

# Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 30.048.651/0001-12

[Administrado pela MAF Trust Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.864.992/0001-42]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do  
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 252DR-049-PB



# Índice

|                                                                      | <b>Página</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras | 3             |
| Demonstrações financeiras                                            | 7             |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras                      |               |
| Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023              | 11            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -

12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)

Brasil

T +55 11 3886-5100

[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Ao Administrador e aos Cotistas do

**Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário**

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

São Paulo – SP

## Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das 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 Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

### Investimento em propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6, “Propriedade para investimento”)

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

Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possuía propriedades para investimento que estão avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 142.524 mil, o equivalente a 99,34% do Patrimônio Líquido no Fundo. A Administradora estima o valor se baseando em valor econômico-financeiro preparada por avaliadores externos. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeiro de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência destes ativos como os assuntos mais significativos para fins de auditoria.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas internos em finanças corporativas para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores externos; e **(b)** avaliação dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; e, **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

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

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 9.d – Política de distribuição de resultados)

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

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 9.d.

Com base na abordagem de nossa auditoria, no resultado dos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a distribuição de rendimentos aos seus quotistas está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo e consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas no exercício.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi conduzido sob responsabilidade de outros auditores, que emitiram o relatório de auditoria datado em 28 de março de 2024, com opinião sem modificação.

## Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2025

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



Thiago Bragatto  
Contador CRC 1SP - 234.100/O-4

## Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

| Ativo                                        | Notas | 31/12/2024     | %PL            | 31/12/2023     | %PL            |
|----------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |       | 2.006          | 1,39%          | 7.538          | 5,26%          |
| Caixa e equivalentes de caixa                |       | 1.205          | 0,84%          | 6.185          | 4,32%          |
| Disponibilidades                             | 4     | 507            | 0,35%          | 280            | 0,20%          |
| Aplicações em operações compromissadas       | 4     | -              | 0,00%          | 5.748          | 4,01%          |
| Aplicações em cotas de fundo de investimento | 4     | 698            | 0,49%          | 157            | 0,11%          |
| Ativos financeiros                           |       |                |                |                |                |
| De natureza imobiliária                      |       | 276            | 0,19%          | 761            | 0,53%          |
| Negociação e intermediação de valores        |       | 276            | 0,19%          | 761            | 0,53%          |
| Outros valores a receber                     |       | 525            | 0,36%          | 592            | 0,41%          |
| Contas a receber de aluguéis                 | 6     | 520            | 0,36%          | 592            | 0,41%          |
| Despesas diferidas                           |       | 5              | 0,00%          | -              | 0,00%          |
| <b>Não Circulante</b>                        |       | 142.524        | 99,34%         | 142.224        | 99,27%         |
| Investimento                                 |       |                |                |                |                |
| Propriedades para investimento               | 5     | 142.524        | 99,34%         | 142.224        | 99,27%         |
| Imóveis acabados                             |       | 142.524        | 99,34%         | 142.224        | 99,27%         |
| <b>Total do ativo</b>                        |       | <u>144.530</u> | <u>100,74%</u> | <u>149.762</u> | <u>104,53%</u> |
| <b>Passivo</b>                               |       |                |                |                |                |
| <b>Circulante</b>                            |       |                |                |                |                |
| Rendimentos a distribuir                     | 9.d   | 522            | 0,36%          | 5.912          | 4,13%          |
| Taxa de administração                        | 10    | 212            | 0,15%          | 219            | 0,15%          |
| Auditoria e custódia                         |       | 56             | 0,04%          | 86             | 0,06%          |
| Outros valores a pagar                       |       | 275            | 0,32%          | 271            | 0,19%          |
| <b>Total do circulante</b>                   |       | 1.065          | 0,87%          | 6.488          | 4,53%          |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    | 9     | 143.465        | 100,00%        | 143.274        | 100,00%        |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |       | <u>144.530</u> | <u>100,74%</u> | <u>149.762</u> | <u>104,53%</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)

