

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Agosto 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](#)).

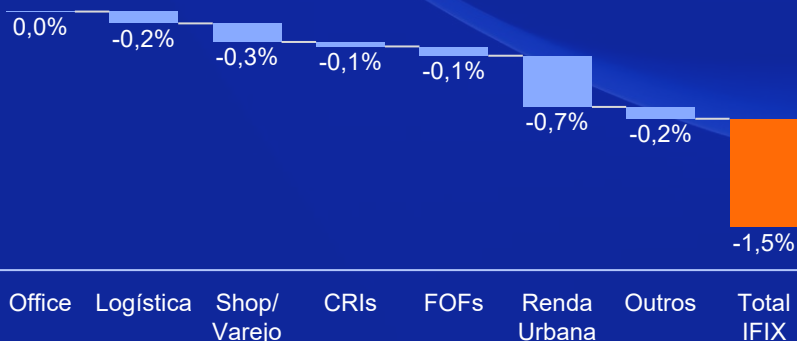
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	151.626	0,87	-1,5%
IFIX - Office	15	15.111	0,75	-0,8%
IFIX - Logística	13	31.806	0,89	-0,8%
IFIX - Shopping	9	18.954	0,86	-2,1%
IFIX - CRIs	38	54.238	0,94	-0,2%
IFIX - FOFs	20	15.661	0,84	-0,3%
IFIX - Renda Urbana	4	10.683	0,85	-8,1%
IFIX - Outros	7	5.172	0,78	-3,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/26:

Em agosto, os **fundos imobiliários recuaram pelo quarto mês consecutivo**, com o **IFIX em -1,5%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês em -0,3%. Entre os fatores que pressionaram os ativos de risco no mês, destacam-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local e o grande volume de transações imobiliárias anunciadas**.

No **cenário externo**, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 86/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. Kevin Warsh discursou em Jackson Hole ao fim de agosto e sinalizou uma postura mais dura com a inflação, o que levou o mercado a reprecificar a curva americana, com isso **os futuros passaram a atribuir probabilidade majoritária a uma alta de juros** na reunião de setembro do Federal Reserve.

No **cenário local**, com a proximidade das eleições nacionais, a discussão de trajetória da dívida pública e dos planos fiscal e econômico do próximo governo tomam o palco da discussão nacional. A dívida bruta alcançou 82,5% do PIB em julho, em trajetória crescente que demanda atenção. O Banco Central, por sua vez, sinalizou preocupação tanto com a desancoragem das expectativas quanto com o nível da inflação corrente. **O relatório Focus indica IPCA de 5,01% em 2026 e 4,28% em 2027, ambos acima da meta, com expectativa do mercado de Selic de 13,75% ao fim deste ano.**

Todos os setores do IFIX ficaram em território negativo, com destaque para Renda Urbana, que caiu 8,1%. Office e Logística recuaram 0,8%, Shoppings 2,1%, FoFs / Multiestratégia 0,3% e Outros 3,0%. Os fundos de crédito ficaram praticamente estáveis. O **IFIX encerrou agosto negociando a 0,87x o valor patrimonial**, ampliando o desconto em relação a julho, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**.

Comentários da Gestão (1/2)

Agosto 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,07/cota**, gerando um **resultado distribuível de R\$ 0,96/cota**. Sem impactos não recorrentes relevantes.
- 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\$ 3,39/cota.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em julho (competência), foi concluída a expansão de 1.023 m² do locatário Nutriex, que passou a ocupar 2.044 m² do edifício, e a saída **da Software AG, que ocupava 547 m²**. Com isso, a **vacância física do Fundo reduziu para 7,8%** e a **vacância financeira¹ foi para 28,4%**, impactada pelo período de carência dos novos contratos¹.
- Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Em julho (competência), foram realizados reajustes em 1.461 m² de ABL do portfólio do Fundo, adicionando aproximadamente R\$ 9,4 mil à receita recorrente do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/08, 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\$ 661,7 milhões	R\$ 168,14
ABL ² (m ²)	WALE
66.415	3,5 anos
Número de Cotistas	
525 523 520 511 509 507 500 501 499 497 491 491	
set-25	out-25
nov-25	dez-25
jan-26	fev-26
mar-26	abr-26
mai-26	jun-26
jul-26	ago-26

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

(1) Em maio, 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. 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.

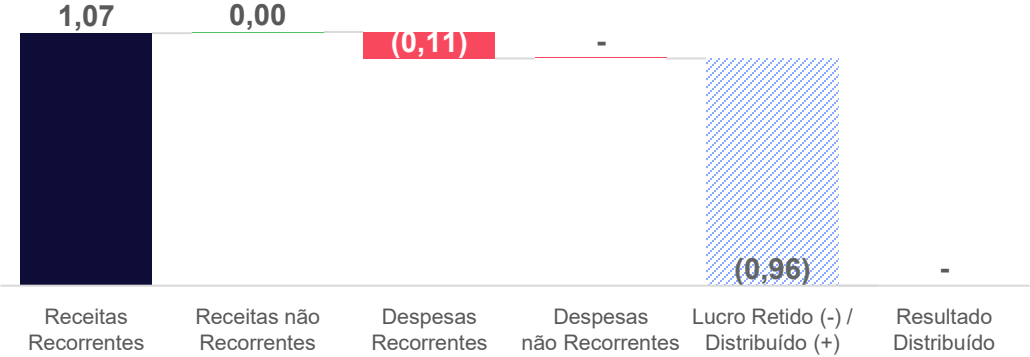
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

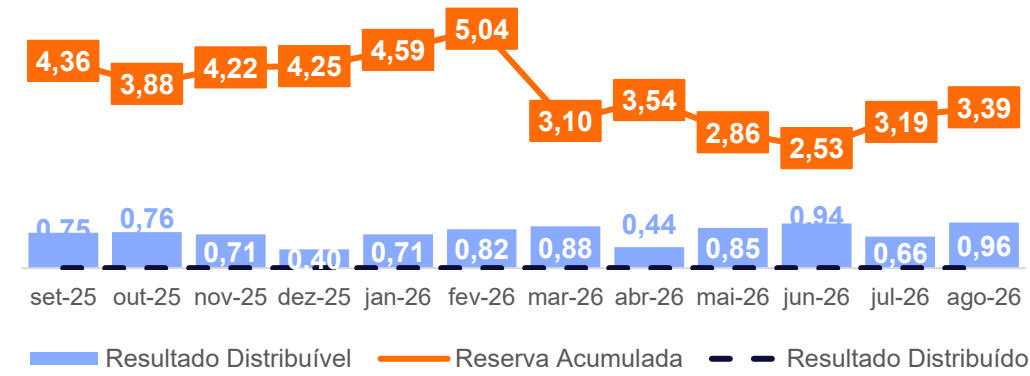
	AGO-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	4.029.957	1,02	31.755.748	46.179.412
Receitas Mobiliárias*	175.897	0,04	710.435	1.497.585
Receitas Extraordinárias	18.586	0,00	436.568	578.555
Receitas – Total	4.224.440	1,07	32.902.751	48.255.551
Despesas Imobiliárias*	(205.834)	(0,05)	(6.359.533)	(10.756.439)
Despesas Operacionais*	(235.551)	(0,06)	(1.940.201)	(2.624.649)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(441.385)	(0,11)	(8.299.734)	(13.381.088)
Resultado Distribuível*	3.783.055	0,96	24.603.017	34.874.464
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 97% dos ativos em imóveis e 3% 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 Fundo ² (m²)*	WALE (anos)*
100%	38	66.415	3,5

Vacância Física*	Vacância Financeira*	R\$/m² (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
7,8%	28,4%	R\$ 6.577/m²	R\$ 87,08/m²

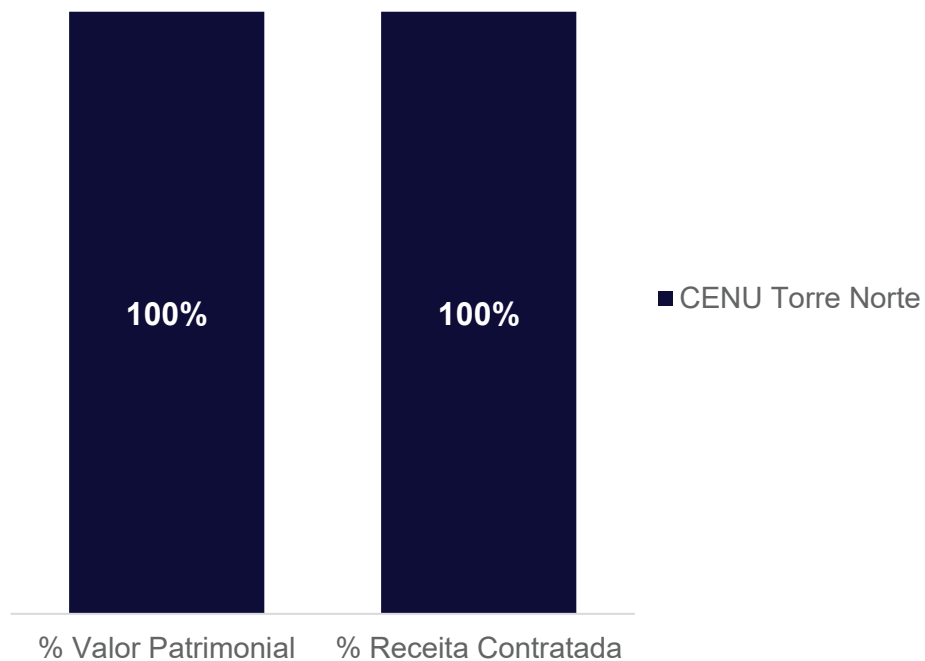
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²Conforme indicado em relatórios anteriores, a área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos. Fonte: Patria.



Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **66 mil m²** de ABL

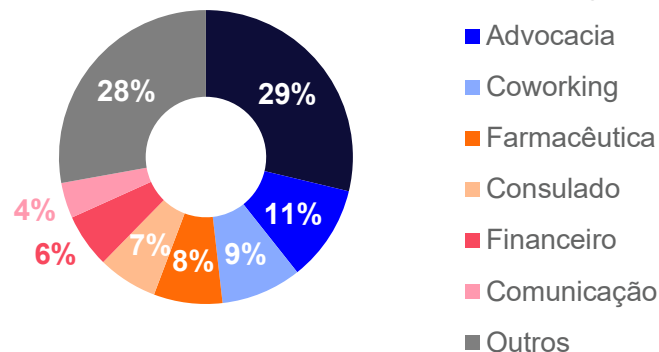
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

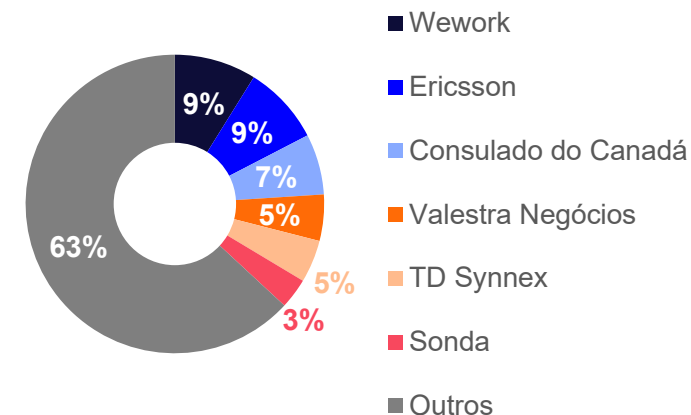
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



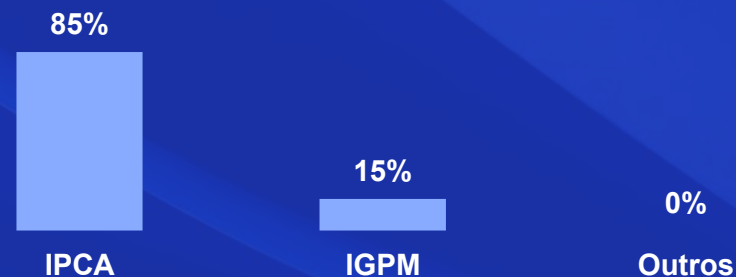
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

