

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Julho 2025

Informações Gerais TRNT

PATRIA

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é a aquisição de fração ideal da Torre Norte para auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito do imóvel, e/ou cessão de uso oneroso da Torre Norte, podendo vir a adquirir e alienar outros imóveis, mediante prévia alteração do Regulamento, não sendo, no entanto, o objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis, em curto prazo.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

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

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



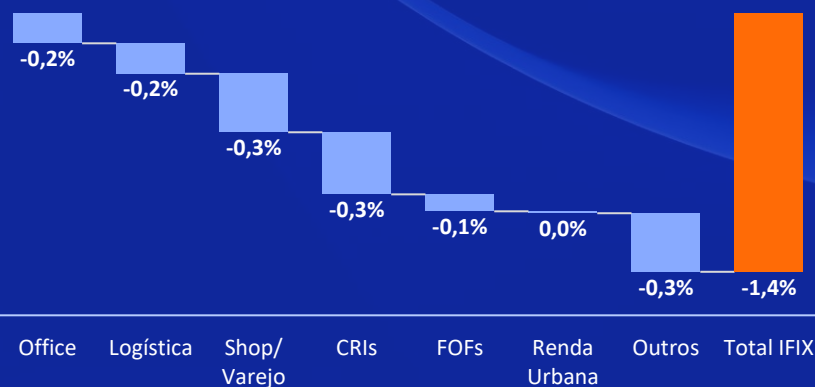
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	116	139.845	0,85	-1,4%
IFIX - Office	15	11.044	0,65	-2,0%
IFIX - Logística	12	21.521	0,88	-1,0%
IFIX - Shopping	10	17.997	0,80	-2,4%
IFIX - CRIs	40	54.492	0,92	-0,8%
IFIX - FOFs	11	5.762	0,80	-2,2%
IFIX - Renda Urbana	4	7.523	0,92	-0,1%
IFIX - Outros	24	21.507	0,78	-2,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.

Comentários da Gestão (1/3)

Julho 2025

Prezados Cotistas,

Informamos que houve uma mudança na estrutura de gestão dos fundos imobiliários do Patria. Augusto Martins e Bruno Margato deixaram suas funções no dia a dia da operação dos fundos (incluindo o TRNT) para integrar um comitê estratégico. Rodrigo Abbud assumirá a função de head de tijolo, além de continuar como CEO da estratégia imobiliária do Patria no Brasil.

É importante destacar que nossa equipe permanece sólida, composta por mais de 50 profissionais dedicadas ao segmento imobiliário, com processos estabelecidos e um compromisso com a governança e transparência com nossos investidores.

Caso tenha qualquer dúvida sobre os nossos fundos, permanecemos à disposição através do nosso canal de RI (ri.re@patria.com).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,90/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,60/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\$ 3,28/cota.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 698,0 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 177,36

Número de Cotistas



Julho 2025

1º Semestre de 2025:

O primeiro semestre foi marcado por avanços relevantes na gestão comercial e operacional do Fundo. A taxa de vacância, que iniciou o ano em 34,2%, caiu para 29,3% ao final do mês atual - reflexo direto do empenho da gestão na condução das negociações e da eficiência da estratégia turnkey, adotada como diferencial na atração de novos locatários. Além disso, o projeto de investimentos e melhorias obteve progresso importante, atingindo o patamar de 29% de avanço físico ponderado geral. Agradecemos a confiança dos cotistas e reafirmamos nosso compromisso de priorizar seus interesses, mantendo total transparência e clareza em todas as comunicações.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em junho (competência), não tivemos movimentações de locatários, desta forma a **vacância** do Fundo permaneceu em **29,3%** (física e financeira) e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 3,4 anos. A Gestão tem mapeado a entrada da **Weehub**, com previsão de entrada na competência julho (com carência estendida até prazo de conclusão do fit-out), e a saída da locatária Orbia na competência dezembro. Com estas movimentações, a **vacância física do Fundo será de 30,1%** a partir de dezembro. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 2.003 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/07, 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](#).

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

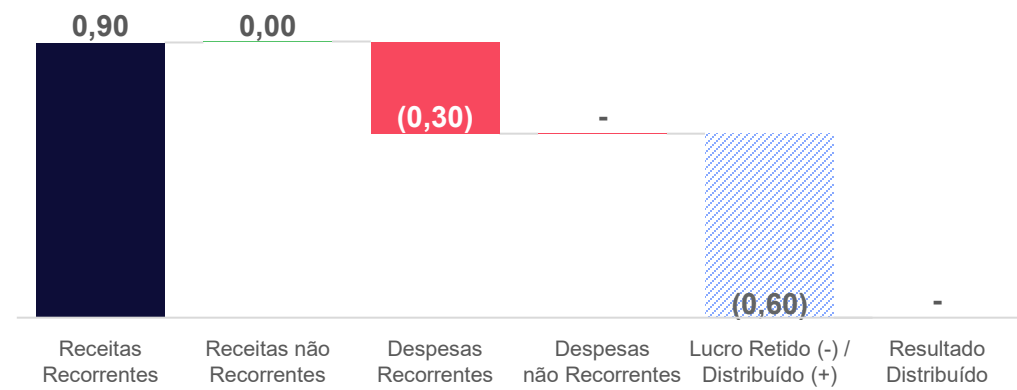
Demonstração de Resultado (R\$)

	JUL-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.424.138	0,87	24.017.158	39.845.050
Receitas Mobiliárias*	102.759	0,03	705.496	987.820
Receitas Extraordinárias	9.235	0,00	957.976	2.107.396
Receitas – Total	3.536.132	0,90	25.680.630	42.940.266
Despesas Imobiliárias*	(1.021.833)	(0,26)	(8.005.511)	(14.784.513)
Despesas Operacionais*	(158.546)	(0,04)	(1.219.267)	(1.937.026)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(1.180.379)	(0,30)	(9.224.778)	(16.721.540)
Resultado Distribuível*	2.355.753	0,60	16.455.852	26.218.726
Resultado Distribuído	-	-	-	-

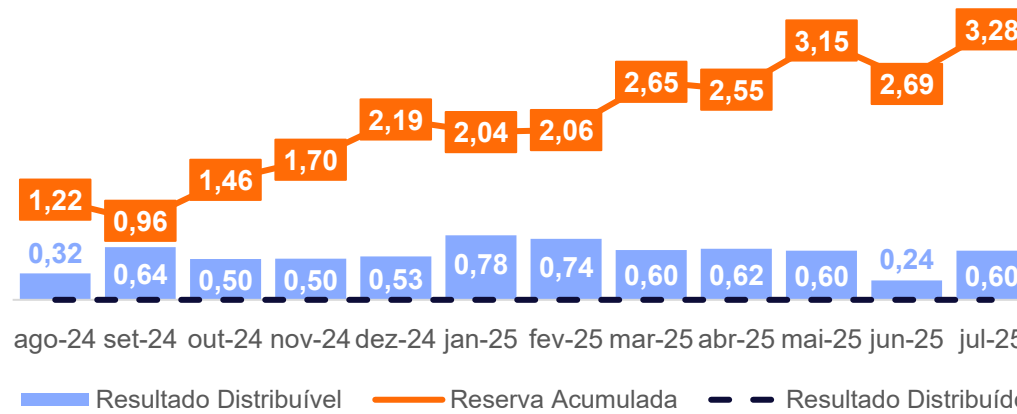
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



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 96% dos ativos em imóveis e 4% 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 ➡

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 (m²)*	WALE (anos)*
100%	32	61.854	3,4

Vacância Física*	Vacância Financeira*	R\$/m² (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
29,3%	29,3%	R\$ 6.412/m²	R\$ 86,27/m²

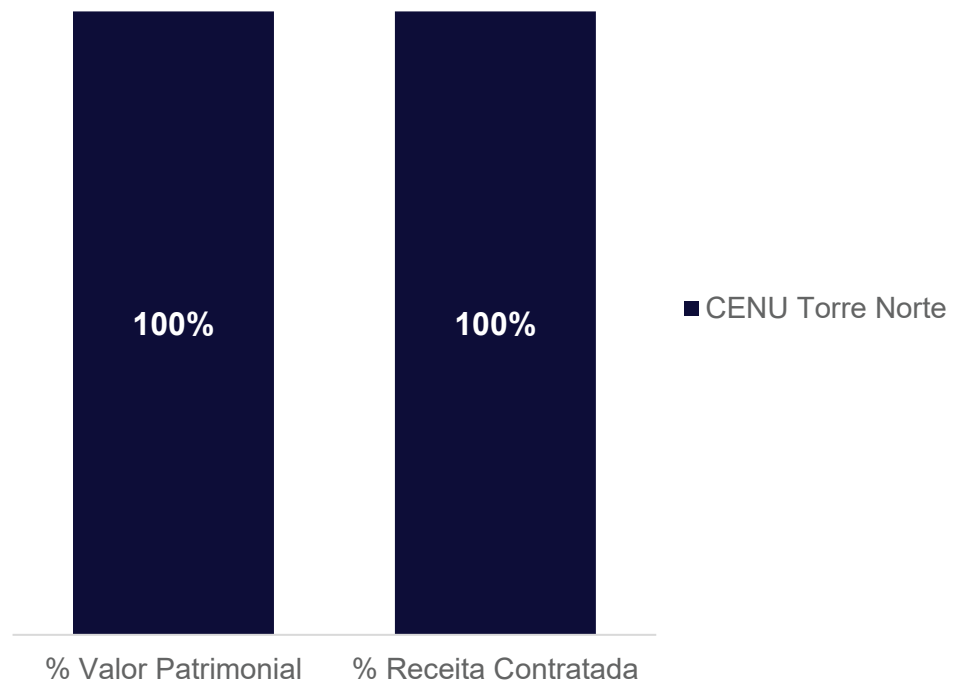


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



Portfólio com 1 ativo, localizado na cidade de São Paulo e mais de 61 mil m² de ABL

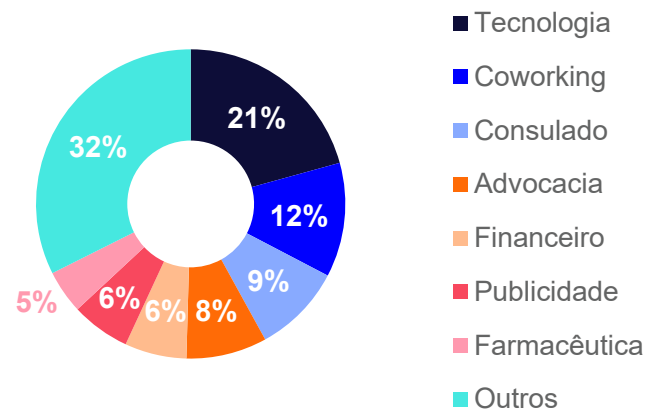
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

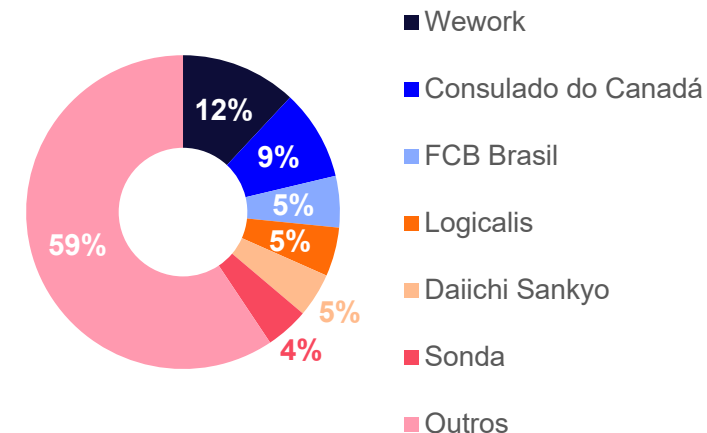
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

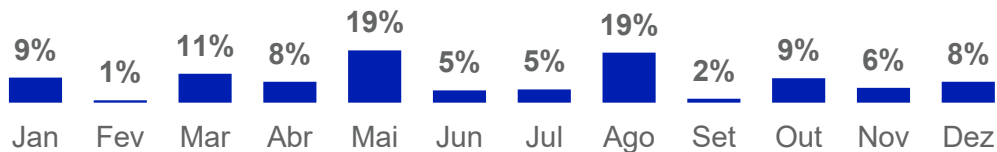


Alocação por Indexador

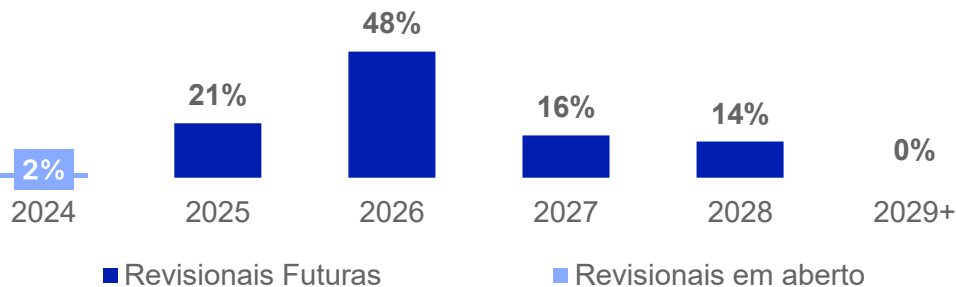


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



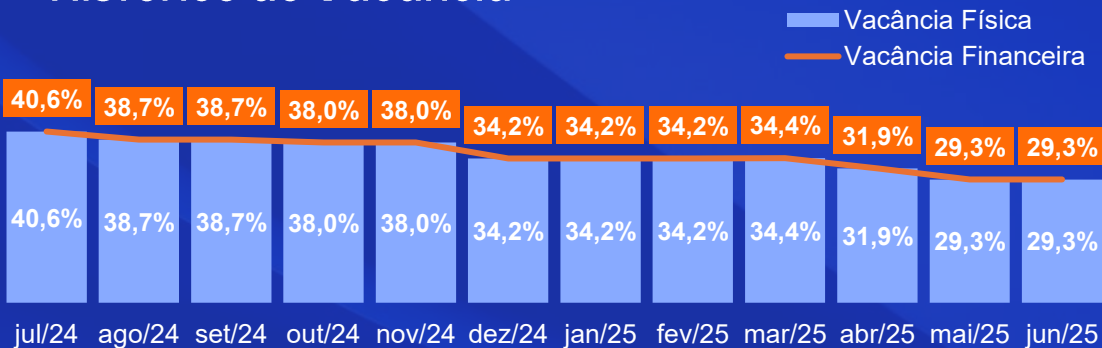
Concentração das Revisionais*



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.

Início das Instalações



Painel novo de automação da usina durante os testes

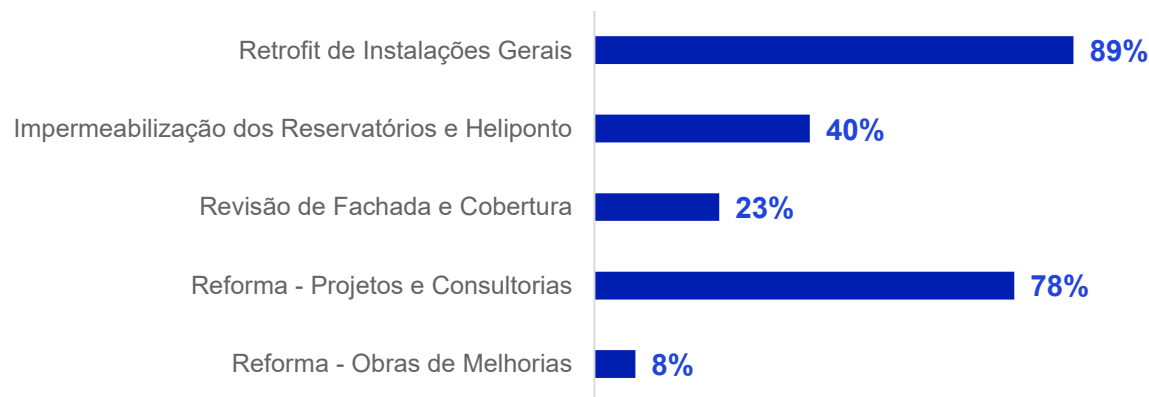


Reservatório inferior após correções de trincas e primeiras camadas de impermeabilização



Área da cobertura onde está sendo realizada demolição de equipamentos antigos da fachada

Evolução de Obra



Em agosto, as obras previstas do plano de investimentos alcançaram um patamar geral físico de 29,1%, mantendo a projeção de término no primeiro semestre de 2027. Os principais pontos de atenção estão indicados a seguir:

Retrofit de Instalações Gerais

Os painéis de automação da Usina de Energia foram finalizados, sendo feitos todos os testes e treinamentos de recebimento do sistemas pelo condomínio. Além da contratação das adequações elétricas nos quadros do empreendimento, outro foco importante no momento é a conclusão da instalação das novas bombas de abastecimento de água potável - que tem previsão de conclusão para outubro.

Impermeabilização dos Reservatórios e Heliponto

A impermeabilização nos reservatórios inferiores está passando por uma finalização das mantas e em breve serão feitos os testes para garantir a conclusão dos serviços.

Revisão de Fachada e Cobertura

A revisão dos suportes das pedras da fachada está em etapa de análise de contratação e planejamento do cronograma para início das ações.

Reforma - Obras de Melhorias

O cronograma de obras dos halls, sanitários e lobby permanece em fase de replanejamento para início apenas em 2026, porém, como estratégia da gestão para otimizar prazos e custos, será executado nesse semestre um "andar modelo" já com as especificações do projeto novo, com o intuito de deixar um dos pavimentos vagos já totalmente preparado para novas locações. Esse pavimento modelo poderá ser utilizado como objeto de análise para revisões no projeto e nas soluções de execução, auxiliando na correção de premissas do orçamento antes da contratação da obra completa.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

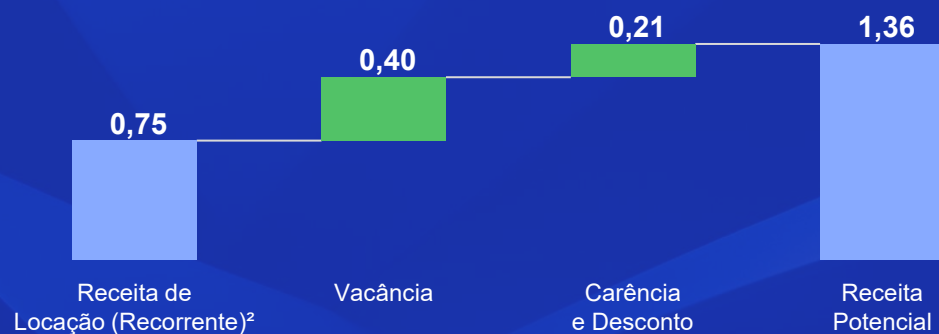
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações representadas abaixo, temos mapeado a rescisão da locatária Orbia, que sairá de forma antecipada em dezembro de 2025, levando a vacância física esperada de 28,4% para 30,1%, caso as áreas atualmente disponíveis não sejam locadas até esta data.



*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



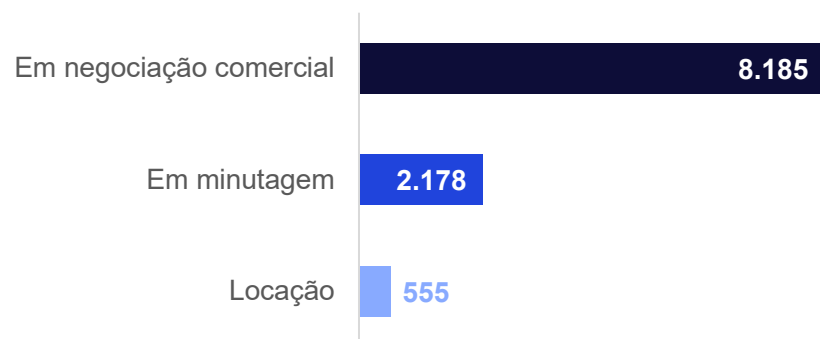
Resumo da Estratégia Comercial

O ativo segue com forte tração comercial, refletida no avanço simultâneo de diversas frentes de negociação. Atualmente, temos áreas em fase de minutagem e outras em processos formais de RFP, somando mais de 10 mil m² em tratativas - o que demonstra um pipeline robusto e qualificado.

Paralelamente, estamos conduzindo apresentações e estudos de layout voltados à expansão de locatários já instalados, reforçando a confiança dos atuais ocupantes no empreendimento e sua disposição em ampliar presença no ativo. A demanda permanece aquecida, com interesse 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 e que conseguimos atender com flexibilidade.

Seguimos 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)



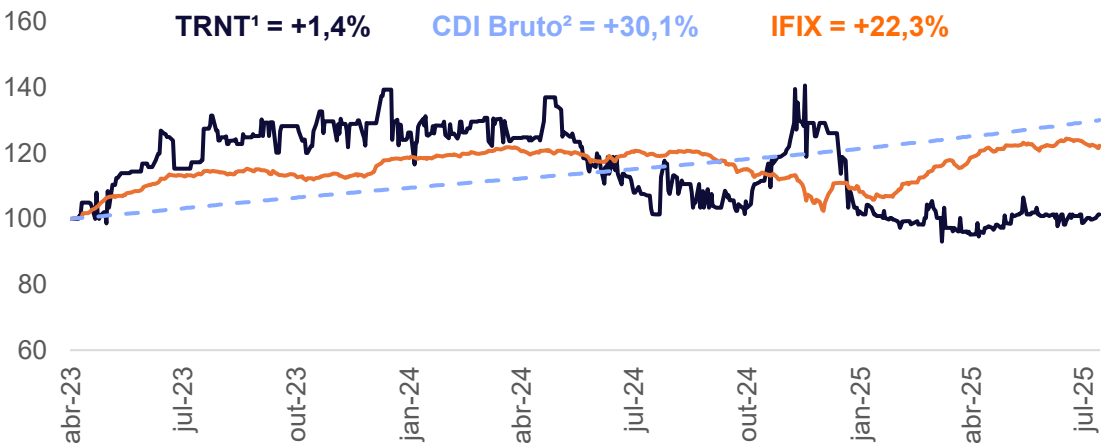
TRNT11 - Negociações

Performance e Liquidez **TRNT11**

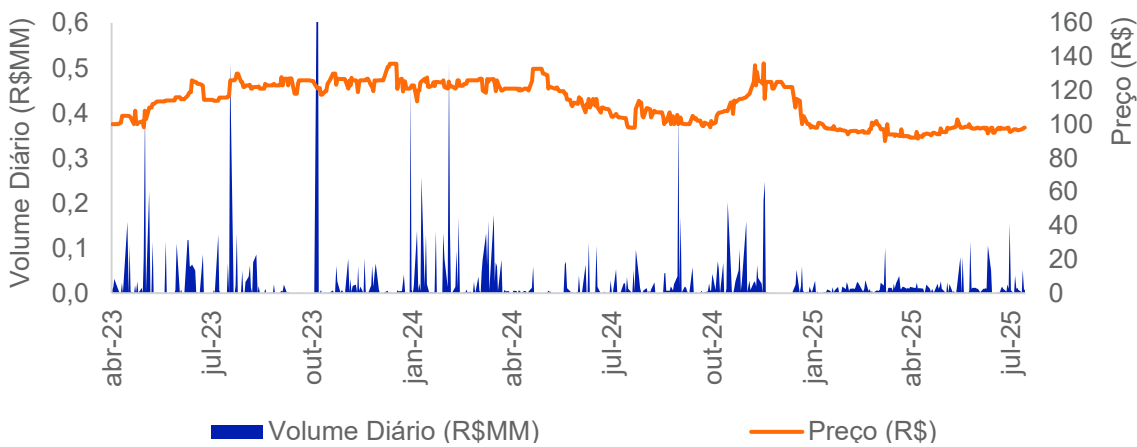
Indicadores Imobiliários

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 698,0 milhões	R\$ 177,36
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 385,7 milhões	R\$ 98,00
P/VP*	ADTV*
0,55x	R\$ 16,0 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 **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FII's do Brasil



+ R\$ 27 bilhões sob gestão



+20 FII's listados na B3,
2 FII's negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



RI.RE@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.