

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Abril 2025

Informações Gerais TRNT

Abril 2025

PATRIA

Objeto 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

Cotas Emitidas

3.935.562

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

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

PL Médio 12M*

R\$ 738,6 milhões

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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

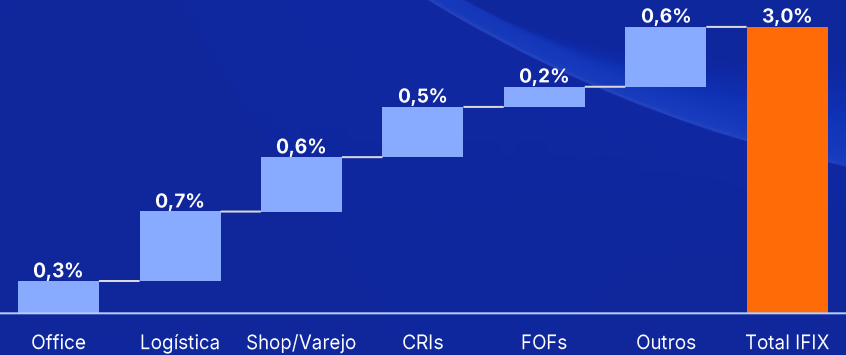


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	129.906	0,89	3,0%
IFIX - Office	15	10.886	0,68	4,4%
IFIX - Logística	15	23.436	0,91	4,3%
IFIX - Shop/Varejo	11	18.623	0,84	3,9%
IFIX - CRIs	44	55.394	0,94	1,3%
IFIX - FOFs	12	4.835	0,85	5,0%
IFIX - Outros	20	17.963	0,89	4,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/25:

Em abril os fundos imobiliários seguiram em alta. O IFIX, principal índice do setor na B3, encerrou o mês aos 3.413 pontos - o que representa alta de 3,0% em relação a Abril. Esta é a pontuação mais alta de fechamento mensal do índice desde sua criação 2011.

Mais uma vez, os fundos de Tijolo foram os principais responsáveis pela trajetória positiva, com valorização de 4,3%, enquanto os fundos de papel avançaram em ritmo mais moderado: +1,0%. Já no acumulado de 2025, o IFIX avança 9,4%, com fundos de tijolo entregando +10,3% enquanto os fundos de papel +7,9%. Ou seja, mesmo em um cenário macroeconômico volátil, o já IFIX proporcionou retorno superior a 230% do CDI no primeiro quadrimestre.

Em nossa visão, há uma confluência de fatores macroeconômicos externos e domésticos que explicam a boa performance do setor tanto em abril quanto no acumulado do ano.

Lá fora, os mercados seguiram com atenções voltadas para a agenda de novas tarifas comerciais iniciada pelos EUA. Logo nos primeiros dias do mês, houve o anúncio de tarifas generalizadas para importações, com países sendo taxados entre 10% e 50%. Por mais que este anúncio tenha assustado investidores e embutido alta volatilidade aos mercados, parte desta decisão já era aguardada por investidores e o fato do Brasil ter sido tarifado na menor faixa (10%) foi recebida de forma positiva. Além disso, na medida em que os dias se passaram, consolidou-se no mercado a percepção de que o Brasil possa ser um dos potenciais beneficiários da guerra comercial. Desta forma, os ativos de renda variável foram menos afetados por aqui.

Em paralelo, como resultado da guerra tarifária, o dólar seguir se desvalorizando frente ao real, e já recua 8,3% desde o início do ano. A queda do dólar ajuda a conter as expectativas de inflação por aqui e, junto com dados recentes de inflação, indicadores de consumo e atividade econômica mais moderada, faz com que o mercado já comece a estimar que o ciclo de aperto monetário pode estar finalmente atingindo seu ponto final após a Taxa Selic atingir 14,75% a.a. em maio.

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

Assim, ainda que o caldo macroeconômico global e doméstico seja complexo e volátil, há uma combinação de fatores que impulsionam os fundos imobiliários em 2025. Em primeiro lugar, o contexto acima tem contribuído para o fechamento da curva de juros, o que tem forte correlação negativa com preço de fundos imobiliários. Para ilustrar, em 1º janeiro a Pré-DI de 10 anos era negociada em 15,0% a.a. contra 13,8% a.a. ao final de abril. Mesmo que o patamar seja elevado, a queda dos juros futuros já redireciona um fluxo considerável de capital para a renda variável, incluindo os fundos imobiliários

Em complemento, o aperto monetário iniciado em 2021, desvalorizou fortemente os fundos imobiliários e produziu um grau elevado de desconto entre preço e valor quando consideramos métricas como Preço/Valor Patrimonial ou Valor de Mercado dos fundos por m², fazendo com que mesmo em um contexto de juros elevados no curto prazo, investidores já queiram antecipar a recuperação que costuma acontecer após o fim de um ciclo de alta no juro básico - especialmente nos fundos de tijolo.

Neste sentido, por mais que os últimos meses tenham sido de forte alta para os FIIs, considerando esta mesma métrica de desconto em relação ao valor patrimonial, ainda pode haver espaço para mais valorização, uma vez que fundos de tijolo encerraram abril cerca de 15% abaixo do seu valor patrimonial, enquanto os de papel, historicamente menos voláteis, com 5% de desconto. Além disso, o yield médio do IFIX segue acima de 10% a.a. tanto no tijolo quanto no papel, mantendo a classe atrativa para alocação tanto para os investidores que visam a renda isenta no curto prazo quanto para os que buscam ganho de capital futuro com a valorização das cotas.

Comentários da Gestão (1/5)

Abril 2025

Prezado cotista, este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal padronizado para todos os fundos de Real Estate. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (ir.re@patria.com).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 0,95/cota, impactada positivamente pela multa da saída da Infracommerce, o que elevou a um resultado de R\$ 0,62/cota.
- 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. Ao final do mês, o Fundo possuía uma reserva disponível para distribuição de R\$ 2,55/cota.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência março, desta forma a vacância do Fundo permaneceu em 34,4% (física e financeira) e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 3,3 anos. Durante o mês, concluímos dois novos contratos de locação, ambos com início em maio: as empresas Nutriex, no total de 1.021 m² de ABL, e BFW Energia, no total de 603 m² de ABL. Além disso, a Gestão tem mapeado a entrada da Licks Advogados e a saída da locatária TBW na competência abril. Com estas movimentações, a vacância física do Fundo cairá para 30,2% a partir da competência maio. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

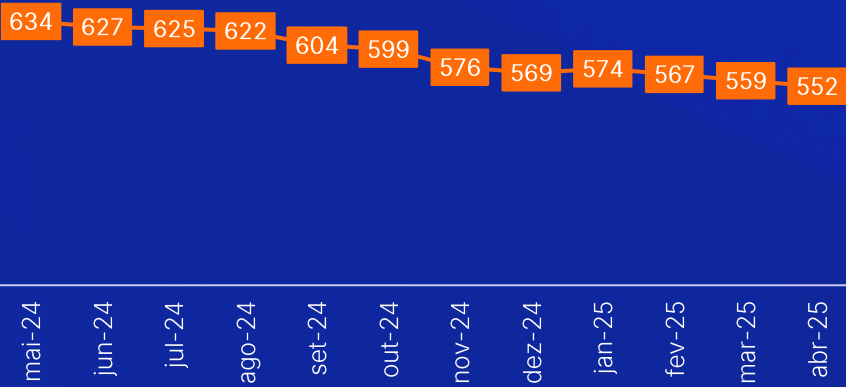
Patrimônio Líquido*

R\$ 690,0 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 175,31

Número de Cotistas



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/04. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/5)

Abril 2025

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 1.814 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/04, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
1	29
ABL (m ²)*	WALE*
61.854	3,3 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
34,4%	34,4%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 6.289/m ²	R\$ 84,07/m ²

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/04. Fonte: Patria.

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?

Manutenções preventivas e adequações

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

Manutenções preventivas e adequações

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.

Comentários da Gestão (4/5)

PATRIA

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



Boulevard



Parque



Rooftop



Boulevard



Passarela



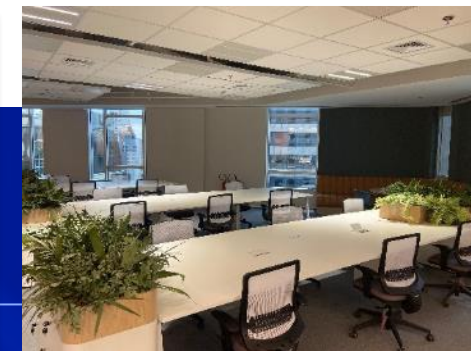
Bal lounge

Comentários da Gestão (5/5)

PATRIA

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



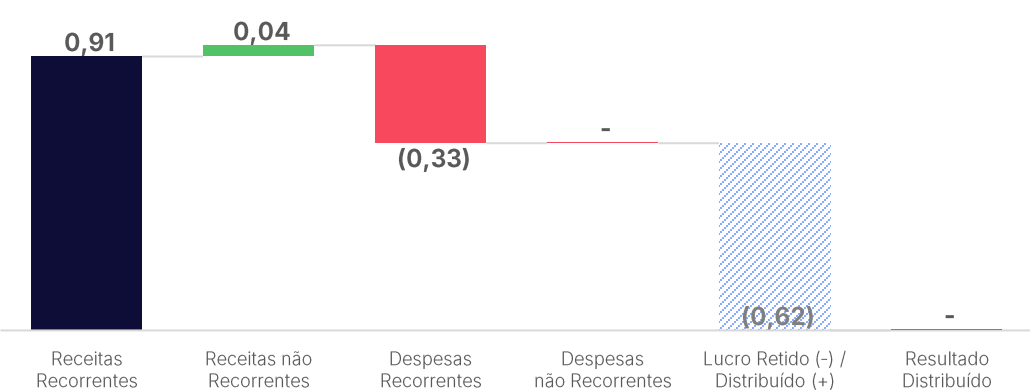
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

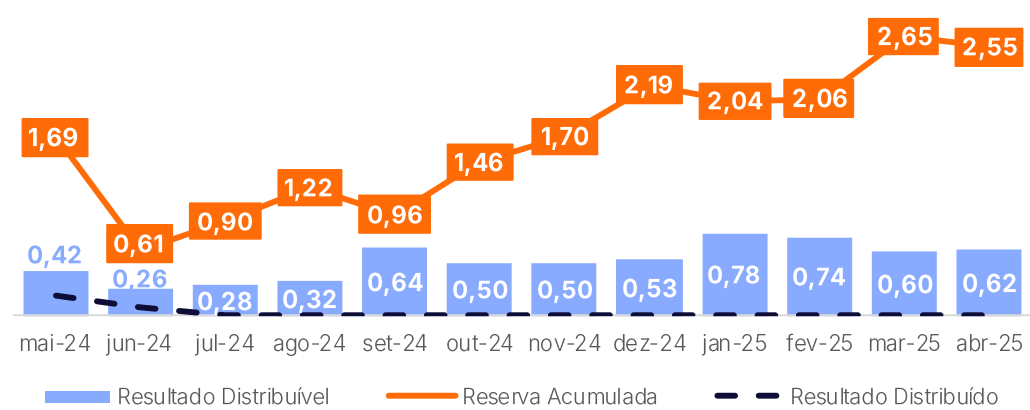
	ABR-25	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.475.579	13.949.485	38.123.817
Receitas Mobiliárias*	107.994	338.059	753.857
Receitas Extraordinárias	145.981	757.019	1.906.438
Receitas - Total	3.729.554	15.044.562	40.784.112
Despesas Imobiliárias*	(1.110.172)	(3.570.661)	(14.625.658)
Despesas Operacionais*	(172.310)	(650.363)	(1.802.767)
Despesas Financeiras*	0	0	0
Despesas - Total	(1.282.482)	(4.221.024)	(16.428.425)
Resultado Distribuível*	2.447.072	10.823.539	24.355.686
Resultado Distribuído	0	0	1.023.246

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

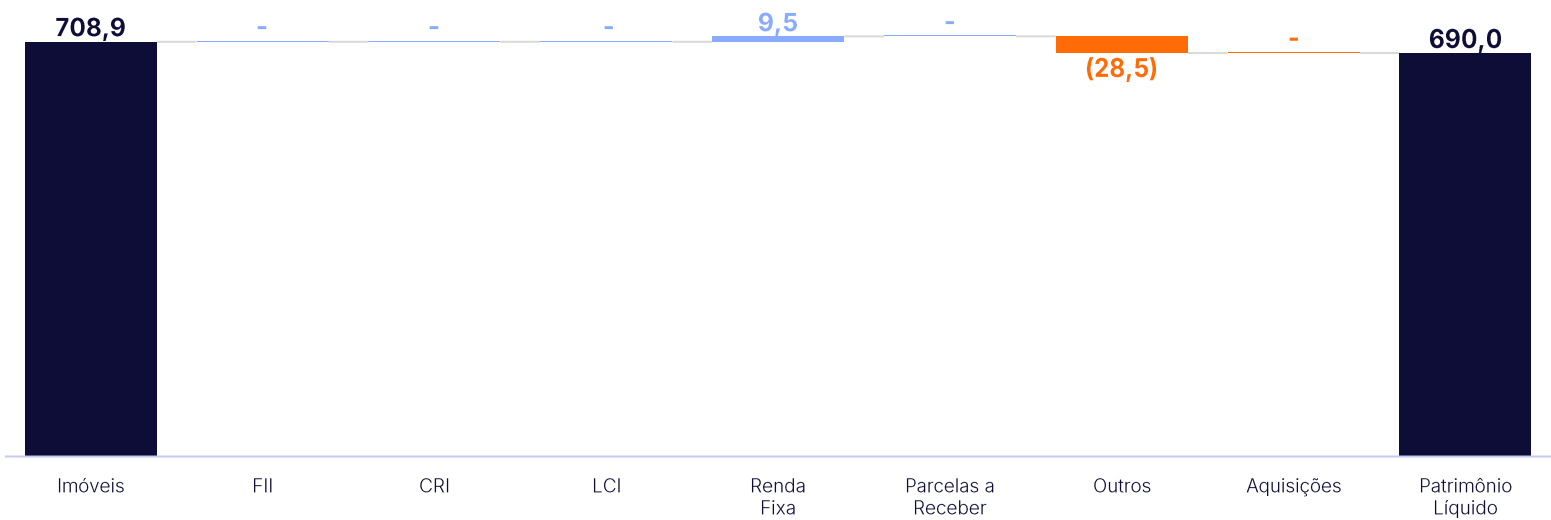


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 99% dos ativos em imóveis e 1% 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 ➡

CIDADE JARDIM
PATRIA

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 (m²)*	WALE (anos)*
100%	29	61.854	3,3
Vacância Física*	Vacância Financeira*	R\$/m² (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
34,4%	34,4%	R\$ 6.289	R\$ 84,07/m²

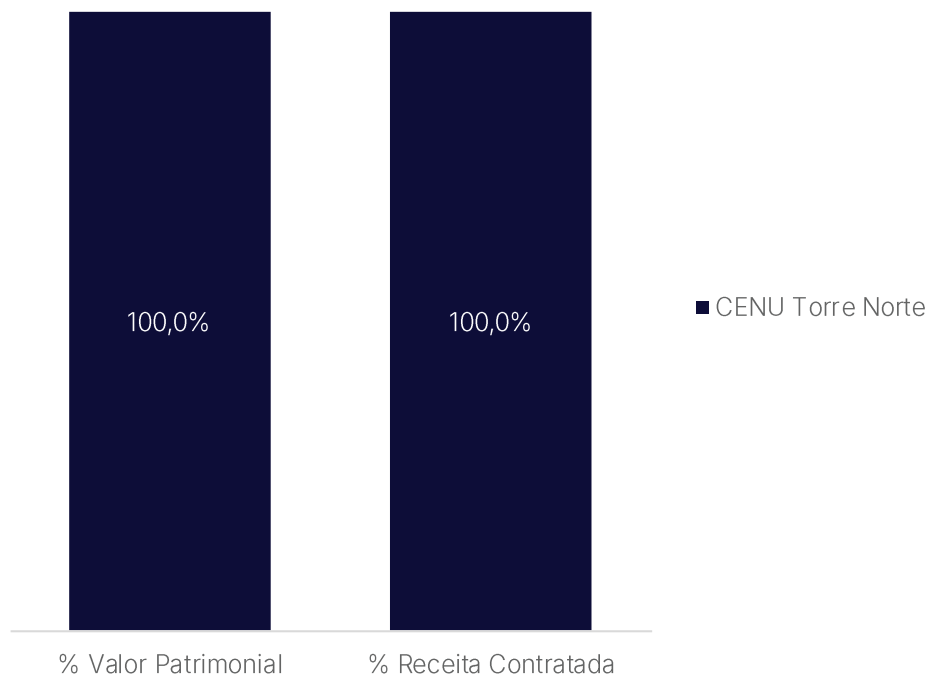


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

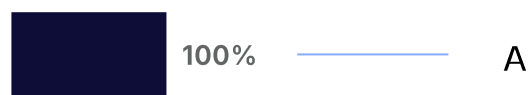


Portfólio com 1 ativo, localizado na cidade de São Paulo e mais de 61 mil m² de ABL

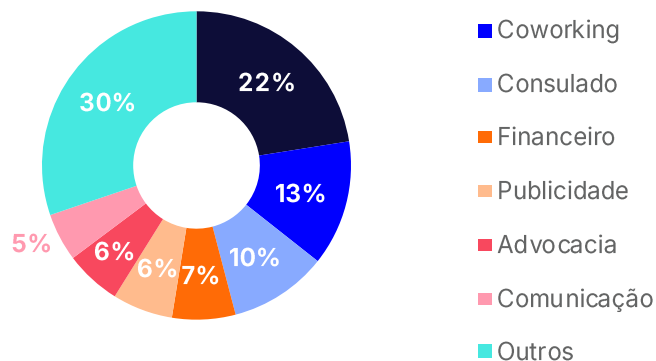
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

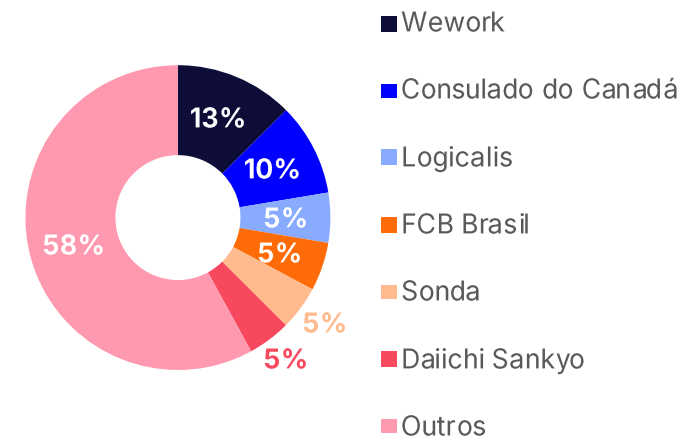
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



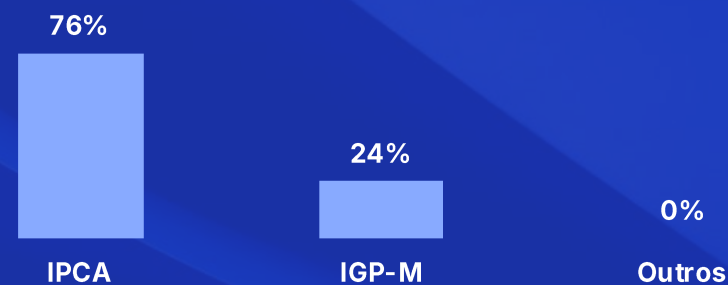
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

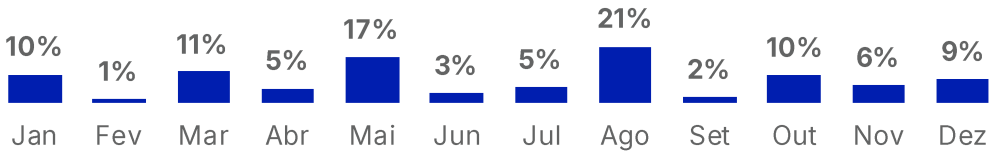


Alocação por Indexador

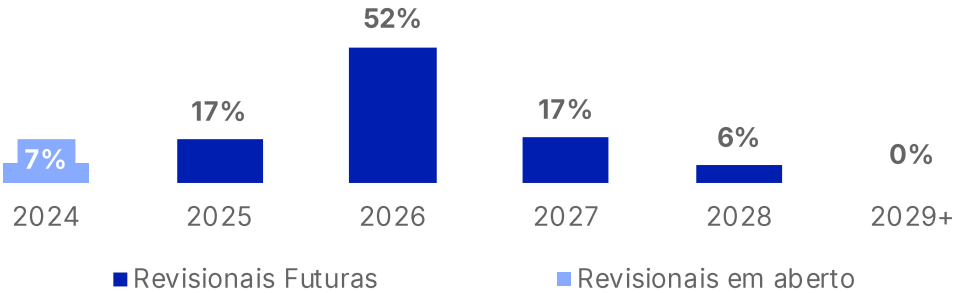


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



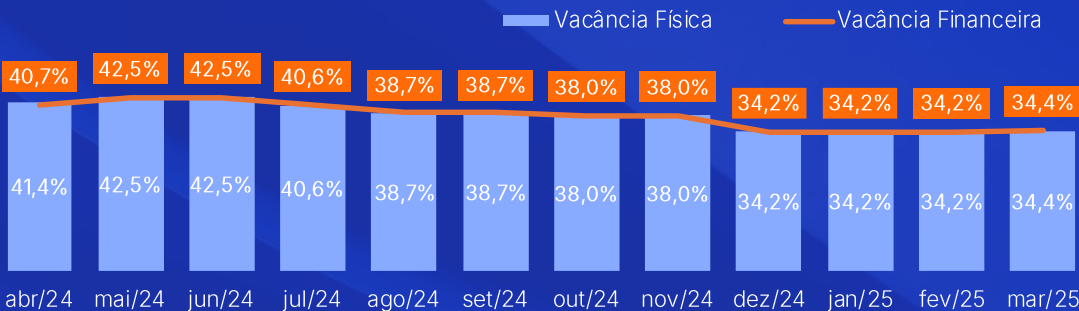
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância

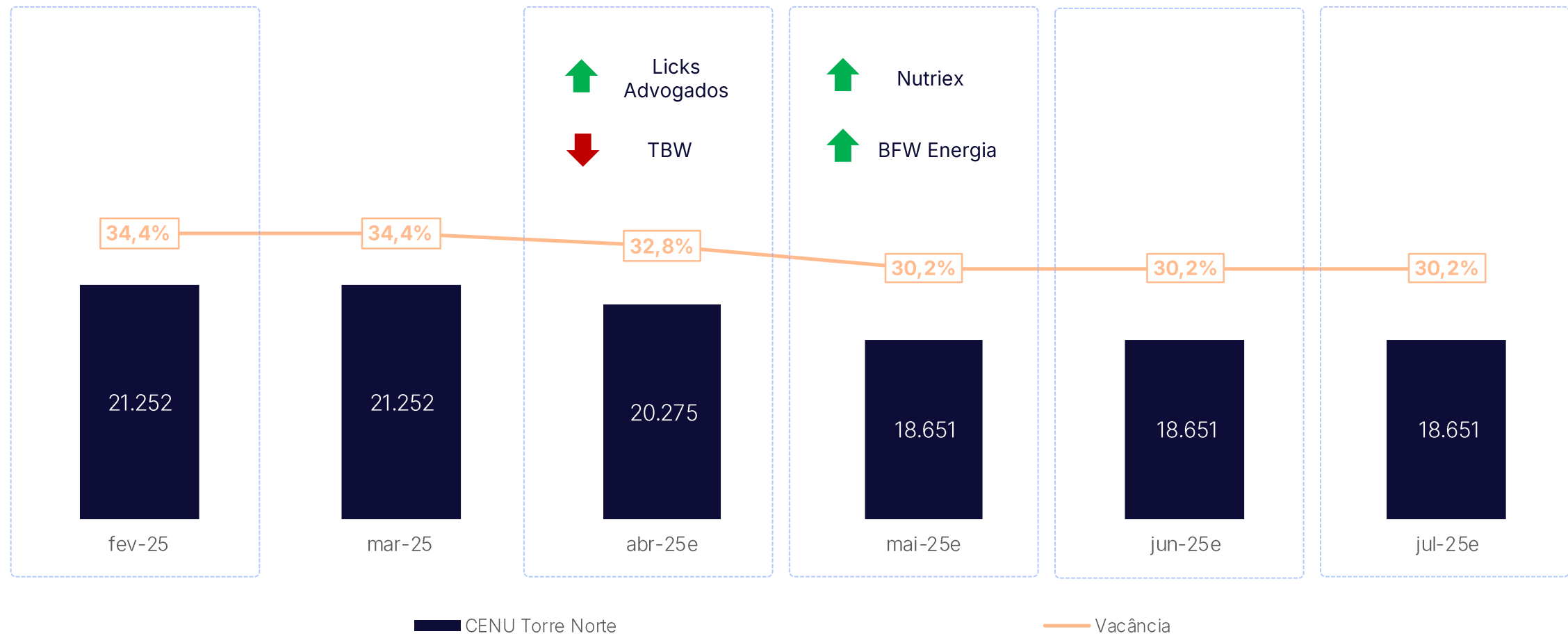


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

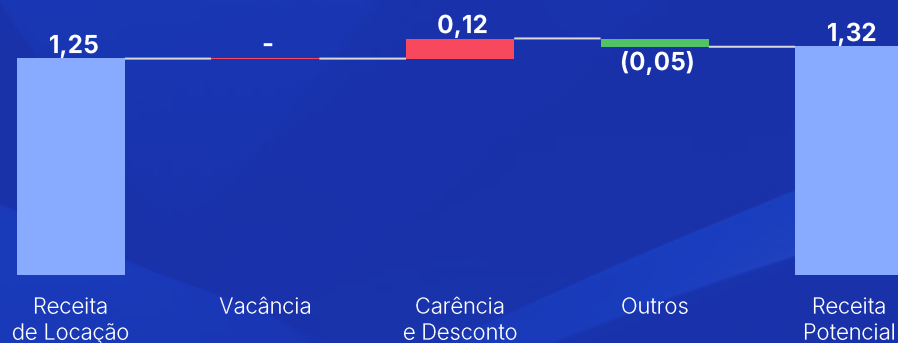
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo

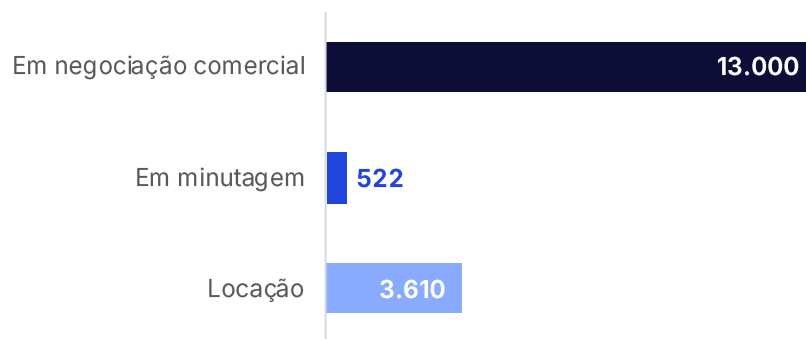


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

A estratégia de se adiantar na montagem de espaços a fim de dar liquidez nas locações tem surtido efeito – a Nutriex alugou o andar antes mesmo de terminar a obra. Com isso, estamos acelerando o ritmo desta estratégia. Em paralelo, realizamos um evento organizado pela empresa de intermediações imobiliárias RealtyCorp, que contou com um café da manhã e uma apresentação de mercado e reuniu 81 participantes, em sua maioria colaboradores de empresas potenciais ocupantes do prédio, arquitetos e outros agentes do mercado, e o evento ainda gerou 8 conteúdos exclusivos em canais oficiais dos organizadores, impactando mais de 40 mil pessoas. Ainda, realizamos nas últimas semanas reuniões com uma imobiliária local que contou com todos seus corretores e com o maior escritório de arquitetura do país (AW), para apresentar o ativo e aproximar o time comercial.

A procura pelo ativo tem sido intensa, com visitas semanais e diversas negociações. Existem dois tipos de interessados: (i) locatários de pequeno e médio porte, com área entre 500 e 2.000 m² que buscam localização boa com preço atrativo e (ii) grandes ocupantes que já não conseguem tantas opções no mercado com áreas contíguas superiores a 8 mil m² e que conseguimos atender. O maior volume de trabalho e transações ocorre na primeira, porém a conversão de uma grande demanda é de suma importância para a rápida redução da vacância e temos tratado estes interessados muito de perto.

TRNT11 - Negociações

Performance e Liquidez **TRNT11**

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Patrimônio Líquido*

R\$ 690,0 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 175,31

Valor de Mercado*

R\$ 370,0 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 94,02

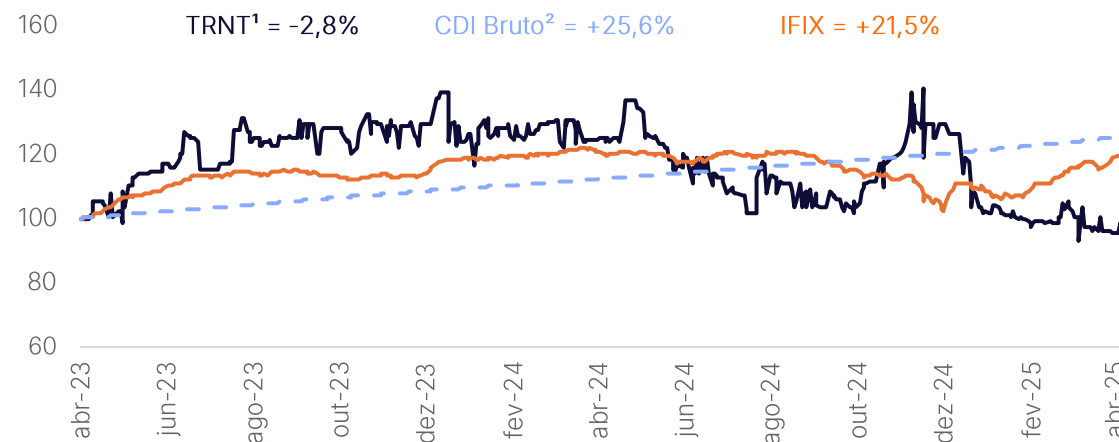
P/VP*

0,54x

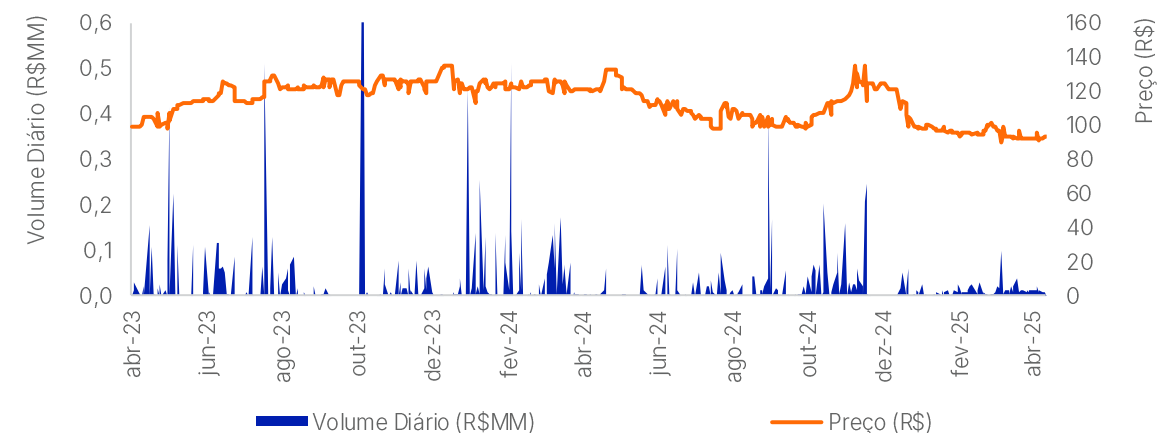
ADTV*

R\$ 13,2 mil

Performance



Liquidez



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do 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 **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ **R\$ 23 bilhões** sob gestão



18 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



RI.RE@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.