

Relatório de Gestão

TRNT | FII Torre Norte

TRNT11 e TRNT15

Informações Gerais

Janeiro 2025

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

Gestor

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Código de Negociação

TRNT11 e TRNT15

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Cotas Emitidas

3.935.562

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

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações
com Investidores de RE



realestate.patria.com

¹Caso as receitas contabilizadas no mês anterior, excluindo inadimplências e receitas extraordinárias, multiplicado por 12 meses, supere 7% a.a. (sobre o PL) o percentual ao mês será de 2%.

Informações gerais

Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com **mais de R\$ 23 bilhões** em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio **Rodrigo Abbud** e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente **1 milhão** de cotistas, mais de **500 locatários** e mais de **200 imóveis** sob gestão distribuídos em **18 FIs listados na B3** e **2 FIs negociados ambiente Cetip**.

Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



HGLG11
maior fundo
de logística



HGRU11
1º e maior fundo
de renda urbana



PVBI11
maior fundo
de escritórios

Somamos a experiência de **gestão dos times VBI e HG** à expertise **Patria**, gestora líder em **investimentos alternativos na América Latina**, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Acesse o site de Real Estate
para mais informações

realestate.patria.com



Comentários da Gestão

Janeiro 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido

R\$ 687,0 milhões

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 174,56

Número de Cotistas



Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em dezembro (competência), os inquilinos Startse e Indigo Agricultura ocuparam 1.832m² e 524m², respectivamente. Após o período de carência, o contrato com a Startse aumentará a receita do Fundo em R\$ 0,03/cota. O contrato com a Indigo Agricultura começará a impactar de forma integral a receita do Fundo em R\$ 0,02/cota a partir do próximo mês, dado que em dezembro o aluguel foi cobrado proporcionalmente à data de entrada do inquilino.
- Vale ressaltar que a saída da empresa Azevedo Travassos, prevista para o mês de janeiro foi revertida, e dessa forma, não temos mais nenhuma expectativa de saídas para os próximos meses.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Os reajustes previstos para o mês de janeiro foram realizados conforme programado.

ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- Em 31/01, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

RENDIMENTOS:

- No mês de janeiro, não foram distribuídos rendimentos. Conforme informado no mês de setembro, alteramos a forma de divulgação da reserva acumulada ajustando para demonstrar a reserva disponível para distribuição, considerando o uso do resultado para reinvestimento no Ativo, conforme aprovado em AGE sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções, em maio de 2024 ([clique aqui](#)).
- Ao final do mês, o Fundo possuía uma reserva disponível para distribuição de R\$ 2,04/cota.

No dia 19/11 foi divulgado o Termo de Apuração da Assembleia Geral Extraordinária aprovando diversos temas, entre eles a adaptação do Fundo para a resolução CVM nº 175 e a criação da subclasse de cotas do Fundo. Para mais informações, [clique aqui](#) para acessar o Termo de Apuração. Em complemento, no dia 10/12, foi divulgado o Fato Relevante sobre os procedimentos a respeito das subclasses, conforme descrito abaixo;

"Subclasse A": composta pelo total de 569.371 cotas, sendo identificada pelo Ticker "TRNT11". As cotas da Subclasse A continuarão sendo negociadas no ambiente Bolsa sem restrições.

"Subclasse B": composta pelo total de 3.366.191 cotas, sendo identificadas pelo Ticker "TRNT15". A Subclasse B é listada em ambiente de bolsa, sendo que suas cotas permanecerão no custodiante que o investidor manifestou e só poderão negociar suas cotas após o dia 31 de dezembro de 2026 ("Subclasse B").

Para acessar o Regulamento, [clique aqui](#)

Para acessar o Fato Relevante, [clique aqui](#)

Plano de Investimentos e Melhorias

Em dezembro de 2023, foi aprovado o Projeto Masterplan, para desenvolver as áreas comuns do edifício Torre Norte, incluindo a revisão de seus espaços e conceitos. Após as provas de conceitos realizadas em agosto, foi escolhida o escritório Superlimão para realização do projeto. Foram contratadas a consultoria Leed O+M, para avaliação da sustentabilidade do edifício que resultou na conquista da certificação com seu potencial no nível máximo, e a consultoria Guia de Rodas, para obtenção do certificado de acessibilidade. Também foi contratado o Núcleo de Real Estate da Poli-Usp, para avaliação do edifício visando fornecer um laudo com os pontos a serem atacados para conquistar a classificação AAA.

