

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

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente no exercício findo em
31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263PM-012-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

Ao Administrador e aos Cotistas do

Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, 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 regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 2.803.185 mil, o equivalente a 93,21% de seu Patrimônio Líquido, aplicado em imóveis para renda avaliados pelo valor justo com base em avaliação econômico-financeira elaborada por empresa especializada. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** aplicação de procedimentos analíticos sobre as receitas de aluguéis, incluindo a comparação das receitas reconhecidas com indicadores de mercado e com o histórico de desempenho do próprio Fundo, além da verificação dos contratos de locação, por amostragem; **(vi)** exame da liquidação financeira das transações ocorridas no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação e mensuração a valor justo das propriedades para investimento e os respectivos resultados obtidos no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa no 9 - Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo destinou o montante de R\$ 284.666 mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM no 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2025, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2026

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



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

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

Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Notas explicativas	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Notas explicativas	2025	% PL	2024	% PL
<u>Circulante</u>		<u>396.889</u>	<u>13,20</u>	<u>281.248</u>	<u>9,57</u>	<u>Circulante</u>		<u>161.962</u>	<u>5,39</u>	<u>184.864</u>	<u>6,28</u>
Disponibilidades		2.746	0,09	59	0,00	Rendimentos a distribuir	9	33.696	1,12	44.152	1,50
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		<u>25.037</u>	<u>0,83</u>	<u>49.203</u>	<u>1,67</u>						
Cotas de Fundos de Investimento	4,1	25.037	0,83	49.203	1,67	Provisões e contas a pagar		<u>128.266</u>	<u>4,27</u>	<u>140.712</u>	<u>4,78</u>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		<u>286.209</u>	<u>9,52</u>	<u>204.474</u>	<u>6,95</u>						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FI	4.2.1/4.2.2	286.209	9,52	204.474	6,95	Taxa de administração		1.798	0,06	1.528	0,05
Valores a receber		<u>82.897</u>	<u>2,76</u>	<u>27.512</u>	<u>0,94</u>	Taxa de performance		9.510	0,32	9.709	0,33
Aluguéis a receber	5.1	22.331	0,74	23.552	0,80	Custo de aquisição a pagar	7.5	1.737	0,06	1.320	0,04
Parcelas a receber na alienação de imóveis	5.2	60.093	2,00	3.242	0,11	Parcela de securitização na aquisição de imóveis	7.5	13.002	0,43	17.298	0,59
Rendimentos de FI a receber	5.3	452	0,02	697	0,02	Obrigações por aquisições de Imóveis	7.5	50.989	1,70	11.882	0,40
Outros valores a receber	5.3	21	0,00	21	0,00	Obrigações por aquisições de SPEs		19.612	0,65	98.540	3,35
						Caução	4.1	31.342	1,04	321	0,01
						Compra de cotas de FI a pagar		-	-	40	0,00
						Outros valores a pagar		276	0,01	74	0,01
<u>Não Circulante</u>		<u>2.993.368</u>	<u>99,54</u>	<u>3.145.844</u>	<u>106,75</u>						
Realizável a Longo Prazo		<u>190.183</u>	<u>3,43</u>	<u>232.738</u>	<u>7,73</u>	<u>Não Circulante</u>		<u>220.978</u>	<u>7,35</u>	<u>300.354</u>	<u>10,21</u>
Parcelas a receber na alienação de imóveis	5.2	87.007	3	-	-						
Adiantamento - Custos de aquisição de imóveis		1.920	0,06	5.085	0,17	Parcela de securitização na aquisição de imóveis	7.5	201.402	6,70	209.965	7,14
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		<u>101.256</u>	<u>3,37</u>	<u>227.653</u>	<u>7,73</u>	Obrigações por aquisições de Imóveis	7.5	19.576	0,65	90.389	3,07
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		-	-	107.031	3,64						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.2.3	101.252	3,37	120.618	4,10	<u>Total do passivo</u>		<u>382.940</u>	<u>12,73</u>	<u>485.218</u>	<u>16,49</u>
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	6	4	0,00	4	0,00						
Investimento		2.803.185	93,21	2.913.106	99,02	<u>Patrimônio líquido</u>		<u>3.007.317</u>	<u>100,00</u>	<u>2.941.874</u>	<u>100,00</u>
Propriedades para Investimento		2.803.185	93,21	2.913.106	99,02	Cotas integralizadas	10	2.624.909	87,28	2.624.909	89,23
Imóveis Acabados	7	2.803.185	93,21	2.913.106	99,02	Lucros acumulados	10	382.408	12,72	316.965	10,77
<u>Total do ativo</u>		<u>3.390.257</u>	<u>112,73</u>	<u>3.427.092</u>	<u>116,49</u>	<u>Total do passivo e patrimônio líquido</u>		<u>3.390.257</u>	<u>112,73</u>	<u>3.427.092</u>	<u>116,49</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício	Notas explicativas	2025	2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5.1	256.042	191.532
Receitas com multas contratuais de aluguéis		4.816	7
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	7.1	45.338	86.302
Recebimento de caixa operacional de companhia investida		-	3.000
Lucro nas vendas de propriedade para investimento	7.1	54.003	950
Receitas financeiras com venda de imóveis para renda		5.905	-
Despesa com imóveis para renda		(2.987)	(954)
Despesa com comercialização de imóveis		(1.861)	(220)
Ajuste de cauções e outras garantias		(1.009)	(18)
Correção monetária referente aquisição de imóveis		(20.437)	(16.790)
Resultado líquido de propriedades para investimento		339.810	263.809
Ativos financeiros de natureza imobiliária		50.033	10.253
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI		(33.771)	5.570
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		53.397	(9.378)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		-	894
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		(1.604)	10.943
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI		20.497	(1.716)
Resultado na venda de letras de crédito imobiliários - LCI		(4.140)	(2.664)
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		17.161	65.983
Desvalorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		(1.424)	(58.220)
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		(82)	(3.396)
Estorno de provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		-	4.460
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(1)	(2.223)
Outros ativos financeiros		3.158	7.266
Receita com cotas de fundos de renda fixa		3.158	7.266
Outras receitas e despesas		(42.892)	(36.490)
Taxa de administração	15/8	(19.825)	(17.211)
Taxa de performance	15/8	(20.189)	(16.113)
Consultoria contábil/jurídica	15	(2.021)	(1.243)
Assessoria Técnica	15	-	(300)
Auditoria e custódia	15	(423)	(711)
Taxa de fiscalização CVM	15	(57)	(57)
CETIP	15	(382)	(176)
Despesa com laudo de avaliação	15	(68)	(579)
Outras receitas/despesas	15	73	(100)
Lucro líquido do exercício		350.109	244.838
Quantidade de cotas integralizadas		23.238.024	23.238.024
Lucro por cota integralizada - R\$		0,0151	0,0105
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		129,4136	126,5974

