

Demonstrações Financeiras

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII (anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Balanços patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII (anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora") São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII 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 em Imobiliários.

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.

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\$ 209.500 mil, que representava 99,61% 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 7 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 7 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 elaborados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, 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 31 de março de 2025, sem modificação.

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 em Imobiliários 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.
- Concluimos 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, 30 de março de 2026.

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



Henrique Furtado Maduro
Contador CRC SP-291892/O

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Disponibilidades		1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa		8.359	3,97%	2.964	1,16%
		8.360	3,97%	2.965	1,16%
Valores a receber					
Outros valores a receber		43	0,03%	59	0,03%
		43	0,03%	59	0,03%
Ativo não circulante					
Investimento					
Propriedades para investimento	7				
Imóveis acabados		209.500	99,61%	255.735	99,83%
		209.500	99,61%	255.735	99,83%
Total do ativo		217.903	103,61%	258.759	101,02%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Valor retido para renda mensal garantida	8	-	0,00%	834	0,33%
Rendimentos a distribuir	11	1.000	0,48%	1.200	0,47%
Taxa de administração e gestão	12	175	0,08%	174	0,07%
Auditoria e custódia		101	0,05%	55	0,02%
Provisões e contas a pagar		6.300	3,00%	324	0,13%
		7.576	3,61%	2.587	1,02%
Total do passivo		7.576	3,61%	2.587	1,02%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		200.000	95,09%	200.000	78,07%
Gastos com colocação de cotas		(4.482)	(2,13%)	(4.482)	(1,75%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	11	(69.620)	(33,10%)	(57.620)	(22,49%)
Lucros acumulados		84.429	40,14%	118.274	46,17%
Total do patrimônio líquido	10	210.327	100,00%	256.172	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		217.903	103,61%	258.759	101,02%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7.4	32.347	22.381
		32.347	22.381
Propriedades para investimento			
Receitas de renda garantida	8	834	9.167
Lucro na venda de imóveis	7.2	2.393	102
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.3	(46.096)	(5.193)
		(42.869)	4.076
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(694)	-
Despesas de condomínio	13	(6.821)	(5.208)
		(7.515)	(5.208)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(18.037)	21.249
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	-	96
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	6	-	70
		-	166
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(18.037)	21.415
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	4	743	416
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(167)	(94)
		576	322
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	13	(14.049)	(9.609)
Taxa de administração e gestão	12 e 13	(2.055)	(2.101)
Despesas de auditoria e custódia	13	(134)	(185)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(30)	(30)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(33)	(18)
Outras despesas operacionais	13	(83)	(145)
		(16.384)	(12.088)
Lucro líquido dos exercícios		(33.845)	9.649
Quantidade de cotas em circulação		2.000.000	2.000.000
Lucro por cota - R\$		(16,92)	4,82
Valor patrimonial da cota - R\$		105,16	128,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII
(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		200.000	(4.482)	(42.220)	108.625	261.923
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(15.400)	-	(15.400)
Resultado do exercício		-	-		9.649	9.649
Saldos em 31 de dezembro de 2024	10	200.000	(4.482)	(57.620)	118.274	256.172
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(12.000)	-	(12.000)
Resultado do exercício		-	-	-	(33.845)	(33.845)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	10	200.000	(4.482)	(69.620)	84.429	210.327

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	32.347	22.381
Rendimentos de cotas renda fixa	743	416
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(167)	(94)
Pagamento de despesas de consultoria	(14.049)	(9.609)
Pagamento de despesas de condomínio	(6.821)	(5.208)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(2.054)	(2.090)
Pagamento de tributos municipais e federais	(694)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(88)	(223)
Pagamento de despesas Anbima	(4)	(4)
Pagamento de taxa B3	(17)	(13)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(30)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(79)	(205)
Caixa líquido das atividades operacionais	9.087	5.321
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos incrementais de imóveis para renda	(40)	(1.639)
Venda de propriedade para investimento	8.548	395
Recebimento antecipado de vendas	-	324
Resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	-	1.700
Juros com letras de créditos imobiliários (LCI)	-	679
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	1.326
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	6.521
Juros de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	153
Caixa líquido das atividades de investimento	8.508	9.459
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(12.200)	(15.700)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(12.200)	(15.700)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	5.395	(920)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.965	3.885
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	8.360	2.965
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	(33.845)	9.649
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	46.096	5.193
Lucro (prejuízo) na venda de imóveis para venda	(2.393)	(102)
Receitas de renda garantida	(834)	(9.167)
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	(96)
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	-	(70)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	16	(59)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	47	(27)
Caixa líquido das atividades operacionais	9.087	5.321

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII** ("Fundo"), anteriormente denominado Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº 175/22 e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, foi constituído em 27 de novembro de 2020 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 31 de maio de 2021.

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

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista no anexo normativo III da Resolução CVM 175, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis, operados pela administradora imobiliária, no segmento residencial ou não residencial localizados em todo o território nacional.

O Fundo poderá buscar a rentabilização das cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Imóveis, bem como a partir da (i) realização de desinvestimentos oportunistas de tais Imóveis; ou (ii) cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos do regulamento.

O Fundo é destinado a investidores em geral, qualificados ou não, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código VCRR11. O preço de fechamento do dia 30 de dezembro de 2025 foi de R\$ 67,74 (sessenta e sete reais e setenta e quatro centavos), (29 de dezembro de 2024 foi de R\$ 60,10 (sessenta reais e dez centavos).

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Mês	Preço de fechamento 2025	Preço de fechamento 2024
Janeiro	58,60	71,00
Fevereiro	56,99	71,98
Março	56,62	73,15
Abril	60,48	69,80
Maio	62,77	66,94
Junho	66,00	64,20
Julho	64,85	68,65
Agosto	64,00	70,70
Setembro	67,00	67,00
Outubro	68,99	66,79
Novembro	69,98	63,04
Dezembro	67,74	60,10

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e os serviços de gestão competem à Pátria VBI Securities Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Resolução CVM 175/22 e Instrução CVM nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos podem vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com vencimento inferior a 90 dias.

3.3. Instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento**

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

- **Reconhecimento inicial dos 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, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

- **Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado ("VJR"): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

- **Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de apresentação**

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

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Provisões e contas a pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025.

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

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.

(i) 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.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4. Propriedades para investimento

Inicialmente as propriedades para investimento são inicialmente contabilizadas pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como: taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas e apresentadas ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

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.

3.6. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

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, possam ser consideradas mais relevantes, e possam sofrer variações no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização técnica 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;
- Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo das propriedades para investimento 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 e os parâmetros considerados para a avaliação a valor justo estão descritos na nota explicativa nº 9.
- Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (aluguéis a receber): a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 180 dias e para todos os valores dos créditos renegociados.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são compostas conforme as seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundo de investimento (nível 2)

31 de dezembro de 2025			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	8.359	3,97%
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	1	0,00%
Total		8.360	3,97%

31 de dezembro de 2024			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	2.964	1,16%
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	1	0,00%
Total		2.965	1,16%

- (a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro do Fundo de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), CNPJ: 06.175.696/0001-73, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02/07/2004 e destina-se ao público em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como “renda fixa”, as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 743 (2024 - R\$ 416), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundos de renda fixa”.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

5. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária

6.1.1. Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possui saldo de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou movimentação com certificados de recebíveis imobiliários.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo movimentou os seguintes valores com certificados de recebíveis imobiliários:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.904
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(1.326)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	(6.521)
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(153)
Juros de certificados de recebíveis imobiliários	96
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

6.1.2. Letras de créditos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui saldo de investimentos em letras de créditos imobiliários.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou movimentação com letras de créditos imobiliários

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo movimentou os seguintes valores com letras de créditos imobiliários:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.309
Resgate de letras de créditos imobiliários	(1.700)
Juros com letras de créditos imobiliários	(679)
Receitas de letras de créditos imobiliários	70
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedade para investimento

7.1. Descrição das propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os imóveis integrantes na carteira do Fundo estão abaixo relacionados e as principais características descritas abaixo:

Cyrela For You

Denominação:	Cyrela For You
Endereço:	Rua Joaquim Távora, 241 - Vila Mariana - São Paulo -SP
Descrição:	Trata-se de um imóvel não residencial com destinação comercial
Área total:	2.079,72 m ²
Área privativa:	1.438,00 m ²
Registro:	Cartório de 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP sob a Matrícula nº 127.622
Andamento da obra:	Concluída

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outros Pactos celebrado em 17 de maio de 2021, o Fundo adquiriu quarenta e oito unidades autônomas não residenciais , studios para uso de serviços de hospedagem ou moradia, que compõem o Subcondomínio Serviços de Moradia do Empreendimento Cyrela For You, que consiste em um imóvel localizado na Rua Carlos Petit, nº 205, 215 e 225 e na Rua Joaquim Távora, nº 229, 231, 239, 241, 247, 249 e 259 objeto da matrícula nº 127.622 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial e não residencial), com memorial de incorporação registrado em 9 de outubro de 2019 e 23 de janeiro de 2020, sob o R.05/M.124.840 e AV.1/M.127.622, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Cyrela On The Parc By Yoo

Denominação:	Cyrela On The Parc By Yoo
Endereço:	Avenida Professor Ascendino Reis, 1.300 - Vila Clementino - SP
Descrição:	Trata-se de um imóvel residencial
Área total:	5.324,00 m ²
Área privativa:	1.494.50 m ²
Registro:	Cartório de 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP sob a Matrícula nº 233.936
Entrega:	2º semestre de 2024

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outros Pactos celebrado em 17 de maio de 2021, o Fundo adquiriu quarenta e uma unidades autônomas não residenciais, studios para uso de serviços de hospedagem ou moradia, que compõem o “Setor 3 – Serviços de Hospedagem ou Moradia” do Empreendimento Cyrela On The Parc By Yoo, que consiste imóvel localizado na Avenida Professor Ascendido Reis, nº 1.300, 1.362, 1.378 e 1.380, objeto da matrícula nº 233.936 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial e não residencial), com memorial de incorporação registrado em 26 de junho de 2020 e 9 de setembro de 2020, sob o R.03/M.229.915 e AV.1/M.233.936, do 14º Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 22.871. De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) o Fundo pagou R\$ 17.082 a vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago a vista e o valor total, correspondente a R\$ 5.789, ficou retida pelo Fundo em forma de garantia para o pagamento de renda mensal aos cotistas.

Atmosfera Vila Mariana

Denominação:	Atmosfera Vila Mariana
Endereço:	Rua Gregório Serrão, 232 - Vila Mariana - São Paulo - SP
Descrição:	Trata-se de um imóvel residencial e não residencial.
Área total:	2.973,03 m²
Área privativa:	2.828,60 m²
Registro:	Cartório de 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP sob Matrícula nº 127.782
Andamento da obra:	Concluída

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outros Pactos celebrado em 17 de maio de 2021, o Fundo adquiriu cento e treze unidades autônomas, sendo setenta e uma unidades não residenciais, studios para uso de serviços de hospedagem ou moradia (“Unidades Studios NR”), e quarenta e duas unidades residenciais tipo studios (“Unidades Studios R”), que compõem o Setor “2” do Empreendimento Atmosfera Vila Mariana, que consiste em um imóvel localizado na Rua Gregório Serrão, nº 146, 152, 154, 160, 164/166, 172/182, 194, 204, 206, 214 e 218, objeto da matrícula nº 127.782 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial e não residencial) com memorial de incorporação registrado em 14 de novembro de 2019 e 7 de fevereiro de 2020, sob o R.02/M.126.838 e AV.1/M.127.782, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 44.721. De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) o Fundo pagou R\$ 33.402 a vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago à vista e o valor total, correspondente a R\$ 11.319, ficou retida pelo Fundo em forma de garantia para o pagamento de renda mensal aos cotistas.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 01 de outubro de 2024, foi realizado o compromisso de vendas do imóvel designado por Studio Residencial N. 8.020, localizado no 8º pavimento, do “Setor 2” do empreendimento “Atmosfera Vila Mariana”, situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 22,600m², a área comum de 11,570m², sendo 10,234m² de área comum coberta e 1,336m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 34,170m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001368 do terreno do condomínio.”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.416 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 400 o qual é composto por (a) R\$ 376 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 24 ao valor devido a título de corretagem.

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 04 de novembro de 2024, foi realizado o compromisso de vendas do imóvel designado por Studio Residencial N. 8.012, localizado no 8º pavimento, do “Setor 2” do empreendimento “Atmosfera Vila Mariana”, situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 23,300m², a área comum de 12,006m², sendo 10,620m² de área comum coberta e 1,386m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 35,306m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001419 do terreno do condomínio.”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.408 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo preço total, certo e ajustado R\$408 qual é composto por (a) R\$ 383 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel (b) R\$ 25 correspondentes ao valor devido a título de corretagem.

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 07 de novembro de 2024, foi realizado o compromisso de vendas do imóvel designado por Studio Residencial N. 7.012, localizado no 7º pavimento, do “Setor 2” do empreendimento “Atmosfera Vila Mariana”, situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 26,350m², a área comum de 12,489m², sendo 11,048m² de área comum coberta e 1,441m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 38,839m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001477 do terreno do condomínio.”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.387 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo preço total, certo e ajustado R\$435 qual é composto por (a) R\$ 413 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel (b) R\$ 22 correspondentes ao valor devido a título de corretagem que serão pagos pelo comprador diretamente.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 18 de novembro de 2024, foi realizado o compromisso de vendas do imóvel designado por "Studio Residencial N. 8.017", localizado no 8º pavimento, do "Setor 2" do empreendimento "Atmosfera Vila Mariana", situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 26,600m², a área comum de 13,252m², sendo 11,723m² de área comum coberta e 1,529m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 39,852m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001567 do terreno do condomínio.", devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.413 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 450 o qual é composto por (a) R\$ 434 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 16 ao valor devido a título de corretagem que serão pagos pelo comprador diretamente.

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 26 de novembro de 2024, foi realizado o compromisso de vendas do imóvel designado por "Studio Residencial N. 7.008" localizado no 7º pavimento, do "Setor 2" do empreendimento "atmosfera Vila Mariana", situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 26,350m², a área comum de 13,300m², sendo 11,765m² de área comum coberta e 1,535m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 39,650m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001572 do terreno do condomínio.", devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.383 do Cartório de Registro, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 461.000,00 o qual é composto por (a) R\$ 438 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 23 ao valor devido a título de corretagem.

Os compromissos de venda das unidades 8020, 7012, 8012, 8017 e 7008 estão em andamento e atualmente na fase de negociação. Assim que o Fundo recebe os montantes referentes aos financiamentos, a operação avança para a formalização definitiva e o registro das vendas.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 25 de março de 2025, foi realizado o compromisso de venda do imóvel designado por “Unidade de Serviço de Hospedagem ou Moradia nº 5.014, localizada no 5º pavimento, do ‘Setor 2’ do empreendimento ‘Atmosfera Vila Mariana’, situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área privativa de 26,600m², área comum de 13,482m², sendo 11,926m² de área comum coberta e 1,556m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 40,082m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001594 do terreno do condomínio.”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.347 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 038.072.0554-3, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 475, o qual é composto por (a) R\$ 446.365,16 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 28 correspondentes ao valor devido a título de corretagem. O preço da aquisição será pago pelo Comprador ao Vendedor da seguinte forma: (a) R\$ 15 a título de sinal e princípio de pagamento; (b) R\$ 52, condicionados à emissão da escritura do imóvel em favor do Vendedor; e (c) R\$ 380, correspondentes ao saldo do Preço da Aquisição, a serem pagos no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do contrato de financiamento junto à instituição financeira responsável pelo crédito imobiliário, mediante liberação dos recursos na conta do Vendedor.

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 25 de março de 2025, foi realizado o compromisso de venda do imóvel designado por “Unidade de Serviço de Hospedagem ou Moradia nº 4.014, localizada no 4º pavimento, do ‘Setor 2’ do empreendimento ‘Atmosfera Vila Mariana’, situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área privativa de 26,600m², área comum de 13,482m², sendo 11,926m² de área comum coberta e 1,556m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 40,082m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001594 do terreno do condomínio.”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.326 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 038.072.0533-0, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 470, o qual é composto por (a) R\$ 441.945,70 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 28 correspondentes ao valor devido a título de corretagem. O preço da aquisição será pago pelo Comprador ao Vendedor da seguinte forma: (a) R\$ 15 a título de sinal e princípio de pagamento; (b) R\$ 52, condicionados à emissão da escritura do imóvel em favor do Vendedor; e (c) R\$ 375, correspondentes ao saldo do Preço da Aquisição, a serem pagos no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do contrato de financiamento junto à instituição financeira responsável pelo crédito imobiliário, mediante liberação dos recursos na conta do Vendedor.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 25 de março de 2025, foi realizado o compromisso de venda do imóvel designado por “Studio Residencial nº 7.017, localizado no 7º pavimento, do ‘Setor 2’ do empreendimento ‘Atmosfera Vila Mariana’, situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área privativa de 26,600m², área comum de 13,252m², sendo 11,723m² de área comum coberta e 1,529m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 39,852m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001567 do terreno do condomínio.”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.392 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 038.072.0599-3, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 484, o qual é composto por (a) R\$ 455 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 29 correspondentes ao valor devido a título de corretagem. O Preço da Aquisição será pago pelo comprador ao Fundo da seguinte forma: (a) R\$ 15, a título de sinal e princípio de pagamento; (b) R\$ 53, condicionados à emissão da escritura do imóvel em favor do Vendedor; e (c) R\$ 388 correspondentes ao saldo do Preço da Aquisição, a serem pagos em até 60 (sessenta) dias da assinatura do contrato de financiamento, mediante liberação do crédito pela instituição financeira ao vendedor.

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 25 de setembro de 2025, foi realizado o compromisso de venda do imóvel designado por “Unidade de Serviço de Hospedagem ou Moradia nº 5.002, localizada no 5º pavimento, do ‘Setor 2’ do empreendimento ‘Atmosfera Vila Mariana’, situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área privativa de 28,500m², área comum de 14,512m², sendo 12,837m² de área comum coberta e 1,675m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 43,012m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001716 do terreno do condomínio.”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.335 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 038.072.0542-1, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 485, o qual é composto por (a) R\$ 461 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 24 correspondentes ao valor devido a título de corretagem. O preço da aquisição será pago pelo comprador ao vendedor, mediante transferência eletrônica disponível (ted), no valor de R\$ 461, à vista, concomitantemente à assinatura do presente instrumento.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 25 de março de 2024, foi realizado o compromisso de venda do imóvel designado por “Studio Residencial nº 7.007, localizado no 7º pavimento, do ‘Setor 2’ do empreendimento ‘Atmosfera Vila Mariana’, situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área privativa de 30,750m², área comum de 15,409m², sendo 13,630m² de área comum coberta e 1,779m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 46,159m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001822 do terreno do condomínio.”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.382 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 038.072.0589-6, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 558, o qual é composto por (a) R\$ 525.060,60 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 34 correspondentes ao valor devido a título de corretagem. O preço da aquisição será pago pelo comprador ao vendedor mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) para conta corrente de titularidade deste, da seguinte forma: (a) R\$ 225., em parcela única, até o dia 20 de janeiro de 2025, a título de sinal e princípio de pagamento; e (b) R\$ 300, correspondentes ao saldo do Preço da Aquisição, a serem pagos em parcela única, com vencimento até o dia 27 de janeiro de 2025.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo concluiu a vendas dos ativo referente à venda das unidades 3009, 4014, 5002, 5003, 5014, 5017, 6002, 6006, 6014, 7002, 7007, 7008, 7012, 7014, 7017, 8002, 8012, 8017, 8018 e 8020, integrantes do empreendimento “Atmosfera Vila Mariana”, situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, promovendo, ainda, a correspondente ativação e baixa dos custos vinculados às respectivas operações, incluindo ITBI, escrituras, registros e custo, tudo conforme descrito nos respectivos instrumentos de compra e venda celebrados.

Edifício Iconyc

Denominação:	Edifício Iconyc
Endereço:	Rua Loefgren, 2.527 - Edifício Iconyc - Vila Clementino - SP
Descrição:	Trata-se de um imóvel residencial
Área total:	22.440,74 m²
Área privativa:	5.799,50 m²
Registro:	2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP sob a Matrículas nº 229.827
Andamento obra:	Concluída

Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidades autônomas com condições suspensivas e outros pactos celebrado em 17 de maio de 2021, o Fundo adquiriu cento e quarenta e seis unidades autônomas, sendo cento e cinco unidades não residenciais, studio para uso de serviços de hospedagem ou moradia (“Unidades Studios NR”), que compõe o Setor “High Line NR” do Empreendimento, e quarenta e uma unidade residencial, tipo studio, (“Unidades Studios R”), que compõem o Setor “High Line R” do Empreendimento localizado na Rua Loefgren, 5.257, Vila Clementino, São Paulo/SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial e não residencial) com memorial de incorporação registrado em 14 de novembro de 2019 e 7 de fevereiro de 2020, sob o R.02/M.229.827, do 14º Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 84.579. De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) o Fundo pagou R\$ 63.172 a vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago a vista e o valor total, correspondente a R\$ 21.407, ficou retida pelo Fundo em forma de garantia para o pagamento de renda mensal aos cotistas.

7.2. A movimentação das propriedades para investimento

O quadro abaixo representa todas as movimentações realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025					
Imóveis	Saldo em 31/12/2024	Custos incorridos	Venda	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2025
Cyrela For You	27.390	755	-	(5.145)	23.000
Cyrela On The Parc By Yoo	36.259	846	-	(10.405)	26.700
Atmosfera Vila Mariana	65.141	1.378	(6.155)	(16.564)	43.800
Edifício Iconyc	126.945	3.037	-	(13.982)	116.000
Total	255.735	6.016	(6.155)	(46.096)	209.500

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconhece um lucro na venda de imóveis no valor de R\$ 2.393 (2024- R\$ 102).

O quadro abaixo representa todas as movimentações realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024					
Imóveis	Saldo em 31/12/2023	Custos Incorridos (i)	Venda	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2024
Cyrela For You	28.573	7	-	(1.190)	27.390
Cyrela On The Parc By Yoo	43.815	423	-	(7.979)	36.259
Atmosfera Vila Mariana	66.594	73	(293)	(1.233)	65.141
Edifício Iconyc	117.100	4.636	-	5.209	126.945
Total	256.082	5.139	(293)	(5.193)	255.735

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os custos incorridos totalizaram R\$ 6.016, sendo compostos por R\$ 755 referentes ao imóvel Cyrela For You (2024 – R\$ 7), R\$ 846 relativos ao imóvel Cyrela On The Parc By Yoo (2024 – R\$ 423), R\$ 1.378 associados ao empreendimento Atmosfera Vila Mariana (2024 – R\$ 73) e R\$ 3.037 correspondentes ao imóvel Edifício Iconyc (2024 – R\$ 4.636).

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

7.3. Determinação do valor justo

O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação, que foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado na data das demonstrações financeiras. Tais laudos foram elaborados pela Colliers Technical Services Ltda (Cushman & Wakefield em 2024).

A principal premissa utilizada para obtenção do valor justo dos imóveis em 31 de dezembro de 2025, data base das demonstrações financeiras está descrita, conforme abaixo:

Imóvel	Metodologia	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Cyrela For You	(a)	12 meses (*)	-	-
Cyrela On The Parc By Yoo	(a)	12 meses (*)	-	-
Atmosfera Vila Mariana	(a)	12 meses (*)	-	-
Edifício Iconyc	(b)	10 anos	10,50%	9,50%

(*) Prazo de absorção para venda

(a) Método comparativo direto de dados de mercado: consiste na obtenção do valor justo do imóvel utilizando-se da comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Foram realizadas pesquisas nas regiões onde os imóveis estão localizados os imóveis, com a finalidade de investigar imóveis residenciais disponíveis para venda, estes imóveis apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a estimativa do valor unitário, os quais são:

1. Fator fonte: tem a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas;
2. Fator transposição: utilizado para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência;
3. Coeficiente de grandeza de área: visam homogeneizar os elementos comparativos no que se refere à área;
4. Fator padrão construtivo: utilizado para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum;
5. Fator depreciação: visa mensurar o estado de conservação de todos os elementos da edificação na avaliação de seu valor de venda; e
6. Fator vagas de garagem: considera a influência do número de vagas no valor de venda do imóvel.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

(b) Método da capitalização da renda: Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A Colliers Technical Services Ltda (“os especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2025 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) e nas normas do International Valuation Standards Council (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

No exercício de 31 de dezembro de 2025, foi reconhecida no resultado do Fundos despesas de ajuste a valor justo no montante de R\$ 46.096.

A principal premissa utilizada para obtenção do valor justo dos imóveis em 31 de dezembro de 2024, data base das demonstrações financeiras está descrita, conforme abaixo:

Método comparativo direto de dados de mercado: consiste na obtenção do valor justo do imóvel utilizando-se da comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Foram realizadas pesquisas nas regiões onde os imóveis estão localizados os imóveis, com a finalidade de investigar imóveis residenciais disponíveis para venda, estes imóveis apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a estimativa do valor unitário, os quais são:

7. Fator fonte: tem a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas;
8. Fator transposição: utilizado para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência;
9. Coeficiente de grandeza de área: visam homogeneizar os elementos comparativos no que se refere à área;
10. Fator padrão construtivo: utilizado para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum;
11. Fator depreciação: visa mensurar o estado de conservação de todos os elementos da edificação na avaliação de seu valor de venda; e
12. Fator vagas de garagem: considera a influência do número de vagas no valor de venda do imóvel.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

A Cushman & Wakefield (“os especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas

No exercício de 31 de dezembro de 2024, foi reconhecida no resultado do Fundos despesas de ajuste a valor justo no montante de R\$ 5.193.

7.4. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriados a título de rendas com locações de imóveis receitas locatárias no montante de R\$ 32.347 (2024 - R\$22.381) registrados na rubrica “Receitas de propriedades para investimento”, que compreendem aluguéis das áreas ocupadas.

8. Valor retido para renda mensal garantida

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não mantinha valor retido para pagamento de renda mensal garantida ao cotistas do Fundo, originado na aquisição dos imóveis mencionados na nota explicativa nº 7. No quadro abaixo está evidenciado o resumo das receitas de renda mensal garantida por imóvel:

Receitas de renda garantida - Exercício findo em 31 de dezembro de 2025				
	Saldo inicial em	Acréscimo de	Ajuste de	Saldo final
Imóveis	31/12/2024	renda garantida	renda garantida	31/12/2025
Cyrela For You	-	-	-	-
Cyrela On The Parc By Yoo	-	-	-	-
Atmosfera Vila Mariana	-	-	-	-
Edifício Iconyc	-	-	-	-
Reversão parcial (i)	834	-	(834)	-
	834	-	(834)	-

- (i) O montante anteriormente classificado como reversão parcial que se referia ao excesso de saldo de renda garantida não utilizado, oriundo dos meses em que o Fundo obteve resultados superiores a 8% ao ano, não havendo, portanto, previsão de usufruto desses valores. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo remanescente de R\$ 834 foi integralmente baixado contra o resultado do exercício.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantinha valor retido para pagamento de renda mensal garantida aos cotistas o Fundo, originado na aquisição dos imóveis mencionados na nota explicativa nº 7. A receita com renda garantida é reconhecida diariamente, assegurando uma rentabilidade mínima de 8% ao ano sobre a cota de emissão do Fundo de R\$ 100,00 (cem reais) por 36 (trinta e seis) meses contados da data de início do Fundo, e seu valor está evidenciado no balanço patrimonial na rubrica “Valor retido para renda mensal garantida”. No quadro abaixo está evidenciado o resumo das receitas de renda mensal garantida por imóvel:

Receitas de renda garantida - Exercício findo em 31 de dezembro de 2024				
	Saldo inicial em	Acréscimo de	Ajuste de	Saldo final
Imóveis	31/12/2023	renda garantida (ii)	renda garantida	31/12/2024
Cyrela For You	664	-	(664)	-
Cyrela On The Parc By Yoo	800	-	(800)	-
Atmosfera Vila Mariana	1.563	-	(1.563)	-
Edifício Iconyc	2.957	3.500	(6.457)	-
Reversão parcial (i)	518	-	317	834
	6.502	3.500	(9.167)	834

- (i) O montante classificado em reversão parcial, se atrela ao excesso de saldo de renda garantida não utilizado (oriundo dos meses nos quais o Fundo obteve resultados superiores a 8% ao ano, e por conseguinte, não houve previsão de usufruto dos valores), a importância remanescente de R\$ 834, será plenamente apropriada ao resultado do exercício a findar em 2025.
- (ii) Durante o exercício findo em 2024, o Fundo celebrou o Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra das unidades autônomas do Edifício Iconyc. Esse aditamento decorreu da necessidade de implantação de melhorias e adequações nas áreas comuns do empreendimento, a pedido da próprio Fundo (comprador), com o objetivo de atender às condições operacionais e comerciais originalmente previstas. Como consequência, o montante destinado à renda mensal garantida (valor retido) foi acrescido em R\$ 3.500.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 834 a título de renda mensal garantida para distribuição mensal aos cotistas (2024 – R\$ 9.167).

9. Gerenciamento de risco

Os fatores de risco a seguir descritos representam os principais riscos aos quais o Fundo está exposto, não constituindo, contudo, uma lista exaustiva dos riscos a que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas, atualmente não conhecidos ou considerados irrelevantes, podem divergir substancialmente das estimativas e expectativas quanto ao futuro e impactar adversamente os resultados do Fundo.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

9.1. Riscos relativos ao Fundo e aos ativos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo. Ocasionalmente, o governo intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. São exemplos de medidas que podem ter impactos na economia:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor do Fundo;
- greve de portos, aeroportos, alfândegas, receita federal, ou quaisquer greves que afetem o trânsito de mercadorias e a prestação de serviços;
- restrições à circulação de pessoas e mercadorias em função de epidemias e outros fenômenos naturais
- inflação;
- instabilidade social e política;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regimes fiscais em âmbitos federal, estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica e/ou recursos hídricos; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do governo podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos ativos imobiliários, nos outros ativos e nos ativos financeiros e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a então presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da administração pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o governo participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes”, entre outras, atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. As investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado (incluindo epidemias) de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas, bem como determinados ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos outros ativos e ativos financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, incluindo epidemias, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas.

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, bem como resultar em perdas, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Riscos institucionais

O governo pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando 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, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida 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. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Riscos variados associados aos ativos

Os ativos estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. A Lei nº. 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (c) o Fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco regulatório

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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos ativos imobiliários, aos outros ativos e aos ativos financeiros, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. 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 novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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 novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

O regulamento estabelece que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo. No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas poderão receber ativos imobiliários, outros ativos e/ou ativos financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco decorrente de alterações do regulamento

O regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas

Risco relativo à não substituição do administrador ou do gestor

Durante a vigência do Fundo, o gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de substituição do gestor

A substituição do gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do gestor e de sua equipe, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das cotas.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos cotistas.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas no mercado secundário.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco de não materialização das perspectivas contidas no prospecto ou no estudo de viabilidade

O prospecto e o estudo de viabilidade contêm informações acerca do Fundo, dos ativos imobiliários, dos outros ativos e dos ativos financeiros da primeira emissão que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no prospecto definitivo e no estudo de viabilidade em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do prospecto e/ou do estudo de viabilidade. O Fundo não conta com garantia do administrador, do coordenador líder, do gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no prospecto e no estudo de viabilidade e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os cotistas.

Risco do estudo de viabilidade

O estudo de viabilidade foi elaborado pelo gestor. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Qualquer rentabilidade esperada prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

Risco do não pagamento da rentabilidade garantida

Durante o período de rentabilidade garantida assumido pela Cyrela com o Fundo, os cotistas estarão expostos ao risco de crédito da Cyrela, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos cotistas. Assim, na hipótese de a Cyrela não honrar o cumprimento das referidas obrigações, poderá haver a redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos cotistas.

Risco de questionamento de origem fiscal

A estrutura utilizada para a aquisição dos ativos alvo, da rentabilidade garantida poderá gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, inclusive do ITBI quando da transferência dos imóveis alvo para o Fundo, com possível aumento da carga tributária, podendo ocasionar prejuízos ao Fundo, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, do investidor.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos imobiliários, aos outros ativos e aos ativos financeiros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos ativos imobiliários, nos outros ativos e nos ativos financeiros

O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o gestor decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da oferta, incluindo, o estudo de viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto e/ou do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação 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.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários, aos outros ativos e aos ativos financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários, aos outros ativos e aos ativos financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo administrador e pelo gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis e/ou administrativas desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes, ou, ainda, caso esses processos impactem negativamente o funcionamento dos ativos imobiliários, dos outros ativos e dos ativos financeiros, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais cotistas que não subscreverem e integralizarem as cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo. Adicionalmente, caso um cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% das cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas do Fundo (a) o administrador ou o gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor; (c) empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme a Instrução CVM 175/22. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco de restrição na negociação

Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o administrador, conforme recomendação do gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao capital autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os cotistas para que em assembleia geral de cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos imobiliários, pelos outros ativos e pelos ativos financeiros. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos imobiliários, pelos outros ativos e pelos ativos financeiros em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

Riscos de concentração da carteira

O investimento do Fundo nos ativos imobiliários, nos outros ativos e nos ativos financeiros deverá observar os limites de concentração previstos no regulamento. Sem prejuízo, alguns ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros poderão representar percentual significativo dos investimentos do Fundo e eventuais prejuízos sofrido pelo Fundo, no âmbito destes investimentos, poderá acarretar a perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relativos aos ativos imobiliários, aos outros ativos e aos ativos financeiros

O Fundo tem como política de investimento alocar recursos em ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o administrador e o gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter.

Adicionalmente, há um risco adicional de liquidez dos ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros da carteira do fundo. nestes casos, o administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos imobiliários, os outros ativos e os ativos financeiros do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Riscos relativos à aquisição dos ativos imobiliários

Os investimentos nos ativos imobiliários e, consequentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do ativo alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos ativos imobiliários. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos ativos imobiliários, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos ativos imobiliários, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários ou de direitos relativos aos ativos imobiliários; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos ativos imobiliários pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do ativo imobiliário pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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 da valorização imobiliária e do resultado da administração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a oferta serão aplicados em outros ativos e em ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Propriedade das cotas e não dos ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros

A propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir em ativos imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, o que poderá atrasar sua plena utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira do Fundo. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de baixa ocupação dos imóveis alvo

Após a aquisição dos ativos alvo da oferta, e encerrado o período de rentabilidade garantida, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade a ser desenvolvida nos ativos imobiliários, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação contemplada no estudo de viabilidade. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos ativos imobiliários poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação dos ativos imobiliários, impactando negativamente a receita do Fundo.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros próximos aos imóveis alvo

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis alvo poderá impactar na renda do Fundo atrelada ao desenvolvimento das atividades a serem desenvolvidas nos ativos imobiliários, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários nos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou, indiretamente, o Fundo, na qualidade de proprietário direto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias no âmbito da operação, 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 pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco em relação a hipoteca sobre certas unidades do empreendimento Atmosfera Vila Mariana

Dentre os imóveis-alvo do empreendimento Atmosfera Vila Mariana, os studios não residenciais do 7º e 8º pavimento estão hipotecados em garantia do contrato de financiamento da obra, celebrado entre a SPE Atmosfera e o banco financiador. Caso haja inadimplemento pela SPE Atmosfera do contrato de financiamento, as unidades hipotecadas poderão ser executadas, o que levará à perda desses imóveis pelo Fundo, que teria que entrar com ação de regresso contra a SPE Atmosfera para reaver os valores pagos por essas unidades. Caso a SPE Atmosfera não tenha recursos para pagar ao Fundo, a rentabilidade das cotas poderá ser prejudicada, causando prejuízos aos cotistas.

Risco dos beneficiários dos seguros de engenharia dos empreendimentos Atmosfera Vila Mariana, Cyrela for You e Iconyc

Os empreendimentos Atmosfera Vila Mariana, Cyrela for You e Iconyc contam com seguro de engenharia das obras, cujos beneficiários nas respectivas apólices são os bancos que financiaram as obras. Na hipótese de sinistro parcial ou total do empreendimento, os bancos financiadores receberão o valor da apólice primeiro, restando ao Fundo os valores que sobejarem. Caso haja atraso no pagamento do sinistro ou se o valor for insuficiente para repor o valor gasto pelo Fundo com a aquisição das unidades desses empreendimentos, a rentabilidade das cotas poderá ser prejudicada, causando prejuízos aos cotistas.

Riscos do instrumento de compromisso de compra e venda e condição suspensiva

O Fundo celebrará com os vendedores dos imóveis-alvo Instrumentos de compromisso de compra e venda, que estarão sujeitos a condição suspensiva, que somente será atendida mediante (a aprovação da aquisição dos imóveis, pelos cotistas, na assembleia de conflito de interesses. Caso as condições suspensivas não venham a ser atendidas, os Instrumentos de compromisso de compra e venda restarão sem efeito e não será possível a aquisição dos imóveis-alvo. Ainda, os instrumentos de compromisso de compra e venda preveem penalidades ao fundo em caso de atraso no pagamento do preço dos imóveis-alvo, o que, caso ocorrer, poderá impactar a rentabilidade das cotas causando prejuízos aos cotistas.

9.2. Riscos relativos à oferta

Riscos da não colocação do volume total da oferta e distribuição parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao volume total da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários, outros ativos e ativos financeiros que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das cotas.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de cotas distribuídas será inferior ao volume total da oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

Risco da não colocação do volume mínimo da oferta

Caso não seja atingido o volume mínimo da oferta, a oferta será cancelada, sendo todos os boletins de subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos podem ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos cotistas, de acordo com os critérios de restituição de valores, no prazo de até 5 dias úteis contados da comunicação do cancelamento da oferta.

Risco de conflito de interesse

O regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o gestor que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos na CVM 175/22, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de imóveis e valores mobiliários de propriedade e/ou emissão, conforme aplicável, do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Nos termos da Instrução CVM 175/22, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do administrador, gestor, consultor especializado ou de pessoas ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos na Instrução CVM175/22, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas na Instrução CVM 175/22.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da Instrução CVM 175/22. Em relação à presente oferta, salienta-se que os imóveis alvo aos quais destinam-se os recursos enquadram-se na hipótese do item (i) acima, de forma que somente poderão ser adquiridos pelo Fundo após aprovação formal dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, na forma prevista na legislação e no regulamento.

Risco da não aquisição dos imóveis alvo

Não há como garantir que o Fundo irá adquirir os imóveis alvo, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor dos imóveis alvo. Além disso, a aquisição dos imóveis alvo dependerá de anuência prévia dos cotistas do Fundo quando da realização da assembleia de conflito de interesses. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos imóveis alvo não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis no mercado que possua características semelhantes às dos imóveis alvo ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e levar, caso aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral, à decisão pela liquidação do Fundo, nos termos do regulamento do Fundo. Nesse cenário, os cotistas receberão o capital investido na integralização das cotas, deduzido dos custos da oferta.

Indisponibilidade de negociação das cotas no mercado secundário até o encerramento da oferta, a obtenção de autorização da B3 e a realização da assembleia de conflito de interesses

Conforme previsto no item "Negociação e custódia das cotas na B3" do regulamento, as cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da oferta, a obtenção de autorização da B3 e a realização da assembleia de conflito de interesses (seja em primeira ou segunda convocação). Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das pessoas vinculadas na oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de cotas objeto da oferta, não será permitida a colocação de cotas a pessoas vinculadas, e as ordens de investimento, pedidos de reserva e boletins de subscrição firmados por pessoas vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos da instrução CVM vigente.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

A participação de pessoas vinculadas na oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderiam optar por manter suas cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O administrador, o gestor e o coordenador líder não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no prospecto

O prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do prospecto. O Fundo não conta com garantia do administrador, do coordenador líder, do gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os cotistas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos participantes especiais de obrigações relacionadas à oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das cotas, com o consequente cancelamento de todos pedidos de reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição feitos perante tais participantes especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos participantes especiais, de quaisquer das obrigações previstas no contrato de distribuição, no termo de adesão ao contrato de distribuição, na carta convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à oferta, tal participante especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das cotas no âmbito da oferta, a critério exclusivo do coordenador líder, sendo canceladas todos os pedidos de reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição que tenha recebido. O participante especial deverá informar imediatamente os investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais investidores não mais participarão da oferta. Os valores dados em contrapartida às cotas serão devolvidos aos referidos investidores, de acordo com os critérios de restituição de valores, no prazo de até 5 dias úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas cotas. Nesta hipótese, o investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica

Está sendo realizada uma auditoria jurídica restrita dos ativos imobiliários que irão compor a carteira do Fundo, para fins da presente oferta, a qual não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a oferta, seja por conta de seu escopo restrito, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Tais fatores podem acarretar divergências, contingências, vícios ou débitos de natureza diversas, o que por sua vez pode afetar adversamente os ativos imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo e os direitos que deles decorrem, podendo a rentabilidade do Fundo ser adversamente afetada.

Risco de falha de liquidação pelos investidores

Caso na data de liquidação os investidores não integralizem as cotas conforme seu respectivo boletim de subscrição, o volume mínimo da oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da oferta. Nesta hipótese, os investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da oferta.

Informações contidas no regulamento

O regulamento contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas no regulamento em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo do regulamento foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no regulamento e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os cotistas.

9.3. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

10. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é representado por uma Única Classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas estão descritos no regulamento.

As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 2.000.000 (2024 - 2.000.000) de cotas escriturais e nominativas que representam o montante patrimônio líquido de R\$ 210.327 (2024 - R\$ 256.172).

10.1. Emissão e integralização de cotas

A 1ª (primeira) emissão de cotas foi de até 2.000.000 de cotas ("1ª oferta de cotas"), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, no montante de até R\$ 200.000. na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo, admitida a distribuição parcial de cotas, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 1.000.000 de cotas no âmbito de referida 1ª oferta de cotas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o administrador, conforme recomendação do gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R\$200.000., sem considerar o montante da 1ª oferta de cotas.

Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados, necessariamente, os seguintes requisitos:

- (i) as novas Cotas serão objeto de oferta pública, distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, com direitos idênticos aos das Cotas existentes e integralização exclusivamente em moeda corrente nacional;
- (ii) os recursos captados deverão ser destinados à aquisição de imóveis com características semelhantes aos já detidos pelo Fundo, inclusive quanto a garantias e desenvolvedores, preservando a rentabilidade nos três primeiros anos, sendo que, caso tais requisitos não sejam atendidos, a emissão dependerá de aprovação em assembleia geral;
- (iii) será assegurado aos cotistas direito de preferência na subscrição, proporcional à participação, com prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis, podendo tal direito ser cedido;
- (iv) o preço de emissão será definido pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, com base em critérios de mercado, patrimoniais ou procedimento de bookbuilding; e
- (v) os custos relacionados às novas emissões poderão ser arcados pelo Fundo ou pelos novos subscritores, conforme definido nos documentos da oferta.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Não houve integralização de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

10.2. Resgate e amortização de cotas

Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme sugestão do gestor, observados os termos e condições estabelecidos no regulamento. O gestor poderá, excepcionalmente, independente de deliberação da assembleia geral, amortizar parcialmente as cotas quando ocorrer (i) no âmbito de uma oferta pública, a captação de recursos em valor superior ao necessário para aquisição dos respectivos imóveis, conforme laudo de avaliação elaborado à época da respectiva aquisição; ou (ii) a venda de ativos imobiliários para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste regulamento.

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do escriturador, conforme aplicável.

Todas as cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Não houve amortizações de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

10.3. Gastos com emissões de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve gastos diretamente relacionados a emissão de cotas.

10.4. Negociação de cotas

As cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

11. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O percentual mínimo a que se refere à distribuição de rendimentos será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente, poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

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

A apuração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 podem ser assim demonstradas:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do período	(33.845)	9.649
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	46.096	5.193
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	2.501	9
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	14.752	14.851
Rendimentos retidos no período	(2.752)	549
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(2.752)	549
Rendimentos apropriados	12.000	15.400
Rendimentos a distribuir	(1.000)	(1.200)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	1.200	1.500
Rendimentos líquidos pagos no período	12.200	15.700
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	81,34%	103,70%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(2.752)	549

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 12.200 (2024 - R\$ 15.700) referente à distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R\$ 1.000 (2024 - R\$ 1.200) sido provisionado nesta data.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

12. Taxa de administração, gestão e performance

12.1. Taxa de administração

Pelos serviços administração fiduciária do Fundo, tesouraria, custódia, controladoria e processamento de ativos e escrituração, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração equivalente a um percentual de 0,20% aplicável sobre (i) o valor do patrimônio líquido; ou (ii) o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, considerando-se, para tanto, em ambos os casos, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no patrimônio líquido do último dia útil de cada mês e pagas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços ("taxa de administração"). A taxa de administração observará o valor mínimo de R\$ 35 mensais.

A taxa de administração será ajustada anualmente pela variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo.

O administrador poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da taxa de administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a taxa de administração correrá por conta exclusiva do administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo montante de R\$ 533 (2024 - R\$ 530) a título de taxa de administração.

12.2. Taxa de gestão

Pela gestão da carteira do Fundo, o Fundo paga ao gestor uma taxa de gestão equivalente a um percentual de 0,60% aplicável sobre (i) o valor do patrimônio líquido; ou (ii) o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o índice de fundos de investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, considerando-se, para tanto, em ambos os casos, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do último dia útil de cada mês e pagas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços ("taxa de gestão").

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

O gestor poderá estabelecer que parcelas da taxa de gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da taxa de gestão, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a taxa de gestão correrá por conta exclusiva do gestor.

No exercício em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R\$ 1.522 (2024 - R\$ 1.571) a título de taxa de gestão.

12.3. Taxa de performance

Adicionalmente à parcela da taxa de administração que lhe cabe, o Gestor faz jus a uma taxa de performance semestral (“taxa de performance”), a partir do 36º (trigésimo sexto mês) contado da data da primeira integralização das cotas do Fundo (inclusive), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião de eventual liquidação do Fundo, em virtude do desempenho do Fundo, a ser calculada e paga de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance}_s = \sum_{m=1}^6 \{[(\text{Distribuição Bruta}_m) - (\text{Valor das Emissões} \times \text{Fator Correção}_m)] \times 15\%\} + \text{TPN}_{(s-1)}$$

Onde:

- “m”: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.
- “Distribuição Bruta m”: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da taxa de performance.
- “Valor das Emissões”: soma do valor das emissões realizadas pelo Fundo até o início do mês de competência da apuração.
- “Benchmark” = 6% (seis por cento).
- “Correção Monetária m”: Fator de inflação calculado com base no IPCA no mês imediatamente anterior ao da apuração.
- “TPN (s-1)”: eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior.

A taxa de performance é apurada no último dia útil dos meses de junho e de dezembro e paga ao gestor até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a taxa de performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, é cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram reconhecidos no resultado do Fundos despesas a título de taxa de performance.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

13. Encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são os seguintes:

Despesas	Em 31/12/2025		Em 31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria (i)	(14.049)	(5,54%)	(9.609)	(3,74%)
Despesas de condomínio	(6.821)	(2,69%)	(5.208)	(2,03%)
Taxa de administração e gestão	(2.055)	(0,81%)	(2.101)	(0,82%)
Despesas de tributos municipais e federais	(694)	(0,27%)	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(167)	(0,07%)	(94)	(0,04%)
Despesas de auditoria e custódia	(134)	(0,05%)	(185)	(0,07%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(33)	(0,01%)	(18)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(0,01%)	(30)	(0,01%)
Outras despesas operacionais	(83)	(0,03%)	(145)	(0,06%)
Total	(24.066)	(9,49%)	(17.390)	(6,76%)

- (i) O saldo é composto por despesas com manutenção, comissões de sites, despesas gerais de consultoria, além da comissão da Charlie (Charlie Tecnologia e Acomodações S.A.) e IPTU, estando tais gastos diretamente associados à administração operacional das unidades residenciais e não residenciais dos empreendimentos pertencentes ao Fundo. A Charlie é responsável pela gestão das operações de locação por temporada e hospedagem. A remuneração desses prestadores está vinculada, de forma variável, à performance financeira do Fundo.

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 257.184 (2024 - R\$ 257.184).

14. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi negativa em 13,19% (2024 – positiva em 3,38%).

A rentabilidade percentual média dos rendimentos distribuídos apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi positivo em 4,73% (2024-5,88%).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

15. Tributação

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99, e com o artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do fundo, não conta com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

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

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

16. Partes relacionadas

Os saldos de transações com partes relacionadas de natureza ativa, passiva e do resultado do exercício estão relacionadas abaixo:

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	45	44
Taxa de gestão	Pátria VBI Securities Ltda..	Gestora	130	130
Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	533	530
Taxa de gestão	Pátria VBI Securities Ltda..	Gestora	1.522	1.571

As aquisições dos imóveis alvo da Cyrela, cotista do Fundo descritas acima na nota explicativa nº 7, bem como a contratação da Charlie Tecnologia e Acomodações S.A., Sociedade investida da Cyrela, a qual a Cyrela não detém o controle, para o serviço de administração imobiliária destes imóveis, por se tratar de operações com partes relacionadas, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos da instrução CVM vigente.

No exercício em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R\$14.049 (2024- R\$9.609) a título de consultoria e assessoria.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo, ou contra o Fundo e/ou a Administradora no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

18. Divulgação de informações

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

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

Pátria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

19. Alterações estatutárias

Em 20 de agosto de 2025, por meio do instrumento particular de alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) alterar o artigo 3.1, no item "Gestor" do regulamento do Fundo; e
- (ii) alterar o artigo 6.11, do regulamento do Fundo.

Em 20 de agosto de 2025, por meio de Fato Relevante, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 03 de julho de 2025, na data de 31 de julho de 2025, foi realizada a incorporação integral, pelo Pátria VBI Securities Ltda., da Vectis Gestão de Recursos Ltda., com a sua consequente extinção, passando a gestão do Pátria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada I FII a ser exercida pelo Pátria, permanecendo o Fundo negociado sob o ticker VCRR11.

Em 11 de junho de 2025, por meio da Fato Relevante, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) Em 10 de junho de 2025, a sociedade Pátria Vbi Securities Ltda., celebrou o Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças referente à aquisição da totalidade das quotas do Gestor ("Transação");
- (ii) A conclusão desta transação depende do cumprimento de determinadas condições suspensivas comuns a este tipo de operação e informaremos ao mercado tão logo seja verificado o fechamento da Transação;
- (iii) (i) Após o fechamento, a Vectis Gestão de Recursos Ltda. passará a ser gerida pelo time de gestão do Pátria Real Estate.

Em 11 de junho de 2025, por meio da Fato Relevante - Alteração Controle, a denominação do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada passa a ser Pátria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada I FII.

Em 08 de julho de 2025, por meio da Fato Relevante, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) alteração da denominação do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, que passará a ser denominada Pátria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada I FII, a partir desta data, com o objetivo de conferir maior clareza quanto à identidade do Gestor

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) a atualização do regulamento do Fundo para refletir a nova denominação.

Em 12 de maio de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal da assembleia geral ordinária aos cotistas, foi aprovado as Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia 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 estiverem baseadas 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 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício de 31 de dezembro de 2025:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	8.359	-	8.359
Propriedades para investimento	-	-	209.500	209.500
Total do ativo	-	8.359	209.500	217.859

Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I FII

(anteriormente denominado Vectis Renda Residencial FII Responsabilidade Limitada)

CNPJ: 40.041.723/0001-53

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício de 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.964	-	2.964
Propriedades para investimento	-	-	255.735	255.735
Total do ativo	-	2.964	255.735	258.699

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

22. Eventos subsequentes

Em 14 de janeiro de 2026, por meio do fato relevante, os ativos imobiliários do Fundo foram avaliados a mercado, em cumprimento ao disposto na instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, em 31 de dezembro de 2025 pela empresa especializada independente Colliers, resultando em valor 16,67% inferior aos valores contábeis de fechamento de novembro de 2025 dos referidos imóveis. O patrimônio líquido impactado por esta reavaliação foi divulgado ao mercado através da comunicação de Fato Relevante em 14 de janeiro de 2026.

Roger Vicente Lima

Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável