

Demonstrações Financeiras

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI)

CNPJ: 28.729.197/0001-13

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	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 às demonstrações financeiras	

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI)

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais

assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 1.245.643 mil que representavam 79,03% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em certificados de recebíveis imobiliários como o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pelo fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito e liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários selecionados, bem como a análise de suficiência de garantias envolvidas nos instrumentos financeiros avaliados, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos selecionados em base amostral através de dados do mercado e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o período auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos

relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.

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



Henrique Furtado Maduro
Contador CRC SP-291892/O

Patria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
 (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI)
CNPJ 28.729.197/0001-13
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 13.486.793/0001-42

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponível	4	1	0,00%	197	0,02%
Cotas de fundo de renda fixa	4	62.336	3,95%	40.787	4,09%
Aplicações financeiras de natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.1	1.245.643	79,03%	752.710	75,42%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	272.291	17,28%	216.644	21,71%
Letras de crédito imobiliário	5.3	12.119	0,77%	-	0
Outros créditos					
Outros valores a receber		131	0,01%	1	0,00%
Despesas antecipadas		1	0,00%	1	0,00%
		1.592.522	101,04%	1.010.340	101,24%
Total do ativo		1.592.522	101,04%	1.010.340	101,24%
Passivo					
	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	14.970	0,85%	11.561	1,16%
Taxa de administração e gestão	7 e 16	1.235	0,08%	721	0,07%
Auditoria e custódia		116	0,01%	88	0,01%
		16.321	0,95%	12.370	1,25%
Total do passivo		16.321	0,95%	12.370	1,25%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		1.673.733	106,19%	1.117.936	112,02%
Gastos com colocação de cotas		(18.919)	(1,20%)	(18.503)	(1,85%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(672.057)	(42,64%)	(520.712)	(52,18%)
Lucros (prejuízos) acumulados		593.444	37,65%	419.249	42,01%
Total do patrimônio líquido	9	1.576.201	100,00%	997.970	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.592.522	101,04%	1.010.340	101,24%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI)
CNPJ 28.729.197/0001-13
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstrações de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1	131.834	103.172
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1	25.010	(56.713)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1	-	1
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	29.017	28.052
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	(5.565)	(14.863)
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2	(1.191)	-
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.3	418	-
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.3	(71)	-
		179.452	59.649
Resultado líquido de atividades imobiliárias		179.452	59.649
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		7.831	6.007
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.762)	(1.354)
	4	6.069	4.653
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	7, 12 e 16	(10.830)	(10.324)
Despesa de escrituração	12	-	(302)
Despesas de auditoria e custódia	12	(353)	(290)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(51)	(51)
Despesa de consultoria	12	(2)	-
Outras despesas (receitas) operacionais	12	(90)	(29)
		(11.326)	(10.996)
Lucro líquido do exercício		174.195	53.306
Quantidade de cotas em circulação		17.011.707	11.010.228
Lucro por cota - R\$		10,23971316	4,841498287
Valor patrimonial da cota - R\$		92,65	90,64

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI)

CNPJ 28.729.197/0001-13

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

CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Resultados acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		1.117.936	(18.503)	(397.195)	365.943	1.068.181
					-	
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(123.517)	-	(123.517)
Resultado do exercício		-	-	-	53.306	53.306
Em 31 de dezembro de 2024	9	1.117.936	(18.503)	(520.712)	419.249	997.970
Integralização de cotas no exercício	10	555.797	-	-	-	555.797
Gastos com colocação de cotas	10	-	(416)	-	-	(416)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(151.345)	-	(151.345)
Resultado do exercício		-	-	-	174.195	174.195
Em 31 de dezembro de 2025	9	1.673.733	(18.919)	(672.057)	593.444	1.576.201

Patria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI)
CNPJ 28.729.197/0001-13
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendimentos de renda fixa		7.831	6.007
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(10.316)	(10.413)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(325)	(220)
Pagamento de taxa B3		(19)	(13)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(51)	(51)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.762)	(1.354)
Pagamentos diversos		(264)	(358)
Caixa líquido das atividades operacionais		(4.906)	(6.402)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicação de letras de créditos imobiliários (LCI)		(5.926)	
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(269.221)	(126.296)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		175.347	40.361
Recebimentos de amortizações de cotas FII		7.285	
Aplicações de cotas de fundos imobiliários (FII)		(67.619)	-
Resgates de cotas de fundos imobiliários (FII)		39.480	908
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		29.017	28.052
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários		246.101	190.827
Caixa líquido das atividades de investimento		154.464	133.852
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas		20.147	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas		(416)	-
Rendimentos pagos	8	(147.936)	(123.096)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(128.205)	(123.096)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		21.353	4.354
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		40.984	36.630
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		62.337	40.984
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		174.195	53.306
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)		(23.452)	(13.189)
Resultado certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(156.844)	(46.460)
Resultado letras de créditos imobiliários (LCI)		844	-
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		2	(1)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		349	(58)
Caixa líquido das atividades operacionais		(4.906)	(6.402)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1 Contexto operacional

O **Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**, ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 19 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 2 de abril de 2019, iniciando suas atividades em 2 de abril de 2019.

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

O Fundo tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (i) certificado de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (v) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (vi) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC"); e (vii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor, observado que, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do fundo deverá estar investido em cri ("limite de concentração").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 6.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o art. 10º da Lei 8.668/93, que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/nº 1/2014, e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. A Administradora do Fundo, juntamente com a Gestão, avalia, periodicamente, a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código PCIP11 (CVBI11 em 2024), respectivamente sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação de cada exercício (30 de dezembro de 2025 e 30 de dezembro de 2024), com o valor de R\$ 82,90 (oitenta e dois reais e noventa centavos) e R\$ 82,93 (oitenta e dois reais e noventa e três centavos).

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Pátria – VBI Securities Ltda. ("Gestora") e a

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

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

2 Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, de acordo com a Instrução CVM nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

3 Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

3.1 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, 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.

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3.4 Instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- (a) **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- (b) **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Cotas de fundos de renda fixa:** os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

método de taxa efetiva de juros.

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

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.

3.5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data-base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos mercados, conforme indicado na Nota Explicativa nº 5.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (FII)

São registradas inicialmente pelo custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativa 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, é mensurado 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 no tópico de instrumento financeiro apresentam informações detalhadas sobre definição e classificação dos instrumentos financeiros e mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)
(CNPJ: 28.729.197/0001-13)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.7 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício social.

3.8 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

3.9 Partes relacionadas

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” estava representado por contas-correntes na BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e no Banco Itaú S.A., e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição a seguir:

31 de dezembro de 2025	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente – Banco Itaú Unibanco		-	0,00%
Conta corrente – BRL Trust D.T.V.M.		1	0,00%
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI (a)	Itaú Unibanco	62.336	3,95%
		<u>62.336</u>	<u>3,95%</u>

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

31 de dezembro de 2024	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente – BTG Pactual		-	0,00%
Conta corrente – Banco Itaú Unibanco		1	0,00%
Conta corrente – BRL Trust D.T.V.M.		196	0,02%
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI (a)	Itaú Unibanco	40.787	4,09%
		40.984	4,11%

(a) O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada, CNPJ: 05.902.521/0001-58, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., CNPJ do administrador: 60.701.190/0001-04, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 26 de janeiro de 2005. Seu objetivo é aplicar, no mínimo, 95% de seus recursos em classes de fundos de investimento da tipificadas como renda fixa, cujos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, de forma consolidada, sejam compatíveis com a classificação Renda fixa referenciado ao certificado de depósito interbancário (CDI) ou a taxa Selic.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de setembro de 2025, sem modificação de opinião. O público-alvo e a origem dos recursos não foram explicitamente definidos no material fornecido.

O Fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu rendimentos líquidos de impostos no valor de R\$ 6.069 (R\$ 4.653 em 2024).

5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

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

5.1 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 1.245.643 (R\$ 752.710 em 2024). Por esses ativos o Fundo recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs existentes na carteira na data-base foi aplicada de acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e com o Manual de Marcação a Mercado do Administrador, que considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário.

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

De natureza imobiliária	31/12/2025	31/12/2024
Certificado de recebíveis imobiliários	1.245.643	752.710
Total	1.245.643	752.710

Os certificados de recebíveis imobiliários que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram emitidos pelas seguintes companhias:

- Riza Securitizadora (antiga Virgo alterada denominação em 12/12/2025)
- Opea Securitizadora S.A.
- RB Capital Securitizadora
- True Securitizadora S.A.
- Isec Securitizadora S.A.
- Habitasec Securitizadora S.A.
- Canal Securitizadora S.A.
- Bari Securitizadora
- Vert Securitizadora
- Companhia Provincia de Securitização
- Reit Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
- Ourinvest Securitizadora

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão compostas como a seguir:

31 de dezembro de 2025											
Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador+ Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Riza Sec	21H0976574	CRI Airport Town	1	CR-7	a,c,e,g,	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 6,5%	80.662	76.562
Riza Sec	21F0547426	CRI Venâncio	1	CR-8	c,g,j,	254	18/06/2021	15/06/2035	IPCA + 6,0%	63.162	51.769
Opea Sec. S.A.	23J2162618	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	1	CR-7	c ,i, l, g, m,p	545	27/10/2023	25/06/2040	IPCA + 9.5%	68.931	65.540
Opea Sec. S.A.	22F0636859	CRI Salinas Premium Sr	1	CR-7	e,f,g,h,j,l,	1	15/06/2022	24/05/2028	IPCA + 9,0%	60.000	20.512
Riza Sec	21C0482259	CRI Tocantins II	1	CR-7	a,e,g,j,	177	03/03/2021	15/02/2028	IPCA + 7,5%	64.466	18.914
RB Capital Sec.	21L0146951	CRI Cortel	1	CR-8	c,g,j,	406	12/09/2021	17/12/2031	IPCA + 7,0%	40.000	40.485
RB Capital Sec.	20F0734290	CRI Boa Vista	1	CR-1	c,e,g,m	227	15/06/2020	20/06/2032	IPCA+7,3%	36.430	31.227
RB Capital Sec.	21H1034619	CRI Hot Beach Sr.	1	CR-7	a,e,g,f,j,	360	26/08/2021	26/08/2027	IPCA + 8,2%	60.000	18.736
True Sec. S/A	20G0800227	CRI GSFI	1	CR-3	c,e,g,	236	22/07/202	19/07/2032	IPCA + 5,0%	38.567.191	32.246
True Sec. S/A	21J0043571	CRI GTIS	1	CR-1	c,e,g,	447	10/01/2021	15/03/2040	IPCA + 5,9%	50.000	25.260
Isec Sec.	20A0952498	CRI FIGUEIRA DO PARQUE	1	CR-7	e,g,h,i,j	70	16/01/2020	24/02/2034	IPCA+9,5%	33.000	20.485
Riza Sec	21C0662763	CRI São Benedito A	1	CR-8	c,e,g,j,	224	03/12/2021	06/03/2036	IPCA + 6,0%	25.429	19.414
Opea Sec. S.A.	22C0509668	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	1	CR- 7	a,e,i,g,m,p	451	03/03/2022	25/06/2040	IPCA + 9.5%	32.774	25.730
Opea Sec. S.A.	23L1276199	CRI New Sun	1	CR-7	n,o,q,a,j,d,h,g,	1	01/12/2023	01/12/2023	IPCA + 10,0%	22.244	21.639
True Sec. S/A	21L0905775	CRI Azzure e Jardim	1	CR-7	a,e,g,j,	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,8%	28.200	15.770
Habitasec Sec.	19J0713611	CRI CATUAÍ A	1	CR-9	c,e,g,h,j	171	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	18.204
Habitasec Sec.	19J0713612	CRI CATUAÍ B	1	CR-9	c,e,g,h,j	176	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	18.204
True Sec. S/A	22J0020689	CRI Evolua	1	CR-9	e,g,h,j,n,o	única	10/11/2022	15/10/2032	IPCA + 9,8%	15.000	14.387
Opea Sec. S.A.	22F0636861	CRI Salinas Premium Mezanino	1	CR-7	e,f,g,h,j	2	15/06/2022	24/05/2028	IPCA + 10,0%	20.000	6.806
Canal Sec.	23H1637802	CRI HCC	1	CR-5	a,m,n	1	22/08/2023	30/08/2038	IPCA + 10,5%	13.500	11.608
Bari Sec	20E0031084	CRI TRX GPA	1	CR-3	c,e,g,l	79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA+5,8%	11.000	4.720
Bari Sec	23F1241818	CRI Grupo Mateus	1	CR-5	c,l,m	2	09/06/2023	25/05/2043	IPCA + 7,75%	9.218	8.698
Opea Sec. S.A.	22F1025673	CRI Cortel II Sub. A	1	CR-9	c,g,h,	2	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 4,6%	7.222.000	7.986
Opea Sec. S.A.	22F1025727	CRI Cortel II Sub. B	1	CR-9	c,g,h,	2	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 4,2%	7.222.000	7.900
Opea Sec. S.A.	22F1025672	CRI Cortel II Sr. A	1	CR-9	c,g,h,	1	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 3,50%	5.336.387	5.851

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

31 de dezembro de 2025											
Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador+ Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
True Sec. S/A	21D0453486	CRI Cogna Santo André	1	CR-3	c,e,g,	372	16/04/2021	19/07/2027	IPCA + 6,0%	62	3.037
Riza Sec	23I2156604	CRI InvertB	1	CR-7	c,a,j,e,g,i,h,	300	22/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,0%	7.031	7.116
True Sec. S/A	23C2830574	CRI RP GPA Sub.	1	CR-6	a, c,l,m,p	5	20/03/2023	20/01/2038	IPCA + 7,5%	5.000	4.716
Habitasec Sec.	18L1128777	CRI BRDU	1	CR-7	c,e,g,h,j	124	18/12/2018	21/01/2029	IGPM+9,5%	44.774	17.746
True Sec. S/A	19G0311543	CRI TOSCANA C e D	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	222	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	10.000	2.086
Habitasec Sec.	20B0797175	CRI Spot	1	CR-9	c,g,j,k	172	06/02/2020	03/08/2023	CDI + 5,0%	7.000	4.003
True Sec. S/A	23C2829802	CRI RP GPA I Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	1	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	3.068	2.813
True Sec. S/A	19G0311435	CRI TOSCANA A	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	220	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	1.685
True Sec. S/A	19G0311514	CRI TOSCANA B	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	221	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	1.685
True Sec. S/A	23C2830001	CRI RP GPA III Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	3	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	2.594	2.252
True Sec. S/A	23C2830002	CRI RP GPA IV Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	4	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	1.779	1.493
True Sec. S/A	23C2829803	CRI RP GPA II Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	2	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	1.739	1.510
Riza Sec	24L1786760	CRI Buriti	1	CR-8	a,g,i	única	06/12/2024	17/11/2031	IPCA + 9%	50.000	44.765
Opea Sec. S.A.	12L0023493	CRI Cogna São Bernardo	1	brAA+ (sf)	c,e,h,	81	07/12/2012	07/11/2027	IPCA + 4,50%	16	1.783
Habitasec Sec.	19G0228153	CRI HBR B	2	n/a	m,c,b,g,l,	148	30/04/2019	26/07/2034	IPCA + 6,00%	16.415	8.356
Opea Sec. S.A.	19H0235501	CRI REDE DOR NW	1	n/a	c,	214	19/08/2019	02/07/2031	IPCA + 3,90%	10.612	7.367
Bari Sec	19H0263644	CRI Bari - 71ª	1	n/a	a,g,l,	71	27/08/2019	12/04/2038	IGP-M + 9,86	20.934	-
Riza Sec	19K0981679	CRI Localfrio	5	n/a	a,j,c,e,m,g,l,	54	14/11/2019	16/12/2031	IPCA + 6,00%	7.418	5.726
Habitasec Sec.	19L0823309	CRI Evolution	1	n/a	c,g,h, e,	181	12/12/2019	12/12/2034	IPCA + 6,30%	9.659	9.098
Riza Sec	19L0838850	CRI Maia	6	n/a	c,e,g,h,	57	12/12/2019	14/10/2030	IPCA + 4,40%	8.804	6.059
Bari Sec	19L0840477	CRI Assai/CBD	1	n/a	c,e,g,m,	75	23/12/2019	12/01/2030	IPCA + 4,80%	19.638	12.826
Riza Sec	19L0928585	CRI SHOP SÃO GONÇALO	1	A+(Bra)	c,d,m,	64	23/12/2019	15/12/2034	IPCA + 5,10%	10.500	7.078
Opea Sec. S.A.	20A0977906	CRI JSL	1	AA	c,l,	Séries	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6,00%	4.198	4.201
Opea Sec. S.A.	20A0978038	CRI JSL B	1	AAAsf(bra)	c,m,l,	64	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6,00%	4.197	3.926
Opea Sec. S.A.	20B0817201	CRI Prevent Sênior	1	n/a	g,l,	136	10/02/2020	20/03/2035	IPCA + 5,90%	2.392	2.297
Opea Sec. S.A.	20B0980166	CRI Mateus	1	AAA	c,e,g,m,	212	17/02/2020	16/02/2032	IPCA + 4,70%	18.555	13.335
Vert Sec.	20F0755566	CRI Creditas III	7	n/a	c,g,i,k,l,s	1	22/06/2020	15/06/2040	IPCA + 6,60%	30	10
Opea Sec. S.A.	20F0834225	CRI CORREIOS	1	AAA	c,	275	29/06/2020	17/03/2031	IPCA + 7,00%	9.538	7.637

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

31 de dezembro de 2025											
Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador+ Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Bari Sec	20G0703191	CRI TRX GPA I	1	AA	g,l,m,	84	22/07/2020	10/07/2035	IPCA + 5,00%	751	745
Bari Sec	20H0695880	CRI TRX GPA III	1	AA	g,l,m,	85	28/08/2020	10/08/2035	IPCA + 5,00%	3.248	2.288
Opea Sec. S.A.	20K0549411	CRI DINAMO AG	1	AA	c,e,m,	295	05/11/2020	27/11/2028	IPCA + 8,80%	6.000	3.939
Riza Sec	20K0568000	CRI Vetor	6	n/a	c,m	132	09/11/2020	16/11/2032	IPCA + 7,50%	4.000	3.280
Riza Sec	20K0866670	CRI Vetor II	6	n/a	c,m	152	27/11/2020	15/12/2032	IPCA + 7,00%	2.038	1.788
Riza Sec	21F0968888	CRI Copagrill	1	n/a	c,h	277	21/06/2021	16/06/2031	IPCA + 6,50%	7.439	6.407
Reit Sec. Rec Imob	21G0707741	CRI Socicam VII	1	n/a	a,j,h,	22	26/07/2021	26/01/2030	IPCA + 10,00%	6.544	4.223
Bari Sec	21H0770156	CRI Bari XIII (IPCA) - 95ª	1	n/a	c,d,g,	95	26/08/2021	10/07/2040	PRÉ + 7,50%	36.507	397
Riza Sec	21H0926710	CRI Braspark	2	n/a	b,c,g,m,h	347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 8,00%	12.000	8.521
True Sec. S/A	21I0566602	CRI True	1	n/a	b,c,g,l,u,x	454	14/09/2021	30/12/2026	IPCA + 7,00%	5.542	3.824
Ourinvest Sec	21I0912120	CRI Minas Brisa	1	n/a	a,b,c,u	46	24/09/2021	23/09/2026	CDI + 4,50%	8.500	4.417
Riza Sec	21J0856001	CRI Wimo III	7	n/a	c,g	403	22/10/2021	25/08/2036	IPCA + 7,00%	6.000	2.130
Vert Sec.	21L0329277	CRI Vert CIA SEC - 60E	1	n/a	r,c,m,s	2	09/12/2021	09/11/2026	CDI + 4,25%	2.312	1.232
Opea Sec. S.A.	21L0866334	CRI Rosewood II	1	n/a	c,e,g,h,	486	17/12/2021	22/11/2033	IPCA + 7,00%	20.940	20.150
Bari Sec	22C0899517	CRI Bari XIV Senior - 103ª	1	n/a	c,d,g,	103	23/03/2022	10/03/2041	IPCA + 7,30%	10.000	4.338
Riza Sec	22E0120555	CRI MGLG II	6	n/a	b,c	1	11/05/2022	21/05/2027	IPCA + 8,50%	10.000	4.144
Bari Sec	22I0099580	CRI Bari XV Senior - 12ª	8	n/a	c,d,g,	1	02/09/2022	10/03/2043	IPCA + 7,80%	20.000	10.299
Bari Sec	22K0643655	CRI Bari XVI		n/a	c,g,l	110	11/11/2022	12/08/2035	IGPM + 9,86%	3.288	-
Opea Sec. S.A.	22K1397969	CRI AXS	1	n/a	n,o,q,a,j,g,h,	1	22/11/2022	17/11/2036	IPCA + 11,00%	14.990	16.193
Bari Sec	22L1564926	CRI Blue Asset	8	n/a	c,d,g,	1	30/12/2022	25/03/2033	IPCA + 10,00%	8.933	5.322
Bari Sec	23A1253566	CRI Yduqs RJ	4	n/a	c,l	1	30/01/2023	18/02/2032	IPCA + 8,20%	36.872	39.995
Bari Sec	23B0508037	CRI Bari XXI Senior - 10ª	8	n/a	c,l	1	20/03/2023	10/05/2043	IPCA + 9,00%	18.915	9.647
Opea Sec. S.A.	23B0587522	CRI ALIANSCE	2	n/a	a,j,c,	2	13/02/2023	18/03/2030	CDI + 1,20%	1.747	1.803
True Sec. S/A	23H1023846	CRI True 179E	1	n/a	c,b,	1	15/08/2023	14/08/2031	CDI + 3,18%	3.139	3.086
Canal Sec.	23J1216116	CRI VIVER	4	n/a	c,b,l,i,h,	3	05/10/2023	15/10/2027	IPCA + 12,70%	2.000	1.448
Canal Sec.	23K2202885	CRI Visconde A	1	n/a	a,b,c,u	1	22/11/2023	25/05/2027	IPCA + 13,00%	15.000	14.917
Canal Sec.	23K2203899	CRI Visconde B	1	n/a	a,b,c,u	2	22/11/2023	25/05/2027	IPCA + 13,00%	15.000	14.917
Canal Sec.	23K2204391	CRI BRCASCCRI1Z3	1	n/a	a,b,c,u	7	22/11/2023	25/05/2027	IPCA + 13,00%	5.800	5.798

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

31 de dezembro de 2025											
Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador+ Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Canal Sec.	24A2518977	CRI VCA II	4	n/a	a,b,c,m	1	19/01/2024	20/07/2034	ICPA + 10,25	10.121	8.860
Bari Sec	24C1693601	CRI SÃO BENEDITO	3	n/a	h,b,c,a,j,i,i	1	18/03/2024	17/03/2031	CDI + 3,00%	3.956	3.601
Canal Sec.	24D3311806	CRI Canal CIA SEC 92E	1	n/a	c,e,u,v,x	2	12/04/2024	25/08/2027	IPCA + 12,50%	15.978	15.808
Canal Sec.	24D3311867	CRI Visconde Icaraí B	4	n/a	c,e,u,v,x	2	12/04/2024	25/08/2027	IPCA + 12,60%	33.655	33.011
Canal Sec.	24D3314338	CRI Edificatto A	4	n/a	c,e,u,v,x	1	22/04/2024	26/10/2027	IPCA + 12,60%	7.203	6.913
Canal Sec.	24D3314465	CRI Edificatto B	4	n/a	c,e,u,v,x	2	22/04/2024	26/10/2027	IPCA + 12,40%	7.203	6.913
Canal Sec.	24E2453531	CRI FGR	4	n/a	e,g,i,s,u	1	29/05/2024	18/06/2041	IPCA + 9,00%	10.000	10.096
Riza Sec	24F1278543	CRI Virgo CIA SEC 96E	1	n/a	c,i,i,j	3	26/06/2024	14/05/2043	IPCA + 9,50%	8.205	5.900
Companhia Prov. Sec.	24K1726028	CRI Swiss Park Performado	1	n/a	c,d,g,	1	13/11/2024	21/11/2039	IPCA + 10,00%	11.341.681	8.180
Bari Sec	24L0003403	CRI TRX Mateus	6	n/a	a,c,e,m,v	1	03/12/2024	08/12/2039	IPCA + 6,80%	16.708	12.810
Riza Sec	25C3754692	CRI Sinal	1	n/a	b,c,m,u,v	1	17/03/2025	17/03/2033	CDI + 4,00%	1.000	1.006
Riza Sec	25F8639834	CRI Gafisa Invert	4	n/a	a,c,e,g,i,k,l,m	511	24/06/2025	05/02/2027	CDI + 6,00%	10.100	10.235
Riza Sec	25F8639835	CRI Gafisa Invert (Campo Belo)	1	n/a	a,b,c,g,i,k,l,m	514	22/06/2021	05/03/2027	CDI + 6,00%	23.314	23.626
Bari Sec	25H3737311	CRI BARI IPCA Sr.	1	n/a	c,g,	1	28/02/2025	25/10/2040	IPCA + 8,80%	63.000	54.350
Bari Sec	25H3737312	CRI BARI IPCA Sub.	1	n/a	c,g,	2	28/08/2025	25/10/2040	IPCA + 10,00%	20.000	19.634
Bari Sec	25H3737685	CRI BARI IGPM Sr.	1	n/a	c,g,	1	28/08/2025	26/04/2038	IMGP + 8,75%	30.000	24.588
Bari Sec	25H3737686	CRI BARI IGPM Sub.	1	n/a	c,g,	2	28/08/2025	26/04/2038	IMGP + 8,08%	10.500	9.840
Bari Sec	20E0929816	CRI Bari VII - 80 ^a	1	n/a	c,d,g,	80	01/07/2020	18/01/2044	PRÉ + 8,10%	7.591	600
Bari Sec	21C0641790	CRI Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	1	n/a	c,d,g,	88	31/03/2021	26/02/2029	PRÉ + 5,80%	83.747	62
Bari Sec	21D0521612	CRI Bari X Senior - 89 ^a	1	n/a	c,d,g,	89	28/04/2021	10/02/2041	IPCA + 7,00%	35.256	657
Bari Sec	21D0521769	CRI Bari X Júnior - 90 ^a	1	n/a	c,d,g,	90	28/04/2021	10/02/2041	PRÉ + 25,00%	3.917	73
Bari Sec	21F0929727	CRI Bari Sênior 91	1	n/a	c,d,g,	91	30/06/2021	25/05/2038	PRÉ + 9,00%	24.730	978
Bari Sec	21F0930158	CRI Bari XI Junior - 92 ^a	1	n/a	c,d,g,	92	30/06/2021	25/05/2038	PRÉ + 22,50%	4.364	173
Bari Sec	21H0770120	CRI Bari XII (IGPM) - 94 ^a	1	n/a	c,d,g,	94	26/08/2021	10/02/2035	PRÉ + 7,00%	38.636	39
Bari Sec	22K0643283	CRI Bari XVII - 109 ^a	1	n/a	c,d,g,	109	11/11/2022	18/02/2041	PRÉ + 8,10%	13.628	1.077
Bari Sec	22K0643973	CRI Bari XVIII - 111 ^a	1	n/a	c,d,g,	111	11/11/2022	10/05/2040	PRÉ + 8,80%	19.609	365
Bari Sec	22K1045039	CRI Bari XIX - 113 ^a	1	n/a	c,d,g,	113	25/11/2022	25/03/2038	PRÉ + 8,40%	16.762	12
Bari Sec	22K1045233	CRI Bari XX - 112 ^a	1	n/a	c,d,g,	112	25/11/2022	10/05/2038	PRÉ + 8,20%	18.290	306

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

31 de dezembro de 2025

Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador+ Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Bari Sec	23H1578104	CRI Bari IX (Tecnisa) - 114 ^a	1	n/a	c,d,g,	114	30/08/2023	25/10/2035	PRÉ + 8,00%	37.552	28
Bari Sec	25L2402882	CRI 65 SEC 1	1	n/a	b,c,m	1	15/12/2025	15/12/2028	PRÉ + 14,00%	17.300	17.395
Total										71.631.634	1.245.643

31 de dezembro de 2024

Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador + Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Riza Sec	21H0976574	CRI Airport Town	1	CR-7	a,c,e,g,	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 5,5%	80.662	62.509
Riza Sec	21F0547426	CRI Venâncio	1	CR-8	c,g,j,	254	18/06/2021	15/06/2035	IPCA + 6,0%	63.162	51.814
Opea Sec S.A.	23J2162618	CRI Matarazzo IPCA B	1	CR-7	c ,i, l, g, m,p	545	27/10/2023	25/06/2040	IPCA + 9.5%	68.931	63.653
Opea Sec S.A.	22F0636859	CRI Salinas Premium Sr	1	CR-7	e,f,g,h,j,l,	1	15/06/2022	24/05/2028	IPCA + 9,0%	60.000	32.910
Riza Sec	21C0482259	CRI Tocantins II	1	CR-7	a,e,g,j,	177	03/03/2021	15/02/2028	IPCA + 7,5%	64.466	31.427
RB Capital Sec	21L0146951	CRI Cortel	1	CR-8	c,g,j,	406	12/09/2021	17/12/2031	IPCA + 7,0%	40.000	37.724
RB Capital Sec	20F0734290	CRI Boa Vista	1	CR-1	c,e,g,m	227	15/06/2020	20/06/2032	IPCA+7,3%	36.430	33.391
RB Capital Sec	21H1034619	CRI Hot Beach Sr.	1	CR-7	a,e,g,f,j,	360	26/08/2021	26/08/2027	IPCA + 8,2%	60.000	28.911
True Securitizadora S.A.	20G0800227	CRI GSFI	1	CR-3	c,e,g,	236	22/07/202	19/07/2032	IPCA + 5,0%	38.567.191	32.371
True Sec S.A.	21J0043571	CRI GTIS	1	CR-1	b,c,g,i	447	10/01/2021	15/03/2040	IPCA + 5,9%	50.000	23.800
Isec Sec	20A0952498	CRI figueira parque	1	CR-7	e,g,h,i,j	70	16/01/2020	24/02/2034	IPCA+9,5%	33.000	21.992
Riza Sec	21F1007974	CRI Invert	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k,	255	29/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,0%	23.808	24.093
Riza Sec	21C0662763	CRI São Benedito A	1	CR-8	c,e,g,j,	224	03/12/2021	06/03/2036	IPCA + 6,0%	25.429	20.534
Opea Sec. S.A.	22C0509668	CRI Matarazzo IPCA A	1	CR- 7	a,e,i,g,m,p	451	03/03/2022	25/06/2040	IPCA + 9.5%	32.774	24.101
Opea Sec. S.A.	23L1276199	CRI New Sun	1	CR-7	a,b,i,g,m,k,o	1	01/12/2023	01/12/2023	IPCA + 10,0%	22.244	20.545
True Sec S.A.	21L0905775	CRI Azzure e Jardim	1	CR-7	a,e,g,j,	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,8%	28.200	18.311
Habitasec Sec	19J0713611	CRI CATUAÍ A	1	CR-9	c,e,g,h,j	171	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	17.597
Habitasec Sec	19J0713612	CRI CATUAÍ B	1	CR-9	c,e,g,h,j	176	30/10/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	17.597
True Sec S.A.	22J0020689	CRI Evolua	1	CR-9	e,g,h,j,n,o	única	10/11/2022	15/10/2032	IPCA + 9,8%	15.000	14.729

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

31 de dezembro de 2024											
Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador + Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Opea Sec S.A.	22F0636861	CRI Salinas Prem Mezanino	1	CR-7	e,f,g,h,j	2	15/06/2022	24/05/2028	IPCA + 10,0%	20.000	10.923
Canal Sec.	23H1637802	CRI HCC	1	CR-5	a,m,n	1	22/08/2023	30/08/2038	IPCA + 10,5%	13.500	11.807
Bari Sec	20E0031084	CRI TRX GPA	1	CR-3	c,e,g,l	79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA+5,8%	11.000	4.482
Bari Sec	23F1241818	CRI Grupo Mateus	1	CR-5	c,l,m	2	09/06/2023	25/05/2043	IPCA + 7,75%	9.218	8.358
Opea Sec S.A.	22F1025673	CRI Cortel II Sub. A	1	CR-9	c,g,h,	2	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 4,6%	7.222.000	6.950
Opea Sec S.A.	22F1025727	CRI Cortel II Sub. B	1	CR-9	c,g,h,	2	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 4,2%	7.222.000	6.912
Opea Sec S.A.	22F1025672	CRI Cortel II Sr. A	1	CR-9	c,g,h,	1	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 3,50%	5.336.387	5.146
True Sec S.A.	21D0453486	CRI Cogna Santo André	1	CR-3	c,e,g,	372	16/04/2021	19/07/2027	IPCA + 6,0%	62	4.787
Riza Sec	23I2156604	CRI InvertB	1	CR-7	a,b,c,g,h,i,k,l,m	300	22/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,0%	7.031	7.102
True Sec S.A.	23C2830574	CRI RP GPA Sub.	1	CR-6	a, c,l,m,p	5	20/03/2023	20/01/2038	IPCA + 7,5%	5.000	4.416
Habitasec Sec	18L1128777	CRI BRDU	1	CR-7	c,e,g,h,j	124	18/12/2018	21/01/2029	IGPM+9,5%	5.173	2.915
True Sec S.A.	19G0311543	CRI TOSCANA C e D	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	222	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	10.000	2.716
Habitasec Sec	20B0797175	CRI Spot	1	CR-9	c,g,j,k	172	06/02/2020	03/08/2023	CDI + 5,0%	7.000	3.713
True Sec S.A.	23C2829802	CRI RP GPA I Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	1	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	3.068	2.855
True Sec S.A.	19G0311435	CRI TOSCANA A	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	220	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	2.193
True Sec S.A.	19G0311514	CRI TOSCANA B	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	221	10/07/2019	24/07/2029	IGPM+8,2%	8.000	2.194
True Sec S.A.	23C2830001	CRI RP GPA III Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	3	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	2.594	2.275
True Sec S.A.	23C2830002	CRI RP GPA IV Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	4	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	1.779	1.560
True Sec S.A.	23C2829803	CRI RP GPA II Sr.	1	CR-4	a, c,l,m,p	2	20/03/2023	20/03/2035	IPCA + 7,0%	1.739	1.525
Riza Sec	17B0048622	CRI Colorado B	1	CR-7	a,e,g,f,j,	33	02/06/2017	20/09/2025	IPCA + 23,1%	134	96
Isec Sec	17B0048606	CRI Colorado	1	CR-7	e,f,g,h,j	32	06/02/2017	20/09/2025	IPCA+10,0%	6	25
Vert S/A	22F0930128	CRI Emergent Cold	1	CR-9	c,e,,g	1	17/06/2022	22/03/2034	IPCA+9,40%	8.052	6.672
Opea Sec S.A.	23F0046476	CRI AXS IV	1	CR-9	a,e,g,j,	1	15/06/2023	15/06/2037	IPCA+11%	20.012	19.312
Canal Companhia Sec.	23G1914926	CRI LG D	1	CR-9	a,j,e,g,i,h	7	21/07/2023	22/07/2027	IPCA+13%	3.000	2.652
Companhia Provincia de Securit.	23K2110319	CRI Fradique	1	CR-9	c,j,e,g,i,h	1	05/12/2023	30/05/2028	IPCA+13,25%	950	916
Companhia Provincia de Securit.	23K2111678	CRI João Moura	1	CR-9	c,j,e,g,i,h	2	05/12/2023	30/05/2028	IPCA+13,25%	1.590	1.534
Canal Sec.	23K2203980	CRI Visconde C	1	CR-8	c,j,e,i,g	3	22/11/2023	25/05/2027	IPCA+13%	5.000	4.887
Canal Sec.	23K2204018	CRI Visconde D	1	CR-8	c,j,e,i,g	4	22/11/2023	25/05/2027	IPCA+13%	5.000	4.848

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

31 de dezembro de 2024											
Emissor	Código do Ativo	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador + Juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Opea Sec S.A.	24I1252587	CRI Cais	1	CR-8	c,j,e,k,r	1	06/09/2024	27/08/2027	CDI + 4,5%	15.909	15.919
Riza Sec	24L1786760	CRI ESTR BURITI	1	CR-8	a,g,i	única	06/12/2024	17/11/2031	IPCA + 9%	25.000	25.011
Total										59.286.077	752.710

Legendas

Regime de garantias

- (a) Alienação fiduciária de cotas
- (b) Cessão fiduciária de direitos creditórios
- (c) Alienação fiduciária de imóvel
- (d) Instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
- (e) Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel, ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda
- (f) Subordinação dos CRIs júnior ao sênior
- (g) Fundo de reserva
- (h) Aval dos sócios
- (i) Fundo de obras
- (j) Alienação fiduciária de cotas da SPE
- (k) Fundo de juros,
- (l) Fundo de despesas
- (m) Fiança
- (n) Direito real de superfície
- (o) Alienação fiduciária de equipamentos
- (p) Fundo de liquidez
- (q) Alienação Fiduciária de equipamento.
- (r) Seguro

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Lastro

- 1- Lastro em financiamento imobiliário
- 2- Debênture
- 3- Cédula de crédito bancário
- 4- Nota comercial
- 5- BTS
- 6- Locação
- 7- Home equity

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)
(CNPJ: 28.729.197/0001-13)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

A movimentação das aplicações em certificados de recebíveis imobiliários está disposta abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	752.710
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	269.221
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(175.347)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	131.834
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	-
Ajuste a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	25.010
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(246.101)
Integralização de capital com certificados de recebíveis imobiliários*	488.316
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.245.643

*conforme mencionado na Nota explicativa nº 10.1

5.2 Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários, no montante de R\$ 272.291 (R\$ 216.644 em 2024).

As aplicações financeiras em cotas de fundos imobiliários, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão representadas por:

2025					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Valor de mercado	%PL
VRTM11	Verita - FII (i)	2.000.000	4,26%	14.780	0,94%
MCRE11	Mauá Capital Real Estate - FII (ii)	1.408.022	39,22%	12.954	0,82%
HREC11	Hedge Recebíveis Imobiliários - FII (iii)	1.251.380	2,42%	10.249	0,65%
SPXS11	SPX SYN Mult - FII (iv)	500.360	2,48%	4.613	0,29%
GARE19	Guardian Real State - FII (v)	2.502.170	0,87%	22.645	1,44%
RECD11	REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - FII (vi)	800.000	14,67%	6.680	0,42%
CYCR11	Cyrela Crédito - FII (vii)	483.757	1,32%	4.281	0,27%
VGIP11	Valora CRI Infra - FII (viii)	197.011	0,13%	15.323	0,97%
-	VBI Renda Preferencial RL - FII (ix)	955.766	5,93%	86.526	5,49%
-	Brasil Incorporação RL - FII (x)	250.740	41,79%	25.096	1,59%
-	Daycoval D64 Fii Responsabilidade Limitada	200.000	11,11%	20.017	1,27%
-	VBI Crédito Multiestratégia - FII (xii)	490.000	14,03%	49.127	3,13%
Total		11.039.206		272.291	17,28%

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

2024					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Valor de mercado	%PL
VRTM11	Verita FII (i)	2.000.000	4,26%	13.700	1,37%
MCRE11	Mauá Capital Real Estate – FII (ii)	1.408.022	1,26%	10.968	1,10%
HREC11	Hedge Recebíveis Imobiliários – FII (iii)	1.251.380	2,42%	9.823	0,98%
GAME11	Guardian Multiestratégia Imobiliária I FII (v)	980.836	4,52%	8.131	0,81%
SPXS11	FII SPX SYN Mult (iv)	500.360	2,48%	4.348	0,44%
-	VBI Renda FII(ix)	955.766	99,84%	102.433	10,26%
-	FII VBI Crédito Multiestratégia (xii)	490.000	24,75%	48.320	4,84%
-	Valora CRI Infra FII (viii)	197.011	15,74%	18.921	1,91%
Total		7.783.375		216.644	21,71%

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

- (i) **O Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ: 51.870.412/0001-13**, administrado por Banco Fator S.A., CNPJ da administradora: 33.644.196/0001-06, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 17 de novembro de 2023 e é destinado a investidores em geral. O fundo tem por objetivo a alocação de recursos em empreendimentos e/ou investimentos imobiliários, por meio da aquisição de ativos alvo, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

- (ii) **O Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ: 36.655.973/0001-06**, administrado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 13 de maio de 2021 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"), letras hipotecárias ("LH"), letras de crédito imobiliário ("LCI"), letras imobiliárias garantidas ("LIG"), certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC"), cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo Fundo, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Participações societárias"), ações, debentures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debentures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, demais ativos financeiros, títulos, valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável e empreendimentos imobiliários mediante aquisição, direta ou indiretamente de imóveis prontos e/ou em desenvolvimento.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 14 de março de 2025, sem modificação de opinião.

- (iii) **O Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, CNPJ: 35.507.262/0001-21**, administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 20 de outubro de 2020 e destina-se a investidores qualificados. Seu objetivo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 19 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

- (iv) **O Fundo de Investimento Imobiliário – SPX SYN Multiestratégia, CNPJ: 43.010.543/0001-00**, administrado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 03 de agosto de 2022 e destina-se a investidores em geral. O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas modalidades de ativos imobiliários descritas no regulamento.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 28 de março de 2025, sem modificação de opinião.

- (v) **O Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário**

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Guardian Logística), CNPJ: 37.295.919/0001-60, administrado pelo Banco Daycoval S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02 de outubro de 2020 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos ativos imobiliários.

As demonstrações financeiras relativas ao período de 1º de março (data da transferência da administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

- (vi) **O REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ: 53.260.548/0001-37**, administrado pela BRL Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2023 (com primeira integralização de cotas em 4 de outubro de 2024) e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é o investimento em certificados de recebíveis imobiliários (CRI), conforme descrito no regulamento.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 29 de setembro de 2025, com opinião com ressalva devido à impossibilidade de aplicação de procedimentos de auditoria em investimentos nos Patrimônios Separados (PS's) emitidos pela Virgo Companhia de Securitização.

- (vii) **O Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, CNPJ: 36.501.233/0001-15**, administrado por Banco Genial S.A., CNPJ da administradora: 45.246.410/0001-55, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 21 de junho de 2021 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua política de investimento, que prevê o investimento de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido investido em certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e até 33% do seu patrimônio líquido nos demais ativos.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 29 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

- (viii) **O Valora CRI Infra II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade**

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Limitada, CNPJ: 52.649.680/0001-72, administrado pelo Banco Daycoval S.A., , foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 29 de novembro de 2023 e destina-se a investidores profissionais. Seu objetivo é a obtenção de renda e/ou ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em ativos e imóveis, observada a política de investimento do Fundo.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 26 de março de 2025, sem modificação de opinião, com ênfase na distribuição de rendimentos aos cotistas e investimentos em certificados de recebíveis imobiliários.

- (ix) **O VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ: 41.978.140/0001-16**, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 16 de abril de 2021 e destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais. Seu objetivo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando o ganho de capital, conforme a política de investimentos do fundo, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, preponderantemente, por meio de investimentos (i) na aquisição de (a) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shopping centers, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (b) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral e/ou os direitos reais sobre os imóveis-alvo; e (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

- (x) **O Brasil Incorporação Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ: 64.089.566/0001-14**, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 23 de dezembro de 2025 e destina-se a investidores qualificados. Seu objetivo é a obtenção de renda e proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, na aquisição

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

de direitos reais sobre bens imóveis, em especial, unidades autônomas decorrentes dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela EBM Incorporações S.A., sociedade por ações, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Teodoro Sampaio, nº 1020, Sala 1303, Pinheiros – CEP: 05.406-050, inscrita no CNPJ sob o nº 03.025.881/0001-93, e sociedades de seu grupo econômico, e complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) letras imobiliárias garantidas.

Até emissão deste relatório, o fundo não possui demonstrações financeiras auditadas/emitidas.

- (xi) O **Pátria Health TR Ibirapuera Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Daycoval D64 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada)**, CNPJ: **62.293.353/0001-84** administrado pelo Banco Daycoval S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração de 8 anos a partir da sua data da primeira integralização de cotas, iniciou suas atividades em 29 de dezembro de 2025 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido preponderantemente, no imóvel alvo, para a exploração e/ou venda do imóvel alvo, observada a política de investimento do fundo.

Até emissão deste relatório, o fundo não possui demonstrações financeiras auditadas/emitidas.

- (xii) O **Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia**, CNPJ: **51.802.350/0001-02**, administrado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, CNPJ da administradora: 59.281.253/0001-23, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 05 de outubro de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é auferir rendimentos advindos dos ativos alvo que vier a adquirir e auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 27 de fevereiro de 2025, sem modificação de opinião.

A movimentação das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários está disposta a seguir:

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Saldo em 31 de dezembro de 2024	216.644
Aplicações	67.619
Resgates	(39.480)
Amortização	(7.285)
Resultado nas transações de venda	(1.191)
Ajuste a valor justo	(5.565)
Integralização de capital com cotas de fundos imobiliários*	41.549
Saldo em 31 de dezembro de 2025	272.291

*conforme mencionado na Nota explicativa nº 10.1

Em 31 de dezembro de 2025, foram apropriados R\$ 29.017 (R\$ 28.052 em 2024), relativos a rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliários.

5.3 Letras de crédito imobiliário – (LCI)

O Fundo possui em, 31 de dezembro de 2025, investimento em Letras de créditos imobiliários no montante de R\$ 12.119 (zero em 2024).

As aplicações em Letras de crédito imobiliários em 31 de dezembro de 2025, estão compostas como a seguir:

31 de dezembro de 2025					
	Emitente	Quantidade	Valor de mercado	% sobre PL	Faixa de Vencimento
LCI_24D02983817	Caixa Econômica	1	6.127	0,39%	Até 1 ano
LCI_24F02316637	Caixa Econômica	1	5.992	0,38%	Até 1 ano
Total		2	12.119	0,77%	

A movimentação das aplicações em letras de créditos imobiliários está disposta a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Aplicação de letras de créditos imobiliários	11.772
Rendimentos de letras de créditos imobiliários	418
Ajuste a valor justo de letras de créditos imobiliários	(71)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	12.119

6 Gerenciamento de riscos

6.1 Riscos de mercado

6.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

6.1.2 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, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. 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 os 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
- (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. Dessa 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.

6.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiros e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

6.1.4 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, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

6.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

6.1.6 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 legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

6.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

O valor dos imóveis dos fundos investidos e dos que garantem os recebíveis que constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

6.3 Riscos relativos ao Fundo

6.3.1 *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 no Fundo. 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, o 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.

6.3.2 *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 os quais a Administradora e os Coordenadores tenham 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. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

6.3.3 *Risco tributário*

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

Não obstante, de acordo com o art. 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 este 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 à tributação.

6.3.4 Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, os quais 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. Nesse 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, balcão organizado e não

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

7 Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao administrador uma taxa global de administração (“taxa de administração”), equivalente a 1,00% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA-IBGE”).

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

A taxa de administração total será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, com base em um ano de 252 dias úteis.

A taxa de gestão será paga diretamente pelo Fundo ao gestor, conforme definido em regulamento.

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo patrimônio do Fundo, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

Não há previsão de cobrança de taxa de performance no Fundo.

O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025, relativo à taxa de administração e gestão totalizou R\$ 1.235 (R\$ 721 em 2024).

O valor de despesas com taxa de administração e gestão reconhecido no exercício de 2025, foi de R\$ 10.830 (R\$10.324 em 2024).

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo segundo dia útil) do mês subsequente ao do

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)
(CNPJ: 28.729.197/0001-13)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

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

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

recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, dos quais eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos-alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do Regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2025	2024
Lucro líquido do exercício	174.195	53.306
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	5.565	14.863
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	(25.010)	56.397
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	-	-
Outros valores a receber	-	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	418	(58)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	155.168	124.508
Rendimentos acumulados não apropriados no exercício	(3.823)	(1.036)
Rendimentos apropriados	151.345	123.472
Rendimentos a distribuir	(14.970)	(11.561)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	11.561	11.185
Rendimentos líquidos pagos no exercício	147.936	123.096
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,54%	99,17%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(3.823)	(1.036)

9 Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas do Fundo, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I do regulamento do fundo e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 17.011.707 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor unitário é de R\$ 92,65 (noventa e dois reais e sessenta e cinco centavos), perfazendo o montante de R\$ 1.576.201 (em 2024 - 11.010.228 cotas, cujo valor unitário é de R\$90,64 (noventa reais e sessenta e quatro centavos), perfazendo o montante de R\$ 997.970).

10 Emissões, integralizações e subscrições de cota

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

10.1 Emissões e integralizações de cotas

A 1ª emissão de cotas, em classe e série única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100 (cem reais), perfaz o montante de R\$ 83.550, sendo emitidas 835.500 cotas do Fundo.

Em 5 de março de 2021 foi anunciado ao mercado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 4ª emissão, totalizando o valor de R\$ 243.009, em que foram distribuídas 2.430.085 cotas pelo valor de R\$ 100,00 (cem reais).

Em 25 de junho de 2021 o Fundo anunciou o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 5ª emissão, cujo valor totalizou R\$ 410.137, divididos em 3.960.000 cotas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), acrescido da taxa de distribuição primária, de R\$ 3,57 (três reais e cinquenta e sete centavos), totalizando R\$ 103,57 (cento e três reais e cinquenta e sete centavos) referente ao preço de subscrição.

Em 17 de dezembro de 2021 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 6ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 60.506, através da distribuição de 599.079 cotas ao preço de R\$ 101,00 (cento e um reais).

Em 30 de maio de 2022 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 7ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 49.305, através da distribuição de 494.223 cotas ao preço de R\$ 99,76 (noventa e nove reais e setenta e seis centavos).

Em 29 de agosto de 2025 de 2021 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 8ª emissão. O valor total da captação foi de R\$ 555.797, através da distribuição de 6.001.479 cotas ao preço de R\$ 92,61 (noventa e dois reais e sessenta e um centavos).

As cotas do Fundo em cada emissão serão integralizadas à vista ou mediante chamada de capital do administrador em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada boletim de subscrição. No ato da integralização, o cotista receberá o respectivo comprovante, autenticado pelo custodiante.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de 6.001.479 cotas no montante de R\$ 555.797. Sendo que em 1º de setembro, o Fundo concluiu sua 8ª emissão de cotas, destinada à aquisição de ativos das carteiras dos fundos PLCR11 e BARI11, conforme aprovado em assembleias. A oferta resultou na captação de R\$ 555.797, com os recibos convertidos em cotas e início de negociação na B3 em 15 de setembro de 2025, data a partir da qual os novos cotistas passaram a participar dos rendimentos do Fundo. O montante arrecadado em oferta se encontra integralizado da seguinte forma:

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Descrição	Saldo
Integralização de capital com certificados de recebíveis imobiliários	488.316
Integralização de capital com cotas de fundos imobiliários	41.549
Integralização de capital com letras de crédito imobiliário	5.847
recebimento de recursos em conta corrente	20.147
Outras despesas acessórias para listagem	- 62
Total captado arrecadado em oferta	555.797

O Fundo não integralizou novas cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

10.2 Gastos com colocação de cotas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos na colocação de cotas no montante de R\$ 416. Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10.3 Amortização de cotas

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

A amortização parcial das cotas do Fundo para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)
(CNPJ: 28.729.197/0001-13)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

10.4 Resgates

Não haverá resgate de cotas, senão pela liquidação antecipada do Fundo.

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes), em 2024 foi positiva em 12,21% (4,82% em 2024)

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurada considerando o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R\$ 9,79 (nove reais e setenta e nove centavos) e, em 2024, foi de 11,21 (onze reais e vinte e um centavos).

12 Encargos debitados ao Fundo

Compreendem os gastos necessários para manutenção das atividades do Fundo. Abaixo estão relacionadas todas as despesas apropriadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, bem como a representatividade de cada despesa com relação ao patrimônio líquido médio.

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	% PL	Valores	% PL
Taxa de administração e gestão	(10.830)	(0,90%)	(10.324)	(1,03%)
Despesas de auditoria e custódia	(353)	(0,03%)	(290)	(0,03%)
Taxa de fiscalização da CVM	(51)	(0,00%)	(51)	(0,01%)
Despesa de consultoria	(2)	(0,00%)	-	(0,00%)
Despesa de escrituração	-	(0,00%)	(302)	(0,03%)
Outras despesas (receitas) operacionais	(90)	(0,01%)	(29)	(0,00%)
Total	(11.326)	(0,94%)	(10.996)	(1,10%)

Para 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício foi de R\$ 1.201.843 (R\$ 1.043.666 em 2024).

13 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte;
- (ii) Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

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

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

14 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais em 31 de dezembro de 2025 e 2024, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15 Serviços de custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela Administradora, a qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

16 Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, a Gestora, ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Ativo	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Disponível	BRL Trust DTVM	Administradora	1	197
Total			1	197
Passivo	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	87	72
Taxa de gestão	Pátria – VBI Securities	Gestora	1.148	649
Total			1.235	721
Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	940	1.239
Taxa de gestão	Pátria – VBI Securities	Gestora	9.890	9.085
Custódia	BRL Trust DTVM	Custodiante	3	-
Total			10.833	10.324

17 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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.

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- **Nível 2:** O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3:** Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	62.336	-	62.336
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	1.245.643	-	1.245.643
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	91.525	180.766	-	272.291
Letras de crédito imobiliário - LCI	-	12.119	-	12.119
Total do ativo	91.525	1.500.864	-	1.592.389

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	40.787	-	40.787
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	752.710	-	752.710
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	46.970	169.674	-	216.644
Total do ativo	46.970	963.171	-	1.010.141

18 Divulgação de informações

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

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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

19 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20 Alterações Estatutárias

Em 09 de outubro de 2025, por meio da Fato Relevante, a Brl Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Pátria - Vbi Securities Ltda. informam que os trâmites para a realização do leilão foram iniciados e que esse será realizado em 13 de outubro de 2025.

Em 14 de outubro de 2025, por meio da Fato Relevante, foi encerrado o leilão das frações de cotas resultantes da liquidação do fundo de investimento imobiliário Vbi Rendimentos Imobiliários I – Responsabilidade Limitada e Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada e da consequente entrega de recibos de cotas dos fundos liquidados. O leilão apurou o valor aproximado de R\$ 80,95 (oitenta reais e noventa e cinco centavos) por cota, totalizando R\$ 2.015.

Em 17 de setembro de 2025, por meio da Fato Relevante, foi aprovado em Consulta Formal a alteração do nome do Fundo, o qual passa a ser denominado "Patria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada". Adicionalmente, a partir da abertura dos mercados do dia 24 de setembro de 2025, o Fundo que anteriormente era negociado sob o código de negociação "CVBI11" e passará a ser negociado com o código "PCIP11" e nome de pregão "FII PCIP PAX

Em 17 de setembro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação da alteração da denominação do Fundo para "Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" e a consequente alteração do regulamento do Fundo.

Em 12 de junho de 2025, por meio da Fato Relevante, foi aprovada a realização da 8ª emissão de cotas do Fundo ("novas cotas" e "emissão"), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e destinada exclusivamente a investidores profissionais.

Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI)

(CNPJ: 28.729.197/0001-13)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

- (a) A adaptação do regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da Resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com classe única de cotas, regido pelo novo regulamento e seu anexo I;
- (b) A instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da classe única do Fundo, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI – Responsabilidade Limitada"

Em 30 de abril de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

21 Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Roger Vicente Lima

Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável