

Relatório Gerencial

TRNT11

FII Torre Norte

Julho 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%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

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,11/cota**, gerando um **resultado distribuível de R\$ 0,66/cota**. O resultado foi beneficiado por uma receita não recorrente de R\$ 0,01/cota, proveniente do recebimento de multas e juros por atrasos de aluguel.
- 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\$ 3,19/cota.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em junho (competência), foi concluída a entrada de três locatários relevantes: **(i) TD Synnex, com 3.278 m²; (ii) Skechers, com 2.083 m²; e (iii) PMI, com 2.093 m²**. Essas novas locações já consideram a nova área BOMA, em função do processo em andamento de revisão da área do edifício, **e somaram cerca de 3 mil m² à ABL total**. Com isso, a **vacância física do Fundo reduziu para 8,5%** e a **vacância financeira¹ foi para 29,3%**, impactada pelo período de carência dos novos contratos¹.
- Em julho, foi concluída a negociação da **expansão de 1.023 m² da Nutriex**, e a saída da **Software AG, que ocupava 547 m²**. Com essas movimentações, a expectativa é de redução da vacância para 7,8% na competência de julho. Além das locações concluídas, o Fundo mantém um pipeline de negociações para novas ocupações, expansões e renovações, com potencial de contribuir para a redução da vacância. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Em junho (competência), foram realizados reajustes em 7.065 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/07, 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](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 657,8 milhões	R\$ 167,15
ABL ² (m²)	WALE
66.393	3,5 anos
Número de Cotistas	
528 525 523 520 511 509 507 500 501 499 497 491	
ago-25	set-25
out-25	nov-25
dez-25	jan-26
fev-26	mar-26
abr-26	mai-26
jun-26	jul-26

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

(1) Em maio, 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.

(2) 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 – essa frente ainda progride de maneira mais lenta nesses estudos porque há muitos pontos em revisão que visam 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. 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.

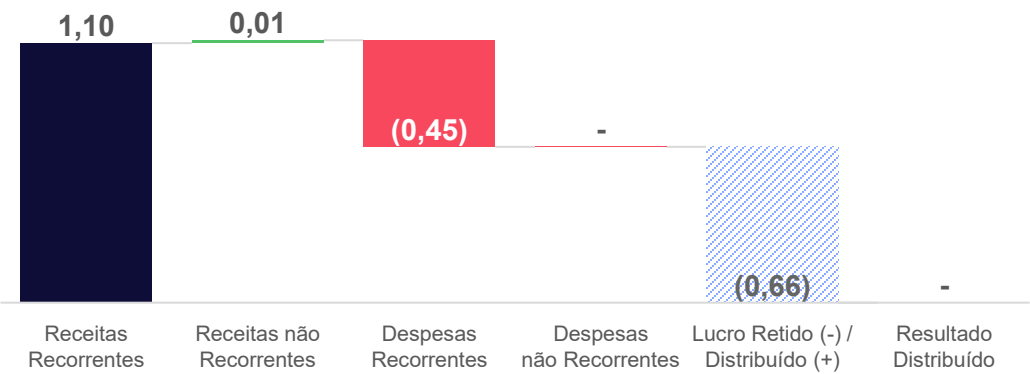
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

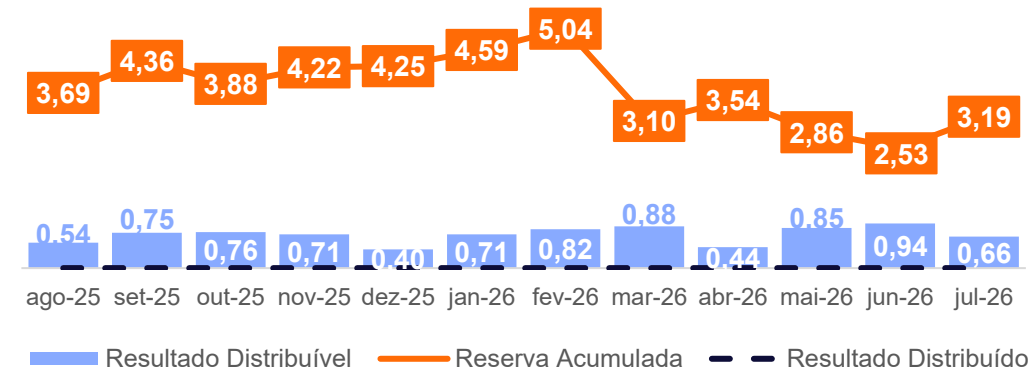
	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	4.223.215	1,07	27.725.791	45.518.869
Receitas Mobiliárias*	98.427	0,03	534.538	1.458.175
Receitas Extraordinárias	50.676	0,01	417.981	571.352
Receitas – Total	4.372.317	1,11	28.678.311	47.548.396
Despesas Imobiliárias*	(1.557.750)	(0,40)	(6.153.698)	(11.806.745)
Despesas Operacionais*	(215.583)	(0,05)	(1.704.651)	(2.530.404)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(1.773.333)	(0,45)	(7.858.349)	(14.337.148)
Resultado Distribuível*	2.598.985	0,66	20.819.962	33.211.248
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 Ativos¹ (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 ² (m²)*	WALE (anos)*
100%	39	66.393	3,5

Vacância Física*	Vacância Financeira*	R\$/m² (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
8,5%	29,3%	R\$ 5.908/m²	R\$ 86,21/m²

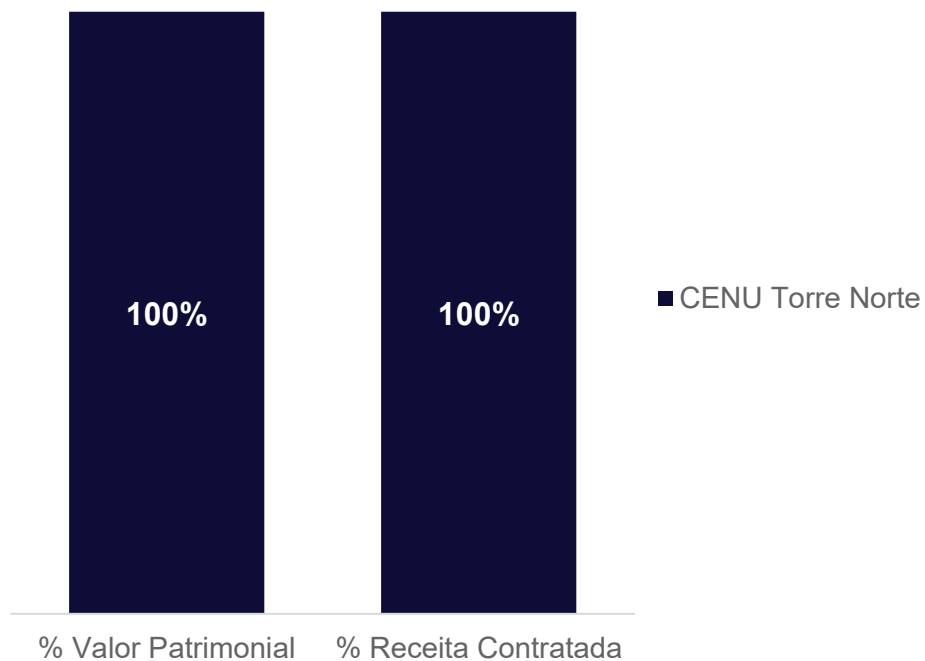
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²Conforme indicado em relatórios anteriores, a área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos. Fonte: Patria.



Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



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

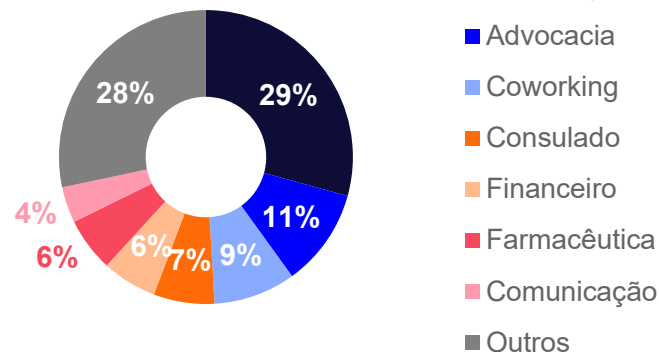
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

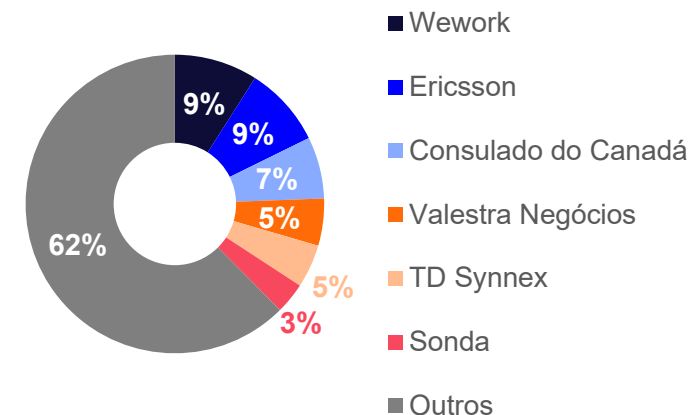
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



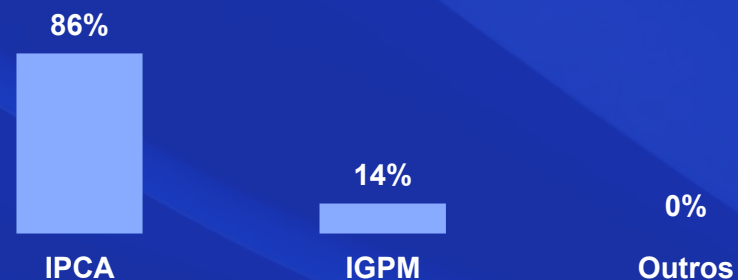
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

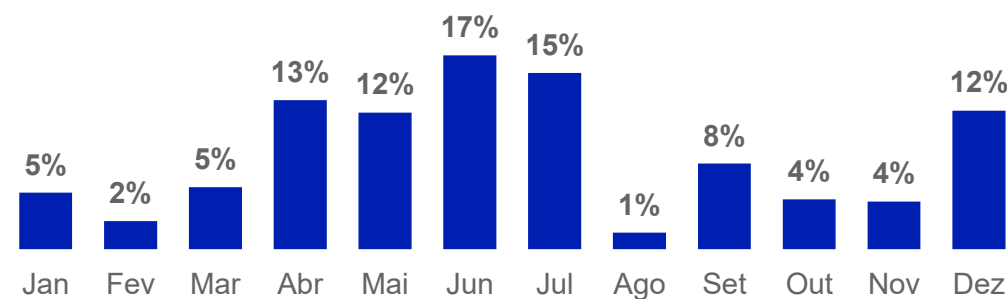


Alocação por Indexador

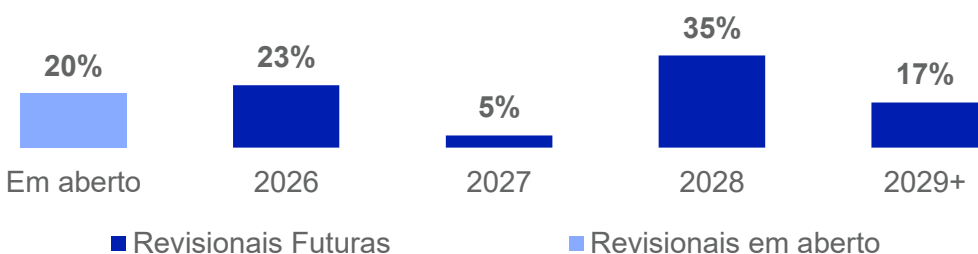


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

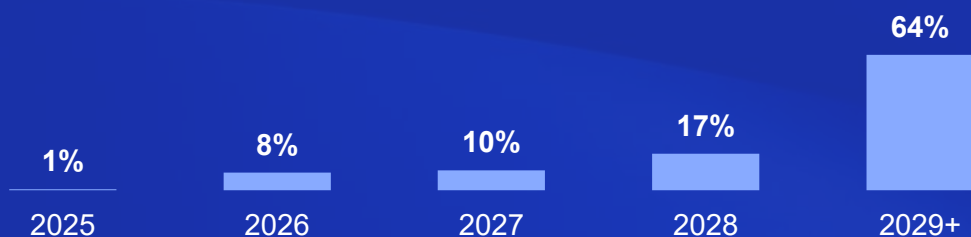
Mês de Reajuste



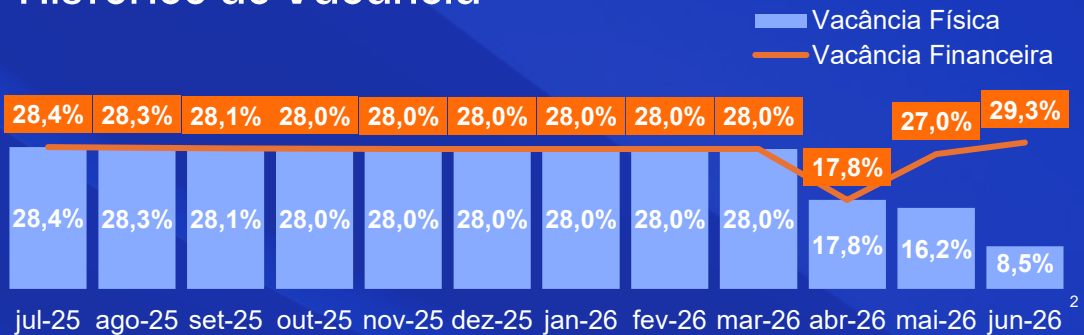
Concentração das Revisionais*



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. ²Ajustamos 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
	26	Finalizado
ZMA	25	F3: em andamento
	24	F4
ZONA MÉDIA	23	F3: em andamento
	22	Finalizado
	21	F3: em andamento
	20	Finalizado
	19	F3: em andamento
	18	F4
	17	F4
	16	F3: em andamento
ZBM	15	F4
	14	F3: em andamento
ZONA BAIXA	12	F3: em andamento
	11	F4
	10	F3: em andamento
	9	F4
	8	F3: em andamento
	7	F4
	6	F5
	5	F4
	4	F5
	3	F4
Térreo	2	F5
	Lobby	em mobilização

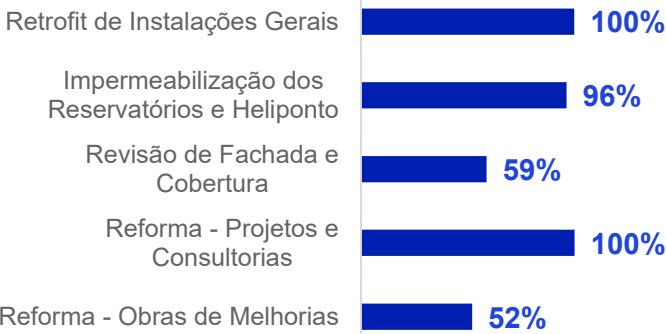
Dividimos as fases da obra em 5, sendo F1 a fase inicial e F5 a final.

Obras em Andamento



Heliponto reformado

Evolução de Obra



Ao longo do mês de julho a obra alcançou um avanço físico geral de 67,4%, os principais destaques são informados a seguir:

Retrofit de Instalações Gerais

O primeiro chiller novo já foi instalado e está em fase de recebimento, a instalação dos outros dois chillers novos estão em agendamento para finalização das instalações.

Impermeabilização dos reservatórios e heliponto

O heliponto foi finalizado e em breve será liberado para a operação, toda a impermeabilização e pinturas foram executados satisfatoriamente.

Revisão de fachada

As obras de revisão das fachadas entraram em um momento de ritmo mais lento para avaliação de testes e substituição de algumas pedras específicas que apresentaram problemas, mas o prazo para finalização segue mantido para o final do ano.

Reforma - Obras de melhorias nos pavimentos-tipo

Os pavimentos 25, 23, 21, 19, 16, 14, 12, 10 e 08 encontram-se em fase de execução dos sanitários e halls, com previsão de entrega desses andares para o meio de setembro. Todos esses andares já passaram por demolição e estão em fase de execução dos drywalls e montagem das instalações elétricas e hidráulicas novas. Depois dessa etapa, ainda ficarão pendentes os pavimentos das fases 04 e 05 que deverão ser finalizados até o final do ano.

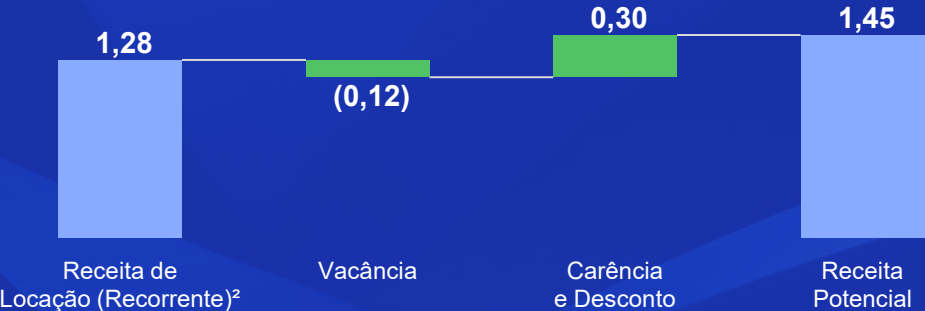
Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

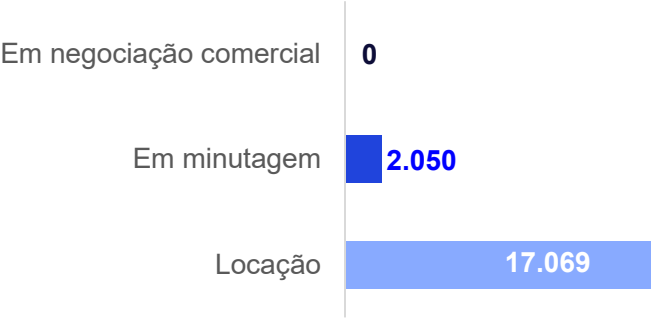
Além das representadas abaixo, não temos mais movimentações mapeadas para os próximos meses.



Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

Neste último mês, a Torre Norte manteve um forte ritmo de atividade comercial, refletindo a atratividade crescente do ativo. Entre os principais acontecimentos do período, destacamos a formalização da desocupação da Software AG, movimento já previsto e devidamente incorporado ao planejamento comercial do empreendimento. Em paralelo, concluímos uma nova locação para a Nutriex, contribuindo para a absorção dos espaços disponíveis e para a continuidade da trajetória de redução da vacância.

Com as transações realizadas ao longo do ano, a Torre Norte já ultrapassou a marca de 17 mil m² de área locável comercializada em novos contratos, resultado que evidencia a força da demanda pelo empreendimento e a resiliência do ativo em um mercado cada vez mais competitivo. O desempenho observado reforça os resultados do retrofit concluído recentemente, que vem consolidando a Torre Norte como um dos principais destinos corporativos da região.

Adicionalmente, seguimos avançando na comercialização do 31º andar, cuja negociação já se encontra em fase de minuta contratual. A eventual conclusão desta operação representará mais um passo relevante na redução da vacância do ativo.

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

TRNT11 - Negociações

Performance e Liquidez **TRNT11**

PÁTRIA

Indicadores Imobiliários

Patrimônio Líquido*

R\$ 657,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 167,15

Valor de Mercado*

R\$ 413,2 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 105,00

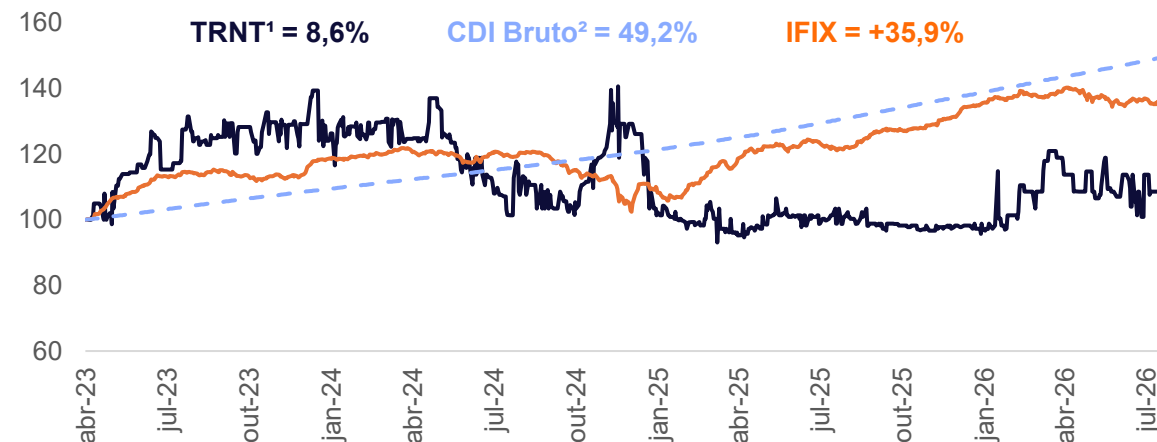
P/VP*

0,63x

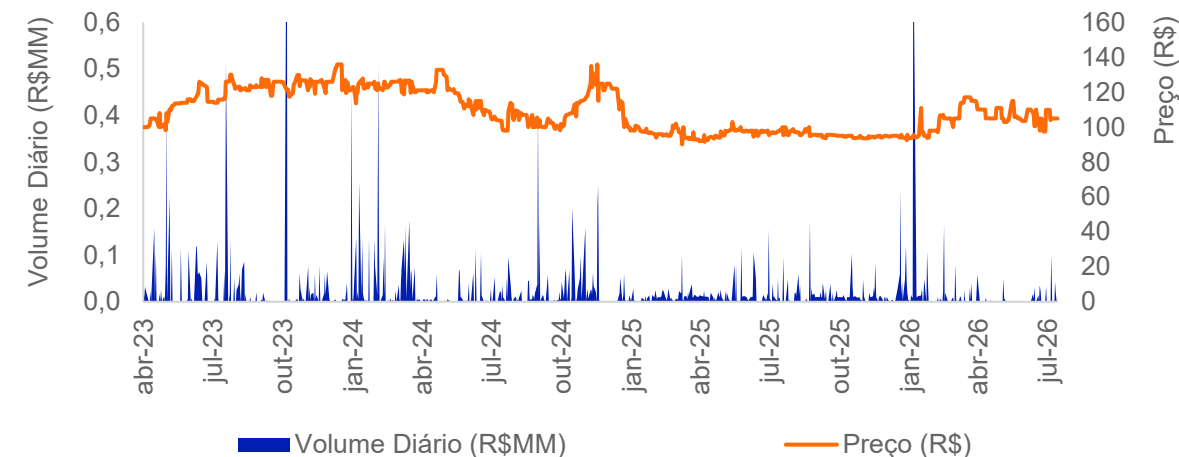
ADTV*

R\$ 13,1 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.

PATRIA

Anexos

somos o **PATRIA**

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

+ de **37 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 -
#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.