PATRIA

Relatório Gerencial

CENU11

CENU FII

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

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

realestate.patria.com

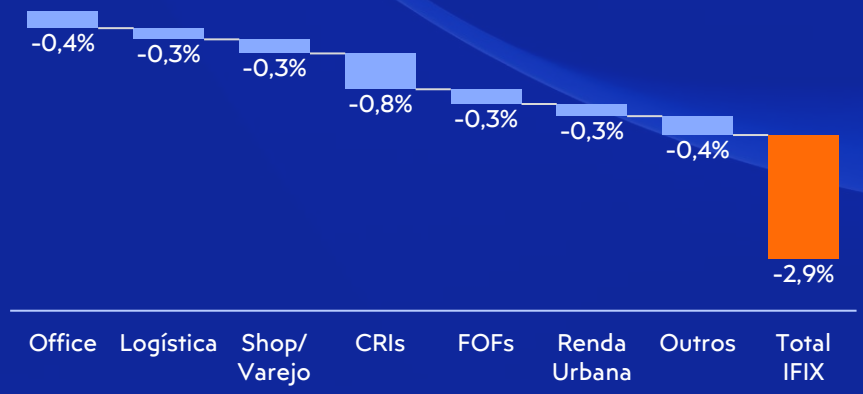
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte reprecificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Comentários da Gestão (1/4)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou **receita total de R$ 0,52/cota e resultado distribuível de R$ 0,24/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$ 2,36/cota.**
- Após a retenção do resultado mensal, a **posição de caixa do fundo em 30 de outubro chegou a R$ 2,8 milhões.** A manutenção da retenção dos recursos no Fundo permanece alinhada à estratégia adotada pela gestão, tendo em vista a proposta de recuperação do imóvel e as necessidades de caixa associadas ao programa de investimentos aprovado.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de setembro (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. A gestão permanece ativa na comercialização da laje corporativa e da loja atualmente vagas, mantendo negociações e prospecções em andamento junto a potenciais ocupantes.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não houve reajustes ou revisionais no mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/10, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido**	*Cota Patrimonial**
R$ 114,8 milhões	R$ 100,75

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	*Nº de locatários*
1	11

ABL (m^2)	*WALE*
9.147	4,5 anos

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria. ¹Ajustamos 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.

Comentários da Gestão (2/4)

PATRIA

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.

Comentários da Gestão (3/4)

VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA:

- Nos últimos anos, o Patria construiu uma das principais plataformas de escritórios do mercado brasileiro, reunindo fundos com estratégias complementares, participação relevante em ativos corporativos de alta qualidade e presença nas principais regiões empresariais de São Paulo.
- Como resultado dessa trajetória, os fundos de escritórios sob gestão compartilham diversas características em comum e seguem uma filosofia de investimento alinhada. Nesse contexto, avaliamos de forma contínua alternativas para a evolução da plataforma de escritórios do Patria, incluindo a potencial concentraçãode ativos que compartilhem a mesma filosofia de investimento em um veículo de maior escala e liquidez, mantendo ao mesmo tempo, fundos com mandatos específicos voltados a estratégias pontuais.
- Ressaltamos que qualquer eventual iniciativa dessa natureza teria o valor patrimonial como referência econômica para fins de avaliação e permanecerá sujeita às condições de mercado, às aprovações regulatórias aplicáveis e à aprovação dos cotistas em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, observados os quóruns qualificados previstos na regulamentação e nos documentos dos respectivos fundos.
- Entre os benefícios que a Gestora busca para os cotistas em um cenário como esse estão:
    - maior diversificação por imóvel, região, locatário e setor, reduzindo a dependência de poucos ativos e contratos e mitigando o efeito de eventual vacância;
    - carteira de maior qualidade, tanto na classe dos imóveis quanto em localização;
    - potencial de renda recorrente mais resiliente ao longo dos ciclos imobiliários;
    - aumento potencial da liquidez das cotas;
    - maior escala e eficiência na gestão e reciclagem dos portfólios.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (4/4)

VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA (cont.):

- Nossa atuação no segmento de escritórios é guiada por três pilares centrais: qualidade, localização e controle. Em qualidade, o foco está em imóveis de padrão A-AAA, que tendem a atrair inquilinos relevantes, sustentar a ocupação e preservar o valor ao longo do tempo. Em localização, a prioridade são as regiões corporativas mais consolidadas de São Paulo, onde a demanda por escritórios de alto padrão é mais resiliente. Em controle, buscamos participação majoritária em cada ativo, o que permite à Gestora conduzir de forma ativa a locação, a gestão e o eventual reposicionamento dos imóveis.
- Este tripé é a pedra fundamental da gestão dos portfólios de escritórios administrados pelo Patria e segue norteando nossa visão para a evolução da plataforma no longo prazo. Eventuais iniciativas estratégicas avaliadas nesse contexto buscarão fortalecer a aderência dos portfólios a esses princípios, sempre com rigorosa disciplina na aquisição e reciclagem de ativos, além do tratamento equitativo aos cotistas dos fundos envolvidos.
- Atualmente, a plataforma de escritórios do Patria reúne uma carteira relevante de ativos corporativos e investidores, consolidando-se como uma das maiores e mais diversificadas do segmento no mercado brasileiro.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

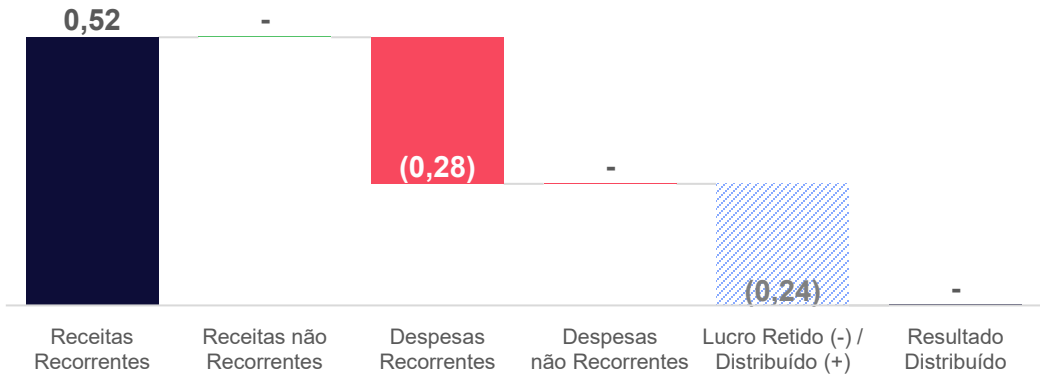
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

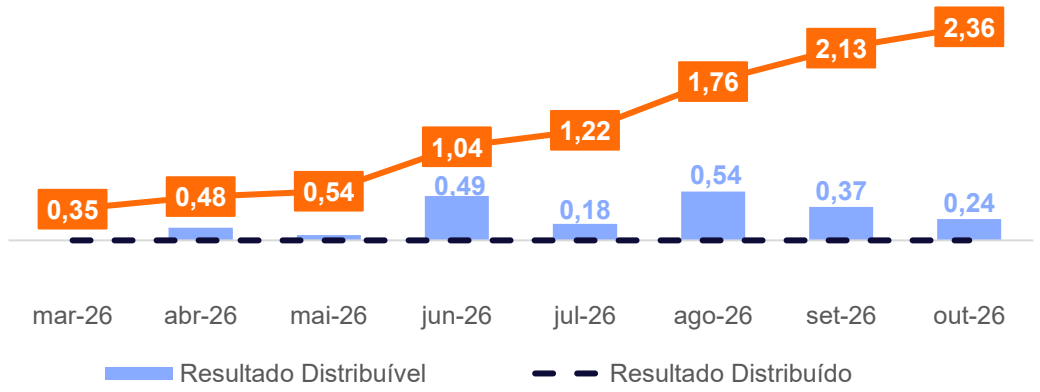
	Out-26	R$/cota	Acum. 2026[1]
Receita de Locação*	574.390	0,50	5.176.600
Receitas Mobiliárias*	19.211	0,02	191.407
Receitas Extraordinárias	-	-	30.675
Receitas – Total	**593.601**	**0,52**	**5.398.682**
Despesas Imobiliárias*	(188.323)	(0,17)	(1.986.030)
Despesas Operacionais*	(136.153)	(0,12)	(975.673)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	**(324.477)**	**(0,28)**	**(2.961.704)**
Resultado Distribuível*	**269.125**	**0,24**	**2.436.979**
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 98% 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 Ativos[1] (1/4)

Clique para acessar e conferir o ativo do CENU11

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	4,5

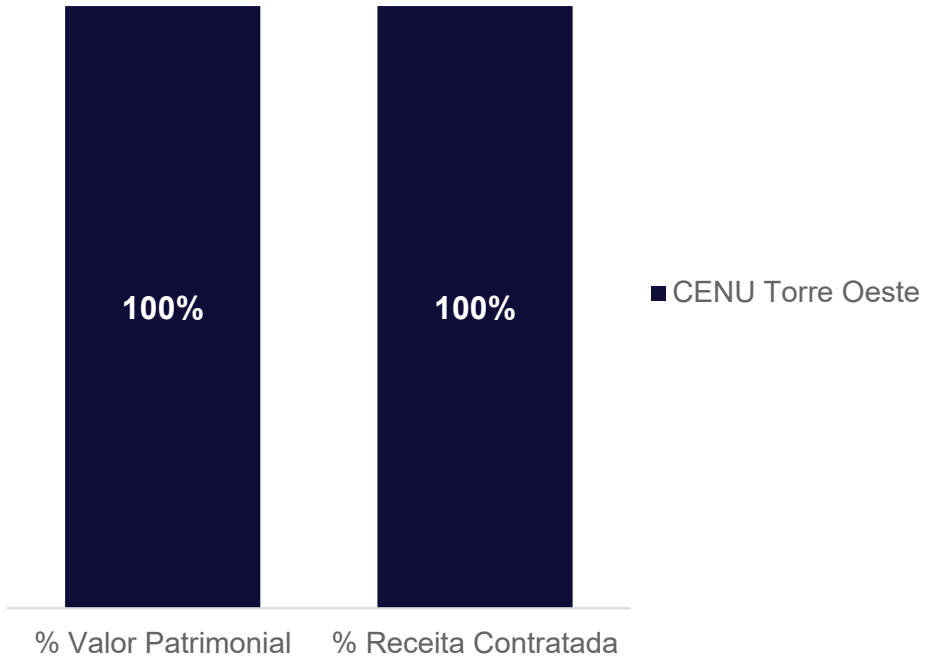
Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
15,8%	17,9%	R$ 12.461/m²	R$ 72,80/m²



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

Carteira de Ativos[1] (2/4)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



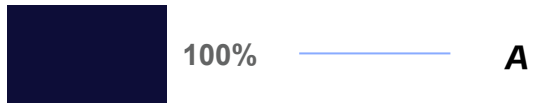
Portfólio com ***1 ativo,*** localizado na ***cidade de São Paulo*** e mais de ***9,1 mil m²*** de ABL

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

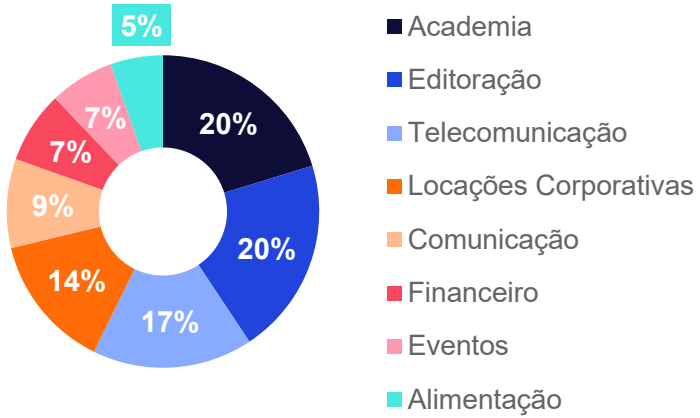
Carteira de Ativos[1] (3/4)

PATRIA

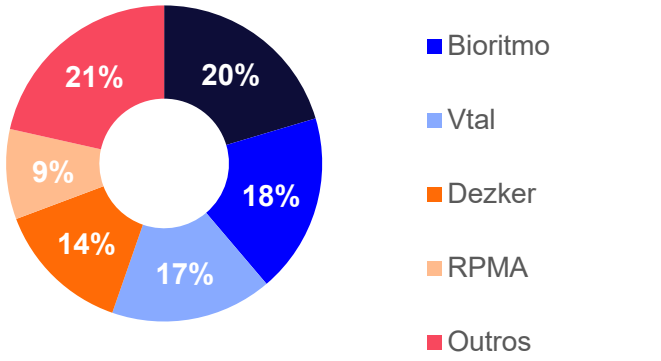
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*



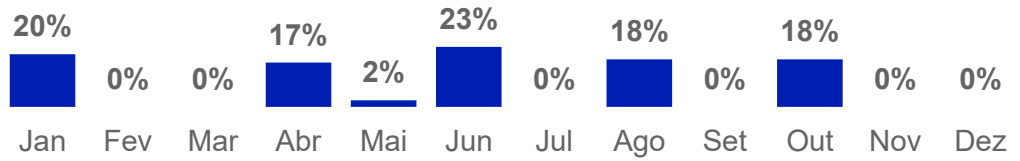
Alocação por Indexador



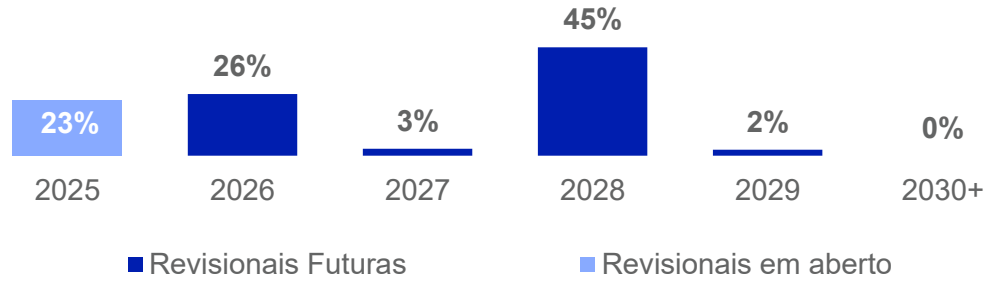
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (4/4)

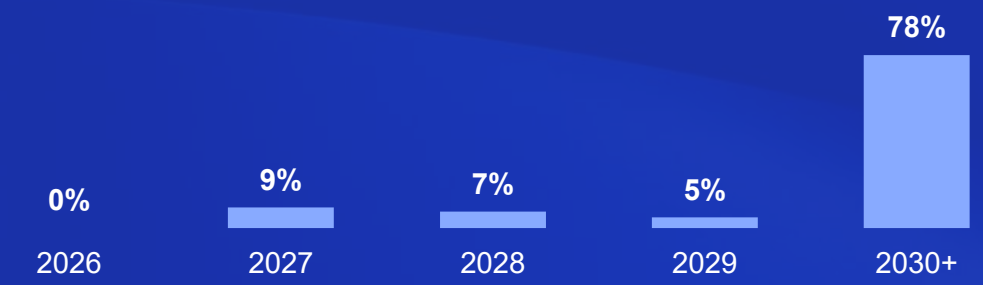
Mês de Reajuste



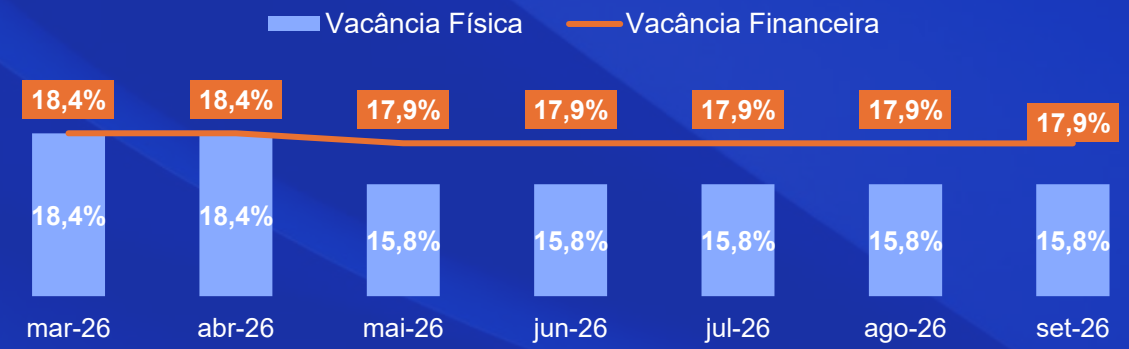
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância[2]



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

Anexos

somos o PATRIA

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

+ de ***38 anos*** de atuação em alternativos

+ de ***R$ 323 BI*** sob gestão

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

Real Estate



Maior ***gestora independente de FIIs*** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

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

Fonte: Patria.



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.