PATRIA

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Outubro 2026

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved

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

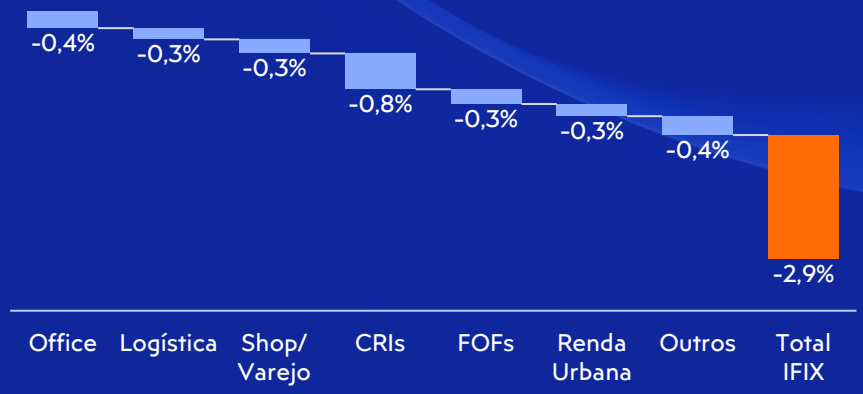
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte reprecificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

Comentários da Gestão (1/4)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R$ 1,09/cota**, gerando um **resultado distribuível de R$ 0,96/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 semestre. Ao final do mês, o Fundo possuía uma reserva disponível para distribuição de R$ 2,92/cota.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em setembro (competência), não houve movimentações de locatários. Com isso, a **vacância física do Fundo se manteve em 7,8%** e a **vacância financeira[1] foi para 28,2%**, impactada por reajustes de contratos.
- Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, clique aqui.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Em setembro (competência), foram realizados reajustes em 680m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/10, 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$ 669,0 milhões	R$ 170,00

ABL[1] (m²)	*WALE*
66.415	3,3 anos

Número de Cotistas



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

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

Comentários da Gestão (2/4)

PATRIA

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.

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

Comentários da Gestão (3/4)

PATRIA

VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA:

- Nos últimos anos, o Patria construiu uma das principais plataformas de escritórios do mercado brasileiro, reunindo fundos com estratégias complementares, participação relevante em ativos corporativos de alta qualidade e presença nas principais regiões empresariais de São Paulo.
- Como resultado dessa trajetória, os fundos de escritórios sob gestão compartilham diversas características em comum e seguem uma filosofia de investimento alinhada. **Nesse contexto, avaliamos de forma contínua alternativas para a evolução da plataforma de escritórios do Patria, incluindo a potencial concentração de ativos que compartilhem a mesma filosofia de investimento em um veículo de maior escala e liquidez**, mantendo ao mesmo tempo, fundos com mandatos específicos voltados a estratégias pontuais.
- Ressaltamos que qualquer eventual iniciativa dessa natureza teria o **valor patrimonial como referência econômica para fins de avaliação e permanecerá sujeita às condições de mercado, às aprovações regulatórias aplicáveis e à aprovação dos cotistas em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim**, observados os quóruns qualificados previstos na regulamentação e nos documentos dos respectivos fundos.
- Entre os benefícios que a Gestora busca para os cotistas em um cenário como esse estão:
    - maior **diversificação** por imóvel, região, locatário e setor, reduzindo a dependência de poucos ativos e contratos e mitigando o efeito de eventual vacância;
    - carteira de maior **qualidade**, tanto na classe dos imóveis quanto em localização;
    - potencial de **renda recorrente mais resiliente** ao longo dos ciclos imobiliários;
    - aumento potencial da **liquidez** das cotas;
    - maior **escala e eficiência** na gestão e reciclagem dos portfólios.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (4/4)

VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA (cont.):