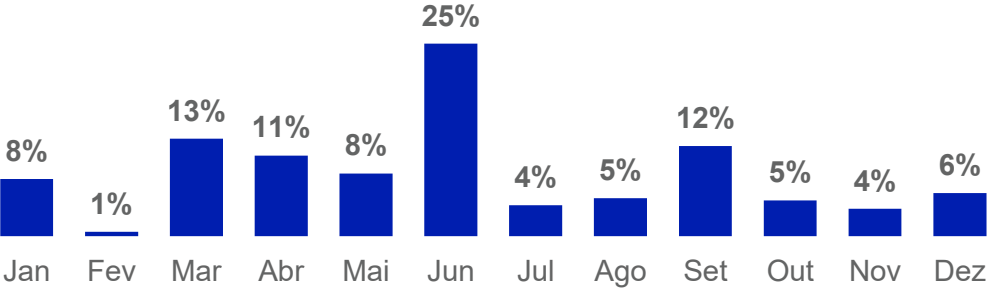


Alocação por Indexador

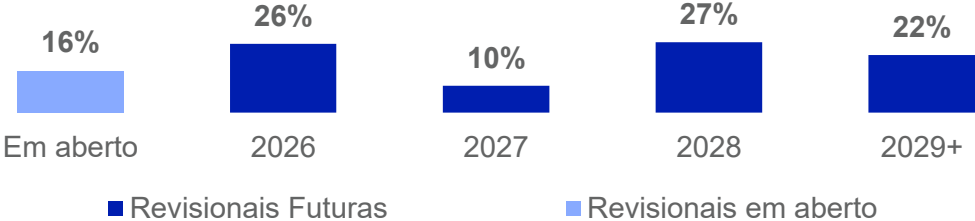


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

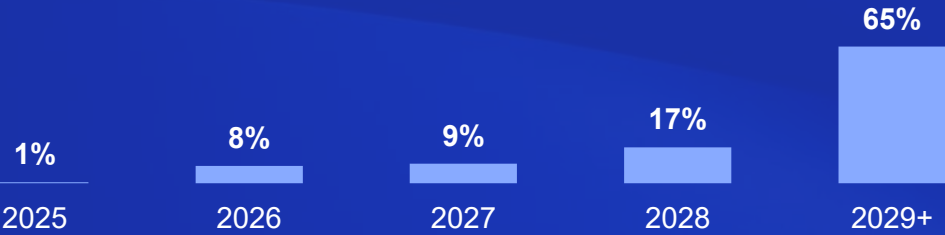
Mês de Reajuste



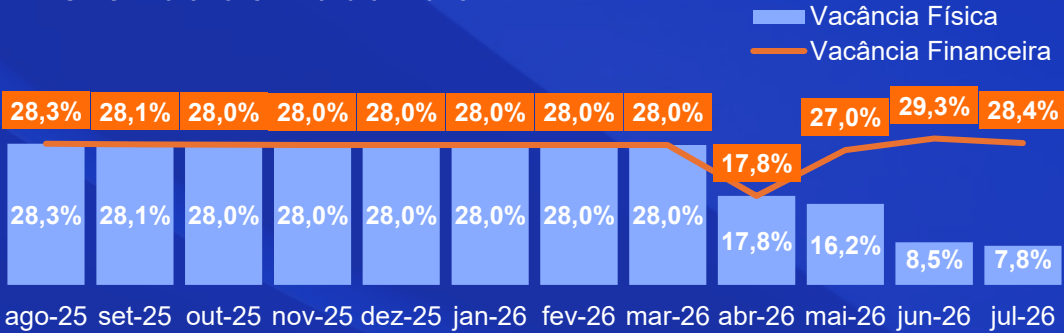
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância²



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²No mês de junho, 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. Fonte: Patria.

Evolução por Andar

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

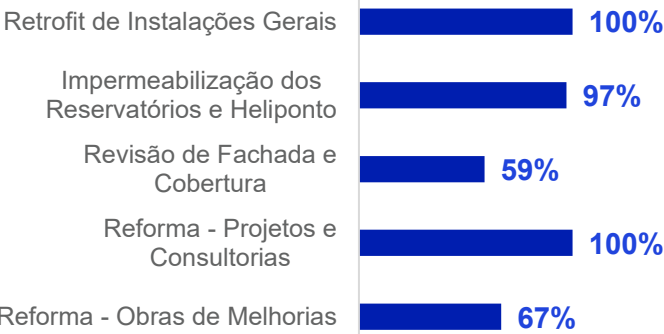
Dividimos as fases da obra em 5, sendo F1 a fase inicial e F5 a final.

Obras em Andamento



Revisão da fachada

Evolução de Obra



No mês de agosto a obra alcançou um avanço físico geral de 76.47%, os principais destaques são informados a seguir:

Revisão de fachada

As obras de revisão da fachada finalizaram os testes necessários e o ritmo voltará a aumentar nas próximas semanas, a expectativa é de finalização dessa frente até o final do ano. O escopo dessa revisão prevê uma série de adequações no sistema de fixação das pedras de toda a parte inferior da torre, que apresentavam peças e encaixes desgastados e que poderiam apresentar riscos de queda. A parte superior da torre possui um sistema diferente e que não exigiu essa frente de revisão.

Reforma - Obras de melhorias nos pavimentos-tipo

Os pavimentos 25, 23, 21, 19, 16, 14, 12, 10 e 08, denominados como fase 03, estão em fase de finalização das obras tanto dos halls quanto dos sanitários. Os andares iniciaram o checklist na primeira semana de setembro e serão entregues no meio do mês já para uso final dos locatários. Além disso, foram iniciadas as obras do primeiro trecho de reforma do lobby, o qual foi setorizado em algumas etapas de intervenção distintas para que a área inteira não ficasse completamente interditada. As obras do lobby devem ocorrer até o final de dezembro e contempla a revitalização geral de pisos, implantação de novos mobiliários, reforma dos forros, modernização de luminárias, adequação de acessibilidade e criação de novos espaços, como o coworking, ambientes de estar e espaço família.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

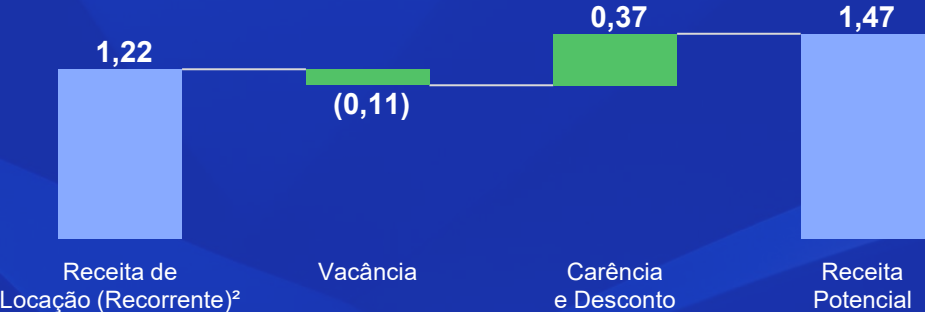
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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

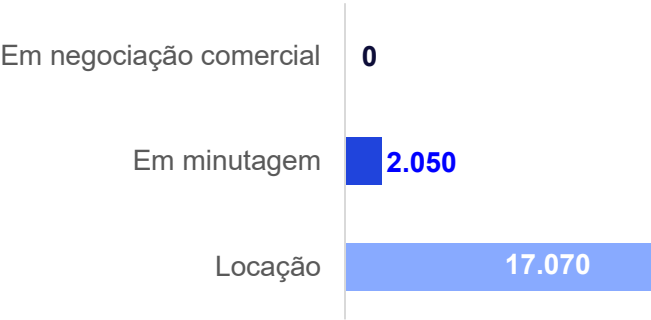


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. ² A área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos. Fonte: Patria.

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

Dando continuidade ao forte ritmo comercial da Torre Norte, a gestão ativa do ativo já iniciou os trabalhos de prospecção para a reocupação do espaço atualmente ocupado pela IS Informática, cuja devolução está prevista para novembro.

O *retrofit* do edifício segue em andamento e tem sustentado o desempenho comercial do ativo, consolidando a Torre Norte como um dos principais destinos corporativos da região, refletido também no elevado volume de visitas aos andares ainda vagos.

A gestão também conduz um trabalho ativo de renovação dos contratos vigentes, buscando ganho de valor de locação por m² e revisão da área bruta locável, iniciativas que contribuem diretamente para o fortalecimento dos indicadores operacionais do ativo.

No 31º andar, as negociações seguem em curso, em fase de minuta contratual, com potencial adicional de redução da vacância do empreendimento.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações referem-se ao mês de competência; ²Não considera receitas não recorrentes como adiantamentos e atrasos de aluguel. Fonte: Patria.

TRNT11 - Negociações

Performance e Liquidez **TRNT11**

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Patrimônio Líquido*

R\$ 661,7 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 168,14

Valor de Mercado*

R\$ 452,6 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 115,00

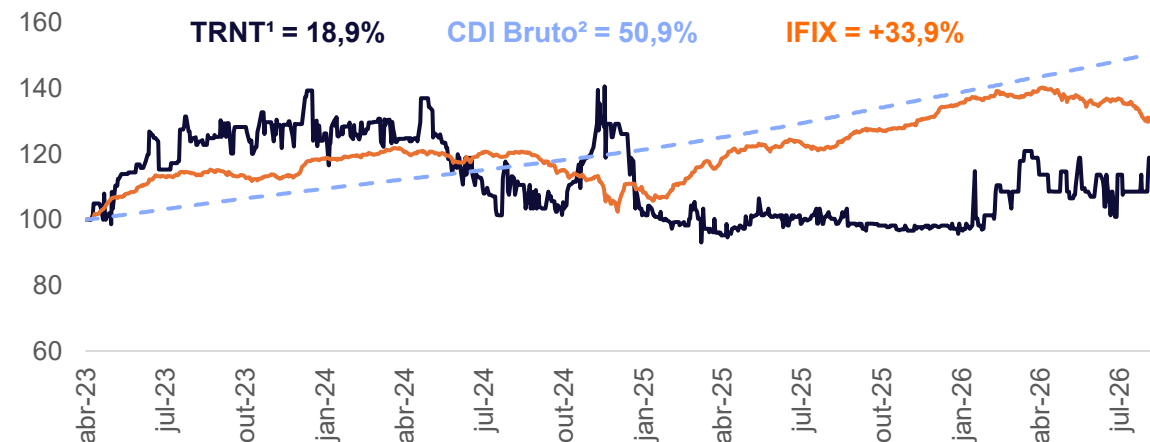
P/VP*

0,68x

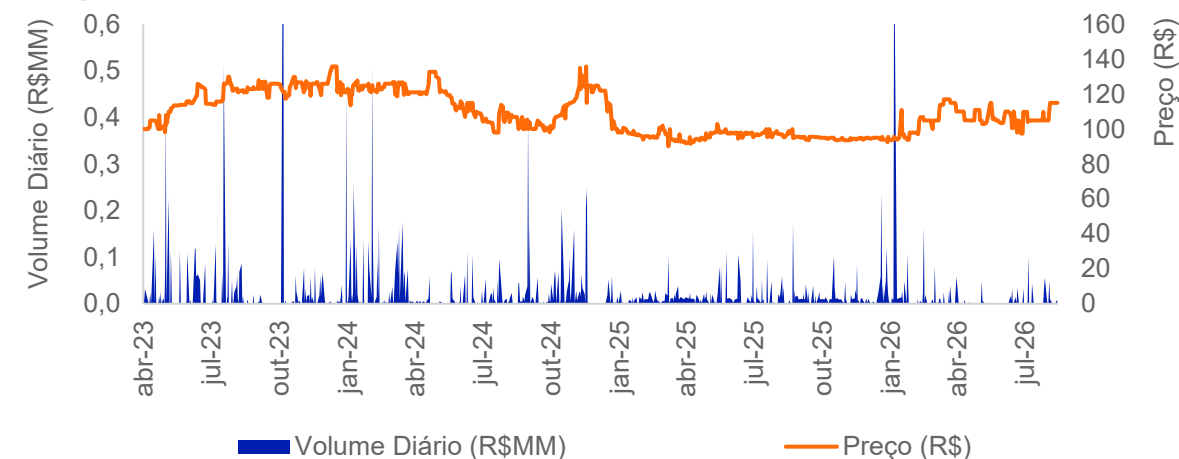
ADTV*

R\$ 8,2 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

somos o **PATRIA**

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

+ de **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 37 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.