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de Reais)

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas subscritas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		2.028.163	308.751	2.336.914
Integralização de cotas - 5ª emissão		596.746	-	596.746
Lucro líquido do exercício		-	244.838	244.838
Apropriação de rendimentos	9	-	(236.624)	(236.624)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		2.624.909	316.965	2.941.874
Lucro líquido do exercício		-	350.109	350.109
Apropriação de rendimentos	9	-	(284.666)	(284.666)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		2.624.909	382.408	3.007.317

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Administradora: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de Reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	259.446	185.646
Recebimento de multa e juros de aluguéis	4.816	7
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	14.407	10.834
Recebimento de caixa operacional de SPes	-	3.000
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	3.158	7.266
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	18.665	67.041
Correção monetária na aquisição de imóveis para renda	(13.002)	(10.244)
Pagamento de taxas condominiais	(1.374)	(1.079)
Pagamento da taxa de administração	(19.555)	(17.056)
Pagamento da taxa de performance	(20.388)	(16.788)
Pagamento de consultoria contábil/jurídica	(1.866)	(1.243)
Pagamento de custódia e auditoria	(331)	(740)
Pagamento/Reembolso de tributos (IPTU)	4	129
Pagamento de outros gastos operacionais	(4.058)	(1.383)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	239.921	225.390
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda e SPes	(132.018)	(792.914)
Benfeitorias em imóveis para renda	(21.511)	(887)
Venda de imóveis para renda	95.421	65.511
Aquisição/subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(103.244)	(155.437)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	1.658	165.999
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	17.037	124.694
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(88.829)	(186.215)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	109.538	204.449
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	3.875	7.969
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	-	(205.010)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI	121.785	104.543
Cauções	30.011	22
Caixa líquido aplicado/(consumido) pelas atividades de investimentos	33.723	(667.276)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas - 5ª emissão	-	596.746
Rendimentos pagos	(295.122)	(234.807)
Caixa líquido aplicado/(consumido) nas atividades de financiamento	(295.122)	361.939
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(21.479)	(79.947)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	49.262	129.209
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	27.783	49.262