- **Nossa atuação no segmento de escritórios é guiada por três pilares centrais: qualidade, localização e controle**. Em qualidade, o foco está em **imóveis de padrão A-AAA**, que tendem a atrair inquilinos relevantes, sustentar a ocupação e preservar o valor ao longo do tempo. Em localização, a prioridade são as **regiões corporativas mais consolidadas de São Paulo**, onde a demanda por escritórios de alto padrão é mais resiliente. Em controle, buscamos **participação majoritária em cada ativo**, o que permite à Gestora conduzir de forma ativa a locação, a gestão e o eventual reposicionamento dos imóveis.
- Este tripé é a pedra fundamental da gestão dos portfólios de escritórios administrados pelo Patria e segue norteando nossa visão para a evolução da plataforma no longo prazo. Eventuais iniciativas estratégicas avaliadas nesse contexto buscarão fortalecer a aderência dos portfólios a esses princípios, sempre com rigorosa disciplina na aquisição e reciclagem de ativos, além do tratamento equitativo aos cotistas dos fundos envolvidos.
- Atualmente, a plataforma de escritórios do Patria reúne uma carteira relevante de ativos corporativos e investidores, consolidando-se como uma das maiores e mais diversificadas do segmento no mercado brasileiro.

Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

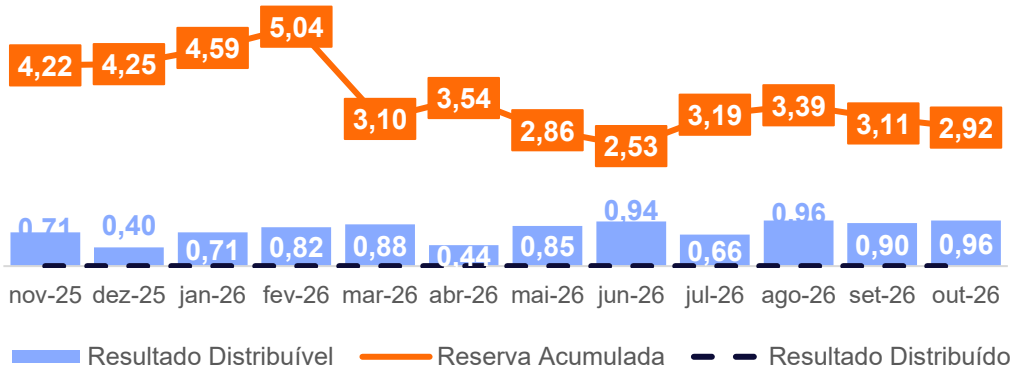
	Out-26	R$/Cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	4.063.913	1,03	39.834.706	46.983.732
Receitas Mobiliárias*	158.643	0,04	974.013	1.425.163
Receitas Extraordinárias	54.102	0,01	586.611	697.314
Receitas – Total	**4.276.658**	**1,09**	**41.395.329**	**49.106.209**
Despesas Imobiliárias*	(200.680)	(0,05)	(6.951.765)	(9.954.033)
Despesas Operacionais*	(289.059)	(0,07)	(2.494.879)	(2.856.488)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	**(489.740)**	**(0,12)**	**(9.446.644)**	**(12.810.522)**
Resultado Distribuível*	**3.786.918**	**0,96**	**31.948.686**	**36.295.687**
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)



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

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 97% dos ativos em imóveis e 3% 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[1] (1/4)

Clique para acessar e conferir o ativo do TRNT

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[2] (m²)*	WALE (anos)*
100%	38	66.415	3,3

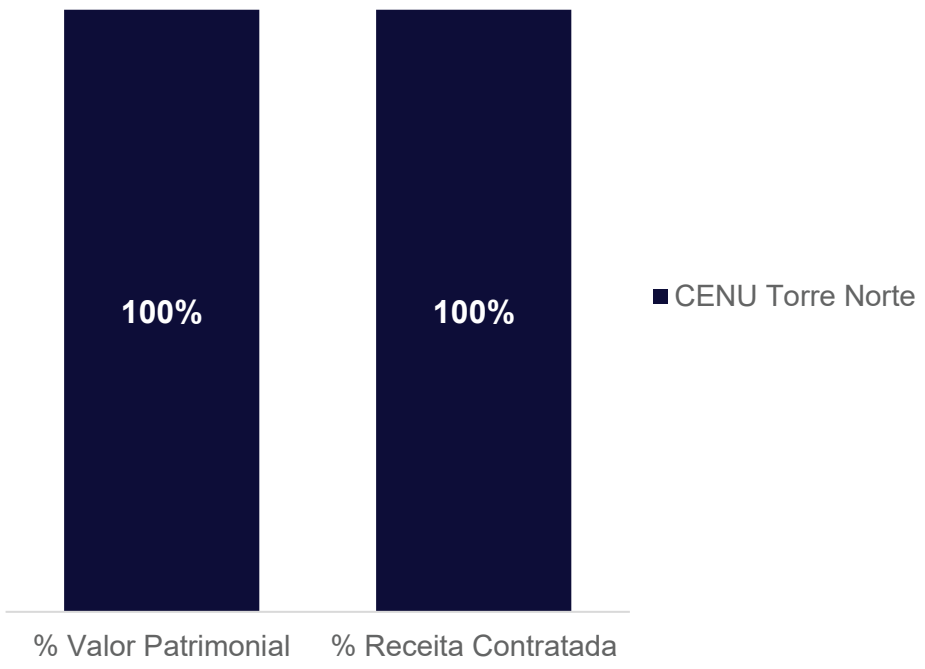
Vacância Física*	Vacância Financeira*	R$/m² (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
7,8%	28,2%	R$ 7.401/m²	R$ 87,65/m²



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]Conforme indicado em relatórios anterioresas áreas BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (2/4)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



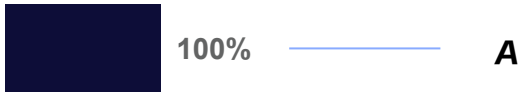
Portfólio com ***1 ativo,*** localizado na ***cidade de São Paulo*** e mais de ***66 mil m²*** de ABL

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

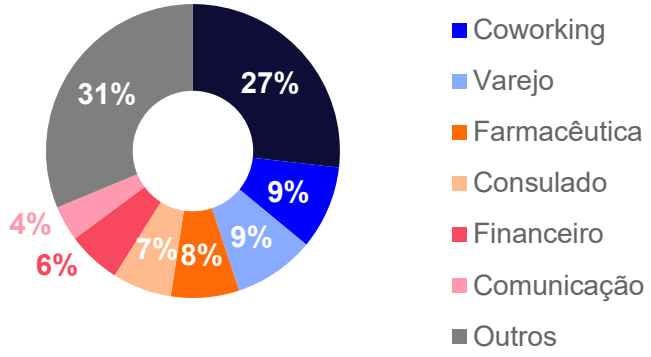
Carteira de Ativos[1] (3/4)

PATRIA

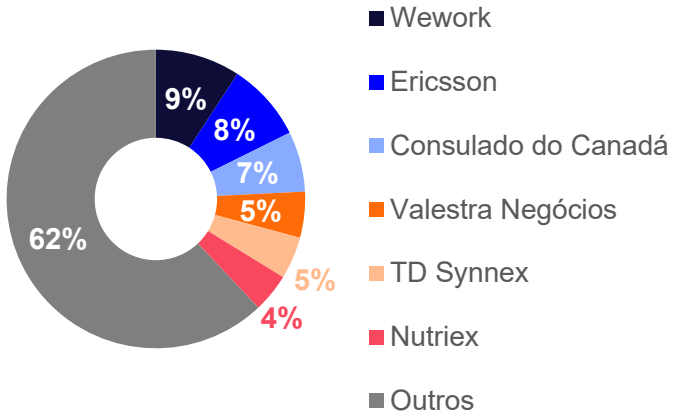
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



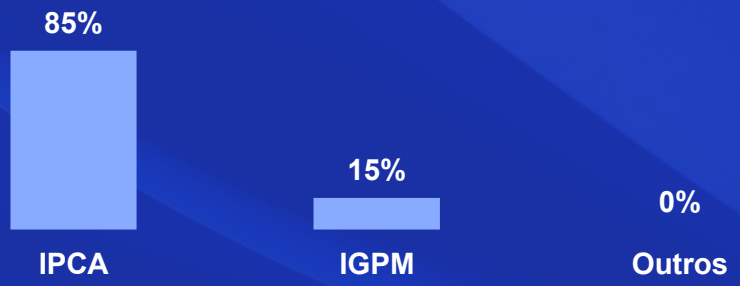
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*



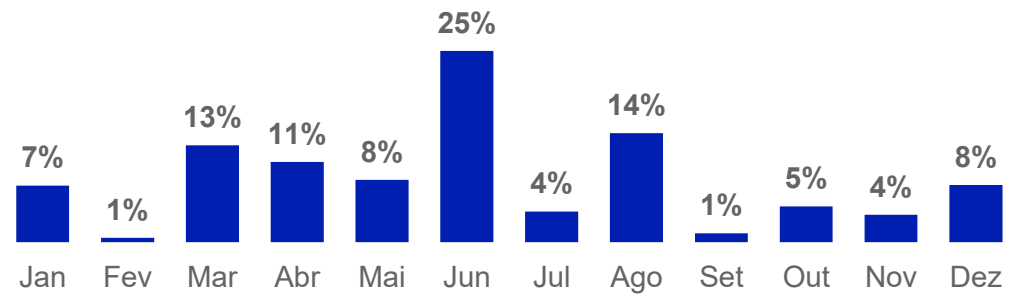
Alocação por Indexador



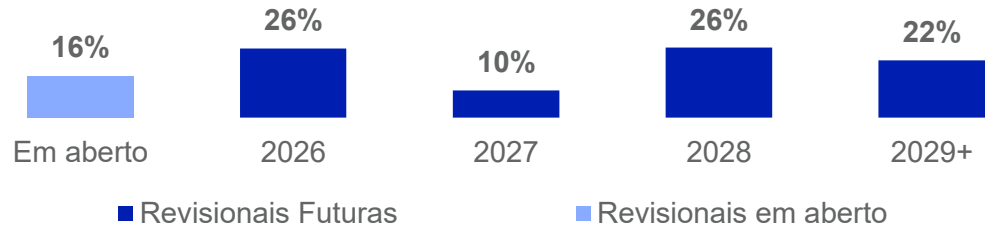
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (4/4)

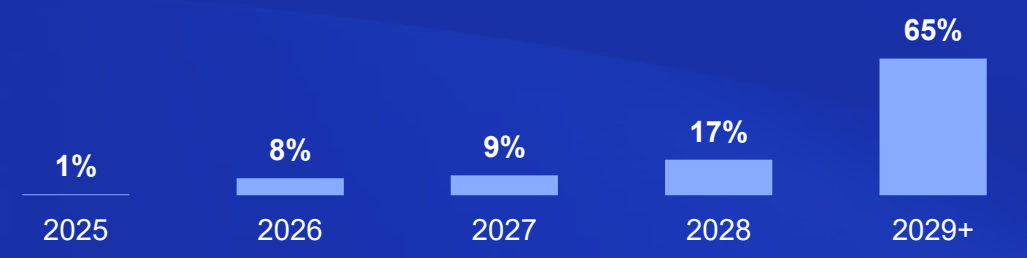
Mês de Reajuste



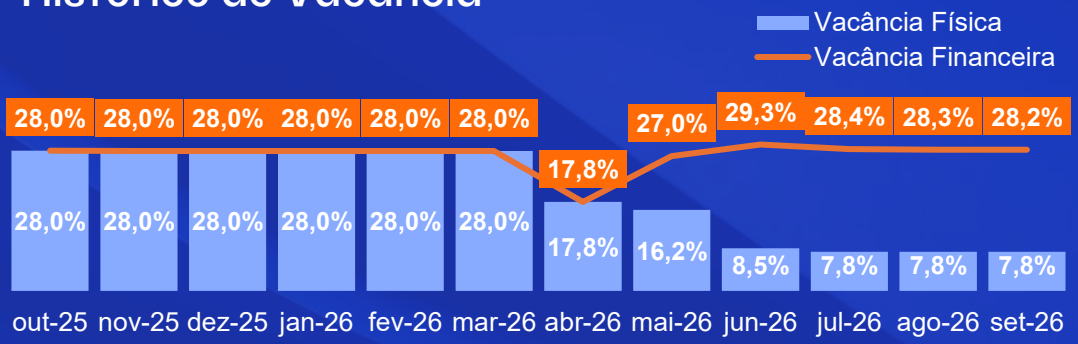
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância[2]



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]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.

Plano de Investimentos e Melhorias

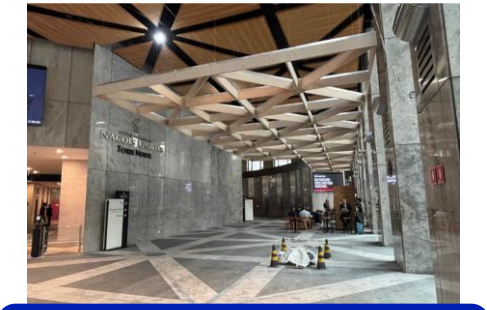
PATRIA

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
	26	Finalizado
	25	Finalizado
ZMA	24	F4: em andamento
ZONA MÉDIA	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
	2	F5
Térreo	Lobby	em andamento

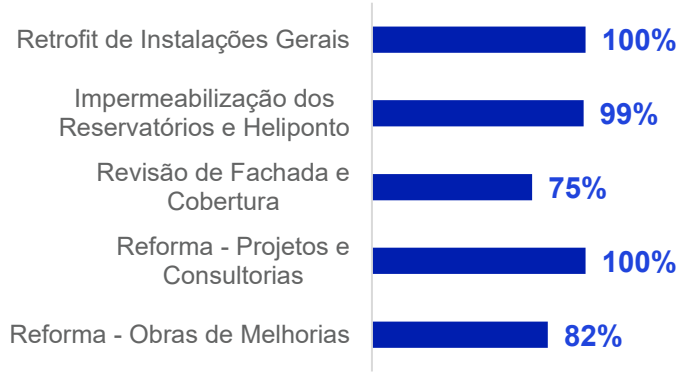
Dividimos as fases da obra em 5, sendo F1 a fase inicial e F5 a final.

Obras em Andamento



Reforma Lobby

Evolução de Obra



No mês de setembro a obra alcançou um avanço físico geral de 87,34%, os principais destaques são informados a seguir:

Revisão de fachada

As obras de revisão da fachada seguem em andamento com previsão para término no início de dezembro.

Reforma - Obras de melhorias nos pavimentos-tipo

Os pavimentos 24, 17, 18, 15, 11, 09, 07, 05 e 03 que correspondem à fase 04 estão na finalização dos revestimentos e divisórias, com previsão para liberação de uso dos locatários até o final de novembro. As obras no lobby estão em andamento com bom ritmo de execução e haverá uma entrega parcial dele na primeira semana de dezembro, o cronograma completo do novo lobby está previsto para conclusão até o final de dezembro.

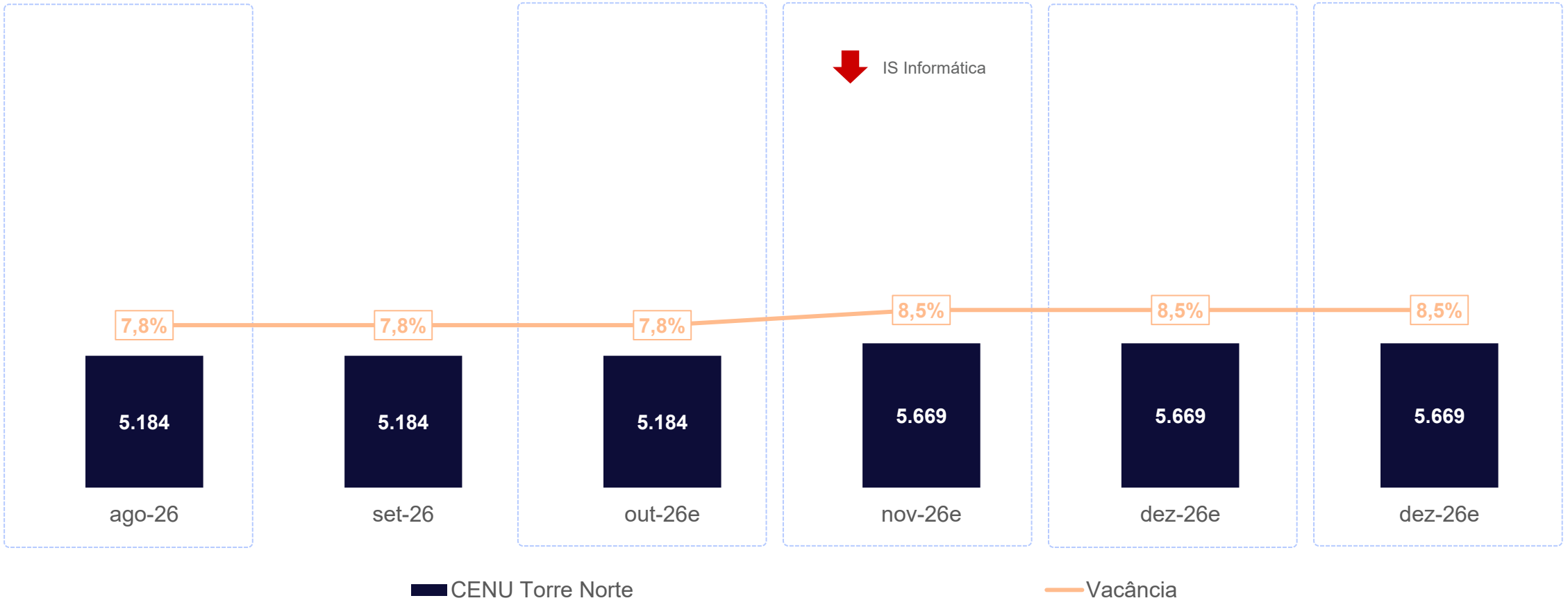
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Comercial | Movimentações[1] [2]

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

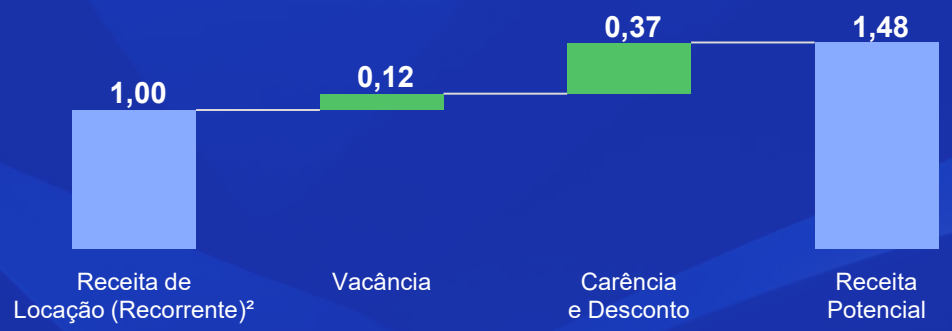
Além das representadas abaixo, não temos mais movimentações mapeadas para os próximos meses.



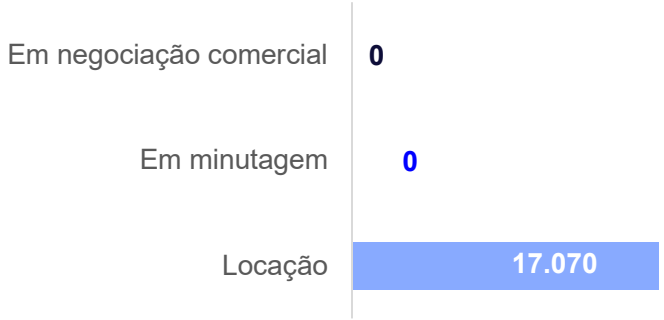
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. [2] A área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos. Fonte: Patria.

Comercial | Estratégia

Upside de Receita Imobiliária por Cota[1]



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

A estratégia comercial da Torre Norte segue focada na ocupação das áreas remanescentes do empreendimento, com a apresentação das últimas lajes disponíveis a empresas de perfil qualificado. O ativo continua registrando elevado volume de visitas e negociações em andamento, refletindo o interesse de potenciais ocupantes pela combinação de localização, qualidade construtiva e especificações técnicas do edifício. Atualmente, há uma RFP em curso para o 21º andar, sustentando a expectativa de avanço na ocupação e de redução gradual da vacância nos próximos meses.

Paralelamente ao trabalho de comercialização, a gestão segue atuando na retenção dos locatários do portfólio. Nesse contexto, foi concluída a renovação da Atos, reforçando a permanência de uma companhia já estabelecida no ativo. O bom desempenho comercial da Torre Norte também se reflete no histórico recente de locações: no acumulado de 2026, foram assinados sete novos contratos, totalizando mais de 17 mil m² de absorção bruta, resultado que evidencia a consistente demanda do mercado pelos espaços do empreendimento.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Todas as informações referem-se ao mês de competência; ²Não considera receitas não recorrentes como adiamentos e atrasos de aluguel. Fonte: Patria.

PATRIA

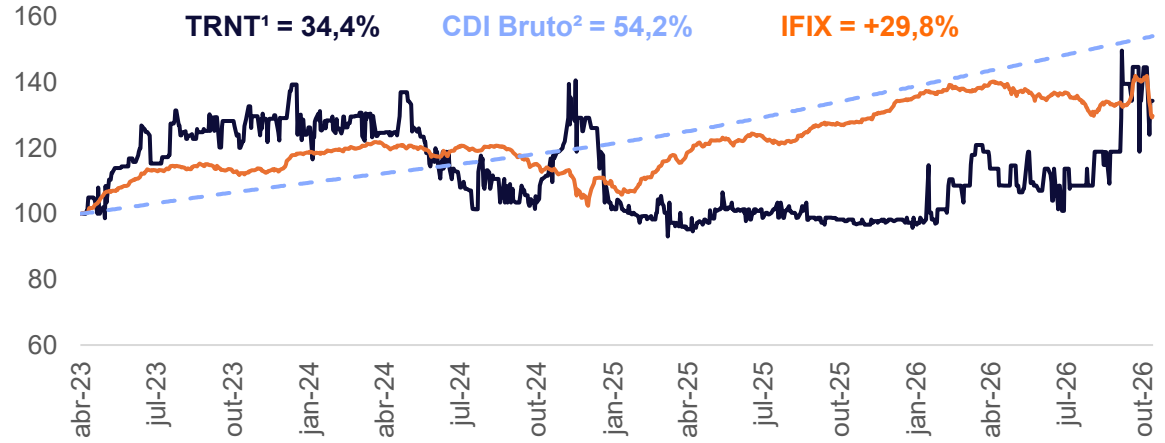
TRNT11 - Negociações

Performance e Liquidez TRNT11

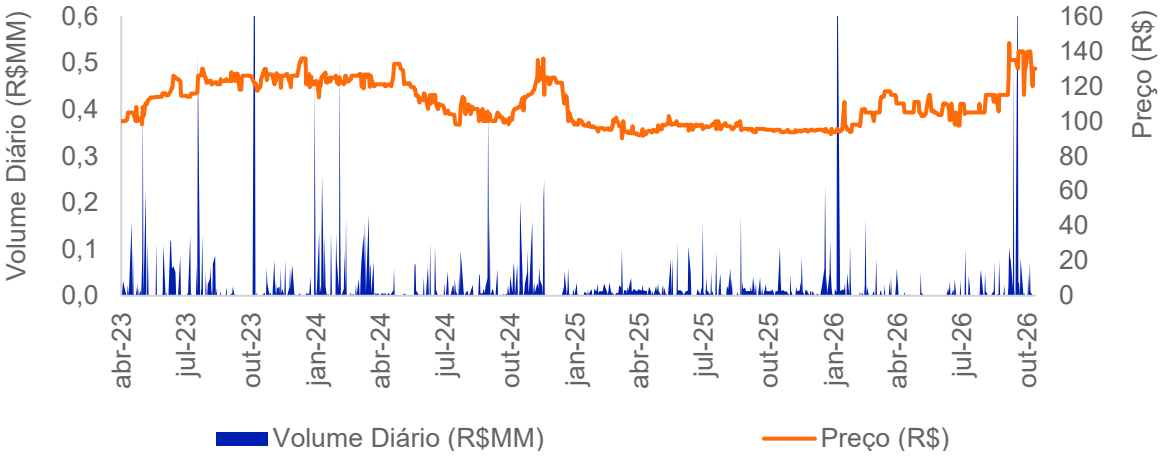
Indicadores Imobiliários

*Patrimônio Líquido**	*Cota Patrimonial**
R$ 669,0 milhões	R$ 170,00
Valor de Mercado*	***Cota de Mercado****
R$ 511,6 milhões	R$ 130,00
P/VP*	***ADTV****
0,76x	R$ 49,4 mil

Performance



Liquidez



*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Valor 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.

Anexos

somos o PATRIA

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

+ de ***38 anos*** de atuação em alternativos

+ de ***R$ 323 BI*** sob gestão

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

Real Estate



Maior ***gestora independente de FIIs*** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

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.