

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada CNPJ nº 30.048.651/0001-12

[Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.864.992/0001-42]

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

Ref.: Relatório nº 262QP-073-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	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

Ao Administrador e aos Cotistas do

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário), (“Fundo”), que compreendem a demonstração do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário), em 31 de dezembro de 2025, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, 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 (PAA) 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)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detinha o montante de R\$ 119.050 mil, o equivalente a 99,81% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento, representadas por empreendimentos imobiliários comerciais do tipo corporativo, as quais estão avaliadas pelo valor justo. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo e a existência desses ativos.

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 em finanças corporativas para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e **(v)** 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 de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração da propriedade para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 em 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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; e
- 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 a 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, 23 de março de 2026

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



Thiago Bragatto
Contador CRC 1SP-234.100/O-4

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12**(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 36.864.992/0001-42****Balancos patrimoniais****Em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais)**

Ativo	Notas	31/12/2025	%PL	31/12/2024	%PL
Circulante		1.307	1,10%	2.006	1,39%
Caixa e equivalentes de caixa		535	0,45%	1.205	0,84%
Disponibilidades	4	141	0,12%	507	0,35%
Aplicações em cotas de fundo de investimento	4	394	0,33%	698	0,49%
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária		284	0,24%	276	0,19%
Negociação e intermediação de valores		284	0,24%	276	0,19%
Outros valores a receber		488	0,41%	525	0,36%
Contas a receber de aluguéis	6	488	0,41%	520	0,36%
Despesas diferidas		-	0,00%	5	0,00%
Não Circulante		119.050	99,81%	142.524	99,35%
Investimento					
Propriedades para investimento	5	119.050	99,81%	142.524	99,35%
Imóveis acabados		119.050	99,81%	142.524	99,35%
Total do ativo		120.357	100,91%	144.530	100,74%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	174	0,15%	522	0,36%
Taxa de administração		226	0,19%	212	0,15%
Auditoria e custódia		58	0,05%	56	0,04%
Outros valores a pagar		100	0,08%	-	-
		558	0,47%	790	0,55%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia		530	0,44%	275	0,19%
		530	0,44%	275	0,19%
Total do passivo		1.088	0,91%	1.065	0,74%
Patrimônio líquido	10	119.269	100,00%	143.465	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		120.357	100,91%	144.530	100,74%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12**(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 36.864.992/0001-42****Demonstrações do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)**

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	7.126	9.089
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	5	(23.474)	289
		(16.348)	9.378
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(354)	(75)
Despesas de comissões e corretagens	14	-	(387)
Despesas de condomínio	14	(773)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(14)	-
		(1.141)	(462)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(17.489)	8.916
Outros ativos financeiros			
Receitas de juros e valorização a valor justo		-	15
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	98	30
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(21)	(12)
Resultado líquido com outros ativos financeiros		77	33
Outras despesas			
Taxa de administração e gestão	12 e 14	(2.703)	(2.553)
Serviços contratados pelo Fundo	14	(59)	(818)
Auditoria e custódia	14	(56)	(95)
Taxa de fiscalização CVM	14	(20)	(20)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(51)	(21)
		(2.889)	(3.507)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		(20.301)	5.442
Quantidade de cotas em circulação		3.477.434	3.477.434
Prejuízo (lucro) por cota - R\$		(5,84)	1,56
Valor patrimonial da cota - R\$		34,30	41,26

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12**(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 36.864.992/0001-42****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais)**

	Notas	Cotas integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		248.527	(11.994)	(71.381)	(21.878)	143.274
Rendimentos pagos	11	-	-	(5.251)	-	(5.251)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	5.442	5.442
Saldos em 31 de dezembro de 2024		248.527	(11.994)	(76.632)	(16.436)	143.465
Rendimentos pagos	11	-	-	(3.895)	-	(3.895)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	(20.301)	(20.301)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		248.527	(11.994)	(80.527)	(36.737)	119.269
		-	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12**(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 36.864.992/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais)**

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	7.158	9.161
Recebimento de depósito caução de aluguéis	255	4
Rendimentos de cotas renda fixa	98	30
Recebimento de depósito em garantia	(8)	485
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(14)	-
Pagamento de despesas de condomínio	(773)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(54)	(125)
Pagamento de despesas de comissões	-	(387)
Pagamento de tributos municipais e federais	(354)	(75)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(2.689)	(2.560)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(20)
Pagamento de despesas de consultoria	(26)	(709)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(33)	(81)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(21)	(12)
Pagamentos (recebimentos) diversos	54	(50)
Fluxo de caixa líquido (utilizado) / proveniente nas atividades operacionais	3.573	5.661
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(4.243)	(10.641)
Caixa líquido (utilizado) / proveniente das atividades de financiamento	(4.243)	(10.641)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(670)	(4.980)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.205	6.185
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	535	1.205
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	(20.301)	5.442
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	23.474	(289)
Recebimento de receitas de juros e valorização a valor justo	-	(15)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	29	557
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	371	(34)
Caixa líquido das atividades operacionais	3.573	5.661

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O **Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), (anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (Lei nº 8.668/93) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 29 de março de 2019.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("imóveis construídos"); e/ou (ii) indiretamente em Imóveis construídos, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam em imóveis construídos; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis construídos, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis construídos; e (c) cotas de Fundos de investimento em participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Construídos (sendo que, os ativos referidos nas alíneas "b" e "c" são doravante referidos como "ativos imobiliários").

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes à tal investimento.

As atividades de consultoria especializadas na análise, na seleção e na avaliação dos imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, e na administração, no monitoramento e no acompanhamento das locações e arrendamentos dos imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, é realizada pela Pátria – VBI Asset Management Ltda.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B³ S.A., sob o código PATC11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2025 com o valor de R\$ 41,93 (quarenta e um reais e noventa e três centavos), em 30 de dezembro de 2024 com o valor de 35,19 (trinta e cinco reais e dezenove centavos).

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 23 de março de 2026.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Receitas e despesas

As receitas e as despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e 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.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

d) Instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- (a) **ativos financeiros 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;
- (b) **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

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.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Aplicações financeiras: representadas por títulos e valores mobiliários: rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Reconhecimento de variações de valor justo

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

e) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. São reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, seu custo de aquisição ou construção acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de uso, corretagens e honorários advocatícios, e, após o reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas por seu valor justo, valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

f) Contas a receber de aluguéis e provisão para perdas de crédito

O saldo de contas a receber proveniente de contratos de locação de imóveis não contém componente de financiamento e é inicialmente reconhecido por seu preço de transação e valor de contraprestação esperada pelo uso da propriedade para investimento apropriada de forma linearizada ao longo do respectivo mês de competência, não havendo carência ou descontos.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As contas a receber de aluguéis são baixadas quando não há expectativa razoável de recuperação. Os indícios de que não há expectativa razoável de recuperação incluem, entre outros: incapacidade do devedor de participar de um plano de renegociação de sua dívida com o Fundo ou de realizar pagamentos contratuais de dívidas vencidas há mais de 90 dias.

O Fundo aplica a abordagem simplificada do CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas considerando uma provisão para perdas esperadas ao longo da vida útil para todas as contas a receber de clientes e ativos de contratos.

g) 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, 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.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

h) 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 eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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 3d apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Valor justo das propriedades para investimento: Conforme descrito na Nota 3e, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 5.

i) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor atual	Quantidade	Valor atual
Bancos	-	141	-	507
Aplicações em cotas de fundos de investimento (a)	4.834	394	9.786	698
Total		535	-	1.205

(a) Refere-se a investimento em cotas do **Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada, CNPJ: 03.557.198/0001-05**, administrado por Itaú Unibanco S.A, foi constituído sob a forma de regime aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 11 de agosto de 2000. Destina-se a receber recursos de classes de fundos de investimento e de pessoas jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding SA. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como 'Renda Fixa - Curto Prazo', as quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa SELIC ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 dias e prazo médio da carteira da classe inferior a 60 dias.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 12 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 98 (R\$ 30 em 2024), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

5 Propriedade para investimento

Os imóveis acabados adquiridos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento.

Os empreendimentos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e as movimentações ocorridas no exercício são:

Empreendimento	Área total (m²)	Posição em 31/12/2024	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Posição em 31/12/2025
Edifício Sky Corporate (a)	2.689,52	54.076	-	(9.226)	44.850
Edifício Central Vila Olímpia (b)	1.298,88	26.949	-	(3.399)	23.550
Edifício RM Square (c)	2.615,36	43.704	-	(8.234)	35.470
Edifício Centeco (d)	1.152,12	17.795	-	(2.615)	15.180
Total		142.524	-	(23.474)	119.050