|                                                                        | Notas   | 31/12/2024       | 31/12/2023       |
|------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                                  |         |                  |                  |
| Receita de aluguéis                                                    | 12      | 9.089            | 10.966           |
| Receita de venda de propriedade para investimento                      | 5       | -                | 101.641          |
| Custo de imóvel vendido                                                | 5       | -                | (91.557)         |
| Outras receitas com propriedades para investimento                     | 12      | -                | 407              |
| Valorização a valor justo                                              | 5       | 289              | 1.582            |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>             |         | <b>9.378</b>     | <b>23.039</b>    |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                      |         |                  |                  |
| Resultado de valor justo nos Fundos Imobiliários                       |         | -                | (96.356)         |
| Resultado nas negociações                                              |         | -                | (1.330)          |
| Dividendos e juros sobre capital próprio                               |         | -                | 4.849            |
| Resultado de empréstimo de cotas nos Fundos Imobiliários               |         | -                | (148)            |
| <b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b> |         | <b>-</b>         | <b>(92.985)</b>  |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                       |         |                  |                  |
| Receitas de juros e valorização a valor justo                          | 4       | 15               | 752              |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                               | 4       | 30               | 27               |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                 | 4       | (12)             | (11)             |
| <b>Resultado líquido com outros ativos financeiros</b>                 |         | <b>33</b>        | <b>768</b>       |
| <b>Outras despesas</b>                                                 |         |                  |                  |
| Taxa de administração                                                  | 10 e 13 | (2.553)          | (2.807)          |
| Serviços contratados pelo Fundo                                        | 13      | (818)            | (503)            |
| Comissões e corretagens                                                | 13      | (387)            | (577)            |
| Auditoria e custódia                                                   | 13      | (95)             | (162)            |
| Taxas e impostos                                                       | 13      | (75)             | (455)            |
| Taxa de fiscalização CVM                                               | 13      | (20)             | (34)             |
| Outras despesas operacionais                                           | 13      | (21)             | (649)            |
|                                                                        |         | <b>(3.969)</b>   | <b>(5.187)</b>   |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>                           |         | <b>5.442</b>     | <b>(74.365)</b>  |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                               |         | <b>3.477.434</b> | <b>3.477.434</b> |
| <b>Lucro (prejuízo) por cota - R\$</b>                                 |         | <b>1,56</b>      | <b>(21,39)</b>   |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                                 |         | <b>41,26</b>     | <b>41,20</b>     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

|                                               | <u>Notas</u> | <u>Cotas<br/>integralizadas</u> | <u>Lucros<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>   |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>       |              | <b>257.989</b>                  | <b>7.639</b>                 | <b>265.628</b> |
| 3.477.434 cotas a R\$ 76,38607 cada           |              |                                 |                              |                |
| (-) Custos diretamente relacionados à emissão |              | -                               | -                            | -              |
| (-) Amortização de Cotas                      | 9.e          | (21.456)                        | -                            | (21.456)       |
| Resultado líquido do exercício                |              | -                               | (74.365)                     | (74.365)       |
| (-) Distribuição de Resultado no exercício    | 9.d          | -                               | (26.533)                     | (26.533)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>       |              | <b>236.533</b>                  | <b>(93.259)</b>              | <b>143.274</b> |
| 3.477.434 cotas a R\$ 41,20100 cada           |              |                                 |                              |                |
| (-) Amortização de Cotas                      | 9.e          | -                               | -                            | -              |
| Resultado líquido do exercício                |              | -                               | 5.442                        | 5.442          |
| (-) Distribuição de Resultado no exercício    | 9.d          | -                               | (5.251)                      | (5.251)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>       |              | <b>236.533</b>                  | <b>(93.068)</b>              | <b>143.465</b> |
| 3.477.434 cotas a R\$ 41,25600 cada           |              |                                 |                              |                |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

|                                                                          | 31/12/2024      | 31/12/2023      |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                        |                 |                 |
| Lucro líquido do exercício                                               | 5.442           | (74.365)        |
| <b>Ajustado para reconciliar o lucro líquido</b>                         |                 |                 |
| (-) Receitas de ajuste a valor justo - propriedades para investimento    | (289)           | (1.582)         |
| (+) Resultado - ativos imobiliários                                      | -               | 10.991          |
| (+) Resultado de ajuste ao valor justo - ativos financeiros imobiliários | -               | 96.356          |
| <b>Variações em:</b>                                                     |                 |                 |
| Contas a receber de aluguéis                                             | 72              | 313             |
| Impostos a compensar                                                     | -               | 2               |
| Outros valores a receber                                                 | -               | 130             |
| Negociação e intermediação de valores                                    | 485             | (761)           |
| Taxa de Administração                                                    | (7)             | (25)            |
| Auditoria e custódia                                                     | (30)            | 21              |
| Despesas diferidas                                                       | (5)             | -               |
| Outros valores a pagar                                                   | 4               | 76              |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>                | <b>5.672</b>    | <b>31.156</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                     |                 |                 |
| Venda de propriedades para Investimento                                  | -               | 15.246          |
| Gastos com propriedades para investimento acabadas                       | (11)            | -               |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>             | <b>(11)</b>     | <b>15.246</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                    |                 |                 |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas                             | (10.641)        | (21.803)        |
| Amortização de cotas                                                     | -               | (31.411)        |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>            | <b>(10.641)</b> | <b>(53.214)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                 | <b>(4.980)</b>  | <b>(6.812)</b>  |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>               | <b>6.185</b>    | <b>12.997</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício</b>                | <b>1.205</b>    | <b>6.185</b>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## ***Notas explicativas às demonstrações financeiras***

***(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***

### **1 Contexto operacional**

O Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo” ou “PATC”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (Lei nº 8.668/93) e a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 29 de março de 2019.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em imóveis construídos; e/ou (ii) indiretamente em imóveis construídos, mediante a aquisição de SPE que invista em imóveis construídos e ativos imobiliários. O Fundo poderá, ainda, investir, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em outros ativos, desde que observado o disposto acima. O Fundo tem por objetivo adquirir, direta ou indiretamente, imóveis localizados no território nacional.

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes à tal investimento.

As atividades de consultoria especializadas na análise, na seleção e na avaliação dos imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, e na administração, no monitoramento e no acompanhamento das locações e arrendamentos dos imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, é realizada pela Pátria – VBI Asset Management LTDA.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, ele está sujeito às oscilações de mercado, podendo, inclusive, ocorrer perda de capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### **2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

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

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2025.

### **3 Descrição das principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

#### **a. Receitas e despesas**

As receitas e as despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

#### **b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes**

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

#### **c. Caixa e equivalentes de caixa**

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

#### **d. Instrumentos financeiros**

##### ***Data de reconhecimento***

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

##### ***Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros***

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

##### ***Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***

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

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

### ***Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação***

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras: representadas por títulos e valores mobiliários: rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

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

#### **e. Propriedades para investimento**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. São reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, seu custo de aquisição ou construção acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de uso, corretagens e honorários advocatícios, e, após o reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas por seu valor justo, valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

#### **f. Contas a receber de aluguéis e provisão para perdas de crédito**

O saldo de contas a receber proveniente de contratos de locação de imóveis não contém componente de financiamento e é inicialmente reconhecido por seu preço de transação e valor de contraprestação esperada pelo uso da propriedade para investimento apropriada de forma linearizada ao longo do respectivo mês de competência.

As contas a receber de aluguéis são baixadas quando não há expectativa razoável de recuperação. Os indícios de que não há expectativa razoável de recuperação incluem, entre outros: incapacidade do devedor de participar de um plano de renegociação de sua dívida com o Fundo ou de realizar pagamentos contratuais de dívidas vencidas há mais de 90 dias.

O Fundo aplica a abordagem simplificada do CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas considerando uma provisão para perdas esperadas ao longo da vida útil para todas as contas a receber de clientes e ativos de contratos.

**g. Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**h. 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 considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3d apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo". Valor justo das propriedades para investimento: Conforme descrito na Nota 3e, 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 6.

