

Demonstrações Financeiras

Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 09.072.017/0001-29

(anteriormente Denominado: CSHG Real Estate – Fundo de
Investimento Imobiliário – FII)

(Administrado pelo Banco Genial S.A -

CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Gerido pelo Pátria Investimentos Ltda.

CNPJ: 12.461.756/0001-17

31 de dezembro de 2025

com Relatório do Auditor Independente

Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 09.072.017/0001-29

(anteriormente Denominado: CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Gerido pelo Pátria Investimentos Ltda.

CNPJ: 12.461.756/0001-17

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial5

Demonstração do resultado7

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....8

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....9

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administradora e a Gestora do
Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado CSHG Real Estate–Fundo de Investimento Imobiliário–FII)

Administrado pelo Banco Genial S.A (“Administradora do Fundo”)
Gerido pelo Pátria Investimentos Ltda. (“Gestor do Fundo”)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem o 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 políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 a auditorias de demonstrações financeiras 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

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 1.556.158 mil, que representava 89,14% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre a propriedade para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro do imóvel e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 26 de março de 2025, sem modificação.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades 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 detecta 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.



**Shape the future
with confidence**

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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, 20 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Henrique Furtado Maduro
Contador CRC SP-291892/O

Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 09.072.017/0001-29

(Anteriormente denominado CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(Administradora: Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balço patrimonial

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		186.424	10,68	70.089	5,58
Disponibilidades		332	0,02	5	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		34.189	1,96	27.481	1,51
Cotas de Fundos de Investimento	4.1.1	22.541	1,29	27.481	1,51
Letras Financeiras do Tesouro		11.648	0,67	-	-
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		122.758	7,03	31.778	1,74
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.1.2	67.387	3,86	31.778	1,74
Letra de Créditos Imobiliários - LCI	4.1.4	55.371	3,17	-	-
Provisões e contas a receber		29.145	1,67	42.603	2,33
Vendas de imóveis a receber	5.3	19.044	1,09	25.877	1,42
(-) Ajuste ao valor presente - vendas de imóveis a receber	5.3	(2.109)	(0,12)	-	-
Contas a receber por aluguéis	5.1	10.980	0,63	19.776	1,08
(-) PDD aluguéis a receber		-	-	(6.348)	(0,35)
Reembolso de condomínios a receber		787	0,05	772	0,04
Reembolso de IPTU	5.2	66	0,00	2.416	0,13
Multas	5.4	11.833	0,68	11.833	0,65
(-) PDD Multas	5.4	(11.833)	(0,68)	(11.833)	(0,65)
Outros valores a receber		377	0,02	110	0,01
Não Circulante		1.628.446	93,28	1.742.291	98,19
Vendas de imóveis a receber	5.3	21.505	1,23	11.039	0,60
(-) Ajuste ao valor presente - vendas de imóveis a receber	5.3	(110)	(0,01)	-	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.1.3	50.891	2,92	52.211	2,86
Investimento		1.556.160	89,14	1.731.252	94,85
Propriedades para Investimento		1.556.158	89,14	1.731.250	94,85
Imóveis Acabados	6.1	1.556.158	89,14	1.731.250	94,85
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE		2	0,00	2	-
Total do ativo		1.814.870	103,96	1.894.035	103,77

Passivo	Nota explicativa	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		33.253	1,90	25.799	1,41
Rendimentos a distribuir	8	17.751	1,02	9.224	0,51
Parcela de securitização a pagar - Aquisição de imóveis	6.1.4	7.478	0,43	10.811	0,59
Benfeitorias a pagar		-	-	267	0,01
Compra FII a liquidar		-	-	2.215	0,12
Adiantamento por venda de imóvel	5.3	3.417	0,20	2.334	0,13
Provisões e contas a pagar		4.607	0,26	3.282	0,18
Taxa de administração	7.1	1.277	0,07	973	0,05
Caução	4.1.1	2.028	0,12	1.753	0,10
IPTU em aberto	5.2	45	0,00	6	-
Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário		-	-	200	0,01
Outros		1.257	0,07	350	0,02
Não Circulante		35.819	2,05	43.036	2,36
Parcela de securitização a pagar - Aquisição de imóveis	6.1.4	35.819	2,05	43.036	2,36
Patrimônio líquido	9	1.745.798	100,00	1.825.200	100,00
Cotas integralizadas		1.656.093	94,86	1.656.093	90,73
Lucros acumulados		89.705	5,14	169.107	9,27
Total do passivo		1.814.870	103,96	1.894.035	103,77

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 09.072.017/0001-29****(anteriormente denominado CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)****(Administradora: Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)****Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Valores em milhares de reais)**

	Nota explicativa	2025	2024
Composição do resultado dos exercícios			
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5.1	124.676	122.810
Receitas com multas contratuais de aluguéis		1.335	1.788
(-) PDD de aluguéis a receber	5.1	(16)	2.092
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6.1.2	(72.424)	16.949
Correção monetária s/ parcela de venda de imóvel	6.1	1.346	2.475
Lucro/Prejuízo nas vendas de propriedade para investimento	6.1	21.714	17.113
Despesa com condomínios - imóveis para renda		(8.181)	(9.211)
Demais despesas com imóveis para renda		(584)	(1.296)
Juros e correção monetária das parcelas de securitização referente a aquisição de imóvel	6.1.4	(6.929)	(7.068)
Despesa com intermediação para locações		(2.667)	(3.182)
Despesas com IPTU		(2.293)	(2.432)
Despesas com outros impostos e taxas		(50)	(19)
Ajuste de cauções e outras garantias		(113)	(112)
Resultado líquido de propriedades para investimento		55.814	139.907
Ativos financeiros de natureza imobiliária		22.387	5.539
Receita de certificados recebíveis imobiliários - CRI	4.1.3	4.135	1.990
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.1.3	4.259	2.529
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.1.3	-	1
Receita de letras de créditos imobiliários - LCI	4.1.4	2.494	-
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras de créditos imobiliários - LCI	4.1.4	(65)	-
Valorização a preço de mercado de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		6.133	999
Provisão IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		200	(200)
Lucro/Prejuízo com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		456	(18)
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		5.018	238
Valorização/(Desvalorização) Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(243)	-
Outros ativos financeiros		4.947	2.719
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4.1.1	4.299	2.719
Rendimento de Letras Financeiras do Tesouro - LFT		648	-
Outras despesas/receitas		(14.238)	(15.939)
Taxa de administração	7, 14	(13.284)	(13.862)
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	14	(595)	(627)
Auditoria e custódia	14	(370)	(719)
Taxa de fiscalização CVM	14	(57)	(57)
Taxa CETIP	14	(257)	(187)
Outras receitas/despesas	14	325	(487)
Lucro líquido dos exercícios		68.910	132.226

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 09.072.017/0001-29****(anteriormente denominado CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)****(Administradora: Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.656.093	156.003	1.812.096
Lucro líquido do exercício		-	132.226	132.226
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(119.122)	(119.122)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.656.093	169.107	1.825.200
Lucro líquido do exercício		-	68.910	68.910
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(148.312)	(148.312)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.656.093	89.705	1.745.798

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 09.072.017/0001-29

(Administradora: Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	127.939	121.835
Recebimento de multa e juros de aluguéis	180	1.511
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	7.886	4.607
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	4.299	2.719
Juros das parcelas de securitização referente aquisição de imóvel	(7.478)	(7.086)
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	5.018	238
Atualização das cauções recebidas	(275)	(112)
Pagamento de despesas com imóveis	(10.080)	(15.296)
Pagamento da taxa de administração	(12.980)	(14.108)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contábil/técnica	(678)	(766)
Pagamento de intermediação para locações/vendas	(307)	(3.182)
Pagamento de outros gastos operacionais	(638)	(1.194)
Caixa líquido das atividades operacionais	112.886	89.168
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda e SPE's	(9.677)	(10.386)
Benfeitorias em imóveis para renda	(9.624)	(17.619)
Venda de imóveis para renda	134.755	122.551
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(40.786)	(35.071)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)	9.295	6.486
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(11.973)	(56.094)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	11.938	2.999
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.863	796
Aquisição de letra de créditos imobiliários - LCI	(52.942)	-
Aquisição de letra financeira do Tesouro - LFT	(10.999)	-
Recebimento de caução	161	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	22.011	13.660
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(139.785)	(124.081)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(139.785)	(124.081)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.888)	(21.252)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3.1)	25.733	46.985
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3.1)	20.845	25.733

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Pátria Escritórios - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), anteriormente denominado CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, foi constituído em 31 de julho de 2007 sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado. O Fundo é composto por uma única classe de cotas e possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no regulamento.

A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 23 de outubro de 2007, a qual foi iniciada em 6 de novembro de 2007 e encerrada em 17 de abril de 2008, após distribuição de 40.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 6 de maio de 2008.

O Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

A atividade de gestão da carteira do Fundo é realizado pelo Pátria Investimentos Ltda. (“Gestor”).

A gestão de riscos do Banco Genial S.A. (“Administradora”) tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”), especificamente a Resolução CVM nº 175/22 e o anexo normativo III.

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 20 de março de 2026.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez, deduzido da caução dada pelos locatários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2 Instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

O Fundo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

3.2.3.1 *Mensurados ao valor justo por meio do resultado.*

3.2.3.2 *Mensurados ao custo amortizado.*

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

3.2.4.1 *Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.*

3.2.4.2 *Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:*

São representadas por cotas de fundos de investimento e títulos públicos federais.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

3.2.4.3.1. Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

3.2.4.3.2. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE) - o objetivo específico da SPE é possuir e comercializar imóveis para renda.

3.2.4.3.3. Cotas de fundos de investimento imobiliário:

Líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - São valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.

3.2.4.3.4. Letras de Créditos Imobiliários: as aplicações em Letras de Créditos Imobiliários – LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Administrador. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Créditos Imobiliários – LCI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas do resultado.

3.3 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele. Abaixo encontram-se as explicações das técnicas mencionadas:

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

- 3.3.1.1** *Cotas de Fundos de Investimento:* as aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.
- 3.3.1.2** *Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:* são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.
- 3.3.1.3** *Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI:* contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.
- 3.3.1.4** *Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE):* são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas em dezembro de 2024.
- 3.3.2** ***Reconhecimento de variações de valor justo***
Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.
- 3.4** ***Propriedades para investimento***
As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou obtidos pelo custo de aquisição, quando aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.
- 3.5** ***Provisões e ativos e passivos contingentes***
O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:
- 3.5.1** ***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.
- 3.5.2** ***Passivos contingentes:*** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

3.5.3 Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, exceto se a realização dos ativos contingentes for avaliada como praticamente certa.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

3.7.1 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.

3.7.2 Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3.4, 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 explicativa nº 6.

3.7.3 Provisões para devedores duvidosos – Contas a receber por Aluguéis/Reembolso:

As provisões para devedores duvidosos são lançadas quando há inadimplência de mais de três meses de determinado locatário/contrato, sendo provisionado 100% dos valores em atraso superior a este prazo, inclusive considerando as parcelas à vencer deste mesmo locatário/contrato inadimplente.

Em 31 de dezembro de 2025 não há Provisão para Devedores Duvidosos (R\$ 6.348 em 31 de dezembro de 2024) e R\$ 11.833 referente a multas a receber (R\$ 11.833 em 31 de dezembro de 2024).

3.8 Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2025		2024	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	276.231,28	22.541	384.590,73	27.481
Total	276.231,28	22.541	384.590,73	27.481

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

A rentabilidade dos fundos é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do fundo investido Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI).

