

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Janeiro 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

*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](#)



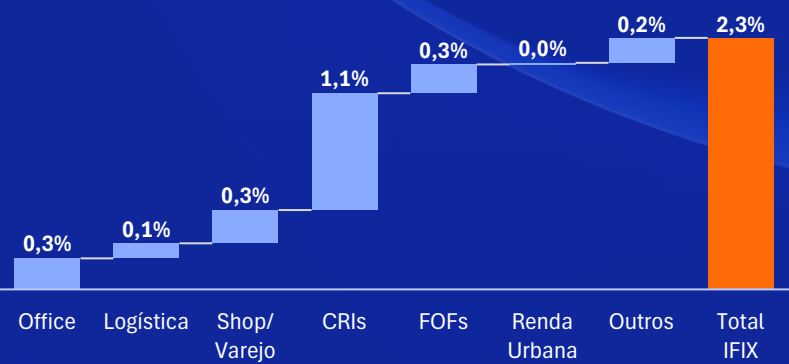
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	152.710	0,91	2,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,71	3,8%
IFIX - Logística	14	29.711	0,94	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.033	0,90	2,4%
IFIX - CRIs	42	60.547	0,93	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.351	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	8.974	0,96	0,2%
IFIX - Outros	21	15.280	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JANEIRO/26:

Dando continuidade ao otimismo observado no final de 2025, o mercado de Fundos Imobiliários iniciou 2026 com robustez, registrando o sexto mês consecutivo de alta. O IFIX encerrou janeiro com valorização de +2,3%, renovando sua máxima histórica. O movimento reflete a percepção de que o aperto monetário cumpriu seu papel, permitindo que o mercado antecipe o início do ciclo de cortes da Selic, já precificado para tão cedo quanto março ou o segundo trimestre.

O desempenho do mês foi sustentado por um alinhamento favorável entre os cenários doméstico e internacional. No front interno, o IPCA de dezembro trouxe o alívio aguardado: a inflação encerrou 2025 em 4,26%, dentro da meta. Embora a inflação de serviços (5,95%) ainda demande cautela e o mercado de trabalho siga aquecido, a desinflação valida a mudança de postura do Banco Central. Paralelamente, os dados de atividade indicaram que a economia vem perdendo tração em resposta aos juros de 15% a.a., reforçando a necessidade de afrouxamento monetário.

Externamente, o mês foi marcado pela retomada do apetite ao risco global. O afrouxamento monetário nos Estados Unidos e o enfraquecimento do dólar redirecionaram capital estrangeiro para mercados emergentes, beneficiando o Brasil. Esse movimento contribuiu para o fechamento da curva de juros futura e para a valorização do Real, mesmo diante de tensões geopolíticas como a operação militar dos EUA na Venezuela.

Setorialmente, observamos uma dinâmica de “caça aos descontos”. Fundos de Papel avançaram +2,5%, mantendo a atratividade do carregamento, com destaque para FOFs e Multiestratégia. Esses segmentos, que começaram o ano com descontos patrimoniais elevados, foram os mais sensíveis ao fechamento da curva de juros e lideraram semanas de alta. Já os Fundos de Tijolo subiram de forma mais tímida (+1,6%), com dispersão entre Lajes, Shoppings e o segmento Logístico, que ficou atrás devido a spreads comprimidos.

Em suma, janeiro confirmou que a janela de oportunidade nos FIIs permanece aberta. A combinação de inflação controlada, câmbio favorável e iminência do corte de juros sustenta uma visão construtiva para a classe, especialmente nos ativos ainda negociados com desconto patrimonial, embora 2026 possa apresentar volatilidade em meio ao calendário eleitoral e à dinâmica fiscal.

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

Comentários da Gestão (1/3)

PATRIA

Janeiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em janeiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,91/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,71/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\$ 4,59/cota.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em dezembro (competência), conforme informado no último relatório, a **Colmeia** ocupou os **1.186 m²** 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 3,6 anos. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 3.272 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/01, 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\$ 646,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 164,34

Número de Cotistas



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

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.

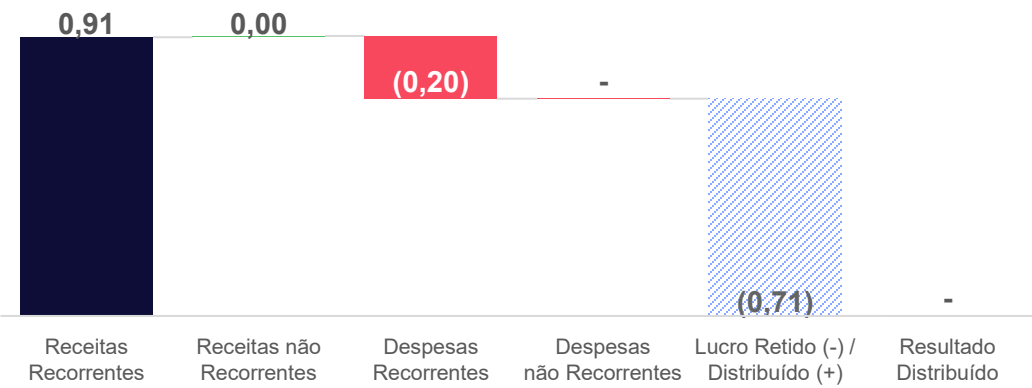
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

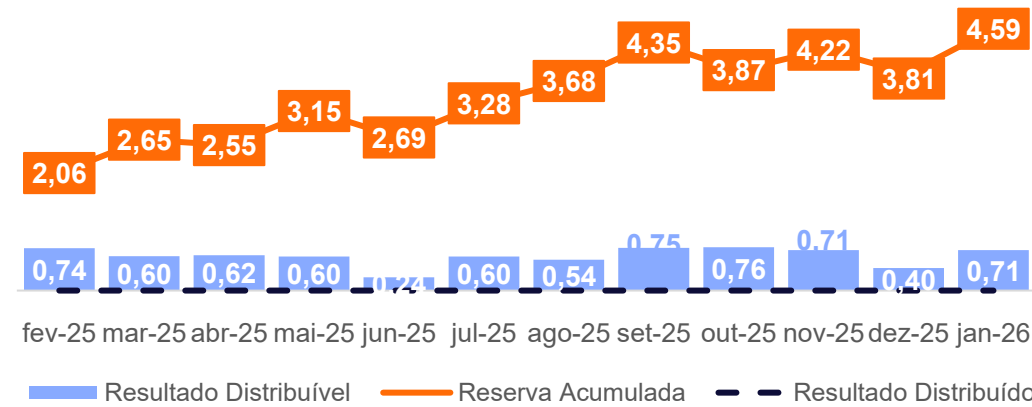
	JAN-26	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.392.554	0,86	3.392.554	41.555.582
Receitas Mobiliárias*	177.334	0,05	177.334	1.729.758
Receitas Extraordinárias	17.459	0,00	17.459	925.126
Receitas – Total	3.587.346	0,91	3.587.346	44.210.467
Despesas Imobiliárias*	(613.240)	(0,16)	(613.240)	(13.616.270)
Despesas Operacionais*	(188.590)	(0,05)	(188.590)	(2.036.714)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(801.830)	(0,20)	(801.830)	(15.652.984)
Resultado Distribuível*	2.785.516	0,71	2.785.516	28.557.482
Resultado Distribuído	0	0,00	0	0

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 95% dos ativos em imóveis e 5% 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%	35	62.713	3,6
Vacância Física*	Vacância Financeira*	R\$/m² (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio

28,0% 28,0% R\$ 5.875/m² R\$ 87,96/m²

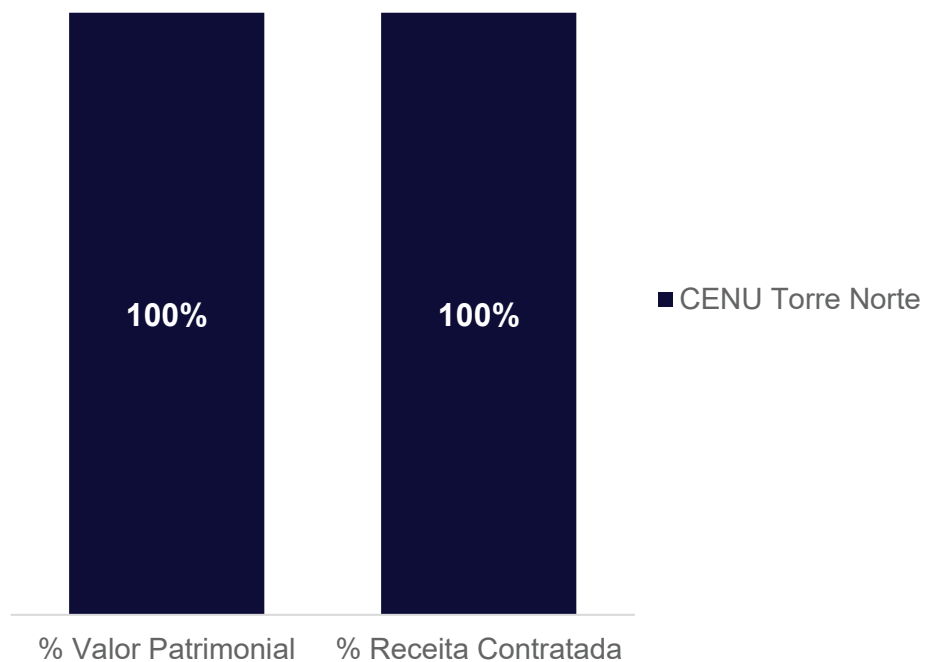


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



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

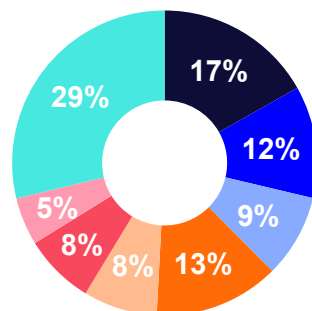
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

Alocação por Classe*

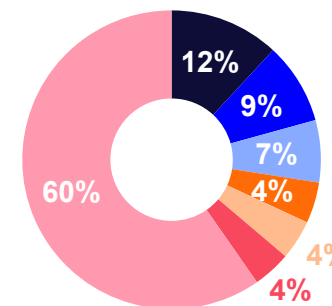


Alocação por Segmento de Locatários



- 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*

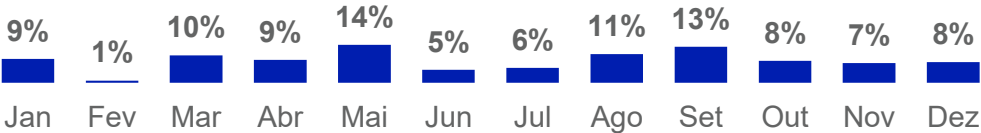


Alocação por Indexador

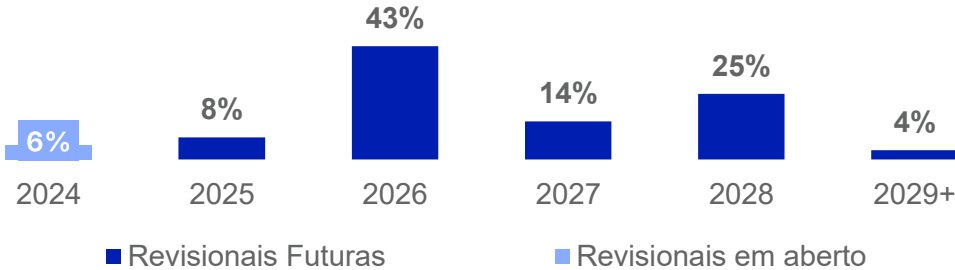


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

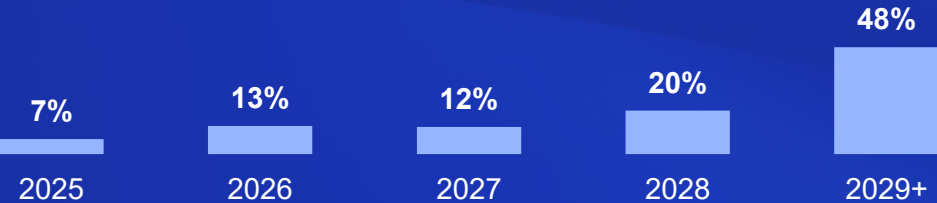
Mês de Reajuste



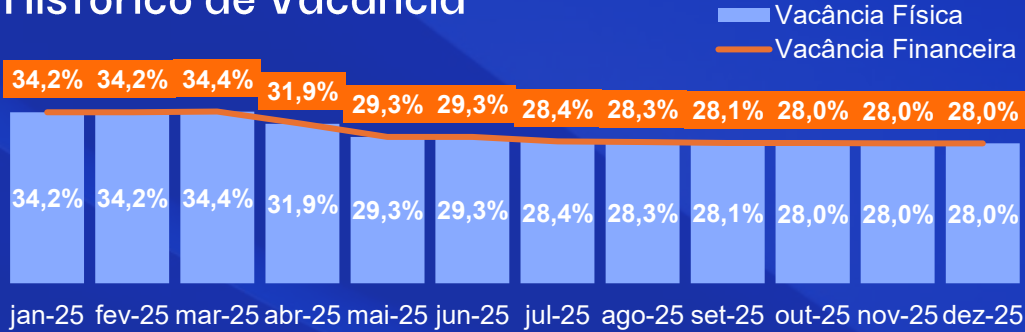
Concentração das Revisionais*



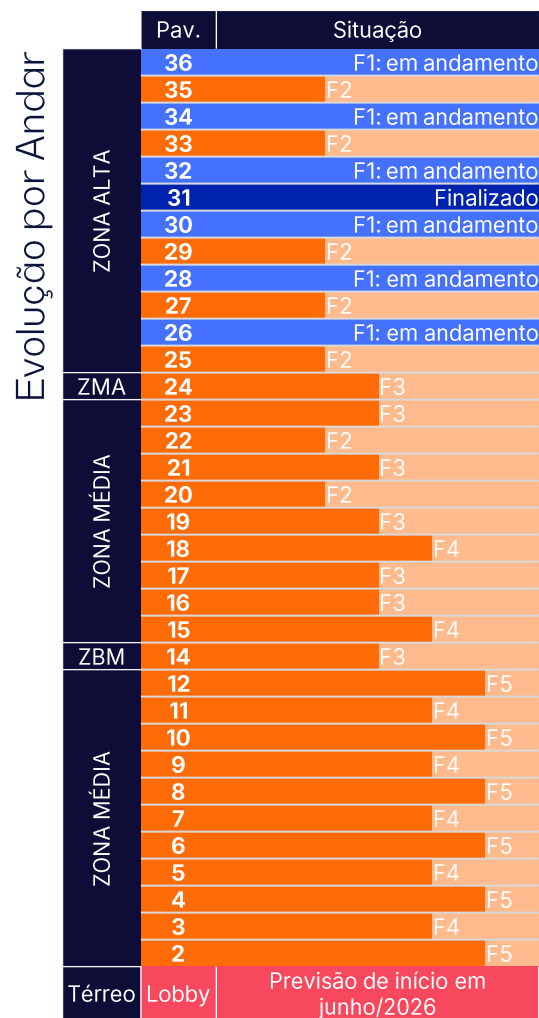
Vencimento dos Contratos



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.



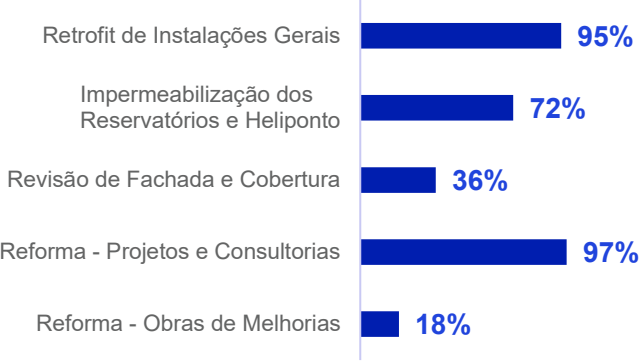
Dividimos as fases da obra em 5, sendo F1 a mias inicial e F5 a final.

Obras em Andamento



Hall finalizado com tratamento dos pisos, parede, forro e nova comunicação visual e moldura dos elevadores

Evolução de Obra



Em janeiro, as obras previstas alcançaram o patamar geral de 41,99% de avanço físico, e, a partir de fevereiro esse fluxo será impactado principalmente por conta do início das obras de melhorias dos halls e sanitários dos andares. Os principais pontos de atenção estão indicados a seguir

Retrofit de Instalações Gerais

Foram firmados os contratos para a instalação dos novos chillers, com programação de início previsto para o final de fevereiro. Os quadros elétricos que estão sendo adequados seguem em andamento e deverão ser finalizados até abril. Outro ponto relevante de instalações que também está na reta final é a modernização do controle de acesso, com a troca de todo o sistema, que está previsto para término em maio.

Impermeabilização dos Reservatórios e Heliponto

Foi iniciada a segunda etapa de impermeabilização do heliponto, essa frente de obra também será finalizada até abril - até lá ainda serão executadas as últimas camadas de impermeabilização e pintura da superfície. Nos reservatórios inferiores foram concluídos os tratamentos de superfície e iniciados a impermeabilização definitiva.

Reforma - Obras de Melhorias

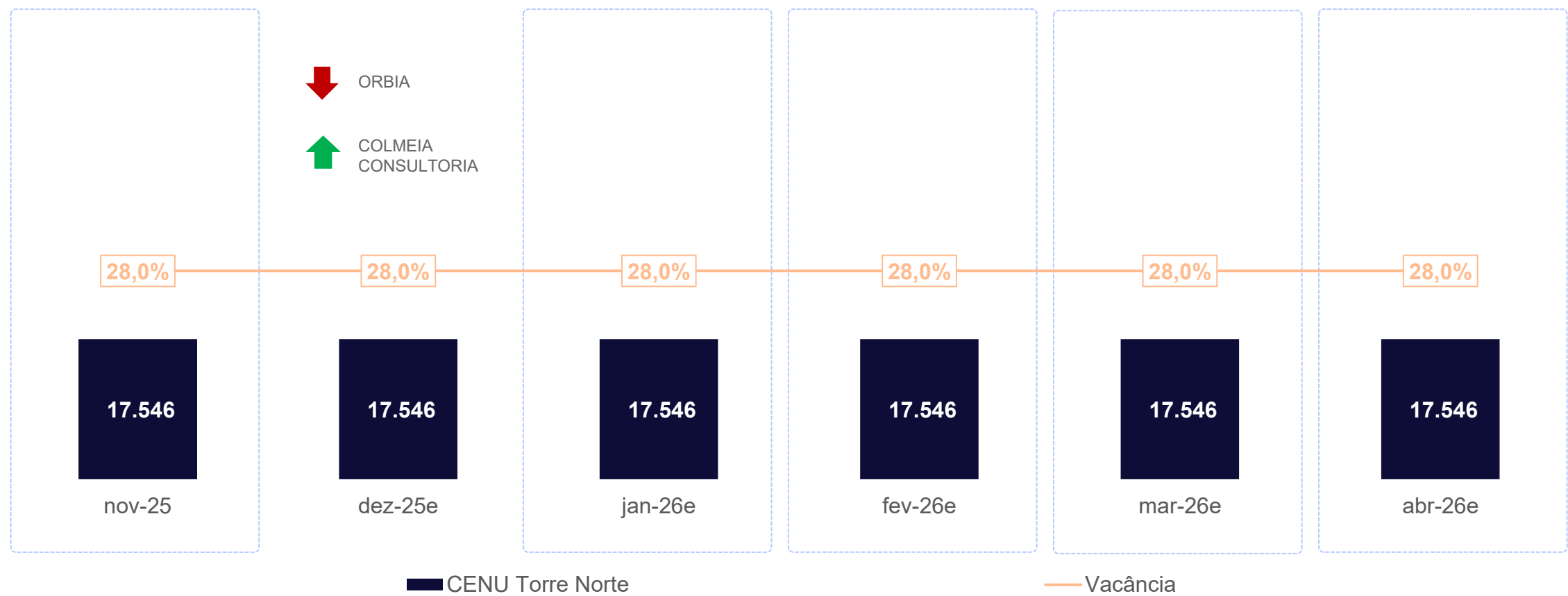
A mobilização das obras de reforma dos halls e sanitários foi iniciada, essa obra foi dividida em 05 fases de intervenção de acordo com a programação de ações nos andares, priorizando o início pelos pavimentos da zona alta e intercalando os pavimentos para diminuir os impactos na rotina dos locatários. A primeira fase, a F1, deverá ocorrer entre fevereiro e abril. As demais fases (F2, F3, F4 e F5) devem levar cerca de 2 meses cada e podem ter ajustes pontuais entre os andares previstos. As obras do lobby estão dentro desse pacote de contratação mas deverão ser iniciadas apenas em junho por conta de ajustes de projeto que ainda estão passando por revisões que buscam a redução de custos sem perder a qualidade do conceito proposto.

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

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

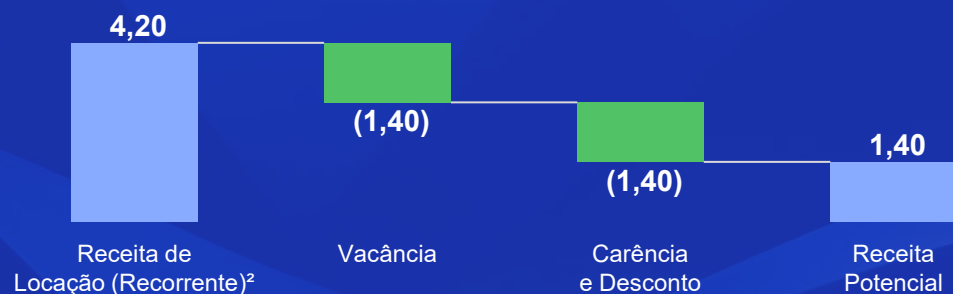
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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

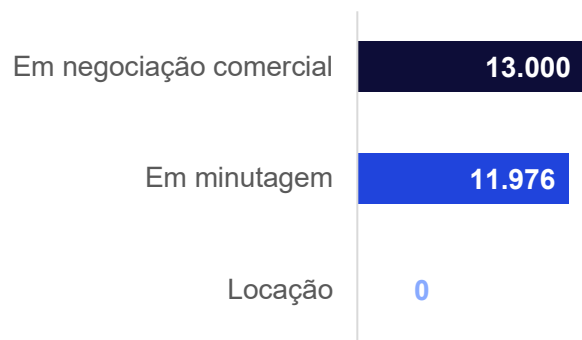


Resumo da Estratégia Comercial

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\$ 646,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 164,34

Valor de Mercado*

R\$ 373,9 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 95,00

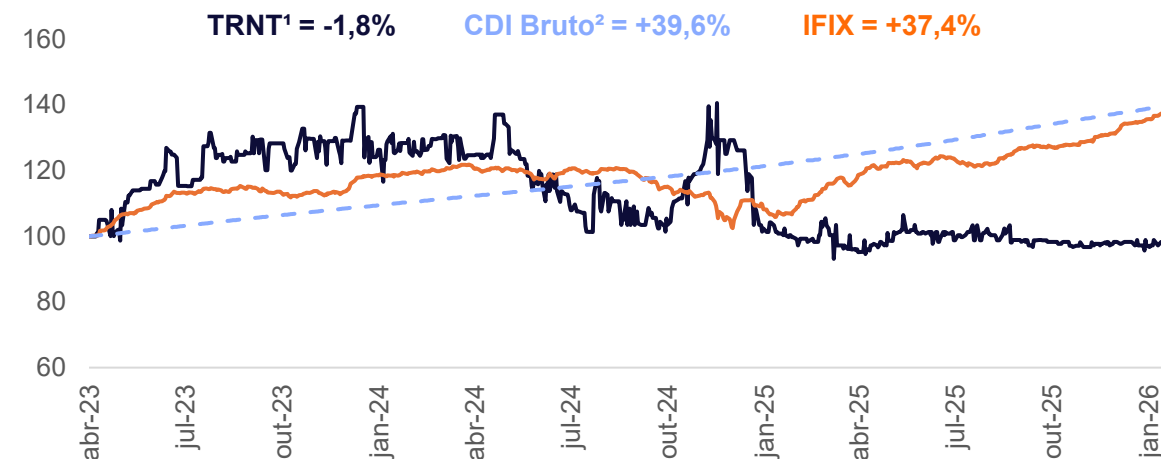
P/VP*

0,58x

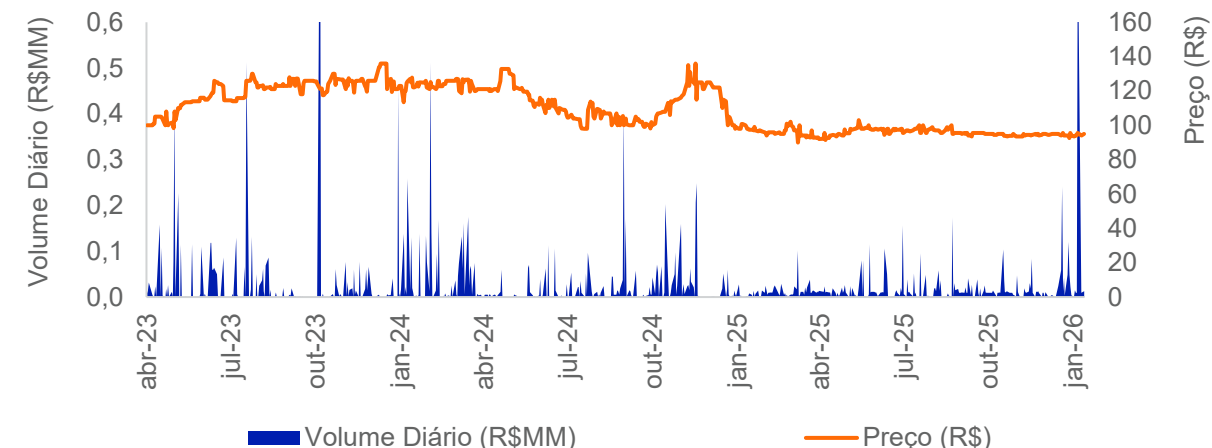
ADTV*

R\$ 82,2 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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 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.