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

Manutenções preventivas e adequações

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.

Comentários da Gestão

PATRIA

Ativo Torre Norte: O projeto prevê investimentos e melhorias em diversos ambientes, entre eles as áreas comuns, os sanitários, o *lobby*, e o bicicletário, além de revitalização em todo o paisagismo do Ativo.

Projeto de retrofit das áreas comuns



Boulevard



Parque



Rooftop



Boulevard



Passarela



Bal lounge

Comentários da Gestão

PATRIA

Projeto Turnkey: Seguindo as tendências do mercado imobiliário corporativo, o Fundo está investindo em um projeto Turnkey no edifício Torre Norte em parceria com a construtora CH3. O aluguel pago pelos locatários nesse modelo Turnkey é composto pelo valor do aluguel em si, o custo da obra e a remuneração do investimento.

Projeto Turnkey

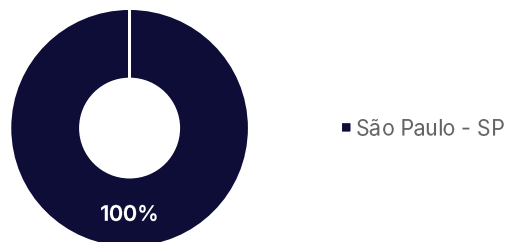


¹Projeto preliminar elaborado pela construtora CH3.

Carteira de Ativos^{1,2}

CIDADE JARDIM
PATRIA

Alocação por Região (% Receita)



Alocação por Classe (% Receita)



% detido pelo fundo ²	#Locatários	ABL total (m ²)	ABL total detida pelo fundo (m ²) ²
100%	29	61.854	61.854

Vacância física	Prazo médio remanescente (meses)	% da receita
34,2%	51	100%

Alocação por Micro Região



¹Receita referente a competência Dezembro de 2024 (caixa janeiro); ²Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo.

Carteira de Ativos¹

PATRIA

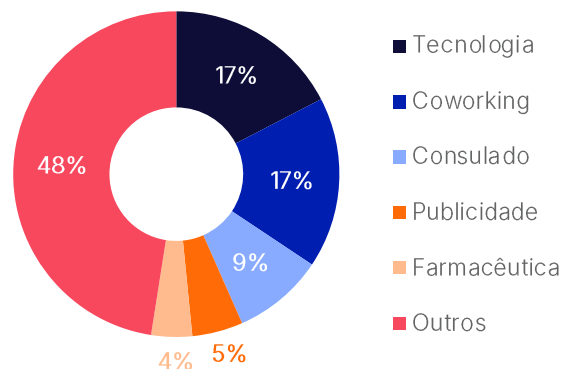
Alocação por Ativo

(% Receita)



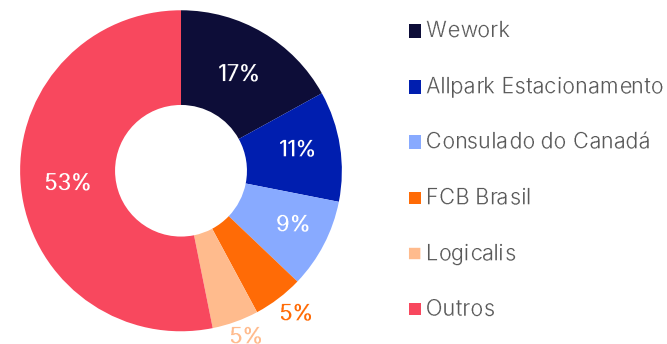
Alocação por Segmento de Locatários

(% Receita)



