

PÁTRIA

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Abril 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%<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](#)).

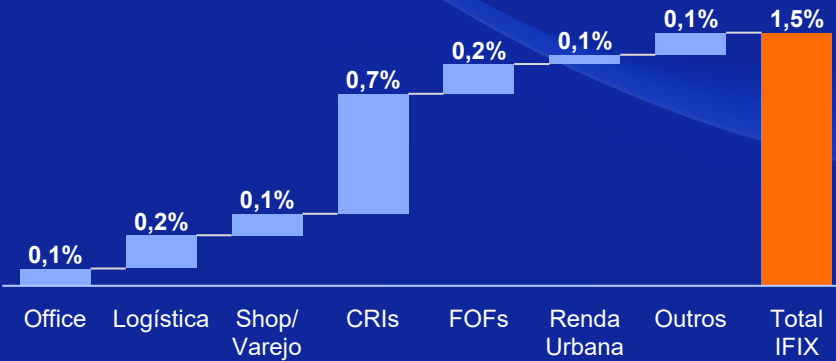
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

# Informações gerais

## Performance Setorial do IFIX\*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
<b>IFIX</b>	<b>113</b>	<b>150.642</b>	<b>0,93</b>	<b>1,5%</b>
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

# Comentários da Gestão (1/2)

## Abril 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,97/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,44/cota**. Não houve impactos não recorrentes relevantes 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\$ 3,53/cota.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em março (competência), houve a entrada **da empresa de tecnologia Ericsson, que ocupou três andares contínuos (27º, 28º e 29º), com área total de 6.392 m², diminuindo a vacância do Fundo para 17,8%** (física e financeira). O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE\*) é de 3,5 anos. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 8.589 m² de ABL do portfólio do Fundo.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 30/04, 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\$ 655,1 milhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 166,46

## Número de Cotistas



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

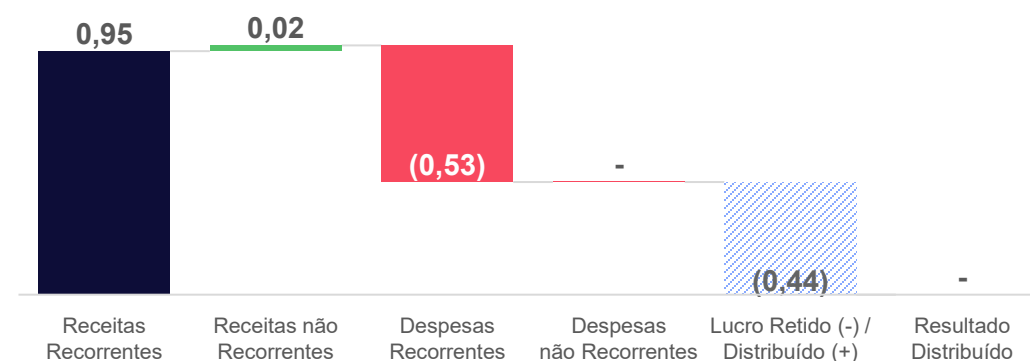
# Resultado

## Demonstração de Resultado (R\$)

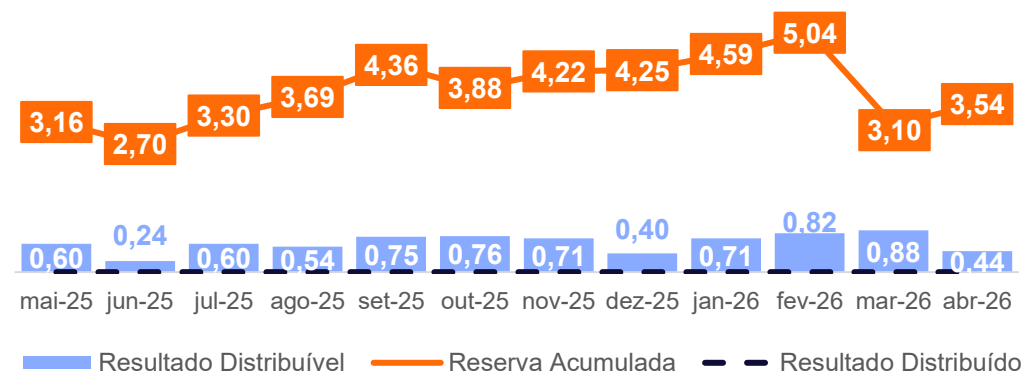
	ABR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	4.092.303	1,04	15.265.952	43.126.703
Receitas Mobiliárias*	(349.071)	(0,09)	212.465	1.503.539
Receitas Extraordinárias	91.113	0,02	188.963	543.291
<b>Receitas – Total</b>	<b>3.834.344</b>	<b>0,97</b>	<b>15.667.381</b>	<b>45.173.534</b>
Despesas Imobiliárias*	(1.835.831)	(0,47)	(3.573.752)	(13.698.328)
Despesas Operacionais*	(266.603)	(0,07)	(891.369)	(2.249.346)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
<b>Despesas – Total</b>	<b>(2.102.434)</b>	<b>(0,53)</b>	<b>(4.465.121)</b>	<b>(15.947.675)</b>
<b>Resultado Distribuível*</b>	<b>1.731.911</b>	<b>0,44</b>	<b>11.202.259</b>	<b>29.225.859</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)

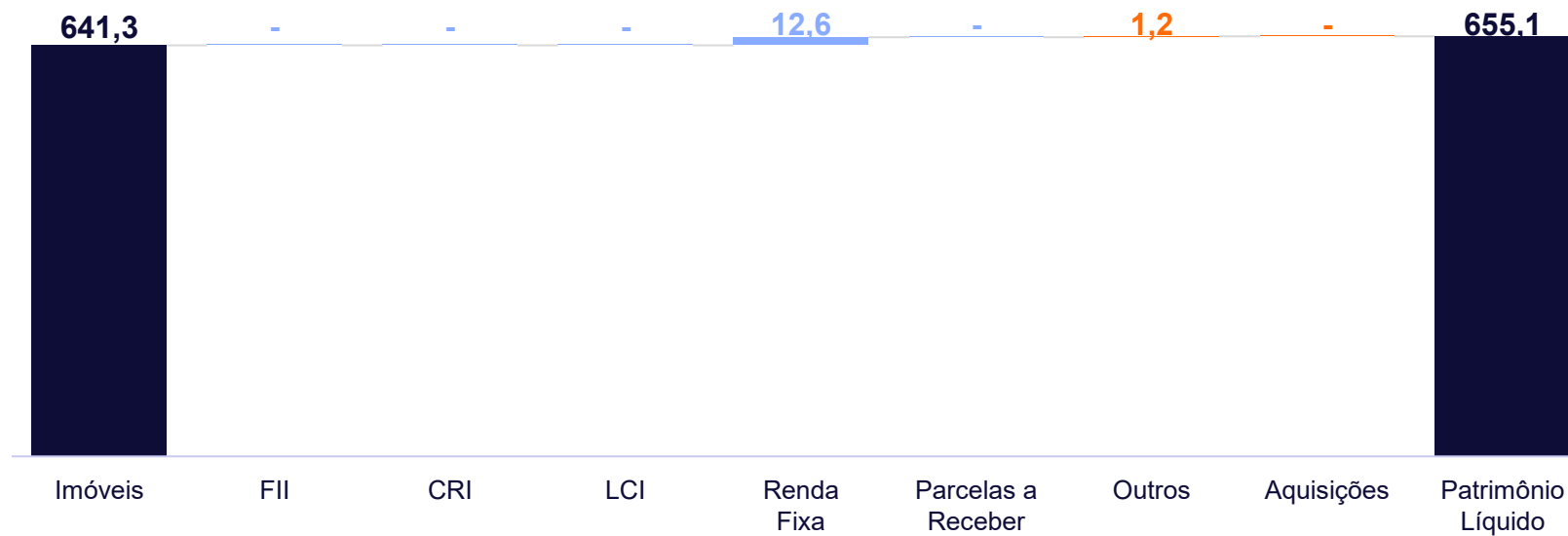


# Balanço Patrimonial

PATRIA

## 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 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	3,5

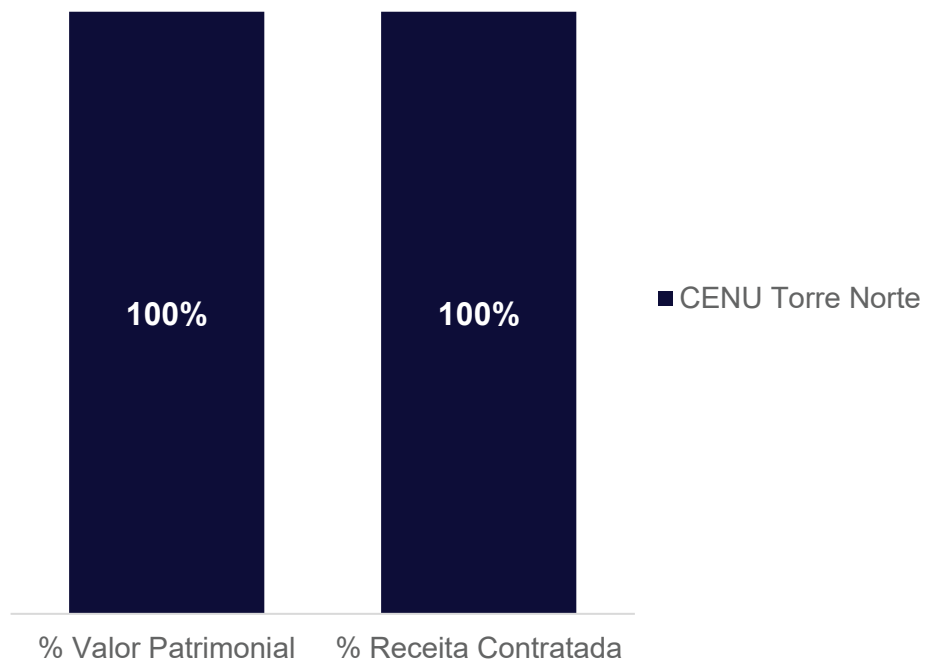
  

Vacância Física*	Vacância Financeira*	R\$/m <sup>2</sup> (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
17,8%	17,8%	R\$ 6.373/m <sup>2</sup>	R\$ 86,04/m <sup>2</sup>



\*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

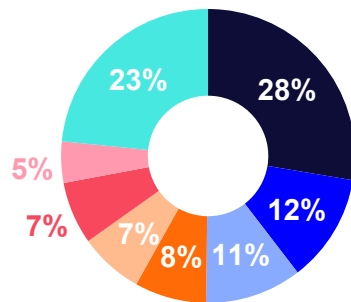


Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **62 mil m<sup>2</sup>** de ABL

## Alocação por Classe\*

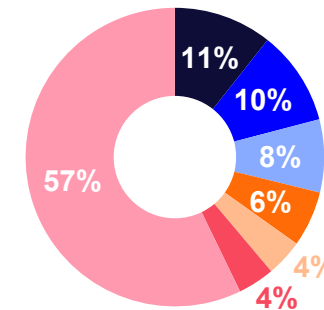


## Alocação por Segmento de Locatários



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

## Alocação por Inquilino



- Wework
- Ericsson
- Consulado do Canadá
- Valestra Negócios
- Daiichi Sankyo
- Sonda
- Outros

## Alocação Natureza dos Contratos\*

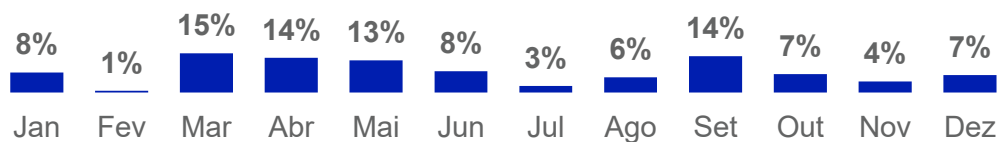


## Alocação por Indexador

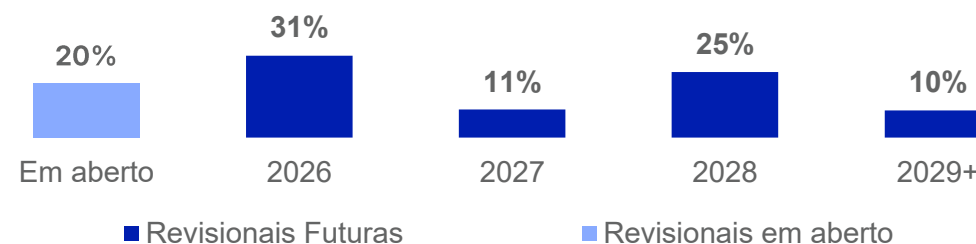


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

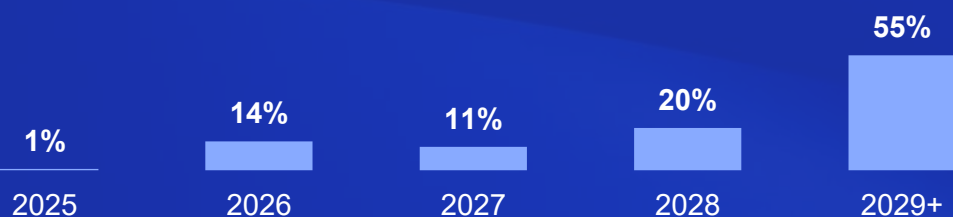
## Mês de Reajuste



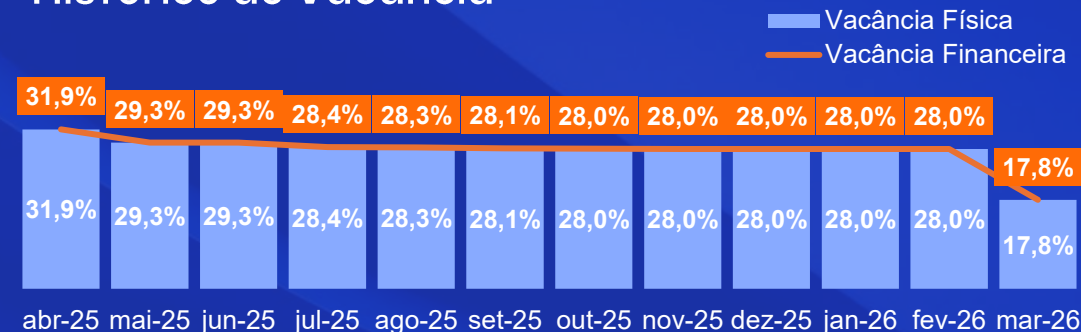
## Concentração das Revisionais\*



## Vencimento dos Contratos



## Histórico de Vacância



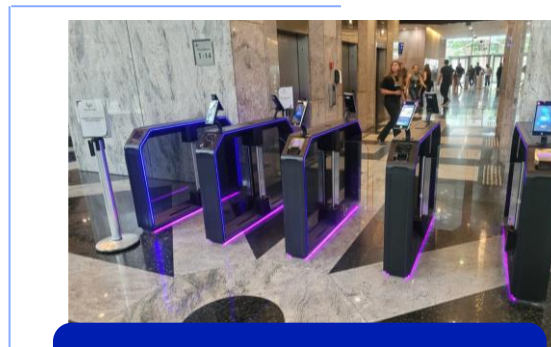
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Evolução por Andar

	Pav.	Situação
ZONA ALTA	36	Finalizado
	35	F2: em andamento
	34	Finalizado
	33	F2: em andamento
	32	Finalizado
	31	Finalizado
	30	F1: em andamento
	29	F2: em andamento
	28	F1: em andamento
	27	F2: em andamento
26	Finalizado	
ZMA	25	F3
	24	F4
ZONA MÉDIA	23	F3
	22	F2: em andamento
	21	F3
	20	F2: em andamento
	19	F3
	18	F4
	17	F3
16	F3	
15	F4	
ZBM	14	F3
ZONA BAIXA	12	F4
	11	F4
	10	F3
	9	F4
	8	F3
	7	F4
	6	F5
	5	F4
	4	F5
	3	F4
2	F5	
Térreo	Lobby	Previsão de início em julho/2026

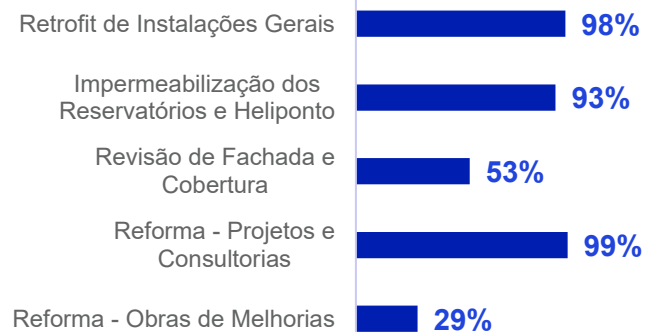
Dividimos as fases da obra em 5, sendo F1 a mias inicial e F5 a final.

## Obras em Andamento



Catracas novas instaladas no lobby

## Evolução de Obra



O avanço físico geral dos investimentos chegou em 52,3% no mês de abril. Os principais destaques são indicados abaixo:

### Retrofit de Instalações Gerais

A entrega do novo sistema de acesso, com catracas e controle novos no fechamento das portas, está em fase de testes e finalização. As adequações dos quadros elétricos também estão em conclusão.

### Revisão geral da fachada

A revisão da fachada segue em andamento conforme previsto.

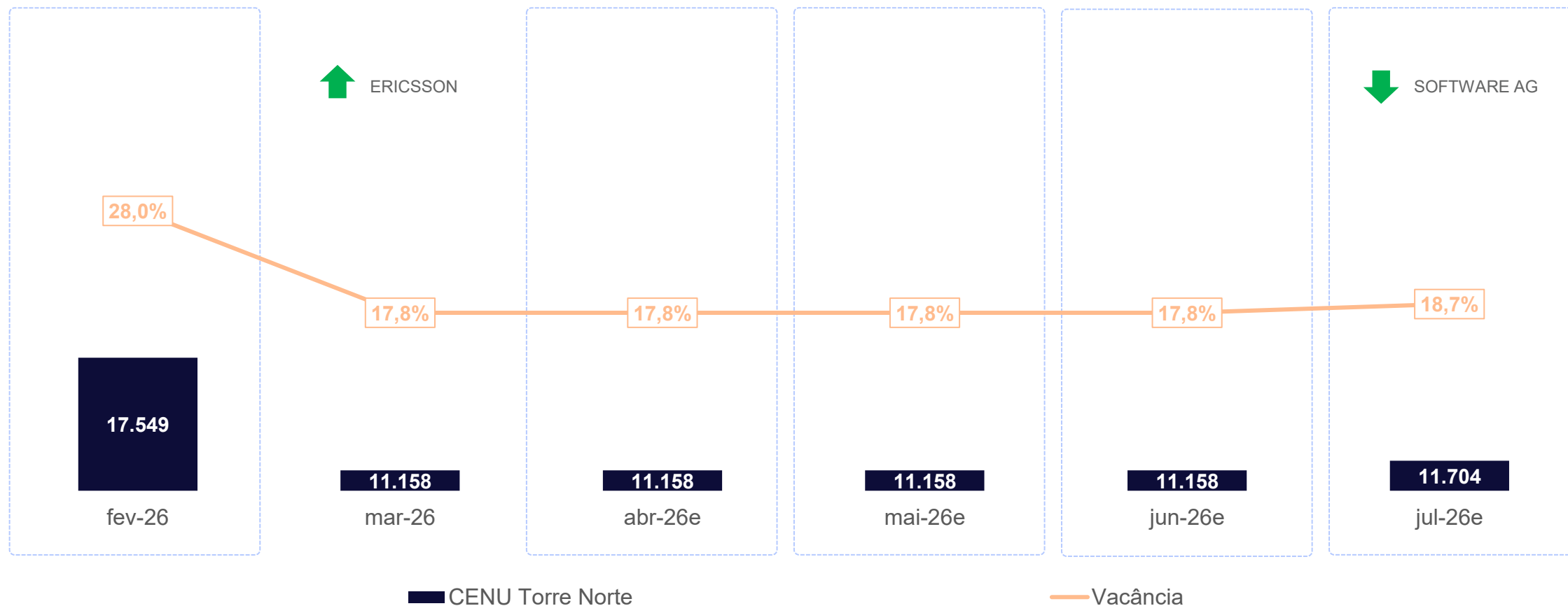
### Reforma - Obras de Melhorias

Dos seis pavimentos que passaram pelas obras de reforma de sanitários e halls, quatro foram concluídos conforme previsto e dois ficaram pendentes para conclusão no início de maio. Esse pequeno atraso nos dois pavimentos não impacta o cronograma geral da obra, visto que as demolições nos 06 pavimentos da próxima etapa já foram iniciadas. O foco então da obra nesse momento passa a ser esse início dos próximos 06 pavimentos, enquanto os pavimentos da etapa anterior encontram-se em fase de avaliação e ajustes pós-obras.

## Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

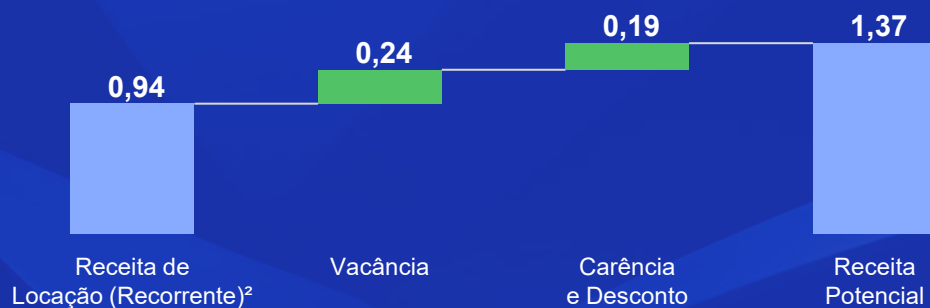
M<sup>2</sup> vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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 o período e estão em negociação. Fonte: Patria.

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



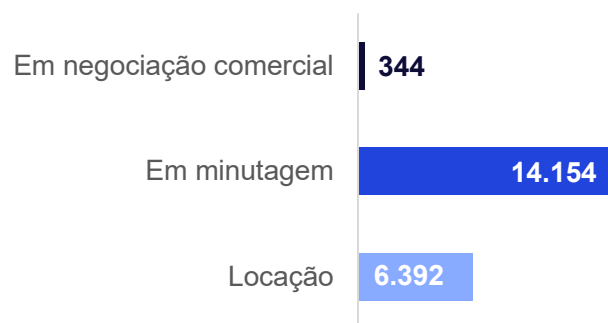
## Resumo da Estratégia Comercial

Ao longo do período, a Torre Norte manteve atividade relevante na frente comercial, com avanço simultâneo em negociações de novas locações, expansões e renovações contratuais. As tratativas em curso já incorporam a revisão recente das áreas BOMA, refletindo ajustes nos valores de locação praticados no ativo.

No campo das minutas, houve evolução com negociações envolvendo empresas locais e multinacionais, que somam mais de 14 mil m<sup>2</sup> em andamento e seguem avançando para formalização. Em paralelo, observa-se a projeção de devolução de área pela Software AG, cuja metragem foi objeto de nova negociação e encontra-se em fase de minuta. Esse movimento indica continuidade na demanda por conjuntos menores, especialmente aqueles abaixo de 1.000 m<sup>2</sup> e já mobiliados, que tendem a apresentar absorção mais rápida.

No consolidado, as movimentações em curso representam um volume relevante de áreas em discussão e contribuem para a perspectiva de redução gradual da vacância ao longo dos próximos meses.

## Funil de Locação - ABL (m<sup>2</sup>)



# TRNT11 - Negociações

# Performance e Liquidez TRNT11

PATRIA

## Indicadores Imobiliários

Patrimônio Líquido\*

R\$ 655,1 milhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 166,46

Valor de Mercado\*

R\$ 413,5 milhões

Cota de Mercado\*

R\$ 105,06

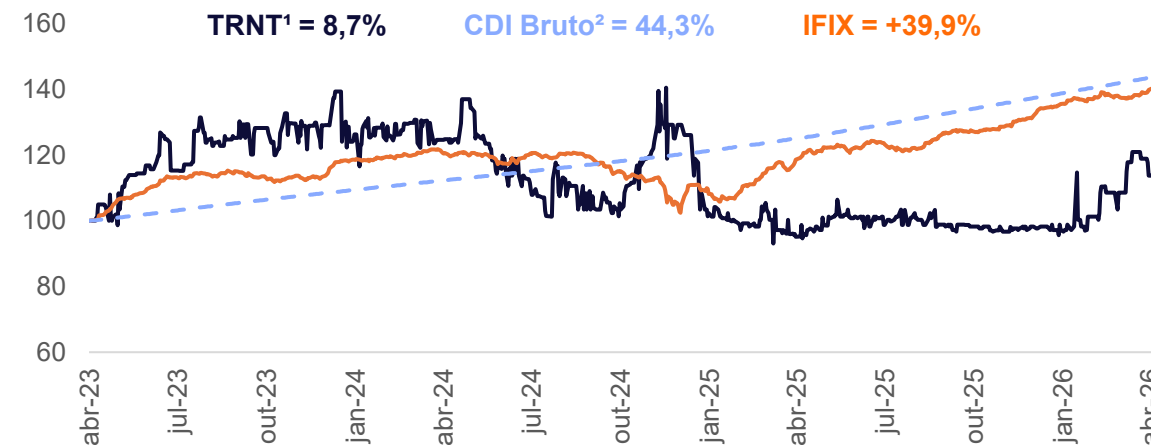
P/VP\*

0,63x

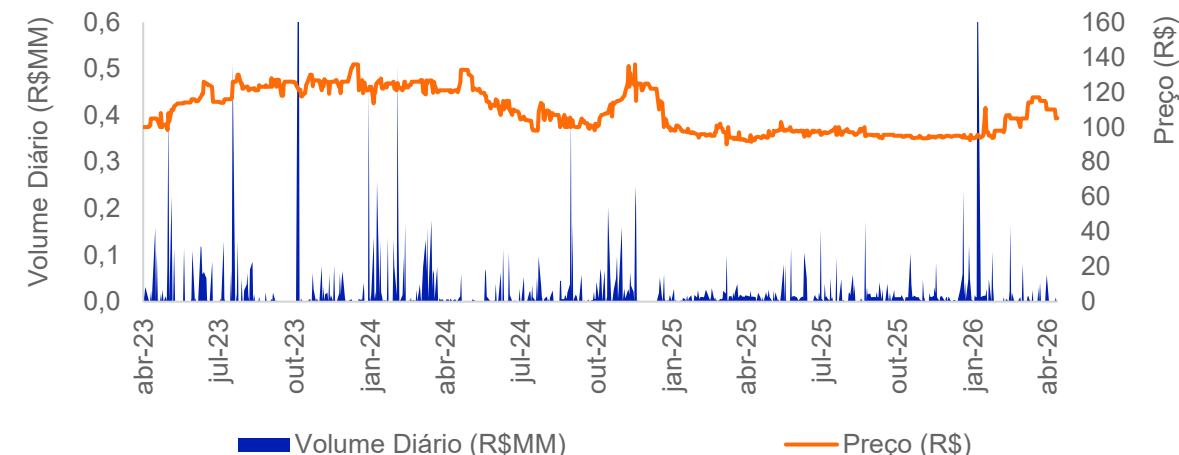
ADTV\*

R\$ 8,2 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 **37 anos** de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

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

## Real Estate



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



**R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FII**s listados na B3,  
**3 FII**s 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.