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empreendimento	Área total (m²)	Posição em 31/12/2023	Custos incrementais	Ajuste ao Valor justo	Posição em 31/12/2024
Edifício Sky Corporate (a)	2.689,52	53.668	-	408	54.076
Edifício Central Vila Olímpia (b)	1.298,88	26.133	-	816	26.949
Edifício RM Square (c)	2.615,36	43.648	-	56	43.704
Edifício Centeco (d)	1.152,12	18.775	11	(991)	17.795
Total		142.224	11	289	142.524

- (a) Edifício Sky Corporate: 9º e 10º andares do edifício acabado localizado na R. Gomes de Carvalho, 1996, Vila Olímpia, São Paulo - SP, correspondentes a 10,51% do edifício, adquirido em junho de 2019.
- (b) Edifício Central Vila Olímpia: 3º andar do edifício acabado localizado na Alameda Vicente Pinzon, 51, Vila Olímpia, São Paulo - SP, correspondente a 7,06% do edifício, adquirido em setembro de 2019.
- (c) Edifício Roberto Marinho Square: 8º e 11º andares do edifício localizado na Rua Pascoal Pais, 525 - Vila Cordeiro - São Paulo - SP, correspondente a 10,0% do edifício, adquirido em maio de 2021.
- (d) Edifício Cetenco Plaza: 20º andar da Torre Norte do edifício localizado na Avenida Paulista, 1.842 - Bela Vista - São Paulo - SP, correspondente a 4,00% do edifício, adquirido em junho de 2021.

De acordo com a política de investimentos prevista no regulamento do Fundo, as aquisições de imóveis são amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa externa. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a empresa Binswanger Brazil foi contratada para a realização de avaliação imobiliária dos ativos constantes na carteira do Fundo, utilizando o método da capitalização da renda (que considera o fluxo de caixa descontado e a renda direta gerada pelos imóveis). A empresa contratada pelo Fundo é parceira estratégica de clientes corporativos em todo o território nacional e exterior, a Binswanger Brazil conta com um time experiente de consultores multidisciplinares e uma das estruturas imobiliárias mais completas em operação no país. Ao longo de mais de duas décadas de atuação, a Binswanger Brazil fez parte das principais transações do mercado e consolidou sua reputação no setor imobiliário brasileiro ao elevar a prestação de serviços com desempenho preciso, agilidade e criatividade.

Os valores das propriedades do Fundo foram obtidos através das interpretações do respectivo avaliador, baseados na experiência de mercado deste e tendências da região, com base no método de capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para aproximação do valor de mercado para venda do imóvel.

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No método de fluxo de caixa descontado é determinado o valor do imóvel através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação, tais como comissões de locação e venda e taxa de gestão.

As principais premissas utilizadas são a taxa de desconto e a taxa de capitalização. Abaixo apresentamos as taxas aplicadas aos imóveis do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025

Empreendimento	Taxa de desconto anual	Taxa de capitalização	Taxa de Vacância
Edifício Cetenco Plaza	9,75%	9,25%	21,40%
Condomínio Central Vila Olímpia	9,00%	8,50%	15,50%
Edifício Sky Corporate	9,25%	8,75%	15,50%
Edifício RM Square	9,50%	9,00%	15,50%

Em 31 de dezembro de 2024

Empreendimento	Taxa de desconto anual	Taxa de capitalização	Taxa de Vacância
Edifício Cetenco Plaza	9,00%	8,75%	16,2%
Condomínio Central Vila Olímpia	8,00%	7,75%	23,6%
Edifício Sky Corporate	8,00%	7,75%	23,6%
Edifício RM Square	8,75%	8,50%	23,6%

Nos exercícios de 2025 e 2024, o Fundo não teve operações de venda dos edifícios.

6 Contas a receber de aluguéis

Referem-se a valores a receber pela locação dos imóveis adquiridos para renda junto a clientes corporativos, registrados pelo preço de transação, valor do aluguel definido em contrato de locação de imóvel para fins não residenciais quando da competência da contraprestação da locação.

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2025 e o *aging* do contas a receber seguem abaixo:

A Vencer	Mais de 30 dias de atraso	Mais de 60 dias de atraso	Mais de 90 dias de atraso	Total
438	2	2	46	488

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2024 e o *aging* do contas a receber seguem abaixo:

A Vencer	Mais de 30 dias de atraso	Mais de 60 dias de atraso	Mais de 90 dias de atraso	Total
520	-	-	-	520

Para mensurar as perdas de crédito esperadas, as contas a receber de aluguéis são agrupadas com base nas características compartilhadas de risco de crédito e nos dias de atraso.

Em 21 de março de 2025, por meio da Fato Relevante, o Fundo recebeu uma notificação da locatária SMR Participações e Investimentos S.A. informando sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação referente ao conjunto comercial nº 302 do ativo denominado "Central Vila Olímpia", totalizando uma área bruta locável de 649,44 m².

7 Receitas de aluguel

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as receitas de aluguel oriundas das locações não residenciais, por empreendimento, são:

Empreendimento	31/12/2025	31/12/2024
Edifício Central Vila Olímpia	1.656	1.752
Edifício RM Square	3.031	2.891
Edifício Sky Corporate	1.332	3.441
Edifício Centeco	1.107	1.005
Total	7.126	9.089

8 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode participar de operações nos mercados de derivativos e de liquidação futura exclusivamente para fins de *hedge* no limite de até uma vez o valor do seu patrimônio líquido.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

- Risco de liquidez: o Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado. Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.
- Riscos de mercado: existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiro e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Quaisquer novos acontecimentos de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o seu patrimônio, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das cotas.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Riscos de crédito: enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem direta ou indiretamente a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos referidos imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe a possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, o que poderá afetar o preço de negociação de suas cotas.
- Risco tributário: o risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.
- Risco operacional: considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de imóveis que sejam objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, e, que a Administração de tais empreendimentos poderão ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Os imóveis e a participação em SPE serão adquiridos pelo Administrador, em nome do Fundo, conforme orientação do Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade do Gestor na avaliação e seleção dos imóveis, e da participação em SPE que serão objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em ativos imobiliários, ativos financeiros e outros ativos, cuja aquisição será realizada direta e discricionariamente pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade do Gestor na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo. Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas dos imóveis, das SPE, dos ativos imobiliários, dos outros ativos e dos ativos financeiros, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Risco sistêmico e do setor imobiliário: o preço dos imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo, sofre variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento dos imóveis, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.
- Risco de desvalorização: como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação, direta ou indiretamente, em imóveis e ativos imobiliários, 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 que, direta ou indiretamente, objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos referidos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.
- Risco de vacância: tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de quaisquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.
- Risco de desapropriação: há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender às finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, eventual indenização paga pelo poder público poderá ser realizada em valor inferior ao necessário a indenizar as perdas do Fundo, podendo impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

10 Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, divididas nas subclasses, e, eventualmente, nas novas subclasses que venham a ser criadas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 3.477.434 (3.477.434 em 2024) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$34,30 (R\$ 41,26 em 2024), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 119.269 (R\$ 143.465 em 2024).

b) Emissão de cotas

No âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo, foram emitidas inicialmente até 3.700.000 cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve integralização de cotas ao Fundo.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Custos diretamente relacionados à emissão

Representam custos de transação incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de títulos patrimoniais, contabilizados, de forma destacada, em conta redutora de patrimônio líquido, deduzidos os eventuais efeitos fiscais.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não foram incorridos custos de integralização e distribuição de cotas.

d) Resgate e amortizações de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

A Administradora promoverá, conforme instrução da gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas do Fundo, a qualquer momento durante o prazo de duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo, inclusive quando se verificar a existência, a qualquer título, de caixa excedente, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Os recursos excedentes ficarão aplicados em ativos de liquidez, conforme regulamentação aplicável, até que as amortizações das cotas sejam realizadas. As amortizações ocorrerão em até 15 (quinze) dias úteis, a contar da data que a gestora comunicar a administradora para a realização de tais amortizações.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizados resgates ou amortização de cotas do Fundo.

11 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

Os lucros auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos respectivos semestres, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, está demonstrada a seguir:

Exercício	Resultado (regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	Percentual Distribuído
De 1º de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2025	3.596	3.895	108,32%
De 1º de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024	5.033	5.251	104,00%

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, está demonstrada a seguir:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	(20.301)	5.442
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	23.474	(289)
Aluguéis a receber	32	73
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	391	(193)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	3.596	5.033
 Rendimentos retidos no exercício (Constituição)/reversão de reserva de contingência	 -	 -
(-) Parcela dos rendimentos retidos	-	-
 Rendimentos apropriados	 3.596	 5.033
 Rendimentos a distribuir	(174)	(522)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	522	5.912
Rendimentos líquidos pagos no exercício	4.243	10.641
 % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 108,32%	 104,31%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(299)	218

Em 31 de dezembro de 2025, restava o saldo de R\$ 174 (R\$ 522 em 2024) referente a rendimentos a distribuir.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12 Remuneração da Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, escrituração, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa global de administração, de até 1,175%, conforme tabela regressiva abaixo, incidente sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo, a partir do momento em que as Cotas do Fundo possuem valor de mercado atribuído pela negociação de suas Cotas na B3, observado o valor mínimo mensal de R\$ 125, valor este que será atualizado anualmente, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”):

Valor de mercado das cotas de emissão do Fundo	Percentual da taxa de administração a.a.
Até R\$ 300.000	1,175%
Acima de R\$ 300.000 e até R\$ 600.000	1,165%
Acima de R\$ 600.000	1,150%

A segregação da Taxa de Administração em taxa de administração e taxa de gestão estará disponível, nos termos da regulamentação aplicável, em forma de sumário no website: <https://realestate.patria.com/regulatorios/taxas/>

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente, em base de 252 dias por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente.

Não serão devidas taxas de ingresso, saída ou performance.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou despesa de taxa de administração no montante de R\$ 2.703 (R\$ 2.553 em 2024). O saldo a pagar de taxa de administração era de R\$ 226. (R\$ 212 em 2024).

13 Custódia dos títulos da carteira

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As cotas dos fundos de investimentos são escriturais e o seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos.

Os serviços são prestados por:

Administrador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor:	PÁTRIA - VBI Asset Management LTDA.
Custodiante:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

14 Encargos do Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual sobre o PL%	Valores	Percentual sobre o PL%
Taxa de administração e gestão	(2.703)	(1,89)	(2.553)	(1,79)
Serviços contratados pelo Fundo	(59)	(0,04)	(818)	(0,57)
Auditoria e custódia	(56)	(0,04)	(95)	(0,07)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(0,01)	(20)	(0,01)
Outras receitas (despesas) operacionais	(51)	(0,04)	(21)	(0,01)
Despesas de tributos municipais e federais	(354)	(0,25)	(75)	(0,05)
Despesas de comissões e corretagens	-	-	(387)	(0,27)
Despesas de condomínio	(773)	(0,54)	-	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(14)	(0,01)	-	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(21)	(0,01)	(12)	(0,01)
Total de despesas	(4.051)	(2,83)	(3.981)	(2,78)

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do Fundo em 31 de dezembro de 2024 que era de R\$ 143.045 (R\$ 142.918 em 2024).

15 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Valor da cota teórica - R\$ (*)	Rentabilidade do Fundo % (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	143.045	34,298	35,24	(14,11%)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	142.918	41,256	42,79	3,80%

(*) Rentabilidade e cota ajustadas pelas distribuições do exercício.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade do Fundo, apurada com base no resultado do período em relação à quantidade média ponderada de cotas integralizadas e ao valor patrimonial inicial da cota, foi negativa em **14,11%** (positiva em 3,80% em 2024).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de **2,72%**, tendo sido distribuído o montante total de **R\$ 3.894 (3,67% em 2024,** quando foram distribuídos **R\$5.250).**

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

16 Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou 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 exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF

17 Partes relacionadas

Conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	MAF DTVM S.A.	Administradora	541	511
Taxa de gestão	Pátria-Vbi Asset Management Ltda	Gestora	2.162	2.042
Ativo / Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades	BRL DTVM S.A.	Administradora	141	366
Taxa de administração	MAF DTVM S.A.	Administradora	45	42
Taxa de gestão	Pátria-Vbi Asset Management Ltda	Gestora	181	170

Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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 em 31 de dezembro de 2025:

Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações em cotas de fundo de investimento	-	394	-	394
Propriedades para investimento	-	-	119.050	119.050
Total do ativo	-	394	119.050	119.444

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações em cotas de fundo de investimento	-	698	-	168
Propriedades para investimento	-	-	142.524	142.524
Total do ativo	-	698	142.524	143.222

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19 Demandas judiciais

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, 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.

20 Outros serviços prestados pelo auditor independente

O Fundo não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes, relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema de envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Pátria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22 Alterações estatutárias

Em 04 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de Alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ A adaptação do regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da Resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com classe única de cotas, regido pelo novo regulamento e seu Anexo I;
- ✓ A aprovação da instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da classe única do Fundo, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para “Patria Edifícios Corporativos - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”.

Em 05 de maio de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

23 Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente até a publicação destas demonstrações financeiras que requeira divulgação.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável