

**Cenu Fundo de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**

**(Anteriormente denominado Cenu Fundo de  
Investimento Imobiliário)**

**CNPJ nº 37.899.356/0001-19**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM  
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do  
auditor independente em 31 de dezembro de 2025**

**Ref.: Relatório nº 263JJ-074-PB**



# Índice

|                                                                                                   | <b>Página</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras                              | 3             |
| Demonstrações financeiras                                                                         | 7             |
| Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 e 2024 | 11            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e à Administradora do

**Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Cenu Fundo de Investimento Imobiliário)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, 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 Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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 (PAA)

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.

## Propriedade para Investimento

### (Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades para investimento)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 111.963 mil, o equivalente a 99,28% do seu Patrimônio Líquido. A administração estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula atualizada do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo para a propriedade avaliada à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** validação e exame da liquidação financeira das benfeitorias realizadas durante o exercício; **(v)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração e mensuração do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 25 de março de 2025, que não conteve nenhuma modificação.

## Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidade 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 detectam 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;
- Obtemos 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 Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

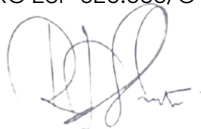
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 30 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas  
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

**Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado Cenu Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (37.899.356/0001-19)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

| Ativo                                                      | Nota | 31/12/2025     | % do PL        | 31/12/2024     | % do PL        |
|------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                                          |      |                |                |                |                |
| Disponibilidades                                           |      | 1              | 0,00%          | 367            | 0,32%          |
| Aplicações financeiras                                     |      |                |                |                |                |
| De natureza não imobiliária                                |      |                |                |                |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                               | 5.1  | 756            | 0,67%          | 2.930          | 2,59%          |
| Contas a receber                                           |      |                |                |                |                |
| Aluguéis a receber                                         | 6.1  | 805            | 0,71%          | 1.520          | 1,34%          |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa              | 6.2  | (228)          | -0,20%         | -              | 0,00%          |
| Outros valores a receber                                   |      | 64             | 0,06%          | 233            | 0,21%          |
|                                                            |      | <b>1.398</b>   | <b>1,24%</b>   | <b>5.050</b>   | <b>4,14%</b>   |
| <b>Não circulante</b>                                      |      |                |                |                |                |
| Aplicações financeiras                                     |      |                |                |                |                |
| De natureza não imobiliária                                |      |                |                |                |                |
| Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia | 5.1  | 45             | 0,04%          | -              | 0,00%          |
|                                                            |      | <b>45</b>      | <b>0,04%</b>   | <b>-</b>       | <b>0,00%</b>   |
| <b>Investimento</b>                                        |      |                |                |                |                |
| Propriedade para investimento                              |      |                |                |                |                |
| Imóvel acabado                                             |      | 108.208        | 95,95%         | 104.574        | 92,49%         |
| Ajuste de avaliação ao valor justo                         |      | 3.755          | 3,33%          | 3.601          | 3,18%          |
|                                                            | 7    | <b>111.963</b> | <b>99,28%</b>  | <b>108.175</b> | <b>95,68%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                                      |      | <b>113.406</b> | <b>100,56%</b> | <b>113.225</b> | <b>99,82%</b>  |
| <b>Passivo</b>                                             |      |                |                |                |                |
|                                                            |      | 31/12/2025     | % do PL        | 31/12/2024     | % do PL        |
| <b>Circulante</b>                                          |      |                |                |                |                |
| Provisões e contas a pagar                                 |      | 575            | 0,51%          | 116            | 0,10%          |
|                                                            |      | <b>575</b>     | <b>0,51%</b>   | <b>116</b>     | <b>0,10%</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                                      |      |                |                |                |                |
| Obrigações por depósitos em garantia                       | 5.1  | 45             | 0,04%          | -              | 0,00%          |
| Obrigações por aquisição de imóveis                        | 7.2  | 15             | 0,01%          | 45             | 0,04%          |
|                                                            |      | <b>60</b>      | <b>0,05%</b>   | <b>45</b>      | <b>0,04%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                                    |      | <b>635</b>     | <b>0,56%</b>   | <b>161</b>     | <b>0,14%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                  |      |                |                |                |                |
| Cotas de investimentos integralizadas                      | 11.2 | 109.135        | 96,78%         | 109.135        | 96,52%         |
| Gastos com colocação de cotas                              | 12.4 | (143)          | -0,13%         | (143)          | -0,13%         |
| Lucros acumulados                                          |      | 3.779          | 3,35%          | 4.072          | 3,60%          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                         |      | <b>112.771</b> | <b>100,00%</b> | <b>113.064</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>               |      | <b>113.406</b> | <b>100,56%</b> | <b>113.225</b> | <b>100,14%</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado Cenu Fundo de Investimento Imobiliário)

**CNPJ (37.899.356/0001-19)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

|                                                            | <b>Nota</b>   | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Receitas de propriedades para Investimento</b>          |               |                   |                   |
| Receitas de aluguéis                                       | <b>8</b>      | 3.471             | 5.063             |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis                   |               | 94                | -                 |
| Provisão para crédito em liquidação duvidosa               | <b>6.2</b>    | (228)             | -                 |
|                                                            |               | <b>3.337</b>      | <b>5.063</b>      |
| <b>Propriedades para investimento</b>                      |               |                   |                   |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento    | <b>7.2</b>    | 154               | 618               |
|                                                            |               | <b>154</b>        | <b>618</b>        |
| <b>Despesas de propriedades para Investimento</b>          |               |                   |                   |
| Despesas de tributos municipais e federais                 | <b>13</b>     | (1.172)           | (1.042)           |
| Despesas de comissões                                      | <b>13</b>     | (4)               | -                 |
| Despesas de condomínio                                     | <b>13</b>     | (1.565)           | (1.329)           |
|                                                            |               | <b>(2.741)</b>    | <b>(2.371)</b>    |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b> |               | <b>750</b>        | <b>3.310</b>      |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                           |               |                   |                   |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                   |               | 250               | 275               |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa     |               | (17)              | (47)              |
|                                                            |               | <b>233</b>        | <b>228</b>        |
| <b>Despesas operacionais</b>                               |               |                   |                   |
| Taxa de administração                                      | <b>9 e 13</b> | (877)             | (827)             |
| Outras despesas operacionais                               | <b>13</b>     | (399)             | (412)             |
|                                                            |               | <b>(1.276)</b>    | <b>(1.239)</b>    |
| <b>Prejuízo/ Lucro líquido do exercício</b>                |               | <b>(293)</b>      | <b>2.299</b>      |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                  | <b>11.1</b>   | <b>1.139.780</b>  | <b>1.139.780</b>  |
| <b>Prejuízo/ Lucro por cota integralizada - R\$</b>        |               | <b>(0,26)</b>     | <b>2,02</b>       |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>       |               | <b>98,94</b>      | <b>99,20</b>      |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
 (Anteriormente denominado Cenu Fundo de Investimento Imobiliário)  
**CNPJ (37.899.356/0001-19)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

|                                  | Nota | Cotas de<br>investimentos<br>integralizadas | Gastos com<br>colocação de<br>cotas | Lucros<br>acumulados | Total          |
|----------------------------------|------|---------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b> |      | <b>109.135</b>                              | <b>(143)</b>                        | <b>1.773</b>         | <b>110.765</b> |
| Lucro líquido do exercício       | 12   | -                                           | -                                   | 2.299                | 2.299          |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b> |      | <b>109.135</b>                              | <b>(143)</b>                        | <b>4.072</b>         | <b>113.064</b> |
| Prejuízo líquido do exercício    | 12   | -                                           | -                                   | (293)                | (293)          |
| <b>Em 31 de dezembro de 2025</b> |      | <b>109.135</b>                              | <b>(143)</b>                        | <b>3.779</b>         | <b>112.771</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
 (Anteriormente denominado Cenu Fundo de Investimento Imobiliário)  
 CNPJ (37.899.356/0001-19)  
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

|                                                            | Nota       | 31/12/2025     | 31/12/2024   |
|------------------------------------------------------------|------------|----------------|--------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>          |            |                |              |
| Recebimento de receitas de aluguéis                        | 8          | 4.300          | 3.963        |
| Recebimento de receitas de multas rescisórias              |            | 94             | -            |
| Rendimento de cotas de fundo de renda fixa                 |            | 340            | 275          |
| Pagamento de despesas condominiais                         |            | (2.048)        | (1.329)      |
| Pagamento de tributos                                      |            | (1.755)        | (1.042)      |
| Pagamento de taxa de administração                         |            | (1.144)        | (822)        |
| Pagamento (compensação) de IR                              |            | (44)           | (47)         |
| Outros recebimentos operacionais                           |            | 1.351          | (404)        |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>           |            | <b>1.094</b>   | <b>594</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>       |            |                |              |
| Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda            | 7.2        | (3.634)        | (132)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>        |            | <b>(3.634)</b> | <b>(132)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>   |            | <b>(2.540)</b> | <b>462</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b> |            | <b>3.297</b>   | <b>2.835</b> |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>    | <b>5.1</b> | <b>757</b>     | <b>3.297</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado Cenu Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ (37.899.356/0001-19)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**1. Contexto operacional**

O Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 13 de janeiro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 8 de julho de 2023, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimento definida, 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 da Classe, 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, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Bairro Cidade Monções, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04578-000, cujas correspondentes matrículas estão inscritas no 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, destinados à locação, e/ou os direitos a eles relativos, além de cotas ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas a Classe, observadas as disposições deste Anexo ("Ativos Imobiliários"); e (II) Outros Ativos, conforme definido na Cláusula 3.4 do regulamento. Adicionalmente, a Classe poderá investir, de modo complementar, em Ativos Financeiros e Ativos de Liquidez, conforme disposto nas Cláusulas 3.11 e 3.12 do regulamento. Em complemento, a Classe visa rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários e de Outros Ativos da Classe; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e de Outros Ativos da Classe; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e de Outros Ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido pelo Regulamento, 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 Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 - CENU11. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve negociações do papel.

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

**3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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 exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**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**

**I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos 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 acrescido 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**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das 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.

**IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**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.

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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

**3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária**

**3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa**

Não negociadas na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

**3.3.2 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 exercício, 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 administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, 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 Reconhecimento de receitas e despesas**

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 de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**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 explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

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

**4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos de mercado**

**4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado Cenu Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (37.899.356/0001-19)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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.

**4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

**4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do

**4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**4.1.9 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário 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 (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

**4.1.10 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

**4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FI, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

**4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

**4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária**

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  - Mínimo de 100 cotistas;
  - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

**4.2.4 Riscos jurídicos**

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

**4.2.5 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Cenu Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ (37.899.356/0001-19)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

|                                                      | 31/12/2025 | 31/12/2024   |
|------------------------------------------------------|------------|--------------|
| (a) Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI (*) | 187        | 2.930        |
| (b) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI  | 614        | -            |
|                                                      | <b>801</b> | <b>2.930</b> |

(a) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(\*) Do montante total aplicado R\$ 45 (2024 - R\$ 0) refere-se a recursos em garantia de locações.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativos as lojas ocupadas

| Aluguéis a receber         | 31/12/2025 | 31/12/2024   |
|----------------------------|------------|--------------|
| A vencer                   | 366        | 1.520        |
| Vencidos até 120 dias      | 5          | -            |
| Vencidos de 121 a 360 dias | 434        | -            |
|                            | <b>805</b> | <b>1.520</b> |

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

| Prazo                      | 31/12/2025   | 31/12/2024 |
|----------------------------|--------------|------------|
| Vencidos de 121 a 360 dias | (148)        | -          |
| Efeito vagão ("arrasto")   | (80)         | -          |
|                            | <b>(228)</b> | <b>-</b>   |

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

|                              |              |          |
|------------------------------|--------------|----------|
| Saldo no início do exercício | -            | -        |
| Constituição da provisão     | (228)        | -        |
| Saldo ao final do exercício  | <b>(228)</b> | <b>-</b> |

7. Propriedades para investimento

| 7.1 Descrição do empreendimento | Valor justo<br>31/12/2025 | Valor justo<br>31/12/2024 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| (a) Edifício CENU - Torre Oeste | 111.963                   | 108.175                   |
|                                 | <b>111.963</b>            | <b>108.175</b>            |

(a) 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 ocorreu em dezembro de 2021. 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 ocorreu em dezembro de 2021.

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2023                           | <b>107.380</b> |
| Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda           | 132            |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | 618            |
| Obrigações por aquisição de imóveis                       | 45             |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024                           | <b>108.175</b> |
| Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda           | 3.634          |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | 154            |
| Saldo em 31 de dezembro de 2025                           | <b>111.963</b> |

7.3 Avaliação a valor justo

| Empreendimento              | 31/12/2025 |                           |                       |                     |                          |
|-----------------------------|------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
|                             | Método     | Percentual de<br>vacância | Período de<br>análise | Taxa de<br>desconto | Taxa de<br>capitalização |
| Edifício CENU - Torre Oeste | (a)        | 42,24%                    | 10 anos               | 9,75% a.a           | 9,25% a.a                |
| Empreendimento              | 31/12/2024 |                           |                       |                     |                          |
|                             | Método     | Percentual de<br>vacância | Período de<br>análise | Taxa de<br>desconto | Taxa de<br>capitalização |
| Edifício CENU - Torre Oeste | (a)        | 0,00%                     | 50 anos               | 9,00% a.a           | 8,75% a.a                |
| Turiga São Paulo            | (a)        | 0,00%                     | 50 anos               | 9,00% a.a           | 8,75% a.a                |

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil datados de setembro de 2025 e novembro de 2024, respectivamente, formalmente aprovados pela Administradora em dezembro 2025 e 2024.

(a) 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 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

**Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado Cenu Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ (37.899.356/0001-19)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

8. Receita de aluguéis

Receita de aluguéis

| 31/12/2025   | 31/12/2024   |
|--------------|--------------|
| 3.471        | 5.063        |
| <b>3.471</b> | <b>5.063</b> |

As unidades de locações dos imóveis são propriedades comerciais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 4.300 (2024: R\$ 3.963).

9. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração

| 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------|------------|
| 877        | 827        |
| <b>877</b> | <b>827</b> |

O Administrador fará jus a uma taxa de administração de valor equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, ou (ii) caso as cotas da Classe 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 pela Classe, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 ("IFIX"), sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente ao administrador, observado, em qualquer hipótese, o valor mínimo mensal de R\$ 22 ("Valor Mínimo Mensal"), que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), sendo tal atualização realizada todo dia 1º (primeiro) de janeiro, desde a data de constituição da Classe, e abrangerá a remuneração do escriturador da Classe; e (b) caso as cotas da Classe encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, para a prestação de serviços de escrituração à Classe, devendo o administrador tomar todas as diligências necessárias para a atualização da Base de Cálculo da Taxa de Administração nos sistemas operacionais competentes, de modo a possibilitar o recebimento, pelo administrador, dos valores devidos no âmbito desta Cláusula, conforme aplicável.

O Gestor fará jus a uma taxa de gestão de valor equivalente a 0,5% (meio por cento) calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme o caso, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, sendo-lhe paga diretamente pela Classe. 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 a Classe 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 da Classe, e o número de cotistas for igual ou superior a 200 (duzentos). Caso, a qualquer momento, a Classe atinja o valor do gatilho para aumento da Taxa de Gestão, a cobrança da Taxa de Gestão sob o novo percentual será definitiva ("Taxa de Gestão").

A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxa de performance é vedada

Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Especial de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxa de saída é vedada.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro(prejuízo) do exercício  
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento  
Inadimplência com rendas  
Provisão para crédito em liquidação duvidosa  
Despesas operacionais não pagas  
Lucro(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

| 31/12/2025   | 31/12/2024 |
|--------------|------------|
| (293)        | 2.299      |
| (154)        | (618)      |
| (152)        | (1.100)    |
| 228          | -          |
| 40           | 15         |
| <b>(331)</b> | <b>596</b> |

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

| 31/12/2025     |                  | 31/12/2024     |                  |
|----------------|------------------|----------------|------------------|
| R\$            | Quantidade       | R\$            | Quantidade       |
| 109.135        | 1.139.780        | 109.135        | 1.139.780        |
| <b>109.135</b> | <b>1.139.780</b> | <b>109.135</b> | <b>1.139.780</b> |
|                | <b>95,75</b>     |                | <b>95,75</b>     |

Valor por cota (valor expresso em reais)

11.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor, ou mediante simples deliberação do Administrador, após recomendação nesse sentido pelo Gestor, desde que limitado ao valor de Capital Autorizado para emissão de cotas. O ato que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que o valor de cada nova cota, com ágio ou deságio, deverá ser fixado, com base em um ou mais dos seguintes critérios: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe, e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (b) as perspectivas de rentabilidade da Classe; e/ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve emissão de novas cotas.

11.3 Amortização de cotas

As cotas poderão ser amortizadas, mediante (a) comunicação do Administrador aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (b) deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu respectivo valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

| 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------|------------|
| 143        | 143        |
| <b>143</b> | <b>143</b> |

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

| 31/12/2025    | 31/12/2024   |
|---------------|--------------|
| (293)         | 2.299        |
| 113.064       | 110.765      |
| <b>-0,26%</b> | <b>2,08%</b> |

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (\*)

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

Despesas de tributos municipais e federais  
Despesas de comissões  
Despesas de condomínio  
Taxa de administração  
Outras receitas (despesas) operacionais

| 31/12/2025   |                | 31/12/2024   |                |
|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Valores      | Percentual     | Valores      | Percentual     |
| 1.172        | 1,04%          | 1.042        | 0,94%          |
| 4            | 0,00%          | -            | 0,00%          |
| 1.565        | 1,39%          | 1.329        | 1,19%          |
| 877          | 0,78%          | 827          | 0,74%          |
| 399          | 0,36%          | 412          | 0,37%          |
| <b>4.017</b> | <b>3,57%</b>   | <b>3.610</b> | <b>3,24%</b>   |
|              | <b>112,243</b> |              | <b>111,245</b> |

Patrimônio líquido médio do exercício/período

Cenu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Cenu Fundo de Investimento Imobiliário)  
CNPJ (37.899.356/0001-19)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

14. 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).

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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 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:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa  
Propriedade para investimento

Total do ativo

| 31/12/2025 |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total   |
| -          | 801     | -       | 801     |
| -          | -       | 111.963 | 111.963 |
| -          | 801     | 111.963 | 112.764 |

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa  
Propriedade para investimento

Total do ativo

| 31/12/2024 |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total   |
| -          | 2.930   | -       | 2.930   |
| -          | -       | 108.175 | 108.175 |
| -          | 2.930   | 108.175 | 111.105 |

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 e 7.

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve alteração do regulamento.

19.4 Em 11 de dezembro de 2025, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou que a Pátria Investimentos Ltda., celebrou contrato para aquisição da totalidade das quotas da RBR Gestão de Recursos Ltda., gestora do Fundo. A conclusão da transação ficou condicionada ao cumprimento de determinadas condições suspensivas usuais em operações dessa natureza, sendo que o mercado seria comunicado oportunamente sobre o fechamento da operação. Após a conclusão da transação, a RBR passará a ser gerida pelo time de Real Estate do Pátria Investimentos, que conta com equipe especializada no setor imobiliário e aproximadamente R\$ 38 bilhões sob gestão distribuídos em mais de 30 fundos imobiliários nos segmentos de logística, lajes corporativas, renda urbana, crédito e securities.

20. Eventos subsequentes

20.1 Em 03 de fevereiro de 2026, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou a conclusão da transação anunciada anteriormente, após o cumprimento das condições suspensivas previstas no contrato celebrado em 10 de dezembro de 2025. Com o fechamento da operação, a RBR Gestão de Recursos Ltda., agora controlada pelo Pátria Investimentos Ltda., terá sua denominação social alterada para Pátria Gestão de Recursos Ltda. Foi informado ainda que, a partir da abertura do mercado em 09 de fevereiro de 2026, o Fundo passará a ser negociado com o novo nome de pregão "Fil CENU PAX", mantendo o mesmo código de negociação "CENU11". A transferência da gestão para o Pátria ocorrerá de forma a assegurar a continuidade da gestão e manutenção do padrão de qualidade, sendo também divulgados novos canais de comunicação e relacionamento com investidores do gestor.

Vanessa Oliveira  
Contadora  
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

. . .