

Pátria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente Denominado: CSHG Recebíveis Imobiliários –
Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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 da Administradora 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 Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**
(Anteriormente Denominado: CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Recebíveis Imobiliários - 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 Pátria Recebíveis Imobiliários - 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.

Existência e valorização de Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota explicativa nº 4.2.3)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 90,27% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") mensurados ao valor justo e para os quais os indexadores/parâmetros são observáveis no mercado, registrados e custodiados pela CETIP. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento e resultado do fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, considerando esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Teste de existência para a totalidade da carteira por meio de conciliação das posições mantida pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio dos nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização dos CRIs para a totalidade da carteira com base em informações observáveis no mercado; • Avaliação das divulgações efetuadas as demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a existência e valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como suas 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.

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, 31 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi

Contador CRC 1SP261156/O-7

Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	Nota explicativa	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		189.197	12,83	309.636	19,61	Circulante		15.661	1,06	77.119	4,89
Disponibilidades	3.1	406	0,03	5	0,00	Obrigações por operações compromissadas de CRI	4.2.5	-	0,00	60.404	3,83
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		37.277	2,53	38.020	2,77	Rendimentos a distribuir	6	14.647	0,99	15.418	0,98
Cotas de Fundos de Investimento	4.1	37.277	2,53	38.020	2,77						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		151.006	10,24	269.786	18,29	Provisões e contas a pagar		1.014	0,07	1.297	0,08
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.2.4	-	0,00	54.347	3,69	Taxa de administração e performance	5	946	0,06	1.015	0,06
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.2.1/4.2.2/4.2.3	151.006	10,24	215.439	14,61	Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		-	0,00	193	0,01
						Despesa com auditoria e custódia		68	0,00	64	0,00
						Outras despesas		-	0,00	25	0,00
Rendimentos de FII a receber		282	0,02	708	0,05						
Venda de cotas de FII		-	0,00	1.116	0,08						
Outros valores a receber		226	0,02	1	0,00						
Não Circulante		1.328.323	90,07	1.387.724	87,91	Não Circulante		27.101	1,84	41.609	2,64
Realizável a Longo Prazo		1.328.323	90,07	1.387.724	87,91	Realizável a Longo Prazo		27.101	1,84	41.609	2,64
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1.328.323	90,07	1.387.724	87,91	Obrigações por operações compromissadas de CRI	4.2.5	27.101	1,84	41.609	2,64
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.2.4	1.328.323	90,07	1.387.724	87,91						
						Patrimônio líquido		1.474.758	100,00	1.578.632	100,00
						Cotas integralizadas	7	1.599.681	108,47	1.599.680	101,33
						Prejuízos acumulados		(124.923)	(8,47)	(21.048)	(1,33)
Total do ativo		1.517.520	102,90	1.697.360	107,52	Total do passivo		1.517.520	102,90	1.697.360	107,52

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

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
Resultado líquido de propriedades para Investimento			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		82.051	239.862
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		183.285	188.332
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(96.704)	34.358
Resultado com operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(10.772)	(13.845)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		3.628	8.638
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		34.977	20.026
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		(36.774)	3.416
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		4.218	(870)
(-) Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		-	(193)
Estorno de provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		193	-
Outros ativos financeiros		4.039	4.332
Receita com cotas de fundos de renda fixa		4.039	4.332
Outras receitas e despesas		(14.197)	(14.093)
Taxa de administração	5/12	(12.673)	(12.629)
Taxa de performance		-	(366)
Auditoria e custódia	12	(545)	(543)
Taxa de fiscalização CVM	12	(57)	(57)
CETIP	12	(284)	(280)
Despesa com formador de mercado	12	(148)	(144)
Consutoria jurídica		(59)	-
Outras despesas	12	(431)	(74)
Lucro líquido dos exercícios		71.893	230.101

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22
(Administradora: Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.599.680	(43.005)	1.556.676
Lucro líquido do exercício		-	230.101	230.101
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(208.144)	(208.144)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.599.680	(21.048)	1.578.632
Lucro líquido do exercício		-	71.893	71.893
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(175.767)	(175.767)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.599.680	(124.922)	1.474.758

