

Fonte: Patria e Economatica.

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes**.

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.