

Relatório Gerencial

CENU11

CENU FII

Maio 2026

# Informações Gerais CENU11

PATRIA

## Objetivo do Fundo

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

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

## Início das Atividades

Julho 2020

## Código de Negociação

CENU11

## CNPJ

37.899.356/0001-19

## Cotas Emitidas

1.139.780

## Prazo

Indeterminado

## Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

## Gestor\*

Patria Gestão de Recursos Ltda.

## Administrador e Escriturador\*

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.

## Taxa de Administração

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

## Taxa de Gestão

0,50% a.a. sobre o patrimônio líquido

## Taxa de Performance\*

NA

## Público Alvo

Investidores em geral

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



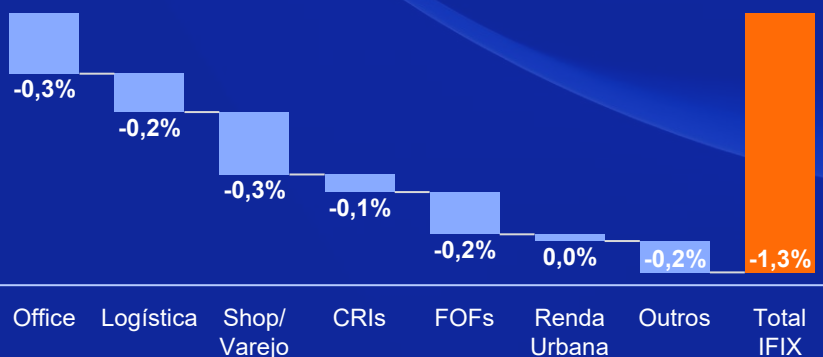
# Informações gerais

[realestate.patria.com](https://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|--------------|
| IFIX                | 107          | 157.104                    | 0,92  | -1,3%        |
| IFIX - Office       | 15           | 15.911                     | 0,78  | -3,0%        |
| IFIX - Logística    | 14           | 31.874                     | 0,94  | -0,9%        |
| IFIX - Shopping     | 9            | 19.583                     | 0,91  | -2,6%        |
| IFIX - CRIs         | 38           | 55.451                     | 0,96  | -0,3%        |
| IFIX - FOFs         | 20           | 16.793                     | 0,87  | -2,0%        |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 11.733                     | 0,95  | -0,5%        |
| IFIX - Outros       | 7            | 5.758                      | 0,83  | -3,5%        |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE MAIO/26:

Após a recuperação observada em abril, os Fundos Imobiliários **voltaram a recuar em maio**. O IFIX registrou **variação de -1,3% no mês, embora ainda acumule alta de 2,7% no ano**. A queda ocorreu em linha com a renda variável, pressionada pela reprecificação das curvas de juros futuros, aumento da volatilidade com a agenda política doméstica e eventos geopolíticos no exterior.

No ambiente externo, a continuidade das tensões entre EUA e Irã, com sinais mistos de arrefecimento e agravamento ao longo do mês, somada à ausência de alívio no bloqueio do Estreito de Ormuz, manteve o petróleo Brent na faixa de US\$ 92 por barril, **reforçando temores inflacionários globais**.

Esse cenário impactou a precificação dos ativos no Brasil. As expectativas de inflação para 2026, segundo o relatório Focus, atingiram 5,1%, acima do teto da meta do Banco Central (4,5%), enquanto a inflação em 12 meses alcançou 4,4%. Diante disso, o mercado passou a discutir a **possível interrupção do ciclo de cortes da Selic**, com a curva de juros precificando mais dois cortes de 25 bps (100 bps no total), abaixo dos mais de 300 bps projetados anteriormente.

Como consequência, **setores mais sensíveis aos juros foram penalizados pelo aumento da aversão ao risco**. Entre os fundos de tijolo, Lajes Corporativas caiu -3,0%, seguido por Shoppings (-2,6%). Em contrapartida, Renda Urbana apresentou maior resiliência, com variação próxima à estabilidade (-0,5%). **Nos fundos de papel, o desempenho foi relativamente melhor**, com Fundos de CRI registrando queda marginal (-0,3%) devido ao suporte de inflação e juros mais elevados, enquanto Fundos de Fundos recuaram -2,0%, refletindo maior exposição à marcação a mercado.

**O IFIX segue negociado a cerca de 0,92x o valor patrimonial**, sem mudanças relevantes, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões. A volatilidade externa permanece como principal fator de risco no curto prazo.

# Comentários da Gestão

## Maio 2026

PATRIA

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em maio, o Fundo apresentou **receita total de R\$ 0,41/cota e resultado distribuível de R\$ 0,06/cota**. O resultado do Fundo foi impactado de forma não recorrente principalmente pelo atraso no pagamento de um dos inquilinos. Em valores absolutos, a receita com aluguel no último mês foi de aproximadamente R\$ 464 mil e deduzidas as despesas imobiliárias\* e operacionais\*, o resultado líquido do mês foi de R\$ 67 mil. Neste mês, não houve distribuição de rendimentos no Fundo e a **reserva de resultado acumulada é de R\$ 0,54/cota**.
- Após a retenção do resultado mensal, a **posição de caixa do fundo em 29 de maio chegou a R\$ 846,4 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 (competência), **não houve movimentações de locatários do Fundo**.

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Não houve reajustes ou revisionais no mês.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 29/05, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

### Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido\*

R\$ 113,0 milhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 99,11

### Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

1

Nº de locatários

10

ABL (m²)

8.907

WALE

5,1 anos

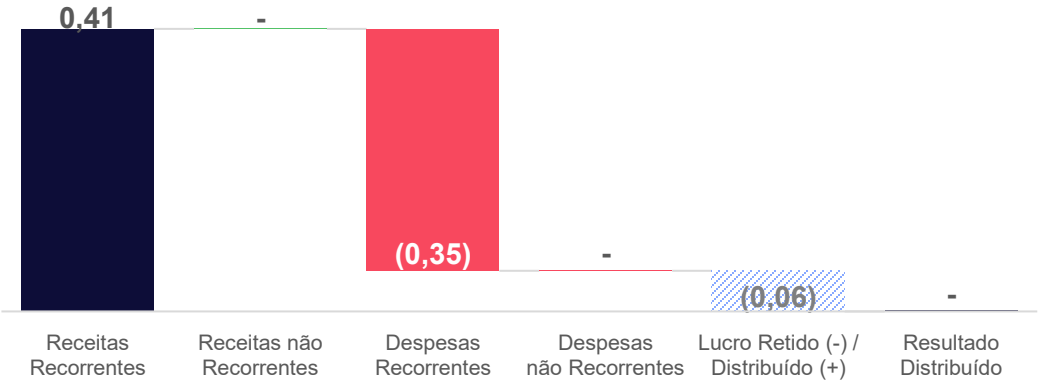
# Resultado

## Demonstração de Resultado (R\$)

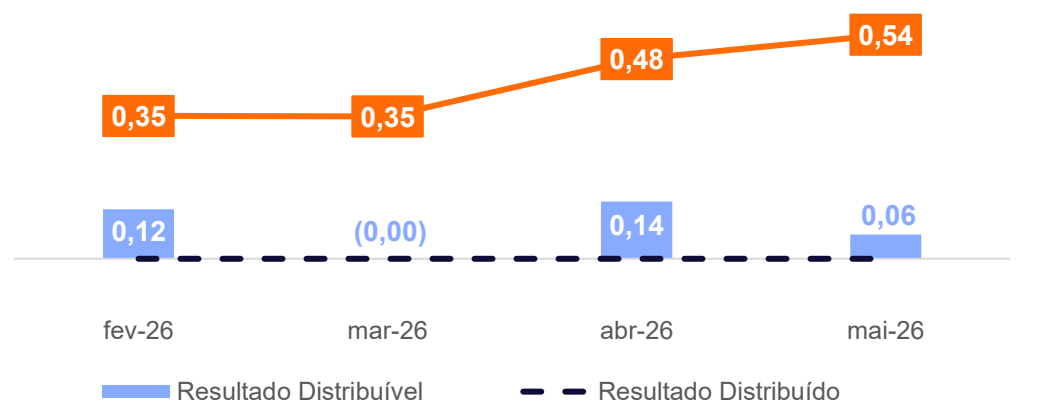
|                                | MAI-26           | R\$/cota      | Acum. 2026 <sup>1</sup> |
|--------------------------------|------------------|---------------|-------------------------|
| Receita de Locação*            | 463.719          | 0,41          | 958.837                 |
| Receitas Mobiliárias*          | 5.453            | 0,00          | 9.749                   |
| Receitas Extraordinárias       | -                | -             | -                       |
| <b>Receitas – Total</b>        | <b>469.172</b>   | <b>0,41</b>   | <b>968.586</b>          |
| Despesas Imobiliárias*         | (288.249)        | (0,25)        | (516.009)               |
| Despesas Operacionais*         | (113.501)        | (0,10)        | (226.366)               |
| Despesas Financeiras*          | -                | -             | -                       |
| <b>Despesas – Total</b>        | <b>(401.750)</b> | <b>(0,35)</b> | <b>(742.375)</b>        |
| <b>Resultado Distribuível*</b> | <b>67.422</b>    | <b>0,06</b>   | <b>226.211</b>          |
| <b>Resultado Distribuído</b>   | -                | -             | -                       |

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

## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



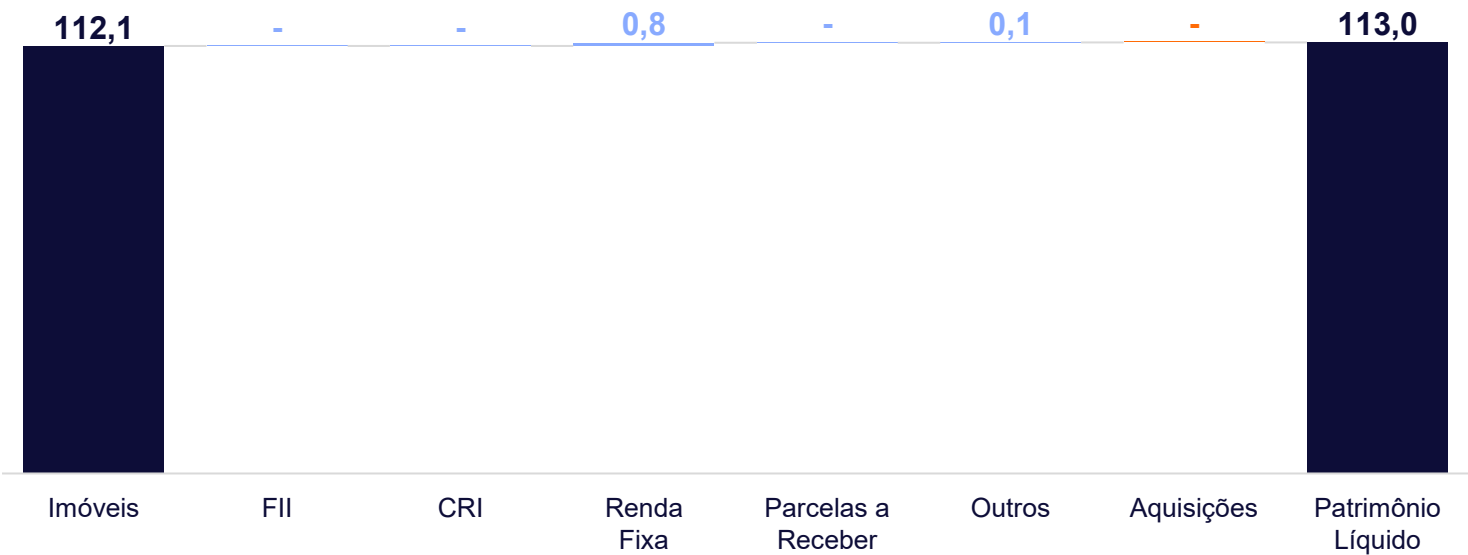
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

<sup>1</sup> 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 Ativos<sup>1</sup> (1/4)

Clique para acessar e conferir o ativo do CENU11 ➡

PATRIA

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 m<sup>2</sup>, 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               |



CENU Torre Oeste

Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas

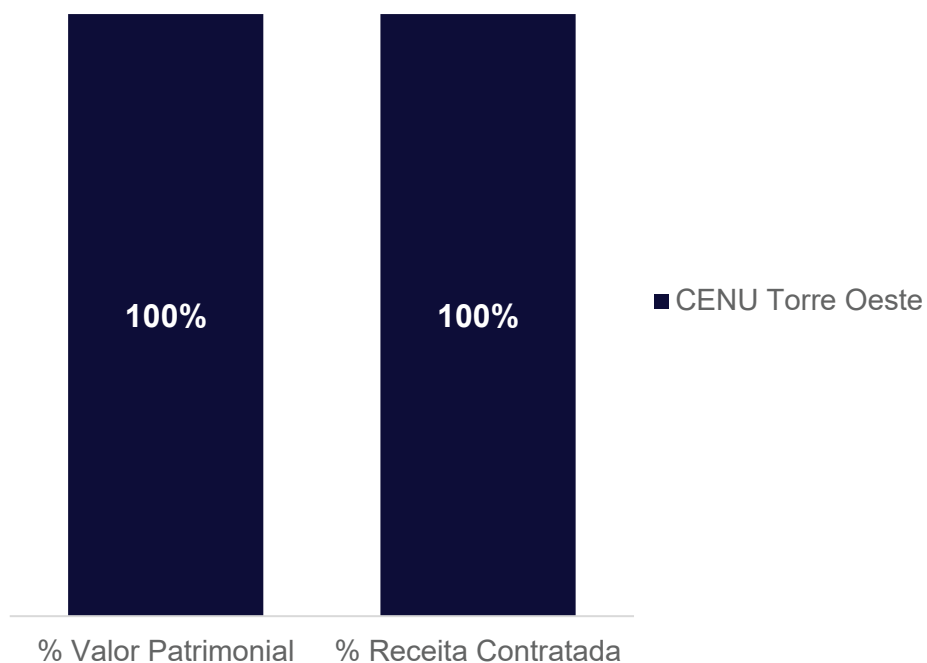
Av. Roberto Marinho

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

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/4)

PATRIA

## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica



Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **8,9 mil m<sup>2</sup>** de ABL

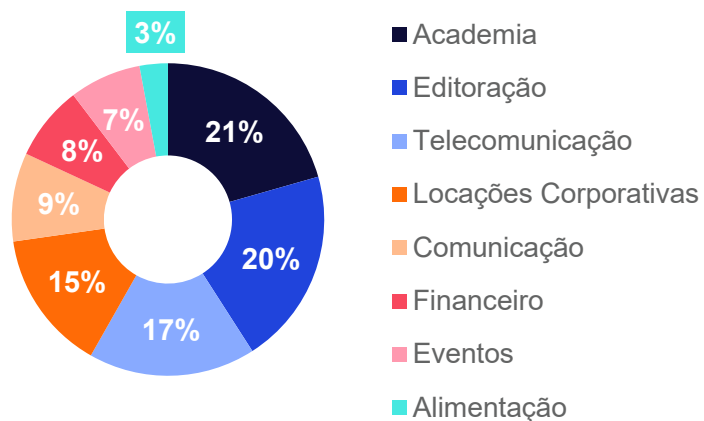
# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (3/4)

PATRIA

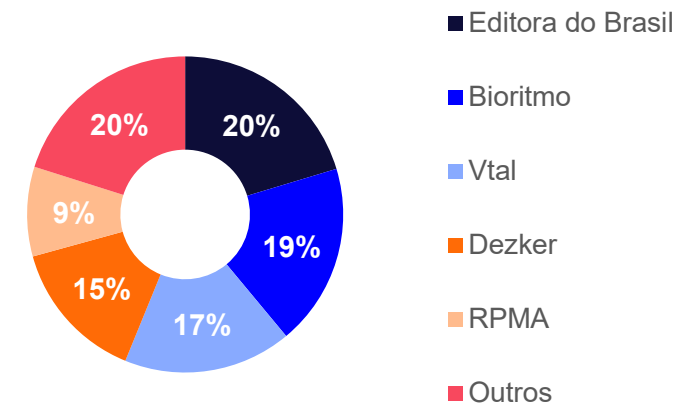
## Alocação por Classe\*



## Alocação por Segmento de Locatários



## Alocação por Inquilino



## Alocação Natureza dos Contratos\*

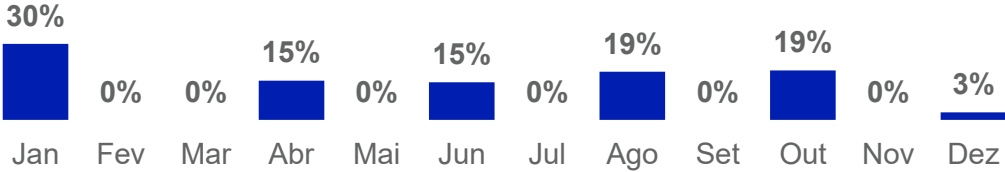


## Alocação por Indexador

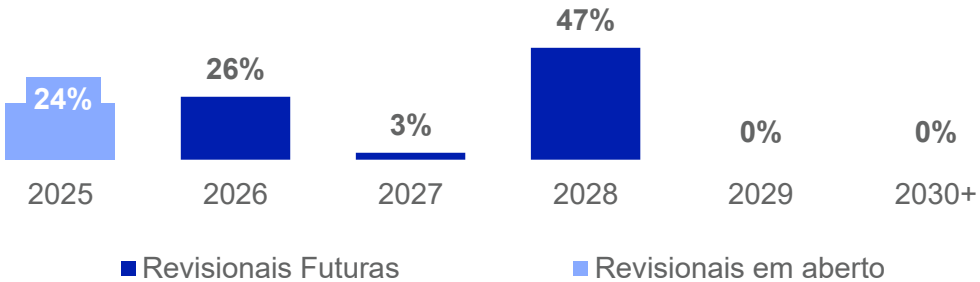


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

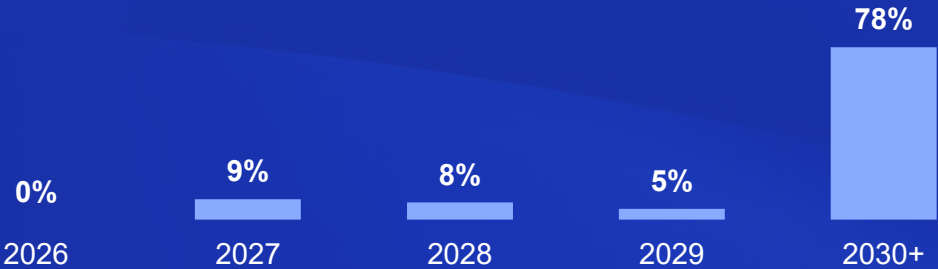
## Mês de Reajuste



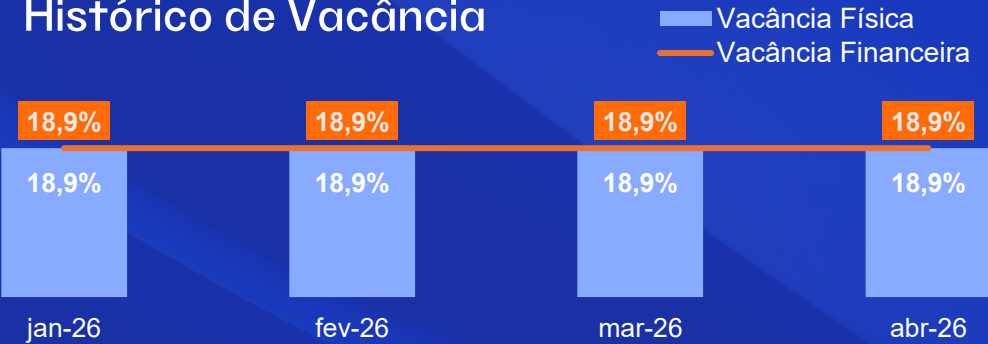
## Concentração das Revisionais\*



## Vencimento dos Contratos



## Histórico de Vacância



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas 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](http://realestate.patria.com)

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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.