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	170.588	203.864
Rendimentos das cotas de fundos de investimento de renda fixa - FI	4.039	4.332
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	35.404	20.047
Despesa financeira nas operações compromissadas de CRI	(16.888)	(7.696)
Pagamento da taxa de administração	(12.742)	(12.709)
Pagamento da taxa de performance	-	(366)
Pagamento de formador de mercado	(148)	(144)
Pagamento de despesa de auditoria e custódia	(542)	(547)
Pagamento de despesas jurídicas	(59)	-
Pagamento de despesa de Cetip	(307)	(277)
Pagamento de outros gastos operacionais	(491)	(137)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	178.854	206.367
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(44.366)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	4.936	10.812
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	72.423	-
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(488.386)	(568.347)
Recebimento com operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	51.482	114.958
Venda/vencimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	224.455	449.187
Pagamento de operações compromissadas de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(120.278)	(96.851)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	297.300	90.034
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(2.435)	(206)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(176.537)	(211.228)
Custo de oferta - Sobre - 8º e 9º emissão	(224)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(176.762)	(211.228)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(342)	(5.068)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3.1)	38.025	43.093
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3.1)	37.683	38.025

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O Pátria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), anteriormente denominado CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 28 de agosto de 2009, sob 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 27 de outubro de 2009, a qual foi efetuada em 21 de dezembro de 2009, após distribuição de 30.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela Comissão de Valores Mobiliários em 13 de janeiro de 2010.

O objeto do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo. O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos suas cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos. O objetivo não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

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

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

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 31 de [março] de 2024.

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 e cotas de fundos de investimento, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

Todos os ativos 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, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

3.2.4.1 *Disponibilidades:* saldos de caixa e depósitos à vista.

3.2.4.2 *Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:*

São representadas por cotas de fundos de investimento de renda fixa.

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. *Cotas de fundos de investimento imobiliário*:

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

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

Em geral, os ativos e passivos 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 ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

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

3.3.1.3 Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizados pelo valor da cota informado pelo respectivo administrador no mínimo mensalmente. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

3.3.1.4 Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.3.1.5 Compromissada Reversa lastreada em Certificados de Recebíveis Imobiliários são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, lastreada em certificados de recebíveis imobiliários. Esses títulos são marcados conforme a taxa de aquisição negociada para cada operação. As despesas auferidas com as operações compromissadas reversas são contabilizadas em rubricas específicas no resultado.

3.3.2 Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4 Provisões, ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e

podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3.3 apresenta, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

A metodologia utilizada para precificação dos CRIs contempla a verificação das variáveis de mercado e risco de crédito. A administradora concluiu que a metodologia está adequada e reflete a melhor estimativa do valor justo.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

	2024		2023	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	519.094,520	37.135	586.851,442	37.890
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	6.741,509	136	6.842,798	125
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	788,877	6	801,481	5
Total		37.277		38.020

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrados pelo Itaú Unibanco S.A., que investe prioritariamente em cotas do “Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento” administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com rentabilidade determinada substancialmente pelo rendimento de títulos de renda fixa Letras Financeiras do Tesouro - LFT e operações compromissadas, e que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou da taxa Selic.

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

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

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 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 Cotas de Fundos de Investimentos, inscrito no CNPJ sob o nº 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.

As demonstrações financeiras do Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 05.902.521/0001-58 para o exercício findo em 30 de junho de 2024 foram emitidas em 27 de setembro de 2024 com relatório do auditor independente sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 4.039 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 4.332) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

4.2 De caráter imobiliário

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

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

Fundo	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade de Cotas	2024		Quantidade de Cotas	2023	
				Valor	%(**)		Valor	%(**)
FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I	GAME11	Híbrido	1.985.324	16.458	9,15%	1.985.324	18.046	9,15%
Kinea Índices de Preços FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	149.812	13.528	0,19%	149.812	14.317	0,19%
Canvas CRI FII	CCRF11	Títulos e Valores Mobiliários	-	-	0,00%	150.000	13.650	0,07%
FII Barigui Rendimentos Imobiliários I FII	BARI11	Títulos e Valores Mobiliários	147.341	10.240	3,18%	147.341	12.303	3,18%
Tivio Renda Imobiliária FII (***)	TVRI11	Lajes Corporativas	91.168	7.950	0,57%	91.168	8.920	0,00%
JFL Living FII	JFL11	Residencial	100.000	7.501	6,66%	100.000	7.430	6,66%
Capitânia Securities II FII	CPTS11	Títulos e Valores Mobiliários	823.930	5.627	0,26%	823.930	6.995	0,26%
Urca Prime Renda FII	URPR11	Híbrido	62.567	3.720	0,53%	62.567	5.481	0,54%
Fator Verita FII	VRTA11	Títulos e Valores Mobiliários	43.275	3.423	0,28%	59.064	5.257	0,38%
HSI Malls FII	HSML11	Shoppings	-	-	0,00%	20.688	2.002	0,13%
RBR Rendimento High Grade FII	RBR11	Títulos e Valores Mobiliários	140.926	11.662	0,94%	-	-	0,00%
Total				80.109			94.401	

**Pátria Recebíveis Imobiliários - Fundo de
Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024

(*) Conforme classificação da ANBIMA.
 (**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.
 (***) em 2 de outubro de 2023 houve a alteração de BBPO11 para TVRI11.

