

Relatório Gerencial

CENU11

CENU FII

Junho 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

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	155.862	0,90	-1,2%
IFIX - Office	15	15.444	0,75	-2,3%
IFIX - Logística	14	32.983	0,92	-1,8%
IFIX - Shopping	9	19.358	0,89	-1,8%
IFIX - CRIs	38	54.588	0,96	-0,4%
IFIX - FOFs	20	16.277	0,86	-1,9%
IFIX - Renda Urbana	4	11.675	0,95	0,6%
IFIX - Outros	7	5.535	0,80	-2,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de -1,21%**, fechando **o primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN-B, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão

Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou **receita total de R\$ 0,69/cota e resultado distribuível de R\$ 0,49/cota**. O resultado do mês refletiu impactos positivos provenientes da quitação de valores em atraso por um locatário anteriormente inadimplente, que gerou um impacto de R\$ 0,33/cota. Neste mês, não houve distribuição de rendimentos no Fundo e a **reserva de resultado acumulada é de R\$ 1,04/cota**.
- Após a retenção do resultado mensal, a **posição de caixa do fundo em 30 de junho chegou a R\$ 1,3 milhão**. 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:

- Anunciamos a entrada da Starbucks na fachada ativa da Torre Oeste. A operação contempla uma área de 240 m², reforçando a qualificação do mix de serviços do empreendimento. Com essa transação, a **vacância física do Fundo reduziu para 16,2%**, restando apenas uma loja disponível para locação no térreo, e a **vacância financeira¹ reduziu para 18,3%**. Paralelamente, seguimos com a comercialização da laje corporativa ainda disponível, mantendo esforços direcionados à sua ocupação.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não houve reajustes ou revisionais no mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/06, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 113,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 99,43

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

1

Nº de locatários

11

ABL (m²)

8.907

WALE

4,9 anos

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 31/05. Fonte: Patria. ¹Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis.

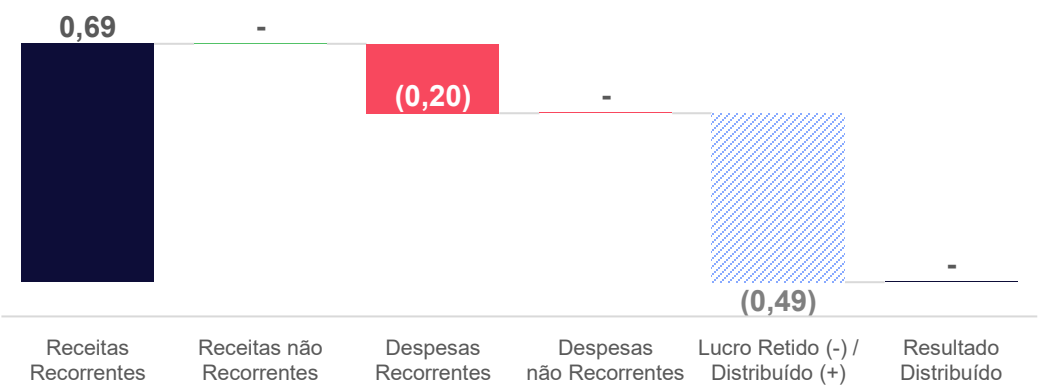
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

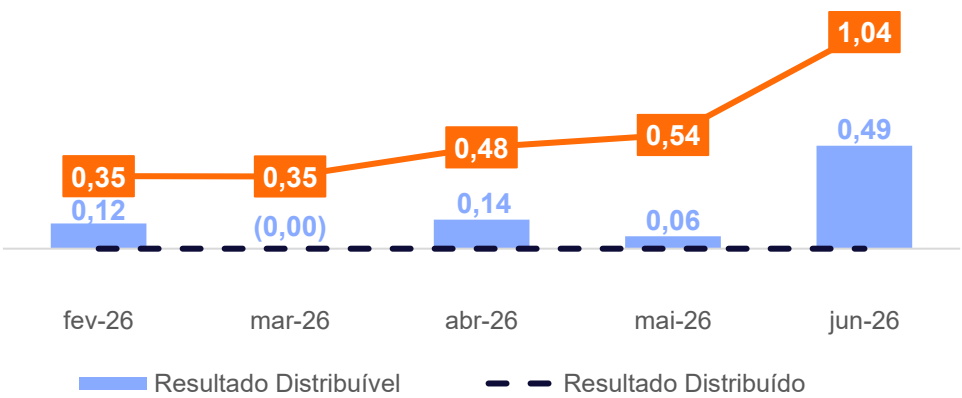
	Jun-26	R\$/cota	Acum. 2026 ¹
Receita de Locação*	784.980	0,69	2.677.756
Receitas Mobiliárias*	6.340	0,01	19.634
Receitas Extraordinárias	-	-	-
Receitas – Total	791.320	0,69	2.697.389
Despesas Imobiliárias*	(114.437)	(0,10)	(1.246.398)
Despesas Operacionais*	(115.707)	(0,10)	(527.579)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(230.144)	(0,20)	(1.773.976)
Resultado Distribuível*	561.176	0,49	923.413
Resultado Distribuído	-	-	-

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



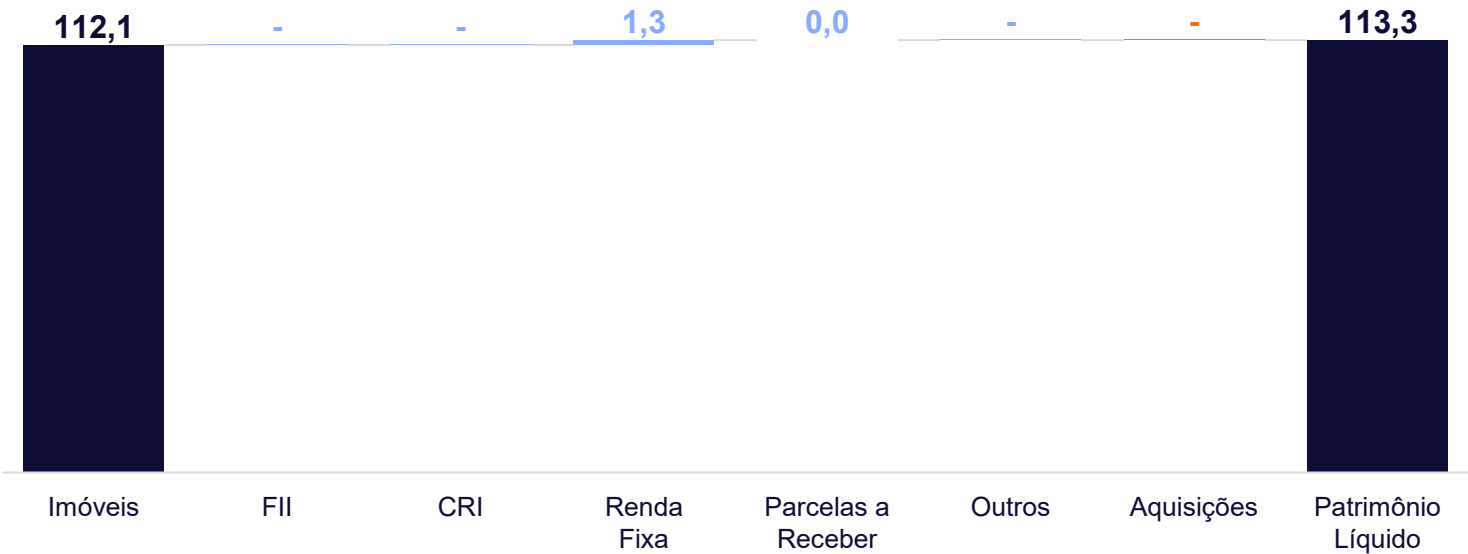
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

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

Balanco 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 83,8%.

% Fundo*	# Locatários	ABL detido pelo Fundo (m²)*	WALE (anos)*
29%	11	8.907	4,9

Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
16,2%	18,3%	R\$ 12.796/m²	R\$ 74,32/m²

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

Clique para acessar e conferir o ativo do CENU11 ➡ PATRIA

Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas



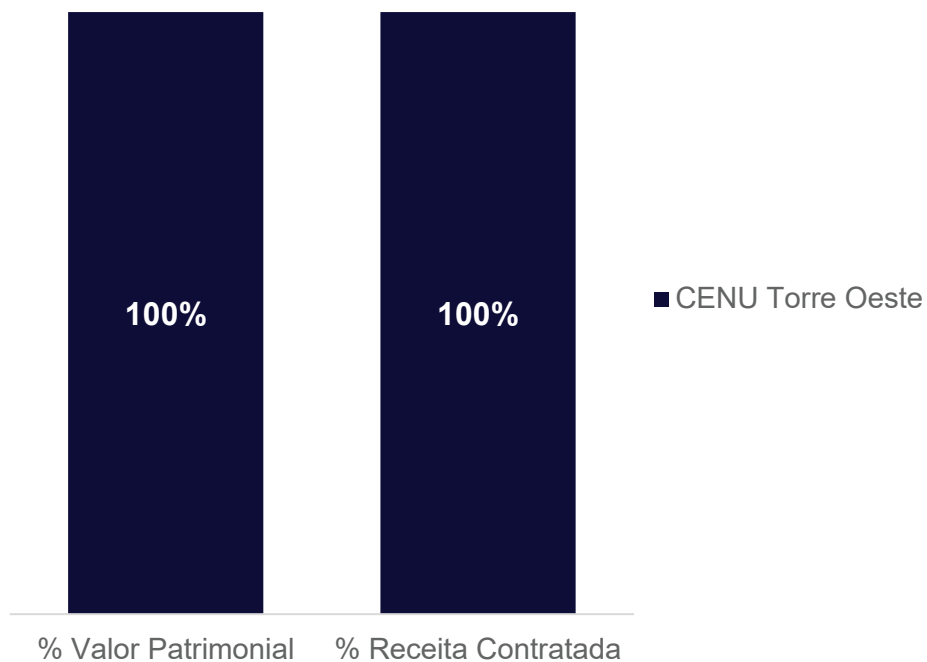
CENU Torre Oeste

Av. Roberto Marinho

Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

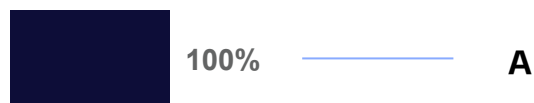


Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **8,9 mil m²** de ABL

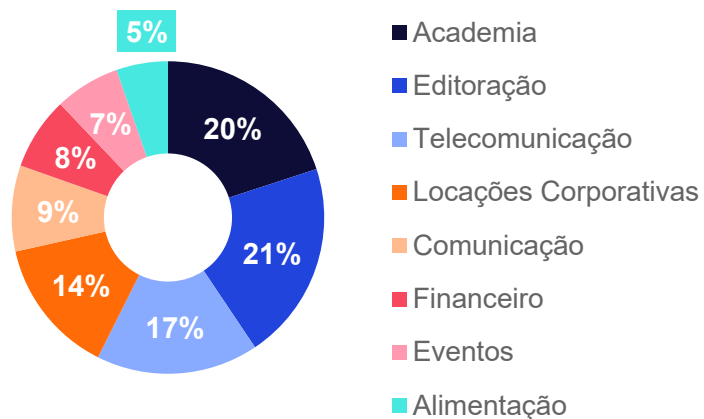
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

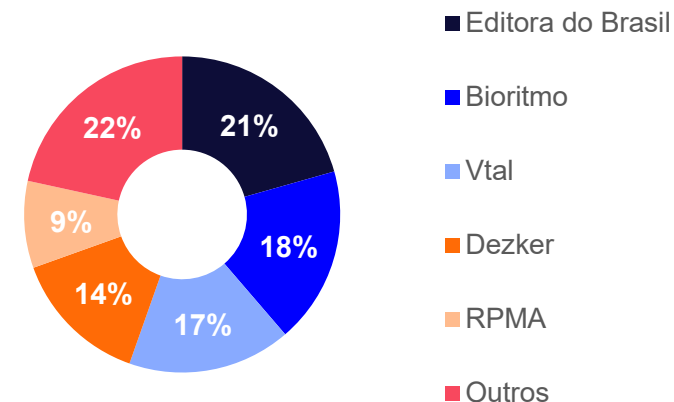
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



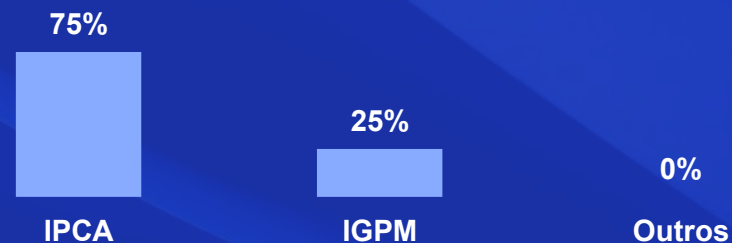
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

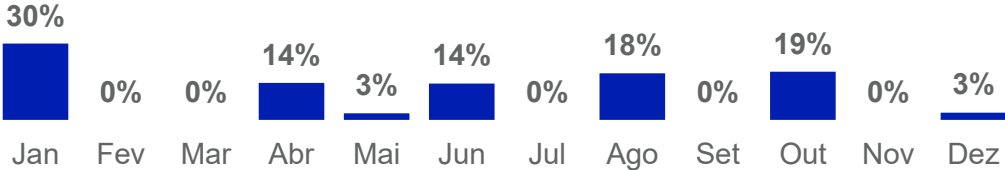


Alocação por Indexador

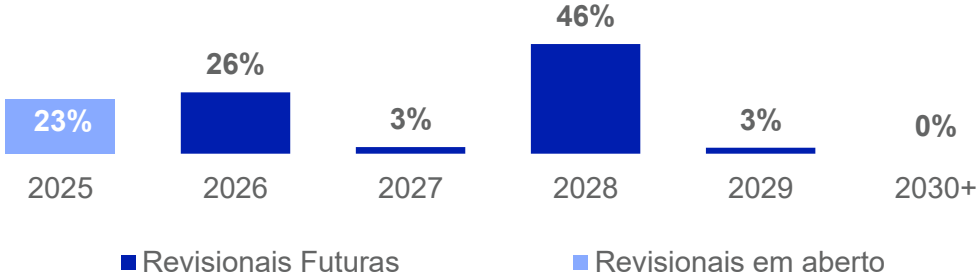


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

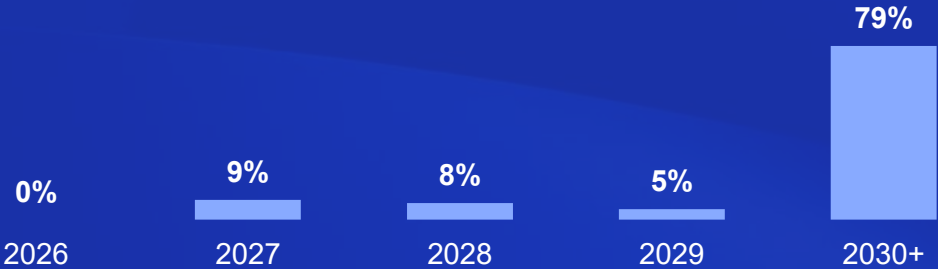
Mês de Reajuste



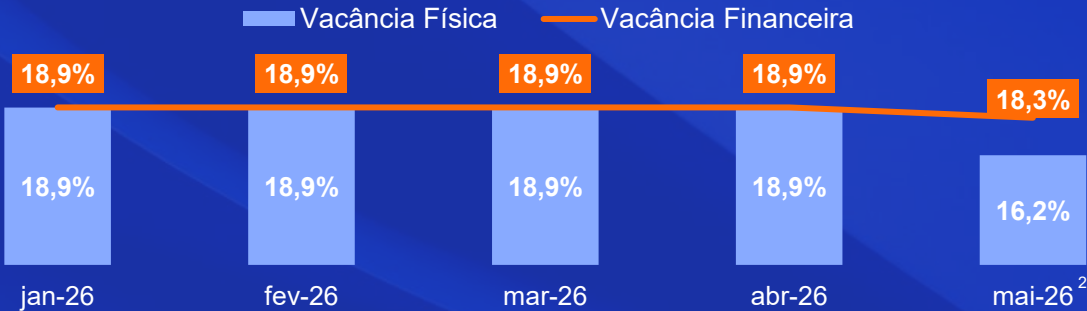
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância²



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis. Fonte: Patria.

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](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.