

Relatório Gerencial

CENU11

CENU FII

Setembro 2026

Informações Gerais CENU11

PATRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimento, investindo, preponderantemente, nos termos do Art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, por meio de investimentos em: (I) Bens imóveis comerciais que sejam ou venham a ser de propriedade do Fundo, incluindo lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, mezaninos e/ou vagas de garagem, em especial, mas não limitando-se, ao edifício denominado CENU - Centro Empresarial Nações Unidas; (II) Outros Ativos, conforme definido na Cláusula 3.4 do Anexo I do seu Regulamento.

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

Início das Atividades

Julho 2020

Código de Negociação

CENU11

CNPJ

37.899.356/0001-19

Cotas Emitidas

1.139.780

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Patria Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.

Taxa de Administração

0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido com valor mínimo mensal de R\$ 22.320,27

Taxa de Gestão

0,50% a.a. sobre o patrimônio líquido

Taxa de Performance*

NA

Público Alvo

Investidores em geral

*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](#)



Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou **receita total de R\$ 0,57/cota e resultado distribuível de R\$ 0,37/cota**. O resultado do Fundo não foi impactado por efeitos não recorrentes do período. Neste mês, não houve distribuição de rendimentos no Fundo e a **reserva de resultado acumulada é de R\$ 2,13/cota**.
- Após a retenção do resultado mensal, a **posição de caixa do fundo em 30 de setembro chegou a R\$ 2,4 milhões**. A retenção do resultado mensal/não-distribuição de rendimentos neste momento **está em linha com a proposta de recuperação do imóvel** e a necessidade de caixa para o programa de investimentos.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de agosto (competência), **não houve movimentações de locatários do Fundo**. Diante disso, a **vacância física** e a **vacância financeira** permaneceram estáveis em **15,8%** e **17,9%**, respectivamente. Paralelamente, a gestão segue atuando na comercialização da laje corporativa e da loja atualmente disponíveis no portfólio, permanecendo engajada na prospecção de potenciais ocupantes para os espaços vazios.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de agosto, efeito caixa em setembro, foram realizados reajustes em 1.514 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/09, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 114,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 100,76

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

1

Nº de locatários

11

ABL (m²)

9.147

WALE

4,6 anos

INVESTIMENTOS CENU TORRE OESTE:

- Em setembro de 2026, foi aprovada em assembleia de condomínio a realização de investimentos na Torre Oeste do CENU, com orçamento estimado em aproximadamente **R\$ 14,5 milhões**. O plano contempla intervenções voltadas à modernização e preservação do ativo, buscando reforçar sua competitividade e atratividade comercial no longo prazo. O CENU11 possui aproximadamente **26% de participação no edifício**. Os desembolsos ocorrerão de forma gradual ao longo de 2027, acompanhando a evolução física das obras e dos serviços previstos. Para suportar esses investimentos, a gestão seguirá com a retenção dos rendimentos, em linha com a estratégia adotada pelo Fundo.

	Budget Total (R\$ MM)	Participação CENU11 (R\$ MM) (25,9763%)
Sistema de Fachada Ventilada	9,0	2,3
Gerenciamento Construtivo	1,7	0,4
Sistema de Ar Condicionado para Casas de Máquinas	1,4	0,4
Instalações Elétricas	0,7	0,2
Sistema de Ar Condicionado Central	0,7	0,2
Manutenção Corretiva de Fachadas e Coberturas	0,4	0,1
Sistemas Hidráulicos e Sanitários	0,3	0,1
Sistema de Proteção e Combate a Incêndio (PCI)	0,2	0,1
Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA)	0,1	0,0
Total	14,5	3,8

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

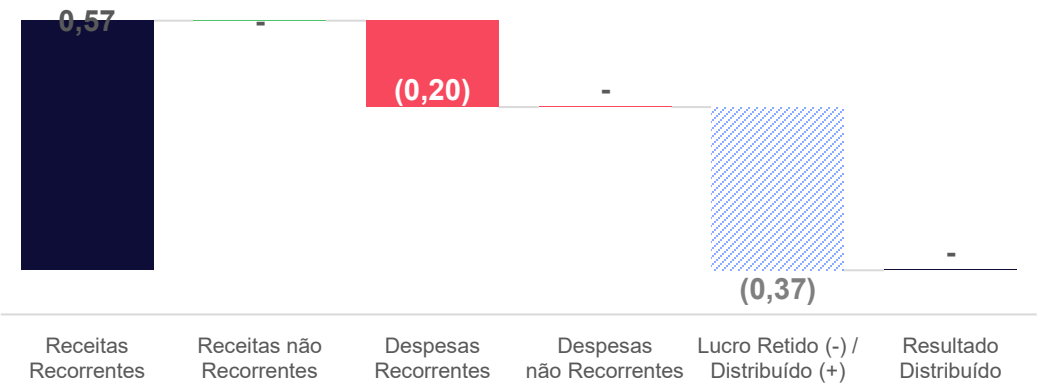
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

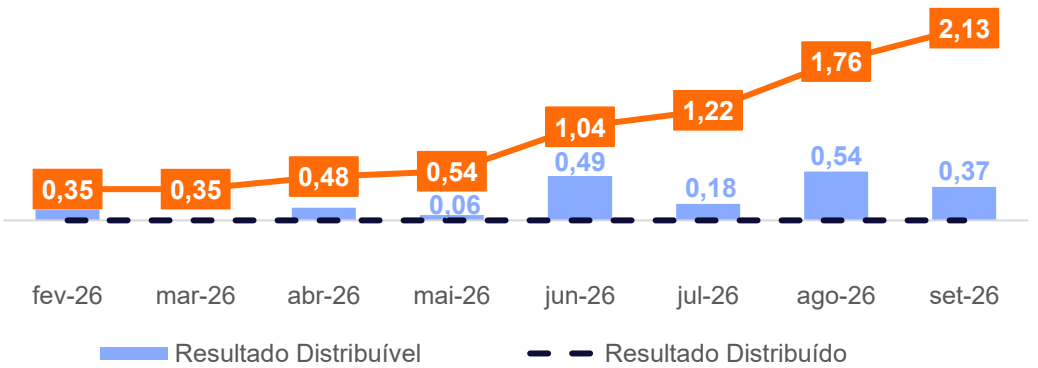
	Set-26	R\$/cota	Acum. 2026 ¹
Receita de Locação*	628.722	0,55	4.602.210
Receitas Mobiliárias*	16.355	0,01	172.196
Receitas Extraordinárias	-	-	30.675
Receitas – Total	645.076	0,57	4.805.081
Despesas Imobiliárias*	(119.224)	(0,10)	(1.797.707)
Despesas Operacionais*	(103.861)	(0,09)	(839.520)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(223.086)	(0,20)	(2.637.227)
Resultado Distribuível*	421.990	0,37	2.167.854
Resultado Distribuído	-	-	-

Para acessar mais informações sobre o Fundo, [clique aqui](#) ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



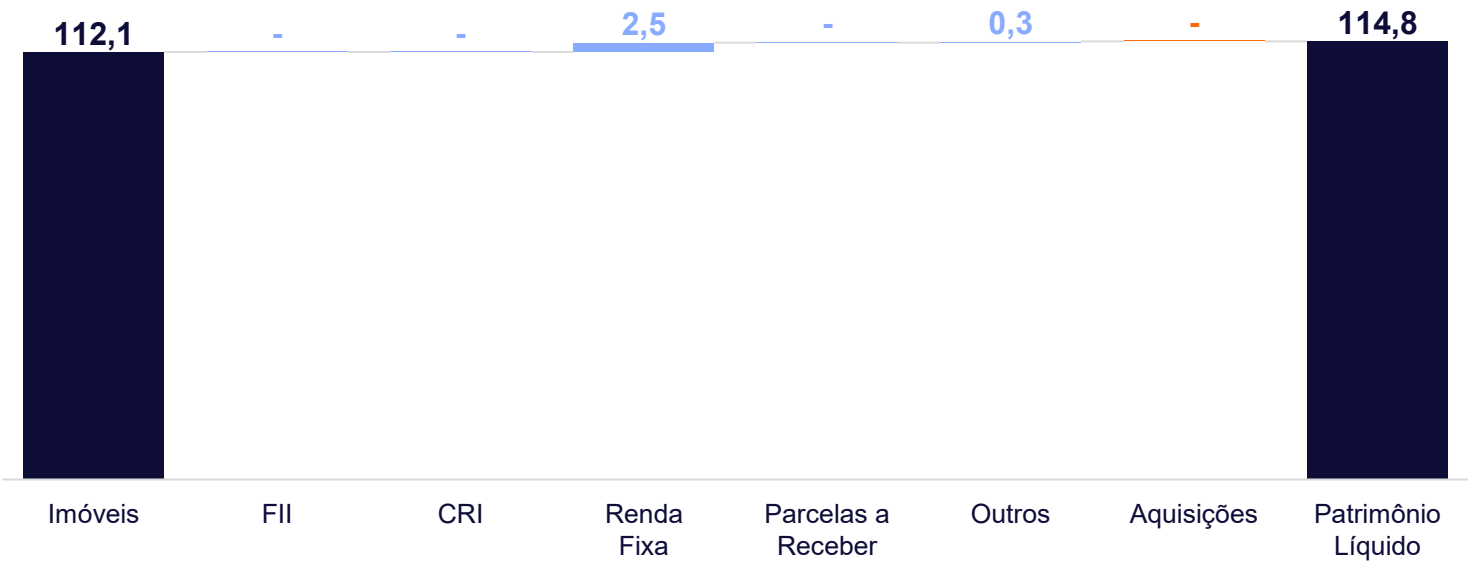
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

