

Pátria Escritórios Fundo
de Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

(Anteriormente Denominado: CSHG Real Estate –
Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55
Gerido pelo Pátria Investimentos Ltda.
CNPJ: 12.461.756/0001-17

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

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administradora e a Gestora do

Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente Denominado: CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) (administrado pelo Banco Genial S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como 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 Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 6)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em imóveis classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.731.250 mil, que são mensurados pelos seus respectivos valores justos, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem como as incertezas em relação à realização dessas propriedades para investimento, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizadas na preparação dos laudos; • Recálculo com auxílio dos nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

Fornecemos também à administração declaração 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 a administração, 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, 26 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa					Passivo	Nota explicativa				
		2024	% PL	2023	% PL			2024	% PL	2023	% PL
Circulante		101.867	5,58	76.264	4,22	Circulante		25.799	1,41	34.318	1,90
Disponibilidades		5	0,00	268	-	Rendimentos a distribuir	8	9.224	0,51	14.181	0,78
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		27.481	1,51	50.088	2,76	Parcela de securitização a pagar - Aquisição de imóveis	6.1.4	10.811	0,59	10.635	0,55
Cotas de Fundos de Investimento	4.1.1	27.481	1,51	50.088	2,76	Benfeitorias a pagar		267	0,01	1.678	0,14
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		31.778	1,74	0	-	Compra FII a liquidar		2.215	0,12	-	-
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.1.2	31.778	1,74	-	-						
Provisões e contas a receber		42.603	2,33	25.908	1,44	Provisões e contas a pagar		3.282	0,18	7.824	0,44
Vendas de imóveis a receber	5,3	25.877	1,42	12.644	0,70	Taxa de administração	7,1	973	0,05	1.220	0,08
Contas a receber por aluguéis	5,1	19.776	1,08	18.533	1,02	Caução	4.1.1	1.753	0,10	3.372	0,15
(-) PDD aluguéis a receber	5,1	(6.348)	(0,35)	(8.440)	(0,47)	IPTU em aberto	5,2	6	0,00	3.052	0,17
Reembolso de condomínios a receber		772	0,04	-	-	Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário		200	0,01	-	-
Reembolso de IPTU	5,2	2.416	0,13	3.052	0,17	Outros		350	0,02	180	0,01
Multas	5,4	11.833	0,65	11.833	0,65						
(-) PDD Multas	5,4	(11.833)	(0,65)	(11.833)	(0,65)						
Outros valores a receber		110	0,01	119	0,01						
Demais valores a receber		110	0,01	119	0,01						
Não Circulante		1.792.168	98,19	1.823.767	100,64	Não Circulante		43.036	2,36	53.616	2,96
Vendas de imóveis a receber	5,3	8.705	0,48	3.065	0,17	Parcela de securitização a pagar - Aquisição de imóveis	6.1.4	43.036	2,36	53.616	2,96
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.1.3	52.211	2,86	-	-						
Investimento		1.731.252	94,85	1.820.702	104,86	Patrimônio líquido		1.825.200	100,00	1.812.097	100,00
Propriedades para Investimento		1.731.250	94,85	1.820.700	100,47	Cotas integralizadas	9,1	1.656.093	90,73	1.656.093	91,39
Imóveis Acabados	6	1.731.250	94,85	1.820.700	100,47	Lucros acumulados		169.107	9,27	156.003	8,61
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE		2	0,00	2	-						
Total do ativo		1.894.035	103,77	1.900.031	104,86	Total do passivo		1.894.035	103,77	1.900.031	104,86

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2024	2023
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		122.810	123.690
Receitas com multas contratuais de aluguéis		1.788	11.933
(-) PDD de aluguéis a receber		2.092	(2.357)
(-) PDD de multas		-	(11.833)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6.1.2	16.949	(5.377)
Correção monetária s/ parcela de venda de imóvel	6,1	2.475	4.624
Lucro/Prejuízo nas vendas de propriedade para investimento	6,1	17.113	(3.826)
Despesa com condomínios - imóveis para renda		(9.211)	(6.644)
Demais despesas com imóveis para renda		(1.296)	(1.709)
Juros e correção monetária das parcelas de securitização referente a aquisição de imóvel	6.1.4	(7.068)	(9.676)
Despesa com intermediação para locações		(3.182)	(3.372)
Despesas com IPTU		(2.432)	(2.673)
Despesas com outros impostos e taxas		(19)	(19)
Ajuste de cauções e outras garantias		(112)	(145)
Reversões do exercício anterior		-	807
Resultado líquido de propriedades para investimento		139.907	93.423
Ativos financeiros de natureza imobiliária		5.539	935
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	4.1.3	1.990	402
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.1.3	2.529	(402)
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.1.3	1	935
Valorização a preço de mercado de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		999	-
Provisão IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(200)	-
Lucro/Prejuízo com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(18)	-
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		238	-
Outros ativos financeiros		2.719	3.312
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4.1.1	2.719	3.312
Outras despesas/receitas		(15.939)	(16.759)
Taxa de administração	7, 14	(13.862)	(14.750)
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	14	(627)	(1.020)
Auditoria e custódia	14	(719)	(718)
Taxa de fiscalização CVM	14	(57)	(57)
Taxa CETIP	14	(187)	(178)
Outras despesas	14	(491)	(155)
Outras receitas		4	119
Lucro líquido dos exercícios		132.226	80.911

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.656.093	197.997	1.854.090
Lucro líquido do exercício		-	80.911	80.911
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(122.905)	(122.905)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.656.093	156.003	1.812.096
Lucro líquido do exercício		-	132.226	132.226
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(119.122)	(119.122)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.656.093	169.107	1.825.200

Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações do fluxo de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	121.835	121.246
Recebimento de multa e juros de aluguéis	1.511	157
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.607	-
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	2.719	3.212
Juros das parcelas de securitização referente aquisição de imóvel	(7.086)	(9.853)
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	238	-
Atualização monetária de caução	(112)	(145)
Pagamento de despesas com imóveis	(15.296)	(11.308)
Pagamento da taxa de administração	(14.108)	(14.812)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contábil/técnica	(766)	(895)
Pagamento de intermediação para locações/vendas	(3.182)	(3.373)
Pagamento de outros gastos operacionais	(1.194)	(1.410)
Caixa líquido das atividades operacionais	89.168	82.820
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda e SPE's	(10.386)	(13.883)
Benfeitorias em imóveis para renda	(17.619)	(21.372)
Custo de Aquisicao	-	(7)
Venda de imóveis para renda	122.551	114.558
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(35.071)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)	6.486	-
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(56.094)	-
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	2.999	935
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	796	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	13.660	80.231
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(124.081)	(121.723)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(124.081)	(121.723)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(21.252)	41.428
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3.1)	46.985	5.557
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3.1)	25.733	46.985

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente Denominado: CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Patria Escritórios - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), anteriormente denominado CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, foi constituído em 31 de julho de 2007 sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado. O Fundo é composto por uma única classe de cotas e possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.

A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 23 de outubro de 2007, a qual foi iniciada em 6 de novembro de 2007 e encerrada em 17 de abril de 2008, após distribuição de 40.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 6 de maio de 2008.

O Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

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

A gestão de riscos do Banco Genial S.A. (“Administradora”) tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 26 de março de 2025.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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, deduzido da caução dada pelos locatários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2 Instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

O Fundo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

3.2.3.1 *Mensurados ao valor justo por meio do resultado.*

3.2.3.2 *Mensurados ao custo amortizado.*

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

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.

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 mensurados ao custo amortizado, 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 fundos de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

3.3.1.2 *Cotas de Fundos 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 *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.

3.3.1.4 *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 2024.

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 e 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, exceto se a realização dos ativos contingentes for avaliada como praticamente certa.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 em 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.

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 6.

3.7.3 Provisões para devedores duvidosos – Contas a receber por Aluguéis/Reembolso:
As provisões para devedores duvidosos são lançadas quando há inadimplência de mais de três meses de determinado locatário/contrato, sendo provisionado 100% dos valores em atraso superior a este prazo, inclusive considerando as parcelas à vencer deste mesmo locatário/contrato inadimplente.

Em 31 de dezembro de 2024 há Provisão para Devedores Duvidosos no montante total de R\$ 6.348 (R\$ 8.440 em 31 de dezembro de 2023) e R\$ 11.833 referente a multas a receber (R\$ 11.833 em 31 de dezembro de 2023).

4 Aplicações financeiras

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

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2024		2023	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	384.590,730	27.481	767.701,576	49.506
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	-	31.843,832	582
Total	384.590,730	27.481	799.545,408	50.088

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e o 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 dos fundos é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do fundo investido Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI).

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, 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, o qual não conteve modificações.

As demonstrações financeiras do Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Fundos de Investimentos, 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, o qual não conteve modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 2.719 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 3.312) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui montante de R\$ 1.753 (R\$ 3.372 em 31 de dezembro de 2023) no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário (não possuía em 31 de dezembro de 2023):

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

			31 de dezembro de 2024		
Fundos listados com bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
ARCH Edifícios Corporativos FII	AIEC11	Lajes Corporativas	105.268	4.962	2,18
JS Real Estate Multigestão – FII	JSRE11	Híbrido	160.431	9.150	0,77
Kinea Oportunidades Real Estate FII	KORE11	Títulos e Val. Mob.	85.905	7.173	0,89
RBR Properties – FII	RBRP11	Híbrido	130.617	6.524	1,07
Rio Bravo Renda Corporativa FII	RCRB11	Lajes Corporativas	1.208	152	0,03
Santander Renda de Aluguéis FII	SARE11	Híbrido	1.042.873	3.817	1,13
Total			1.526.302	31.778	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

4.1.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía a seguinte composição (não possuía em 31 de dezembro de 2023):

	Título	Securitizadora	Vencimento	Lastro	Juros a.a. (*)	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2024
1	CRI	Habitasec Securitizadora S.A.	23/09/2036	19I0737681	1,40%	CDI	22.326
2	CRI	Opea Securitizadora S.A.	24/11/2027	22K1202808	2,00%	CDI	19.964
3	CRI	Opea Securitizadora S.A.	12/12/2031	19L0987016	2,20%	CDI	9.921
Total							52.211

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

1. O CRI tem como lastro os créditos imobiliários devidos pela devedora Calila Administração e Comércio S.A., CNPJ sob o nº 07.204.217/0003-24, para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Seu foco principal de atuação é de atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica. Essa operação é baseada no risco corporativo da Devedora e conta com as garantias como Fundo de Reserva, Penhor de Cotas e a Fiança, Alienação Fiduciária do Imóvel, Hipoteca e Cessão Fiduciária. O CRI foi emitido em 23 de setembro de 2019, sendo adquirido pelo Fundo com a taxa CDI + 1,4% ao ano. Não há classificação de risco.
2. O CRI tem como lastro os créditos imobiliários devidos pelo devedor PDC III Fundo de Investimento Imobiliário – FII, CNPJ sob o nº 45.742.299/0001-98, para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 74ª emissão da Opea Securitizadora S.A. O CRI conta com as garantias como Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis e o Fundo de Reserva. O CRI foi emitido em 18 de novembro de 2022, sendo adquirido pelo fundo com a taxa CDI + 2% ao ano. Não há classificação de risco.

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

3. O CRI tem como lastro os créditos imobiliários devidos pela devedora Natural One S.A. CNPJ sob o nº 08.192.116/0001-81, para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 229ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.(RB Capital Companhia de Securitização). O CRI conta com as garantias como Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa e Alienação Fiduciária de Imóveis. O CRI foi emitido em 16 de dezembro de 2019, sendo adquirido pelo fundo com a taxa CDI + 2,20% ao ano. Não há classificação de risco.

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 podem ser assim demonstradas:

31/12/2024

Saldo inicial

-

Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários – CRI	56.094
Apropriação de rendimentos de certificados recebíveis imobiliários – CRI	1.990
Valorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	2.529
Amortizações recebidas de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(796)
Juros recebidos de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(4.607)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(2.999)

Saldo final

52.211

5 Contas a receber

5.1 Aluguéis a receber - compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 19.776 referente a contas a receber de aluguéis, sendo R\$ 10.112 de aluguéis vencidos e R\$ 9.664 de aluguéis a vencer (em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$ 18.533, sendo R\$ 8.286 de aluguéis vencidos e R\$ 10.247 de aluguéis a vencer).

Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante total de R\$ 6.348 (R\$ 8.440 em 31 de dezembro de 2023) referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores.

	2024	2023
Contas a receber por aluguéis	19.776	18.533
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2020	(469)	(469)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2022	(5.750)	(5.750)

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	2024	2023
(-) PDD alugueis a receber - vencidos em 2023	(129)	(2.221)
Total de PDD alugueis a receber	(6.348)	(8.440)

5.2 Reembolso de despesas - compreendem despesas de condomínio, IPTU e seguro pagas pelo Fundo a serem reembolsados pelos locatários.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou um depósito judicial no montante de R\$ 3.052 referente a saldos de IPTU em aberto.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 2.416 (R\$ 3.052 em 31 de dezembro de 2023) referente a depósito judicial por conta de IPTU a receber.

Nesta mesma data não há provisão para devedores referente a reembolsos não recebidos e vencidos de exercícios anteriores.

5.3 Parcelas a receber na venda de imóveis - compreendem parcelas a receber referente a venda de imóveis.

As parcelas a receber na venda de imóveis são referentes aos imóveis:

Centro Empresarial Dom Pedro alienado em 10 de abril de 2023. O valor total de venda foi de R\$ 30.500. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 32.529, a alienação gerou um prejuízo em regime de caixa de R\$ 2.029. Todas as parcelas serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada da data da alienação até o efetivo pagamento. O valor já recebido foi de R\$ 29.482, sendo R\$ 579 apropriado de correção monetária das parcelas a prazo, faltando receber R\$ 2.038 que será recebido em parcelas mensais de R\$ 1.000, corrigidas, com previsão da última parcela em fevereiro de 2025.

Condomínio Edifício Faria Lima alienado em 14 de março de 2024. O valor total de venda foi de R\$ 95.000. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 51.659, a alienação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 43.340. Todas as parcelas serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada da data da alienação até o efetivo pagamento. O valor já recebido foi de R\$ 63.184, faltando receber R\$ 33.115, sendo R\$ 31.816 das parcelas de venda e R\$ 1.299 da correção monetária.

Além disso, o Fundo recebe um valor adicional de R\$ 1.286 referente a reembolso de condomínio do Edifício Faria Lima, sendo R\$ 514 já recebido e a diferença de R\$ 772 faltando receber, conforme registrado na rubrica 'Reembolso de condomínios a receber' no Balanço Patrimonial.

Condomínio Brasilinterpart alienado em 2 de dezembro de 2024. O valor total de venda foi de R\$ 1.949. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 1.228, a alienação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 721. Todas as parcelas serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada da data da alienação até o efetivo pagamento. O valor já recebido foi de R\$

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

195, faltando receber R\$ 1.763, sendo R\$ 1.754 das parcelas de venda e R\$ 9 da correção monetária.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui um adiantamento de (R\$ 2.334) referente a venda do imóvel Edifício Alegria.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 34.582 referente as parcelas a receber na venda de imóveis, (em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$ 15.709), corrigidas monetariamente.

5.4 Multas a receber - compreendem as multas a receber referente a quebras contratuais ou por atrasos nos pagamentos.

A multa de R\$ 11.833 presente no balanço patrimonial é referente ao não cumprimento das obrigações e prazos da construtora contratada para as obras de retrofit e expansão no edifício Martiniano.

Há o lançamento do valor total da devida multa em Provisão de Devedores Duvidosos ("PDD") pois a empresa contratada realizou o pedido de recuperação judicial, ajuizado em 10 de julho de 2023, sendo o pedido do credor reconhecido e listado na Classe III - Credores Quirografários na relação de credores que trata o art. 7º, § 2 da lei 11.101/2005.

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente Denominado: CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

6 Propriedades para investimento

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2023		Movimentação em 2024					Saldo em 31/12/2024	
	Valor justo	% de participação	(Alienação) de imóveis	Resultado na venda de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Custo de Aquisição	Benfeitoria (*)	Valor justo	% de participação
Centro Empresarial Teleporto	19.300	5,55%	-	-	(835)	-	35	18.500	5,55%
Conjunto Transatlântico	7.400	6,94%	-	-	(720)	-	20	6.700	6,94%
Centro Empr. São Paulo – Cenesp	9.300	1,43%	-	-	(590)	-	90	8.800	1,43%
Edifício Brasilinterpart	1.600	1,72%	(1.949)	349	-	-	-	-	-
Edifício Paulista Star**	206.800	100,00%	-	-	6.056	-	(56)	212.800	100,00%
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	32.100	40,00%	-	-	2.076	-	423	34.599	40,00%
Edifício Faria Lima	91.100	18,69%	(a) (96.286)	3.864	1.286	-	36	-	0,00%
Edifício Berrini One	211.300	33,14%	-	-	2.746	-	554	214.600	33,14%
Edifício Antônio das Chagas	29.100	100,00%	(42.000)	12.900	-	-	-	-	-
Edifício Alegria	54.900	100,00%	-	-	164	-	36	55.100	100,00%
Edifício Martiniano	271.800	100,00%	-	-	27.851	-	7.949	307.600	100,00%
Edifício Jatobá	99.800	50,00%	-	-	(6.157)	-	307	93.950	50,00%

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Edifício Guaíba	55.200	100,00%	-	-	(8.947)	-	1.347	47.600	100,00%
Edifício Prado Velho	38.800	100,00%	-	-	800	-	-	39.600	100,00%
Centro Empresarial Sêneca	272.600	100,00%	-	-	(2.569)	-	5.170	275.201	100,00%
Edifício Taboão	49.300	100,00%	-	-	(1.700)	-	-	47.600	100,00%
Edifício Chucrí Zaidan	370.300	100,00%	-	-	(2.512)	-	812	368.600	100,00%
Total	1.820.700	-	(140.235)	(17.113)	16.949	-	16.723	1.731.250	-

(*) O montante total de R\$ 16.723 compõe o saldo de R\$ 17.620 de benfeitorias realizadas em imóveis para renda, conforme apresentado na demonstração do fluxo de caixa, com um adicional de R\$ 897 referente as benfeitorias previstas que estavam provisionados na carteira conforme apresentado no balanço patrimonial como benfeitorias a pagar.

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente Denominado: CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Alienação de imóveis

- (a) Conforme divulgado no fato relevante de 14 de março de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual formalizou a venda dos conjuntos comerciais nºs 601, 602, 701, 702 e determinadas vagas de garagem e (ii) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais nºs 801, 802, 901, 902, 1001, 1002 e determinadas vagas de garagem, todos do Condomínio Edifício Faria Lima, situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O preço total a ser recebido pelo fundo em razão da venda dos Imóveis é de R\$ 95.000, sendo que o preço atribuído para a venda dos Imóveis Escritura é de R\$ 38.000, enquanto a alienação dos Imóveis CVC se dará pelo preço de R\$ 57.000. O recebimento do Preço de Venda ocorrerá da seguinte forma: (i) Preço Imóveis Escritura: R\$ 38.000 recebidos naquela data a título de pagamento integral dos Imóveis Escritura; (ii) Primeira Parcela CVC: R\$ 14.250 recebidos pelo Fundo naquela data a título de primeira parcela dos Imóveis CVC; (iii) Saldo do Preço CVC: R\$ 42.750, a serem recebidos em 4 prestações semestrais, iguais e sucessivas, no valor unitário de R\$ 10.688, com vencimento no mesmo dia após 6 meses daquela data, e as demais, com vencimento no mesmo dia a cada 6 meses, até efetivo e final pagamento, sendo que à última parcela será adicionado o reembolso pelo caixa livre existente nas contas do condomínio, proporcional aos Imóveis CVC, explicado adiante.

O Fundo transferiu a sua propriedade a Compradora, cujo valor contábil era o total de R\$ 91.136, auferindo lucro contábil de R\$ 3.864.

- (b) Conforme divulgado no fato relevante de 08 de novembro de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) por meio da qual concluiu a venda de um edifício detido pelo Fundo, localizado na Rua Antônio das Chagas, nº 1.657, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, integralmente vago (“Imóvel”).

Em contrapartida à venda do Imóvel, o Fundo recebeu, naquela data, o valor de R\$ 42.000 (“Preço de Venda”), equivalente a R\$ 8.709,34/m² (oito mil, setecentos e nove reais e trinta e quatro centavos por metro quadrado). O Imóvel foi adquirido em 3 de dezembro de 2012, e o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição e benfeitorias, foi de R\$ 38.321, equivalente a R\$ 7.946,42/m² (sete mil, novecentos e quarenta e seis reais e quarenta e dois centavos por metro quadrado).

O Preço de Venda do Imóvel é 10% (dez por cento) superior ao valor investido e 44% (quarenta e quatro por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2023. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 8,7% (oito vírgula sete por cento).

A posse do Imóvel foi transmitida à compradora naquela data. Assim, a partir daquela data, a compradora será a responsável por todos os impostos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos relativos ao Imóvel.

- (c) Conforme divulgado no fato relevante de 02 de dezembro de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, firmou Compromisso de Compra e Venda (“Compromisso”) por meio do qual se comprometeu a vender o conjunto comercial 61 do Edifício Brasilinterpart, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, Cidade Monções, CEP 04.578-000 (“Imóvel”).

A alienação do Imóvel se deu pelo preço total R\$ 1.949 (“Preço”), a ser recebido da seguinte forma: (i) Parcela CVC: R\$ 195, recebido pelo Fundo naquela data em função da assinatura do Compromisso; (ii) Saldo do Preço: R\$ 1.754, a ser pago em 9 (nove) parcelas mensais no valor base de R\$ 195 cada, tendo a primeira parcela vencimento no mesmo dia do mês subsequente à data de pagamento da Parcela CVC. Todas as parcelas do Saldo do Preço acima serão objeto de atualização pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE apurada desde a data de assinatura do Compromisso até a data de sua efetiva quitação. O Preço a ser recebido pelo Fundo equivale a R\$ 6.326,15/m² (seis mil, trezentos e vinte e seis reais e quinze centavos por metro quadrado).

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

O Preço de venda do Imóvel é 58,7% (cinquenta e oito inteiros e sete décimos por cento) superior ao valor investido, 21,8% (vinte e um inteiros e oito décimos por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2023 e 42,4% (quarenta e dois inteiros e quatro décimos por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2022. A taxa interna de retorno anualizada da transação – que foi afetada pelas despesas atreladas à persistente vacância no Imóvel – é de aproximadamente 0,04% (zero vírgula zero quatro por cento).

A posse do Imóvel foi transmitida à compradora nesta data. Assim, a partir de hoje, a compradora será responsável por todos os impostos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos relativos ao Imóvel. Adicionalmente, dado que o Imóvel está vago, o Fundo não deixará de receber receita de aluguel em função da venda do Imóvel.

6.1.1 Descrição das propriedades para investimento

Edifício Chucri Zaidan

100% do imóvel (21.906 m² de área privativa)

Avenida Chucri Zaidan, nº 2.460, na Vila Cordeiro, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Martiniano

100% do imóvel - 22 unidades (17.600 m² de área privativa)

Rua Martiniano de Carvalho, nº 851, Bela Vista, na Capital do Estado de São Paulo.

Centro Empresarial Sêneca

100% do imóvel (21.100 m² de área privativa)

Rua Braz Leme, nº 1000, Santana, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Berrini One

33,14% do imóvel - 15 unidades (10.794 m² de área privativa).

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Paulista Star

100% do imóvel - 16 unidades (10.592,91 m² de área privativa).

Alameda Campinas, nº 1.070, Jardim Paulista, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Jatobá

50,00% das Lojas 1 e 2, 101 a 1402 (2 conjuntos por andar) (16.289 m² de área privativa).

Alameda Araguaia, nº 2.550, e Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 939, em Tamboré, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Edifício Alegria

100% do imóvel (19.049,00 m² de área privativa)

Rua Alegria, 96 Brás, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Guaíba

100% do imóvel. (10.660,66 m² de área privativa).

Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

Edifício Taboão

100% do imóvel (16.448,26 m² de área construída).

Rua José Maria, 80, no município de Taboão da Serra, no Estado de São Paulo.

Edifício Faria Lima

0% do imóvel. Imóvel alienado em 14 de março de 2024

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Edifício Prado Velho
100% do imóvel (7.708,00 m² de área privativa).
Rua Francisco Nunes, nº 1.395, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná.

Edifício Roberto Sampaio Ferreira
40% do imóvel, Conjuntos 51, 111, 121, 141, 151 e 161 (3.519,90 m² de área privativa).
Rua Flórida, nº 1.595, na Berrini, na Capital do Estado de São Paulo.

Centro Empresarial Teleporto
5,55% do imóvel, Conjuntos 601, 602, 603, 604, 605 e 606 (2.309,86 m² de área privativa).
Av. Presidente Vargas, nº 3.131, na Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Centro Empresarial São Paulo - Cenesp
1,43% do imóvel, 1º andar do Bloco E - (2 unidades) (2.844,05 m² de área privativa).
Av. Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bairro Jardim São Luís, Santo Amaro, na Capital do Estado de São Paulo.

Conjunto Transatlântico
6,94% do imóvel, Conjuntos 61, 62 e 64 (1.578,54 m² de área privativa)
Rua Verbo Divino, nº 1488, na Chácara Santo Antonio, na Capital do Estado de São Paulo.

6.1.2 Valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2024, estão registradas ao valor justo com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitidos em 18 de dezembro de 2024, com dados de 1 de novembro de 2024. Entre 30 de novembro e 31 de dezembro de 2024, a administração avaliou eventos de distratos de contratos de locação, novos locatários, etc, que pudessem impactar a avaliação dos respectivos valores justos dos imóveis. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Para o Edifício Alegria houve alteração no método de avaliação para considerar a venda do imóvel e o recebimento futuro com base em condições previstas no respectivo contrato. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração dos laudos:

Imóvel	2024 Taxa de Desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Edifício Berrini One	7,50% - 8,50% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	7,75% - 8,75% a.a.	7,75% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	8,50% - 9,50% a.a.	8,25 a.a.	10 anos
Edifício Alegria	18% a.a.	-	10 anos
Edifício Gualba	10,00% - 11,00% a.a.	9,50 a.a.	10 anos
Edifício Taboão	10,50% - 11,50% a.a.	10,00% a.a.	10 anos
Edifício Prado Velho	9,25% - 10,25% a.a.	9,00% a.a.	10 anos
Edifício Antônio das Chagas	9,00% - 10,00% a.a.	8,50% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	8,50% - 9,50% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Teleporto	9,75% - 10,75% a.a.	9,25% a.a.	10 anos
Centro Empresarial São Paulo (Cenesp)	9,50% - 10,50% a.a.	9,50% a.a.	10 anos
Conjunto Transatlântico	9,25% - 10,25% a.a.	8,75% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	8,75% - 9,75% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Edifício Martiniano	7,75% - 8,75% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
Edifício Chucri Zaidan	7,75% - 8,75% a.a.	7,75% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Sêneca	8,25% - 9,25% a.a.	8,25% a.a.	10 anos

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

As Propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2023, estão registradas ao valor justo com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitido em 14 de dezembro de 2023. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Para o Edifício Alegria houve alteração no método de avaliação para considerar a venda do imóvel e o recebimento futuro com base em condições previstas no respectivo contrato. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração dos laudos:

Imóvel	2023		
	Taxa de Desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Edifício Berrini One	7,50% - 8,50% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	7,75% - 8,75% a.a.	7,75% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	8,25% - 9,25% a.a.	8,25 a.a.	10 anos
Edifício Alegria	18% a.a.	-	10 anos
Edifício Gualba	9,75% - 10,75% a.a.	9,25 a.a.	10 anos
Edifício Taboão	10,25% - 11,25% a.a.	9,75% a.a.	10 anos
Edifício Faria Lima	8,00% - 9,00% a.a.	8,00% a.a.	10 anos
Edifício Prado Velho	9,25% - 10,25% a.a.	9,00% a.a.	10 anos
Edifício Antônio das Chagas	9,00% - 10,00% a.a.	8,50% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	8,50% - 9,50% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Teleporto	9,50% - 10,50% a.a.	9,00% a.a.	10 anos
Centro Empresarial São Paulo (Cenesp)	9,50% - 10,50% a.a.	9,50% a.a.	10 anos
Conjunto Transatlântico	9,25% - 10,25% a.a.	9,50% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	8,75% - 9,75% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Edifício Martiniano	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
Edifício Chucrí Zaidan	7,75% - 8,75% a.a.	7,75% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Sêneca	8,25% - 9,25% a.a.	8,25% a.a.	10 anos

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. é uma empresa sediada na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – Rochaverá, Crystal Tower – 18º andar, São Paulo, SP. A CBRE (CB Richard Ellis) estabeleceu-se no Brasil em 1979 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.

Conforme divulgado em fato relevante em 20 de dezembro de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado resultando em valor 0,88% superior aos valores contábeis dos imóveis, o que totalizou variação positiva de aproximadamente 0,84% no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

6.1.3 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.

6.1.4 Obrigações na aquisição de imóveis

A obrigação na aquisição de imóveis é referente ao pagamento de um CRI que onerava o ativo desde a aquisição do imóvel Edifício Chucrí Zaidan, concluído em 04 de outubro de 2019. O CRI tem duração até 15 de dezembro de 2028 e uma remuneração de 100% do CDI mais 1,65% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa referente à remuneração do CRI foi de R\$ 7.068, demonstrado na rubrica ‘Juros e correção monetária das parcelas de securitização

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

referente a aquisição de imóvel' na DRE (R\$ 9.676 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 53.847 referente ao saldo devedor do CRI (R\$ 64.251 em 31 de dezembro de 2023).

Saldo Anterior	64.251
Juros	7.068
Pagamento de Juros	(7.086)
Amortização	(10.386)
Saldo Final	53.847

7 Remuneração da administradora

7.1 Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, será devida à Administradora a quantia equivalente a:

- 1,0% ao ano ("Taxa de Administração Global") 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, nos períodos em que as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável;

- 1,0% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, quando não for aplicável a hipótese acima.

A Administradora terá direito a uma taxa de 0,027% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, enquanto o Gestor receberá a diferença entre a Taxa de Administração Global e a taxa devida à Administradora.

A taxa de administração será 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\$ 13.862 (R\$ 14.750 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de administração.

O Fundo não prevê em seu regulamento a cobrança de taxa de performance.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Os resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente farão jus aos cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2024	2023
Caixa líquido das atividades operacionais	89.168	82.920
Resultado com venda de imóveis (*)	32.488	38.255
Receita financeira na venda de imóveis	960	9.203
Resultado na venda de CRI	5	(6.022)
Resultado na venda de FII	(22)	-
Reembolso de despesas	(861)	3.052
Base de cálculo	121.738	127.408
Resultado mínimo a distribuir - 95%	115.652	121.038
Rendimentos apropriados no exercício (*)	119.122	122.905
Pagamento nos exercícios (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	14.181	13.000
Resultado do exercício distribuído	109.900	108.723
Total pago no exercício	124.081	121.723
Resultados dos exercícios a distribuir	9.222	14.181

(*) O resultado com venda de imóveis são referentes as vendas dos imóveis Centro Empresarial Dom Pedro, Edifício Brasilinterpart, Edifício Alegria, Edifício Faria Lima e Edifício Antônio das Chagas. O lucro apurado no exercício na venda e no recebimento das parcelas dos imóveis Edifício Brasilinterpart, Edifício Alegria, Edifício Faria Lima e Edifício Antônio das Chagas de R\$ 33.353. O Centro Empresarial Dom Pedro gerou prejuízo no exercício de R\$ (865).

9 Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de outubro de 2007, correspondente a 40.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 40.876, entre 06 de novembro de 2007 e 17 de abril de 2008.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 24 de julho de 2008, correspondente a 40.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 41.456, entre 28 de julho de 2008 e 31 de outubro de 2008.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 02 de outubro de 2009, correspondente a 70.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.097,89 (um mil e noventa e sete reais e oitenta e nove centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 76.780, no período de 15 de outubro de 2009 e 19 de novembro de 2009.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de julho de 2010, correspondente a 130.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.177,48 (um mil, cento e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 152.279, entre 04 de agosto de 2010 e 28 de setembro de 2010.

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de maio de 2011, correspondente a 120.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.374,14 (um mil, trezentos e setenta e quatro reais e quatorze centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 162.000, entre 19 de maio de 2011 e 07 de novembro de 2011.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de abril de 2012, correspondente a 200.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.641,60 (um mil seiscentos e quarenta e um reais e sessenta centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 326.457, entre 18 de abril de 2012 e 10 de maio de 2012.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 18 de outubro de 2012, correspondente a 300.000 cotas, sendo 138.310 cotas subscritas e integralizadas ao valor nominal unitário de R\$ 1.760,95 (um mil setecentos e sessenta reais e noventa e cinco centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 243.016, entre 12 de novembro de 2012 e 18 de maio de 2013.

Na abertura dos mercados de 20 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 19 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 19 de abril de 2018.

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	Quantidade de cotas	Valor da cota
Saldo final em 19 de abril de 2018	738.310	1.507,487281
Saldo inicial em 20 de abril de 2018	7.383.100	150,748728

A oitava emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de agosto de 2019, correspondente a 3.429.061 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 139,98 (cento e trinta e nove reais e noventa e oito centavos) totalizando R\$ 480.000, encerrada em 3 de outubro de 2019.

A nona emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 06 de outubro de 2020, correspondente a 1.005.606 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 149,49 (cento e quarenta e nove reais e quarenta e nove centavos) totalizando R\$ 145.250, encerrada em 03 de dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido está dividido por 11.817.767 cotas (11.817.767 cotas em 31 de dezembro de 2023), com valor unitário de R\$ 154,445331 (R\$ 153,336645 em 31 de dezembro de 2023), totalizando R\$ 1.825.200 (R\$ 1.812.097 em 31 de dezembro de 2023).

10 Condições para emissões e amortizações

A Assembleia Geral de Cotistas pode deliberar sobre novas emissões de cotas, definindo termos e condições, como a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado. O volume de cotas emitidas será sugerido pelo Gestor e pode ser aumentado conforme a regulamentação. O preço de emissão será baseado no valor patrimonial, perspectivas de rentabilidade ou valor de mercado das cotas. Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas, podendo ceder esse direito entre si ou a terceiros. A integralização de cotas pode ser feita com imóveis, desde que avaliada por empresa especializada e aprovada pela Assembleia. O prazo para subscrição é determinado pela regulamentação, e uma nova distribuição só pode ocorrer após a subscrição ou cancelamento da anterior.

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.

11 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 e gestora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

12 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGRE11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2024	Data	Valor da cota em 2023
31/01/2024	133,45	31/01/2023	113,78
29/02/2024	130,43	28/02/2023	113,80
28/03/2024	130,48	31/03/2023	111,60
30/04/2024	124,19	28/04/2023	126,51
31/05/2024	118,10	31/05/2023	132,38
28/06/2024	119,35	30/06/2023	141,59
31/07/2024	117,01	31/07/2023	142,40
30/08/2024	113,79	31/08/2023	136,90
30/09/2024	104,41	29/09/2023	135,88
31/10/2024	106,11	31/10/2023	122,75
29/11/2024	102,30	30/11/2023	130,19
30/12/2024	103,60	29/12/2023	133,13

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 7,98% (4,89% 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 7,19% (7,42% em 31 de dezembro de 2023).

14 Encargos debitados ao Fundo

	2024		2023	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	13.862	0,76	14.750	0,80
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	627	0,03	1.020	0,06
Auditoria e custódia	719	0,04	718	0,04
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	57	0,00
CETIP	187	0,01	178	0,01
Outras despesas	491	0,03	155	0,01
Total despesas administrativas	15.943	0,87	16.878	0,92

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 1.812.055 (R\$ 1.846.146 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

15 Tributação

15.1 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.

15.2 Cotistas

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 sujeitam-se 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

16 Demandas judiciais

Atualmente o Fundo é parte em 6 processos, sendo:

- (i) quatro distribuídos na vara trabalhista como parte integrante no polo passivo de demandas judiciais e, baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda destes processos foram avaliados como prováveis. O valor total das causas para o Fundo é de R\$ 249.
- (ii) um mandado de segurança, distribuído na 4ª Vara de Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de São Paulo, e de um agravo de instrumento, distribuído na 1ª Câmara de Direito Público do mesmo Foro. Com base na avaliação da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda de ambos os processos foi considerada como possível. O valor da causa do mandado de segurança é de R\$ 10, enquanto no agravo de instrumento não há valor envolvido.
- (iii) uma ação de obrigação de não fazer distribuída na 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca 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\$ 10.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

18 Partes relacionadas

O Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

Com a transferência de administração e gestão do Fundo efetivada em 15 de julho de 2024, o Fundo passa a ter, em estoque, CRI cujo administrador do devedor são pessoas ligadas ao Gestor do fundo, decorrente de decisão de investimento anterior à transferência supracitada, sem caracterizar, portanto, situação de conflito de interesses, dado ainda não ter havido negociação do ativo no período subsequente, conforme demonstrado a seguir.

Parte Relacionada	Natureza do relacionamento	Tipo	Ativo	IF	Valor de mercado (R\$)
Banco Genial S.A.	Instituição ligada ao Gestor	Estoque	CRI	22K1202808	19,964

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

19 Mensuração ao Valor Justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros 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>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	27.481	-	27.481
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	31.778	-	-	31.778
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	52.211	-	52.211
Propriedades para Investimento	-	-	1.731.250	1.731.250
Total do ativo	-	111.470	1.731.250	<u>1.842.720</u>

<u>Ativos</u>	<u>2023</u>			<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Cotas de Fundos de Investimento	-	50.088	-	50.088
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	-	-	-
Propriedades para Investimento	-	-	1.820.700	1.820.700
Total do ativo	-	50.088	1.820.700	<u>1.870.788</u>

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

20.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- (i) taxas de juros;
- (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (iii) flutuações cambiais;
- (iv) inflação;

PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

- (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (vi) política fiscal;
- (vii) instabilidade social e política; e
- (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

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

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

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

20.2 Riscos relativos ao Fundo

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.2.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

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

20.2.2 *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.

20.2.3 *Riscos jurídicos*

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

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

20.2.4 *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

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

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

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

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

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

20.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- i. Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.
- ii. Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- iii. Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

20.2.6 *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.

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

Considerando que o fundo poderá 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, poderão ser executadas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

20.2.8 *Risco atrelados ao Desenvolvimento de Projetos*

Considerando que o Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção, ou ter em seu portfólio imóveis em processo de renovação (retrofit), existem os riscos de:

- i. Riscos de Atrasos e/ou não Conclusão de Obras: o construtor dos referidos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

e/ou atraso das obras. Ou ainda, por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Tais hipóteses poderão impactar no prazo e custos estimados para conclusão das obras e início da comercialização ou recebimento de receitas de locação de áreas do novo imóvel.

- ii. Risco de Aumento dos Custos de Construção: a depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos, o Fundo poderá estar sujeito a eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais para que os referidos empreendimentos sejam concluídos.

20.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

20.3.1 *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.

20.3.2 *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 implicará 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 poderá 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;

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 terá 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 poderão 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, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

- (ii) 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 poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

20.3.3 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.

20.3.4 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 poderão 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 poderão 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 poderá

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

20.3.5 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 poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

20.3.6 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 da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

20.3.7 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.

20.3.8 Risco de sinistro

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

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá 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.

20.3.9 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará 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 estará 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.

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no 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 poderá ser afetado adversamente.

20.3.11 Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá 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.

20.4 Gerenciamento de riscos

20.4.1 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.

20.4.2 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.

20.4.3 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.

**PÁTRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.4.4 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 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados KPMG Auditores Independentes Ltda. pela 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.

22 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 10 de julho de 2024, a data de transferência do Fundo foi realizada em 12 de julho de 2024.

Dessa forma, a partir da abertura dos mercados nos quais as cotas do Fundo são negociadas do dia 15 de julho de 2024, primeiro dia útil após a Data de Transferência, o Fundo passará a ser denominado “Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, com o novo nome de pregão “FII HGRE PAX” e continuará com o mesmo código de negociação “HGRE11”.

23 Informações adicionais

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.

24 Eventos subsequentes

**PATRIA ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Em conformidade com o Instrumento Particular de Alteração (“IPA”), celebrado em 26 de fevereiro de 2025, os prestadores de serviços essenciais, por meio de deliberação conjunta, resolveram:

(i) promover a inclusão do parágrafo 3º do Artigo 18 do anexo descritivo do regulamento do Fundo, com o objetivo de indicar o website do Gestor, onde o sumário da remuneração devida aos prestadores de serviço essenciais do Fundo está disponibilizado. Assim sendo, o Artigo 18 do anexo descritivo do regulamento do Fundo passará a vigorar com a seguinte redação: “Art. 18 – Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o Fundo pagará à Administradora e ao Gestor a quantia equivalente a (“Taxa de Administração”).

Parágrafo 3º - O sumário da remuneração devida à Administradora e ao Gestor está disponível para consulta na página eletrônica do Gestor <https://realestate.patria.com/regulatorios/taxas/>.”

(ii) Corrigir a denominação social (i) do Fundo para Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada e (ii) da Gestora para Patria Investimentos LTDA.

.

Conforme fato relevante divulgado em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo informou os cotistas e ao mercado em geral, a alienação do imóvel situado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná no valor de R\$ 43.559, sendo R\$ 8.377 recebido naquela data e R\$ 35.182 a ser recebido em quatro parcelas semestrais sem correção monetária. A venda resultou em lucro em regime de caixa no valor de R\$ 18.690. Nos termos da regulamentação vigente, que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados em regime de caixa no semestre, o lucro fruto da referida venda integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre em que cada uma das parcelas do preço for recebida.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

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