

PÁTRIA

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Dezembro 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%<sup>1</sup> 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](#)).

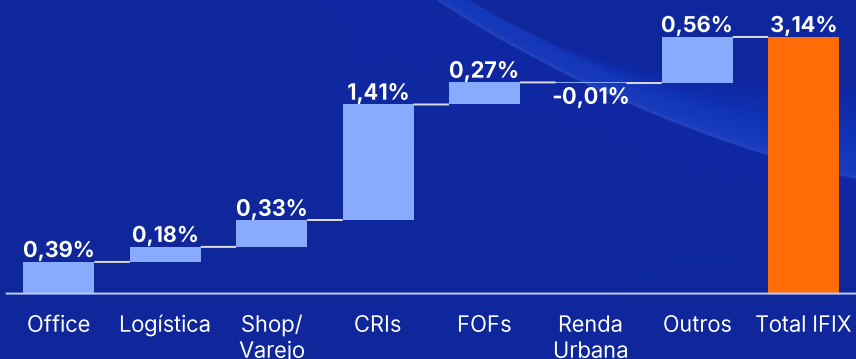
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

# Informações gerais

## Performance Setorial do IFIX\*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
<b>IFIX</b>	<b>112</b>	<b>147.543</b>	<b>0,90</b>	<b>3,1%</b>
IFIX - Office	14	10.989	0,67	5,1%
IFIX - Logística	14	27.656	0,94	1,1%
IFIX - Shopping	10	19.008	0,88	2,5%
IFIX - CRIs	43	59.211	0,91	3,5%
IFIX - FOFs	10	7.229	0,88	6,5%
IFIX - Renda Urbana	4	9.050	0,98	-0,1%
IFIX - Outros	17	14.400	0,90	4,8%

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE DEZEMBRO/25:

O ano de 2025 terminou trazendo aos investidores de FII's motivos claros para comemorar. Apesar da retomada da alta da Selic, que fechou em 15% a.a. (maior nível desde 2006) o IFIX valorizou +21,1% no período, equivalente a +147% do CDI. Em outras palavras, mesmo com juros elevados, prevaleceu no mercado, sobretudo no segundo semestre, a percepção de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. Esse movimento sustentou a **recuperação dos FII's, com destaque para os fundos de Tijolo<sup>1</sup>** (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel<sup>2</sup> (+17,6%).

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo<sup>1</sup> = +2,2% e Papel<sup>2</sup> = +3,4%). O último mês intensificou a trajetória positiva iniciada em agosto, quando o índice acumulou cinco meses consecutivos de alta, com outubro sendo o único abaixo de 1%.

Encerramos 2025 com juro real próximo a 10% a.a. e inflação inferior a 5%. Somando esse quadro doméstico ao início do ciclo de cortes nos EUA, iniciado em setembro, o mercado já precifica a Selic perto do pico. Embora seja cedo para definir ritmo e magnitude dos cortes em 2026 (ano eleitoral) **está consolidada a percepção de fim do aperto, com possibilidade de flexibilização entre o fim do primeiro e o segundo trimestre**. Nesse contexto, muitos investidores anteciparam o movimento, ampliando exposição a FII's ainda descontados após anos de alta da taxa básica.

Vale lembrar que o IFIX é um índice de *total return*, incorporando variação das cotas e rendimentos. Considerando *dividend yield* médio de 10% a.a., a valorização efetiva das cotas foi próxima a 11%. Mesmo após forte desempenho, fundos de tijolo encerraram negociando, em média, a PVP de 0,88x. Em segmentos específicos, os descontos são maiores: lajes corporativas giram em torno de 0,70x. Isso indica **espaço para valorização adicional à medida que os cortes da Selic avancem**. Soma-se a isso a resiliência dos fundamentos imobiliários, seja em vacância e preços de aluguel nos fundos de tijolo, seja nos baixos níveis de inadimplência nos fundos de papel.