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1 Contexto operacional

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

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

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

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

A gestão de riscos do Banco Genial S.A. (“Administradora”) tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 21.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

3.2.4.1 Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

3.2.4.2 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: São representadas por cotas de fundos de investimento.

3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

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

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

3.2.4.3.3. Cotas de fundos de investimento imobiliário:

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

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

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

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

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1.6 *Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE):* são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas em dezembro de 2025.

3.3.2 Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4 Propriedades para investimento

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

3.5 Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2025		2024	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	306.371,35	25.037	688.266,71	49.203
Total	306.371,35	25.037	688.266,71	49.203

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

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, sob o CNPJ: 06.175.696/0001-73, para o exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram emitidas em 15 de janeiro de 2026, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado o montante de R\$ 3.158 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 7.266) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui o montante de R\$ 31.342 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 321) no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

4.2 De caráter imobiliário

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2025			2024		
			Quantidade	Valor	% (**)	Quantidade	Valor	% (**)
Guardian Real Estate FII	GARE19	Multicategoria	8.879.024	80.355	3,07%	-	-	-
FII Campus Faria Lima	FCFL11	Outros	846.133	106.613	24,36%	657.371	72.351	18,93%
JFL Living FII	JFL11	Residencial	250.000	17.000	16,66%	250.000	18.752	16,66%
Kinea Índices De Preços FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	58.328	5.281	0,07%	58.328	5.267	0,07%
Tivio Renda Imobiliária FII	TVRI11	Títulos e Valores Mobiliários	140.080	14.075	0,88%	132.796	11.580	0,83%
FII Rio Bravo Renda Educatonal- FII	RBED11	Outros	-	-	-	86.780	8.641	3,68%
FII HBC Renda Urbana	HBCR11	Outros	-	-	-	57.551	7.942	3,60%
Total			10.173.565	223.324		1.242.826	124.533	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Ticker	2025			2024		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
FII Succespar Varejo	SPVJ11	2.581.183	62.885	40,89%	2.581.183	79.941	40,89%
Total		2.581.183	62.885		2.581.183	79.941	

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

4.2.3 **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados de Recebíveis Imobiliários:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	2025	2024	Quantidade	Valor Contábil	
						Quantidade	Valor Contábil			
91ª EM - 1ª série	True Securitizadora S.A. Opea	21/12/2034	8,22% a.a.	AA	IPCA	18.600	17.869	-	-	(i)
1ª EM - 423ª série	True Securitizadora S.A. Opea	15/04/2037	7,00% a.a.	N/A	IPCA	8.327	8.037	-	-	(ii)
58ª EM - 1ª série	True Securitizadora S.A. Opea	19/05/2037	6,50 a.a.	N/A	IPCA	39.900	33.072	39.900	33.849	(iii)
24ª EM - 1ª série	True Securitizadora S.A. Opea	11/04/2034	6,75% a.a.	AA	IPCA	46.230	42.274	6.230	5.484	(iv)
1ª EM - 346ª série	True Securitizadora S.A. Virgo	26/12/2035	5,60% a.a.	N/A	IPCA	-	-	721.000	645	(v)
6ª EM - 1ª série	Companhia de Securitização Opea	20/04/2032	6,70% a.a.	AA	IPCA	-	-	17.000	1.264	(vi)
1ª EM - 219ª série	True Securitizadora S.A. Virgo	24/10/2029	3,00% a.a.	N/A	CDI	-	-	6.000	2.187	(vii)
4ª EM - 114ª série	Companhia de Securitização Virgo	25/08/2039	5,75% a.a.	N/A	IPCA	-	-	590	62.867	(viii)
4ª EM - 124ª série	Companhia de Securitização	25/08/2039	8,85% a.a.	N/A	IPCA	-	-	150	14.322	(ix)
Total							101.252		120.618	

- (i) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária Imóveis; (ii) Fiança; (iii) Aval; e (iv) Cessão Fiduciária. Classificação de Rating: AA.
- (ii) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária do imóvel; (ii) Fiança e; (iii) Cessão Fiduciária a ser constituída sobre determinados direitos creditórios que a devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos. Classificação de Rating: Não há.
- (iii) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de contrato de locações. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóveis e fundo de despesas. Não há classificação de risco.
- (iv) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários. A garantia da operação é alienação fiduciária de cotas. Classificação de Rating: AA.

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

4.2.4 Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	Vencimento	Taxa de Juros	Quantidade	2025		2024	
				Valor Contábil	Quantidade	Valor Contábil	
Caixa Econômica Federal	26/01/2026	CDI	-	-	10	107.031	
Total				-		107.031	

5 Valores a receber

5.1 Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 22.331 referente a contas a receber de aluguéis a vencer (31 de dezembro de 2024 - R\$ 23.552).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve R\$ 256.042 (31 de dezembro de 2024 - R\$ 191.532) a título de receitas de aluguéis.

5.2 Parcelas a receber na alienação de imóveis

Compreendem as parcelas dos imóveis vendidos com parcelas a receber.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 147.100 referente a parcelas a receber na venda de imóveis (31 de dezembro de 2024 – R\$ 3.242).

5.3 Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 473 a receber, sendo R\$ 452 referente a distribuição de rendimentos em investimentos em cotas de fundos imobiliários, R\$ 20 referente a ativação de custo de aquisição dos imóveis e R\$ 1 referente a taxa de fiscalização ANBIMA (31 de dezembro de 2024 – R\$ 718).

6 Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui a seguinte composição de investimento em Sociedades de Propósito Específico:

SPE	Saldo em 31/12/2024		Movimentação em 2025	Saldo em 31/12/2025	
	Valor	Quantidade		Valor	Quantidade
Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.	1	855	-	1	855
Normandia Empreendimentos e Participações S.A.	1	609	-	1	609
Altsa Propriedades S.A.	1	320.000	-	1	320.000
Altsa Empreendimentos Imobiliários S.A.	1	189.776.521	-	1	189.776.521
Total	4	190.097.985	-	4	190.097.985

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Propriedades para investimento

7.1 Movimentação das propriedades para investimento

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

Imóvel	31/12/2024	Movimentação em 2025			31/12/2025
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
IBMEC Rio de Janeiro	133.950	-	(6.050)	-	127.900
Santo Alberto	126.100	(126.100)	-	-	-
Loja Sam's Club Morumbi	122.150	-	(9.800)	-	112.350
Loja Sam's Club Campinas	115.950	-	(7.950)	-	108.000
Estácio Salvador	113.650	-	1.900	-	115.550
Imóvel Vila Leopoldina	98.850	-	6.400	-	105.250
Loja Maxxi Joaquina Ramalho	90.000	-	(3.150)	-	86.850
Loja BIG Indianópolis	89.650	-	6.550	-	96.200
Loja Sam's Club Atuba	78.250	-	(2.450)	-	75.800
Dutra 107	76.699	-	(1.377)	12.913	88.235
Loja Sam's Club Radial Leste	74.150	-	(1.850)	-	72.300
Loja Sam's Club Barigui	66.300	-	(5.008)	8	61.300
Loja Sam's Club SJC	60.400	-	(3.850)	-	56.550
Loja BIG Granja Viana	45.150	-	5.500	-	50.650
Angélica São Judas	38.900	-	1.450	-	40.350
Mineirão Contagem	31.800	-	1.800	-	33.600
Casas Pernambucanas Bh Centro	30.000	-	(1.250)	-	28.750
Casas Pernambucanas Ribeirão Preto	28.650	210	(1.275)	(185)	27.400
Mineirão Natal	24.000	-	1.800	-	25.800
Mineirão Foz do Iguaçu	22.250	-	850	-	23.100
Atacadão São Carlos	21.800	-	550	-	22.350
Atacadão Cambé	19.000	-	400	-	19.400
Casas Pernambucanas Tatuí	17.650	-	(2.350)	-	15.300

Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025 e 2024

Imóvel	31/12/2024	Movimentação em 2025			31/12/2025
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
Mineirão João Pessoa	17.450	-	1.300	-	18.750
Mineirão Uberlândia	17.400	-	1.150	-	18.550
Mineirão Uberaba	17.400	-	1.150	-	18.550
Casas Pernambucanas Carapicuíba	17.250	-	(800)	-	16.450
Mineirão Juiz de Fora	16.850	-	(5.755)	6.455	17.550
Casas Pernambucanas Pindamonhangaba	16.550	-	(950)	-	15.600
Casas Pernambucanas Barretos	14.450	-	(800)	-	13.650
Casas Pernambucanas Poços de Caldas	13.950	(13.950)	-	-	-
Casas Pernambucanas Paranaguá	12.050	-	(1.350)	-	10.700
Casas Pernambucanas Jundiá	11.700	-	(300)	-	11.400
Casas Pernambucanas Itanhaém	11.500	-	(1.200)	-	10.300
Casas Pernambucanas Telêmaco Borba	11.000	-	(2.500)	-	8.500
Casas Pernambucanas Itapetininga	10.950	-	(750)	-	10.200
Casas Pernambucanas Itapeva	10.650	-	(750)	-	9.900
Casas Pernambucanas Araguari	10.150	(10.150)	-	-	-
Casas Pernambucanas Itú	9.300	-	(400)	-	8.900
Casas Pernambucanas Mauá	9.050	-	(300)	-	8.750
Casas Pernambucanas Olímpia	8.600	-	(500)	-	8.100
Casas Pernambucanas Itapeverica da Serra	8.350	-	(350)	-	8.000
Casas Pernambucanas Lins	8.050	-	(450)	-	7.600
Casas Pernambucanas Passos	7.750	-	(550)	-	7.200
Casas Pernambucanas Barra Bonita	7.000	-	(400)	-	6.600
Casas Pernambucanas Amparo	6.750	-	(400)	-	6.350
Casas Pernambucanas Marília	6.650	-	(300)	-	6.350
Casas Pernambucanas Dracena	6.100	-	(150)	-	5.950
Casas Pernambucanas Ituverava	5.850	-	(100)	-	5.750
Casas Pernambucanas Itararé	5.800	-	(50)	-	5.750
Casas Pernambucanas Cruzeiro	5.100	-	(200)	-	4.900
Casas Pernambucanas Guaíra	4.550	-	(550)	-	4.000
Casas Pernambucanas Itapira	4.550	-	(150)	-	4.400
Casas Pernambucanas Machado	4.250	(4.250)	-	-	-
Casas Pernambucanas Carlos de Campos	4.250	-	(200)	-	4.050
Casas Pernambucanas Sete Quedas	4.200	-	(150)	-	4.050
Casas Pernambucanas Marechal Cândido	4.150	-	(350)	-	3.800
Casas Pernambucanas Capão Bonito	4.000	-	200	-	4.200
Casas Pernambucanas Palmas	3.900	-	(250)	-	3.650
Casas Pernambucanas Ibiporã	3.850	(3.850)	-	-	-
Casas Pernambucanas Adamantina	3.800	-	(100)	-	3.700

Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025 e 2024

Imóvel	31/12/2024	Movimentação em 2025			31/12/2025
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
Casas Pernambucanas Pereira Barreto	3.700	-	(150)	-	3.550
Casas Pernambucanas Apiaí	3.500	-	(50)	-	3.450
Casas Pernambucanas Goioerê	3.350	-	(200)	-	3.150
Casas Pernambucanas Bandeirantes	3.200	-	(150)	-	3.050
Casas Pernambucanas Presidente Epitácio	2.900	-	(50)	-	2.850
Casas Pernambucanas Taquarituba	2.700	-	(100)	-	2.600
Assaí Arapiraca	51.820	-	5.130	-	56.950
Assaí Camaçari	62.354	-	1.496	-	63.850
Assaí Castanhal	40.804	424	3.124	48	44.400
Assaí Curitiba	84.632	-	3.716	2	88.350
Assaí Guanambi	42.125	-	2.351	24	44.500
Assaí Palmas	62.444	-	3.356	-	65.800
Assaí Taubaté	66.271	-	2.122	107	68.500
Assaí Iguatu	42.595	-	4.299	6	46.900
Assaí Petrópolis	70.085	-	6.602	1.063	77.750
Atacadão Rondo	72.742	-	6.284	24	79.050
Atacadão Porto Velho	17.970	(17.983)	-	13	-
Assaí São Luis	26.241	-	1.736	23	28.000
Paulista 2000	74.653	-	20.202	95	94.950
Una Aimorés (BH)	49.033	-	2.356	311	51.700
Colégio Pop (SP)	11.664	-	2.286	-	13.950
Escola Parque (RJ)	35.665	-	5.203	32	40.900
Mineirão Rio Branco	20.102	-	(3.052)	-	17.050
São Paulo - Brooklin	16.236	38	1.749	27	18.050
São Paulo - Rua Direita	21.306	665	2.344	34	24.349
São Paulo - Teodoro Sampaio	27.756	818	3.127	-	31.701
São Paulo - Tucuruvi	11.516	44	1.115	24	12.699
Registro	11.123	25	685	17	11.850
Caraguatatuba	11.460	360	608	23	12.451
Ribeirão Preto - Campos Elíseos	10.786	-	1.085	229	12.100
Botucatu	9.239	22	574	15	9.850
Guarapuava	11.711	185	804	-	12.700
Muzambinho	4.023	95	221	11	4.350
Ituiutaba	3.438	70	119	23	3.650
Jaboticabal	7.004	23	358	15	7.400
Pirassununga	5.985	19	334	12	6.350
Jales	5.809	116	375	-	6.300
Paranaíba	4.288	98	252	12	4.650

Imóvel	31/12/2024	Movimentação em 2025			31/12/2025
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
Taquaritinga	4.823	144	283	-	5.250
Aquidauana	3.752	86	201	11	4.050
Jardim	2.282	55	156	8	2.501
Concórdia	3.593	73	160	24	3.850
Foz do Iguaçu	8.337	165	500	48	9.050
Jacarezinho	3.372	69	192	17	3.650
Campo Mourão	4.268	(4.291)	-	22	(1)
Total	2.913.106	(176.770)	45.338	21.511	2.803.185

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve R\$ 54.003 (31 de dezembro de 2024 - R\$ 950) a título de lucro nas vendas de propriedade para investimento.

7.2 Descrição das propriedades para investimento

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

Santo Alberto (participação no empreendimento: 0%): adquirido em junho de 2020, com área locável de 6.5805 m², situado na Rua Quatá, nº 67, Bairro de Jardim Paulista, São Paulo/SP.

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

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

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

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

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

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

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

Dutra 107 (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2022, com área locável de 21.482 m², situado Av. Avenida Dom Pedro I, 1100, na cidade de Taubaté, estado de São Paulo.

Loja Sam's Club Radial Leste (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 14.051 m², situado na Rua Padre Adelino, nº 685, Belém - São Paulo/SP.

Loja Sam's Club Barigui (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 13.565 m², situado na Rodovia Ponta Grossa, BR 277, Km 65 nº 65, Barigui – Curitiba/PR.

Loja Sam's Club SJC (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 7.549 m², situado na Avenida Cassiano Ricardo, nº 1.993, Jardim Alvorada - São José Dos Campos/SP.

Loja BIG Granja Viana (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.235 m², situado na Rodovia Raposo Tavares, nº 23.033, Granja Viana – Cotia/SP.

Angélica São Judas (participação no empreendimento: 69%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 4.849 m², situado na Avenida Angélica, nº 2.563, Bela Vista – São Paulo/SP.

