

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Agosto 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](#)



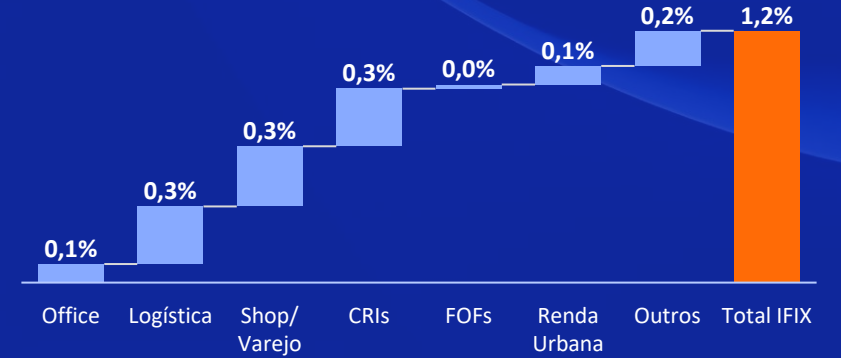
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	115	136.326	0,86	1,2%
IFIX - Office	15	10.701	0,66	1,1%
IFIX - Logística	12	21.125	0,90	1,8%
IFIX - Shopping	10	17.400	0,82	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.420	0,93	0,7%
IFIX - FOFs	10	5.396	0,82	0,5%
IFIX - Renda Urbana	4	7.423	0,94	1,3%
IFIX - Outros	24	20.862	0,78	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/25:

Após a queda de julho, **agosto trouxe alívio aos fundos imobiliários**, com o IFIX encerrando o mês em **alta de 1,2%**. O desempenho positivo resultou de fatores internos e externos que influenciaram a curva de juros e, por consequência, a precificação dos FIIs. Em geral, o IFIX ficou praticamente estável, com leve oscilação negativa até os últimos 4 pregões, quando altas seguidas garantiram o fechamento positivo. O **avanço foi puxado pelos fundos de tijolo, que subiram 1,5%**, enquanto os de papel tiveram **ganhos mais modestos, de 0,5%**.

O início do mês foi cauteloso e sem grandes eventos setoriais. A partir da segunda semana, o noticiário local ganhou força. A divulgação do IPCA de julho, abaixo do esperado, reforçou a leitura de inflação mais branda e levou a revisões para baixo nas projeções de 2025. O movimento veio acompanhado de dados fracos da atividade, como a queda de 2,5% nas vendas do varejo ampliado em junho. Esse conjunto estimulou o fechamento da curva de juros nos prazos curtos e ajudou na recuperação do IFIX. Na segunda quinzena, porém, a volatilidade aumentou. A curva voltou a abrir com o avanço das tensões diplomáticas entre Brasil e EUA e a piora da percepção de risco fiscal diante da agenda eleitoral. Além do cenário macro, o mercado acompanhou eventos relevantes: o leilão de CEPACs da Faria Lima, com absorção parcial e desafios à viabilidade de novos projetos a preços altos, e as denúncias contra a Virgo Securitizadora, que geraram preocupações com governança e motivaram investigações da CVM, elevando a volatilidade.

O fim do mês foi mais otimista. A melhora na percepção de risco veio após pesquisas eleitorais indicarem maior chance de alternância de governo, queda nas expectativas de inflação e perspectiva de cortes nos EUA na próxima reunião do FOMC em setembro — especialmente após o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole no dia 22. Se confirmada essa expectativa, pode haver espaço para alta dos FIIs, sobretudo nos segmentos mais sensíveis à Selic, como tijolo e FOFs. Esse movimento impulsionou a recuperação nos últimos dias, mesmo em ambiente de alta incerteza.

Agosto terminou positivo, mas com nuances. A precificação dos FIIs segue ditada pelo humor do mercado frente a juros e inflação, mas o desempenho mostrou que, mesmo com volatilidade, há espaço para ganhos quando os vetores macro são favoráveis. Reforçamos, porém, que a cautela ainda é essencial: o cenário global e doméstico continua desafiador, e a seletividade segue como palavra-chave, com preferência por fundos de recebíveis de risco controlado e portfólios de tijolo bem localizados.

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

Comentários da Gestão (1/2)

Agosto 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,89/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,54/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\$ 3,68/cota.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em julho (competência), tivemos a entrada da Weehub (555 m²), desta forma a **vacância** do Fundo **caiu** para **28,4%** (física e financeira) e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 3,4 anos. A Gestão tem mapeado a saída da locatária Orbia, prevista para a 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 10.820 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 29/08, 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](#).

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 700,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 178,06

Número de Cotistas



set-24 out-24 nov-24 dez-24 jan-25 fev-25 mar-25 abr-25 mai-25 jun-25 jul-25 ago-25

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

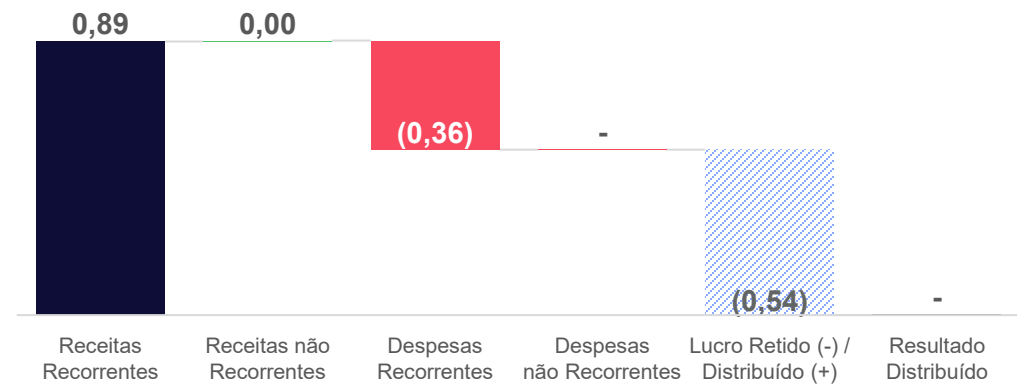
Demonstração de Resultado (R\$)

	AGO-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.369.415	0,86	27.386.572	40.856.192
Receitas Mobiliárias*	136.487	0,03	841.983	1.081.020
Receitas Extraordinárias	11.383	0,00	969.360	1.808.518
Receitas – Total	3.517.285	0,89	29.197.915	43.745.729
Despesas Imobiliárias*	(1.256.140)	(0,32)	(9.261.651)	(14.680.941)
Despesas Operacionais*	(141.306)	(0,04)	(1.360.573)	(1.989.453)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(1.397.446)	(0,36)	(10.622.223)	(16.670.394)
Resultado Distribuível*	2.119.840	0,54	18.575.692	27.075.335
Resultado Distribuído	-	-	-	-

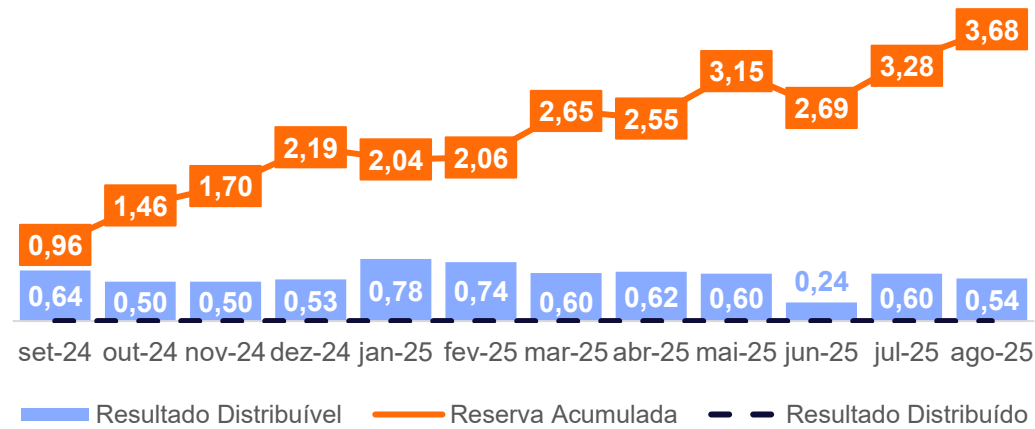
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



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%	33	61.854	3,4
Vacância Física*	Vacância Financeira*	R\$/m² (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
28,4%	28,4%	R\$ 6.209/m²	R\$ 86,83/m²

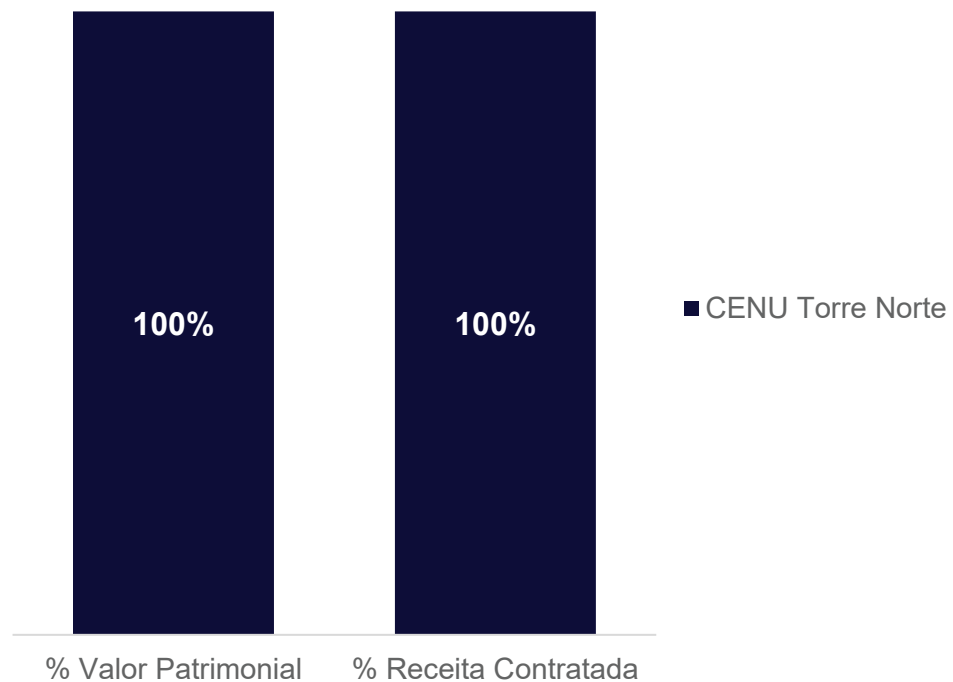


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

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

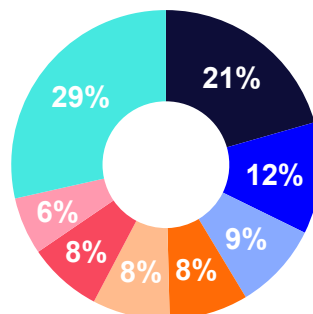
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

Alocação por Classe*

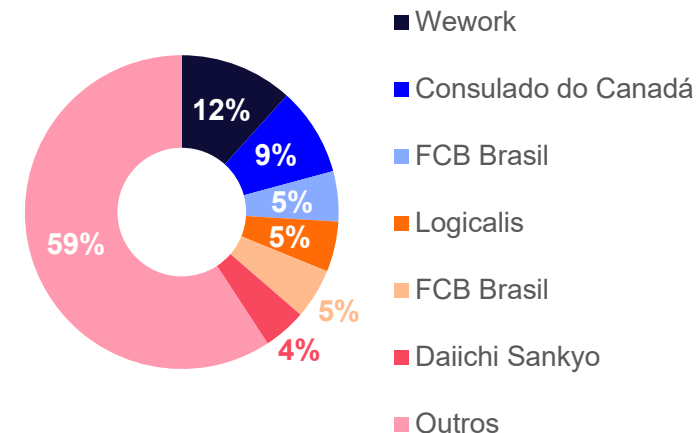


Alocação por Segmento de Locatários



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

Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

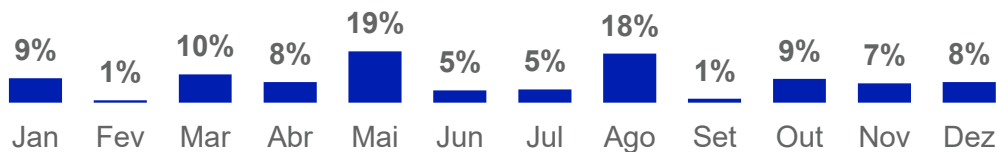


Alocação por Indexador

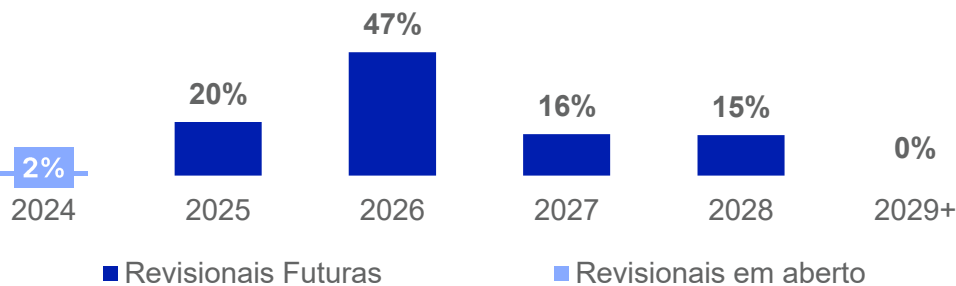


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



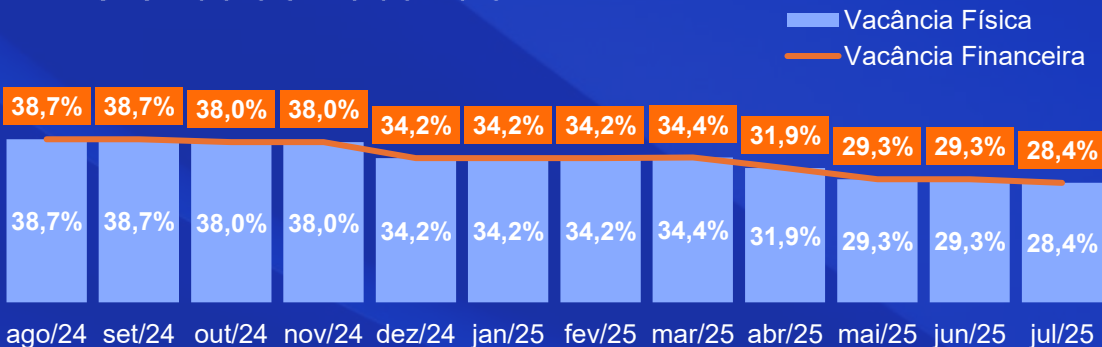
Concentração das Revisionais*



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

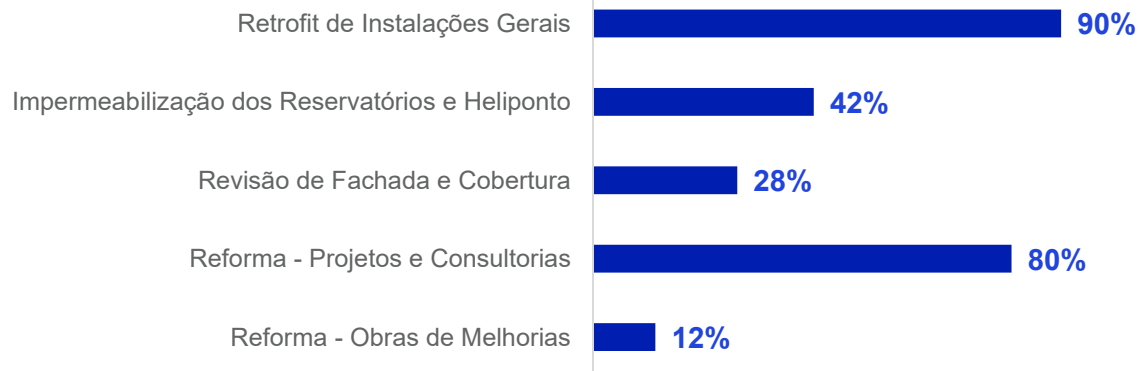


Testes no reservatório inferior após correções de impermeabilização



Sala das bombas de abastecimento de água

Evolução de Obra



Em agosto, as obras previstas alcançaram um patamar geral de 32,7%, com a projeção de término mantida para o primeiro semestre de 2027. Os principais pontos de atenção estão indicados a seguir:

Retrofit de Instalações Gerais

A finalização das revisões e instalações das novas bombas de abastecimento de água está com o término mantido para outubro. Os quadros elétricos em geral do condomínio são o foco do momento, visto que estão sendo iniciadas as adequações para modernização e regularizações normativas.

Impermeabilização dos Reservatórios e Heliponto

Metade da impermeabilização dos reservatórios inferiores foram concluídos e estão em fase de recebimento pelo condomínio, a outra metade será iniciada em setembro e deve ser concluída até o final do ano. A correção da impermeabilização dos reservatórios superiores e do heliponto só será realizada a partir de dezembro.

Revisão de Fachada e Cobertura

A contratação da revisão dos suportes das pedras da fachada ainda não foi finalizada, pois poucos fornecedores atendem ao escopo solicitado e a equipe de gerenciamento está revisando os custos e cronograma das atividades que deverão ocorrer em uma janela de horários específica para não gerar problemas com os locatários da torre. Espera-se que ainda em setembro a questão da contratação seja finalizada.

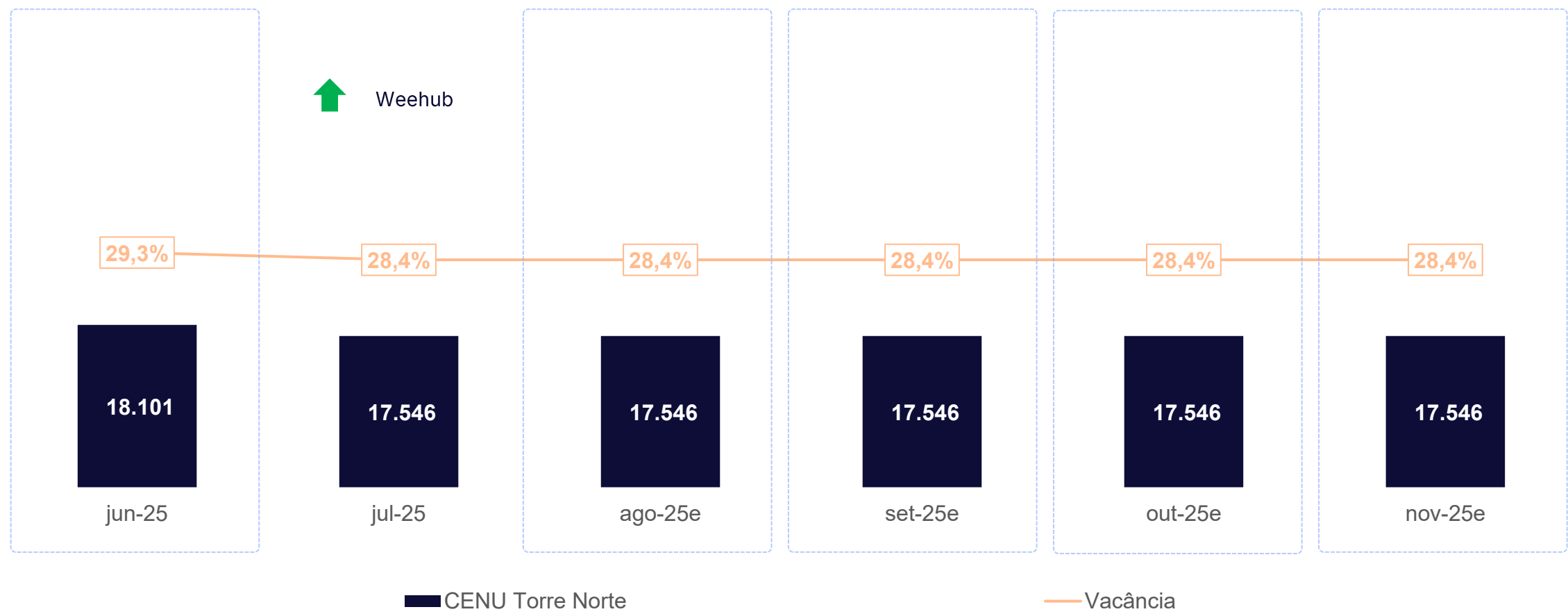
Reforma - Obras de Melhorias

O cronograma de obras dos halls, sanitários e lobby permanece em fase de replanejamento para início apenas em 2026, porém, o time segue com a estratégia de montar um "andar modelo" para fechar o ciclo de tomada de decisões dessas especificações de melhorias. O andar que será montado é o 31º pavimento e as revisões de especificações que foram propostas pelo time da gestão geraram uma economia relevante nos custos gerais sem comprometer a qualidade do projeto. A expectativa é que as áreas comuns desse andar sejam finalizadas até novembro, e, se o resultado for satisfatório ou for necessário algum ajuste no projeto, o modelo então servirá como base para replicar em todos os outros andares.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

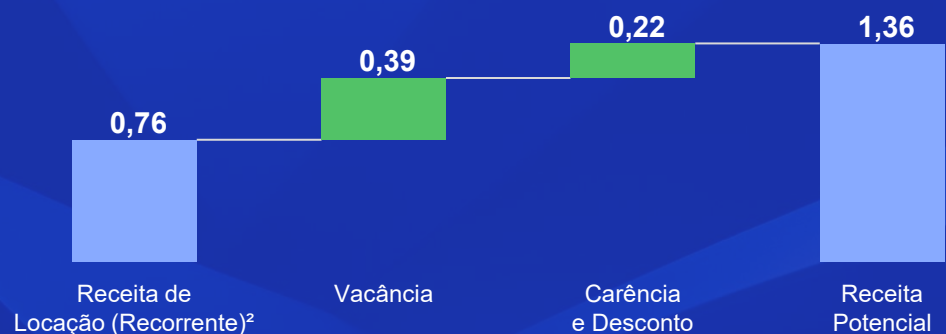
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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.

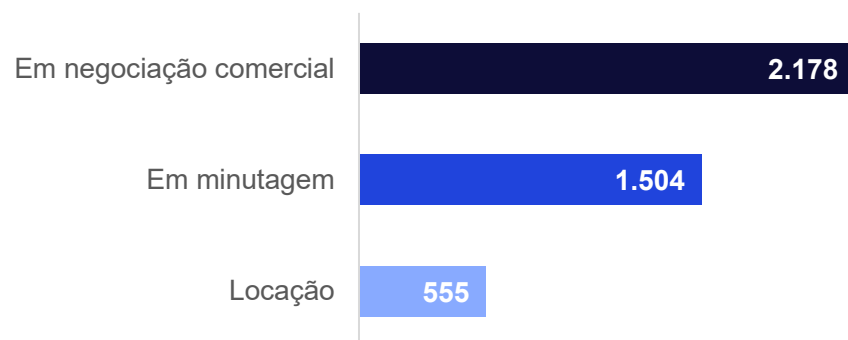
Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Resumo da Estratégia Comercial

O ativo segue com forte dinâmica comercial, com negociações avançando em diversas frentes. Atualmente, temos mais de 10 mil m² em tratativas, entre áreas em fase de minutagem e outras em processos formais de RFP — evidenciando um pipeline robusto e qualificado. Além disso, estamos conduzindo estudos de layout e propostas de expansão para locatários já instalados, o que reforça a confiança dos atuais ocupantes e o interesse em ampliar presença no empreendimento. A demanda permanece aquecida, com procura tanto de empresas de médio porte, que buscam áreas mais compactas, quanto de grandes ocupantes, com necessidades mais expressivas — um perfil com poucas alternativas no mercado, mas que conseguimos atender com flexibilidade. A gestão segue atuando de forma proativa junto aos principais players do setor, com foco na conversão de oportunidades e na redução consistente da vacância.

Funil de Locação - ABL (m²)



TRNT11 - Negociações

Performance e Liquidez **TRNT11**

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Patrimônio Líquido*

R\$ 700,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 178,06

Valor de Mercado*

R\$ 375,9 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 95,51

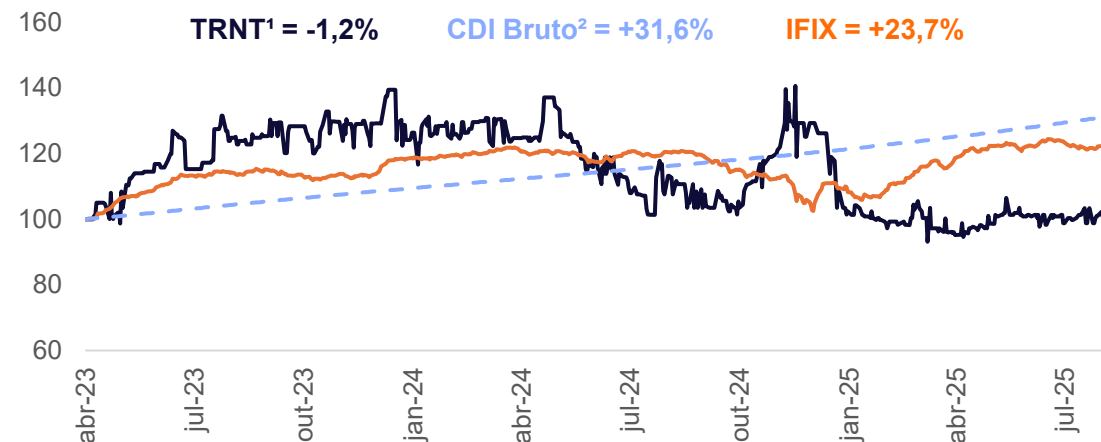
P/VP*

0,54x

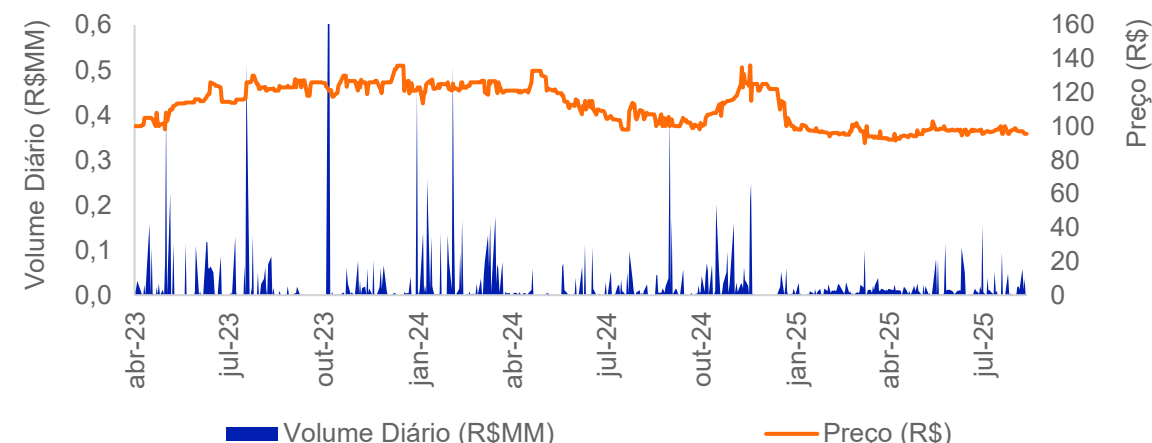
ADTV*

R\$ 14,8 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 FIs do Brasil



+ R\$ 28 bilhões sob gestão



+20 FIs listados na B3,
2 FIs 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.