Assim, a indústria de FII's fecha 2025 com balanço positivo, tanto pelo retorno entregue quanto pela perspectiva futura, combinada a um carregamento próximo a dois dígitos. Embora 2026 possa trazer maior volatilidade por fatores eleitorais, macroeconômicos e geopolíticos, **os FII's seguem como classe atrativa para o investidor brasileiro**.

\*TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. \*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

# Comentários da Gestão (1/3)

## Dezembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em dezembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,98/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,40/cota**. Neste mês o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pelo recebimento da multa de rescisão antecipada do contrato da Orbia.
- 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\$ 3,81/cota.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em novembro (competência), conforme previsto, **Colmeia** ocupou os **1.186 m<sup>2</sup>** de ABL deixado pela Orbia, desta forma a **vacância** do Fundo **permaneceu em 28,0%** (física e financeira) e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE\*) é de 3,7 anos. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 1.662 m<sup>2</sup> de ABL do portfólio do Fundo.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 30/12, 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

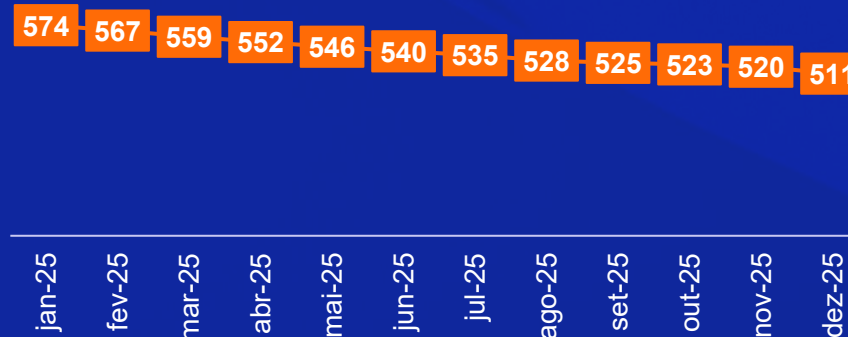
Patrimônio Líquido\*

R\$ 643,7 milhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 163,55

## Número de Cotistas



## REAVALIAÇÃO DO ATIVO:

Conforme informado Carta do Gestor divulgada em 14/01 ([clique aqui](#)), o **ativo imobiliário do Fundo foi reavaliado a valor de mercado** (valor justo) em dezembro de 2025 pela Binswanger Brazil, mesma empresa responsável pela última reavaliação. O resultado indicou **desvalorização de 9,5%** em relação ao valor contábil de 28/11/2025. Essa reavaliação reflete o impacto do cenário macroeconômico mais desafiador e da estabilidade dos preços de locação na região, que seguem sem avanços relevantes.

Imóvel	Novembro 25 (R\$MM)	Dezembro 25 (R\$MM)	R\$/m <sup>2</sup> Dezembro 25	% Variação
<b>CENU Torre Oeste</b>	708,9	641,3	10.226	-9,5%

## 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

## Demonstração de Resultado (R\$)

	DEZ-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.478.182	0,88	41.810.236	41.810.236
Receitas Mobiliárias*	269.513	0,07	1.629.133	1.629.133
Receitas Extraordinárias	110.703	0,03	1.111.347	1.111.347
<b>Receitas – Total</b>	<b>3.858.397</b>	<b>0,98</b>	<b>44.550.715</b>	<b>44.550.715</b>
Despesas Imobiliárias*	(2.126.290)	(0,54)	(13.658.557)	(13.658.557)
Despesas Operacionais*	(170.463)	(0,04)	(2.045.020)	(2.045.020)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
<b>Despesas – Total</b>	<b>(2.296.753)</b>	<b>(0,58)</b>	<b>(15.703.577)</b>	<b>(15.703.577)</b>
<b>Resultado Distribuível*</b>	<b>1.561.645</b>	<b>0,40</b>	<b>28.847.139</b>	<b>28.847.139</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	-	-	-	-

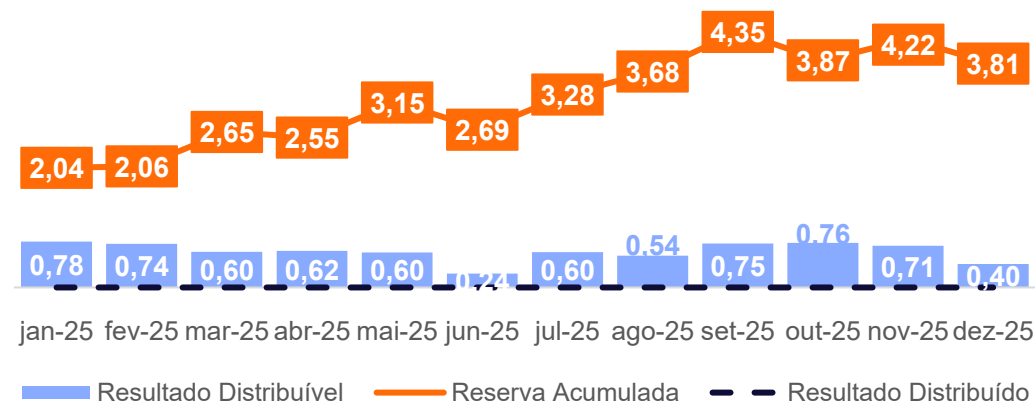
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



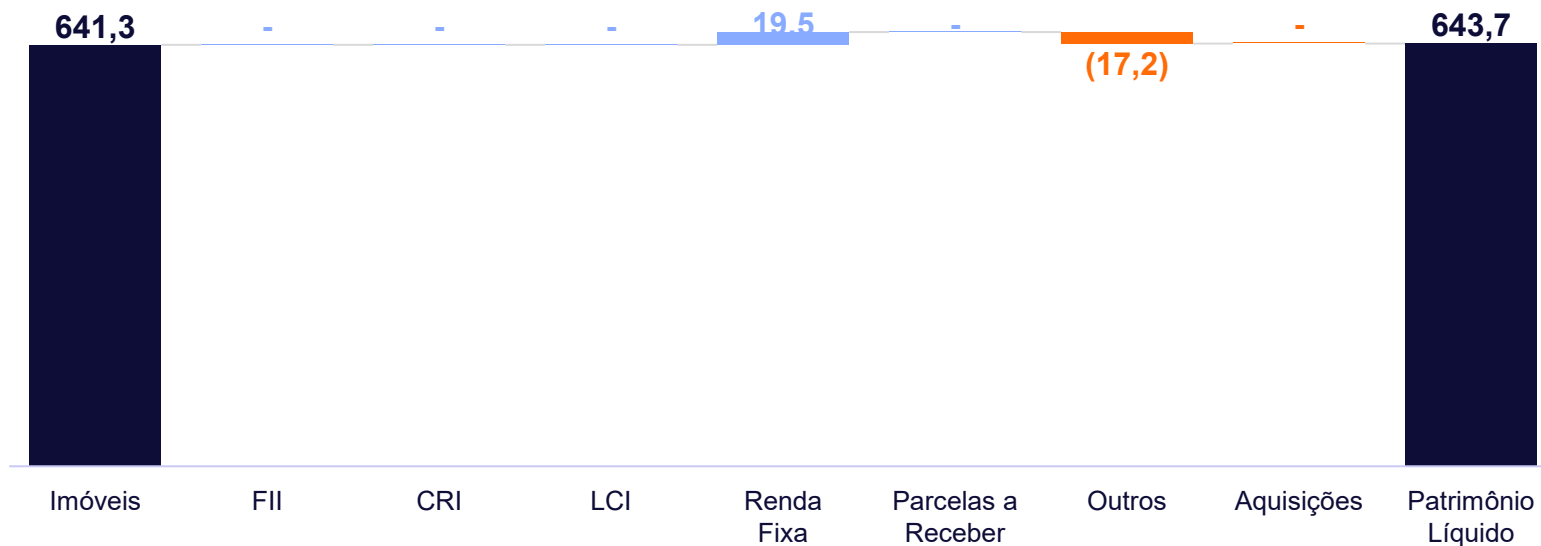
## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



# Balanço Patrimonial

## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 95% dos ativos em imóveis e 5% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (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 <sup>2</sup> )*	WALE (anos)*
100%	35	62.713	3,7

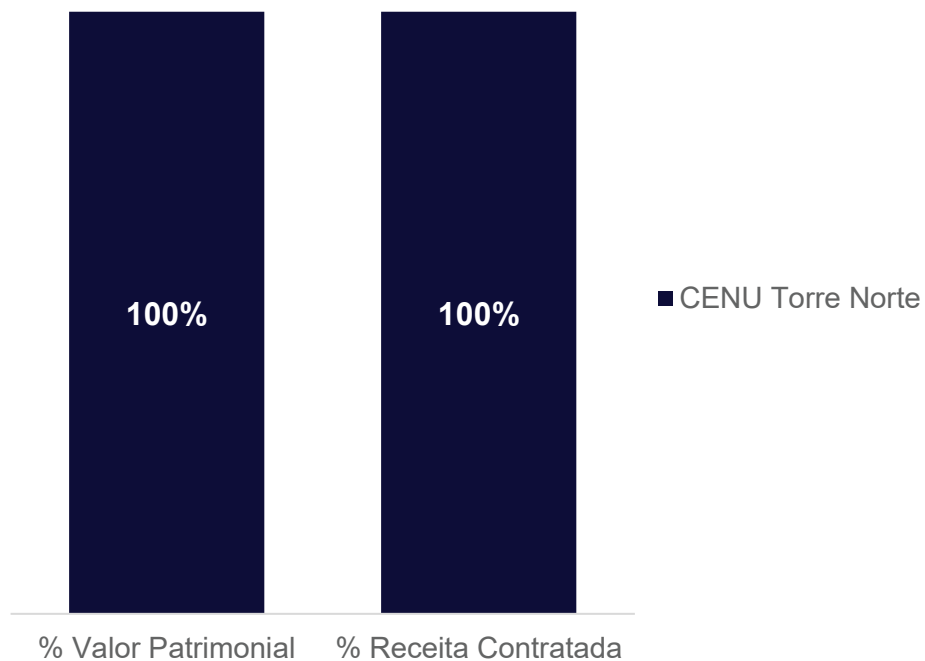
  

Vacância Física*	Vacância Financeira*	R\$/m <sup>2</sup> (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
28,0%	27,5%	R\$ 5.924/m <sup>2</sup>	R\$ 87,96/m <sup>2</sup>



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

## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica

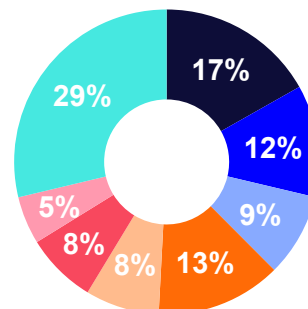


Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **62 mil m<sup>2</sup>** de ABL

## Alocação por Classe\*

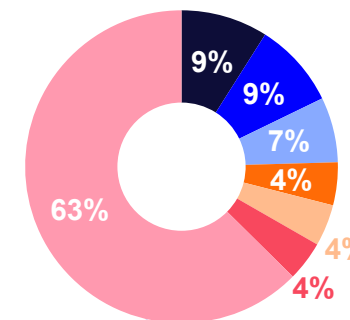


## Alocação por Segmento de Locatários



- Tecnologia
- Coworking
- Consulado
- Advocacia
- Financeiro
- Farmacêutica
- Comunicação
- Outros

## Alocação por Inquilino



- Wework
- Consulado do Canadá
- FC Negócios e Investimentos
- Sonda
- Daiichi Sankyo
- Webwe Shanswick
- Outros

## Alocação Natureza dos Contratos\*

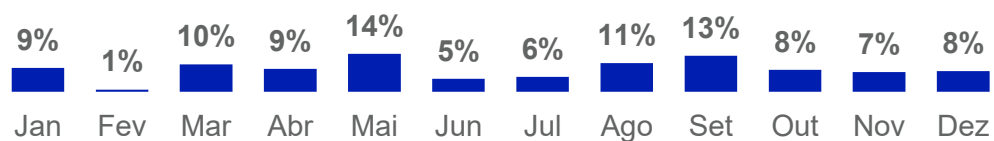


## Alocação por Indexador

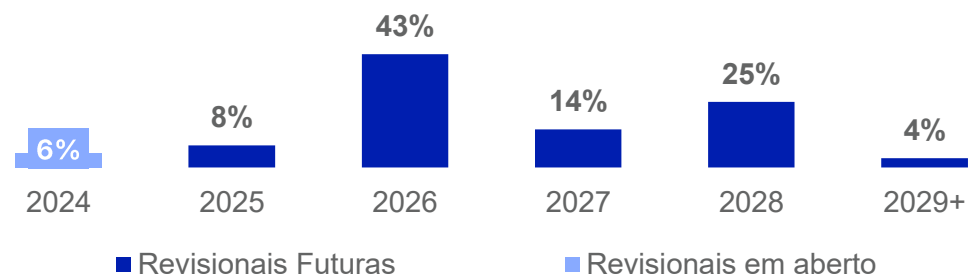


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

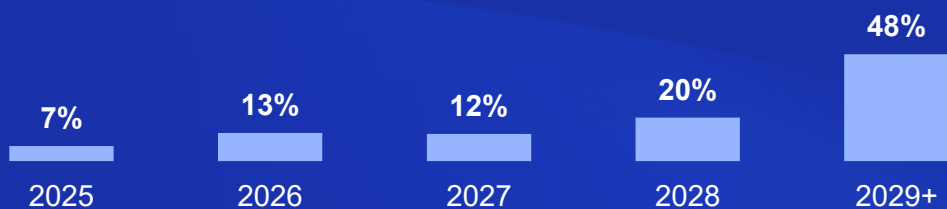
## Mês de Reajuste



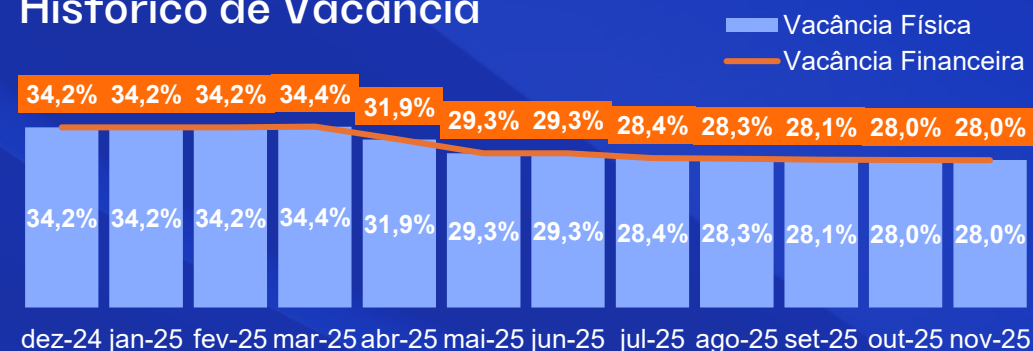
## Concentração das Revisionais\*



## Vencimento dos Contratos



## Histórico de Vacância

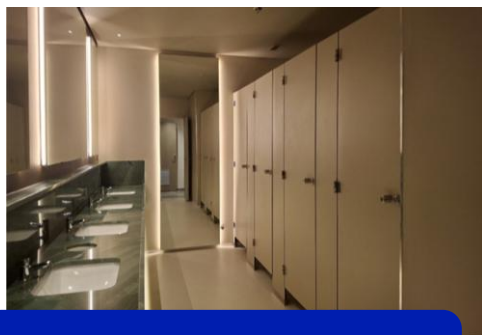


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

## Obras em Andamento

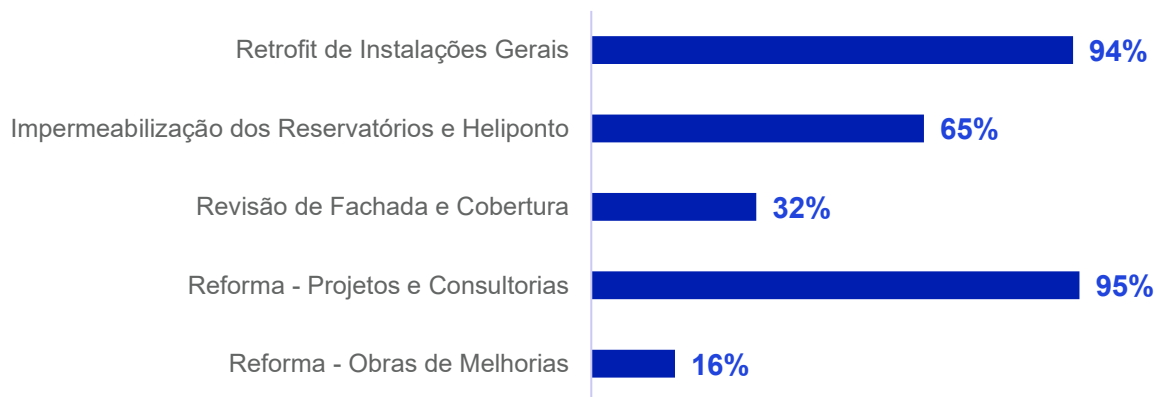


Superfície do heliponto após aplicação da manta de impermeabilização



Sanitários novos

## Evolução de Obra



No mês de dezembro, as obras previstas alcançaram um patamar geral de 39,50% de avanço físico, de acordo com o esperado. Em 2026 a curva de avanço físico terá ritmo mais intenso visto que as últimas contratações pendentes estão sendo realizadas. Os principais pontos de atenção estão indicados a seguir:

### Retrofit de Instalações Gerais

As instalações de abastecimento de água potável já foram finalizadas e estão em fase de testes. No sistema de climatização, os novos equipamentos de *chillers* estão na fase final de fabricação e chegarão ao edifício em março, possibilitando assim a instalação deles.

### Impermeabilização dos Reservatórios e Heliponto

A impermeabilização segue em andamento nos reservatórios inferiores restantes. O heliponto já passou pela primeira etapa de impermeabilização e em breve será iniciada a nova pintura e tratamento final da superfície.

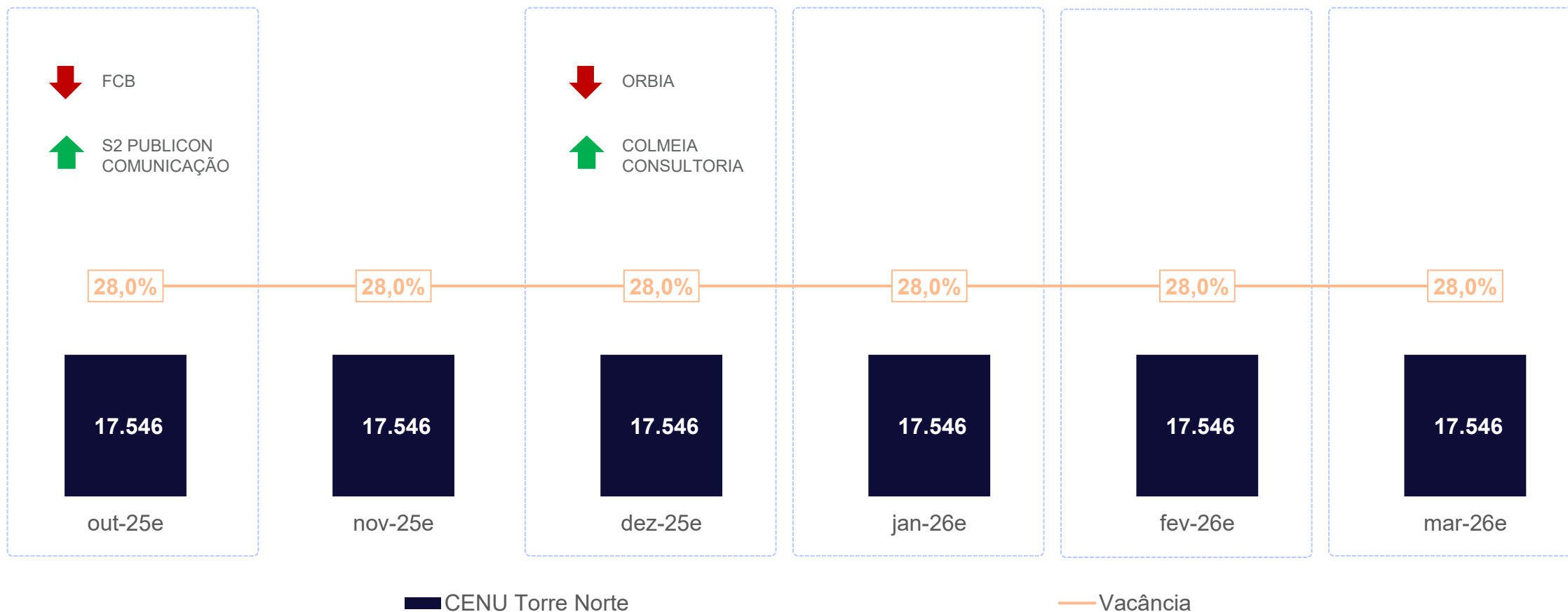
### Reforma - Obras de Melhorias

Diante a finalização do andar-modelo, foi possível realizar a última rodada de revisão do orçamento total das intervenções e a construtora que realizará a obra no edifício todo já está em contratação. A mobilização das obras já está programada para fevereiro e o término previsto para dezembro de 2026. O escopo completo contempla a reforma de todo o lobby do edifício, os halls e sanitários dos pavimentos-tipo. Nos pavimentos-tipo serão feitas as adequações de acessibilidade e modernização geral dessas áreas comuns, considerando a troca de revestimentos, louças, torneiras e divisórias.

## Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

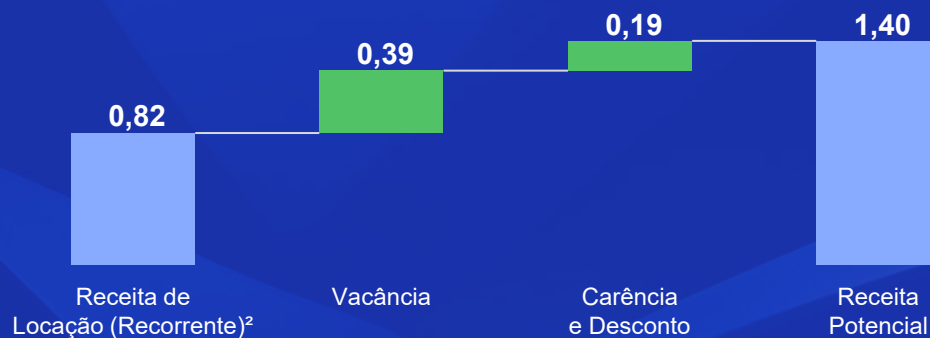
M<sup>2</sup> vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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



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

## Upside de Receita Imobiliária por Cota<sup>1</sup>

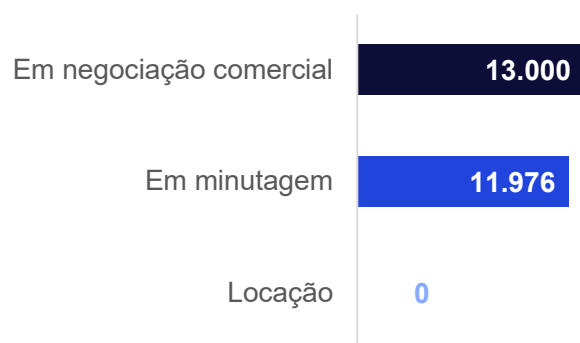


## Resumo da Estratégia Comercial

O ativo segue com forte dinâmica comercial, com negociações avançando em diversas frentes. Atualmente, temos mais de 10 mil m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup>)



# TRNT11 - Negociações

# Performance e Liquidez **TRNT11**

**PATRIA**

## Indicadores Imobiliários

Patrimônio Líquido\*

R\$ 643,7 milhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 163,55

Valor de Mercado\*

R\$ 373,9 milhões

Cota de Mercado\*

R\$ 95,00

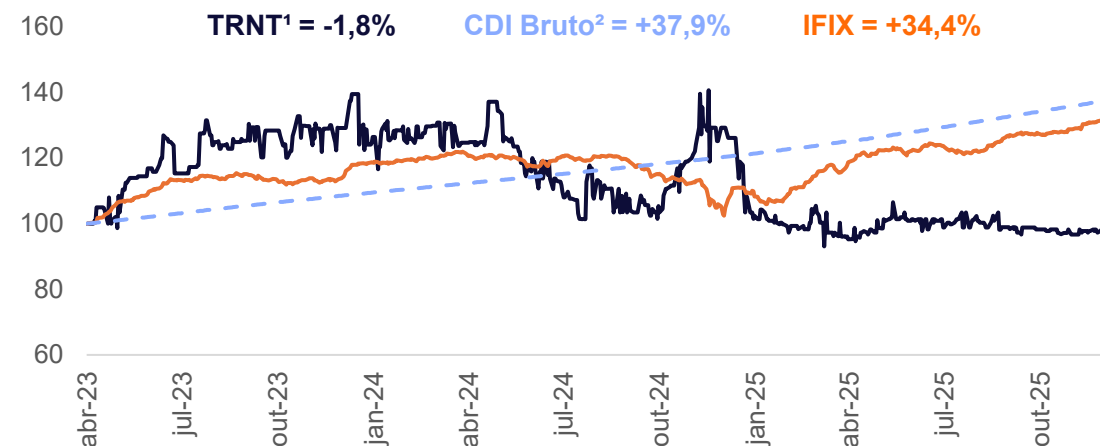
P/VP\*

0,58x

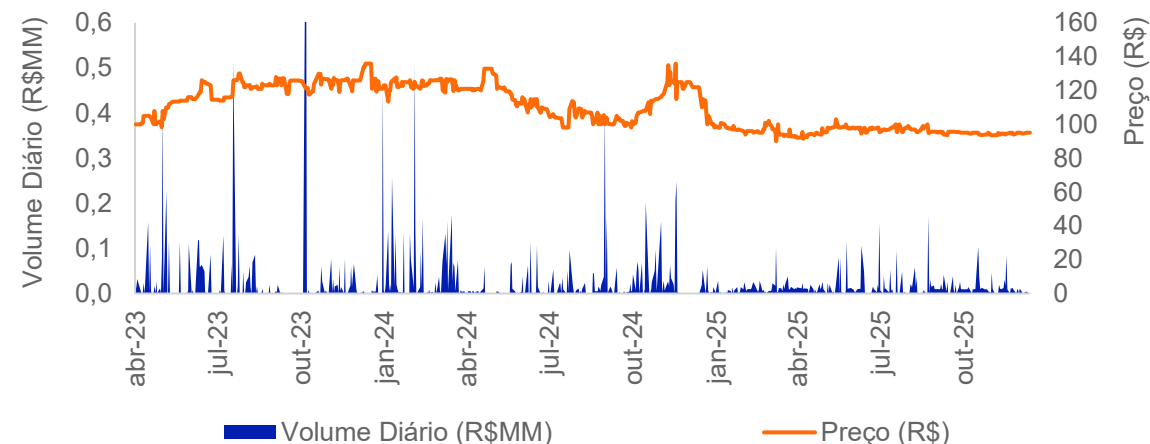
ADTV\*

R\$ 11,6 mil

## Performance



## Liquidez



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Valor 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\$ 272 BI** sob gestão

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

## Real Estate



Maior gestora independente de **FIIs** do Brasil



+ **R\$ 30 bilhões** sob gestão



+**20 FIIs** listados na B3, **2 FIIs** negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)



[realestate.patria.com](http://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.