¹ A partir do início da gestão Patria, em fevereiro de 2026.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 97% dos ativos em imóveis e 2% 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)

Atualmente, o Fundo detém 9 conjuntos localizados na Torre Oeste do Centro Empresarial Nações Unidas (CENU). Além desses conjuntos, o portfólio inclui, na mesma Torre, 5 lojas, 1 centro de convenções e 2 depósitos. A área total detida pelo Fundo soma 9.147 m², com taxa de ocupação física de 84,2%.

% Fundo*	# Locatários	ABL detido pelo Fundo (m²)*	WALE (anos)*
26%	11	9.147	4,6

Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
15,8%	17,9%	R\$ 12.461/m²	R\$ 72,80/m²

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

Clique para acessar e conferir o ativo do CENU11 ➡

PATRIA

Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas



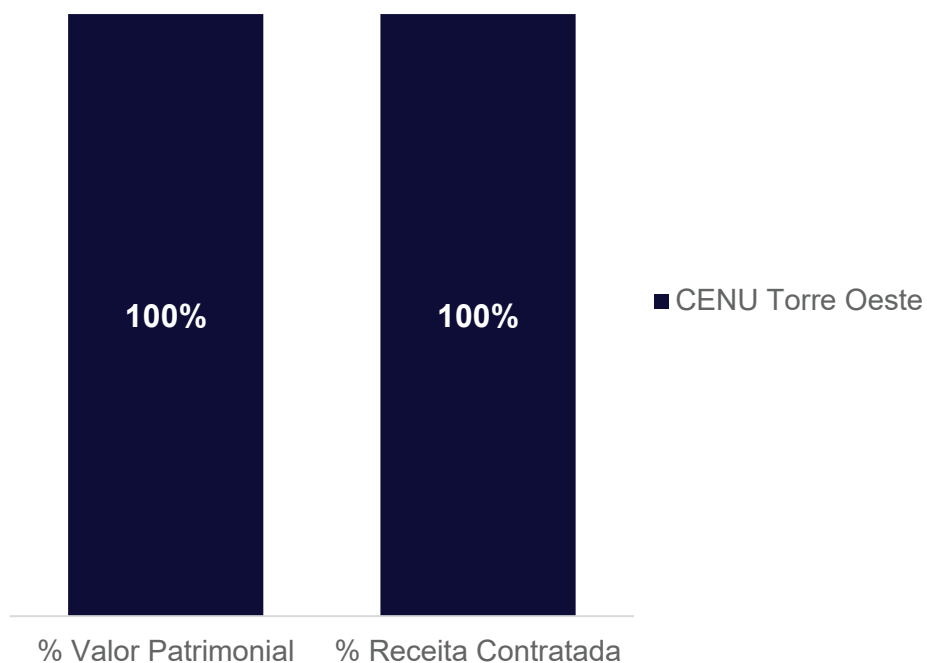
CENU Torre Oeste

Av. Roberto Marinho

Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

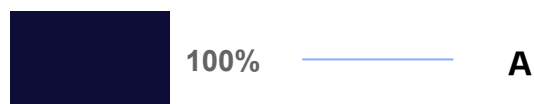


Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **9,1 mil m²** de ABL

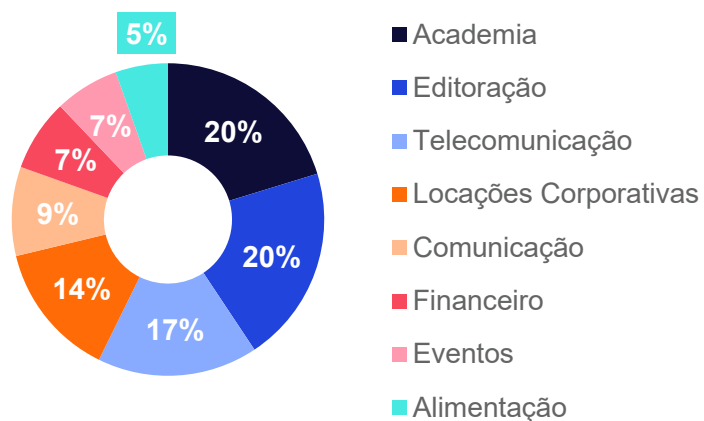
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

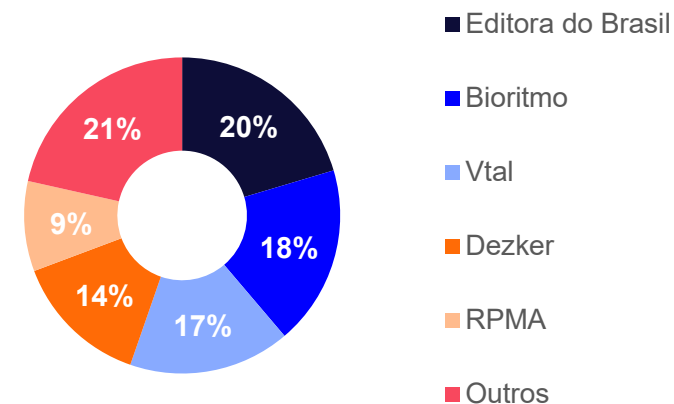
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

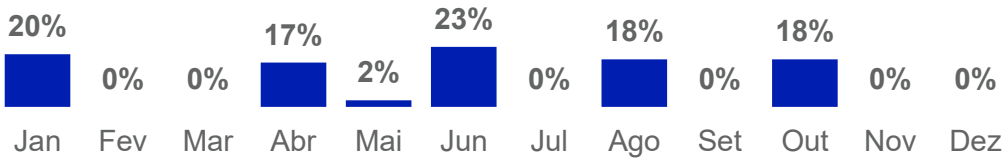


Alocação por Indexador

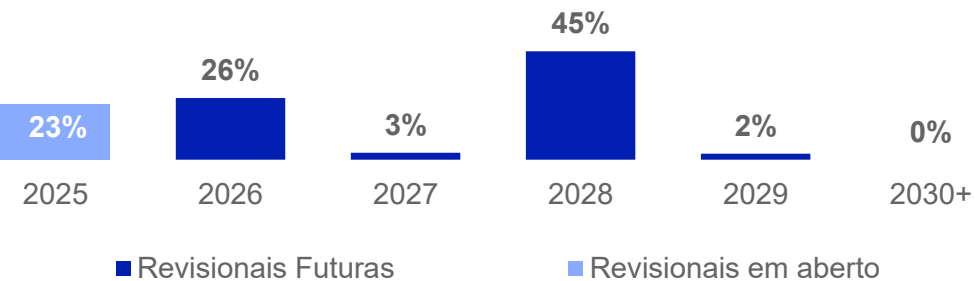


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

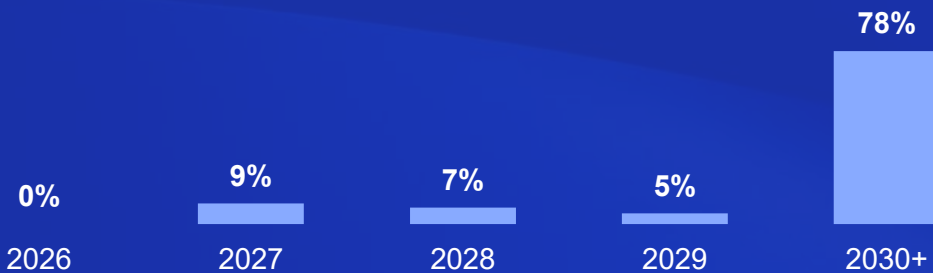
Mês de Reajuste



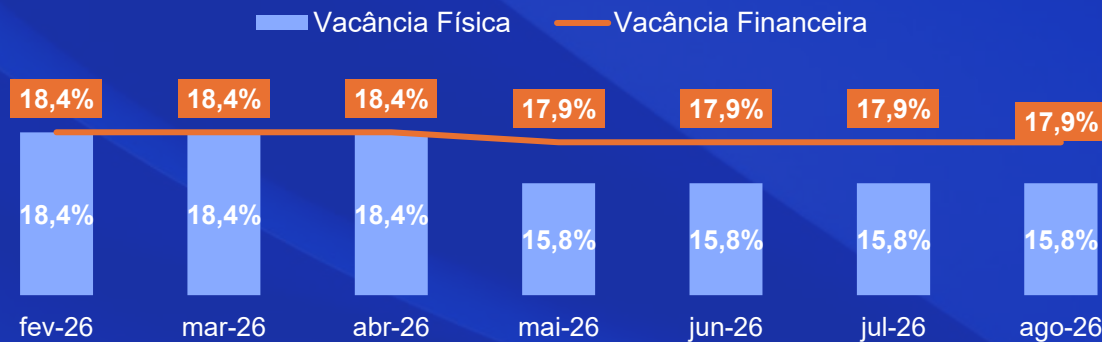
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância²



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

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

+ de **38 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 Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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 Patria 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 Patria. 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.