

Pátria Recebíveis
Imobiliários - Fundo de
Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55
Gerido pelo Pátria Investimentos Ltda.
CNPJ: 12.461.756/0001-17

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos Patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administração e Gestora do

Pátria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A., que compreendem balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas financeiras materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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. 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.

Existência, valorização e rentabilidade de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Veja a Nota Explicativa nº 4.2.5 às demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 80,00% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") mensurados a valor justo e para os quais os indexadores/parâmetros são observáveis no mercado, registrados e custodiados pela B3. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento e resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência para a totalidade da carteira por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com o auxílio dos nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização dos CRIs para a totalidade da carteira com base em informações observáveis no mercado; e • Avaliação da rentabilidade obtida por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações nos ativos investidos; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a existência, valorização e rentabilidade dos certificados de recebíveis imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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 a administração 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 à administração declaração que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que podem afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP- 014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi

Contador CRC 1SP261156/O-7

Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2025	2024
Resultado líquido de propriedades para Investimento			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		243.746	82.051
Apropriação de rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.2.5	299.380	183.285
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.2.5	(57.531)	(96.704)
Resultado com operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.2.6	(3.544)	(10.772)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.2.5	3.751	3.628
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	4.2.2	17.743	34.977
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII	4.2.1	(13.901)	(36.774)
Lucro/Prejuízo com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII	4.2.1	(2.152)	4.218
Estorno de provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		-	193
Outros ativos financeiros		3.331	4.039
Receita com cotas de fundos de renda fixa		3.331	4.039
Outras receitas e despesas		(12.714)	(14.197)
Taxa de administração	5/12	(11.540)	(12.673)
Auditoria e custódia	12	(289)	(545)
Taxa de fiscalização CVM	12	(57)	(57)
CETIP	12	(371)	(284)
Despesa com formador de mercado	12	(144)	(148)
Consutoria jurídica		(12)	(59)
Outras despesas	12	(301)	(431)
Lucro líquido dos exercícios		234.363	71.893

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Nota explicativa	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		319.972	21,09	189.197	12,83	Circulante		16.583	1,10	15.661	1,06
Disponibilidades	3.1	5	0,00	406	0,03	Rendimentos a distribuir	6	15.418	1,02	14.647	0,99
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		84.207	5,55	37.277	2,77	Provisões e contas a pagar		1.165	0,08	1.014	0,07
Cotas de Fundos de Investimento	4.1	84.207	5,55	37.277	2,77						
						Taxa de administração e performance	5	1.024	0,07	946	0,06
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		235.000	15,49	151.006	9,95	Despesa com auditoria e custódia		141	0,01	68	0,00
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.2.1/4.2.2/4.2.3/4.2.4	235.000	15,49	151.006	9,95						
Rendimentos de FII a receber		182	0,01	282	0,02						
Outros valores a receber		578	0,04	226	0,01						
Não Circulante		1.213.777	80,00	1.328.323	90,07	Não Circulante		-	0,00	27.101	1,84
Realizável a Longo Prazo		1.213.777	80,00	1.328.323	90,07	Realizável a Longo Prazo		-	0,00	27.101	1,84
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1.213.777	80,00	1.328.323	90,07	Obrigações por operações compromissadas de CRI	4.2.6	-	0,00	27.101	1,84
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.2.5	1.213.777	80,00	1.328.323	90,07						
						Patrimônio líquido		1.517.166	100,00	1.474.758	100,00
						Cotas integralizadas	7	1.599.681	105,44	1.599.681	108,47
						Prejuízos acumulados		(82.515)	(5,44)	(124.923)	(8,47)
Total do ativo		1.533.749	101,09	1.517.520	102,90	Total do passivo		1.533.749	101,09	1.517.520	102,90

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.599.680	(21.048)	1.578.632
Lucro líquido do exercício		-	71.893	71.893
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(175.767)	(175.767)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.599.680	(124.922)	1.474.758
Lucro líquido do exercício		-	234.363	234.363
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(191.955)	(191.955)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.599.680	(82.514)	1.517.166

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de Reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	171.206	170.588
Rendimentos das cotas de fundos de investimento de renda fixa - FI	3.331	4.039
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	17.842	35.404
Despesa financeira nas operações compromissadas de CRI	-	(16.888)
Pagamento da taxa de administração	(11.462)	(12.742)
Pagamento de formador de mercado	(157)	(148)
Pagamento de despesa de auditoria e custódia	(216)	(542)
Pagamento de despesas jurídicas	(12)	(59)
Pagamento de despesa de Cetip	(371)	(307)
Pagamento de outros gastos operacionais	(348)	(491)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	179.812	178.854
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(131.580)	(44.366)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	17.460	4.936
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	14.073	72.423
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(283.001)	(488.386)
Recebimento com operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	36.031	51.482
Venda/vencimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	383.913	224.455
Pagamento de operações compromissadas de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(66.676)	(120.278)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	88.028	297.300
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos	58.248	(2.435)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(191.184)	(176.537)
Custo de oferta - Sobre - 8ª e 9ª emissão	(347)	(224)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(191.531)	(176.761)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	46.529	(342)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3.1)	37.683	38.025
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3.1)	84.212	37.683

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Pátria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 28 de agosto de 2009, sob forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado. O Fundo é composto por uma única classe de cotas e possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento

A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 27 de outubro de 2009, a qual foi efetuada em 21 de dezembro de 2009, após distribuição de 30.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela Comissão de Valores Mobiliários em 13 de janeiro de 2010.

O objeto do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo. O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos. O objetivo não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

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

A gestão de riscos do Banco Genial S.A. (“Administradora”) tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 18.

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e cotas de fundos de investimento, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

3.2.4.2 *Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:*

São representadas por cotas de fundos de investimento de renda fixa.

3.2.4.3 *Aplicações financeiras de natureza imobiliária:*

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

3.2.4.3.2. Cotas de fundos de investimento imobiliário:

- Líquido na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - São valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.
- Não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, no mínimo mensalmente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

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

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

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

3.3.1.1 Cotas de Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.

3.3.1.2 Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

- 3.3.1.3 Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:** são atualizados pelo valor da cota informado pelo respectivo administrador no mínimo mensalmente. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.
- 3.3.1.4 Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI:** contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.
- 3.3.1.5 Compromissada Reversa lastreada em Certificados de Recebíveis Imobiliários:** correspondem à venda de títulos da carteira do Fundo com compromisso de recompra em data futura previamente estabelecida, anterior ou igual ao vencimento dos títulos objeto da operação. Essas operações caracterizam uma forma de captação de recursos com garantia dos títulos, permanecendo o Fundo exposto substancialmente aos riscos e benefícios dos ativos. Dessa forma, os títulos permanecem registrados na carteira do Fundo, enquanto a obrigação de recompra é reconhecida no passivo. A diferença entre o preço de venda e o preço de recompra é apropriada ao resultado pelo regime de competência ao longo do prazo da operação.
- 3.3.2 Reconhecimento de variações de valor justo**
Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.
- 3.4 Provisões, ativos e passivos contingentes**
O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:
- 3.4.1 Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- 3.4.2 Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- 3.4.3 Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.
- 3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**
As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3.3 apresenta, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

A metodologia utilizada para precificação dos CRIs contempla a verificação das variáveis de mercado e risco de crédito. A administradora concluiu que a metodologia está adequada e reflete a melhor estimativa do valor justo.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

	2025		2024	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.028.233,69	84.048	519.094,52	37.135
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	6.615,54	153	6.741,51	136
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	774,03	6	788,88	6
Total		84.207		37.277

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrados pelo Itaú Unibanco S.A., que investe prioritariamente em cotas do “Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento” administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com rentabilidade determinada substancialmente pelo rendimento de títulos de renda fixa Letras Financeiras do Tesouro - LFT e operações compromissadas, e que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou da taxa Selic.

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

substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Fundo De Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Special Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 06.175.696/0001-73, para o exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram emitidas em 15 de janeiro de 2026, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

As demonstrações financeiras do Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos, inscrito no CNPJ sob o nº 23.731.558/0001-42, para o exercício findo em 31 de agosto de 2025 foram emitidas em 18 de novembro de 2025, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

As demonstrações financeiras do Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 05.902.521/0001-58 para o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram emitidas em 23 de setembro de 2025 com relatório do auditor independente sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado o montante de R\$ 3.331 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 4.039) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

4.2 De caráter imobiliário

4.2.1 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

	<u>31/12/2025</u>
Saldo inicial	151.006
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário – FII	131.580
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	(17.460)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário – FII	(14.073)
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários – FII	(13.901)
Prejuízo na venda de cotas de fundos de investimento imobiliários – FII	(2.152)

**Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de
Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

Saldo final

235.000

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

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

Fundo	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade de Cotas	2025		Quantidade de Cotas	2024	
				Valor	%(**)		Valor	%(**)
FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I	GAME11	Híbrido	-	-	0,00%	1.985.324	16.458	9,15%
Kinea Índices de Preços FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	149.812	13.564	0,19%	149.812	13.528	0,19%
Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços FII	PCIP11	Títulos e Valores Mobiliários	128.817	10.903	0,76%	-	-	0,00%
FII Barigui Rendimentos Imobiliários I FII	BARI11	Títulos e Valores Mobiliários	-	-	0,00%	147.341	10.240	3,18%
Tivio Renda Imobiliária FII	TVRI11	Lajes Corporativas	91.168	9.161	0,57%	91.168	7.950	0,57%
JFL Living FII	JFLL11	Residencial	100.000	6.800	6,66%	100.000	7.501	6,66%
Capitânia Securities II FII	CPTS11	Títulos e Valores Mobiliários	823.930	6.385	0,24%	823.930	5.627	0,26%
Urca Prime Renda FII	URPR11	Híbrido	62.567	2.386	0,53%	62.567	3.720	0,53%
Fator Verita FII	VRTA11	Títulos e Valores Mobiliários	43.275	3.575	0,28%	43.275	3.423	0,28%
Guardian Real Estate FII	GARE19	Multicategoria	5.549.390	50.222	1,92%	-	-	0,00%
RBR Rendimento High Grade FII	RBR11	Títulos e Valores Mobiliários	140.926	12.341	0,86%	140.926	11.662	0,94%
Total				115.337			80.109	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido o montante de R\$ 17.743 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 34.977) na demonstração do resultado na rubrica “Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII”.

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

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

Fundo	Ticker	2025			2024		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo (a)	SPVJ11	1.042.262	25.392	16,51%	1.042.262	32.280	16,51%
Total		1.042.262	25.392		1.042.262	32.280	

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

- (a) O SPVJ11 possui participação em empreendimentos imobiliários destinados à geração de renda por meio da locação, com ativos voltados predominantemente ao uso corporativo e/ou comercial. Os imóveis apresentam padrão construtivo compatível com atividades empresariais, com áreas locáveis destinadas a escritórios, operações administrativas ou atividades comerciais. As receitas

do fundo decorrem majoritariamente de contratos de locação firmados com locatários corporativos, proporcionando geração de renda recorrente ao fundo.

Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do SPVJ11 referentes a 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 ainda não haviam sido concluídas.

4.2.4 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) não negociados na B3 S.A.

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

Fundo	Ticker	2025			2024		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas III (b)	N/A	434.256	26.175	33,79%	434.256	38.617	33,79%
Corporate Chucrí FII (c)	N/A	815.800	68.096	100,0%	-	-	-
Total		434.256	94.271		434.256	38.617	

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

- (b) O Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas III tem como objetivo investir, preponderantemente, em ativos relacionados ao setor imobiliário, incluindo a aquisição de unidades imobiliárias autônomas e direitos reais sobre imóveis, bem como em títulos e valores mobiliários vinculados ao mercado imobiliário, buscando geração de renda e valorização de capital no longo prazo.

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025 do Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas III foram auditadas pela Sênior Auditores e Consultores que emitiram seu relatório de auditoria em 29 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

- (c) O Corporate Chucrí FII tem como objetivo investir, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários e direitos reais sobre bens imóveis, bem como em títulos e valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário, buscando geração de renda e valorização de capital no longo prazo.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 do Corporate Chucrí FII foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 26 de março de 2026, sem modificação de opinião.

4.2.5 *Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)*

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

Securitizadora	Emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)*	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado 2025	Valor de Mercado 2024	Nota
Virgo Sec	4° - 115°	25/08/2032	Mensal	3.75%	CDI	A-	91.855	87.636	1
Opea Sec	91° - 1°	21/12/2034	Mensal	82248%	IPCA	AA	84.165	-	2
Opea Sec	1° - 423°	15/04/2037	Mensal	7.00%	IPCA	-	72.458	-	3
Opea Sec	1° - 471°	01/07/2037	Mensal	6.95%	IPCA	AAA	69.353	69.881	4
Opea Sec	249° - 1°	07/02/2034	Mensal	10.50%	IPCA	-	67.484	-	5
Opea Sec	346° - 1°	13/11/2034	Mensal	8.18%	IPCA	-	65.284	-	6
Opea Sec	69° - 1°	24/12/2027	Mensal	9.14%	IPCA	BBB-	62.891	62.719	7
Opea Sec	4° - 154°	22/12/2031	Mensal	8.00%	IPCA	BBB	53.258	53.551	8
Opea Sec	327° - 1°	22/10/2036	Mensal	8.75%	IPCA	-	51.002	-	9
Opea Sec	4° - 1°	04/11/2034	Mensal	6.75%	IPCA	AAA	38.947	37.489	10
Opea Sec	35° - 1°	25/07/2032	Vencimento	7.99%	IPCA	BBB	36.876	38.873	11
Opea Sec	1° - 281°	22/08/2030	Mensal	7.25%	IPCA	BBB	34.869	43.112	12
Virgo Sec	4° - 124°	25/08/2039	Mensal	8.85%	IPCA	-	33.566	-	13
Opea Sec	4° - 153°	22/12/2031	Mensal	4.85%	CDI	-	32.505	-	14
Opea Sec	32° - 1°	17/06/2037	Mensal	8.25%	IPCA	A-	31.883	31.730	15
Opea Sec	4° - 175°	25/04/2031	Mensal	9.40%	IPCA	BBB	29.696	33.526	16
Vert Sec	54° - 1°	17/06/2041	Mensal	6.65%	IPCA	-	29.614	32.565	17
Opea Sec	4° - 219°	22/01/2035	Mensal	9.40%	IPCA	-	27.772	-	18
Vert Sec	1° - 268°	15/06/2040	Mensal	0.00%	-	-	25.915	26.451	19
Opea Sec	1° - 261°	25/01/2035	Mensal	6.00%	IPCA	AA-	25.915	26.451	20
Opea Sec	8° - 4°	19/07/2027	Mensal	88517%	IPCA	-	25.761	-	21
Virgo Sec	4° - 114°	25/08/2032	Mensal	7.92%	IPCA	A-	25.343	28.024	22
Opea Sec	69° - 2°	25/06/2040	Mensal	10.51%	IPCA	-	20.830	-	23
Opea Sec	1° - 346°	26/12/2035	Mensal	5.60%	IPCA	-	18.782	-	24
Opea Sec	1° - 229°	12/12/2031	Mensal	2.20%	CDI	-	17.119	-	25
Opea Sec	346° - 2°	13/11/2034	Mensal	10.00%	IPCA	-	16.302	-	26
Opea Sec	13° - 4°	19/07/2027	Mensal	88517%	IPCA	-	15.178	-	27
True Sec	1° - 219°	24/10/2029	Mensal	3.00%	CDI	-	13.663	-	28
Vert Sec	23° - 1°	15/06/2040	Mensal	6.60%	IPCA	-	12.827	-	29
Opea Sec	1° - 163°	23/07/2031	Mensal	7.00%	IPCA	-	12.123	-	30
Opea Sec	24° - 3°	17/03/2031	Mensal	78049%	IPCA	-	11.753	-	31
Opea Sec	342° - 2°	20/10/2034	Mensal	2.01%	CDI	-	8.440	-	32
Opea Sec	1° - 309°	16/12/2030	Mensal	7.50%	IPCA	A-	8.319	15.928	33
Opea Sec	24° - 2°	16/11/2029	Mensal	71439%	IPCA	-	7.968	-	34
Opea Sec	65° - 1°	15/12/2028	Mensal	14.00%	PRÉ	-	7.491	-	35
Forte Sec	1° - 205°	20/12/2028	Mensal	6.75%	IPCA	-	7.185	-	36
Opea Sec	105° - 1°	23/10/2030	Mensal	9.00%	IPCA	BBB	6.257	-	37
Habitasec	1° - 164°	23/09/2036	Mensal	1.50%	CDI	BBB-	4.186	5.400	38

***Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de
Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada***
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025*

Vert Sec	27° - 1°	15/10/2040	Mensal	6.50%	IPCA	-	4.157	-	39
Opea Sec	39° - 4°	19/07/2027	Mensal	88517%	IPCA	-	2.204	-	40
Br Securities	1° - 186°	20/10/2030	Mensal	8.25%	IGP-M	AA-	939	882	41
Opea Sec	14° - 4°	19/07/2027	Mensal	88517%	IPCA	-	733	-	42
Br Securities	1° - 169°	13/06/2040	Mensal	8.30%	IGP-M	A+	732	727	43
Opea Sec	1° - 96°	25/05/2029	Mensal	9.90%	IGP-M	-	177	-	44
True Sec	167° - 1°	25/06/2041	Mensal	7.50%	IPCA	AA	-	70.058	45
True Sec	38° - 1°	20/06/2032	Mensal	7.75%	IPCA	BBB	-	68.248	46
True Sec	35° - 1°	21/03/2034	Mensal	4.00%	CDI	A	-	39.721	47
Opea Sec	4° - 153°	22/12/2031	Mensal	5.85%	CDI	BBB	-	33.921	48
Habitasec	1° - 163°	21/09/2034	Mensal	1.30%	CDI	BBB+	-	19.834	49
Opea Sec	1° - 219°	24/10/2029	Mensal	3.00%	CDI	BBB-	-	16.156	50
Opea Sec	1° - 229°	12/12/2031	Mensal	2.20%	CDI	BBB-	-	17.728	51
True Sec	24° - 3°	16/11/2029	Mensal	7.57%	IPCA	AAA	-	10.549	52
Opea Sec	4° - 176°	18/10/2029	Mensal	3.00%	CDI	BBB-	-	17.538	53
True Sec	91° - 1°	21/12/2034	Mensal	8.22%	IPCA	AA	-	57.499	54
True Sec	167° - 2°	25/06/2043	Mensal	9.44%	IPCA	A+	-	20.179	55
Vert Sec	23° - 1°	15/06/2040	Mensal	6.60%	IPCA	-	-	14.538	56
True Sec	4° - 163°	23/07/2031	Mensal	7.15%	IPCA	-	-	14.109	57
True Sec	91° - 1°	05/07/2031	Mensal	8.24%	IPCA	AA	-	14.749	58
Virgo Sec	6° - 1°	20/04/2032	Mensal	6.70%	IPCA	AA	-	2.230	59
Forte Sec	1° - 205°	20/12/2028	Mensal	7.30%	IPCA	BBB	-	8.960	60
Opea Sec	105° - 1°	23/10/2030	Mensal	9.00%	IPCA	BBB	-	9.448	61
Vert Sec	27° - 1°	15/10/2040	Mensal	6.50%	IPCA	-	-	5.012	62
True Sec	1° - 96°	25/05/2029	Anual	9.90%	IGP-M	AA-	-	451	63
Opea Sec	13° - 4°	19/07/2027	Mensal	8.85%	IPCA	-	-	12.751	64
Opea Sec	8° - 4°	19/07/2027	Mensal	8.85%	IPCA	-	-	21.410	65
Opea Sec	14° - 4°	19/07/2027	Mensal	8.85%	IPCA	-	-	699	66
Opea Sec	249° - 1°	28/02/2034	Mensal	10.50%	IPCA	BBB-	-	60.590	67
Opea Sec	289° - 1°	13/11/2034	Mensal	10.00%	IPCA	-	-	13.377	68
Opea Sec	346° - 1°	13/11/2034	Mensal	8.18%	IPCA	-	-	53.311	69
True Sec	1° - 346°	25/12/2035	Mensal	5.60%	IPCA	-	-	9.042	70
Opea Sec	289° - 1°	22/10/2036	Mensal	8.75%	IPCA	-	-	24.118	71
Opea Sec	1° - 423°	15/04/2037	Mensal	7.00%	IPCA	-	-	67.553	72
Virgo Sec	4° - 124°	25/08/2039	Mensal	8.85%	IPCA	-	-	29.599	73
							1.213.777	1.328.323	

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

1) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures IPCA. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) fiança. Classificação de Rating: A-.

- 2) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos lastreados em direitos creditórios pulverizados. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Cessão fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Aval. Classificação de *Rating*: AA.
- 3) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Alienação fiduciária de imóvel; e (iii) Seguro. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 4) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciária de ações; e (iii) Fiança. Classificação de *Rating*: AAA.
- 5) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária; (ii) Cessão fiduciária; e (iii) Coobrigação. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 6) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iii) Fiança bancária. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 7) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a Alienações Fiduciárias de Imóveis, (ii) a Alienação Fiduciária de Cotas, (iii) a Alienação Fiduciária de Ações e a (iv) Fiança. Classificação de *Rating*: BBB-.
- 8) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures CDI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) fiança. Classificação de *Rating*: BBB.
- 9) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Cessão fiduciária; (iii) Aval; (iv) Alienação fiduciária sobre participações; e (v) Fundos. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 10) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (ii) as Cessões Fiduciárias, em conjunto. Classificação de *Rating*: AAA.
- 11) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito imobiliários, com contratos de locação. As garantias da operação são: (i) A Alienação Fiduciária e a (ii) Loan to Value. Classificação de *Rating*: BBB.
- 12) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito imobiliários representados por CCI. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fundo de Reserva. *Rating*: BBB.
- 13) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóvel; (ii) Alienação fiduciária de ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) Fiança. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 14) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de cotas; (ii) Alienação fiduciária de ações; (iii) Cessão fiduciária; (iv) Alienação fiduciária de imóveis; e (v) Fiança. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 15) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária, (ii) a Alienação Fiduciária de Cotas e (iii) a Cessão Fiduciária. Classificação de *Rating*: A-.
- 16) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de cotratos de financiamento. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Alienação Fiduciária do Empreendimento, (iii) Fiança e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando mencionados em conjunto. Classificação de *Rating*: BBB.
- 17) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito imobiliários. As garantias da operação são: (i) A Alienação Fiduciária e a (ii) Cessão Fiduciária. Classificação de *Rating*: não há.

- 18) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; e (ii) Cessão fiduciária. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 19) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. A garantia da operação é Alienação fiduciária de imóveis. Não há classificação de risco.
- 20) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados, lastreados por contratos de locação. Não contam com garantias. Classificação de *Rating*: AA-.
- 21) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) Alienação fiduciária de cotas; (iv) Fundo de reserva; (v) Compromisso de aporte; e (vi) Standby Letter of Credit (“SBLC”) a ser emitida por uma instituição autorizada em favor da emissora. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 22) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios e (iv) fiança. Classificação de *Rating*: A-.
- 23) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóvel; (ii) Alienação fiduciária de cotas; e (iii) Cessão fiduciária. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 24) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Fundo de reservas; e (iii) Fundo de despesas. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 25) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Fundo de reserva; (iii) Fundo de despesas; e (iv) Alienação fiduciária do imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 26) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iii) Fiança bancária. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 27) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) Alienação fiduciária de cotas; (iv) Fundo de reserva; (v) Compromisso de aporte; e (vi) SBLC a ser emitida por uma instituição autorizada em favor da emissora. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 28) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de cotas; (ii) Alienação fiduciária dos imóveis; e (iii) Cessão fiduciária (quando celebrada). Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 29) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária; e (ii) Seguro. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 30) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; e (ii) Cessão fiduciária. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 31) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito lastreados em direitos creditórios do agronegócio. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária; e (ii) Aval. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 32) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária da Fração Ideal; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iv) Fundo de reserva. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

- 33) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, representados por CCI. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária de imóveis (ii) a Garantia Fidejussória e (iii) Fundo de Despesas. Classificação de Rating: A-.
- 34) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de cotas; (ii) Alienação fiduciária dos imóveis; (iii) Fundo de despesas; e (iv) Fundo de reserva de juros. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 35) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; e (ii) Cessão fiduciária. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 36) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Cessão fiduciária; e (iii) Alienação fiduciária de imóveis. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 37) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito lastreados em direitos creditórios do agronegócio. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de ações; (ii) Cessão fiduciária; e (iii) Fiança. Classificação de *rating*: BBB.
- 38) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de empréstimos. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias; e (ii) Apólices de Seguro. BBB-.
- 39) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária; e (ii) Seguro. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 40) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos com lastro em créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) Alienação fiduciária de cotas; (iv) Fundo de reserva; (v) Compromisso de aporte; e (vi) SBLC a ser emitida por uma instituição autorizada em favor da emissora. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 41) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de ações; e (iii) cessão fiduciária de recebíveis. Classificação de *Rating*: AA-.
- 42) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) Alienação fiduciária de cotas; (iv) Fundo de reserva; (v) Compromisso de aporte; e (vi) Standby Letter of Credit ("SBLC") a ser emitida por uma instituição autorizada em favor da emissora. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 43) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (v) Fundo. Classificação de Rating: A+.
- 44) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) Regime fiduciário e patrimônio separado; e (ii) Alienação fiduciária dos imóveis. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.
- 45) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária; (iii) fundo de reserva; e (iv) fundo de despesa. Classificação de Rating: AA.
- 46) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios e (iv) fiança. Classificação de Rating: BBB.
- 47) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel, (ii) alienação fiduciária de ações e (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios. A.

48) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel, (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundo de Reserva. Classificação de *Rating*: BBB.

49) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de ações, (ii) a alienação fiduciária de imóveis, (iii) a Hipoteca, (iv) a Cessão Fiduciária, as quais serão constituídas em tempo futuro e (v) eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar, o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas. Classificação de *Rating*: BBB+.

50) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) fiança, (ii) o fundo de reserva, (iii) o fundo de despesas e (iii) a alienação fiduciária de imóvel, quando mencionados em conjunto. Classificação de *Rating*: BBB-.

51) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) o Fundo de Reserva. Classificação de *Rating*: BBB-.

52) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) fiança; e (iv) fundo coobrigação. Classificação de *Rating*: AAA.

53) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a (ii) Cessão Fiduciária, o endosso do Seguro em favor da Emissora, o (iii) Fundo de Despesas, o (iv) Fundo de Juros e o (v) Fundo de Reserva,. Classificação de *Rating*: BBB-.

54) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária, (ii) cessão fiduciária; (iii) Aval. Classificação de *Rating*: AA.

55) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária; (iii) fundo de reserva; e (iv) fundo de despesa. Classificação de *Rating*: A+.

56) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Fiança dos Fiadores; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis (quando constituída); (iv) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) quaisquer outras garantias, pessoais ou reais, seguros e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das demais Obrigações Garantidas ou dos CRI, em cada caso, de acordo com os termos e condições previstos nos Documentos da Operação Classificação de *Rating*: não há.

57) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco.

58) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Classificação de *Rating*: AA.

59) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação do condomínio logístico denominado Ecopark Curitiba e possui prazo de 8 anos. As garantias da operação são: (i) fundo de reserva, (ii) coobrigação da cedente e (iii) alienação fiduciária do imóvel. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.

60) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. Classificação de *rating*: BBB.

61) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação

fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. Classificação de *rating*: BBB.

62) Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de venda e compra, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) regime fiduciário, e (iii) fundo de liquidez. Classificação de *Rating*: não há.

63) Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de financiamento imobiliário de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, lastreados pelos créditos imobiliários representados pelas CCIs. As garantias da operação são: (i) fundo reserva; (ii) alienação fiduciária. Classificação de *Rating*: AA-.

64) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

65) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

66) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

67) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de empréstimos. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias; e (ii) Apólices de Seguro. BBB-.

68) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

69) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

70) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

71) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

72) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

73) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

31/12/2025

Saldo inicial	1.328.323
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	283.001
Apropriação de rendimentos de certificados recebíveis imobiliários – CRI	299.380
Valorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(57.531)
Amortizações recebidas de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(88.028)
Juros recebidos de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(171.206)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(383.913)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	3.751
Saldo final	1.213.777

4.2.6 Operações compromissadas com lastro em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI):

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não tinha montante referente as obrigações por operações compromissadas com lastro em CRI.

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

Securitizadora	Emissão - Série	Vencimento da Compromissada	Pagto. de Amortização e Juros	Taxa % a.a.	Index	Valor de Mercado 2025	Valor de Mercado 2024
Virgo Sec	4º - 115º	27/05/2026	Mensal	0,75%	CDI	-	(5.528)
Virgo Sec	4º - 115º	29/06/2026	Mensal	0,75%	CDI	-	(5.430)
Virgo Sec	4º - 115º	27/07/2026	Mensal	0,75%	CDI	-	(5.381)
Virgo Sec	4º - 115º	27/08/2026	Mensal	0,75%	CDI	-	(5.381)
Virgo Sec	4º - 115º	25/09/2026	Mensal	0,75%	CDI	-	(5.381)
						-	(27.101)

31/12/2025

Saldo inicial	27.101
Pagamento de operações compromissadas de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(66.676)
Recebimento de operações compromissadas de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	36.031
Atualização de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	3.544
Saldo final	-

5 Taxa de administração e performance

- 5.1 Taxa de administração** - é calculada diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,80% ao ano, e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R\$ 11.540 (R\$ 12.673 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) a título de taxa de administração.

- 5.2 Taxa de performance** - é de 20% sobre o resultado que exceder 110% da taxa média de captação em CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros. Essa taxa é calculada e apropriada por dia útil e paga semestralmente em junho e dezembro de cada ano à Administradora, se devida.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não foi apropriado resultado a título de taxa de performance.

6 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (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 para eventual saldo de resultado não distribuído, deverá ser realizada Assembleia Geral, podendo o referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2025	2024
Caixa líquido das atividades operacionais	179.812	178.857
Resultado com venda de FII (líquido de IRRF)	(2.152)	4.201
Resultado na venda de CRI	3.751	(4.295)
Lançamentos de CRIs não distribuíveis*	13.840	(1.841)
Outros valores	838	-

Distribuição de Rendimentos	2025	2024
Base de cálculo	196.089	176.922
Resultado mínimo a distribuir - 95%	186.284	168.076
Rendimentos apropriados no exercício	191.955	175.767
Pagamentos nos exercícios (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	14.647	15.418
Resultado do exercício distribuído	176.537	161.119
Total pago no exercício	191.184	176.537
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	15.418	14.647

*Reflete os valores de atualização monetária que não impactaram o caixa, portanto não compõe o "Caixa líquido das atividades operacionais" (valores negativos) e "adiantamentos" caixa com competência futura.

7 Patrimônio Líquido

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de outubro de 2009, correspondente a 30.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 30.000, em 21 de dezembro de 2009.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de outubro de 2009, correspondente a 74.709 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 75.158, entre 22 de dezembro de 2009 e 25 de fevereiro de 2010.

Na abertura dos mercados de 10 de outubro de 2017, houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 9 de outubro de 2017, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas realizada em 9 de outubro de 2017.

	Quantidade de cotas	Valor da cota
Saldo final em 9 de outubro de 2017	104.709	1.022,569958
Saldo inicial em 10 de outubro de 2017	1.047.090	102,256996

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de abril de 2018, correspondente a 1.549.396 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 102,16, totalizando R\$ 158.286, entre 30 de abril de 2018 e 19 de julho de 2018.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 13 de fevereiro de 2019, correspondente a 1.741.990 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor

unitário de emissão de R\$ 103,33, totalizando R\$ 180.000, entre 14 de fevereiro de 2019 e 4 de abril de 2019.

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 7 de maio de 2019, correspondente a 1.516.751 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 104,17, totalizando R\$ 158.000, entre 8 de maio de 2019 e 7 de junho de 2019.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 22 de julho de 2019, correspondente a 2.860.683 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 104,87, totalizando R\$ 300.000, entre 24 de julho de 2019 e 4 de setembro de 2019.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de novembro de 2019, correspondente a 3.656.540 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 106,33, totalizando R\$ 388.800, entre 26 de novembro e 24 de janeiro de 2020.

A oitava emissão, correspondente a 2.294.494 (dois milhões, duzentas e noventa e quatro mil, quatrocentas e noventa e quatro) cotas, no valor de R\$ 101,56 (cento e um reais e cinquenta e seis centavos) cada uma, totalizando R\$ 233.029 entre 11 de fevereiro de 2022 e 26 de abril de 2022.

A nona emissão, correspondente a 751.162 (setecentas e cinquenta e uma mil, cento e sessenta e duas) cotas, no valor de R\$ 101,72 (cento e um reais e setenta e dois centavos) cada uma, totalizando R\$ 76.408 entre 6 de setembro de 2022 e 26 de outubro de 2022.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido está dividido por 15.418.106 cotas (15.418.106 cotas em 31 de dezembro de 2024), com valor unitário de R\$ 98,401606 (R\$ 95,651071 em 31 de dezembro de 2024), totalizando R\$ 1.517.166 (R\$ 1.474.758 em 31 de dezembro de 2024).

8 Condições para emissões e amortizações

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado o Regulamento do Fundo e a regulamentação vigente.

A Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que atendidas determinadas condições definidas no Parágrafo Primeiro do Artigo 22 do Regulamento do Fundo (“Capital Autorizado”). Em 31 de dezembro de 2025 o saldo do Capital Autorizado era de R\$ 4.720.171 (R\$ 4.720.171 em 31 de dezembro de 2024).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram emitidas novas cotas.

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

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

9 Divulgação de informações

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

10 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGCR11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2025	Data	Valor da cota em 2024
31/01/2025	89,39	31/01/2024	105,80
28/02/2025	96,75	29/02/2024	106,17
31/03/2025	96,15	28/03/2024	105,98
30/04/2025	96,30	30/04/2024	104,53
30/05/2025	96,98	31/05/2024	105,24
30/06/2025	94,65	28/06/2024	104,80
31/07/2025	95,07	31/07/2024	104,27
29/08/2025	92,40	30/08/2024	103,40
30/09/2025	95,30	30/09/2024	101,75
31/10/2025	95,06	31/10/2024	98,20
28/11/2025	93,34	29/11/2024	97,00
30/12/2025	98,01	30/12/2024	97,00

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado distribuído sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 14,65% (4,49% em 31 de dezembro de 2024).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 12,00% (10,99% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

12 Encargos debitados ao Fundo

	2025		2024	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa administração	11.540	0,77	12.673	0,82
Auditoria e custódia	289	0,02	545	0,04
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	57	0,00

CETIP	371	0,02	284	0,02
Despesa com formador de mercado	144	0,01	148	0,01
Consultoria jurídica	12	0,00	59	0,01
Outras despesas	301	0,02	431	0,03
Total despesas administrativas	12.714	0,84	14.197	0,93

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 1.500.390 (R\$ 1.551.298 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

13 Tributação

13.1 Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos, inclusive imposto de renda, que apenas incidem sobre aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, e ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

13.2 Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. O benefício mencionado não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. A isenção é reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

14 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

A custódia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários é realizada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, por meio da CETIP – Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos Privados. A custódia das cotas de fundos de investimento imobiliário líquidos e negociados em mercado organizado é realizada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, enquanto a custódia das cotas de fundos de investimento imobiliário não líquidos e não negociados na B3 é realizada pelos respectivos administradores dos referidos fundos.

16 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5, o Fundo realizou compra e venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários com o Administrador ou com instituições a ele vinculadas, as quais foram realizadas em condições normais de mercado, observando práticas usuais de mercado quanto a preços, prazos e demais condições, estando tais operações assim distribuídas no quadro abaixo:

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações (R\$)
Banco Genial S.A.	Administrador	CRI	Compra	72.001
Genial CCTVM	Instituição ligada ao Administrador	CRI	Compra	20.717
Banco Genial S.A.	Administrador	CRI	Venda	54.836
Genial CCTVM	Instituição ligada ao Administrador	CRI	Venda	72.580

17 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor:

2025				
Ativos				<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	84.207	-	84.207
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	115.337	-	-	115.337
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	25.392	25.392
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não negociados na B3	-	-	94.271	94.271
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	1.213.777	-	1.213.777
Total do ativo	115.337	1.297.984	119.663	1.532.984

2024				
Ativos				<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	37.277	-	37.277
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	80.109	-	-	80.109
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	32.280	32.280
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não negociados na B3	-	-	38.617	38.617
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	1.328.323	-	1.328.323
Operações Compromissadas com Lastro em CRI	-	(27.101)	-	(27.101)
Total do ativo	80.109	1.338.499	70.897	1.489.505

18 Riscos associados ao Fundo

18.1 Riscos de mercado

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

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

18.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- a.** taxas de juros;
- b.** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c.** flutuações cambiais;
- d.** inflação;
- e.** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f.** política fiscal;
- g.** instabilidade social e política; e
- h.** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

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

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

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

18.2 Riscos relativos ao Fundo

18.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

18.2.2 Desempenho passado

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

18.2.3 Riscos jurídicos

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

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

18.2.4 Risco tributário

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

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

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

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

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

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

18.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- i. Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista

dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.

- ii. Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- iii. Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

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

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

18.3 Gerenciamento de riscos

18.3.1 Risco de crédito

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

18.3.2 Risco de liquidez

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

18.3.3 Risco de mercado

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

18.3.4 Risco operacional

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

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

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

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

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

19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundo de investimentos por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Alteração estatutária

26/02/2025 – Instrumento Particular de Alteração de Deliberação Conjunta (i) promoveram a alteração do parágrafo 3º do artigo 24 do anexo descritivo do regulamento do Fundo, com o objetivo de atualizar o website do Gestor, onde o sumário da remuneração devida aos prestadores de serviço essenciais do Fundo está disponibilizado.

21 Eventos subsequentes

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

***Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de
Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada***
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025*

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

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