4.2.2 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

31/12/2024

Saldo inicial	215.439
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário – FII	44.366
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	(4.936)
Venda de cotas de FII (registradas em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente)	1.116
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário – FII	(72.423)
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários – FII	(36.774)
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários – FII	4.218
Saldo final	151.006

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

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

Fundo	Ticker	2024			2023		
		Quantidade de Cotas	Valor(**)	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor(*)	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo	SPVJ11	1.042.262	32.280	16,51%	1.042.262	121.038	16,51%
Total		1.042.262	32.280		1.042.262	121.038	

(*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.
 (**) A diferença de R\$ 88.758 entre um exercício e outro deve-se a dois fatores: (i) a amortização de R\$ 72.423 e (ii) a desvalorização patrimonial de R\$ 16.335 decorrente das operações do SPVJ11.

4.2.4 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) não negociados na B3 S.A.

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

Fundo	Ticker	2024			2023		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas III	N/A	434.256	38.617	33,79%	-	-	-
Total		434.256	38.617		-	-	

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

4.2.5 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

Securitizadora	Emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)*	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado 2024	Valor de Mercado 2023	Nota
Virgo Sec	4º - 115º	8/25/2032	Mensal	3.75%	CDI	A-	87.636	92.730	1
Opea Sec	4º - 177º	8/18/2034	Mensal	3.90%	CDI	BBB-	-	93.730	2
True Sec	167º - 1º	6/25/2041	Mensal	7.50%	IPCA	AA	70.058	79.637	3
True Sec	38º - 1º	6/20/2032	Mensal	7.75%	IPCA	BBB	68.248	75.781	4
Opea Sec	69º - 1º	12/24/2027	Mensal	9.14%	IPCA	BBB-	62.719	63.959	5
Virgo Sec	4º - 114º	8/25/2032	Mensal	7.92%	IPCA	A-	28.024	58.701	6
Opea Sec	1º - 471º	1/7/2037	Mensal	6.95%	IPCA	AAA	69.881	60.010	7
Opea Sec	4º - 154º	12/22/2031	Mensal	8.00%	IPCA	BBB	53.551	59.451	8
Opea Sec	1º - 281º	8/22/2030	Mensal	7.25%	IPCA	BBB	43.112	49.376	9
Virgo Sec	14º - 1º	11/16/2023	Bullet	5.00%	CDI	-	-	49.219	10
Travessia	17º - 1º	7/24/2030	Mensal	2.85%	CDI	A-	-	45.538	11
Habitasec	1º - 164º	9/23/2036	Mensal	1.50%	CDI	BBB-	5.400	44.683	12
Vert Sec	54º - 1º	6/17/2041	Mensal	6.65%	IPCA	-	32.565	41.338	13
Opea Sec	35º - 1º	7/25/2032	Vencimento	7.99%	IPCA	BBB	38.873	42.082	14
True Sec	35º - 1º	3/21/2034	Mensal	4.00%	CDI	A	39.721	40.143	15
Opea Sec	4º - 175º	4/25/2031	Mensal	9.40%	IPCA	BBB	33.526	37.426	16
Opea Sec	32º - 1º	6/17/2037	Mensal	8.25%	IPCA	A-	31.730	35.849	17
Opea Sec	4º - 153º	12/22/2031	Mensal	5.85%	CDI	BBB	33.921	35.211	18
Habitasec	1º - 163º	9/21/2034	Mensal	1.30%	CDI	BBB+	19.834	30.427	19
Opea Sec	1º - 219º	10/24/2029	Mensal	3.00%	CDI	BBB-	16.156	28.797	20
Vert Sec	1º - 268º	6/15/2040	Mensal	0.00%	-	-	26.451	30.402	21
Opea Sec	1º - 261º	1/25/2035	Mensal	6.00%	IPCA	AA-	26.451	30.204	22
Opea Sec	1º - 229º	12/12/1931	Mensal	2.20%	CDI	BBB-	17.728	28.413	23
Opea Sec	1º - 309º	12/16/2030	Mensal	7.50%	IPCA	A-	15.928	23.730	24
Opea Sec	4º - 1º	4/11/2034	Mensal	6.75%	IPCA	AAA	37.489	24.163	25
True Sec	24º - 3º	11/16/2029	Mensal	7.57%	IPCA	AAA	10.549	21.832	26
Opea Sec	4º - 176º	10/18/2029	Mensal	3.00%	CDI	BBB-	17.538	20.303	27
True Sec	91º - 1º	12/21/2034	Mensal	8.22%	IPCA	AA	57.499	20.493	28
Opea Sec	74º - 1º	11/24/2027	Mensal	2.00%	CDI	-	-	19.962	29
True Sec	167º - 2º	6/25/2043	Mensal	9.44%	IPCA	A+	20.179	20.895	30
Vert Sec	23º - 1º	6/15/2040	Mensal	6.60%	IPCA	-	14.538	18.770	31
True Sec	4º - 163º	7/23/2031	Mensal	7.15%	IPCA	-	14.109	16.042	32
True Sec	110º - 1º	2/15/2028	Anual	4.00%	CDI	A-	-	16.003	33
True Sec	91º - 1º	5/7/2031	Mensal	8.24%	IPCA	AA	14.749	14.462	34
Virgo Sec	4º - 97º	6/26/2030	Mensal	8.50%	IPCA	-	-	12.055	35
Virgo Sec	6º - 1º	4/20/2032	Mensal	6.70%	IPCA	AA	2.230	11.988	36
Forte Sec	1º - 205º	12/20/2028	Mensal	7.30%	IPCA	BBB	8.960	10.901	37
Opea Sec	105º - 1º	10/23/2030	Mensal	9.00%	IPCA	BBB	9.448	10.781	38
Vert Sec	27º - 1º	10/15/2040	Mensal	6.50%	IPCA	-	5.012	7.040	39
Virgo Sec	4º - 26º	10/22/2026	Mensal	8.60%	IPCA	BBB+	-	8.061	40
Opea Sec	1º - 255º	8/28/2024	Mensal	0.00%	CDI	BBB-	-	5.128	41
Opea Sec	1º - 165º	11/6/2027	Mensal	6.78%	IPCA	AA+	-	3.988	42
Br Securities	1º - 186º	10/20/2030	Mensal	8.25%	IGP-M	AA-	882	945	43
True Sec	1º - 96º	5/25/2029	Anual	9.90%	IGP-M	AA-	451	674	44
Br Securities	1º - 169º	6/13/2040	Mensal	8.30%	IGP-M	A+	727	748	45
Opea Sec	13º - 4º	7/19/2027	Mensal	8.85%	IPCA	-	12.751	-	46
Opea Sec	8º - 4º	7/19/2027	Mensal	8.85%	IPCA	-	21.410	-	47
Opea Sec	14º - 4º	7/19/2027	Mensal	8.85%	IPCA	-	699	-	48
Opea Sec	249º - 1º	2/28/2034	Mensal	10.50%	IPCA	BBB-	60.590	-	49
Opea Sec	289º - 1º	11/13/2034	Mensal	10.00%	IPCA	-	13.377	-	50
Opea Sec	346º - 1º	11/13/2034	Mensal	8.18%	IPCA	-	53.311	-	51
True Sec	1º - 346º	12/25/2035	Mensal	5.60%	IPCA	-	9.042	-	52
Opea Sec	289º - 1º	10/22/2036	Mensal	8.75%	IPCA	-	24.118	-	53
Opea Sec	1º - 423º	4/15/2037	Mensal	7.00%	IPCA	-	67.553	-	54
Virgo Sec	4º - 124º	8/25/2039	Mensal	8.85%	IPCA	-	29.599	-	55
							1.328.323	1.442.071	

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

1) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures IPCA. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) fiança. Classificação de Rating: A-.

2) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures e locação. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis (quando constituída); (v) a Alienação Fiduciária de Imóvel (quando constituída); (vi) a Fiança - Cessão; (vii) a Fiança – Debêntures; (viii) a Fiança - Locação; (ix) os Seguros, conforme aplicável; (x) a Promessa de Cessão Fiduciária; (xi) a Promessa de Cessão Fiduciária; (xii) a Promessa de Cessão Fiduciária; e (xiii) quaisquer outras garantias, pessoais ou reais, seguros e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, das demais Obrigações Garantidas ou dos CRI, em cada caso, de acordo com os termos e condições previstos nos Documentos da Operação. Classificação de rating: BBB-.

3) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária; (iii) fundo de reserva; e (iv) fundo de despesa. Classificação de Rating: AA.

4) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios e (iv) fiança. Classificação de Rating: BBB.

5) (ii) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a Alienações Fiduciárias de Imóveis, (ii) a Alienação Fiduciária de Cotas, (iii) a Alienação Fiduciária de Ações e a (iv) Fiança. Classificação de Rating: BBB-.

6) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios e (iv) fiança. Classificação de Rating: A-.

7) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciária de ações; e (iii) Fiança. Classificação de Rating: AAA.

8) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures CDI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) fiança. Classificação de Rating: BBB.

9) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito imobiliários representados por CCI. As garantias da operação são: ((i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fundo de Reservae *Rating*: BBB.

10) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito imobiliários. As garantias da operação são: ((i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundos. Classificação de *Rating*: não há.

11) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de ações, (ii) a alienação fiduciária de imóveis, (iii) a Hipoteca, (iv) a Cessão Fiduciária, as quais serão constituídas em tempo futuro e (v) eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar, o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas. Classificação de Rating: A-.

12) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de empréstimos. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias; e (ii) Apólices de Seguro. BBB-.

13) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito imobiliários. As garantias da operação são: (i) A Alienação Fiduciária e a (ii) Cessão Fiduciária. Classificação de Rating: não há.

- 14) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito imobiliários, com contratos de locação. As garantias da operação são: (i) A Alienação Fiduciária e a (ii) Loan to Value. Classificação de Rating: BBB.
- 15) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel, (ii) alienação fiduciária de ações e (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios. A.
- 16) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de cotratos de financiamento. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Alienação Fiduciária do Empreendimento, (iii) Fiança e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando mencionados em conjunto. Classificação de Rating: BBB.
- 17) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária, (ii) a Alienação Fiduciária de Cotas e (iii) a Cessão Fiduciária. Classificação de Rating: A-.
- 18) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel, (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundo de Reserva. Classificação de Rating: BBB.
- 19) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de ações, (ii) a alienação fiduciária de imóveis, (iii) a Hipoteca, (iv) a Cessão Fiduciária, as quais serão constituídas em tempo futuro e (v) eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar, o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas. Classificação de Rating: BBB+.
- 20) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) fiança, (ii) o fundo de reserva, (iii) o fundo de despesas e (iii) a alienação fiduciária de imóvel, quando mencionados em conjunto. Classificação de Rating: BBB-.
- 21) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. A garantia da operação é Alienação fiduciária de imóveis. Não há classificação de risco.
- 22) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados, lastreados por contratos de locação. Não contam com garantias. Classificação de Rating: AA-.
- 23) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) o Fundo de Reserva. Classificação de Rating: BBB-.
- 24) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, representados por CCI. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária de imóveis (ii) a Garantia Fidejussória e (iii) Fundo de Despesas. Classificação de Rating: A-.
- 25) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (ii) as Cessões Fiduciárias, em conjunto. Classificação de Rating: AAA.
- 26) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) fiança; e (iv) fundo coobrigação. Classificação de Rating: AAA.
- 27) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a (ii) Cessão Fiduciária, o endosso do Seguro em favor da Emissora, o (iii) Fundo de Despesas, o (iv) Fundo de Juros e o (v) Fundo de Reserva,. Classificação de Rating: BBB-.
- 28) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária, (ii) cessão fiduciária; (iii) Aval. Classificação de Rating: AA.
- 29) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas. Classificação de Rating: não há.

30) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária; (iii) fundo de reserva; e (iv) fundo de despesa. Classificação de Rating: A+.

31) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Fiança dos Fiadores; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis (quando constituída); (iv) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) quaisquer outras garantias, pessoais ou reais, seguros e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das demais Obrigações Garantidas ou dos CRI, em cada caso, de acordo com os termos e condições previstos nos Documentos da Operação Classificação de Rating: não há.

32) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco.

33) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de CCI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; (iv) aval; (v) fundo de obra e (vi) fundo de reserva. Classificação de Rating: A-.

34) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Classificação de Rating: AA.

35) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de compra e venda e de locação. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel. Classificação de rating: não há.

36) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação do condomínio logístico denominado Ecopark Curitiba e possui prazo de 8 anos. As garantias da operação são: (i) fundo de reserva, (ii) coobrigação da cedente e (iii) alienação fiduciária do imóvel. A agência de rating Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.

37) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. Classificação de rating: BBB.

38) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. Classificação de rating: BBB.

39) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de venda e compra, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) regime fiduciário, e (iii) fundo de liquidez. Classificação de Rating: não há.

40) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de empréstimos. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias; e (ii) Apólices de Seguro. BBB+.

41) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Garantia Fidejussória; e (iii) fundo de despesas. Classificação de Rating: BBB-.

42) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) as Locatárias constituíram e constituirão, conforme o caso, em favor do Cedente que, por sua vez endossará à Emissora, os Seguros Patrimoniais, observados os termos dos Contratos Lastro e da apólice dos Seguros Patrimoniais; (ii) o Cedente constituirá a Emissora como única beneficiária das Fianças Bancárias, nos termos do Contrato de Cessão; (iii) a SPE constituirá, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Cedente constituirá, em favor da Emissora, a Cessão Fiduciária, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Fundo de Reserva. Classificação de Rating: AA+.

43) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de ações; e (iii) cessão fiduciária de recebíveis. Classificação de *Rating*: AA-.

44) Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de financiamento imobiliário de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, lastreados pelos créditos imobiliários representados pelas CCIs. As garantias da operação são: (i) fundo reserva; (ii) alienação fiduciária. Classificação de *Rating*: AA-.

45) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (v) Fundo. Classificação de *Rating*: A+.

46) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

47) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

48) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

49) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de empréstimos. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias; e (ii) Apólices de Seguro. BBB-.

50) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

51) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

52) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

53) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

54) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

55) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco. Classificação de *Rating*: não há.

31/12/2024

Saldo inicial	1.442.071
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	488.386
Apropriação de rendimentos de certificados recebíveis imobiliários – CRI	183.236
Valorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(96.704)
Amortizações recebidas de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(297.300)
Juros recebidos de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(170.588)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(224.455)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	3.628
Saldo final	1.328.323

4.2.6 **Operações compromissadas com lastro em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI):**

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

Securitizadora	Emissão - Série	Vencimento da Compromissada	Pagto. de Amortização e Juros	Taxa % a.a.	Index	Valor de Mercado 2024	Valor de Mercado 2023
Virgo Sec	4º - 115º	5/27/2026	Mensal	0,75%	CDI	(5.528)	-
Virgo Sec	4º - 115º	6/29/2026	Mensal	0,75%	CDI	(5.430)	-
Virgo Sec	4º - 115º	7/27/2026	Mensal	0,75%	CDI	(5.381)	-
Virgo Sec	4º - 115º	8/27/2026	Mensal	0,75%	CDI	(5.381)	-
Virgo Sec	4º - 115º	9/25/2026	Mensal	0,75%	CDI	(5.381)	-
Vert Sec	54º - 1º	4/28/2025	Mensal	0.80%	CDI	-	(25.571)
True Sec	167º - 1º	7/12/2024	Mensal	0.80%	CDI	-	(22.819)
Habitasec	1º - 163º	11/22/2024	Mensal	0.80%	CDI	-	(16.943)
Vert Sec	1º - 268º	12/6/2024	Mensal	0.80%	CDI	-	(15.724)
Vert Sec	23º - 1º	5/27/2025	Mensal	0.80%	CDI	-	(11.210)
Opea Sec	1º - 261º	12/6/2024	Mensal	0.80%	CDI	-	(4.918)
Vert Sec	27º - 1º	6/16/2025	Mensal	0.80%	CDI	-	(4.828)
						(27.101)	(102.013)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo tinha o montante total de R\$ (27.101) referente as obrigações por operações compromissadas com lastro em CRI (em 31 de dezembro de 2023 R\$ (102.013)).

	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	102.013
Pagamento de operações compromissadas de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(120.278)
Pagamento de operações compromissadas de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	51.482
Resultado com operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(10.772)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.656
Saldo final	27.101

5 Taxa de administração e performance

- 5.1 Taxa de administração** - é calculada diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,80% ao ano, e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 12.673 (R\$ 12.629 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de administração.

- 5.2 Taxa de performance** - é de 20% sobre o resultado que exceder 110% da taxa média de captação em CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros. Essa taxa é calculada e apropriada por dia útil e paga semestralmente em junho e dezembro de cada ano à Administradora, se devida.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não foi apropriado resultado (R\$ 366 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de performance.

6 Política de distribuição dos resultados

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

referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2024	2023
Caixa líquido das atividades operacionais	178.857	206.367
Resultado com venda de FII (líquido de IRRF)	4.201	(677)
Resultado na venda de CRI	(4.295)	16.533
Lançamentos de CRIs não distribuíveis*	(1.841)	(15.776)
Base de cálculo	176.922	206.447
 Resultado mínimo a distribuir - 95%	 168.076	 196.124
Rendimentos apropriados no exercício	175.767	208.144
 Pagamentos nos exercícios (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	15.418	18.502
Resultado do exercício distribuído	161.119	192.726
Total pago no exercício	176.537	211.228
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	14.647	15.418

*Reflete os valores de atualização monetária que não impactaram o caixa, portanto não compõe o "Caixa líquido das atividades operacionais" (valores negativos) e "adiantamentos" caixa com competência futura.

7 Patrimônio Líquido

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de outubro de 2009, correspondente a 30.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 30.000, em 21 de dezembro de 2009.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de outubro de 2009, correspondente a 74.709 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 75.158, entre 22 de dezembro de 2009 e 25 de fevereiro de 2010.

Na abertura dos mercados de 10 de outubro de 2017, houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 9 de outubro de 2017, 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 Extraordinária dos Cotistas realizada em 9 de outubro de 2017.

	Quantidade de cotas	Valor da cota
Saldo final em 9 de outubro de 2017	104.709	1.022,569958

Saldo inicial em 10 de outubro de 2017	1.047.090	102,256996
--	-----------	------------

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de abril de 2018, correspondente a 1.549.396 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 102,16, totalizando R\$ 158.286, entre 30 de abril de 2018 e 19 de julho de 2018.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 13 de fevereiro de 2019, correspondente a 1.741.990 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 103,33, totalizando R\$ 180.000, entre 14 de fevereiro de 2019 e 4 de abril de 2019.

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 7 de maio de 2019, correspondente a 1.516.751 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 104,17, totalizando R\$ 158.000, entre 8 de maio de 2019 e 7 de junho de 2019.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 22 de julho de 2019, correspondente a 2.860.683 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 104,87, totalizando R\$ 300.000, entre 24 de julho de 2019 e 4 de setembro de 2019.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de novembro de 2019, correspondente a 3.656.540 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 106,33, totalizando R\$ 388.800, entre 26 de novembro e 24 de janeiro de 2020.

A oitava emissão, correspondente a 2.294.494 (dois milhões, duzentas e noventa e quatro mil, quatrocentas e noventa e quatro) cotas, no valor de R\$ 101,56 (cento e um reais e cinquenta e seis centavos) cada uma, totalizando R\$ 233.029 entre 11 de fevereiro de 2022 e 26 de abril de 2022.

A nona emissão, correspondente a 751.162 (setecentas e cinquenta e uma mil, cento e sessenta e duas) cotas, no valor de R\$ 101,72 (cento e um reais e setenta e dois centavos) cada uma, totalizando R\$ 76.408 entre 6 de setembro de 2022 e 26 de outubro de 2022.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido está dividido por 15.418.106 cotas (15.418.106 cotas em 31 de dezembro de 2023), com valor unitário de R\$ 95,651071 (R\$ 102,388160 em 31 de dezembro de 2023), totalizando R\$ 1.474.758 (R\$ 1.578.632 em 31 de dezembro de 2023).

8 Condições para emissões e amortizações

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

A Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que atendidas determinadas condições definidas no Parágrafo Primeiro do Artigo 22 do Regulamento do Fundo (“Capital Autorizado”). Em 31 de dezembro de 2024 o saldo do Capital Autorizado era de R\$ 4.720.171.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não foram emitidas novas cotas.

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

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

9 Divulgação de informações

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

10 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGCR11. 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	105,80	31/01/2023	102,40
29/02/2024	106,17	28/02/2023	101,72
28/03/2024	105,98	31/03/2023	102,99
30/04/2024	104,53	28/04/2023	103,19
31/05/2024	105,24	31/05/2023	103,70
28/06/2024	104,80	30/06/2023	104,00
31/07/2024	104,27	31/07/2023	105,51
30/08/2024	103,40	31/08/2023	107,89
30/09/2024	101,75	29/09/2023	108,35
31/10/2024	98,20	31/10/2023	106,09
29/11/2024	97,00	30/11/2023	103,88
30/12/2024	97,00	28/12/2023	105,12

11 Rentabilidade

LA rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado distribuído sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 4,49% (14,38% 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 10,99% (13,01% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

O retorno sobre o patrimônio líquido durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 4,87% (14,78% em 2023).

12 Encargos debitados ao Fundo

	2024		2023	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa administração	12.673	0,82	12.629	0,80
Taxa de performance	-	0,00	366	0,02
Auditoria e custódia	545	0,04	543	0,03
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	57	0,00
CETIP	284	0,02	280	0,02
Despesa com formador de mercado	148	0,01	144	0,01
Consultoria jurídica	59	0,01	-	0,00
Outras despesas	431	0,03	74	0,00
Total despesas administrativas	14.197	0,93	14.093	0,89

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 1.551.298 (R\$ 1.582.918 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

13 Tributação

13.1 Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos, inclusive imposto de renda, que apenas incidem sobre aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, e ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

13.2 Dos Cotistas do Fundo

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

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. O benefício mencionado não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas

emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. A isenção é reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

14 Demandas judiciais

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

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

16 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5, o Fundo realizou (i) compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários com instituição ligada ao gestor e estão assim distribuídas no quadro abaixo:

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações (R\$)
Banco Genial S.A.	Instituição ligada ao Gestor	CRI	Compra	34,848

Conforme ATA da Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas do Fundo de 25 de maio de 2024, foi deliberado e aprovado a possibilidade de aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários, estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas. Do montante demonstrado acima, R\$ 17.197 foi executado antes da transferência do Fundo e R\$ 17.652 após a transferência.

Com a transferência de administração e gestão do Fundo efetivada em 8 de julho de 2024, o Fundo passa a ter, em estoque, cotas de FII cujos gestores são pessoas ligadas ao Gestor do fundo, decorrente de decisão de investimento anterior à transferência supracitada, sem caracterizar, portanto, situação de conflito de interesses, dado ainda não ter havido negociação do ativo no período subsequente, conforme demonstrado abaixo.

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Tipo	Ativo	Quantidade	Valor de Mercado (R\$)
Patria VBI Securities LTDA.	Instituição ligada ao Gestor	Estoque	BARI11	147,341	10,240
Banco Genial S.A.	Instituição ligada ao Gestor	Estoque	CRI - 22G0282333	11,853	12,751
Banco Genial S.A.	Instituição ligada ao Gestor	Estoque	CRI - 22G0282372	19,806	21,41
Banco Genial S.A.	Instituição ligada ao Gestor	Estoque	CRI - 22G0282305	644	699

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

17 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 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 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor:

Ativos	2024			<u>Consolidado</u>
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	37.277	-	37.277
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	80.109	-	-	80.109
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	32.280	32.280
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não negociados na B3	-	-	38.617	38.617
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	1.328.323	-	1.328.323
Operações Compromissadas com Lastro em CRI	-	(27.101)	-	(27.101)
Total do ativo	80.109	1.338.499	70.897	1.489.505

	2023			
Ativos				<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	-	38.020	-	38.020
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	94.401	-	-	94.401
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	121.038	121.038
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	1.442.071	-	1.442.071
Operações Compromissadas com Lastro em CRI	-	(102.013)	-	(102.013)
Total do ativo	94.401	1.378.078	121.038	1.593.517

18 Riscos associados ao Fundo

18.1 Riscos de mercado

18.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

18.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, 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:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;

- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. 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.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, 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.

18.2 Riscos relativos ao Fundo

18.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

18.2.2 Desempenho passado

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

18.2.3 Riscos jurídicos

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

18.2.4 Risco tributário

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo 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.

18.2.5 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 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.

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

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

18.3 Gerenciamento de riscos

18.3.1 Risco de crédito

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

18.3.2 Risco de liquidez

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

18.3.3 Risco de mercado

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

18.3.4 Risco operacional

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

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

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

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

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

19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução 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. relacionados aos fundo de investimentos por ela administrados 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 gerencias no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Alteração estatutária

27/05/2024 – Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária deliberou (i) de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, como gestor do Fundo, a substituição da Atual Administradora do Fundo por Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001- 55, como administrador e custodiante do Fundo, a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir as alterações citadas e para adaptá-lo à Resolução CVM nº 175, inclusive para fins de descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais, sem qualquer majoração da taxa de administração do Fundo e aperfeiçoamento da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos e (ii) caso a matéria (i) fosse aprovada, considerando potencial conflito de interesses, a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos financeiros que sejam estruturados e/ou distribuídos pela Genial S.A. ou pessoas a ela ligadas, ou devidos por veículos de investimento administrados pela Genial S.A. ou pessoas a ela ligadas (desde que não sejam geridos pelo Pátria Investimentos Ltda.), devendo atender os critérios de elegibilidade disponibilizado no Termo de Apuração.

Conforme fato relevante divulgado em 2 de julho de 2024, a data de transferência do Fundo foi realizada no fechamento de 5 de julho de 2024.

Dessa forma, a partir da abertura dos mercados nos quais as cotas do Fundo são negociadas do dia 08 de julho de 2024, o Fundo passará a ser denominado “Pátria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, com o novo nome de pregão “FII HGCR PAX” e continuará com o mesmo código de negociação “HGCR11”.

21 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.

22 Eventos subsequentes

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

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

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