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNPJ: 06.175.696/0001-73, para o exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram emitidas em 15 de janeiro de 2026, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado o montante de R\$ 4.299 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 2.719) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui montante de R\$ 2.028 (R\$ 1.753 em 31 de dezembro de 2024) no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

**PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

4.1.2 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) líquidos na B3 S.A.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possuía a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade de Cotas	2025		Quantidade de Cotas	2024	
				Valor	%(**)		Valor	%(**)
ARCH Edifícios Corporativos FII (a)	AIEC11	Lajes Corporativas	171.835	9.082	3,55%	105.268	4.962	2,18
BTG Pactual Logística FII (b)	BTLG11	Multicategoria	64.411	6.612	0,12%	-	-	-
JS Real Estate Multigestão – FII (c)	JSRE11	Híbrido	320.528	21.309	1,54%	160.431	9.150	0,77
Kinea Oportunidades Real Estate FII (d)	KORE11	Títulos e Val. Mob.	159.909	11.905	1,66%	85.905	7.173	0,89
RBR Properties – FII (e)	RBRP11	Híbrido	237.583	13.269	1,95%	130.617	6.524	1,07
Rio Bravo Renda Corporativa FII (f)	RCRB11	Lajes Corporativas	36.984	5.210	1,00%	1.208	152	0,03
Santander Renda de Aluguéis FII (g)	SARE11	Híbrido	-	-	-	1.042.873	3.817	1,13
Total				67.387			31.778	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

- (a) O AIEC11 é um fundo de investimento imobiliário do segmento de lajes corporativas, administrado pela MAF e gerido pela Arch Capital, investindo diretamente em imóveis comerciais (tijolo). O fundo possui ABL de 22.989 m².

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do AIEC11 foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do AIEC11 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

- (b) O BTLG11 é um fundo imobiliário de logística administrado e gerido pelo BTG Pactual, com portfólio composto por 30 imóveis logísticos (tijolo).

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025 do BTLG11 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 29 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

- (c) O JSRE11 é um fundo híbrido administrado pelo Banco J. Safra e gerido pela Safra Asset Management, investindo em lajes corporativas, outros FIIs e CRIs.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do JSRE11 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do JSRE11 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

- (d) O KORE11 é um fundo imobiliário de lajes corporativas administrado pela Intrag DTVM e gerido pela Kinea Investimentos, com portfólio composto por quatro edifícios corporativos (tijolo).

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025 do KORE11 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 19 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

- (e) O RBRP11 é um fundo híbrido administrado pela BRL Trust e gerido pela RBR Gestão, com investimentos diversificados em imóveis corporativos, galpões e shoppings.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do RBRP11 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do RBRP11 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

- (f) O RCRB11 é um fundo de lajes corporativas administrado e gerido pela Rio Bravo, investindo em imóveis comerciais localizados em grandes centros urbanos. A auditoria independente é realizada pela KPMG.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do RCRB11 foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do RCRB11 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

- (g) O SARE11 é um fundo híbrido administrado pela Santander Securities e gerido pela Santander Brasil Gestão de Recursos, investindo em imóveis comerciais com foco em renda. O fundo é auditado pela PWC.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do SARE11 foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do SARE11 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	31.778	2.412
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário – FII	40.786	35.071
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	(9.295)	(6.486)
Venda de cotas de FII (registradas em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente)	(2.215)	-
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários – FII	5.677	999
Lucro/Prejuízo com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	456	(18)
Provisão IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	200	(200)
Saldo final	67.387	31.778

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve R\$ 5.018 (R\$ 238 em 31 de dezembro de 2024) com rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário – FII.

4.1.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possuía a seguinte composição:

	Título	Securitizadora	Vencimento	Lastro	Juros a.a. (*)	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2025	Valor Contábil em 2024
1	CRI	Habitasec Securitizadora S.A.	23/09/2036	19I0737681	1,40%	CDI	21.339	22.326
2	CRI	Opea Securitizadora S.A.	24/11/2027	22K1202808	2,00%	CDI	19.971	19.964
3	CRI	Opea Securitizadora S.A.	12/12/2031	19L0987016	2,20%	CDI	9.580	9.921
	Total						50.891	52.211

(*) Refere-se a taxa de juros de emissão do papel. No caso de repactuação da taxa, consideramos a taxa repactuada.

**PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

1. O CRI tem como lastro os créditos imobiliários devidos pela devedora Calila Administração e Comércio S.A., CNPJ sob o nº 07.204.217/0003-24, para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Seu foco principal de atuação é de atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica. Essa operação é baseada no risco corporativo da Devedora.

O CRI conta com um conjunto robusto de garantias, que incluem: Fundos de Reserva específicos por série (Sênior, Mezanino e Subordinada), Penhor de Quotas equivalente a 87,16% das quotas da TJPar, Fiança prestada pela Calila Investimentos Ltda., e, após a quitação dos CRI existentes, a constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis, Hipoteca de 1º grau e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização. A securitizadora não assume coobrigação pelas obrigações da devedora ou do patrimônio separado, declarando expressamente a inexistência de regresso contra seu patrimônio comum. A operação está estruturada sob Regime Fiduciário, com a constituição de Patrimônios Separados por série, integrados pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, direitos cedidos fiduciariamente, fundos de reserva, garantias reais e a Conta do Patrimônio Separado, todos segregados do patrimônio da securitizadora e destinados exclusivamente à liquidação dos CRI.

O CRI foi emitido em 23 de setembro de 2019, sendo adquirido pelo Fundo com a taxa CDI + 1,4% ao ano. Não há classificação de risco.

2. O CRI tem como lastro os créditos imobiliários devidos pelo devedor PDC III Fundo de Investimento Imobiliário – FII, CNPJ sob o nº 45.742.299/0001-98, para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 74ª emissão da Opea Securitizadora S.A.

O CRI conta com garantias reais e fiduciárias, constituídas em favor da emissora, consistindo em: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios provenientes da exploração dos imóveis, e (iii) Fundo de Reserva, além da instituição do Regime Fiduciário que dá origem ao Patrimônio Separado, composto pelos créditos imobiliários, garantias e recursos da Conta da Emissão, devidamente segregados do patrimônio da securitizadora e destinados exclusivamente à liquidação dos CRI até seu pagamento integral. Não há coobrigação da securitizadora, tampouco garantia flutuante, sendo que o pagamento aos investidores depende exclusivamente do Patrimônio Separado

O CRI foi emitido em 18 de novembro de 2022, sendo adquirido pelo fundo com a taxa CDI + 2% ao ano. Não há classificação de risco.

3. O CRI tem como lastro os créditos imobiliários devidos pela devedora Natural One S.A. CNPJ sob o nº 08.192.116/0001-81, para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 229ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A. (RB Capital Companhia de Securitização).

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

O CRI possui as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança (fiadores solidários e principais pagadores); (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; e (v) endosso das apólices de seguro do imóvel em favor da emissora. Consta, ainda, coobrigação da Cedente/terceiros (coobrigação indicada na própria identificação da série e fiança prestada pelos fiadores), não havendo coobrigação da securitizadora além das responsabilidades legais de administração do patrimônio separado.

O CRI foi emitido em 16 de dezembro de 2019, sendo adquirido pelo fundo com a taxa CDI + 2,20% ao ano. Não há classificação de risco.

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 podem ser assim demonstradas:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	52.211	-
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários – CRI	11.973	56.094
Apropriação de rendimentos de certificados recebíveis imobiliários – CRI	4.135	1.990
Valorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	4.259	2.529
Amortizações recebidas de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(1.863)	(796)
Juros recebidos de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(7.886)	(4.607)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(11.938)	(2.999)
Saldo final	50.891	52.211

4.1.4 Letras de Créditos Imobiliários (LCI)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário (não possuía em 31 de dezembro de 2024):

LCI	Vencimento	Quantidade	Valor
Caixa Econômica Federal	17/06/2026	3	17.975
Caixa Econômica Federal	26/01/2026	3	37.396
Total		6	55.371

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	-	-
Aquisição de letras de créditos imobiliários – LCI	52.942	-
Apropriação de rendimentos de letras de créditos imobiliários – LCI	2.494	-
Valorização a valor justo de letras de créditos imobiliários – LCI	(65)	-
Saldo final	55.371	--

5 Contas a receber

5.1 Aluguéis a receber - compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 10.980 referente a contas a receber de aluguéis, sendo R\$ 315 de aluguéis vencidos e R\$ 10.665 de aluguéis a vencer (em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$ 19.776, sendo R\$ 10.112 de aluguéis vencidos e R\$ 9.664 de aluguéis a vencer).

Em 31 de dezembro de 2025 não há provisão para devedores duvidosos (R\$ 6.348 em 31 de dezembro de 2024 referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve R\$ 124.676 em receitas de aluguéis (R\$ 122.810 em 31 de dezembro de 2024) e registrou R\$ 16 (reversão de R\$ 2.092 em 31 de dezembro de 2024) referentes à provisão para devedores duvidosos.

5.2 Reembolso de despesas - compreendem despesas de condomínio, IPTU e seguro pagas pelo Fundo a serem reembolsados pelos locatários.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 66 (R\$ 2.416 em 31 de dezembro de 2024) referente IPTU a receber.

Nesta mesma data não há provisão para devedores referente a reembolsos não recebidos e vencidos de exercícios anteriores.

5.3 Parcelas a receber na venda de imóveis - compreendem parcelas a receber referente a venda de imóveis.

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

As parcelas a receber na venda de imóveis são referentes aos imóveis:

Centro Empresarial Dom Pedro alienado em 10 de abril de 2023. O valor total de venda foi de R\$ 30.500. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 32.529, a alienação gerou um prejuízo em regime de caixa de R\$ 2.029. Todas as parcelas foram corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada da data da alienação até o efetivo pagamento. O Fundo recebeu o valor total de R\$ 36.986, não havendo saldo em aberto.

Condomínio Edifício Faria Lima alienado em 14 de março de 2024. O valor total de venda foi de R\$ 95.000. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 51.659, a alienação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 43.340. Todas as parcelas serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada da data da alienação até o efetivo pagamento. O valor já recebido totaliza R\$ 96.780, permanecendo em aberto o montante de R\$ 11.508.

Condomínio Brasilinterpart alienado em 2 de dezembro de 2024. O valor total de venda foi de R\$ 1.949. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 1.228, a alienação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 721. Todas as parcelas foram corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada da data da alienação até o efetivo pagamento. O Fundo recebeu o valor total de R\$ 2.017, não havendo saldo em aberto.

Edifício Prado Velho alienado em 28 de fevereiro de 2025. O valor total de venda foi de R\$ 43.559. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 24.869, a alienação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 18.690. As parcelas não serão corrigidas. O valor já recebido totaliza R\$ 17.424, permanecendo em aberto o montante de R\$ 26.135.

Conjunto Transatlântico alienado em 09 de maio de 2025. O valor total de venda foi de R\$ 3.300. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 2.429, a alienação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 871. Todas as parcelas foram corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada da data da alienação até o efetivo pagamento. O valor já recebido totaliza R\$ 500, permanecendo em aberto o montante de R\$ 2.906.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui um adiantamento de (R\$3.417) ((R\$ 2.334) em 31 de dezembro de 2024) referente a venda do imóvel Edifício Alegria.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 40.549 referente as parcelas a receber na venda de imóveis, (em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$ 34.582).

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo das contas a receber por venda de imóveis, sofreu um ajuste a valor presente no seu reconhecimento inicial, referente aos juros a incorrer, no montante de R\$4.628. A taxa de juros utilizada é de 12,92% ao ano referente a curva pré-fixada do CDI. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriado o montante de R\$2.409 de juros deste ajuste a valor presente, restando um saldo a apropriar de R\$ 2.219 (não possuía em 31 de dezembro de 2024).

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

5.4 Multas a receber - compreendem as multas a receber referente a quebras contratuais ou por atrasos nos pagamentos.

A multa de R\$ 11.833 presente no balanço patrimonial é referente ao não cumprimento das obrigações e prazos da construtora contratada para as obras de retrofit e expansão no edifício Martiniano.

Há o lançamento do valor total da devida multa em Provisão de Devedores Duvidosos ("PDD") pois a empresa contratada realizou o pedido de recuperação judicial, ajuizado em 10 de julho de 2023, sendo o pedido do credor reconhecido e listado na Classe III - Credores Quirografários na relação de credores que trata o art. 7º, § 2 da lei 11.101/2005.

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

6 Propriedades para investimento

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2024			Movimentação em 2025				Saldo em 31/12/2025	
	Valor justo	% de participação	Alienação de imóveis	Resultado na venda de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Custo de Aquisição	Benfeitoria (*)	Valor justo	% de participação
Centro Empresarial Teleporto	18.500	5,55%	-	-	(3.548)	-	493	15.445	5,55%
Conjunto Transatlântico (c)	6.700	6,94%	(3.300)	1.067	(267)	-	-	4.200	5,00%
Centro Empr. São Paulo – Cenesp	8.800	1,43%	-	-	(584)	-	92	8.308	1,43%
Edifício Paulista Star	212.800	100,00%	-	-	(11.540)	-	466	201.726	100,00%
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	34.599	40,00%	-	-	(3.553)	-	382	31.428	40,00%
Edifício Berrini One (d) e (e)	214.600	33,14%	(89.101)	18.907	(6.920)	-	554	138.040	21,00%
Edifício Alegria	55.100	100,00%	-	-	2.000	-	39	57.139	100,00%
Edifício Martiniano	307.600	100,00%	-	-	(18.454)	-	5.812	294.958	100,00%
Edifício Jatobá	93.950	50,00%	-	-	6.943	-	8	100.901	50,00%
Edifício Guaíba	47.600	100,00%	-	-	6.645	-	1.159	55.404	100,00%
Edifício Prado Velho (b)	39.600	100,00%	(43.559)	3.959	-	-	-	-	-
Centro Empresarial Sêneca	275.201	100,00%	-	-	(21.203)	-	3	254.001	100,00%
Edifício Taboão	47.600	100,00%	-	-	(4.400)	-	-	43.200	100,00%
Edifício Chucrí Zaidan	368.600	100,00%	-	-	(17.543)	-	351	351.408	100,00%
Total	1.731.250	-	(133.741)	23.933	(72.424)	-	9.357	1.556.158	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Alienação de imóveis

- (a) Conforme divulgado no fato relevante de 05 de março de 2024, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 14 de junho de 2023 e 21 de setembro de 2023, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que foram cumpridas as condições precedentes ao início do fluxo de pagamentos referentes à venda do ativo Edifício Alegria localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
- (b) Conforme divulgado no fato relevante de 28 de fevereiro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda por meio do qual se comprometeu a alienar, em caráter irrevogável e irretratável, o imóvel Edifício Prado Velho situado na Rua Francisco Nunes n.º 1.395, esquina com a Rua Iapó, n.º 1.408, no Município de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 80215-202. A alienação do imóvel se deu pelo preço total de R\$ 43.559, equivalente a R\$ 4.753,36/m² (quatro mil, setecentos e cinquenta e três reais e trinta e seis centavos por metro quadrado), a ser pago da seguinte forma: I. Parcela CVC: R\$ 8.377 recebida pelo Fundo nesta data; II. Saldo do Preço: R\$ 35.182, a ser recebido em 4 (quatro) prestações semestrais e sucessivas, vencendo-se a primeira dentro de 6 (seis) meses contados desta data, conforme fluxo abaixo: (i) Parcela 6 Meses: R\$ 9.047; (ii) Parcela 12 Meses: R\$ 8.879; (iii) Parcela 18 Meses: R\$ 8.712; (iv) Parcela 24 Meses: R\$ 8.544.
- (c) Conforme divulgado no fato relevante de 09 de maio de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda por meio do qual se comprometeu a alienar, em caráter irrevogável e irretratável, o imóvel Conjunto Transatlântico localizado na Rua Verbo Divino n.º 1488 e Rua José Guerra n.º 130, na Chácara Santo Antônio, e que representa 526,18 m² de ABL, pelo montante total de R\$3.300. O preço será pago da seguinte forma: (i) Parcela CVC: R\$ 500 recebida pelo Fundo nesta data contra a assinatura do CVC; (ii) Parcela Intermediária: R\$ 1.400, a ser recebida pelo Fundo até o dia 30 de março de 2026; (iii) Parcela Final: R\$ 1.400, a ser recebida pelo Fundo até o dia 30 de setembro de 2026. A Parcela Intermediária e a Parcela Final serão corrigidas pela variação do Índice geral de Preços ao Consumidor – IPCA, divulgado pelo IBGE, acrescido de juros de 3% (três por cento) ao ano, calculados a partir da presente data até cada respectivo pagamento.
- (d) Conforme divulgado no fato relevante de 15 de maio de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual concluiu a venda dos conjuntos n.º 281, 291, 321 e 331 do Edifício Berrini One localizado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 105, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Em contrapartida à venda do imóvel, o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R\$ 68.138, equivalente a R\$ 23.000/m².
- (e) Conforme divulgado no fato relevante de 15 de outubro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual concluiu a venda dos conjuntos n.º 91 e 92 do Edifício Berrini One localizado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 105, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Em contrapartida à venda do imóvel, o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R\$ 20.962, equivalente a R\$ 23.000/m².

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

6.1.1 ***Descrição das propriedades para investimento***

Edifício Chucri Zaidan

100% do imóvel (21.906 m² de área privativa)
Avenida Chucri Zaidan, nº 2.460, na Vila Cordeiro, na Capital do Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Edifício Martiniano

100% do imóvel - 22 unidades (20.060 m² de área privativa)
Rua Martiniano de Carvalho, nº 851, Bela Vista, na Capital do Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Centro Empresarial Sêneca

100% do imóvel (26.963 m² de área privativa)
Rua Braz Leme, nº 1000, Santana, na Capital do Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Edifício Berrini One

21,00% do imóvel - 15 unidades (6.924 m² de área privativa).
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, na Capital do Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Edifício Paulista Star

100% do imóvel - 16 unidades (13.702 m² de área privativa).
Alameda Campinas, nº 1.070, Jardim Paulista, na Capital do Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Edifício Jatobá

50,00% das Lojas 1 e 2, 101 a 1402 (2 conjuntos por andar) (16.739 m² de área privativa).
Alameda Araguaia, nº 2.550, e Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 939, em Tamboré, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Edifício Alegria

100% do imóvel (19.049 m² de área privativa)
Rua Alegria, 96 Brás, na Capital do Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Edifício Guaíba

100% do imóvel. (10.665 m² de área privativa).
Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Edifício Taboão

100% do imóvel (16.448 m² de área construída).
Rua José Maria, 80, no município de Taboão da Serra, no Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Edifício Prado Velho

0% do imóvel (7.708 m² de área privativa).
Rua Francisco Nunes, nº 1.395, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Edifício Roberto Sampaio Ferreira

40% do imóvel, Conjuntos 51, 111, 121, 141, 151 e 161 (3.520 m² de área privativa).
Rua Flórida, nº 1.595, na Berrini, na Capital do Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Centro Empresarial Teleporto

5,55% do imóvel, Conjuntos 601, 602, 603, 604, 605 e 606 (2.310 m² de área privativa).
Av. Presidente Vargas, nº 3.131, na Capital do Estado do Rio de Janeiro.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Centro Empresarial São Paulo - Cenesp

1,43% do imóvel, 1º andar do Bloco E - (2 unidades) (3.070 m² de área privativa).
Av. Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bairro Jardim São Luís, Santo Amaro, na Capital do Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

Conjunto Transatlântico

5,00% do imóvel, Conjuntos 61, 62 e 64 (1.052 m² de área privativa)
Rua Verbo Divino, nº 1488, na Chácara Santo Antonio, na Capital do Estado de São Paulo.
Estágio: 100% desenvolvido
Característica: laje corporativa

6.1.2 Valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2025, estão registradas ao valor justo com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitidos em 11 de dezembro de 2025, com dados de 01 de novembro de 2025. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração dos laudos:

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Imóvel	2025	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
	Taxa de Desconto % a.a.		
Edifício Berrini One	8,00% - 9,00% a.a.	8,00% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	8,50% - 9,50% a.a.	8,50% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	9,00% - 10,00% a.a.	8,75 a.a.	10 anos
Edifício Alegria	18% a.a.	-	10 anos
Edifício Guaíba	10,25% - 11,25% a.a.	10,00 a.a.	10 anos
Edifício Taboão	11,00% - 12,00% a.a.	10,50% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	9,00% - 10,00% a.a.	9,00% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Teleporto	10,25% - 11,25% a.a.	9,75% a.a.	10 anos
Centro Empresarial São Paulo (Cenesp)	9,75% - 10,75% a.a.	9,75% a.a.	10 anos
Conjunto Transatlântico	9,75% - 10,75% a.a.	9,50% a.a.	10 anos
Edifício Martiniano	8,25% - 9,25% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Edifício Chucrí Zaidan	8,25% - 9,25% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Sêneca	9,00% - 10,00% a.a.	8,50% a.a.	10 anos

As propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2024, estão registradas ao valor justo com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitidos em 18 de dezembro de 2024, com dados de 1 de novembro de 2024. Entre 30 de novembro e 31 de dezembro de 2024, a administração avaliou eventos de distratos de contratos de locação, novos locatários, etc, que pudessem impactar a avaliação dos respectivos valores justos dos imóveis. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Para o Edifício Alegria houve alteração no método de avaliação para considerar a venda do imóvel e o recebimento futuro com base em condições previstas no respectivo contrato. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração dos laudos:

Imóvel	2024	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
	Taxa de Desconto % a.a.		
Edifício Berrini One	7,50% - 8,50% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	7,75% - 8,75% a.a.	7,75% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	8,25% - 9,25% a.a.	8,25 a.a.	10 anos
Edifício Alegria	18% a.a.	-	10 anos
Edifício Guaíba	10,00% - 11,00% a.a.	9,50 a.a.	10 anos
Edifício Taboão	10,50% - 11,50% a.a.	10,00% a.a.	10 anos
Edifício Prado Velho	9,25% - 10,25% a.a.	9,00% a.a.	10 anos
Edifício Antônio das Chagas	9,00% - 10,00% a.a.	8,50% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	8,50% - 9,50% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Teleporto	9,75% - 10,75% a.a.	9,25% a.a.	10 anos
Centro Empresarial São Paulo (Cenesp)	9,50% - 10,50% a.a.	9,50% a.a.	10 anos
Conjunto Transatlântico	9,25% - 10,25% a.a.	8,75% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	8,75% - 9,75% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Edifício Martiniano	7,75% - 8,75% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
Edifício Chucrí Zaidan	7,75% - 8,75% a.a.	7,75% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Sêneca	8,25% - 9,25% a.a.	8,25% a.a.	10 anos

6.1.3 Coberturas de seguros

Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis para renda encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

6.1.4 Obrigações na aquisição de imóveis

A obrigação na aquisição de imóveis é referente ao pagamento de um CRI que onerava o ativo desde a aquisição do imóvel Edifício Chucrí Zaidan, concluído em 04 de outubro de 2019. O CRI tem duração até 15 de dezembro de 2028 e uma remuneração de 100% do CDI mais 1,65% a.a.

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa referente à remuneração do CRI foi de R\$ 6.929, demonstrado na rubrica 'Juros e correção monetária das parcelas de securitização referente a aquisição de imóvel' na DRE (R\$ 7.068 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 43.297 referente ao saldo devedor do CRI (R\$ 53.847 em 31 de dezembro de 2024).

Saldo Anterior	53.847
Juros	6.929
Pagamento de Juros	(7.478)
Amortização	(9.677)
Securitizadora	(324)
Saldo Final	43.297

7 Remuneração da administradora

7.1 Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, será devida à Administradora a quantia equivalente a:

- 1,0% ao ano ("Taxa de Administração Global") sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos períodos em que as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável;

- 1,0% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, quando não for aplicável a hipótese acima.

A Administradora terá direito a uma taxa de 0,027% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, enquanto o Gestor receberá a diferença entre a Taxa de Administração Global e a taxa devida à Administradora.

A taxa de administração será calculada diariamente e paga mensalmente até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R\$ 13.284 (R\$ 13.862 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) a título de taxa de administração.

O Fundo não prevê em seu regulamento a cobrança de taxa de performance.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Os resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente farão jus aos cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2025	2024
Caixa líquido das atividades operacionais	112.886	89.168
Resultado com venda de imóveis (*)	38.242	33.448
Resultado na venda de CRI	-	5
Resultado na venda de FII	456	(22)
Reembolso de despesas	(359)	(861)
Base de cálculo	151.225	121.738
Resultado mínimo a distribuir - 95%	143.664	115.652
Rendimentos apropriados no exercício	148.312	119.122
Pagamento nos exercícios (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	9.224	14.181
Resultado do exercício distribuído	130.561	109.900
Total pago no exercício	139.785	124.081
Resultados dos exercícios a distribuir	17.751	9.224

(*) O resultado com venda de imóveis são referentes as vendas dos imóveis Edifício Berrini One Edifício Brasilinterpart, Centro Empresarial Dom Pedro, Edifício Faria Lima, Edifício Prado Velho e Conjunto Transatlântico. O lucro apurado no exercício na venda e no recebimento das parcelas dos imóveis Edifício Berrini One Edifício Brasilinterpart, Edifício Faria Lima, Edifício Prado Velho e Conjunto Transatlântico foi de R\$ 38.375. O Centro Empresarial Dom Pedro gerou prejuízo no exercício de R\$ (133).

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

9 Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de outubro de 2007, correspondente a 40.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 40.876, entre 06 de novembro de 2007 e 17 de abril de 2008.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 24 de julho de 2008, correspondente a 40.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 41.456, entre 28 de julho de 2008 e 31 de outubro de 2008.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 02 de outubro de 2009, correspondente a 70.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.097,89 (um mil e noventa e sete reais e oitenta e nove centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 76.780, no período de 15 de outubro de 2009 e 19 de novembro de 2009.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de julho de 2010, correspondente a 130.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.177,48 (um mil, cento e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 152.279, entre 04 de agosto de 2010 e 28 de setembro de 2010.

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de maio de 2011, correspondente a 120.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.374,14 (um mil, trezentos e setenta e quatro reais e quatorze centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 162.000, entre 19 de maio de 2011 e 07 de novembro de 2011.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de abril de 2012, correspondente a 200.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.641,60 (um mil seiscentos e quarenta e um reais e sessenta centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 326.457, entre 18 de abril de 2012 e 10 de maio de 2012.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 18 de outubro de 2012, correspondente a 300.000 cotas, sendo 138.310 cotas subscritas e integralizadas ao valor nominal unitário de R\$ 1.760,95 (um mil setecentos e sessenta reais e noventa e cinco centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 243.016, entre 12 de novembro de 2012 e 18 de maio de 2013.

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Na abertura dos mercados de 20 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 19 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 19 de abril de 2018.

	Quantidade de cotas	Valor da cota
Saldo final em 19 de abril de 2018	738.310	1.507,487281
Saldo inicial em 20 de abril de 2018	7.383.100	150,748728

A oitava emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de agosto de 2019, correspondente a 3.429.061 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 139,98 (cento e trinta e nove reais e noventa e oito centavos) totalizando R\$ 480.000, encerrada em 3 de outubro de 2019.

A nona emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 06 de outubro de 2020, correspondente a 1.005.606 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 149,49 (cento e quarenta e nove reais e quarenta e nove centavos) totalizando R\$ 145.250, encerrada em 03 de dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está dividido por 11.817.767 cotas (11.817.767 cotas em 31 de dezembro de 2024), com valor unitário de R\$ 147,726465 (R\$ 154,445331 em 31 de dezembro de 2024), totalizando R\$ 1.745.798 (R\$ 1.825.200 em 31 de dezembro de 2024).

10 Condições para emissões e amortizações

A Assembleia Geral de Cotistas pode deliberar sobre novas emissões de cotas, definindo termos e condições, como a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado. O volume de cotas emitidas será sugerido pelo Gestor e pode ser aumentado conforme a regulamentação. O preço de emissão será baseado no valor patrimonial, perspectivas de rentabilidade ou valor de mercado das cotas. Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas, podendo ceder esse direito entre si ou a terceiros. A integralização de cotas pode ser feita com imóveis, desde que avaliada por empresa especializada e aprovada pela Assembleia. O prazo para subscrição é determinado pela regulamentação, e uma nova distribuição só pode ocorrer após a subscrição ou cancelamento da anterior.

A critério do Gestor, as cotas poderão ser amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados a disponibilidade de caixa do Fundo e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral Extraordinária a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pela Administradora aos cotistas.

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortizações de cotas do Fundo.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora e gestora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGRE11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2025	Data	Valor da cota em 2024
31/01/2025	99,05	31/01/2024	133,45
28/02/2025	101,98	29/02/2024	130,43
31/03/2025	111,26	28/03/2024	130,48
30/04/2025	118,72	30/04/2024	124,19
30/05/2025	114,99	31/05/2024	118,10
30/06/2025	119,91	28/06/2024	119,35
31/07/2025	111,20	31/07/2024	117,01
29/08/2025	113,30	30/08/2024	113,79
30/09/2025	123,44	30/09/2024	104,41
31/10/2025	116,87	31/10/2024	106,11
28/11/2025	119,75	29/11/2024	102,30
30/12/2025	124,01	30/12/2024	103,60

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 4,16% (7,98% em 31 de dezembro de 2024).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 8,96% (7,19% em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

14 Encargos debitados ao Fundo

	2025		2024	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	(13.284)	(0,72)	(13.862)	(0,76)
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	(595)	(0,03)	(627)	0,03
Auditoria e custódia	(370)	(0,02)	(719)	0,04
Taxa de fiscalização CVM	(57)	(0,00)	(57)	0,00
CETIP	(257)	(0,01)	(187)	0,01
Outras despesas	325	0,02	(487)	0,03
Total despesas administrativas	(14.238)	0,76	(15.939)	0,87

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 1.839.734 (R\$ 1.812.055 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

15 Tributação

15.1 Fundo

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

15.2 Cotistas

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui demandas judiciais de natureza trabalhista e civil que são classificadas com probabilidade de perda possível, com contingências totais atualizadas estimadas em R\$ 351 e R\$ 2.138, respectivamente (R\$ 249 e R\$ 10 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração do Fundo são prestados pelo Banco Genial S.A.

18 Partes relacionadas

O Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

19 Mensuração ao Valor Justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 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 e propriedades para investimento 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 de Valores, 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.

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 nº 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos	2025			Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	22.541	-	22.541
Letras Financeiras do Tesouro – LFTs	11.648	-	-	11.648
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	67.387	-	-	67.387
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	50.891	-	50.891
Propriedades para Investimento	-	-	1.556.158	1.556.158
Total do ativo	79.035	73.432	1.556.158	<u>1.708.625</u>

Ativos	2024			Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	27.481	-	27.481
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	31.778	-	-	31.778
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	52.211	-	52.211
Propriedades para Investimento	-	-	1.731.250	1.731.250
Total do ativo	31.778	79.692	1.731.250	<u>1.842.720</u>

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

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

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

20.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (i) taxas de juros;
- (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (iii) flutuações cambiais;
- (iv) inflação;
- (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (vi) política fiscal;
- (vii) instabilidade social e política; e
- (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

20.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

20.2 Riscos relativos ao Fundo

20.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.2.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

20.2.3 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a regulamentação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

20.2.4 Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

20.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- i. Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.
- ii. Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

- iii. Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

20.2.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

20.2.7 Riscos relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários.

Considerando que o fundo poderá adquirir imóveis os quais a cessão de recebíveis foram antecipadas, existe o risco de:

- i. Caso a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, poderá gerar ao Fundo diminuição de ganhos ou até prejuízo;
- ii. De execução de garantias em razão da cessão de recebíveis dos imóveis os quais o Fundo desta forma. No caso em que ocorrer o inadimplemento de qualquer uma das obrigações garantidas relacionadas a cessão dos direitos creditórios, poderão ser executadas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

20.2.8 Risco atrelados ao Desenvolvimento de Projetos

Considerando que o Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção, ou ter em seu portfólio imóveis em processo de renovação (retrofit), existem os riscos de:

- i. Riscos de Atrasos e/ou não Conclusão de Obras: o construtor dos referidos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras. Ou ainda, por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Tais hipóteses poderão impactar no prazo e custos estimados para conclusão das obras e início da comercialização ou recebimento de receitas de locação de áreas do novo imóvel.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

- ii. Risco de Aumento dos Custos de Construção: a depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos, o Fundo poderá estar sujeito a eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais para que os referidos empreendimentos sejam concluídos.

20.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

20.3.1 *Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo*

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

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

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

20.3.2 *Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)*

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

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

20.3.3 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

20.3.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

20.3.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

20.3.6 Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

20.3.7 Risco de vacância

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

20.3.8 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

20.3.9 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

20.3.11 Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá 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.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

20.4 Gerenciamento de riscos

20.4.1 Risco de crédito

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa uma série de controles, entre eles o controle de exposição por emissor dos ativos com limites pré definidos por um comitê, e para cada produto novo, ele é submetido ao comitê para a análise do riscos envolvidos.

20.4.2 Risco de liquidez

A administradora faz a análise do caixa do fundo com o objetivo de gerar liquidez e cumprir as obrigações de pagamentos como despesas recorrentes do Fundo, parcelas de imóveis adquiridos, e etc.

20.4.3 Risco de mercado

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados e dos fundos de terceiros nos quais investimos, através do acompanhamento dos valores de suas cotas a mercado e avalia os valores dos ativos imobiliários presentes nas carteiras em comitês periódicos com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.4.4 Risco operacional

Apesar dos processos e serviços serem altamente interligados e supervisionados por pessoas com experiência em mercado financeiro, existe, na Administradora, a área de *Legal Entity Management* responsável pelo mapeamento e fluxograma das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los e minimizar possíveis riscos. Para tanto, eventuais erros operacionais e falhas são detectados imediatamente para que as devidas providências sejam tomadas no mesmo momento.

Com este objetivo, disponibilizamos a todos os nossos colaboradores, em nossa intranet, um Manual de Procedimentos Internos no qual os objetivos e responsabilidades das funções de *Back-Office* e *Front-Office* estão definidos. Além disso, as áreas Jurídico, *Compliance* e *Legal Entity Management* são responsáveis pelo cumprimento das normas, certificando a observância das exigências legais e regulatórias, permitindo que a instituição atue preventivamente em relação a seus riscos operacionais.

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e *reports* relativos às suas atividades e escalar imediatamente para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido, que possam impactar as informações a serem reportadas.

As premissas adotadas baseiam-se em projeções de desempenho futuro que podem se revelar inexatas. Não é possível assegurar ao investidor que essas projeções serão comprovadamente exatas uma vez que os modelos de valuation podem apresentar determinadas limitações. Adicionalmente, em função de critérios qualitativos e das incertezas inerentes às projeções, não há garantia de que as premissas e conclusões do estudo serão concretizados.

Além disso, cada gestor deve identificar os relatórios periódicos relativos à sua área de atuação; supervisionar a produção dos relatórios periódicos, garantindo que não haja erros na elaboração das informações e desenhar procedimentos para registrar e manter seus respectivos arquivos organizados.

21 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. pela relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerencias no seu cliente ou promover os interesses deste.

22 Alterações estatutárias

27/05/2024 – Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária deliberou de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, como gestor do Fundo, a substituição da Atual Administradora do Fundo por Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001- 55, como administrador e custodiante do Fundo,

PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir as alterações citadas e para adaptá-lo à Resolução CVM nº 175, inclusive para fins de descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais, sem qualquer majoração da taxa de administração do Fundo e aperfeiçoamento da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos.

Conforme fato relevante divulgado em 10 de julho de 2024, a data de transferência do Fundo foi realizada em 12 de julho de 2024.

Dessa forma, a partir da abertura dos mercados nos quais as cotas do Fundo são negociadas do dia 15 de julho de 2024, primeiro dia útil após a Data de Transferência, o Fundo passará a ser denominado “Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, com o novo nome de pregão “FII HGRE PAX” e continuará com o mesmo código de negociação “HGRE11”.

26/02/2025 - Instrumento Particular de Alteração deliberou de forma conjunta a adequação do regulamento do fundo à Resolução CVM nº 175/2022.

23 Eventos subsequentes

A Administradora não possui conhecimento de eventos subsequentes até a data de aprovação para emissão e divulgação das demonstrações financeiras.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4