**i. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição                                         | 31/12/2024 |              | 31/12/2023 |              |
|---------------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                                   | Quantidade | Valor atual  | Quantidade | Valor atual  |
| Bancos                                            | -          | 507          | -          | 280          |
| Aplicações em operações compromissadas (2)        | -          | -            | 1.364      | 5.748        |
| Aplicações em cotas de fundos de investimento (1) | 9.786      | 698          | 28.890     | 157          |
| <b>Total</b>                                      |            | <b>1.205</b> |            | <b>6.185</b> |

- (1) Refere-se a investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, no FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa, constituído como condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, classificado como “Renda Fixa Referenciado DI” e com objetivo de aplicar seus recursos em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Bancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de sua carteira estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. Possui liquidez imediata, em D+0, sendo os recursos utilizados para gestão de caixa. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido resultado de R\$ 18 (R\$16 em 2023) referente ao investimento em cotas de fundos registrados nas rubricas de Receitas de cotas de fundo de renda fixa e Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa.
- (2) As operações compromissadas de liquidez imediata são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido resultado de R\$ 15 (R\$ 752 em 2023) referente a operações compromissadas registrados na rubrica Receita de juros e valorização a valor justo.

## 5 Propriedade para investimento

Os imóveis acabados adquiridos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento.

Os empreendimentos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e as movimentações ocorridas no exercício são:

| Empreendimento                      | Área total (m²) | Posição em 31/12/2023 | Vendas   | Custos atribuíveis à transação/gastos capitalizados | Ajuste ao valor justo | Posição em 31/12/24 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|----------|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Edifício Sky Corporate (a)          | 2.689,52        | 53.668                | -        | -                                                   | 408                   | 54.076              |
| Edifício Central Vila Olímpia (b)   | 1.298,88        | 26.133                | -        | -                                                   | 816                   | 26.949              |
| Edifício Vila Olímpia Corporate (c) | 2.615,36        | 43.648                | -        | -                                                   | 56                    | 43.704              |
| Edifício Centeco (f)                | 1.152,12        | 18.775                | -        | 11                                                  | (990)                 | 17.795              |
| <b>Total</b>                        |                 | <b>142.224</b>        | <b>-</b> | <b>11</b>                                           | <b>289</b>            | <b>142.524</b>      |

| Empreendimento                      | Área total (m²) | Posição em 31/12/2022 | Vendas          | Custos atribuíveis à transação/gastos capitalizados | Ajuste ao valor justo | Posição em 31/12/23 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Edifício Sky Corporate (a)          | 2.689,52        | 53.024                | -               | -                                                   | 644                   | 53.668              |
| Edifício Central Vila Olímpia (b)   | 1.298,88        | 25.610                | -               | -                                                   | 523                   | 26.133              |
| Edifício Vila Olímpia Corporate (c) | 2.261,98        | 47.070                | (47.070)        | -                                                   | -                     | -                   |
| Edifício The One (d)                | 1.826,45        | 44.487                | (44.487)        | -                                                   | -                     | -                   |
| Edifício RM Square (e)              | 2.615,36        | 43.286                | -               | -                                                   | 362                   | 43.648              |
| Edifício Centeco (f)                | 1.152,12        | 18.722                | -               | -                                                   | 53                    | 18.775              |
| <b>Total</b>                        |                 | <b>232.199</b>        | <b>(91.557)</b> | <b>-</b>                                            | <b>1.582</b>          | <b>142.224</b>      |

- (a) Edifício Sky Corporate: 9º e 10º andares do edifício acabado localizado na R. Gomes de Carvalho, 1996, Vila Olímpia, São Paulo - SP, correspondentes a 10,51% do edifício, adquirido em junho de 2019;
- (b) Edifício Central Vila Olímpia: 3º andar do edifício acabado localizado na Alameda Vicente Pinzon, 51, Vila Olímpia, São Paulo - SP, correspondente a 7,06% do edifício, adquirido em setembro de 2019;
- (c) Edifício Vila Olímpia Corporate: 4º andar do edifício acabado localizado na Rua Fidêncio Ramos, 308, Vila Olímpia, São Paulo - SP, correspondente a 11,7% do edifício, adquirido em outubro de 2019;
- (d) Edifício The One: Conjuntos 51 e 52, e 3º andar do edifício localizado na Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454 - Vila Olímpia - São Paulo - SP, correspondente a 13,4% adquirido em março de 2020;
- (e) Edifício Roberto Marinho Square: 8º e 11º andares do edifício localizado na Rua Pascoal Pais, 525 - Vila Cordeiro - São Paulo - SP, correspondente a 23,53% do edifício, adquirido em maio de 2021;

- (f) Edifício Cetenco Plaza: 20º andar da Torre Norte do edifício localizado na Avenida Paulista, 1.842 - Bela Vista - São Paulo - SP, correspondente a 4,00% do edifício, adquirido em junho de 2021.

De acordo com a política de investimentos prevista no regulamento do Fundo, as aquisições de imóveis são amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa externa. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a empresa Binswanger Brazil foi contratada para a realização de avaliação imobiliária dos ativos constantes na carteira do Fundo, utilizando o método da capitalização da renda (que considera o fluxo de caixa descontado e a renda direta gerada pelos imóveis). A empresa contratada pelo Fundo é parceira estratégica de clientes corporativos em todo o território nacional e exterior, a Binswanger Brazil conta com um time experiente de consultores multidisciplinares e uma das estruturas imobiliárias mais completas em operação no país. Ao longo de mais de duas décadas de atuação, a Binswanger Brazil fez parte das principais transações do mercado e consolidou sua reputação no setor imobiliário brasileiro ao elevar a prestação de serviços com desempenho preciso, agilidade e criatividade.

Os valores das propriedades do Fundo foram obtidos através das interpretações do respectivo avaliador, baseados na experiência de mercado deste e tendências da região, com base no método de capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para aproximação do valor de mercado para venda do imóvel.

No método de fluxo de caixa descontado é determinado o valor do imóvel através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação, tais como comissões de locação e venda e taxa de gestão.

As principais premissas utilizadas são a taxa de desconto e a taxa de capitalização. Abaixo apresentamos as taxas aplicadas aos imóveis do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024

| <b>Empreendimento</b>           | <b>Taxa de desconto anual</b> | <b>Taxa de capitalização</b> | <b>Taxa de Vacância</b> |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Edifício Cetenco Plaza          | 9,00%                         | 8,75%                        | 16,2%                   |
| Condomínio Central Vila Olímpia | 8,00%                         | 7,75%                        | 23,6%                   |
| Edifício Sky Corporate          | 8,00%                         | 7,75%                        | 23,6%                   |
| Edifício RM Square              | 8,75%                         | 8,50%                        | 23,6%                   |

Em 31 de dezembro de 2023

| <b>Empreendimento</b>           | <b>Taxa de desconto anual</b> | <b>Taxa de capitalização</b> | <b>Taxa de Vacância</b> |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Edifício Cetenco Plaza          | 8,75%                         | 8,50%                        | 24,3%                   |
| Condomínio Central Vila Olímpia | 7,75%                         | 7,50%                        | 24,3%                   |
| Edifício Sky Corporate          | 7,75%                         | 7,50%                        | 24,3%                   |
| Edifício RM Square              | 8,50%                         | 8,25%                        | 24,3%                   |

No exercício de 2024 o Fundo não teve operações de venda dos edifícios.

## **Operação de venda dos Edifícios Vila Olímpia Corporate e The One**

Em 12 de setembro de 2023, o Fundo concluiu a assinatura de escritura de compra e venda junto ao Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties (“Comprador”), referente a venda dos edifícios comerciais denominados Edifício Vila Olímpia Corporate e Edifício The One, bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades.

O preço total de venda dos ativos foi de R\$ 101.641, sendo R\$ 44.108 equivalentes a venda do Edifício The One e R\$ 57.533 equivalentes a venda do Edifício Vila Olímpia Corporate. O valor da venda foi liquidado da seguinte forma: (i) R\$ 15.246 pagos em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da Escritura (“parcela em dinheiro”) e (ii) R\$ 86.395 pagos no mesmo ato, mediante ao recebimento de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties (“Comprador”). O valor foi liquidado durante o exercício de 31 de dezembro de 2023.

## **6 Contas a receber de aluguéis**

Referem-se a valores a receber pela locação dos imóveis adquiridos para renda junto a clientes corporativos, registrados pelo preço de transação, valor do aluguel definido em contrato de locação de imóvel para fins não residenciais quando da competência da contraprestação da locação.

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2024 e o *aging* do contas a receber seguem abaixo:

| <b>A Vencer</b> | <b>Mais de 30 dias<br/>de atraso</b> | <b>Mais de 60 dias<br/>de atraso</b> | <b>Mais de 90 dias<br/>de atraso</b> | <b>Total</b> |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| <b>520</b>      | -                                    | -                                    | -                                    | <b>520</b>   |

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2023 e o *aging* do contas a receber seguem abaixo:

| <b>A Vencer</b> | <b>Mais de 30 dias<br/>de atraso</b> | <b>Mais de 60 dias<br/>de atraso</b> | <b>Mais de 90 dias<br/>de atraso</b> | <b>Total</b> |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| <b>592</b>      | -                                    | -                                    | -                                    | <b>592</b>   |

Para mensurar as perdas de crédito esperadas, as contas a receber de aluguéis são agrupadas com base nas características compartilhadas de risco de crédito e nos dias de atraso. Em função da ausência de inadimplência observada para essas contas a receber, a Administradora concluiu não haver necessidade de provisão de perda esperada.

## **7 Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo pode participar de operações nos mercados de derivativos e de liquidação futura exclusivamente para fins de *hedge* no limite de até uma vez o valor do seu patrimônio líquido.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

## **8 Gerenciamento de riscos**

### **(i) Tipos de riscos**

- **Risco de liquidez:** o Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado. Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.
- **Riscos de mercado:** existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiro e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Quaisquer novos acontecimentos de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o seu patrimônio, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das cotas.
- **Riscos de crédito:** enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem direta ou indiretamente a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos referidos imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe a possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, o que poderá afetar o preço de negociação de suas cotas.
- **Risco tributário:** o risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- **Risco operacional:** considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de imóveis que sejam objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, e, que a Administração de tais empreendimentos poderão 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. Os imóveis e a participação em SPE serão adquiridos pelo Administrador, em nome do Fundo, conforme orientação do Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade do Gestor na avaliação e seleção dos imóveis, e da participação em SPE que serão objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em ativos imobiliários, ativos financeiros e outros ativos, cuja aquisição será realizada direta e discricionariamente pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade do Gestor na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo. Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas dos imóveis, das SPE, dos ativos imobiliários, dos outros ativos e dos ativos financeiros, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.
- **Risco sistêmico e do setor imobiliário:** o preço dos imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo, sofre variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento dos imóveis, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.
- **Risco de desvalorização:** como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação, direta ou indiretamente, em imóveis e ativos imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente 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 que, direta ou indiretamente, objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos referidos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.
- **Risco de vacância:** tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de quaisquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.
- **Risco de desapropriação:** há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender às finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, eventual indenização paga pelo poder público poderá ser realizada em valor inferior ao necessário a indenizar as perdas do Fundo, podendo impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

- **Risco tributário:** A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

## **9 Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 com seu patrimônio líquido representado por 3.477.434 cotas que totalizavam R\$ 143.465 (3.477.434 cotas que totalizavam R\$ 143.274 em 31 de dezembro de 2023).

### **a. Cotas integralizadas**

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

### **b. Emissão de cotas**

No âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo, foram emitidas inicialmente até 3.700.000 cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve integralização de cotas ao Fundo.

### **c. Custos diretamente relacionados à emissão**

Representam custos de transação incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de títulos patrimoniais, contabilizados, de forma destacada, em conta redutora de patrimônio líquido, deduzidos os eventuais efeitos fiscais.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram incorridos custos de integralização e distribuição de cotas.

### **d. Política de distribuição de resultados**

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

Os lucros auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos respectivos semestres, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, está demonstrada a seguir:

| <b>Exercício</b>                                  | <b>Resultado<br/>(regime caixa)</b> | <b>Valor distribuído<br/>(mínimo 95%)</b> | <b>Percentual<br/>Distribuído</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| De 1º de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 | 5.033                               | 5.251                                     | 104,00%                           |
| De 1º de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023 | 20.270                              | 26.533                                    | 130,90%                           |

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, está demonstrada a seguir:

| <b>Exercícios</b>                                                                                      | <b>31/12/2024</b>     | <b>31/12/2023</b>     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (+) Receitas apuradas no exercício segundo regime de competência                                       | 9.424                 | 23.939                |
| (-) Despesas apuradas no exercício segundo regime de competência                                       | <u>(3.982)</u>        | <u>(98.304)</u>       |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>                         | <u>(5.442)</u>        | <u>(74.365)</u>       |
| (-) Receita de ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                                 | (289)                 | (1.582)               |
| (-) Outras Receitas por competência e não transitadas pelo caixa                                       | (192)                 | 95.764                |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa                                              | <u>72</u>             | <u>453</u>            |
| <b>(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição</b>                                          | <u><b>5.033</b></u>   | <u><b>20.270</b></u>  |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                                         | <u><b>5.251</b></u>   | <u><b>26.533</b></u>  |
| Rendimentos a distribuir                                                                               | <u><b>522</b></u>     | <u><b>5.912</b></u>   |
| % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | <u><b>104,31%</b></u> | <u><b>130,90%</b></u> |

Em 31 de dezembro de 2024 restava o saldo de R\$ 522 referente a rendimentos a distribuir (R\$ 5.912 em 31 de dezembro de 2023).

#### **e. Resgate de cotas**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram realizados resgates de cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve amortizações no Fundo. Ocorreram, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, amortizações de cotas no valor de R\$ 21.456, pagas integralmente no exercício.

## **10 Remuneração da Administração**

Como remuneração pelos serviços de administração, é devido pelo Fundo ao Administrador e aos demais prestadores de serviços de administração o montante equivalente a:

| <b>Valor de mercado das cotas de emissão do Fundo</b> | <b>Percentual da taxa de administração a.a.</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Até R\$ 300.000                                       | 1,175%                                          |

Acima de R\$ 300.000 e até R\$ 600.000  
Acima de R\$ 600.000

1,165%  
1,150%

Observa-se o valor mínimo mensal de R\$ 125, atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente, em base de 252 dias por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou despesa de taxa de administração no montante de R\$ 2.553 (R\$ 2.807 em 31 de dezembro de 2023). O saldo a pagar de taxa de administração era de R\$ 212 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 219 em 2023).

Não serão devidas taxas de ingresso, saída ou performance.

## 11 Custódia dos títulos da carteira

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..

Os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas dos fundos de investimentos são escriturais e o seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos.

Os serviços são prestados por:

|                                            |                                                         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Administrador:                             | MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Gestor:                                    | PÁTRIA - VBI Asset Management LTDA.                     |
| Custodiante:                               | MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Escriturador:                              | MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Controladoria, processamento e tesouraria: | MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |

## 12 Receitas de aluguel

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as receitas de aluguel oriundas das locações não residenciais, por empreendimento, são:

| <b>Empreendimento</b>           | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Edifício Central Vila Olímpia   | 1.752             | 1.196             |
| Edifício Vila Olímpia Corporate | -                 | 1.000             |
| Edifício The One                | -                 | 2.555             |
| Edifício RM Square              | 2.891             | 3.136             |
| Edifício Sky Corporate          | 3.441             | 2.740             |
| Edifício Centeco                | 1.005             | 339               |
| <b>Total</b>                    | <b>9.089</b>      | <b>10.966</b>     |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve reconhecimento do montante de R\$ 407 de multa por distrato da rescisão do locatário Alliar.

## 13 Encargos do exercício

|                                 | 31/12/2024     |                        | 31/12/2023     |                        |
|---------------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
|                                 | Valores        | Percentual sobre o PL% | Valores        | Percentual sobre o PL% |
| Taxa de administração           | (2.553)        | (1,79%)                | (2.807)        | (1,96%)                |
| Auditoria e custódia            | (95)           | (0,07%)                | (162)          | (0,11%)                |
| Taxa de fiscalização CVM        | (20)           | (0,01%)                | (34)           | (0,02%)                |
| Taxas e impostos                | (75)           | (0,05%)                | (537)          | (0,37%)                |
| Serviços contratados pelo Fundo | (818)          | (0,57%)                | (503)          | (0,35%)                |
| Comissões e corretagens         | (387)          | (0,27%)                | (577)          | (0,40%)                |
| Outras despesas operacionais    | (21)           | (0,01%)                | (649)          | (0,45%)                |
| <b>Total de despesas</b>        | <b>(3.969)</b> | <b>(2,77%)</b>         | <b>(5.269)</b> | <b>(3,66%)</b>         |

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 que era de R\$ 142.918 (R\$ 143.274 em 2023).

## 14 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

| Exercício de                            | Patrimônio líquido médio | Valor da cota - R\$ | Valor da cota - R\$ (*) | Rentabilidade do Fundo % (*) |
|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|
| 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024  | 142.918                  | 41,256              | 42,79                   | 3,80%                        |
| C1º de janeiro a 31 de dezembro de 2023 | 248.622                  | 41,201              | 65,16                   | (31,80)                      |

(\*) Rentabilidade e cota ajustadas pelas distribuições do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 15 Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

### **Investidores estrangeiros**

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

### **Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023**

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

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

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

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

## **16 Partes relacionadas**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui os seguintes saldos com a MAF Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários S.A., seu Administrador:

|                                   | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Disponibilidades                  | 366        | -          |
| Taxa de administração a pagar     | 212        | 219        |
| Despesa com taxa de administração | 2.553      | 2.807      |

## **17 Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela adiante apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

| <b>Ativos ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Aplicações em cotas de fundo de investimento       | 698            | -              | -              | 698            |
| Propriedades para investimento                     | -              | -              | 142.524        | 142.524        |
| <b>Total do ativo</b>                              | <b>698</b>     | <b>-</b>       | <b>142.524</b> | <b>143.222</b> |

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

| <b>Ativos ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Aplicações em cotas de fundo de investimento       | 157            | -              | -              | 157            |
| Propriedades para investimento                     | -              | -              | 142.224        | 142.224        |
| <b>Total do ativo</b>                              | <b>157</b>     | <b>-</b>       | <b>142.224</b> | <b>142.381</b> |

## **18 Demandas judiciais**

Em dezembro de 2024 e 2023, não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## **19 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou os serviços da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

## **20 Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos Cotistas e a disponibilização aos Cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

## **21 Alterações estatutárias**

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, realizada em 11 de julho de 2024, foi deliberado e aprovado o seguinte assunto: a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e parecer dos auditores independentes.

Em 06 de dezembro de 2024, por Ato do administrador, conforme autorizado Art. 17-A da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 resolve: alterar o Item 2.6 do regulamento do Fundo para alterar o nome da Gestora de Vbi Real Estate Gestão de Carteiras S.A. para Pátria - Vbi Asset Management Ltda..

## **22 Outros assuntos**

a) Resolução CVM nº 175/22

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado, a Administradora está avaliando os impactos da nova Resolução no Fundo.

## **23 Eventos subsequentes**

Não houve evento subsequente até a publicação destas demonstrações financeiras que requeira divulgação.

\* \* \*

Marcelo Vieira Francisco  
Diretor Responsável

Luiz Carlos Altemari  
Contador CRC-1SP16561-7