

Pátria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada CNPJ nº 32.784.898/0001-22

(Anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de
Investimento Imobiliário – FII)

(Administrado pela Banco Genial S.A. CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente referente ao exercício de
31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253AK-017-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas do administrador às demonstrações financeiras para os exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e ao Administrador do

Pátria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(Administrado pela Banco Genial S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pátria Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Ltda em 31 de dezembro de 2024, 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 Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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.

Ênfase

Transferência do Administrador do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 20 - Alterações Estatutárias, referente ao fato relevante divulgado em 11 de junho de 2024, que deliberou e aprovou, entre outros temas, de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., como gestor atual do Fundo, e a substituição antigo administrador do Fundo pelo Banco Genial S.A., como administrador e custodiante do fundo a partir de 14 de junho de 2024, bem como a alteração da denominação social. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 4.2, “De caráter imobiliário”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo, em 31 de dezembro de 2024, possuía o montante de R\$ 210.628 mil, o equivalente a 93,81% de seu Patrimônio Líquido, investido em cotas de fundo de investimento imobiliário. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos de auditoria são a valorização a valor justo, existência e realização destes ativos, e por esse motivo foram tratados como assuntos relevantes.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) para os fundos não listados, obtenção do valor da cota do fundo investido na CVM, divulgado pelo respectivo administrador na data-base do Fundo e, para os fundos listados, obtenção do preço unitário de fechamento extraído da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; (iii) validação da existência da totalidade dos ativos por meio de extrato de custódia; (iv) exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundo de investimento imobiliário realizadas durante o exercício; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo de investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 6, “Política de Distribuição de Resultados”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 25.915 mil de rendimentos aos seus cotistas, em conformidade com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que determinam que no mínimo 95% dos resultados auferidos pelo Fundo, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, devem ser distribuídos aos cotistas. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; (ii) confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pelo administrador; (iii) exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pelo administrador para distribuição do resultado no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores que emitiram o relatório datado de 28 de março de 2024, sem modificação.

Responsabilidade do Administrador sobre as demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ele 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, o Administrador é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

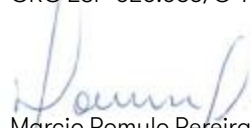
Comunicamo-nos com o administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 21 de março de 2025

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



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

Patria Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

(anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

<u>Ativo</u>	<u>Notas explicativas</u>	<u>2024</u>	<u>% PL</u>	<u>2023</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>17.722</u>	<u>7,90</u>	<u>17.334</u>	<u>6,44</u>
Disponibilidades	-	5	-	5	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		<u>17.663</u>	<u>7,87</u>	<u>14.085</u>	<u>5,23</u>
Cotas de Fundos de Investimento	4.1.1	11.567	5,15	10.118	3,76
Letras Financeiras do Tesouro	4.1.2	6.096	2,71	3.967	1,47
Venda de cotas FII	-	-	-	3.122	1,16
Outros valores a receber	-	54	0,02	122	0,05
<u>Não circulante</u>		<u>214.330</u>	<u>95,45</u>	<u>254.414</u>	<u>94,52</u>
<u>Realizável a Longo Prazo</u>		<u>214.330</u>	<u>95,45</u>	<u>254.414</u>	<u>94,52</u>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		<u>214.330</u>	<u>95,45</u>	<u>254.414</u>	<u>94,52</u>
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.2.1 / 4.2.2	210.628	93,81	254.414	94,52
Certificados de Recebíveis Imobiliários	4.2.3	3.702	1,65	-	-
<u>Total do ativo</u>		<u>232.052</u>	<u>103,35</u>	<u>271.748</u>	<u>100,96</u>

<u>Passivo</u>	<u>Notas explicativas</u>	<u>2024</u>	<u>% PL</u>	<u>2023</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>7.520</u>	<u>3,35</u>	<u>2.597</u>	<u>0,96</u>
Rendimentos a distribuir	6	3.866	1,72	2.005	0,74
Provisões e contas a pagar		<u>3.654</u>	<u>1,63</u>	<u>593</u>	<u>0,22</u>
Taxa de administração	-	129	0,06	153	0,06
Taxa de performance	-	-	-	384	0,14
Obrigação por empréstimo de ações	4.2.4	3.502	1,56	-	-
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários a pagar	-	-	-	12	0,00
Outros valores a pagar	-	23	0,01	44	0,02
<u>Patrimônio líquido</u>		<u>224.532</u>	<u>100,00</u>	<u>269.151</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas	7	281.595	125,41	281.595	104,62
Prejuízos acumulados	-	(57.063)	(25,41)	(12.444)	(4,62)
<u>Total do passivo e patrimônio líquido</u>		<u>232.052</u>	<u>103,35</u>	<u>271.748</u>	<u>100,96</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração

Patria Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 32.784.898/0001-22
(anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Notas explicativas	2024	2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(17.328)	46.119
Rendimento de Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI	-	353	314
Resultado na venda de Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI	-	-	(14)
Rendimento de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FI	-	27.057	24.179
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de Fundos de Investimento Imobiliários - FI	-	(45.094)	19.499
Resultado com venda de cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FI	-	688	2.221
Provisão de IR sobre cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII	-	(236)	(38)
IR sobre cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII	-	(60)	(51)
Resultado de Empréstimo de cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FI	-	-	24
Valorização/(Desvalorização) Empréstimo de cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FI	-	(36)	(16)
Outros ativos financeiros		939	987
Rendimento com cotas de fundos de renda fixa	-	829	818
Rendimento de Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	136	75
IR sobre letras financeiras do tesouro - LFT	-	(13)	(20)
Lucro/Prejuízo na venda de Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	90
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	(13)	23
Outras despesas/receitas		(2.315)	(3.567)
Taxa de administração	12/5	(1.909)	(1.810)
Taxa de performance	12/5	-	(1.342)
Auditoria e custódia	12	(105)	(157)
Taxa de fiscalização CVM	12	(30)	(30)
CETIP	12	(53)	(49)
Corretagens e emolumentos	12	(41)	(55)
Formador de mercado	12	(135)	(144)
Outras despesas	12	(42)	(5)
Outras receitas	-	-	25
Resultado do exercício		(18.704)	43.538
Quantidade de cotas integralizadas		2.863.597	2.863.597
Resultado por cota integralizada - R\$		(0,0065)	0,0152
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		78,4090	93,990438

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração

Patria Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

(anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas subscritas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		281.595	(32.932)	248.663
Lucro do exercício	-	-	43.538	43.538
Distribuição de rendimentos	6	-	(23.050)	(23.050)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		281.595	(12.444)	269.151
Prejuízo do exercício	-	-	(18.704)	(18.704)
Distribuição de rendimentos	6	-	(25.915)	(25.915)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		281.595	(57.063)	224.532

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração

Patria Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

(anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023***(Valores em milhares de reais)*

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	290	315
Rendimento das cotas de Fundos de Investimento de renda fixa - FI	831	818
Recebimento de rendimento de Fundos de Investimento Imobiliários - FII	27.130	24.186
Pagamento de taxa de administração	(1.933)	(1.802)
Pagamento de taxa de performance	(384)	(1.654)
Pagamento de formador de mercado	(148)	(144)
Pagamento de outros gastos operacionais	(241)	(222)
Caixa líquido das atividades operacionais	25.545	21.497
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII	(71.341)	(110.202)
Venda de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII (líquido de IRRF)	65.000	114.399
Amortização de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	11.969	2.661
Empréstimo de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	(11)	11
Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(3.639)	(6.027)
Venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	8.176
Resultado sobre venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	(14)
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	9
Aquisição de Letras Financeiras do Tesouro - LFT	(6.050)	(9.990)
Venda de Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4.030	6.192
Caixa líquido das atividades de investimentos	(42)	5.214
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(24.054)	(22.909)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(24.054)	(22.909)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.449	3.802
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (Nota Explicativa nº 3.1)	10.123	6.321
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (Nota Explicativa nº 3.1)	11.572	10.123

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O Pátria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, foi constituído em 12 de fevereiro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, voltado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 25 de julho de 2019, a qual foi iniciada em 26 de julho de 2019 e encerrada em 22 de agosto de 2019, após distribuição de 1.800.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 20 de fevereiro de 2019.

O objeto do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento em Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“Cotas de FII” ou “FII”); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); Letras Hipotecárias (LH); Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao 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 tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) (“Ativos”), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

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

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 21 de março de 2025.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

3.2.4.1 Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

3.2.4.2 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

São representadas por cotas de fundos de investimento e Letras Financeiras do Tesouro.

3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

Cotas de fundos de investimento imobiliário:

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

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

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

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

- 3.3.1.1** *Cotas de Fundos de Investimento:* as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.
- 3.3.1.2** *Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário líquidos na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:* são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.
- 3.3.1.3** *Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:* são atualizados pelo valor patrimonial, informado pelo respectivo administrador no mínimo mensalmente. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.
- 3.3.1.4** *Letras Financeiras do Tesouro (LFT):* são avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: Anbima.
- 3.3.1.5** *Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI):* contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.3.2 ***Reconhecimento de variações de valor justo***

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

3.4 **Provisões de ativos e passivos contingentes**

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

- 3.4.1.1** *Provisões:* saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- 3.4.1.2** *Passivos contingentes:* possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- 3.4.1.3** *Ativos contingentes:* ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas Explicativas nºs 3.2 e nº 3.3 apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2024		2023	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	2.509,557	18	161.708,322	1.051
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	161.611,723	11.549	140.529,518	9.068
Total	164.121,280	11.567	302.237,840	10.118

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

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento para o exercício findo em 31 de outubro de 2024 foram emitidas em 21 de janeiro de 2025 com relatório do auditor independente sem modificações.

As demonstrações financeiras do Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento para o exercício findo em 30 de junho de 2024 foram emitidas em 27 de setembro de 2024 com relatório do auditor independente sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 829 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 818) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

4.1.2 Letras Financeiras do Tesouro (LFT)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Letras Financeiras do Tesouro:

Faixa de vencimento/título	Custo	Títulos públicos	
		Valor mercado	
até 1.080 dias (*)		6.050	6.096
LFT		6.050	6.096
Total negociação		6.050	6.096
Total carteira RF		6.050	6.096

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui a seguinte composição de Letras Financeiras do Tesouro:

Faixa de Vencimento/Título	Custo	Títulos públicos	
		Valor mercado	
até 365 dias (*)		3.869	3.967
LFT		3.869	3.967
Total negociação		3.869	3.967
Total carteira RF		3.869	3.967

(*) prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento

4.2 De caráter imobiliário

4.2.1 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) líquidos na B3 S.A., recibos e direitos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Pátria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

2024					
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA	ALZR11	Híbrido	13	1	0,00%
ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	ASMT11	Híbrido	66.811	2.292	6,18%
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	BRCO11	Logística	68.233	6.958	0,43%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	BRCR11	Híbrido	168.975	7.022	0,63%
BTG PACTUAL LOGÍSTICA	BTLG11	Híbrido	74.164	6.961	0,17%
CENESP FII	CNES11	Lajes Corporativas	168.975	186	0,50%
CAPITÂNIA SECURITIES II	CPTS11	Titulos e Valores Mobiliários	884.070	6.038	0,28%
HEDGE BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	Shoppings	47.436	8.827	0,37%
PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	HGCR11	Titulos e Valores Mobiliários	92.206	8.944	0,60%
PÁTRIA LOG - FII	HGLG11	Logística	64.539	10.076	0,19%
PÁTRIA PRIME OFFICES FII	HGPO11	Lajes Corporativas	6.744	862	0,38%
PÁTRIA ESCRITÓRIOS FII	HGRE11	Lajes Corporativas	95.184	9.861	0,81%
PÁTRIA RENDA URBANA FII	HGRU11	Híbrido	72.655	8.568	0,31%
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	HSML11	Shoppings	113.175	8.252	0,54%
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	JLL11	Residencial	50	3.751	3,33%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	JSRE11	Híbrido	97.387	5.554	0,47%
KINEA HIGH YIELD CRI FII	KNHY11	Titulos e Valores Mobiliários	41.222	4.190	0,15%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	KNIP11	Titulos e Valores Mobiliários	161.413	14.576	0,20%
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	MXRF11	Híbrido	498.012	4.666	0,11%
VBI PRIME PROPERTIES	PVBI11	Lajes Corporativas	33.750	2.584	0,12%
RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL- FII	RBED11	Outros	123.834	12.330	5,26%
RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE FII	RBFF11	Titulos e Valores Mobiliários	90.596	4.604	2,42%
RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FII	RBRF11	Titulos e Valores Mobiliários	660.703	4.228	0,48%
RBR RENDIMENTO HIGH GRADE FII	RBRR11	Titulos e Valores Mobiliários	79.444	6.574	0,53%
TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGISTICA FII	TRBL11	Logística	65.823	4.571	0,85%
TRX REAL ESTATE FII	TRXF11	Híbrido	11	1	0,00%
TIVIO RENDA IMOBILIARIA FII	TVRI11	Lajes Corporativas	128.210	11.180	0,81%
URCA PRIME RENDA FII	URPR11	Outros	38.478	2.288	0,33%
VINCI SHOPPING CENTERS FII	VISC11	Shoppings	142.572	13.838	0,49%
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	VRTA11	Titulos e Valores Mobiliários	34.946	2.764	0,22%
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FII	XPCI11	Titulos e Valores Mobiliários	12.010	939	0,14%
XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	XPIN11	Outros	40.588	2.745	0,57%
XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	XPLOG11	Logística	52.017	4.895	0,17%
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	XPML11	Shoppings	98.257	9.597	0,18%
XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE FI	XPSF11	Titulos e Valores Mobiliários	518.888	3.316	1,20%
Total				204.039	

2023					
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
HEDGE BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	Shoppings	81.828	18.882	0,82
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	XPML11	Shoppings	140.816	16.492	0,46
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	KNIP11	Titulos e Valores	161.413	15.426	0,2
PÁTRIA ESCRITÓRIOS FII	HGRE11	Lajes Corporativas	95.184	12.672	0,81

Pátria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

2023

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
PÁTRIA LOG - FII	HGLG11	Logística	64.539	10.455	0,19
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	BRCO11	Logística	84.63	10.442	0,57
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	BRCR11	Híbrido	168.975	10.035	0,63
RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL- FII	RBED11	Outros	66.954	9.856	2,84
PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	HGCR11	Títulos e Valores	92.206	9.693	0,6
PÁTRIA RENDA URBANA FII	HGRU11	Híbrido	68.703	9.618	0,37
VINCI SHOPPING CENTERS FII	VISC11	Shoppings	66	8.173	0,31
CAPITÂNIA SECURITIES II	CPTS11	Títulos e Valores	884.07	7.506	0,28
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	JSRE11	Híbrido	97.387	7.31	0,47
KINEA HIGH YIELD CRI FII	KNHY11	Títulos e Valores	70	7.231	0,38
BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FII	BCIA11	Títulos e Valores	66.637	6.928	1,79
TIVIO RENDA IMOBILIARIA FII	TVRI11	Lajes Corporativas	69.715	6.821	0,44
TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGISTICA FII	TRBL11	Logística	65.823	6.431	1,03
RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE FII	RBFF11	Outros	103.007	6.283	2,75
FII GREEN TOWERS	GTWR11	Lajes Corporativas	66.266	5.771	0,55
XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	XPLG11	Logística	52.017	5.665	0,18
BRPR CORPORATE OFFICES FII	BROF11	Lajes Corporativas	87.289	5.366	0,75
BTG PACTUAL LOGÍSTICA	BTLG11	Híbrido	49.691	5.161	0,17
XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE FI	XPSF11	Títulos e Valores	557.147	4.635	1,29
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	VRTA11	Títulos e Valores	47.698	4.245	0,31
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	JFLL11	Residencial	50	3.715	3,33
ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	ASMT11	Híbrido	62.449	3.51	6,14
VBI PRIME PROPERTIES	PVBI11	Lajes Corporativas	33.75	3.483	0,19
URCA PRIME RENDA FII	URPR11	Outros	38.478	3.371	0,33
XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	XPIN11	Outros	40.588	3.255	0,57
TRX REAL ESTATE FII	TRXF11	Tijolo	9.255	1.034	0,06
FUNDO DE FII KINEA	KFOF11	Títulos e Valores	3631	355	0,08
VINCI SHOPPING CENTERS FII	VISC13	Shoppings	10	1	0
ASA METROPOLIS FII	ASMT12	Híbrido	45.646	-	4,49
Total				229.808	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

Pátria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Ticker	2024			2023		
		Quantidade	Valor	%(*)	Quantidade	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo	SPVJ11**	179.842	5.569	2,85%	179.842	20.885	2,85%
Yuca Fundo de Investimento Imobiliário	YUFI11	9.593	1.020	1,95%	9.692	991	1,97%
Canvas CRI Fundo de Investimento Imobiliário	CCRF11	-	-	-	30	2.730	1,01%
Total			6.589			24.606	

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

(**) O FII SPVJ11 amortizou parcialmente o fundo no valor de R\$ 65,17 por cota pago no mês de outubro de 2024.

4.2.3 Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	2024	
						Quantidade	Valor Contábil
14ª EM - 4ª série	Opea Securitizadora S.A.	19/7/2027	8,51% a.a.	-	IPCA	1,335	1.449 (i)
13ª EM - 4ª série	Opea Securitizadora S.A.	19/7/2027	8,51% a.a.	-	IPCA	2,094	2.253 (i)
Total							3.702

(i) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. Não há garantias. Classificação de rating: não há.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários.

4.2.4 Obrigação por empréstimo de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía a seguinte composição de obrigação por empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário:

Ticker	Data de aquisição	Vencimento	Valor de mercado
RVBA11	02/12/2024	15/01/2025	(111)
RVBA11	05/12/2024	20/01/2025	(3)
RVBA11	06/12/2024	21/01/2025	(320)
RVBA11	10/12/2024	21/01/2025	(36)
RVBA11	09/12/2024	22/01/2025	(513)
RVBA11	10/12/2024	23/01/2025	(3)
RVBA11	13/12/2024	28/01/2025	(53)
RVBA11	16/12/2024	29/01/2025	(151)
RVBA11	17/12/2024	30/01/2025	(532)
RVBA11	18/12/2024	30/01/2025	(153)
RVBA11	19/12/2024	04/02/2025	(4)
RVBA11	20/12/2024	04/02/2025	(160)
RVBA11	23/12/2024	05/02/2025	(209)
RVBA11	27/12/2024	07/02/2025	(1.254)
Total			(3.502)

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possuía operação de empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário.

5 Remuneração da administradora

5.1 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada diariamente, à razão de 0,80% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

A taxa de administração é paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 1.909 a título de taxa de administração (exercício findo em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 1.810).

5.2 Taxa de performance

O Fundo paga à Gestora, ainda, a título de taxa de performance, 20% sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3. O valor devido a título de Taxa de Performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e é pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos adiante.

No exercício findos em 31 de dezembro de 2024, não houve provisão a título de taxa de performance (exercício findo em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 1.342).

6 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que para eventual saldo de resultado não distribuído, deve ser realizada Assembleia Geral, podendo o referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2024	2023
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	25.545	21.497
Lucro/Prejuízo sobre venda de FII (líquido de IRRF)	423	1.834
Resultado com Empréstimo de cotas de FII	(11)	11
Rendimento de LFT	109	98
Resultado na venda de CRI	-	(14)
Resultado na venda de LFT	-	70
Base de cálculo	26.066	23.496

***Pátria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)***

*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023*

Distribuição de rendimentos	2024	2023
Resultado mínimo a distribuir - 95%	24.763	22.321
Rendimentos apropriados no exercício	25.915	23.050
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	2.005	1.861
Resultado do exercício distribuído	22.049	21.047
Total pago no exercício	24.054	22.909
Resultados do exercício a distribuir	3.866	2.005

7 Patrimônio Líquido

7.1 Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25 de julho de 2019, correspondente a 1.800.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 180.000, em 22 de agosto de 2019.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 07 de agosto de 2020, correspondente a 1.063.597 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 95,52 (noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), totalizando R\$ 101.595, em 22 de setembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido está dividido por 2.863.597 cotas (2.863.597 cotas em 31 de dezembro de 2023), com valor unitário de R\$ 78,408952 (R\$ 93,990438 em 2023), totalizando R\$ 224.532 (R\$ 269.151 em 31 de dezembro de 2023).

8 Condições para emissões e amortizações

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

A Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que atendidas determinadas condições definidas no Parágrafo Primeiro do Artigo 16 do Regulamento do Fundo (“Capital Autorizado”). Em 31 de dezembro de 2024 o saldo do Capital Autorizado era de R\$ 398.405 (R\$ 398.405 em 31 de dezembro de 2023).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram emitidas novas cotas.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortizações de cotas do Fundo.

9 Divulgação de informações

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

10 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGFF11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se a seguir:

Data	Valor da cota em 2024	Data	Valor da cota em 2023
31/01/2024	90,74	31/01/2023	71,99
29/02/2024	87,50	28/02/2023	70,69
28/03/2024	91,14	31/03/2023	70,80
30/04/2024	88,16	28/04/2023	73,49
31/05/2024	86,73	31/05/2023	78,66
28/06/2024	83,39	30/06/2023	87,19
31/07/2024	84,67	31/07/2023	88,50
30/08/2024	84,06	31/08/2023	90,81
30/09/2024	78,72	29/09/2023	88,30
31/10/2024	76,17	31/10/2023	86,25
29/11/2024	71,06	30/11/2023	83,80
30/12/2024	71,22	29/12/2023	87,95

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de (6,64)% (15,46% em 31 de dezembro de 2023).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 9,20% (8,19% em 31 de dezembro de 2023).

12 Encargos debitados ao Fundo

	2024		2023	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	1.909	0,75	1.810	0,70
Taxa de performance	-	-	1.342	0,52
Auditoria e custódia	105	0,04	157	0,06
Taxa de fiscalização CVM	30	0,01	30	0,01
CETIP	53	0,02	49	0,02
Corretagens e emolumentos	41	0,02	-	0,00
Formador de mercado	135	0,05	144	0,06
Outras despesas	42	0,02	60	0,02
Total despesas administrativas	2.315	0,90	3.592	1,40

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 255.905 (R\$ 257.292 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

13 Tributação

13.1 Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos, inclusive imposto de renda, que apenas incidem sobre aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, e ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

5. Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei nº 12.024/09.

13.2 Dos Cotistas do Fundo

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

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

14 Demandas judiciais

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

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

16 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, além do pagamento das taxas de administração e performance, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5, o Fundo realizou (i) alienação e aquisição de Fundos de Investimento Imobiliário com instituição ligada ao gestor e estão assim distribuídas nos quadros a seguir:

Parte Relacionada	Natureza do relacionamento	Títulos e valores mobiliários	Tipo de transação	Montante das transações (R\$)	Corretagens
Pátria Investimentos Ltda.	Instituição ligada ao Gestor	Cotas de FII	Compra	4.536	1
Pátria Investimentos Ltda.	Instituição ligada ao Gestor	Cotas de FII	Venda	(3.596)	2

Com a transferência de administração e gestão do Fundo efetivada em 17 de junho de 2024, o Fundo passa a ter, em estoque, cotas de FII cujos gestores são pessoas ligadas ao Gestor do fundo, decorrente de decisão de investimento anterior à transferência supracitada, sem caracterizar, portanto, situação de conflito de interesses, dado ainda não ter havido negociação do ativo no período subsequente, conforme demonstrado a seguir.

Parte Relacionada	Natureza do relacionamento	Tipo	Ativo	Quantidade	Valor de mercado (R\$)
Pátria VBI Asset Management Ltda.	Instituição ligada ao Gestor	Estoque	PVBII1	33,750	2,584

Conforme ATA da Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas do Fundo de 24 de junho de 2024, foi deliberado e aprovado a possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário, geridos ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a elas ligadas, e/ou cotas de fundos de investimento imobiliário geridos pelo Pátria Investimentos Ltda. ou pessoas a ela ligadas.

Além das transações realizadas durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, todo o estoque das transações que se refere o art. 31 e inciso IV do art. 32 da instrução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 estão devidamente demonstrados no informe anual do Fundo.

17 Mensuração ao Valor Justo

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

Pátria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023*

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

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

<u>Ativos</u>	<u>2024</u>			<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	11.567	-	11.567
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário líquidos na B3	204.039	-	-	229.808
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	6.590	6.590
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	6.096	-	6.096
Total do ativo	<u>229.808</u>	<u>17.663</u>	<u>6.590</u>	<u>254.061</u>
<u>Ativos</u>	<u>2023</u>			<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	10.118	-	10.103
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário líquidos na B3	229.808	-	-	232.538
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	21.876	21.876
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	3.967	-	3.967
Total do ativo	<u>232.538</u>	<u>14.085</u>	<u>21.876</u>	<u>268.499</u>

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

18 Riscos associados ao Fundo

18.1 Riscos de mercado

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

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

18.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

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

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

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

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

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

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

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

18.2 Riscos relativos ao Fundo

18.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

18.2.2 Desempenho passado

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

18.2.3 Riscos jurídicos

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

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

18.2.4 Risco tributário

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que pode afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

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

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

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

18.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista depende do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.

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

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

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

18.3 Gerenciamento de riscos

18.3.1 Risco de crédito

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

18.3.2 Risco de liquidez

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

18.3.3 Risco de mercado

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

18.3.4 Risco operacional

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

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

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

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

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

18.3.5 Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recursos envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico, não relacionado a qualquer Fundo da CSHG. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, deveriam reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha a ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Alterações estatutárias

26 de maio de 2024 – Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária deliberou de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, como gestor do Fundo, a substituição da Atual Administradora do Fundo por Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, como administrador e custodiante do Fundo, a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir as alterações citadas e para adaptá-lo à Resolução CVM nº 175, inclusive para fins de descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais, sem qualquer majoração da taxa de administração do Fundo e aperfeiçoamento da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos.

Conforme fato relevante divulgado em 11 de junho de 2024, a data de transferência do Fundo foi realizada em 14 de junho de 2024.

Dessa forma, a partir da abertura dos mercados nos quais as cotas do Fundo são negociadas do dia 17 de junho de 2024, primeiro dia útil após a Data de Transferência, o Fundo passará a ser denominado “Pátria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, com o novo nome de pregão “FII HGFF PAX” e continuará com o mesmo código de negociação “HGFF11”.

21 Eventos subsequentes

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

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

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