

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.486.793/0001-42

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

CENU Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CENU Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CENU Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de

procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 102.492 mil, que representa 95,02% do patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliarmos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações

presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a

fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

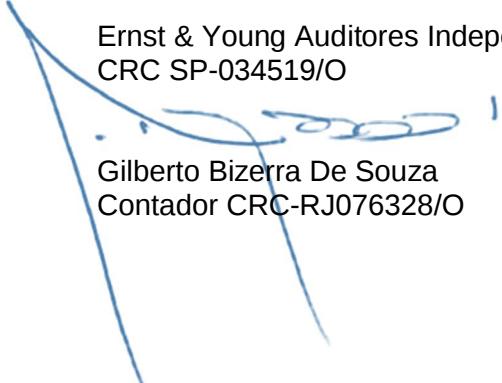
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de maio de 2023.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O

Balanço patrimonial exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período findo em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	6	0,01%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		5.107	4,73%	7.087	7,27%
		5.113	4,74%	7.089	7,27%
Direitos a receber					
Aluguéis a receber	5	176	0,16%	-	0,00%
Custos de projetos em andamento		166	0,15%		0,00%
Outros valores a receber		14	0,01%	-	0,00%
		356	0,32%	-	0,00%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	6	103.104	95,59%	90.475	92,80%
Ajuste de avaliação ao valor justo	6	(612)	-0,57%	-	0,00%
		102.492	95,02%	90.475	92,80%
Total do ativo		107.961	100,09%	97.564	100,07%
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração e gestão	7	67	0,06%	45	0,05%
Auditoria e custódia		35	0,03%	18	0,02%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	5	0,01%
		102	0,09%	68	0,07%
Total do passivo		102	0,09%	68	0,28%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		109.135	101,18%	97.653	100,16%
Gastos com colocação de cotas		(110)	-0,10%	(110)	-0,11%
Lucros (prejuízos) acumulados		(1.166)	-1,08%	(47)	-0,05%
Total do patrimônio líquido	9	107.859	100,00%	97.496	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		107.961	100,09%	97.564	100,28%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2021.

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Notas explicativas	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	10	2.146	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		6	-
		2.152	-
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	(612)	-
		(612)	-
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	15	(1.078)	-
Despesas de condomínio	15	(1.180)	-
		(2.258)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		(718)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(718)	-
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		670	59
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(142)	(13)
		528	46
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	7, 11 e 15	(682)	(45)
Despesa de consultoria	11	(200)	(21)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(20)	-
Despesas de auditoria e custódia	11	(18)	(18)
Despesas de emolumentos e cartórios	11	(4)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(5)	(9)
		(929)	(93)
Prejuízo líquido do período		(1.119)	(47)
Quantidades de cotas em circulação		109.135,00	97.952,99
Resultado por cota - R\$		(10,25)	(0,48)
Valor patrimonial da cota - R\$		988,31	995,33

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.

Em milhares de reais

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldo em 07 de dezembro de 2022 (início das atividades)		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	97.653		-	97.653
Gastos com colocação de cotas			(110)		(110)
Resultado do exercício		-	-	(47)	(47)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	9.1	<u>97.653</u>	<u>(110)</u>	<u>(47)</u>	<u>97.496</u>
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	11.482	-	-	11.482
Resultado do exercício		-	-	(1.119)	(1.119)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	9.1	<u>109.135</u>	<u>(110)</u>	<u>(1.166)</u>	<u>107.859</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2021.

Em milhares de reais

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	1.970	-
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	6	-
Rendimentos de cotas renda fixa	670	59
Pagamento de despesas de condomínio	(1.180)	-
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(1.079)	-
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(660)	-
Pagamento de despesas de consultoria	(200)	(21)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(142)	(13)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(23)	(4)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(4)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(663)	21
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis para renda	-	(90.475)
Custos incrementais de imóveis para renda	(12.629)	-
Custos de projetos em andamento	(166)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(12.795)	(90.475)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	11.482	97.653
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(110)
Caixa líquido das atividades de financiamento	11.482	97.543
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.976)	7.089
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	7.089	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.113	7.089

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O CENU Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 08 de julho de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 07 de dezembro de 2021 (data de início das atividades).

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em ativos financeiros; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 16 de maio de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administradora são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8 Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados abaixo.

4.1 Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

nos resultados do Fundo.

4.2 Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou ativos financeiros, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

4.3 Riscos de liquidez da carteira do Fundo

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e ativos financeiros e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários ou dos Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Há, ainda, situações em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira do Fundo, incorrerão no risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários ou ativos financeiros, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender referidos ativos em caso de liquidação do Fundo.

4.4 Riscos de liquidez das cotas

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverão estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

4.5 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – Contribuição ao PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

4.6 Riscos regulatórios

A legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, seus cotistas e aos

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.7 Riscos de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado em assembleia geral de cotistas, de modo que pode ocorrer o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisões em assembleia geral, o que pode vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

4.8 Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo gestor, conforme orientações do consultor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual está sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

4.9 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

4.11 Riscos de classe única de cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os cotistas.

4.12 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou ativos financeiros que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

4.13 Risco do Fundo ser genérico

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou ativos financeiros atrativos dentro do perfil a que se propõe.

4.14 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.15 Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do regulamento do Fundo e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Contudo, referida aprovação não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de operações que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

4.16 Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar, direta ou indiretamente, os prazos estabelecidos, poderá ser impactado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas.

4.17 Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá assumir contratualmente a responsabilidade sobre eventual aumento dos custos de construção de empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimento para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

4.18 Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

arrendatários de empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

4.19 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos imobiliários

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos. A capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos ativos imobiliários pode gerar uma redução na receita do Fundo e impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

4.20 Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo

O desempenho operacional do Fundo está sujeito a flutuações dos preços dos Ativos Imobiliários que compõem sua carteira de investimentos. O valor dos Ativos Imobiliários pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, de preços praticados no mercado e avaliações realizadas de acordo com as leis aplicáveis e/ou o regulamento do Fundo. A queda nos valores dos ativos imobiliários pode afetar adversamente os lucros obtidos pelo Fundo com a venda de imóveis e receitas de locação, bem como o preço de negociação das cotas.

4.21 Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (a) em função de tributos e tarifas públicas, e (b) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

4.22 Risco de pagamento antecipado ou da amortização antecipada de seus Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros

Os acordos que regem os ativos imobiliários e os ativos financeiros do Fundo podem conter disposições que permitam pagamento antecipado ou amortização antecipada. O exercício desses direitos de antecipação ou amortização antecipado pode levar a carteira do Fundo a deixar de cumprir com seus critérios de concentração de ativos. Isso pode levar o consultor a enfrentar dificuldades na identificação de ativos imobiliários ou ativos financeiros que cumpram com a política de investimento do Fundo e, conseqüentemente, inibir a capacidade do consultor de reinvestir fundos em ativos que o Fundo busca. Qualquer evento deste tipo pode afetar negativamente os ativos e a rentabilidade do Fundo, bem como o preço de mercado de suas cotas.

4.23 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

4.24 Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)***imóveis-alvo**

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

4.25 Risco de desapropriação total ou parcial

De acordo com o sistema jurídico brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao imóvel, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.26 Risco de regularidade dos imóveis-alvo

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de aluga-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

4.27 Riscos ambientais

Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

4.28 Riscos do uso de derivativos

A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do administrador, do gestor, do consultor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

4.29 Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no seu regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou restrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos cotistas.

4.30 Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis

O Fundo investirá em ativos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais ativos imobiliários, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes. O Fundo não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

aos ativos subjacentes aos ativos imobiliários, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos ativos imobiliários, incluindo o Fundo, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos ativos imobiliários, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição e/ou de oneração dos referidos imóveis pelos/em garantia dos ativos imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos ativos imobiliários e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo e dos cotistas.

4.31 Risco da administração dos imóveis por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou ativos financeiros, e que a administradora de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

4.32 Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo:

(a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

4.33 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

4.34 Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

pelos imóveis.

4.35 Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

4.36 Propriedade das cotas e não dos imóveis

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre tais imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

4.37 Risco em função da dispensa de registro

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022, os valores que representam o saldo da conta de disponibilidades, no montante de R\$ 6, são depósitos à vista em contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A e BRL Trust DTVM S/A.

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)***6. Propriedades para investimento****6.1 Relação de imóveis para investimento e movimentação**

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, as movimentações e posições são representadas conforme abaixo:

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2020	Custo de aquisições	Ajuste ao valor justo	Valor justo em 31/12/2022
Edifício Cenu - Torre Oeste	4.258	11.237	4.057	19.552
Turiga São Paulo	86.217	1.392	(4.669)	82.940
	90.475	12.629	(612)	102.492

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, as movimentações e posições eram representadas conforme abaixo:

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2019	Custo de aquisições	Valor justo em 31/12/2020
Edifício CENU - Torre Oeste	-	4.258	4.258
Turiga São Paulo	-	86.217	86.217
	-	90.475	90.475

6.2 Características dos imóveis e marcação a valor justo

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil datados de novembro de 2022 e dezembro de 2021, respectivamente, formalmente aprovados pela Administradora em dezembro 2022.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

31 de dezembro de 2022

Avaliação ao valor justo	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Cenu - Torre Oeste	0%	50 anos	8,00%	8,50%
Turiga São Paulo	0%	50 anos	9,25%	8,25%

A Binswanger Brazil possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Edifício CENU – torre Oeste

O Fundo é proprietário fração ideal de 5,71%, sendo conjunto 301, 302, 2701, 1402, 1501, 1502, 1602, 2001, 2002, loja piso 1S/CCNU, 42 vagas no subsolo e 3 depósitos no subsolo- com área construída 10.179,27m² e área privada 4.578,21m², localizado na Avenida Nações Unidas, 12.901 Brooklin Paulista Novo – São Paulo/SP. O empreendimento é um edifício comercial composto por 34 andares em pavimentos de escritórios, possuindo ainda cinco subsolos para garagem. Aquisição em dezembro de 2021.

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Edifício Turiga São Paulo

O Fundo é proprietário fração ideal de 17,52%, sendo conjunto 2701, loja piso 1S/CCNU e vaga nº 142 subsolo - com área construída 3.746,38m² e área privada 2.266,68m², localizado na Avenida Nações Unidas, 12.901 Brooklin Paulista Novo – São Paulo/SP. O empreendimento é um edifício comercial composto por 34 andares em pavimentos de escritórios, possuindo ainda cinco subsolos para garagem. Aquisição em dezembro de 2021.

7. Encargos e taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas (ressalvada a hipótese abaixo descrita), o Fundo paga:

Taxa de administração: O Administrador faz jus a uma taxa de administração em valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o 11 valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“base de cálculo da taxa de administração”) e que deve ser paga diretamente ao Administrador, observado, em qualquer hipótese, o valor mínimo mensal de R\$ 20 que é atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a data de constituição do Fundo, e abrange a remuneração do escriturador. Durante os 06 (seis) primeiros meses contados da data da 1ª integralização de cotas, o Administrador cobra o valor equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, sem mínimo aplicável. Caso as cotas do Fundo sejam ofertadas ao público por meio do procedimento de registro na CVM nos termos da Instrução CVM 400 e posteriormente listadas para negociação na B3, a base de cálculo da taxa de administração é acrescida em 0,08% (oito centésimos por cento)

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ:37.899.356/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

para a prestação de serviços de escrituração ao Fundo, cuja respectiva parcela específica não poderá ser inferior a R\$8. mensais, atualiza nos mesmos termos acima.

Taxa de gestão: O gestor faz jus a uma taxa de gestão em valor equivalente a 0,5% (meio por cento) calculado sobre a mesma base de cálculo da taxa de administração, acima definida, conforme o caso, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, sendo-lhe paga diretamente pelo Fundo. A taxa de gestão não será cobrada enquanto os únicos cotistas do Fundo forem fundos de investimento geridos pelo gestor. O valor da taxa de gestão será aumentado para o valor equivalente a 1,00% (um por cento) sobre a base de cálculo da taxa de administração, a ser cobrada no mês imediatamente seguinte ao da ocorrência do evento, caso o Fundo tenha ativos imobiliários em valor igual ou superior a R\$ 150.000., sendo tal valor atualizado anualmente pela variação do IPCA, tendo como data base o término do exercício social do Fundo, e o número de cotistas for igual ou superior a 200 (duzentos). Caso, a qualquer momento, o Fundo atinja o valor do gatilho para aumento da taxa de gestão, a cobrança da taxa de gestão sob o novo percentual será definitiva.

Em 31 de dezembro de 2022 o fundo reconheceu R\$ 682 a título de despesa com taxa de administração e gestão, restando liquidar a quantia de R\$ 67 (provisionada no passivo).

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado conforme racional abaixo:

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Rendimentos	2.022	2.021
Prejuízo líquido do exercício	(1.119)	(47)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	612	-
Aluguéis a receber	(176)	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	34	68
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(649)	21

No período findo em 31 de dezembro de 2022, não houve rendimentos pagos (visto que houve prejuízo caixa no exercício).

9. Patrimônio líquido**9.1 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2022 está composto de 109.135 cotas com valor de R\$ 163,637677 cada, totalizando R\$ 107.859.

9.2 Emissão de cotas

No período findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 07 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, houve a integralização de 109.135 cotas, representando o montante total de R\$ 109.135.

9.3 Gastos com colocação de cotas

O Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício findo em 2022.

10. Rentabilidade

No período findo em 31 de dezembro de 2022 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 5,95%.

11. Encargos debitados ao Fundo

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

No período findo em 31 de dezembro de 2022 e de 07 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, os seguintes encargos foram debitados do patrimônio líquido do Fundo:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	18	0,02%	18	0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	4	0,00%	-	0,00%
Despesas de condomínio	1.180	1,13%	-	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	142	0,14%	13	0,02%
Despesas de tributos municipais e federais	1.078	1,03%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	682	0,65%	45	0,05%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	-	0,00%
Despesa de consultoria	200	0,19%	21	0,03%
Outras receitas (despesas) operacionais	5	0,00%	9	0,01%
	3.329	3,18%	106	0,13%

Para 31 de dezembro de 2022, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 18.599.

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administradora do Fundo.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período:

Despesas

	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	164
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	518

Valores a pagar

	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	20
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	47

Despesas

	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
--	--------------------	-----------------------	-------------------

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	16
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	29

Valores a pagar

	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	19
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	29

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

dezembro de 2022:

Ativos	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de renda fixa	5.107	-	5.107
Propriedades para investimento	-	102.492	102.492
Total do ativo	5.107	102.492	107.599

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de renda fixa	7.087	-	7.087
Propriedades para investimento	-	90.475	90.475
Total do ativo	7.087	90.475	97.562

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 6.

17. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor

CENU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ:37.899.356/0001-19**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 7 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.**19. Outros assuntos**

O ano de 2021 continuou marcado pela pandemia do COVID-19, declarada em março de 2020 pela OMS (Organização Mundial de Saúde), doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2).

Não obstante as dificuldades econômicas enfrentadas pelo país, em decorrência das medidas de restrição de pessoas e fechamento temporário de comércio e serviços não essenciais para tentar conter a propagação da doença, a Administradora entende que até o momento não houve impactos relevantes às operações e compromissos do Fundo.

A Administradora continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos imobiliários.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2022 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável