

Relatório Gerencial

CENU11

CENU FII

Abril 2026

Informações Gerais CENU11

PATRIA

Objetivo do Fundo

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

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

Início das Atividades

Julho 2020

Código de Negociação

CENU11

CNPJ

37.899.356/0001-19

Cotas Emitidas

1.139.780

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Patria Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.

Taxa de Administração

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

Taxa de Gestão

0,50% a.a. sobre o patrimônio líquido

Taxa de Performance*

NA

Público Alvo

Investidores em geral

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)

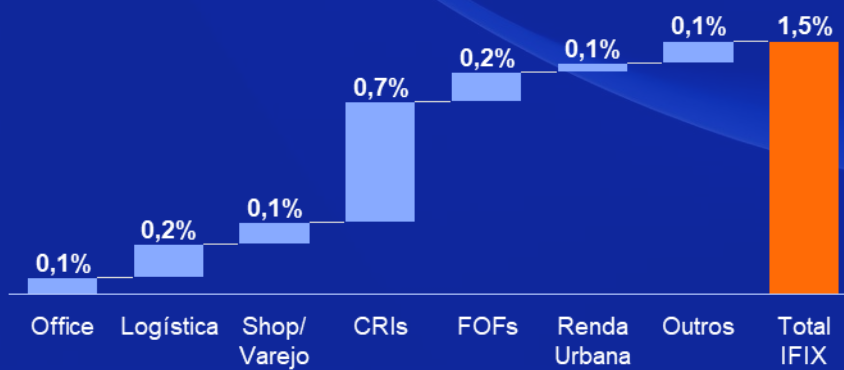


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	150.642	0,93	1,5%
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

Comentários da Gestão

Abril 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou **receita total de R\$ 0,44/cota e resultado distribuível de R\$ 0,14/cota**. O resultado do Fundo não foi impactado por efeitos não recorrentes no período. Em valores absolutos, a receita com aluguel no último mês foi de aproximadamente R\$ 495 mil e deduzidas as despesas imobiliárias* e operacionais*, o resultado líquido do mês foi de R\$ 158 mil. Neste mês, não houve distribuição de rendimentos no Fundo e a **reserva de resultado acumulada é de R\$ 0,50/cota**.
- Após a retenção do resultado mensal, a **posição de caixa do fundo em 30 de abril chegou a R\$ 622,8 mil**. A retenção do resultado mensal/não-distribuição de rendimentos neste momento **está em linha com a proposta de recuperação do imóvel** e a necessidade de caixa para o programa de investimentos que encontra-se em fase final de estruturação pelo gestor.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de abril, **não houve movimentações de locatários do Fundo**.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não houve reajustes ou revisionais no mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/04, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 113,1 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 99,21

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

1

Nº de locatários

10

ABL (m²)

8.907

WALE

5,1 anos

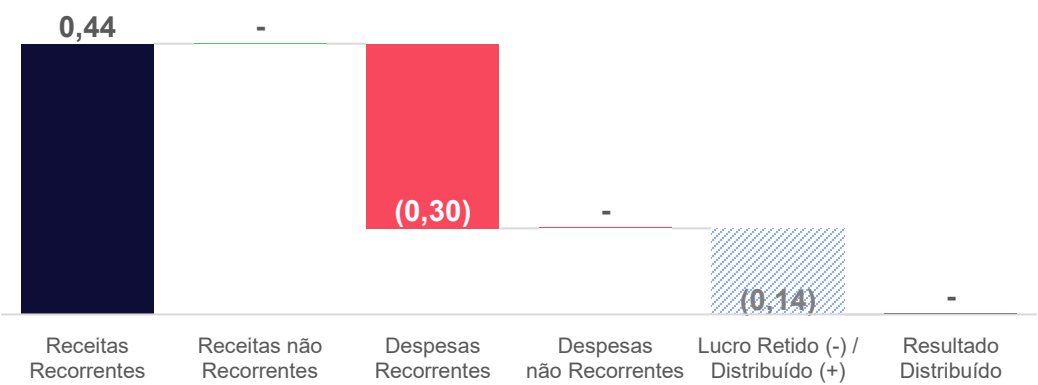
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

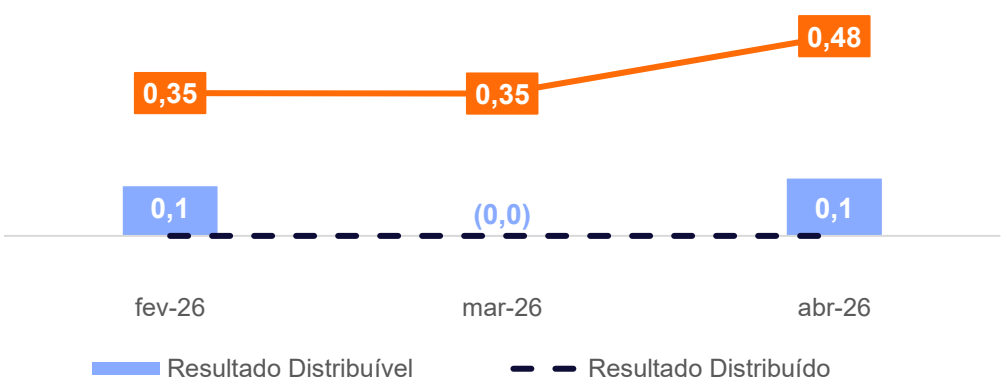
	ABR-26	R\$/cota	Acum. 2026 ¹
Receita de Locação*	495.118	0,43	1.090.632
Receitas Mobiliárias*	4.296	0,00	334
Receitas Extraordinárias	-	-	-
Receitas – Total	499.414	0,44	1.090.966
Despesas Imobiliárias*	(227.760)	(0,20)	(734.344)
Despesas Operacionais*	(112.865)	(0,10)	(199.213)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(340.625)	(0,30)	(933.557)
Resultado Distribuível*	158.789	0,14	157.409
Resultado Distribuído	-	0,00	-

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



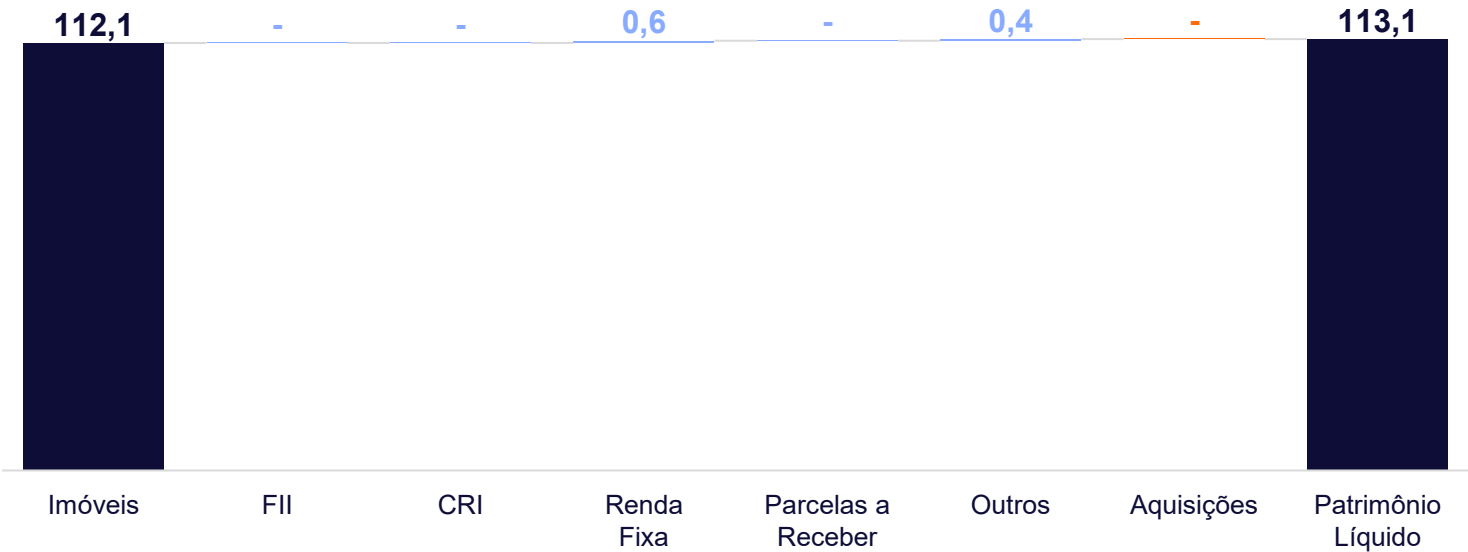
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

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

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 99% dos ativos em imóveis e 1% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



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

Carteira de Ativos¹ (1/4)

Atualmente, o Fundo detém 9 conjuntos localizados na Torre Oeste do Centro Empresarial Nações Unidas (CENU). Além desses conjuntos, o portfólio inclui, na mesma Torre, 5 lojas, 1 centro de convenções e 2 depósitos. A área total detida pelo Fundo soma 8.907 m², com taxa de ocupação física de 81,1%.

% Fundo*	# Locatários	ABL detido pelo Fundo (m²)*	WALE (anos)*
29%	10	8.907	5,1

Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
18,9%	18,9%	R\$ 12.796/m²	R\$ 74,55/m²

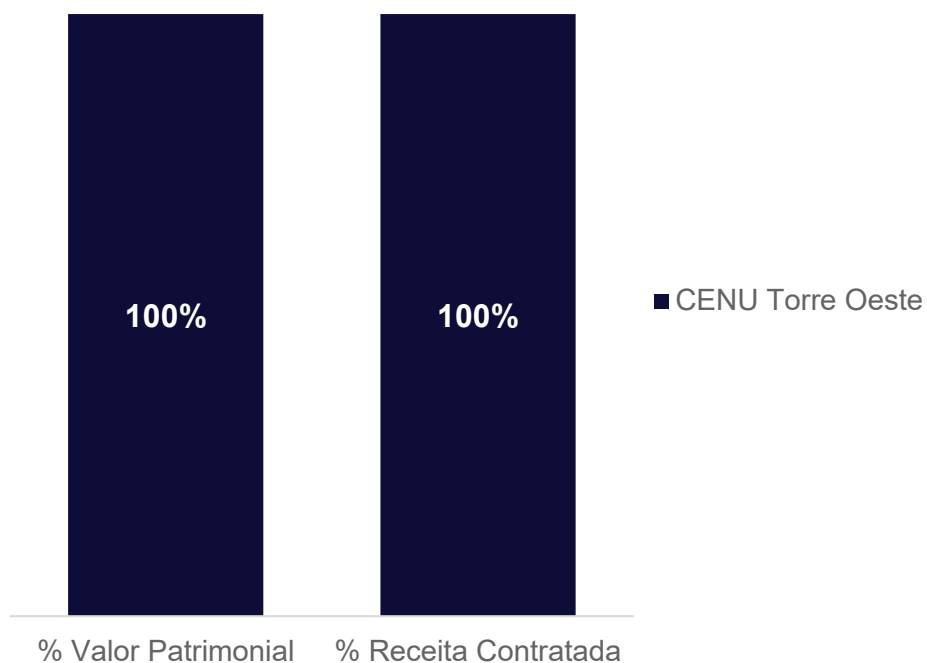
*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

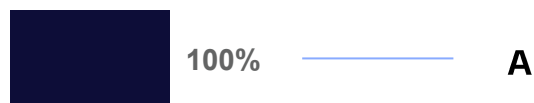


Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **8,9 mil m²** de ABL

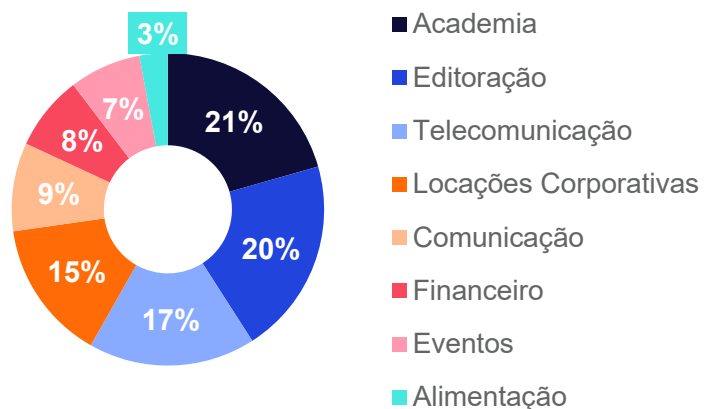
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

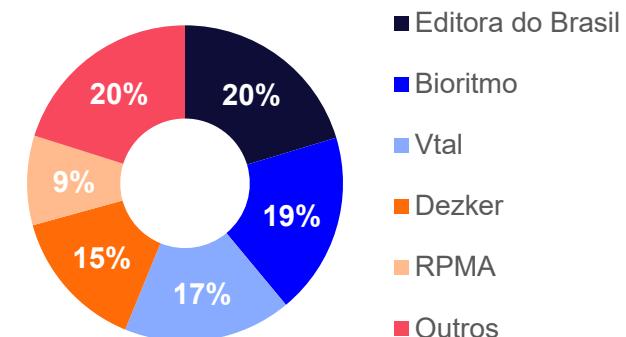
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

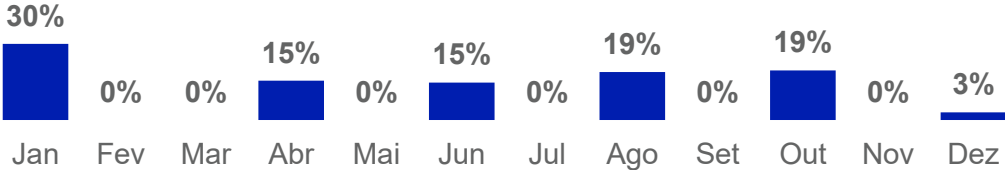


Alocação por Indexador

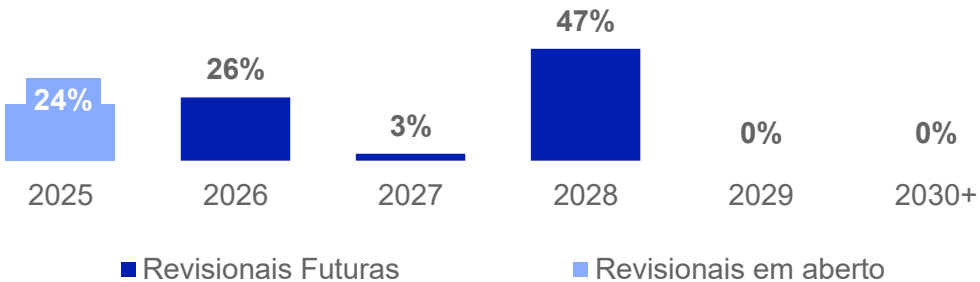


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

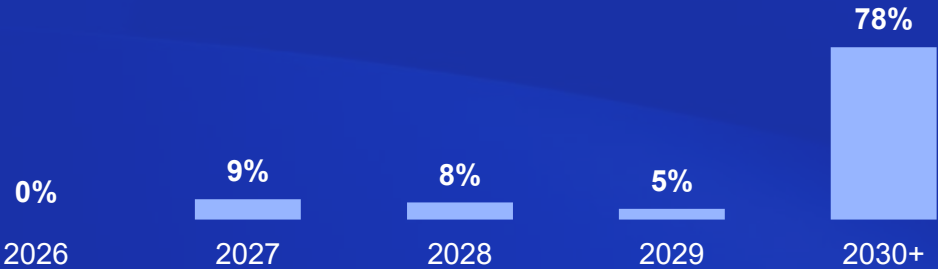
Mês de Reajuste



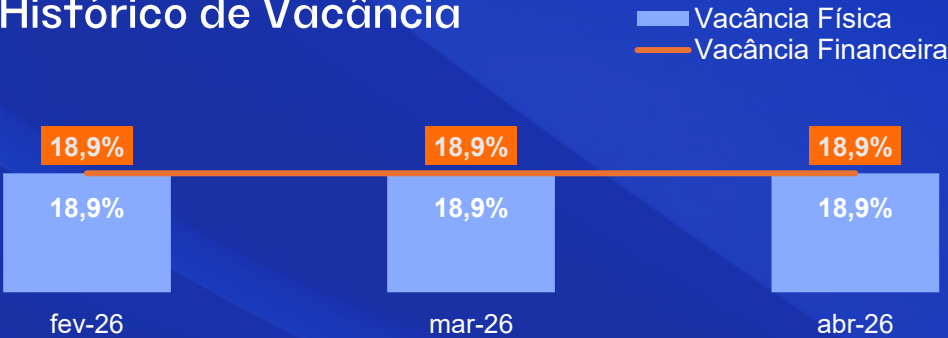
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

PATRIA

Anexos

somos o **PATRIA**

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

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.