

PÁTRIA

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Setembro 2025

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](#)).

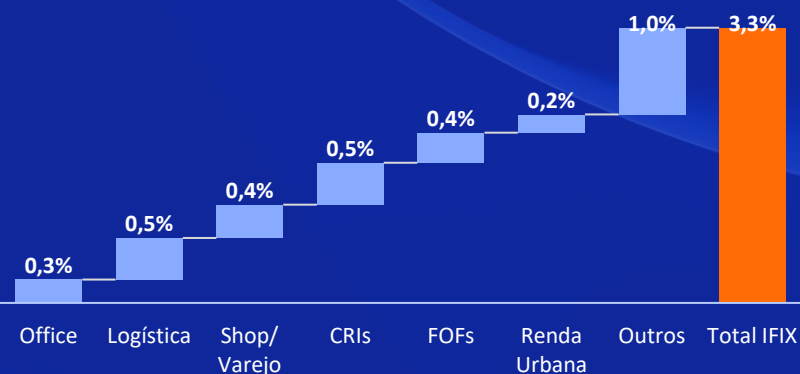
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/PV*	Varição Mês
IFIX	114	138.604	0,88	3,3%
IFIX - Office	14	11.773	0,78	2,7%
IFIX - Logística	12	23.807	0,79	3,7%
IFIX - Shopping	10	13.565	0,87	3,7%
IFIX - CRIs	41	60.215	0,94	1,8%
IFIX - FOFs	9	2.567	0,82	3,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.521	1,00	3,8%
IFIX - Outros	24	20.156	0,86	3,9%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/25:

Ainda em meio ao ciclo de forte aperto monetário, o IFIX renovou a máxima histórica e encerrou o mês aos 3.589 pontos. No mês, o **índice avançou de forma consistente (+3,3%)**, sustentado principalmente pelo bom desempenho dos **fundos de tijolo (+4,3%)**, com contribuição também dos **fundos de papel (+1,4%)**. Antes de tudo, vale lembrar que o IFIX é um índice de retorno total, composto pelo preço das cotas somado aos rendimentos distribuídos, o que favorece sua recuperação, já que os FIIs distribuem obrigatoriamente 95% do resultado caixa.

O **principal vetor de alta do IFIX em 2025 segue sendo a valorização das cotas no mercado secundário**. Em setembro, o impulso veio do noticiário macroeconômico local e global. No campo doméstico, as expectativas inflacionárias de médio prazo recuaram e a curva de juros fechou levemente. Na primeira quinzena, destaque para a desaceleração do PIB no segundo trimestre e a deflação do IPCA de agosto. Na segunda, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano e reforçou a perspectiva de juros elevados por mais tempo. Embora o mercado espere cortes apenas em 2026, prevalece a percepção de que a política monetária está surtindo efeito, o que pode sinalizar o fim do ciclo de alta no início do próximo ano.

Quanto aos FIIs, o IPCA negativo de agosto deve impactar pontualmente os rendimentos dos fundos de CRI mais indexados à inflação, sem comprometer o retorno real. Por isso, investidores devem observar possíveis oportunidades de compra caso as cotas oscilem após a divulgação dos próximos rendimentos. No cenário externo, a decisão do Federal Reserve de cortar em 0,25% o juro básico nos EUA impulsionou o fluxo de capitais para a renda variável, sendo o principal fator de valorização dos mercados globais de risco, refletindo positivamente sobre os FIIs. Além disso, houve sinalização de mais dois cortes de 0,25% até o fim do ano, levando o juro básico à faixa entre 3,5% e 3,75% a.a.

Caso isso se confirme, os FIIs tendem a continuar se beneficiando. Assim, **mesmo com a Selic ainda elevada**, podemos estar diante de um **momento oportuno para alocação em FIIs**, que seguem bastante descontados em relação ao valor patrimonial e ao valor intrínseco dos imóveis na economia real, podendo se beneficiar do cenário macroeconômico atual.

Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,97/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,75/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo. 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\$ 4,35/cota.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em agosto (competência), não tivemos movimentações de locatários, desta forma a **vacância** do Fundo **permaneceu em 28,3%** (física e financeira) e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 3,6 anos. A Gestão tem mapeado a saída da locatária Orbia, prevista para a competência dezembro. Com estas movimentações, a **vacância física do Fundo será de 30,1%** a partir de dezembro. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 8.165 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/09, 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*

R\$ 703,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 178,83

Número de Cotistas



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 para 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 expostas 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

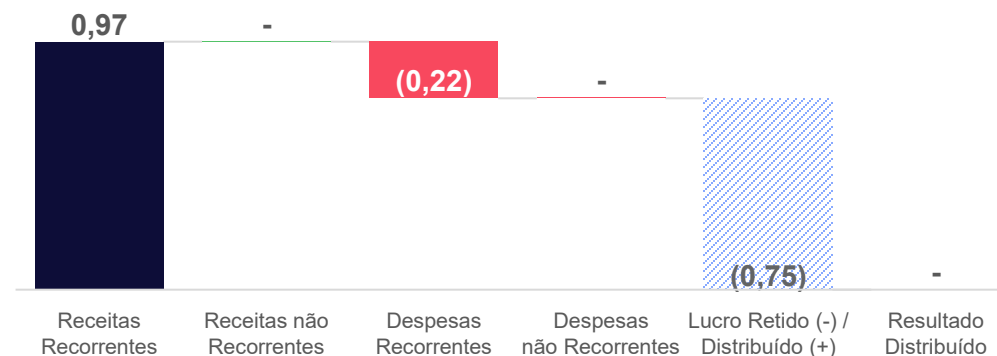
PATRIA

Demonstração de Resultado (R\$)

	SET-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.668.014	0,93	31.054.586	40.719.414
Receitas Mobiliárias*	142.810	0,04	984.793	1.173.280
Receitas Extraordinárias	-	-	969.360	1.580.397
Receitas – Total	3.810.824	0,97	33.008.739	43.473.090
Despesas Imobiliárias*	(679.122)	(0,17)	(9.940.772)	(13.915.918)
Despesas Operacionais*	(190.186)	(0,05)	(1.550.758)	(2.050.194)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(869.307)	(0,22)	(11.491.531)	(15.966.112)
Resultado Distribuível*	2.941.516	0,75	21.517.208	27.506.979
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)



Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 96% dos ativos em imóveis e 4% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



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 detido pelo Fundo (m ²)*	WALE (anos)*
100%	33	62.109	3,6

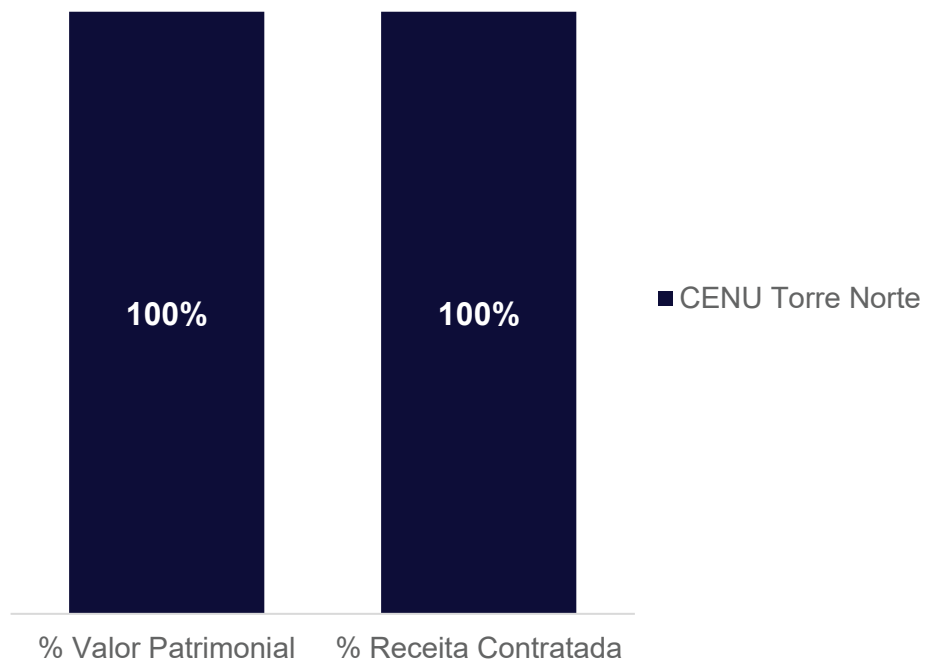
Vacância Física*	Vacância Financeira*	R\$/m ² (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
28,3%	28,3%	R\$ 6.007/m ²	R\$ 87,76/m ²

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



CENU Torre Norte

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

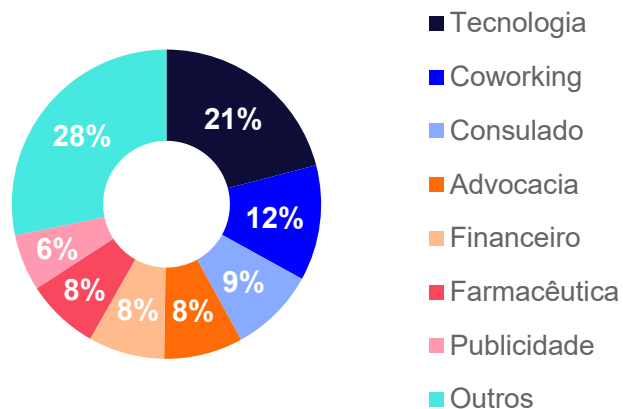


Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **62 mil m²** de ABL

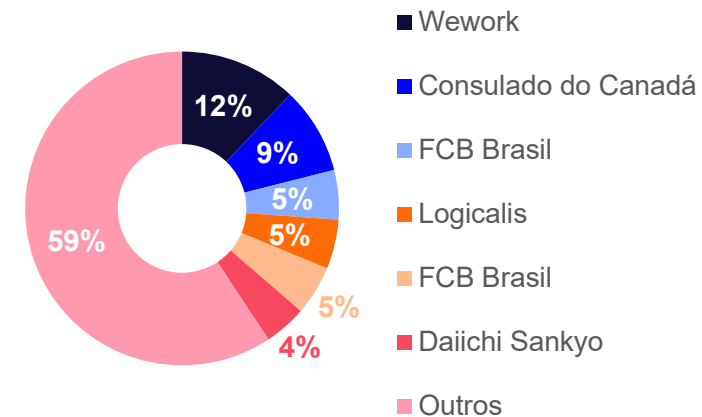
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

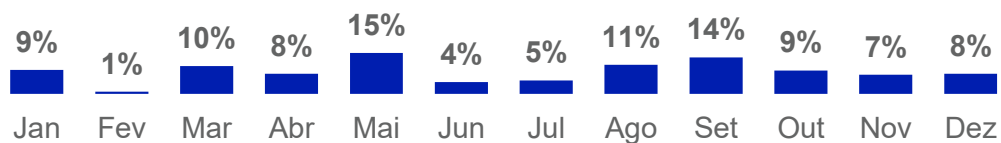


Alocação por Indexador

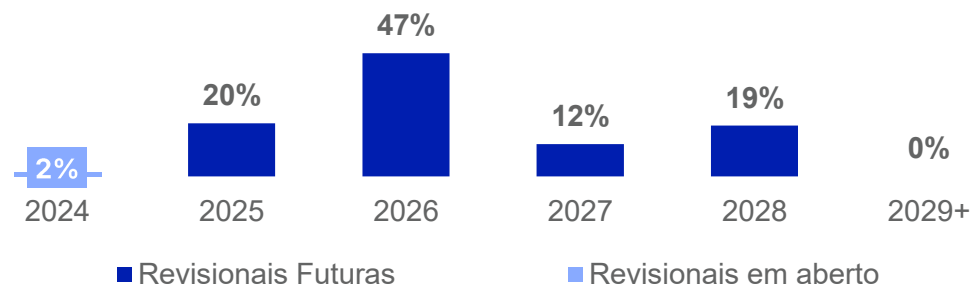


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



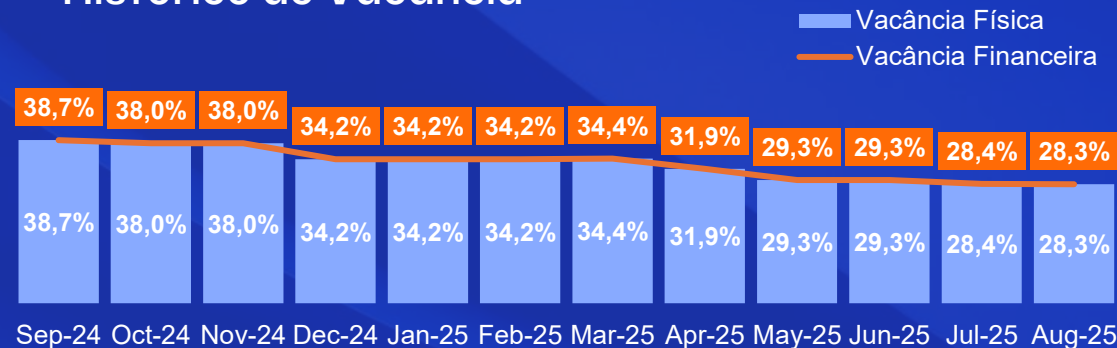
Concentração das Revisionais*



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.

Obras em Andamento

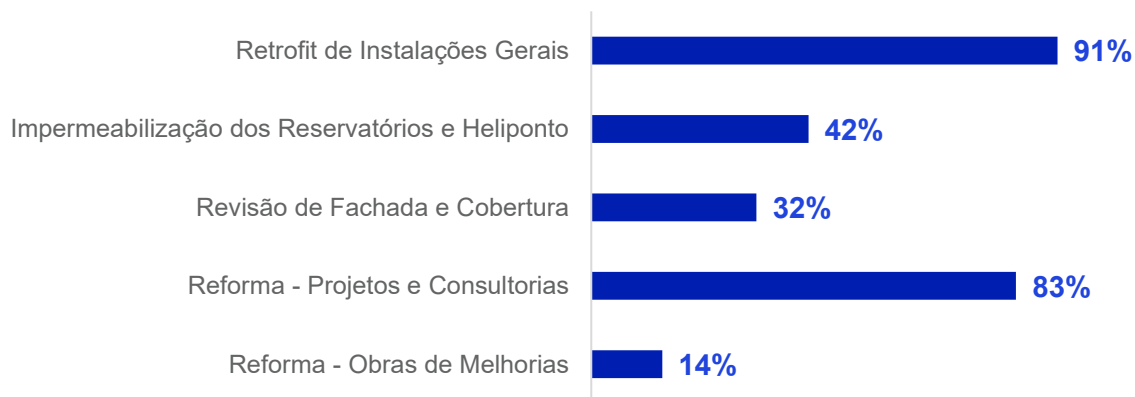


Interligações e válvulas novas no sistema de abastecimento



Início de demolição de impermeabilização antiga do heliponto

Evolução de Obra



Em setembro, as obras previstas alcançaram um patamar geral de 34,47% de avanço físico. Os principais pontos de atenção estão indicados a seguir:

Retrofit de Instalações Gerais

Está sendo finalizada a instalação das válvulas motorizadas do sistema de abastecimento de água, com isso, os testes operacionais da nova bomba serão iniciados para verificação do sistema e de possíveis problemas.

Impermeabilização dos Reservatórios e Heliponto

Dos reservatórios inferiores que tinham sido concluídos, 02 apresentaram vazamentos durante a etapa de testes - os reservatórios então foram esvaziados e estão passando pela correção dos pontos identificados. A área do heliponto deverá ser iniciada em dezembro, por isso, as primeiras etapas de paralisação da operação, mobilização e demolição começaram.

Revisão de Fachada e Cobertura

A contratação da revisão de fachada ainda não finalizou porque o escopo e cronograma de execução tomaram um tempo de discussão e análise maior do que o previsto devido à dificuldade de alinhamento do escopo técnico junto aos fornecedores, ainda assim o time tem como objetivo de fechar a contratação desse tema até o final de novembro.

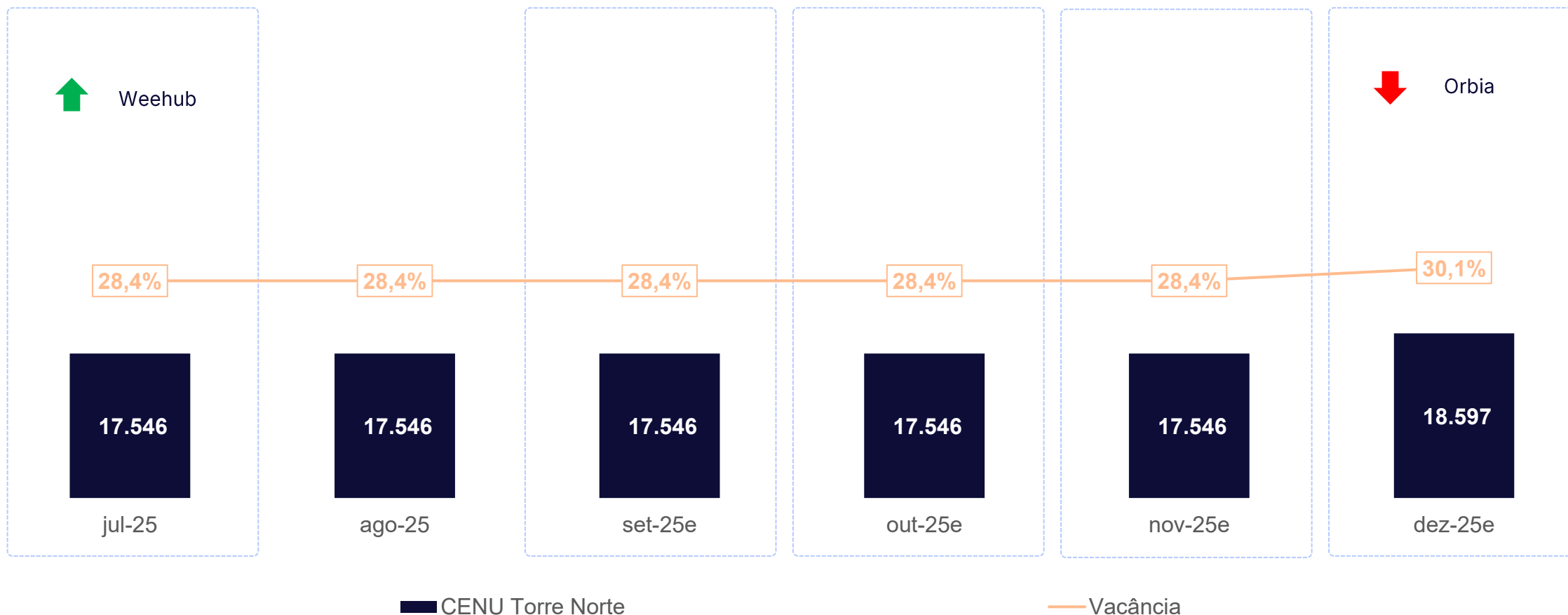
Reforma - Obras de Melhorias

As obras de reforma do "andar-modelo" do 31º andar foram iniciadas já considerando as revisões de revestimentos e especificações necessárias para que os custos fossem reduzidos, sendo as trocas de materiais foram devidamente validadas pelos arquitetos do projeto. Os sanitários já foram completamente demolidos, a construtora já fez a regularização do contrapiso e está na etapa de revisão dos pontos hidráulicos e de execução das paredes novas de drywall. No hall de acesso do conjunto, o forro antigo também foi demolido e a construtora está realizando a revisão dos projetos de forro antes de iniciar a montagem do forro novo.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

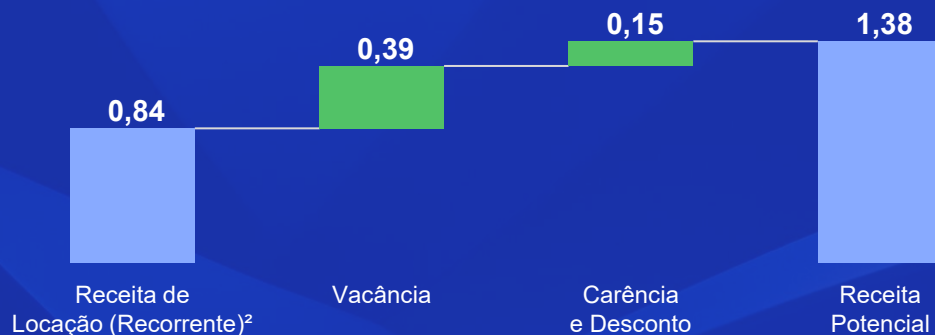
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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. Fonte: Patria.

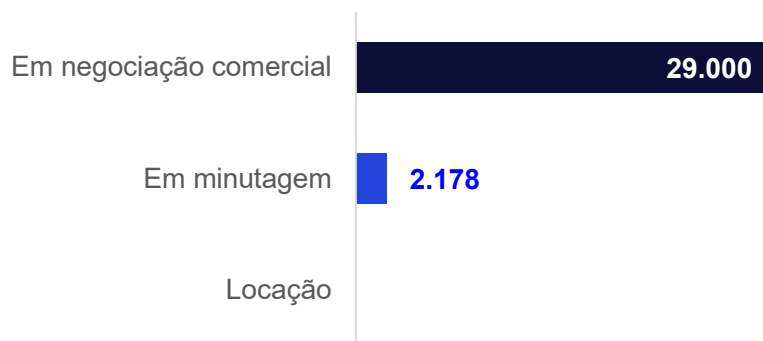
Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Resumo da Estratégia Comercial

O ativo segue com forte dinâmica comercial, com negociações avançando em diversas frentes. Atualmente, temos mais de 10 mil m² em tratativas, entre áreas em fase de minutagem e outras em processos formais de RFP — evidenciando um pipeline robusto e qualificado. Além disso, estamos conduzindo estudos de layout e propostas de expansão para locatários já instalados, o que reforça a confiança dos atuais ocupantes e o interesse em ampliar presença no empreendimento. A demanda permanece aquecida, com procura tanto de empresas de médio porte, que buscam áreas mais compactas, quanto de grandes ocupantes, com necessidades mais expressivas — um perfil com poucas alternativas no mercado, mas que conseguimos atender com flexibilidade. A gestão segue atuando de forma proativa junto aos principais players do setor, com foco na conversão de oportunidades e na redução consistente da vacância.

Funil de Locação - ABL (m²)



TRNT11 - Negociações

Performance e Liquidez **TRNT11**

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Patrimônio Líquido*

R\$ 703,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 178,83

Valor de Mercado*

R\$ 368,0 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 93,50

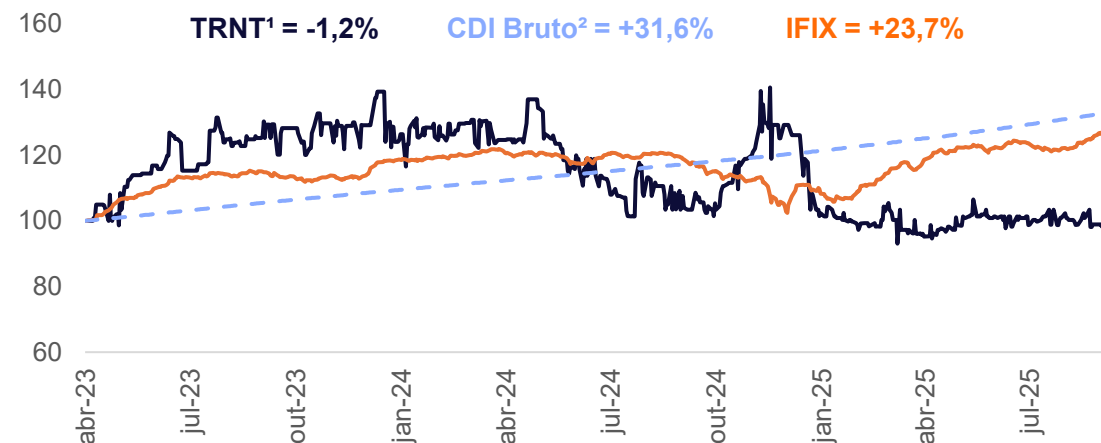
P/VP*

0,52x

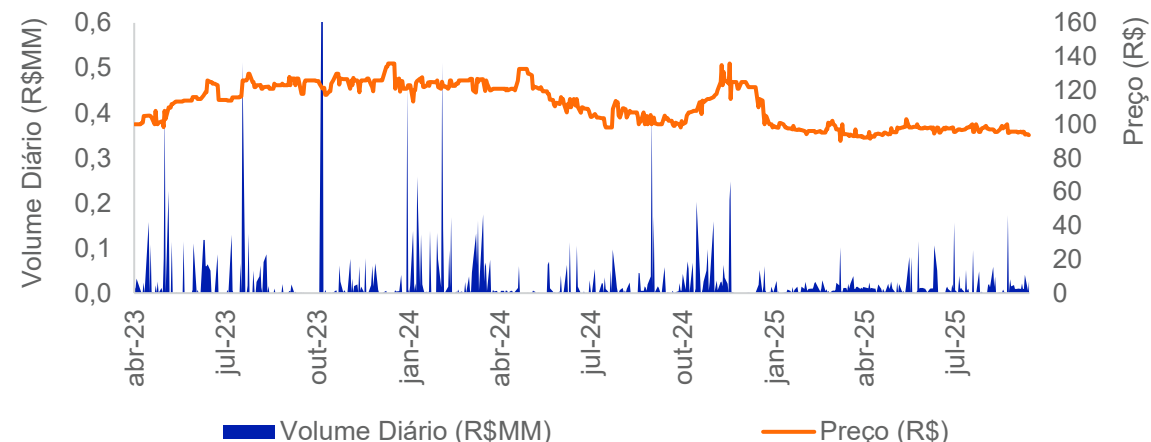
ADTV*

R\$ 18,7 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

Real Estate

somos o PATRIA

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

+ de **35 anos** de atuação em alternativos

+ de **R\$ 278 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de **FII**s do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 FII**s listados na B3,
2 FIIs 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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.