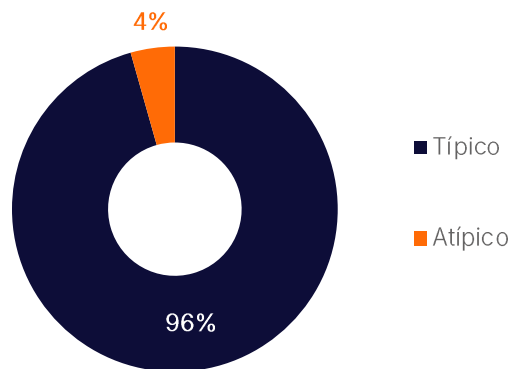
Alocação por Inquilino

(% Receita)



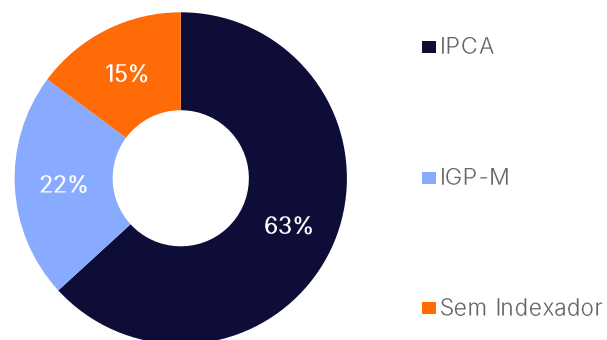
Alocação Natureza dos Contratos

(% Receita)



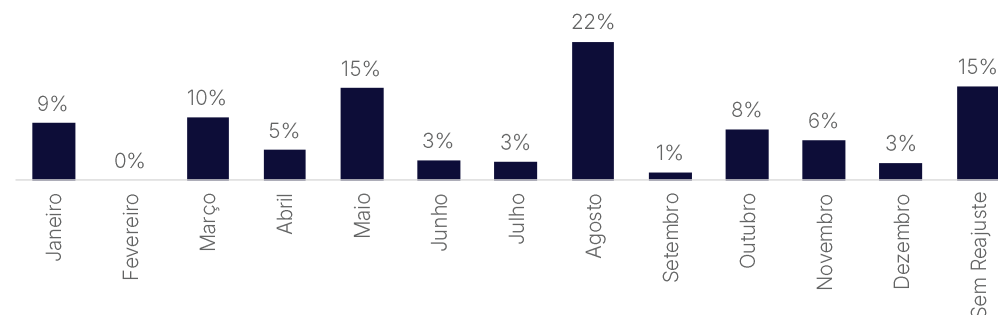
Alocação por Indexador

(% Receita)



Mês de Reajuste dos Contratos

(% Receita)

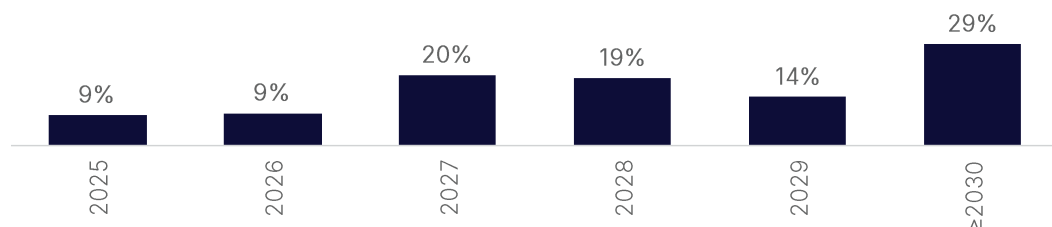


¹Receita referente a competência Dezembro de 2024 (caixa janeiro).

- Em dezembro, os inquilinos Startse e Indigo Agricultura ocuparam 1.832m² e 524m², respectivamente. Após o período de carência, o contrato com a Startse aumentará a receita do Fundo em R\$ 0,03/cota. O contrato com a Indigo Agricultura começará a impactar de forma integral a receita do Fundo em R\$ 0,02/cota a partir do próximo mês, dado que em dezembro o aluguel foi cobrado proporcionalmente à data de entrada do inquilino.
- Com a entrada dos locatários Startse e Indigo Agricultura, além da conversão da saída do locatário Azevedo Travassos, a vacância atual e projetada do fundo passa a ser 34,2%.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência.

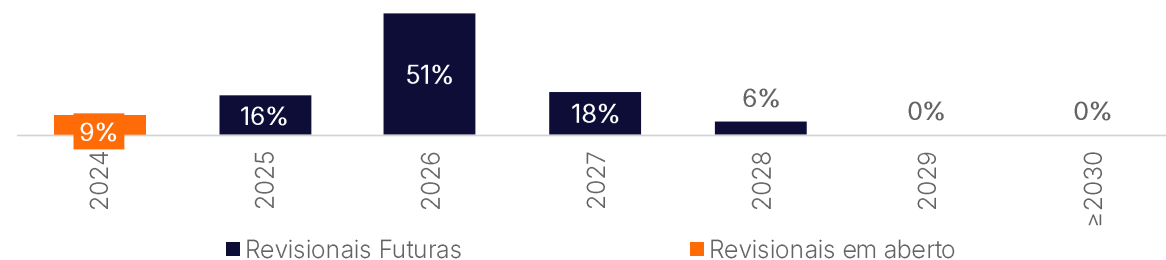
Vencimento dos Contratos de Locação

(% Receita)



Revisonal dos Contratos de Locação

(% Receita)



¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de janeiro de 2025 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências.

Carteira de Ativos¹

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

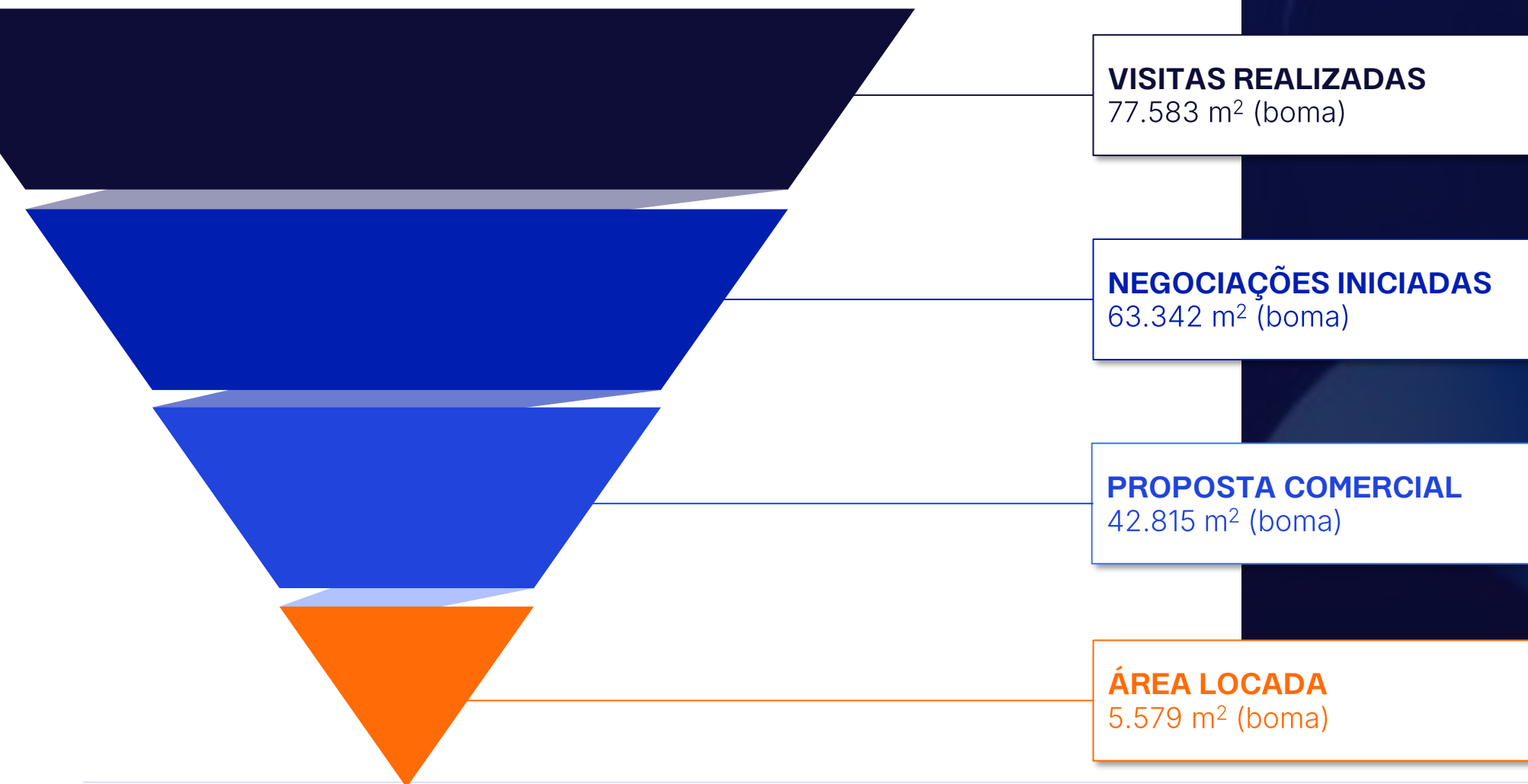
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas para os próximos meses



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.

Funil comercial da carteira de ativos do fundo em 2024



Resultado¹

Ao final do mês de junho (caixa), o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 2,04/cota**

PATRIA

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA

MÊS CAIXA

	DEZ-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
	JAN-25		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	3,9	0,98	38,9	38,9
Despesas Imobiliárias	(0,7)	(0,18)	(14,8)	(14,8)
Despesas Operacionais	(0,2)	(0,04)	(1,9)	(1,9)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,9)	(0,22)	(16,7)	(16,7)
Resultado Operacional	3,0	0,76	22,2	22,2
Receitas Financeiras	0,1	0,02	0,7	0,7
Despesas Financeiras ¹	0,0	0,00	(0,1)	(0,1)
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,02	0,7	0,7
Lucro Líquido	3,1	0,78	22,9	22,9
Reserva de Lucro ²	(3,1)	(0,78)	(19,6)	(19,6)
Resultado Distribuído	0,0	0,00	3,3	3,3
Distribuição Extraordinária	0,0	0,00	0,0	0,0
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,00		0,83	0,83

¹Receita referente a competência dezembro de 2024 (caixa janeiro). ²Parte do resultado está sendo usado para reinvestimento no Ativo, conforme aprovado em AGE sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções, em maio de 2024 ([clique aqui](#)).

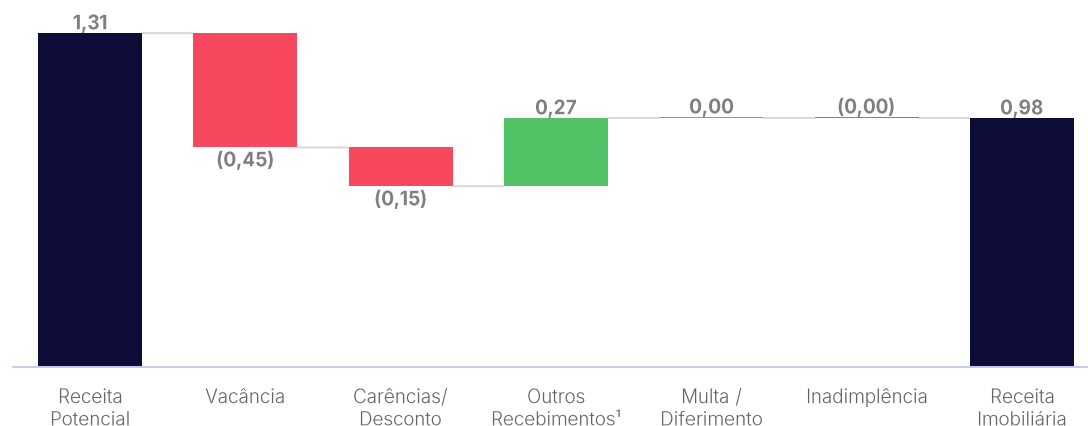
Receita Imobiliária e Resultado

PATRIA

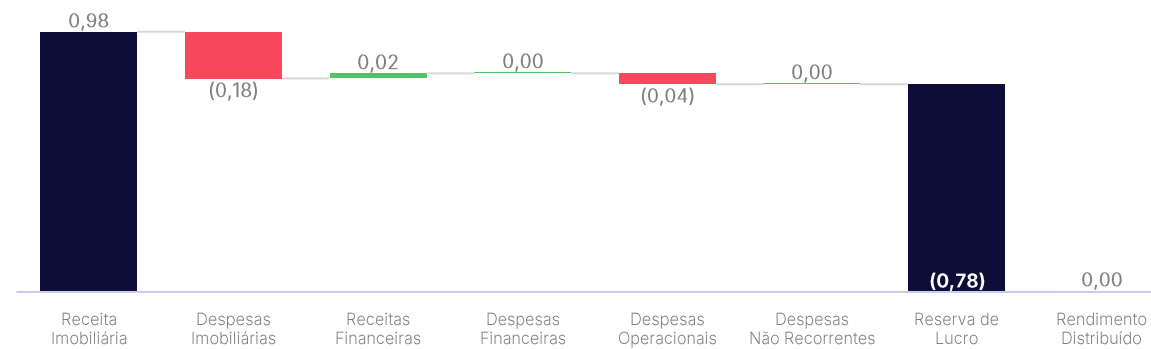
Ao final do mês de janeiro (competência dezembro), considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 1,31/cota/mês. Atualmente, o Fundo possui espaços vagos equivalentes a uma receita potencial de aproximadamente R\$ 0,45/cota, carências e descontos equivalentes a R\$ 0,15/cota, e foi impactado positivamente R\$ 0,27/cota devido a multas, diferimentos e outros recebimentos.

Referente ao mês caixa janeiro (competência dezembro), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,98/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,18/cota devido a despesas imobiliárias, além de R\$ 0,04/cota com despesas operacionais, e positivamente em R\$ 0,02/cota decorrente das receitas financeiras. Dado que houve aprovação em AGE sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções no Ativo Torre Norte e devido aos impactos da Inadimplência nos últimos meses, o Fundo não distribuiu rendimentos neste mês.

Receita Imobiliária do Fundo por Cota



Decomposição do Resultado por Cota



¹Considera a receita com depósitos de armazenagem, antenas e estacionamento presentes no Ativo, o pagamento de aluguéis que estavam inadimplentes da última competência, como também o pagamento das multas por rescisão antecipada do contrato pelos antigos locatários Transwolff e Infracommerce.

TRNT11 - Negociações

Performance e Liquidez *TRNT11* - Janeiro 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido

R\$ 687,0 milhões

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 174,56

Market Cap

R\$ 383,7 milhões

Cota de Fechamento

R\$ 97,50

P/B

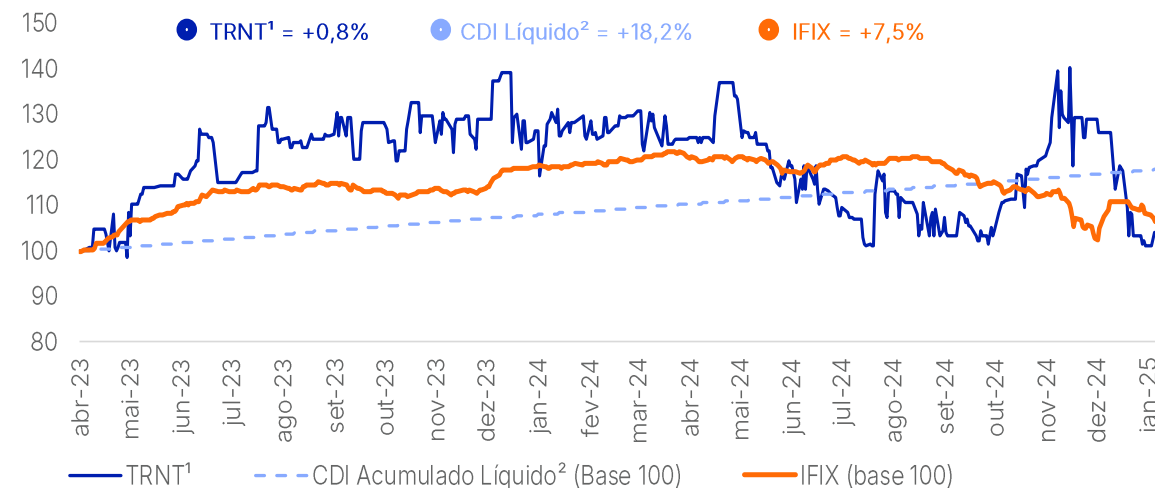
0,56x

ADTV

R\$ 10,4 mil

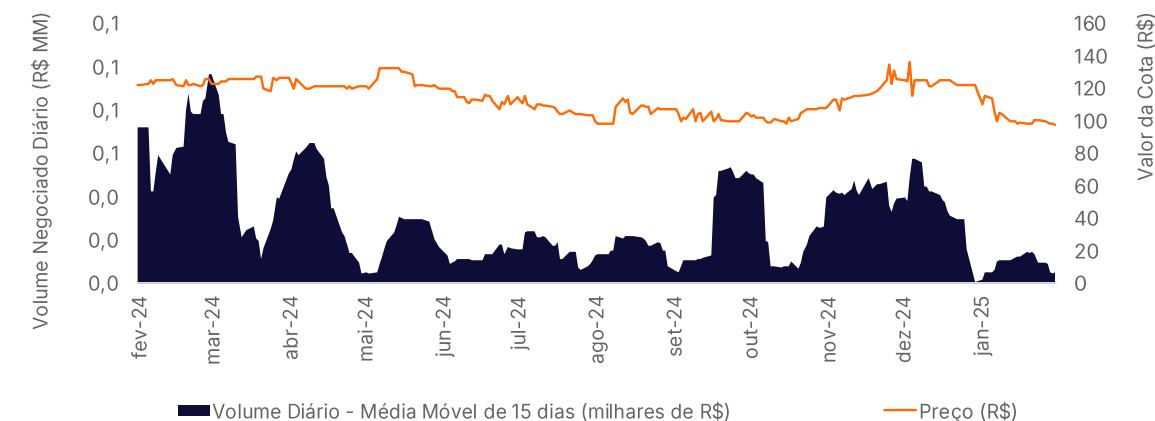
Data base em 31/01/2025

Performance



Liquidez

ADTV de 10,4 mil que representa 0,1% do market cap ao final do mês



¹Desde que a VBI assumiu a Gestão, em 18/04/2023. Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; Fonte: Bloomberg.

PATRIA

Anexos

The background features abstract, three-dimensional geometric shapes in various shades of blue. A prominent, bright blue triangular prism-like shape is positioned in the center-right, with other darker blue planes intersecting it, creating a sense of depth and modern design.

Linha do tempo TRNT

Outubro

1ª a 9ª Emissão FII Torre Norte
Captação R\$ 64,0 MM

Aquisição de fração ideal de 16,2% do Ativo Torre Norte (CENU)

2002

2023

Agosto

Patria anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

2001

Julho

10ª emissão FII Torre Norte
Captação R\$ 316,3 MM

Aquisição de fração ideal de 83,8% do Ativo Torre Norte (CENU)

Abril

Aprovação da AGE para encerramento da prestação de serviço pela Matchpoint

Maio

VBI Real Estate assume a Gestão do Fundo TRNT11

2024

Conheça o ativo do TRNT

CENU Torre Norte



Para mais informações do ativo do TRNT, acesse o site de Real Estate

Clique para acessar 

Construção	Adquirido em	ABL detida pelo fundo	ABL Ativo
1999	2001	32.367 m ²	61.854 m ²
Quadro de áreas	Locatários	Certificações	Diferenciais Sustentáveis
1.562 m ² a 1.887 m ²	Locado para múltiplos locatários	LEED Green Building	Usina de geração de energia; Utilização de águas pluviais de poço artesiano



somos o **PATRIA**

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

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 240 BI** sob gestão

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

Real Estate



1ª maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIs listados na B3, **2 FIs** negociados em ambiente Cetip, além de fundos exclusivos

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

PÁTRIA



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. A 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.