

# Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada CNPJ nº 29.641.226/0001-53

(Anteriormente denominado CSHG Renda Urbana - 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 nº 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 2537M-022-PB



# Índice

|                                                                                                                             | <b>Página</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras                                                        | 3             |
| Demonstrações financeiras                                                                                                   | 7             |
| Notas explicativas do administrador às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 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](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e ao Administrador do

**Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(Administrado pela Banco Genial S.A.)

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Renda Urbana - 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 no 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 Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa no 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 23 - Alterações Estatutárias, referente ao Fato relevante divulgado em 18 de junho de 2024, que deliberou e aprovou, entre outros temas, de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., como gestor do Fundo, e a substituição do administrador anterior do Fundo pelo Banco Genial S.A., como administrador e custodiante do Fundo a partir de 21 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.

## Propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Propriedade para Investimento”)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 2.913.106 mil, o equivalente a 99,02 % do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento. O Administrador estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros (i) conciliação contábil da carteira; (ii) envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas na revisão do laudo de propriedade para investimento avaliada à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; (ii) validação dos contratos de compra e venda ocorridos no exercício; (iv) análise das matrículas atualizadas dos imóveis; (v) recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; (vi) exame da liquidação das benfeitorias realizadas no exercício; e (vii) 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 a apuração e mensuração valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 9, “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\$ 236.624 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 pela administradora; (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 aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## 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 Investimentos 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 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.

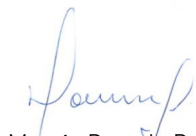
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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, 25 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

**Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

(anteriormente denominado CSHG Renda Urbana - 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)

| Ativo                                                    | Notas<br>explicativas | 2024             | % PL          | 2023             | % PL          | Passivo                                          | Notas<br>explicativas | 2024             | % PL          | 2023             | % PL          |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------------------------------------------|-----------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                                                          |                       |                  |               |                  |               |                                                  |                       |                  |               |                  |               |
| <u>Circulante</u>                                        |                       | <u>281.248</u>   | <u>9,56</u>   | <u>602.432</u>   | <u>25,79</u>  | <u>Circulante</u>                                |                       | <u>184.864</u>   | <u>6,28</u>   | <u>124.005</u>   | <u>5,31</u>   |
| Disponibilidades                                         |                       | 59               | 0,00          | 5                | 0,00          | Rendimentos a distribuir                         | 9                     | 44.152           | 1,50          | 42.335           | 1,81          |
| Aplicações financeiras de natureza não imobiliária       |                       | 49.203           | 1,67          | 129.204          | 5,53          |                                                  |                       |                  |               |                  |               |
| Cotas de Fundos de Investimento                          | 4,1                   | 49.203           | 1,67          | 129.204          | 5,53          | Provisões e contas a pagar                       |                       | 140.712          | 4,78          | 81.670           | 3,49          |
| Aplicações financeiras de natureza imobiliária           |                       | 204.474          | 6,95          | 403.600          | 17,27         |                                                  |                       |                  |               |                  |               |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII        | 4.2.1/4.2.2           | 204.474          | 6,95          | 403.600          | 17,27         |                                                  |                       |                  |               |                  |               |
| Valores a receber                                        |                       | 27.512           | 0,94          | 69.623           | 2,98          | Taxa de administração                            |                       | 1.528            | 0,05          | 1.373            | 0,06          |
| Aluguéis a receber                                       | 5,1                   | 23.552           | 0,80          | 17.666           | 0,76          | Taxa de performance                              |                       | 9.709            | 0,33          | 10.385           | 0,44          |
| Parcelas a receber na alienação de imóveis               | 5,2                   | 3.242            | 0,11          | 50.089           | 2,14          | Custo de aquisição a pagar                       | 7,5                   | 1.320            | 0,04          | 2.054            | 0,09          |
| Rendimentos de FII a receber                             | 5,3                   | 697              | 0,02          | 1.755            | 0,08          | Parcela de securitização na aquisição de imóveis | 7,5                   | 17.298           | 0,59          | 8.720            | 0,37          |
| Outros valores a receber                                 | 5,3                   | 21               | 0,00          | 113              | 0,00          | Provisão de IR s/ lucro de cotas de FII          |                       | -                | -             | 4.460            | 0,19          |
|                                                          |                       |                  |               |                  |               | Obrigações por aquisições de Imóveis             | 7,5                   | 11.882           | 0,40          | 54.278           | 2,32          |
|                                                          |                       |                  |               |                  |               | Obrigações por aquisições de SPes                |                       | 98.540           | 3,35          | -                | -             |
|                                                          |                       |                  |               |                  |               | Caução                                           | 4,1                   | 321              | 0,01          | 281              | -             |
|                                                          |                       |                  |               |                  |               | Compra de cotas de FII a pagar                   |                       | 40               | 0,00          | -                | -             |
|                                                          |                       |                  |               |                  |               | Outros valores a pagar                           |                       | 74               | 0,00          | 119              | 0,02          |
| <u>Não Circulante</u>                                    |                       | <u>3.145.844</u> | <u>106,93</u> | <u>1.978.465</u> | <u>84,65</u>  |                                                  |                       |                  |               |                  |               |
| Realizável a Longo Prazo                                 |                       | 232.738          | 7,91          | 163.815          | 7,00          |                                                  |                       |                  |               |                  |               |
| Parcelas a receber na alienação de imóveis               | 5,2                   | -                | -             | 3.242            | 0,14          |                                                  |                       |                  |               |                  |               |
| Adiantamento - Custos de aquisição de imóveis            |                       | 5.085            | 0,17          | -                | -             |                                                  |                       |                  |               |                  |               |
| Aplicações financeiras de natureza imobiliária           |                       | 227.653          | 7,74          | 160.573          | 6,86          | <u>Não Circulante</u>                            |                       | <u>300.354</u>   | <u>10,21</u>  | <u>119.978</u>   | <u>5,13</u>   |
| Letras de Crédito Imobiliário - LCI                      |                       | 107.031          | 3,64          | -                | -             |                                                  |                       |                  |               |                  |               |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI             | 4.2.3                 | 120.618          | 4,10          | 160.569          | 6,87          | Parcela de securitização na aquisição de imóveis | 7,5                   | 209.965          | 7,14          | 119.978          | 5,13          |
| Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE | 6                     | 4                | 0,00          | 4                | 0,00          | Obrigações por aquisições de Imóveis             | 7,5                   | 90.389           | 3,07          | -                | -             |
| Investimento                                             |                       | 2.913.106        | 99,02         | 1.814.650        | 77,65         | <u>Patrimônio líquido</u>                        |                       | <u>2.941.874</u> | <u>100,00</u> | <u>2.336.914</u> | <u>100,00</u> |
| Propriedades para Investimento                           |                       | 2.913.106        | 99,02         | 1.814.650        | 77,65         | Cotas subscritas                                 | 10                    | 2.624.909        | 89,23         | 2.028.163        | 86,79         |
| Imóveis Acabados                                         | 7                     | 2.913.106        | 99,02         | 1.814.650        | 77,65         | Lucros acumulados                                | 10                    | 316.965          | 10,77         | 308.751          | 13,21         |
| <u>Total do ativo</u>                                    |                       | <u>3.427.092</u> | <u>116,49</u> | <u>2.580.897</u> | <u>110,44</u> | <u>Total do passivo</u>                          |                       | <u>3.427.092</u> | <u>116,49</u> | <u>2.580.897</u> | <u>110,44</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração

**Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

(anteriormente denominado CSHG Renda Urbana - 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<br>explicativas | 2024       | 2023       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|------------|
| Propriedades para investimento                                                               |                       |            |            |
| Receitas de aluguéis                                                                         |                       | 191.532    | 167.830    |
| Receitas com multas contratuais de aluguéis                                                  |                       | 7          | 260        |
| Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento                         | 7,1                   | 86.302     | 75.984     |
| Recebimento de caixa operacional de companhia investida                                      |                       | 3.000      | -          |
| Lucro nas vendas de propriedade para investimento                                            |                       | 950        | 40.475     |
| Receitas financeiras com compra e venda de imóveis para renda                                |                       | -          | 719        |
| Despesa com imóveis para renda                                                               |                       | (954)      | (1.768)    |
| Despesa com comercialização de imóveis                                                       |                       | (220)      | (991)      |
| Ajuste de cauções e outras garantias                                                         |                       | (18)       | (4)        |
| Correção monetária referente aquisição de imóveis                                            |                       | (16.790)   | (12.162)   |
| Resultado líquido de propriedades para investimento                                          |                       | 263.809    | 270.343    |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária                                                   |                       | 10.253     | 59.880     |
| Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI                                     |                       | 5.570      | 19.231     |
| Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI  |                       | (9.378)    | 7.153      |
| Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI                          |                       | 894        | -          |
| Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI                                            |                       | 10.943     | -          |
| Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI           |                       | (1.716)    | -          |
| Resultado na venda de letras de crédito imobiliários - LCI                                   |                       | (2.664)    | -          |
| Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII                              |                       | 65.983     | 29.521     |
| Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII |                       | (58.220)   | 4.792      |
| Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII                            |                       | (3.396)    | 199        |
| Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII                      |                       | -          | (2.054)    |
| Estorno de provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII           |                       | 4.460      | 1.095      |
| Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário                               |                       | (2.223)    | (57)       |
| Outros ativos financeiros                                                                    |                       | 7.266      | 5.326      |
| Receita com cotas de fundos de renda fixa                                                    |                       | 7.266      | 5.326      |
| Outras receitas e despesas                                                                   |                       | (36.490)   | (36.648)   |
| Taxa de administração                                                                        | 15/8                  | (17.211)   | (16.048)   |
| Taxa de performance                                                                          | 15/8                  | (16.113)   | (17.842)   |
| Consultoria contábil/jurídica                                                                | 15                    | (1.243)    | (1.166)    |
| Assessoria Técnica                                                                           | 15                    | (300)      | (128)      |
| Auditoria e custódia                                                                         | 15                    | (711)      | (805)      |
| Taxa de fiscalização CVM                                                                     | 15                    | (57)       | (57)       |
| CETIP                                                                                        | 15                    | (176)      | (176)      |
| Despesa com laudo de avaliação                                                               | 15                    | (579)      | (398)      |
| Outras receitas/despesas                                                                     | 15                    | (100)      | (28)       |
| Lucro líquido do exercício                                                                   |                       | 244.838    | 298.901    |
| Quantidade de cotas integralizadas                                                           |                       | 23.238.024 | 18.406.458 |
| Lucro por cota integralizada - R\$                                                           |                       | 0,0105     | 0,0162     |
| Valor patrimonial da cota integralizada - R\$                                                |                       | 126,5974   | 126,9616   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração

**Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ nº 29.641.226/0001-53**

(anteriormente denominado CSHG Renda Urbana - 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)*

|                                      | <u>Notas<br/>explicativas</u> | <u>Cotas<br/>subscritas</u> | <u>Lucros<br/>Acumulados</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2022     |                               | 2.028.163                   | 233.857                      | 2.262.020    |
| Lucro líquido do exercício           |                               | -                           | 298.901                      | 298.901      |
| Apropriação de rendimentos           | 9                             | -                           | (224.007)                    | (224.007)    |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023     |                               | 2.028.163                   | 308.751                      | 2.336.914    |
| Integralização de cotas - 5ª emissão |                               | 596.746                     | -                            | 596.746      |
| Lucro líquido do exercício           |                               | -                           | 244.838                      | 244.838      |
| Apropriação de rendimentos           | 9                             | -                           | (236.624)                    | (236.624)    |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024     |                               | 2.624.909                   | 316.965                      | 2.941.874    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração

**Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

(anteriormente denominado CSHG Renda Urbana - 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 aluguéis                                                                    | 185.646          | 171.663          |
| Recebimento de multa e juros de aluguéis                                                   | 7                | 925              |
| Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI | 10.834           | 18.202           |
| Recebimento de caixa operacional de SPEs                                                   | 3.000            | -                |
| Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI                          | 7.266            | 5.326            |
| Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII                     | 67.041           | 29.572           |
| Correção monetária na aquisição de imóveis para renda                                      | (10.244)         | (8.484)          |
| Atualização das cauções recebidas                                                          | -                | (4)              |
| Pagamento de taxas condominiais                                                            | (1.079)          | (868)            |
| Pagamento da taxa de administração                                                         | (17.056)         | (16.019)         |
| Pagamento da taxa de performance                                                           | (16.788)         | (16.395)         |
| Pagamento de consultoria contábil/jurídica                                                 | (1.243)          | (1.166)          |
| Pagamento de custódia e auditoria                                                          | (740)            | (819)            |
| Pagamento/Reembolso de tributos (IPTU)                                                     | 129              | (652)            |
| Pagamento de outros gastos operacionais                                                    | (1.383)          | (2.034)          |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais                                         | <u>225.390</u>   | <u>179.247</u>   |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos                                             |                  |                  |
| Aquisição de imóveis para renda e SPEs                                                     | (792.914)        | (31.448)         |
| Benfeitorias em imóveis para renda                                                         | (887)            | (674)            |
| Venda de imóveis para renda                                                                | 65.511           | 142.682          |
| Aquisição/subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII                 | (155.437)        | (13.123)         |
| Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII                           | 165.999          | -                |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)               | 124.694          | 4.320            |
| Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI                                  | (186.215)        | -                |
| Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI                                      | 204.449          | -                |
| Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI                               | 7.969            | 6.503            |
| Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI                                           | (205.010)        | -                |
| Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI                                    | 104.543          | -                |
| Cauções                                                                                    | 22               | 281              |
| Caixa líquido pelas atividades de investimentos                                            | <u>(667.276)</u> | <u>108.541</u>   |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                                             |                  |                  |
| Integralização de quotas - 5ª emissão                                                      | 596.746          | -                |
| Rendimentos pagos                                                                          | (234.807)        | (218.485)        |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento                                     | <u>361.939</u>   | <u>(218.485)</u> |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa                                          | (79.947)         | 69.303           |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)              | 129.209          | 59.906           |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)               | 49.262           | 129.209          |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

### **1 Contexto operacional**

O Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), anteriormente denominado CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, foi constituído em 31 de janeiro de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 14 de março de 2018, a qual foi iniciada em 28 de março de 2018 e encerrada em 27 de abril de 2018, após distribuição de 1.500.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 14 de fevereiro de 2018.

O objeto do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo prioriza a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

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”).

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 21.

### **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 25 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.

**3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:**

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

**3.2.4.3.2. Letras de Crédito Imobiliário** - instrumentos financeiros com lastro em recebíveis imobiliários que representam dívida para o emissor, rendem juros e são emitidos de forma física ou escritural.

**3.2.4.3.3. Cotas de fundos de investimento imobiliário:**

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

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

**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. Abaixo encontram-se as explicações das técnicas mencionadas:

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

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

**3.3.1.3** *Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:* são atualizados pelo valor 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** *Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI:* contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

**3.3.1.5** *Letras de Crédito Imobiliário – LCI:* contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

**3.3.1.6** *Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE):* são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas em dezembro de 2022.

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

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

## **3.4 Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou obtidos pelo custo de aquisição, quando aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

## **3.5 Provisões de ativos e passivos contingentes**

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

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

**3.5.2 Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

**3.5.3 Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### **3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

**3.7.1 Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas Explicativas nº 3.2 e 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".

**3.7.2 Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 7.

## **4 Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 21 de junho de 2024 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 Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento                  | 688.266,708        | 49.203        | 1.950.221,186        | 125.852        |
| Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento | -                  | -             | 184.017,544          | 3.352          |
| <b>Total</b>                                                                                               | <b>688.266,708</b> | <b>49.203</b> | <b>2.134.238,730</b> | <b>129.204</b> |

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano 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 Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, sob o CNPJ: 06.175.696/0001-73, para o exercício findo em 31 de outubro de 2024 foram emitidas em 21 de janeiro de 2025, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, sem modificações.

As demonstrações financeiras do Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Fundos de Investimentos, sob o CNPJ: 23.731.558/0001-42, para o exercício findo em 31 de agosto de 2024 foram emitidas em 19 de novembro de 2024, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 7.266 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 5.326) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui o montante de R\$ 321 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 281) no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

## 4.2 De caráter imobiliário

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

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

| Fundos listados em bolsa de valores | Ticker | Segmento de atuação (*) | 2024       |        |        | 2023       |        |        |
|-------------------------------------|--------|-------------------------|------------|--------|--------|------------|--------|--------|
|                                     |        |                         | Quantidade | Valor  | % (**) | Quantidade | Valor  | % (**) |
| FII Campus Faria Lima               | FCFL11 | Outros                  | 657.371    | 72.351 | 18,93% | 404.794    | 47.401 | 11,65% |

**Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**Demonstrações financeiras em**  
**31 de dezembro de 2024 e 2023**

|                                      |        |                               | 2024             |                |        | 2023           |                |        |
|--------------------------------------|--------|-------------------------------|------------------|----------------|--------|----------------|----------------|--------|
| JFL Living FII                       | JFLL11 | Residencial                   | 250.000          | 18.752         | 16,66% | 250.000        | 18.575         | 16,66% |
| FII Rio Bravo Renda Educacional- FII | RBED11 | Outros                        | 86.780           | 8.641          | 3,68%  | 86.780         | 12.774         | 3,68%  |
| FII HBC Renda Urbana                 | HBCR11 | Outros                        | 57.551           | 7.942          | 3,60%  | -              | -              | -      |
| Kinea Índices De Preços FII          | KNIP11 | Títulos e Valores Mobiliários | 58.328           | 5.267          | 3,65%  | 58.328         | 5.574          | 0,07%  |
| Tivio Renda Imobiliária FII          | TVRI11 | Títulos e Valores Mobiliários | 132.796          | 11.580         | 0,83%  | 140.080        | 13.706         | 0,88%  |
| FII Mint Educacional                 | MINT11 | Híbrido                       | -                | -              | -      | 58.249         | 5.817          | 11,20% |
| TRX Real Estate FII                  | TRXF11 | Híbrido                       | -                | -              | -      | 2              | -              | -      |
| <b>Total</b>                         |        |                               | <b>1.242.826</b> | <b>124.533</b> |        | <b>998.233</b> | <b>103.848</b> |        |

(\*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

#### 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:

|                      |        | 2024                |               |        | 2023                |                |        |
|----------------------|--------|---------------------|---------------|--------|---------------------|----------------|--------|
| Fundo                | Ticker | Quantidade de Cotas | Valor         | %(*)   | Quantidade de Cotas | Valor          | %(*)   |
| FII Succespar Varejo | SPVJ11 | 2.581.183           | 79.941        | 40,89% | 2.581.183           | 299.753        | 40,89% |
| <b>Total</b>         |        | <b>2.581.183</b>    | <b>79.941</b> |        | <b>2.581.183</b>    | <b>299.753</b> |        |

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados de Recebíveis Imobiliários:

|                    |                                       |            |            |        |                       | 2024       |                | 2023       |                |        |
|--------------------|---------------------------------------|------------|------------|--------|-----------------------|------------|----------------|------------|----------------|--------|
| Título             | Securitizadora                        | Vencimento | Juros      | Rating | Atualização Monetária | Quantidade | Valor Contábil | Quantidade | Valor Contábil |        |
| 4ª EM - 114ª série | Virgo Companhia de Securitização True | 25/08/2032 | 5,75% a.a. | A-     | IPCA                  | -          | -              | 435        | 47.287         | (i)    |
| 58ª EM - 1ª série  | Securitizadora S.A. Opea              | 19/05/2037 | 6,50 a.a.  | N/A    | IPCA                  | 39.900     | 33.849         | 39.900     | 43.608         | (ii)   |
| 24ª EM - 1ª série  | Securitizadora S.A. True              | 11/04/2034 | 6,75% a.a. | AA     | IPCA                  | 6.230      | 5.484          | 40.000     | 38.661         | (iii)  |
| 1ª EM - 346ª série | Securitizadora S.A. Virgo             | 26/12/2035 | 5,60% a.a. | N/A    | IPCA                  | 721.000    | 645            | 20.000.000 | 20.322         | (iv)   |
| 6ª EM - 1ª série   | Companhia de Securitização Opea       | 20/04/2032 | 6,70% a.a. | AA     | IPCA                  | 17.000     | 1.264          | 17.000     | 6.793          | (v)    |
| 1ª EM - 219ª série | Securitizadora S.A. Virgo             | 24/10/2029 | 3,00% a.a. | N/A    | CDI                   | 6.000      | 2.187          | 6.000      | 3.898          | (vi)   |
| 4ª EM - 114ª série | Companhia de Securitização Virgo      | 25/08/2039 | 5,75% a.a. | N/A    | IPCA                  | 590        | 62.867         | -          | -              | (vii)  |
| 4ª EM - 124ª série | Companhia de Securitização            | 25/08/2039 | 8,85% a.a. | N/A    | IPCA                  | 150        | 14.322         | -          | -              | (viii) |
| <b>Total</b>       |                                       |            |            |        |                       |            | <b>120.618</b> |            | <b>160.569</b> |        |

- (i) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures IPCA. As garantias da operação são: fiança outorgada pelos fiadores, fundo de reserva, fundo de despesas e alienação fiduciária de ações. Classificação de Rating: A-.
- (ii) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de contrato de locações. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóveis e fundo de despesas. Não há classificação de risco.
- (iii) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários. A garantia da operação é alienação fiduciária de cotas. Classificação de Rating: AA.
- (iv) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de contratos de locação atípicos com o Grupo GPA. As garantias da operação são: alienação fiduciária dos imóveis; fundo de reserva; fundo de despesas e fiança. Não há classificação de risco.
- (v) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários. A garantia da operação é alienação fiduciária dos imóveis. Classificação de Rating: AA.
- (vi) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures e locação. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias dos Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e (iii) Cessão Fiduciária (quando celebrada). Classificação de rating: Não há.
- (vii) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iv) Fiança. Classificação de rating: Não há classificação de risco.
- (viii) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iv) Fiança. Classificação de rating: Não há classificação de risco.

#### **4.2.3 Letras de Crédito Imobiliário (LCI)**

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

| LCI                     | Vencimento | Taxa de Juros | 2024       |                | 2023       |                |
|-------------------------|------------|---------------|------------|----------------|------------|----------------|
|                         |            |               | Quantidade | Valor Contábil | Quantidade | Valor Contábil |
| Caixa Econômica Federal | 26/01/2026 | CDI           | 10         | 107.031        | -          | -              |
| <b>Total</b>            |            |               |            | <b>107.031</b> |            | -              |

## **5 Valores a receber**

### **5.1 Aluguéis a receber**

Compreendem aluguéis a receber e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 23.552 referente a contas a receber de aluguéis a vencer (31 de dezembro de 2023 - R\$ 17.666).

## 5.2 Parcelas a receber na alienação de imóveis

Compreendem as parcelas dos imóveis vendidos com parcelas a receber.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 3.242 referente a parcelas a receber na venda de imóveis (em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 50.089).

## 5.3 Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 718 a receber, sendo R\$ 697 referente a distribuição de rendimentos em investimentos em cotas de fundos imobiliários, R\$ 20 referente a ativação de custo de aquisição dos imóveis e R\$ 1 referente a taxa de fiscalização ANBIMA (em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 1.868).

## 6 Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui a seguinte composição de investimento em Sociedades de Propósito Específico:

| SPE                                            | Saldo em 31/12/2023 |                   | Movimentação em 2024 | Saldo em 31/12/2024 |                    |
|------------------------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
|                                                | Valor               | Quantidade        |                      | Valor               | Quantidade         |
| Fashion Vale Outlet Ltda.                      | 1                   | 21.027.892        | (21.027.892)         | -                   | -                  |
| Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.   | 1                   | 855               | -                    | 1                   | 855                |
| Normandia Empreendimentos e Participações S.A. | 1                   | 609               | -                    | 1                   | 609                |
| Altsa Propriedades S.A.                        | 1                   | 320.000           | -                    | 1                   | 320.000            |
| Altsa Empreendimentos Imobiliários S.A.        | -                   | -                 | -                    | 1                   | 189.776.521        |
| <b>Total</b>                                   | <b>4</b>            | <b>21.349.357</b> | <b>(21.027.892)</b>  | <b>4</b>            | <b>190.097.985</b> |

**Fashion Vale Outlet Ltda.:** A Companhia foi constituída em 25 de março de 2011 e tem como objeto social o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, incorporação, compra e venda de imóveis na área descrita e caracterizada na matrícula 141.047, registrada no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo; e (ii) a administração de bens imóveis próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Fashion Vale Outlet Ltda, que detinha o imóvel Dutra 107.

Em 20 de janeiro de 2023, o imóvel foi transferido da SPE para o Fundo pelo valor de R\$ 73.542.

Em 26 de setembro de 2023, houve distribuição de receita operacional líquida no valor de R\$ 578 e em 9 de outubro de 2023, houve distribuição de receita operacional líquida no valor de R\$ 418, ao acionista.

**Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.:** A Companhia foi constituída em 13 de setembro de 2018 e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.

**Normandia Empreendimentos e Participações S.A.:** A Companhia foi constituída em 13 de setembro de 2018 e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Normandia Empreendimentos e Participações S.A.

**Altsa Propriedades S.A.:** A Companhia foi constituída em 13 de novembro de 2019 tem como objetivo social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da Altsa Propriedades S.A.

**Altsa Empreendimentos Imobiliários S.A.:** A Companhia foi constituída em 08 de abril de 2021 e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da Altsa Empreendimentos Imobiliários S.A.

## 7 Propriedades para investimento

### 7.1 Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

| Imóvel                       | 31/12/2023  | Movimentação em 2024                 |                             | Benfeitoria | 31/12/2024  |
|------------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|                              | Valor Justo | Custo de aquisição / Venda de imóvel | Resultado com (re)avaliação |             | Valor Justo |
| IBMEC Rio de Janeiro         | 131.850     | -                                    | 2.100                       | -           | 133.950     |
| Santo Alberto                | 122.750     | -                                    | 3.350                       | -           | 126.100     |
| Loja Sam's Club Morumbi      | 117.700     | -                                    | 4.450                       | -           | 122.150     |
| Loja Sam's Club Campinas     | 107.750     | -                                    | 8.200                       | -           | 115.950     |
| Estácio Salvador             | 102.550     | -                                    | 11.064                      | 36          | 113.650     |
| Imóvel Vila Leopoldina       | 95.700      | -                                    | 3.150                       | -           | 98.850      |
| Loja Maxxi                   | -           | -                                    | -                           | -           | -           |
| Joaquina Ramalho             | 81.950      | 1.111                                | 6.939                       | -           | 90.000      |
| Loja BIG Indianópolis        | 84.950      | -                                    | 4.700                       | -           | 89.650      |
| Assaí Curitiba               | -           | 84.632                               | -                           | -           | 84.632      |
| Loja Sam's Club Atuba        | 70.750      | -                                    | 7.500                       | -           | 78.250      |
| Dutra 107                    | 72.000      | -                                    | 3.849                       | 851         | 76.700      |
| Paulista 2000                | -           | 74.653                               | -                           | -           | 74.653      |
| Loja Sam's Club Radial Leste | 68.500      | -                                    | 5.650                       | -           | 74.150      |
| Atacadão Rondo               | -           | 72.739                               | -                           | -           | 72.739      |
| Assaí Petrópolis             | -           | 70.085                               | -                           | -           | 70.085      |
| Loja Sam's Club Barigui      | 61.950      | -                                    | 4.350                       | -           | 66.300      |
| Assaí Taubaté                | -           | 66.272                               | -                           | -           | 66.272      |
| Assaí Palmas                 | -           | 62.444                               | -                           | -           | 62.444      |
| Assaí Camaçari               | -           | 62.354                               | -                           | -           | 62.354      |
| Loja Sam's Club SJC          | 56.400      | -                                    | 4.000                       | -           | 60.400      |
| Assaí Arapiraca              | -           | 51.820                               | -                           | -           | 51.820      |
| Una Aimorés (BH)             | -           | 49.033                               | -                           | -           | 49.033      |
| Loja BIG Granja Viana        | 41.650      | -                                    | 3.500                       | -           | 45.150      |

**Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**Demonstrações financeiras em**  
**31 de dezembro de 2024 e 2023**

| Imóvel                                                    | 31/12/2023  | Movimentação em 2024                 |                             | 31/12/2024  |
|-----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|
|                                                           | Valor Justo | Custo de aquisição / Venda de imóvel | Resultado com (re)avaliação | Valor Justo |
| Assaí Iguatu                                              | -           | 42.595                               | -                           | 42.595      |
| Assaí Guanambi                                            | -           | 42.125                               | -                           | 42.125      |
| Assaí Castanhal                                           | -           | 40.805                               | -                           | 40.805      |
| Angélica São Judas                                        | 38.350      | -                                    | 550                         | 38.900      |
| Escola Parque (RJ)                                        | -           | 35.665                               | -                           | 35.665      |
| Mineirão Contagem Casas                                   | 30.600      | -                                    | 1.200                       | 31.800      |
| Pernambucanas Bh Centro Casas                             | 29.950      | -                                    | 50                          | 30.000      |
| Pernambucanas Ribeirão Preto Casas                        | 28.600      | -                                    | 50                          | 28.650      |
| Pernambucanas São Paulo - Teodoro Sampaio                 | -           | 27.756                               | -                           | 27.756      |
| Assaí São Luis                                            | -           | 26.241                               | -                           | 26.241      |
| Mineirão Natal                                            | 23.100      | -                                    | 900                         | 24.000      |
| Mineirão Foz do Iguaçu                                    | 21.450      | -                                    | 800                         | 22.250      |
| Atacadão São Carlos Casas                                 | 21.050      | -                                    | 750                         | 21.800      |
| Pernambucanas São Paulo - Rua Direita Mineirão Rio Branco | -           | 21.306                               | -                           | 21.306      |
| Atacadão Cambé                                            | 17.950      | -                                    | 1.050                       | 19.000      |
| Atacadão Porto Velho Casas                                | -           | 17.970                               | -                           | 17.970      |
| Pernambucanas Tatuí                                       | 15.550      | -                                    | 2.100                       | 17.650      |
| Mineirão João Pessoa                                      | 16.800      | -                                    | 650                         | 17.450      |
| Mineirão Uberlândia                                       | 16.650      | -                                    | 750                         | 17.400      |
| Mineirão Uberaba Casas                                    | 16.650      | -                                    | 750                         | 17.400      |
| Pernambucanas Carapicuíba                                 | 17.200      | -                                    | 50                          | 17.250      |
| Mineirão Juiz de Fora Casas                               | 16.200      | -                                    | 650                         | 16.850      |
| Pernambucanas Pindamonhangaba Casas                       | 16.500      | -                                    | 50                          | 16.550      |
| Pernambucanas São Paulo - Brooklin Casas                  | -           | 16.236                               | -                           | 16.236      |
| Pernambucanas Barretos Casas                              | 14.450      | -                                    | -                           | 14.450      |
| Pernambucanas Poços de Caldas Casas                       | 13.950      | -                                    | -                           | 13.950      |
| Pernambucanas Jundiá Casas                                | 11.90       | -                                    | 50                          | 11.950      |
| Pernambucanas Paranaguá                                   | 11.650      | -                                    | 150                         | 11.800      |
| Guarapuava                                                | -           | 11.711                               | -                           | 11.711      |
| Colégio Pop (SP)                                          | -           | 11.664                               | -                           | 11.664      |

**Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**Demonstrações financeiras em**  
**31 de dezembro de 2024 e 2023**

| Imóvel                                         | 31/12/2023  | Movimentação em 2024                 |                             | 31/12/2024  |
|------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|
|                                                | Valor Justo | Custo de aquisição / Venda de imóvel | Resultado com (re)avaliação | Valor Justo |
| São Paulo - Tucuruvi Casas                     | -           | 11.516                               | -                           | -           |
| Pernambucanas Itanhaém                         | 11.250      | -                                    | 250                         | 11.500      |
| Caraguatatuba Registro Casas                   | -           | 11.460                               | -                           | -           |
| Pernambucanas Telêmaco Borba Casas             | 9.400       | -                                    | 1.600                       | -           |
| Pernambucanas Itapetininga                     | 10.950      | -                                    | -                           | 10.950      |
| Ribeirão Preto - Campos Elíseos Casas          | -           | 10.787                               | -                           | -           |
| Pernambucanas Itapeva Casas                    | 10.650      | -                                    | -                           | -           |
| Pernambucanas Araguari Casas                   | 10.100      | -                                    | 50                          | -           |
| Pernambucanas Itú Botucatu Casas               | 9.250       | -                                    | 50                          | -           |
| Pernambucanas Mauá Casas                       | 8.700       | -                                    | 350                         | -           |
| Pernambucanas Olímpia Casas                    | 8.600       | -                                    | -                           | -           |
| Pernambucanas Itapetininga Foz do Iguaçu Casas | 8.350       | -                                    | -                           | -           |
| Pernambucanas Lins Casas                       | 8.050       | -                                    | -                           | -           |
| Pernambucanas Passos Jaboticabal Casas         | 7.750       | -                                    | -                           | -           |
| Pernambucanas Barra Bonita Casas               | 7.000       | -                                    | -                           | -           |
| Pernambucanas Amparo Casas                     | 6.700       | -                                    | 50                          | -           |
| Pernambucanas Marília Casas                    | 6.650       | -                                    | -                           | -           |
| Pernambucanas Dracena Pirassununga Casas       | 6.050       | -                                    | 50                          | -           |
| Pernambucanas Ituverava Jales Casas            | 5.850       | -                                    | -                           | -           |
| Pernambucanas Itararé                          | 5.750       | -                                    | 50                          | -           |

**Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**Demonstrações financeiras em**  
**31 de dezembro de 2024 e 2023**

| Imóvel                              | 31/12/2023  | Movimentação em 2024                 |                             | 31/12/2024  |             |
|-------------------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|                                     | Valor Justo | Custo de aquisição / Venda de imóvel | Resultado com (re)avaliação | Benfeitoria | Valor Justo |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Cruzeiro                            | 4.950       | -                                    | 150                         |             | 5.100       |
| Taquaritinga                        | -           | 4.824                                | -                           | -           | 4.824       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Guáira                              | 4.500       | -                                    | 50                          |             | 4.550       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Itapira                             | 4.500       | -                                    | -                           |             | 4.500       |
| Paranaíba                           | -           | 4.288                                | -                           | -           | 4.288       |
| Campo Mourão                        | -           | 4.268                                | -                           | -           | 4.268       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Machado                             | 4.300       | -                                    | (50)                        |             | 4.250       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             |             |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Carlos de Campos                    | 4.250       | -                                    | -                           | -           | 4.250       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Sete Quedas                         | 4.150       | -                                    | 50                          |             | 4.200       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             |             |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Marechal Cândido                    | 4.200       | -                                    | (50)                        | -           | 4.150       |
| Muzambinho                          | 4.000       | -                                    | 50                          | -           | 4.050       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Capão Bonito                        | -           | 4.023                                | -                           |             | 4.023       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Palmas                              | 3.800       | -                                    | 100                         |             | 3.900       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Ibiporã                             | 3.800       | -                                    | 50                          |             | 3.850       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Adamantina                          | 3.800       | -                                    | -                           |             | 3.800       |
| Aquidauana                          | -           | 3.752                                | -                           | -           | 3.752       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Pereira Barreto                     | 3.700       | -                                    | -                           |             | 3.700       |
| Concórdia                           | -           | 3.593                                | -                           | -           | 3.593       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Apiáí                               | 3.500       | -                                    | -                           |             | 3.500       |
| Ituiutaba                           | -           | 3.438                                | -                           | -           | 3.438       |
| Jacarezinho                         | -           | 3.371                                | -                           | -           | 3.371       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Goioerê                             | 3.250       | -                                    | 100                         |             | 3.350       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Bandeirantes                        | 3.250       | -                                    | (50)                        |             | 3.200       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Presidente Epitácio                 | 2.850       | -                                    | 50                          |             | 2.900       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas                       |             |                                      |                             |             |             |
| Taquarituba                         | 2.650       | -                                    | 50                          |             | 2.700       |
| Jardim                              | -           | 2.283                                | -                           | -           | 2.283       |
| Casas                               |             |                                      |                             |             | -           |
| Pernambucanas São José do Rio Pardo | 7.750       | (7.750)                              | -                           |             | -           |

| Imóvel                          | 31/12/2023       | Movimentação em 2024                 |                             |             | 31/12/2024       |
|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|------------------|
|                                 | Valor Justo      | Custo de aquisição / Venda de imóvel | Resultado com (re)avaliação | Benfeitoria | Valor Justo      |
| Casas Pernambucanas Campo Largo | 5.400            | (5.400)                              | -                           | -           | -                |
| <b>Total</b>                    | <b>1.814.650</b> | <b>1.011.267</b>                     | <b>86.302</b>               | <b>887</b>  | <b>2.913.106</b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o imóvel Dutra 107 apresentava uma vacância de 23,3948%. Os demais imóveis não apresentavam vacância.

## 7.2 Descrição das propriedades para investimento

**IBMEC Rio de Janeiro** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em maio de 2018, com área locável de 8.040 m², situado na Avenida Armando Lobardi, nº 940, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ.

**Santo Alberto** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em junho de 2020, com área locável de 6.5805 m², situado na Rua Quatá, nº 67, Bairro de Jardim Paulista, São Paulo/SP.

**Loja Sam's Club Morumbi** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.292 m², situado na Avenida Professor Francisco Morato, nº 2.585, Butantã - São Paulo/SP.

**Loja Sam's Club Campinas** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 15.776 m², situado na Rodovia Dom Pedro I, Km 132 – S/n, Parque Imperador – Campinas/SP.

**Estácio Salvador** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em fevereiro de 2020, com área locável de 32.808 m², situado na Rua Xingu, nº 179, Stiep, Salvador/BA.

**Imóvel Vila Leopoldina** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em junho de 2020, com área locável de 23.298 m², situado na Avenida Imperatriz Leopoldina, 550, Vila Leopoldina, São Paulo – SP.

**Loja Maxxi Joaquina Ramalho** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 29.640 m², situado na Avenida Joaquina Ramalho, nº 340, Vila Guilherme - São Paulo/SP.

**Loja BIG Indianópolis** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.345 m², situado na Avenida Jabaquara, nº 2.979, Mirandópolis - São Paulo/SP.

**Loja Sam's Club Atuba** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 10.131 m², situado na Rodovia BR 476, Estrada da Ribeira, nº 144, Atuba – Curitiba/PR.

**Dutra 107** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2022, com área locável de 21.482 m<sup>2</sup>, situado Av. Avenida Dom Pedro I, 1100, na cidade de Taubaté, estado de São Paulo.

**Loja Sam's Club Radial Leste** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 14.051 m<sup>2</sup>, situado na Rua Padre Adelino, nº 685, Belém - São Paulo/SP.

**Loja Sam's Club Barigui** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 13.565 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia Ponta Grossa, BR 277, Km 65 nº 65, Barigui – Curitiba/PR.

**Loja Sam's Club SJC** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 7.549 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Cassiano Ricardo, nº 1.993, Jardim Alvorada - São José Dos Campos/SP.

**Loja BIG Granja Viana** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.235 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia Raposo Tavares, nº 23.033, Granja Viana – Cotia/SP.

**Angélica São Judas** (participação no empreendimento: 69%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 4.849 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Angélica, nº 2.563, Bela Vista – São Paulo/SP.

**Mineirão Contagem** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 15.740 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia Fernão Dias, 3700 - Km 3,5 - Riacho Pedras, na cidade de Contagem, no estado de Minas Gerais.

**Casas Pernambucanas** (participação no empreendimento: 100%): adquirido parte em dezembro de 2020 e parte em outubro de 2024, com área locável de 107.121 m<sup>2</sup>, possui 65 lojas que estão situadas nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Paraná.

**Mineirão Natal** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.613 m<sup>2</sup>, situado na Rua Lúcia Viveiros, nº 4.511, na cidade de Natal, no estado do Rio Grande do Norte.

**Mineirão Foz do Iguaçu** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.592 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Paraná, 4195 - Conjunto A, na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná.

**Atacadão São Carlos** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.336 m<sup>2</sup>, situado na Rua Miguel Petroni, nº 5.170, na cidade de São Carlos, estado de São Paulo.

**Atacadão Cambé** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.585 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia Melo Peixoto, 1314 - BR 369 - Km.159 - Pq. Maracanã, na cidade de Cambé, no estado do Paraná.

**Mineirão João Pessoa** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.508 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia BR 230 - Km. 27, s/nº - Esplanada, na cidade de João Pessoa, estado da Paraíba.

**Mineirão Uberlândia** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.698 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia BR-050, nº 7.085, na cidade de Uberlândia, no estado de Minas Gerais.

**Mineirão Uberaba** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 7.972 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Coronel Cacildo Arantes, nº 50 na cidade de Uberaba, estado de Minas Gerais.

**Mineirão Juiz de Fora** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 7.692 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Garcia Rodrigues Paes (Acesso Norte), 12.001, -Área C4 - Joquei Clube II, na cidade de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais.

**Lojas Assaí** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 121.051 m<sup>2</sup>, possui 10 lojas que estão situadas nos estados de Alagoas, Bahia, Pará, Curitiba, Tocantins, São Paulo, Maranhão, Ceará e Rio de Janeiro.

**Lojas Atacadão** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 22.325 m<sup>2</sup>, possui 2 lojas que estão situadas nos estados de Mato Grosso e Rondônia.

**Paulista 2.000** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 6.089 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Paulista, 1.998/2.000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

**Una Aimorés** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 9.738 m<sup>2</sup>, situado na Rua dos Aimorés, 1451, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais.

**Colégio POP** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 4.226 m<sup>2</sup>, situado na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, 18, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

**Escola Parque** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 5.588 m<sup>2</sup>, situado na Rua Pedra de Itauna, 111, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

**Mineirão Rio Branco** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 7.710 m<sup>2</sup>, situado na Rua São João, 2500, Floresta, na cidade de Rio Branco, estado do Acre.

### **7.3 Valor justo das propriedades para investimento**

Os valores justos das propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda em outubro de 2024. O método adotado foi o fluxo de caixa descontado.

**Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**Demonstrações financeiras em**  
**31 de dezembro de 2024 e 2023**

| <b>Imóvel</b>                             | <b>Taxa<br/>de desconto %<br/>a.a.</b> | <b>Taxa de<br/>capitalização %<br/>a.a.</b> | <b>Período de<br/>análise</b> |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| IBMEC Rio de Janeiro                      | 8,25%                                  | 8,25%                                       | 10 anos                       |
| Santo Alberto                             | 8,50%                                  | 8,00%                                       | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club Morumbi                   | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club Campinas                  | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Estácio Salvador                          | 10,00%                                 | 9,50%                                       | 10 anos                       |
| Imóvel Vila Leopoldina                    | 9,25%                                  | 9,00%                                       | 10 anos                       |
| Loja BIG Indianópolis                     | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Loja Maxxi Joaquina Ramalho               | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club Atuba                     | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club Radial Leste              | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club Barigui                   | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club SJC                       | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Loja BIG Granja Viana                     | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Angélica São Judas                        | 9,00%                                  | 8,25%                                       | 10 anos                       |
| Mineirão Contagem                         | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Mineirão Foz do Iguaçu                    | 8,25%                                  | 8,00%                                       | 10 anos                       |
| Mineirão Natal                            | 8,75%                                  | 8,00%                                       | 10 anos                       |
| Atacadão São Carlos                       | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Atacadão Cambé                            | 8,25%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Mineirão João Pessoa                      | 8,75%                                  | 8,00%                                       | 10 anos                       |
| Mineirão Uberlândia                       | 8,50%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Mineirão Uberaba                          | 8,50%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Mineirão Juiz de Fora                     | 8,50%                                  | 7,75%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas BH Centro             | 7,25%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Ribeirão Preto        | 7,25%                                  | 6,25%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Carapicuíba           | 7,25%                                  | 6,25%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Pindamonhangaba       | 7,25%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Barretos              | 7,25%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Poços de Caldas       | 7,25%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Tatuí                 | 7,25%                                  | 6,75%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Jundiá                | 7,25%                                  | 6,25%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Paranaguá             | 7,25%                                  | 6,75%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Itapetininga          | 7,25%                                  | 6,75%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Itapeva               | 7,25%                                  | 6,75%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Araguari              | 7,25%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Dracena               | 7,25%                                  | 6,25%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Itú                   | 7,25%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Ituverava             | 7,50%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Olímpia               | 7,25%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Mauá                  | 7,25%                                  | 6,25%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Itararé               | 7,50%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Itapecerica da Serra  | 7,25%                                  | 6,25%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Lins                  | 7,25%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Passos                | 7,25%                                  | 6,75%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas São José do Rio Pardo | 7,25%                                  | 6,25%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Guairá                | 7,50%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Carlos de Campos      | 7,25%                                  | 6,25%                                       | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Barra Bonita          | 7,25%                                  | 6,50%                                       | 10 anos                       |

| <b>Imóvel</b>                           | <b>Taxa de desconto %<br/>a.a.</b> | <b>Taxa de capitalização %<br/>a.a.</b> | <b>Período de análise</b> |
|-----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Casas Pernambucanas Machado             | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Itapira             | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Amparo              | 7,25%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Apiaí               | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Marília             | 7,25%                              | 6,25%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Cruzeiro            | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Adamantina          | 7,25%                              | 6,25%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Presidente Epitácio | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Pereira Barreto     | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Telêmaco Borba      | 7,25%                              | 6,75%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Itanhaém            | 7,25%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Mirandópolis        | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Sete Quedas         | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Capão Bonito        | 7,25%                              | 6,75%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Palmas              | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Ibiporã             | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Marechal Cândido    | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Taquarituba         | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |
| Casas Pernambucanas Bandeirantes        | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                   |

A Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. é uma empresa sediada na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – Torre B – Marble Tower – Conjunto 803, São Paulo - SP, 04794-000, Brasil e atua em todo território nacional e internacional, está preparada para atender investidores, incorporadores e construtoras como ocupantes e proprietários em todas as fases de trabalho, inclusive na avaliação de imóveis.

#### **7.4 Coberturas de seguros**

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

#### **7.5 Obrigações por aquisição de imóveis**

As obrigações em sociedades de propósito específico e imóveis são referentes as parcelas a pagar na aquisição de imóveis, pagamento das parcelas de securitização que oneravam os imóveis no momento da aquisição e custos de aquisição incorridos nos imóveis pós aquisição.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui parcelas a pagar referentes as seguintes obrigações por aquisição de imóveis:

| <b>Descrição</b>            | <b>2024</b>       | <b>2023</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------|
| Lojas do grupo Makro        | R\$ 49.075        | R\$ 54.278  |
| Paulista 2000               | R\$ 22.487        | -           |
| Portfólio SPVJ <sup>1</sup> | R\$ 25.624        | -           |
| <b>Total</b>                | <b>R\$ 97.186</b> | -           |

<sup>1</sup> Conforme fato relevante divulgado em 11 de outubro de 2024, no âmbito da transação com o Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 (“SPVJ”), o Fundo firmou o Termo de Fechamento (“Fechamento”) por meio do qual o Fundo o fundo concluiu a compra de diversos ativos. Adicionalmente, o Fundo assumiu a obrigação que totaliza R\$ 25.624 em 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui os seguintes saldos na rubrica “Parcela de securitização na aquisição de imóveis” referente ao saldo devedor de CRIs:

| <b>Descrição</b>         | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Lojas do grupo Makro (1) | R\$ 84.190         | R\$ 88.911         |
| Dutra 107 (2)            | R\$ 40.458         | R\$ 39.787         |
| Portfólio SPVJ (3)       | R\$ 79.370         | -                  |
| Mint (4)                 | R\$ 23.245         | -                  |
| <b>Total</b>             | <b>R\$ 227.263</b> | <b>R\$ 128.698</b> |

- (1) Parte do pagamento pela aquisição das lojas do grupo Makro é através de parcelas de securitização emitido pela Opea Securitizadora S.A. em 15 de dezembro de 2021, com vencimento em 17 de dezembro de 2031, periodicidade de pagamento de juros mensal e remuneração de IPCA + 6,5% a.a.
- (2) Da mesma forma, parte do pagamento pela aquisição das cotas da SPE Fashion Vale Outlet, que detinha o imóvel Dutra 107, é através de parcelas de securitização emitido pela True Securitizadora S.A. em 5 de dezembro de 2022, com vencimento em 19 de maio de 2037, periodicidade de pagamento de juros mensal e remuneração de IPCA + 6,5% a.a.
- (3) Conforme fato relevante divulgado em 11 de outubro de 2024, no âmbito da transação com o Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 (“SPVJ”), o Fundo firmou o Termo de Fechamento (“Fechamento”) por meio do qual o Fundo o fundo concluiu a compra de diversos ativos. Adicionalmente, o Fundo assumiu obrigações de pagamento de créditos imobiliários em operação de securitização vinculada a parte dos imóveis, com as seguintes características: (i) parcelas de securitização emitido pela True Securitizadora S.A., em 19 de dezembro de 2019, com vencimento em 30 de novembro de 2034, periodicidade de pagamento de juros mensal e remuneração de IPCA + 4,9% a.a.; (ii) parcelas de securitização emitido pela True Securitizadora S.A., em 19 de dezembro de 2019, com vencimento em 30 de novembro de 2034, periodicidade de pagamento de juros mensal e remuneração de CDI + 1,5% a.a.;
- (4) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo assumiu obrigações de parcelas de securitização emitido pela Virgo Companhia de Securitização S.A. em 18 de março de 2020, com vencimento em 26 de março de 2030, periodicidade de pagamento de juros mensal e remuneração de IPCA + 6,5% a.a.

Em 31 de dezembro de 2024, há saldo em obrigações por custo de aquisição de cotas das Sociedades de Propósito Específico ou imóveis no valor de R\$ 1.320 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 2.054). Tais custos são incorridos pelo fundo na medida em que superadas as etapas para a devida escrituração/registo dos imóveis em nome do fundo e extinção de SPEs, que pode envolver outorga de escrituras por vendedores, encerramento de SPEs, emissão de guias e pagamento de tributos de transferência de imóveis, entre outros.

## **8 Remuneração da administradora**

### **8.1 Taxa de administração**

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, de acordo com o capítulo X do regulamento, será devida à Administradora a quantia equivalente a:

Após o Fundo estar listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 17.211 a título de taxa de administração (No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 16.048).

## 8.2 Taxa de performance

O Fundo paga à Administradora, ainda, a título de taxa de performance, 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis*. 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 no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 16.113 a título de taxa de performance (No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 17.842).

## 9 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 eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela 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:

| <b>Distribuição de rendimentos</b>                     | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Caixa líquido das atividades operacionais no exercício | 225.389     | 179.247     |
| Lucro sobre venda de FII (líquido de IRRF)             | (5.689)     | 139         |
| Lucro na venda de CRI                                  | (1.256)     | -           |
| Lucro na venda de LCI                                  | 4.543       | -           |
| Correção monetária sobre parcelas a receber            | -           | 1.029       |
| Atualização de caução                                  | (18)        | -           |
| Lucro na venda de Imóveis                              | 21.540      | 48.918      |
| Base cálculo                                           | 244.508     | 229.333     |

| <b>Distribuição de rendimentos</b>   | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Resultado mínimo a distribuir - 95%  | 232.283     | 217.866     |
| Rendimentos apropriados no exercício | 236.625     | 224.007     |

**Pagamento no exercício (valores brutos)**

|                                                       |         |         |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|
| Resultado distribuído referente ao exercício anterior | 42.335  | 36.813  |
| Resultado do exercício distribuído                    | 192.472 | 181.672 |
| Total pago no exercício                               | 234.807 | 218.485 |

|                                      |        |        |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Resultados do exercício a distribuir | 44.152 | 42.335 |
|--------------------------------------|--------|--------|

## 10 Patrimônio Líquido

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de março de 2018, correspondente a 1.500.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 150.000, em 27 de abril de 2018. Na primeira emissão houve gastos com colocação de cotas no valor de R\$3.837.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 17 de outubro de 2019, correspondente a 8.240.679 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 107,03, totalizando R\$ 882.000, em 3 de dezembro de 2019.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 12 de maio de 2020, correspondente a 2.793.295 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 107,40 (cento e sete reais e quarenta centavos), totalizando R\$ 300.000, em 15 de junho de 2020.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 24 de setembro de 2020, correspondente a 5.872.484 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos), totalizando R\$ 700.000, em 4 de novembro de 2020.

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 19 de julho de 2024, correspondente a 4.831.566 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 123,51 (cento e vinte e três reais e cinquenta e um centavos), totalizando R\$ 596.747, em 29 de outubro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido está dividido por 23.238.024 cotas (18.406.458 cotas em 31 de dezembro de 2023), com valor unitário de R\$ 126,597404 (R\$ 126,961643 em 2023), totalizando R\$ 2.941.874 (R\$ 2.336.914 em 31 de dezembro de 2023).

## 11 Condições para emissões e amortizações

A Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo pode realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimentos e observado que: I. O valor de cada nova cota deve ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, não sendo permitidas cotas fracionárias; III. Na nova emissão, os cotistas não podem ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; IV. As cotas objeto da nova emissão asseguram a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes; V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Arts. 30 e 31 da Instrução CVM nº 400; VI. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V acima não seja alcançado, a Administradora deve imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e VII. Não pode ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 4.831.566 cotas, ao valor nominal unitário de R\$ 123,51 (cento e vinte e três reais e cinquenta e um centavos), totalizando R\$ 596.747. No exercício findo em 31 de dezembro de 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.

## **12 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.

## **13 Negociação das cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGRU11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

| <b>Data</b> | <b>Valor da cota<br/>em 2024</b> | <b>Data</b> | <b>Valor da cota<br/>em 2023</b> |
|-------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 31/01/2024  | 139,64                           | 31/01/2023  | 118,74                           |
| 29/02/2024  | 136,80                           | 28/02/2023  | 114,30                           |
| 28/03/2024  | 136,39                           | 31/03/2023  | 115,22                           |
| 30/04/2024  | 135,45                           | 28/04/2023  | 122,89                           |
| 31/05/2024  | 129,85                           | 31/05/2023  | 125,30                           |
| 28/06/2024  | 129,64                           | 30/06/2023  | 132,36                           |
| 31/07/2024  | 127,55                           | 31/07/2023  | 132,50                           |
| 30/08/2024  | 127,59                           | 31/08/2023  | 132,53                           |

| Data       | Valor da cota |  | Data       | Valor da cota |  |
|------------|---------------|--|------------|---------------|--|
|            | em 2024       |  |            | em 2023       |  |
| 30/09/2024 | 121,53        |  | 29/09/2023 | 138,50        |  |
| 31/10/2024 | 121,00        |  | 31/10/2023 | 129,30        |  |
| 29/11/2024 | 115,52        |  | 30/11/2023 | 134,50        |  |
| 30/12/2024 | 117,93        |  | 28/12/2023 | 140,00        |  |

## 14 Rentabilidade

VEA 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 9,33% (14,74% no exercício findo 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 9,01% (11,04% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

## 15 Encargos debitados ao Fundo

|                                       | 2024          |             | 2023          |             |
|---------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                                       | Valores       | % (*)       | Valores       | % (*)       |
| Taxa de administração                 | 17.211        | 0,71        | 16.048        | 0,70        |
| Taxa de performance                   | 16.113        | 0,66        | 17.842        | 0,78        |
| Consultoria contábil/jurídica         | 1.243         | 0,05        | 1.166         | 0,05        |
| Assessoria Técnica                    | 300           | 0,01        | 128           | 0,01        |
| Auditoria e custódia                  | 711           | 0,03        | 805           | 0,04        |
| Taxa de fiscalização CVM              | 57            | -           | 57            | -           |
| CETIP                                 | 176           | 0,01        | 176           | 0,01        |
| Despesa com laudo de avaliação        | 579           | 0,02        | 398           | 0,02        |
| Outras despesas                       | 100           | 0,01        | 28            | -           |
| <b>Total despesas administrativas</b> | <b>36.490</b> | <b>1,49</b> | <b>36.648</b> | <b>1,60</b> |

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 2.426.767 (R\$ 2.285.290 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

## 16 Tributação

### a. Fundo

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

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

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

**b. Cotista**

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

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

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

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

## **17 Demandas judiciais**

Atualmente o Fundo é parte em cinco processos, sendo:

- (i) um mandado de segurança distribuído na 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná e, baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R\$ 719.
- (ii) um mandado de segurança distribuído na 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro e, baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R\$ 1.859.
- (iii) um mandado de segurança distribuído na Vara da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Serra e, baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R\$ 683.

- (iv) uma ação anulatória de débito fiscal distribuída na 2ª Vara da Fazenda Pública no Tribunal de Justiça de São Paulo e, baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R\$ 2.233.
- (v) um mandado de segurança distribuído na 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias de Juiz de Fora de Minas Gerais, o qual foi agravado e, baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R\$ 94.

## **18 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

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

## **19 Partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, além do pagamento das taxas de administração e de performance, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 8, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros com partes relacionadas.

## **20 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:

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 estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

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

| <u>Ativos</u>                                                  | <u>2024</u>           |                       |                         | <u>Consolidado</u>      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b>        | <b>Nível 2</b>        | <b>Nível 3</b>          | <b>Saldo total</b>      |
| Cotas de Fundos de Investimento                                | -                     | 49.203                | -                       | 49.203                  |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3   | 124.533               | -                     | -                       | 124.533                 |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 | -                     | -                     | 79.941                  | 79.941                  |
| Investimento em Sociedades de Propósito Específico             | -                     | -                     | 4                       | 4                       |
| Propriedades para Investimento                                 | -                     | -                     | 2.913.106               | 2.913.106               |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários                         | -                     | 120.618               | -                       | 120.618                 |
| Letras de Crédito Imobiliário                                  | -                     | 107.031               | -                       | 107.031                 |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b><u>124.533</u></b> | <b><u>276.852</u></b> | <b><u>2.993.051</u></b> | <b><u>3.394.436</u></b> |

| <u>Ativos</u>                                                  | <u>2023</u>           |                       |                         | <u>Consolidado</u>      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b>        | <b>Nível 2</b>        | <b>Nível 3</b>          | <b>Saldo total</b>      |
| Cotas de Fundos de Investimento                                | -                     | 129.204               | -                       | 129.204                 |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3   | 103.848               | -                     | -                       | 103.848                 |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 | -                     | -                     | 299.752                 | 299.752                 |
| Investimento em Sociedades de Propósito Específico             | -                     | -                     | 4                       | 4                       |
| Propriedades para Investimento                                 | -                     | -                     | 1.814.650               | 1.814.650               |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários                         | -                     | 160.569               | -                       | 160.569                 |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b><u>103.848</u></b> | <b><u>289.773</u></b> | <b><u>2.114.406</u></b> | <b><u>2.508.027</u></b> |

## 21 Riscos associados ao Fundo

### 21.1 Riscos de mercado

#### 21.1.1 *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 podem 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, podem trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### 21.1.2 *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 poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- i. taxas de juros;
- ii. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- i. flutuações cambiais;
- iii. inflação;
- ii. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- iv. política fiscal;
- iii. instabilidade social e política; e
- v. 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.

### **21.1.3 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.

## **21.2 Riscos relativos ao Fundo**

### **21.2.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos***

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também 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.

### **21.2.2 *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.

### **21.2.3 *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.

### **21.2.4 *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 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 será 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.

#### **21.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs**

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

- (ii) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, 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.

#### **21.2.6 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.

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

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

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

### **21.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira**

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

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

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

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

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

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

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implica em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo pode não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário tem direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários podem pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, pode ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo podem ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

### **21.3.3 Risco de desapropriação**

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

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

### **21.3.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária**

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

### **21.3.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos**

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

### **21.3.6 Risco de depreciação do investimento**

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

### **21.3.7 Risco de vacância**

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

### **21.3.8 Risco de sinistro**

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

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

#### **21.3.9 Riscos de despesas extraordinárias**

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

#### **21.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis**

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

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

#### **21.3.11 Risco da administração dos imóveis por terceiros**

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo pode ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

### **21.4 Gerenciamento de riscos**

#### **21.4.1 Risco de crédito**

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

#### **21.4.2 Risco de liquidez**

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

#### **21.4.3 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.

#### **21.4.4 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.

#### **21.4.5 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 recurso 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 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.

### **22 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.

### **23 Alterações estatutárias**

27/05/2024 – Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária deliberou de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, como gestor do Fundo, a substituição da Atual Administradora do Fundo por Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, como administrador e custodiante do Fundo, 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 18 de junho de 2024, a data de transferência do Fundo foi realizada em 21 de junho de 2024.

Dessa forma, a partir da abertura dos mercados nos quais as cotas do Fundo são negociadas do dia 24 de junho de 2024, primeiro dia útil após a Data de Transferência, o Fundo passará a ser denominado “Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, com o novo nome de pregão “FII HGRU PAX” e continuará com o mesmo código de negociação “HGRU11”.

## **24 Informações adicionais**

a) A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

b) Conforme fato relevante divulgado em 10 de janeiro de 2024, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Campo Largo, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90. O valor de venda do Imóvel foi de R\$ 5.400.

Conforme fato relevante divulgado em 04 de março de 2024 vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em continuidade ao Fato Relevante de 06 de dezembro de 2023, que a alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG (“CSAM RE”) para o Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”), nos termos do contrato firmado em 06 de dezembro de 2023 (“Transação”), foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, de forma definitiva, nesta data, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

Conforme fato relevante divulgado em 08 de março de 2024 o Fundo firmou nesta data o Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Opção de Compra e Outros Pactos, por meio do qual o Fundo se comprometeu ou tem a opção de adquirir, uma vez superadas determinadas condições, os seguintes ativos:

- (i) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Avenida Jorge Amado, s/n, Camaçari, Estado de Bahia (“Imóvel Camaçari”);

- (ii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Pres. Vargas, 5600, esquina da Rua Francisco Pereira Lago, Castanhal, Estado de Pará (“Imóvel Castanhal”);
- (iii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2511, Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba, Estado do Paraná (“Imóvel Curitiba”);
- (iv) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Carlos Roberto Costa, 180, Iguatu, Estado de Ceará (“Imóvel Iguatu”);
- (v) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Joaquim Teotônio Segurado, s/n, Plano Diretor Sul, Palmas, Estado de Tocantins (“Imóvel Palmas”);
- (vi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada União e Indústria, 870, Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel Petrópolis”);
- (vii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Dom Pedro I, E-630, Jardim Silvia Maria, Taubaté, Estado de São Paulo (“Imóvel Taubaté”);
- (viii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua Maria Genusir Soares, nº 308, Planalto, cidade de Arapiraca, Estado de Alagoas (“Imóvel Arapiraca”);
- (ix) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada Lagoa Patos (BR 030), km 6, Guanambi, Estado da Bahia (“Imóvel Guanambi”);
- (x) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rod. BR 364, s/n, Km 3,5, Bairro Aeroclube, Porto Velho, Estado de Rondônia (“Imóvel Porto Velho”);
- (xi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua São João, 2500, Floresta, Rio Branco, Estado do Acre (“Imóvel Rio Branco”);
- (xii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, 260, Angelim, São Luís, Estado do Maranhão (“Imóvel São Luís”);
- (xiii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Bandeirantes, nº 4.335, Bairro Jardim Bela Vista, Rondonópolis, Estado de Mato Grosso (“Imóvel Rondonópolis”); e
- (xiv) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Colombo, 9322, Maringá, Estado do Paraná (“Imóvel Maringá” e, quando referido em conjunto com o Imóvel Camaçari, Imóvel Castanhal, Imóvel Curitiba, Imóvel Iguatu, Imóvel Palmas, Imóvel Petrópolis, Imóvel Taubaté, Imóvel Arapiraca, Imóvel Guanambi, Imóvel Porto Velho, Imóvel Rio Branco, Imóvel São Luís, e Imóvel Rondonópolis, denominados como “Imóveis”).

O Fundo enviou uma proposta de aquisição dos ativos detidos direta e indiretamente pelo SPVJ em 26 de junho de 2023 (“Proposta”), tendo sido aprovada em assembleia geral de cotistas do SPVJ em 28 de julho de 2023 sem ressalvas. O Compromisso assinado na data de hoje abrange o negócio previsto na Proposta.

O compromisso contempla a transferência de todos os Imóveis por um valor total de aproximadamente R\$ 794.590. A transação será efetivada após o cumprimento de determinadas condições precedentes. Uma das condições é a captação de recursos pelo Fundo via oferta pública de cotas. A 5ª emissão de cotas do Fundo iniciou em 19 de julho de 2024 e foi encerrada em 29 de outubro de 2024.

Conforme fato relevante divulgado em 03 de abril de 2024, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em continuidade aos Fatos Relevantes de 06 de dezembro de 2023 e 04 de março de 2024, que trataram da alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG (“CSAM RE”) para o Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”), sobre o andamento da convocação das assembleias gerais extraordinárias dos Fundos (“AGEs”) que tratará sobre a transferência da gestão dos FIIs ao Pátria (“Transação”). Foi informado anteriormente que as convocações das AGEs seriam realizadas até a presente data, porém, em virtude de detalhes operacionais para viabilizar um amplo sistema de votação, com a coexistência de múltiplas formas de exercício do direito de voto pelos investidores, ainda serão necessários mais alguns dias para a realização das convocações.

A Administradora manterá os cotistas dos Fundos e o mercado em geral informados sobre eventuais novos desdobramentos relevantes no âmbito da Transação.

Conforme fato relevante divulgado em 16 de abril de 2024 o Fundo firmou nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças (“Compromisso”), por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições, 100% (cem por cento) dos imóveis detidos pelo MINT, conforme descritos abaixo:

- (i) Una Aimorés: Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel, localizado na Rua dos Aimorés, nº 1451, Lourdes, Belo Horizonte – MG;
- (ii) Escola Parque: Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel, localizado na Rua Pedra de Itaúna, nº 111, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ;
- (iii) Escola Mascote II: Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel, localizado na Rua Gustavo da Silveira, nº 164, Vila Santa Catarina, São Paulo – SP;
- (iv) Colégio POP: Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel, localizado na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, nº 18, São Miguel Paulista, São Paulo – SP.

O preço de aquisição toma por base o valor de R\$ 112.500 para 100% (cem por cento) dos Ativos (“Valor Base”), detidos direta e indiretamente pelo MINT, considerando os valores referentes ao preço de venda e compra dos ativos e da assunção de obrigações em operações de securitização firmadas pelo MINT e relacionadas aos Ativos.

Conforme fato relevante divulgado em 18 de junho de 2024 o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra. Sob Condições Suspensivas e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual se comprometeu a vender, desde que cumpridas determinadas condições, o imóvel localizado na Rodovia BR 364, nº 9.150, bairro Aeroclube, cidade de Porto Velho, estado de Rondônia. O Imóvel é atualmente de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo (“SPVJ”). Conforme informado em fato relevante publicado no dia 8 de março de 2024, bem como em fatos relevantes complementares relacionados à operação de compra da totalidade dos ativos detidos pelo SPVJ, a aquisição do Imóvel pelo HGRU faz parte de uma operação ainda em andamento.

Quando essa primeira aquisição for concluída, com a escrituração da venda do Imóvel pelo SPVJ em favor do Fundo, observadas as condições precedentes pactuadas naquele negócio, será implementada a venda ora anunciada do Imóvel pelo Fundo ao novo adquirente, desde que observadas as demais condições do CVC.

Conforme fato relevante divulgado em 18 de junho de 2024 o Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em 21 de junho de 2024, haverá rebalanceamento de carteira de índice internacional, com possível ajuste de composição da carteira, da qual o Fundo é parte. Esse rebalanceamento acontece de forma periódica, conforme metodologia do índice, tendo ocorrido pela última vez em 15 de março de 2024.

Conforme fato relevante divulgado em 27 de junho de 2024 o Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“SPA”) por meio do qual se comprometeu a adquirir a totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico (“SPE”) que detém 23 (vinte e três) imóveis comerciais de perfil varejista (“Imóveis”) com estrutura e condições melhor detalhadas abaixo. O valor a ser desembolsado pelo Fundo para aquisição da SPE e, conseqüentemente, dos Imóveis, é de R\$ 223.000 (“Preço”). A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no SPA, entre elas a conclusão das diligências jurídica, técnica e ambiental que estão sendo realizadas nos Imóveis.

Conforme fato relevante divulgado em 12 de julho de 2024 o Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo e o Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 (“MINT” ou “Vendedor”) firmaram um Aditamento ao Instrumento de Compromisso de Compra e Venda (“Aditamento”), por meio do qual ajustaram as condições previstas no Compromisso de Compra e Venda assinado entre ambos no dia 16 de abril de 2024 (“Compromisso”), para prever a exclusão do imóvel Escola Mascote II, localizado na Rua Gustavo da Silveira, nº 164, Vila Santa Catarina, São Paulo – SP, em razão do exercício do direito de preferência pela locatária do referido imóvel.

Assim, o Aditamento previu que o Valor Base do negócio passou a ser de R\$ 97.114 para a aquisição de 100% (cem por cento) dos demais ativos do MINT, listados abaixo: (i) Una Aimorés: Localizado na Rua dos Aimorés, 1451, Lourdes, Belo Horizonte – MG; (ii) Escola Parque: Localizado na Rua Pedra de Itaúna, 111, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ; (iii) Colégio POP: Localizado na Praça Pe., Aleixo Monteiro Mafra, 18, S. Miguel Paulista, São Paulo – SP.

Conforme fato relevante divulgado em 12 de setembro de 2024 o Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Instrumento de Compromisso de Compra e Venda (“Compromisso”) por meio do qual se comprometeu a adquirir, desde que cumprida determinada condição precedente, 100% (cem por cento) do imóvel denominado Paulista 2.000 localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme descrito abaixo.

Paulista 2.000: Ativo monousuário com destinação educacional, possuindo o total de 6.089 m<sup>2</sup> (seis mil e oitenta e nove metros quadrados) de área construída locável, endereço na Avenida Paulista, nº 1.980/1.992 (antigo número 2.000), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóvel”).

A aquisição do Imóvel, desde que cumprida determinada condição precedente, será concluída pelo valor total de R\$ 71.997, equivalente a R\$ 11.825/m<sup>2</sup> (onze mil, oitocentos e vinte e cinco reais por metro quadrado).

Conforme fato relevante divulgado em 17 de setembro de 2024 o Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em 20 de setembro de 2024, haverá rebalanceamento de carteira de índice internacional, com possível ajuste de composição da carteira, da qual o Fundo é parte. Esse rebalanceamento acontece de forma periódica, conforme metodologia do índice, tendo ocorrido pela última vez em 21 de junho de 2024.

Conforme fato relevante divulgado em 17 de setembro de 2024 o Fundo, vem, em continuidade aos fatos relevantes publicados pelo HGRU em 26 de junho de 2023, 14 de julho de 2023 e 8 de março de 2024 (“Fatos Relevantes Anteriores”), no âmbito da transação com o SPVJ, informar aos cotistas e ao mercado em geral que as partes assinaram o Aditamento ao Contrato de Compromisso de Venda e Compra (“Aditamento”) por meio da qual o Fundo formalizou o adiantamento de preço de aquisição no montante de R\$ 20.000, pagos nesta data.

O adiantamento realizado na data de hoje tem a finalidade de levantar caixa para que o SPVJ possa cumprir com suas obrigações no contexto da transação sem a necessidade de chamar capital dos investidores SPVJ, o que poderia retardar a conclusão do negócio pactuado com o Fundo no Compromisso. Caso a operação não seja concluída, o SPVJ estará obrigado a restituir o valor pago pelo Fundo, nos termos do Aditamento.

Ainda no contexto da transação do Fundo com o SPVJ, informamos que no dia 11 de setembro de 2024 o SPVJ publicou o edital de consulta formal para deliberação dos cotistas SPVJ acerca da não ocorrência da Cisão Maringá (termo definido nos Fatos Relevantes Anteriores), o que foi feito por solicitação do Fundo.

Conforme fato relevante divulgado em 25 de setembro de 2024 o Fundo vem, em complemento ao fato relevante publicado em 27 de junho deste ano, informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou um Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda de Ações (“Aditivo”) por meio do qual alterou condições de pagamento do negócio, prevendo também a exclusão do imóvel localizado na cidade de Campo Grande, estado do Mato Grosso do Sul, do portfólio detido pela SPE objeto de compra pelo Fundo, passando de 23 (vinte e três) para 22 (vinte e dois) imóveis comerciais de perfil varejista (“Imóveis”).

Em razão da exclusão do imóvel de Campo Grande, que foi excluído do negócio por força do exercício de preferência na aquisição do imóvel por terceiro, o valor total a ser desembolsado pelo Fundo para aquisição da SPE, e consequentemente dos Imóveis, passou a ser R\$ 189.540.

Além da exclusão do imóvel Campo Grande, a forma de pagamento foi ajustada para contemplar alteração do montante e prazo para pagamento da Parcela de Confirmação, conforme definida no Fato Relevante Anterior, bem como a inclusão da projeção de inflação a incidir sobre os pagamentos à prazo, e também já refletido no Preço.

Nesta data e contra a assinatura do Aditivo, o Fundo efetivou o pagamento de uma complementação do Sinal pago em 27 de junho deste ano, desembolsando o montante adicional de R\$ 25.000 à vendedora. Com este pagamento, até o momento, o Fundo desembolsou a soma de R\$ 91.000 a título de sinal e princípio de pagamento.

Conforme fato relevante divulgado em 26 de setembro de 2024 o Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra Sob Condições Suspensivas e Outros Pactos (“Compromisso”) por meio do qual se comprometeu a vender, desde que cumpridas determinadas condições, o imóvel localizado na Avenida Capitão Índio Bandeira, nº 1.421, cidade de Campo Mourão, estado do Paraná (“Imóvel”).

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total R\$ 6.922 (“Preço”), a ser recebido da seguinte forma:

- (i) Parcela de Sinal: R\$ 1.323 recebida pelo Fundo nesta data;
- (ii) Parcela de Confirmação: R\$ 2.000, em até 06 (seis) meses desta data, desde que as condições suspensivas do Compromisso tenham sido superadas;
- (iii) Saldo do Preço: R\$ 3.600, por meio de 18 (dezoito) prestações mensais, iguais e sucessivas, no valor unitário de R\$ 200 vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias contados da data do pagamento da Parcela de Confirmação, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até final liquidação.

Conforme fato relevante divulgado em 11 de outubro de 2024 o Fundo, vem, em continuidade aos fatos relevantes publicados pelo HGRU em 26 de junho de 2023, 14 de julho de 2023, 8 de março de 2024 e 17 de setembro de 2024 (“Fatos Relevantes Anteriores”), no âmbito da transação com o SPVJ, informar aos cotistas e ao mercado em geral que as partes assinaram o Termo de Fechamento (“Fechamento”) por meio do qual o Fundo o fundo concluiu a compra dos ativos descritos abaixo:

- (i) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Avenida Jorge Amado, s/n, Camaçari, Estado da Bahia, locado para o Assai Atacadista;
- (ii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Pres. Vargas, 5600, esquina da Rua Francisco Pereira Lago, Castanhal, Estado do Pará, locado para o Assai Atacadista;
- (iii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2511, Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba, Estado do Paraná, locado para o Assai Atacadista;
- (iv) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Carlos Roberto Costa, 180, Iguatu, Estado do Ceará, locado para o Assai Atacadista;
- (v) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Joaquim Teotônio Segurado, s/n, Plano Diretor Sul, Palmas, Estado do Tocantins, locado para o Assai Atacadista;
- (vi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada União e Indústria, 870, Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro, locado para o Assai Atacadista;
- (vii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Dom Pedro I, E-630, Jardim Silvia Maria, Taubaté, Estado de São Paulo, locado para o Assai Atacadista;
- (viii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua Maria Genusir Soares, nº 308, Planalto, Arapiraca, Estado de Alagoas, locado para o Assai Atacadista;

- (ix) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada Lagoa Patos (BR 030), km 6, Guanambi, Estado da Bahia, locado para o Assai Atacadista;
- (x) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rod. BR 364, s/n, Km 3,5, Bairro Aeroclube, Porto Velho, Estado de Rondônia, locado para o Mineirão;
- (xi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua São João, 2500, Floresta, Rio Branco, Estado do Acre, locado para o Mineirão;
- (xii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, 260, Angelim, São Luis, Estado do Maranhão, locado para o Assai Atacadista;
- (xiii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Bandeirantes, nº 4.335, Bairro Jardim Bela Vista, Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, locado para o Assai Atacadista;

Conforme fato relevante divulgado em 15 de outubro de 2024 o Fundo, vem, em complemento aos fatos relevantes publicados em 27 de junho e 25 de setembro deste ano (“Fatos Relevantes Anteriores”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Termo de Fechamento do Contrato de Compra e Venda de Ações (“Termo de Fechamento”) por meio do qual concluiu a aquisição da Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) que detém 22 (vinte e dois) imóveis comerciais de perfil varejista (“Imóveis”). O volume financeiro total para aquisição dos Imóveis é de R\$ 189.540.

Conforme fato relevante divulgado em 21 de outubro de 2024 o Fundo, vem, em complemento ao fato relevante publicado em 12 de setembro de 2024 (“Fato Relevante Anterior”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou a Escritura de Compra e Venda (“Escritura”) por meio do qual concluiu a aquisição do imóvel com endereço na Avenida Paulista, nº 1.980/1.992 (antigo número 2.000), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Conforme fato relevante divulgado em 25 de outubro de 2024 o Fundo, vem, em continuidade aos fatos relevantes publicados em 26 de junho de 2023, 27 de junho de 2023, 16 de abril de 2024 e 12 de julho de 2024 (“Fatos Relevantes Anteriores”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo e o Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 (“MINT” ou “Vendedor”), firmaram as escrituras públicas de cessão e de venda e compra (“Escrituras”), por meio das quais o Fundo concluiu a aquisição dos ativos descritos abaixo (“Imóveis” ou “Ativos”):

- (i) Una Aimorés: Localizado na Rua dos Aimorés, 1451, Lourdes, Belo Horizonte – MG, com área bruta locável de 9.738 m<sup>2</sup> (nove mil, setecentos e trinta e oito metros quadrados);
- (ii) Escola Parque: Localizado na Rua Pedra de Itaúna, 111, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, com área bruta locável de 5.588 m<sup>2</sup> (cinco mil, quinhentos e oitenta e oito metros quadrados);
- (iii) Colégio POP: Localizado na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, 18, São Miguel Paulista, São Paulo – SP, com área bruta locável de 4.225,76 m<sup>2</sup> (quatro mil, duzentos e vinte e cinco virgula setenta e seis metros quadrados);

Os documentos da transação previam que o valor base do negócio seria de R\$ 97.114 para a aquisição de 100% (cem por cento) Imóveis.

Após Assembleia Geral Extraordinária convocada pelo Vendedor em razão de solicitação feita pelo Fundo, assembleia esta que ocorreu em 10 de outubro de 2024 (“AGC”), foi deliberada pelos cotistas do MINT a aprovação de uma dedução do preço dos Imóveis no montante de R\$ 4.500, em razão de regularizações e contingências identificados pelo Fundo durante as diligências realizadas pelos assessores e time de gestão do Fundo.

Considerando a dedução deliberada na AGC, o valor final assumido ou pago pelo Fundo na transação foi de R\$ 92.614 (“Preço Final”), equivalente a R\$ 4.736,84 (quatro mil setecentos e trinta e seis e oitenta e quatro centavos) por metro quadrado, considerando a Área Bruta Locável total dos Imóveis, de 19.551,76 m<sup>2</sup> (dezenove mil, quinhentos e cinquenta e um virgula setenta e seis metros quadrados).

Conforme fato relevante divulgado em 29 de novembro de 2024 o Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“Compromisso”) por meio do qual se comprometeu a vender o imóvel localizado na cidade de São José do Rio Pardo, estado de São Paulo, na Praça Capitão Vicente Dias, nº 135, Centro, CEP 13.720-000, objeto da Matrícula nº 2.929, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José do Rio Pardo/SP (“Imóvel”) e que, nesta data, recebeu a primeira parcela do Preço, conforme descrita adiante.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total R\$ 8.500 (“Preço”), a ser recebido da seguinte forma:

- (i) Parcela CVC: R\$ 4.250, recebido pelo Fundo nesta data;
- (ii) Saldo do Preço: R\$ 4.250, a ser recebido quando da lavratura da Escritura de Compra e Venda (“Escritura”).

Conforme fato relevante divulgado em 12 de dezembro de 2024 o Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em 20 de dezembro de 2024, haverá rebalanceamento de carteira de índice internacional, com possível ajuste de composição da carteira, da qual o Fundo é parte. Esse rebalanceamento acontece de forma periódica, conforme metodologia do índice, tendo ocorrido pela última vez em 20 de setembro de 2024.

Conforme fato relevante divulgado em 18 de dezembro de 2024 o Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo), em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, pela empresa Colliers Technical Services LTDA, resultando em valor 3,06% (três inteiros e seis centésimos por cento) superior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

## **25 Eventos subsequentes**

Conforme fato relevante divulgado em 28 de janeiro de 2025 o Fundo vem, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 18 de junho e 11 de outubro de 2024, informar aos cotistas e ao mercado em geral que foram cumpridas as condições previstas no CVC, de modo que o Fundo firmou nesta data a Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda do imóvel localizado a Rodovia BR 364, nº 9.150, bairro Aeroclube, cidade de Porto Velho, estado de Rondônia.

Em contrapartida à alienação do Imóvel, o Fundo recebeu nesta data o valor de R\$ 21.000, equivalente a R\$ 2.732,63/m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e trinta e dois reais e sessenta e três centavos por metro quadrado).

O preço de venda do Imóvel é 19,5% (dezenove vírgula cinco por cento) superior ao valor investido, e a taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 139,5% (cento e trinta e nove vírgula cinco por cento).

Conforme fato relevante divulgado em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo informou naquela data a Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda do imóvel localizado em Ibiporã, Estado do Paraná pelo valor de R\$ 4.936. A venda gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.360.

\* \* \*

Rodrigo de Godoy  
Diretor

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