

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Setembro 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](#)



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

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

# Informações gerais

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|--------------|
| IFIX                | 99           | 149.544                    | 0,87  | -0,2%        |
| IFIX - Office       | 14           | 14.536                     | 0,76  | 1,4%         |
| IFIX - Logística    | 12           | 32.610                     | 0,89  | 0,6%         |
| IFIX - Shopping     | 9            | 18.933                     | 0,86  | 0,8%         |
| IFIX - CRIs         | 37           | 53.132                     | 0,93  | -0,8%        |
| IFIX - FOFs         | 17           | 14.654                     | 0,85  | -0,0%        |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 10.214                     | 0,82  | -3,1%        |
| IFIX - Outros       | 6            | 5.464                      | 0,76  | -1,3%        |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

# Comentários da Gestão (1/2)

## Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,07/cota**, gerando um **resultado distribuível de R\$ 0,90/cota**. Sem impactos não recorrentes relevantes.
- 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. Dessa forma, projetamos a manutenção da não distribuição de rendimentos ao longo do próximo semestre. Ao final do mês, o Fundo possuía uma reserva disponível para distribuição de R\$ 3,11/cota.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em agosto (competência), não houve movimentações de locatários. Com isso, a **vacância física do Fundo se manteve em 7,8%** e a **vacância financeira<sup>1</sup> foi para 28,3%**, impactada por reajustes de contratos.
- Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Em agosto (competência), foram realizados reajustes em 10.820 m<sup>2</sup> de ABL do portfólio do Fundo, adicionando aproximadamente R\$ 0,01/cota à receita recorrente 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\**

*Cota Patrimonial\**

R\$ 665,2 milhões

R\$ 169,01

*ABL<sup>1</sup> (m<sup>2</sup>)*

*WALE*

66.415

3,4 anos

*Número de Cotistas*

523 520 511 509 507 500 501 499 497 491 491 490

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

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

(1) Conforme indicado em relatórios anteriores, a área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos.

## 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 – os estudos dessa frente ainda progridem de maneira mais lenta, visto que há muitos pontos em revisão que visam extrair as melhorias 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. A expectativa é que o Plano de Investimento finalize em dezembro de 2026. Mais detalhes sobre as frentes contratadas e em andamento estão expostos 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\$)

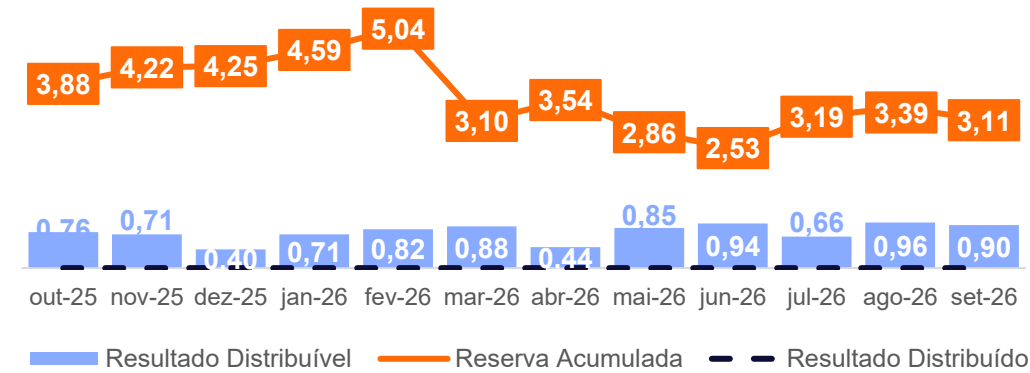
|                                | Set-26           | R\$/Cota      | Acum. 2026         | Acum. 12M           |
|--------------------------------|------------------|---------------|--------------------|---------------------|
| Receita de Locação*            | 4.015.044        | 1,02          | 35.770.793         | 46.526.442          |
| Receitas Mobiliárias*          | 104.935          | 0,03          | 815.370            | 1.459.709           |
| Receitas Extraordinárias       | 95.941           | 0,02          | 532.509            | 674.496             |
| <b>Receitas – Total</b>        | <b>4.215.920</b> | <b>1,07</b>   | <b>37.118.671</b>  | <b>48.660.648</b>   |
| Despesas Imobiliárias*         | (391.552)        | (0,10)        | (6.751.085)        | (10.468.869)        |
| Despesas Operacionais*         | (265.618)        | (0,07)        | (2.205.819)        | (2.700.081)         |
| Despesas Financeiras*          | -                | -             | -                  | -                   |
| <b>Despesas – Total</b>        | <b>(657.170)</b> | <b>(0,17)</b> | <b>(8.956.904)</b> | <b>(13.168.950)</b> |
| <b>Resultado Distribuível*</b> | <b>3.558.750</b> | <b>0,90</b>   | <b>28.161.767</b>  | <b>35.491.698</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)



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

# Balanço Patrimonial

## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 98% dos ativos em imóveis e 2% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



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

# 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 devido pelo Fundo <sup>2</sup> (m²)* | WALE (anos)* |
|----------|--------------|------------------------------------------|--------------|
| 100%     | 38           | 66.415                                   | 3,4          |

| Vacância Física* | Vacância Financeira* | R\$/m² (mercado)* | Aluguel Médio do Portfólio |
|------------------|----------------------|-------------------|----------------------------|
| 7,8%             | 28,3%                | R\$ 7.776/m²      | R\$ 87,62/m²               |

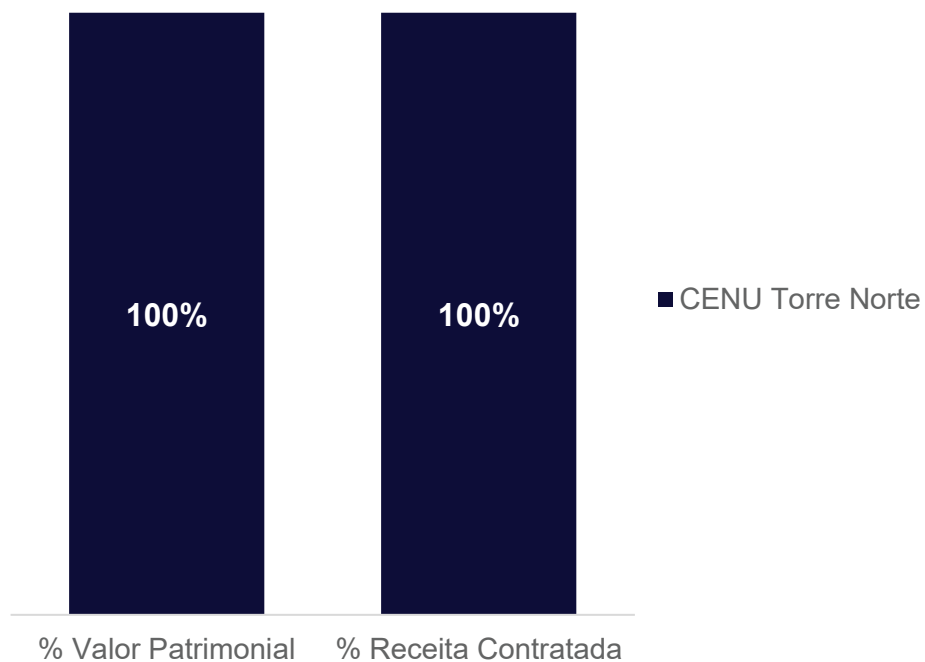
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. <sup>2</sup>Conforme indicado em relatórios anteriores, a área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos. Fonte: Patria.



# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/4)

PATRIA

## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica

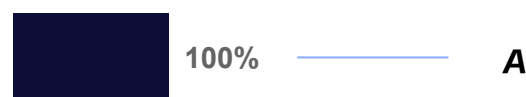


Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **66 mil m<sup>2</sup>** de ABL

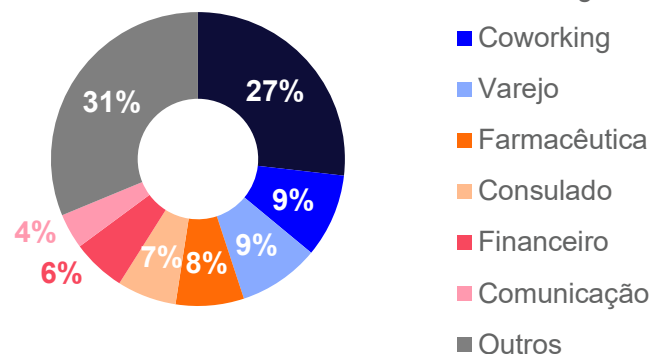
# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (3/4)

PATRIA

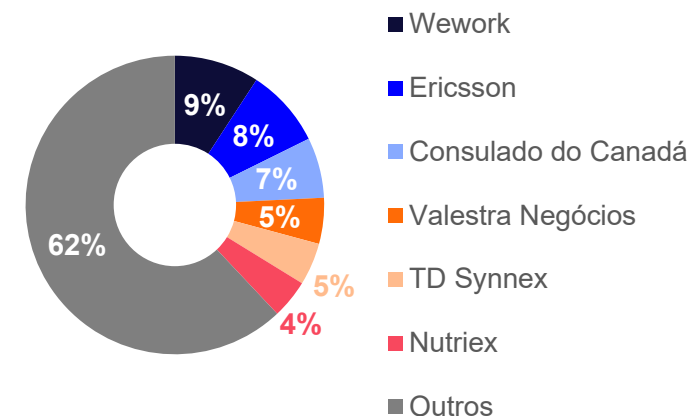
## Alocação por Classe\*



## Alocação por Segmento de Locatários



## Alocação por Inquilino



## Alocação Natureza dos Contratos\*

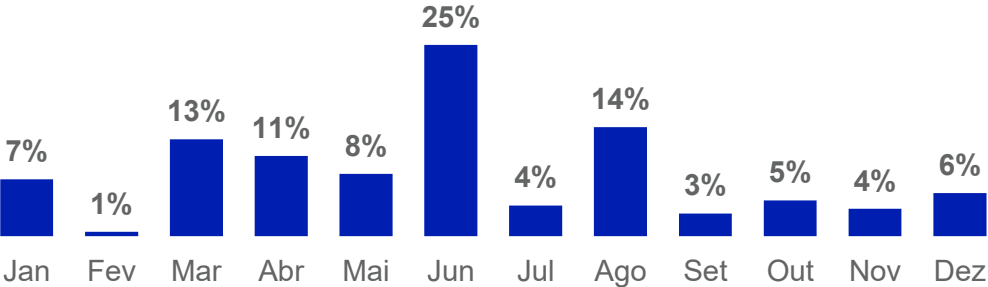


## Alocação por Indexador

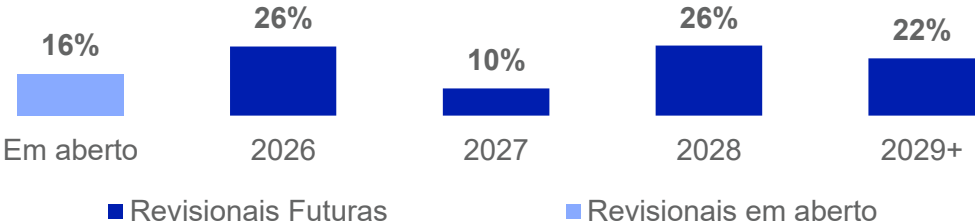


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

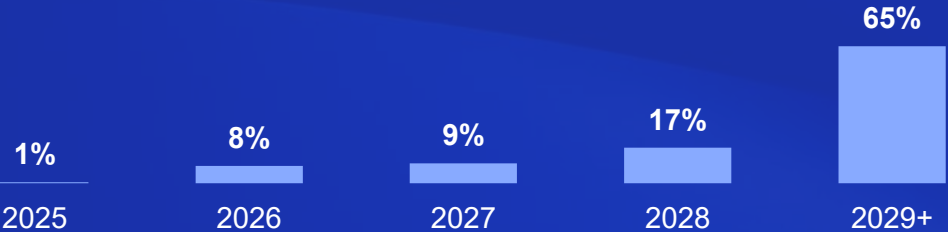
## Mês de Reajuste



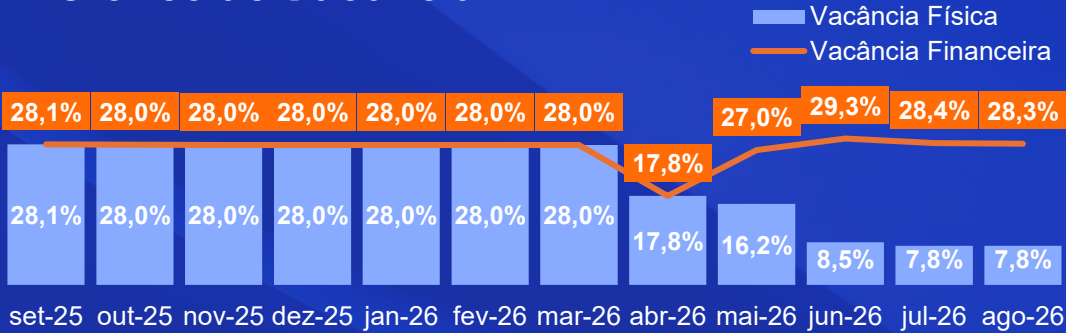
## Concentração das Revisionais\*



## Vencimento dos Contratos



## Histórico de Vacância<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. <sup>2</sup>No mês de junho, ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis. Fonte: Patria.

Evolução por Andar

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

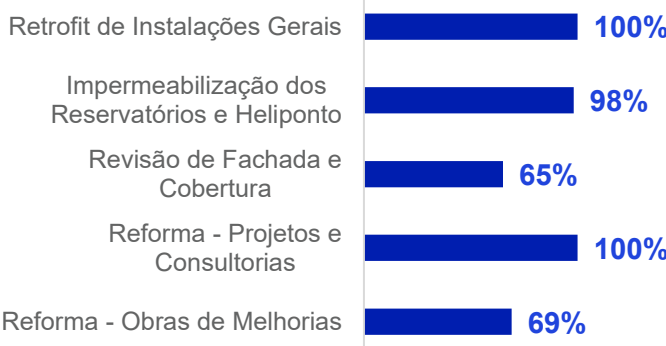
Dividimos as fases da obra em 5, sendo F1 a fase inicial e F5 a final.

## Obras em Andamento



Revisão da fachada

## Evolução de Obra



No mês de setembro a obra alcançou um avanço físico geral de 78,52%, os principais destaques são informados a seguir:

### Revisão de fachada

As chuvas intensas ocorridas no mês de setembro prejudicaram a evolução pontual prevista do mês em relação às intervenções de fachada, contudo, o término permanece previsto para o final do ano.

### Reforma - Obras de melhorias nos pavimentos-tipo

Os pavimentos 25, 23, 21, 19, 16, 14, 12, 10 e 08, que compõem a Fase 3 do Plano de Investimentos, foram concluídos e entregues para uso dos locatários, restando apenas ajustes pontuais que não impactam a operação ou a utilização dos espaços.

Adicionalmente, foram iniciadas as intervenções nos pavimentos 24, 18, 17, 15, 11, 09, 07, 05 e 03, correspondentes à Fase 4, cuja conclusão está prevista para novembro de 2026, possibilitando sua utilização pelos locatários.

As obras no lobby seguem em andamento, com bom ritmo de execução. Também foram iniciados os trabalhos para implantação dos novos vestiários e bicicletários.

Com isso, a conclusão integral do Plano de Investimentos permanece prevista para dezembro de 2026.

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

## Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

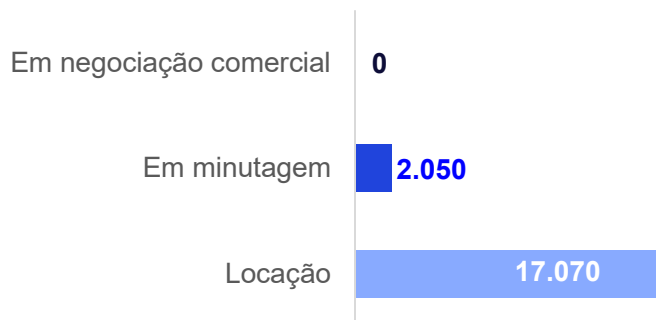
Além das representadas abaixo, não temos mais movimentações mapeadas para os próximos meses.



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



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



## Resumo da Estratégia Comercial

Dando continuidade à agenda comercial do ativo, a gestão segue conduzindo a locação do 31º andar (cerca de 2 mil m<sup>2</sup>) – atualmente em fase de minuta – o que consolidará mais uma ocupação de grande porte na Torre Norte e reforça a atratividade do edifício para empresas de peso.

No acumulado de 2026, a gestão ativa do ativo já formalizou sete novos contratos, que somam cerca de 17 mil m<sup>2</sup> de absorção bruta, com locatários de diferentes setores, o que mostra a amplitude da demanda por espaços de qualidade nessa região.

Em paralelo, a gestão acompanha cinco renovações de atuais ocupantes, entre negociações e minutas, de mais de 6 mil m<sup>2</sup>, contribuindo para a permanência de locatários consolidados, com impacto positivo na previsibilidade da receita.

Por fim, a gestão mantém um fluxo consistente de visitas às lajes disponíveis, com algumas propostas ativas em andamento, o que sustenta a expectativa de redução gradual da vacância nos próximos meses.

# TRNT11 - Negociações

# Performance e Liquidez **TRNT11**

**PATRIA**

## Indicadores Imobiliários

**Patrimônio Líquido\***

R\$ 665,2 milhões

**Cota Patrimonial\***

R\$ 169,01

**Valor de Mercado\***

R\$ 531,3 milhões

**Cota de Mercado\***

R\$ 135,00

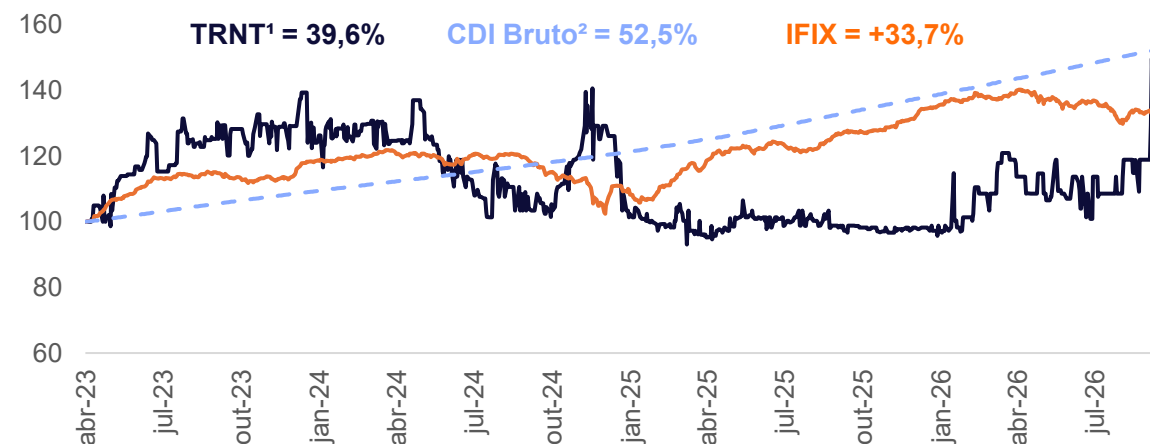
**P/VP\***

0,80x

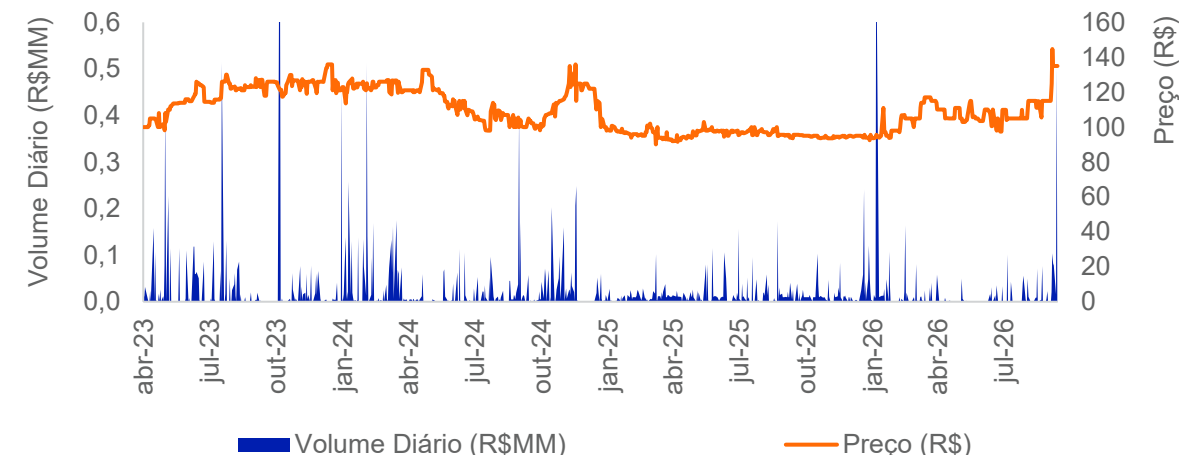
**ADTV\***

R\$ 47,7 mil

## Performance



## Liquidez



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores dos 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 **38 anos**  
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

## Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



**R\$ 37 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 -  
**#Patría**  
**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.