Mineirão Contagem (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 15.740 m², situado na Rodovia Fernão Dias, 3700 - Km 3,5 - Riacho Pedras, na cidade de Contagem, no estado de Minas Gerais.

Casas Pernambucanas (participação no empreendimento: 100%): adquirido parte em dezembro de 2020 e parte em outubro de 2024, com área locável de 107.121 m², possui 61 lojas que estão situadas nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Paraná.

Mineirão Natal (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.613 m², situado na Rua Lúcia Viveiros, nº 4.511, na cidade de Natal, no estado do Rio Grande do Norte.

Mineirão Foz do Iguaçu (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.592 m², situado na Avenida Paraná, 4195 - Conjunto A, na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná.

Atacadão São Carlos (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.336 m², situado na Rua Miguel Petroni, nº 5.170, na cidade de São Carlos, estado de São Paulo.

Atacadão Cambé (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.585 m², situado na Rodovia Melo Peixoto, 1314 - BR 369 - Km.159 - Pq. Maracanã, na cidade de Cambé, no estado do Paraná.

Mineirão João Pessoa (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.508 m², situado na Rodovia BR 230 - Km. 27, s/nº - Esplanada, na cidade de João Pessoa, estado da Paraíba.

Mineirão Uberlândia (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.698 m², situado na Rodovia BR-050, nº 7.085, na cidade de Uberlândia, no estado de Minas Gerais.

Mineirão Uberaba (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 7.972 m², situado na Avenida Coronel Cacildo Arantes, nº 50 na cidade de Uberaba, estado de Minas Gerais.

Mineirão Juiz de Fora (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 7.692 m², situado na Avenida Garcia Rodrigues Paes (Acesso Norte), 12.001, -Área C4 - Joquei Clube II, na cidade de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais.

Lojas Assaí (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 121.051 m², possui 10 lojas que estão situadas nos estados de Alagoas, Bahia, Pará, Curitiba, Tocantins, São Paulo, Maranhão, Ceará e Rio de Janeiro.

Lojas Atacadão (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 22.325 m², possui 2 lojas que estão situadas nos estados de Mato Grosso e Rondônia.

Paulista 2.000 (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 6.089 m², situado na Avenida Paulista, 1.998/2.000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Una Aimorés (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 9.738 m², situado na Rua dos Aimorés, 1451, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais.

Colégio POP (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 4.226 m², situado na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, 18, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Escola Parque (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 5.588 m², situado na Rua Pedra de Itauna, 111, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Mineirão Rio Branco (participação no empreendimento: 100%): adquirido em outubro de 2024, com área locável de 7.710 m², situado na Rua São João, 2500, Floresta, na cidade de Rio Branco, estado do Acre.

7.3 Valor justo das propriedades para investimento

Os valores justos das propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda em novembro de 2025. O método adotado foi o fluxo de caixa descontado.

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

Pátria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025 e 2024

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Casas Pernambucanas Barra Bonita	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Itapira	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Amparo	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Apiaí	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Marília	7,75%	7,00%	10 anos
Casas Pernambucanas Cruzeiro	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Adamantina	7,75%	7,00%	10 anos
Casas Pernambucanas Presidente Epitácio	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Pereira Barreto	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Telêmaco Borba	8,25%	7,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Itanhaém	7,75%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Mirandópolis	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Sete Quedas	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Capão Bonito	8,25%	7,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Palmas	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Marechal Cândido	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Taquarituba	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Bandeirantes	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Machado	8,00%	7,25%	10 anos
Dutra 107	9,50%	9,00%	10 anos
Assaí Arapiraca	8,50%	8,00%	10 anos
Assaí Camaçari	8,75%	8,00%	10 anos
Assaí Castanhal	8,75%	8,00%	10 anos
Assaí Curitiba	8,50%	8,00%	10 anos
Assaí Guanambi	9,00%	8,25%	10 anos
Assaí Palmas	8,75%	8,00%	10 anos
Assaí Taubaté	8,75%	8,00%	10 anos
Assaí Guanambi	9,00%	8,25%	10 anos
Assaí Petrópolis	8,75%	8,00%	10 anos
Assaí São Luís	8,75%	8,00%	10 anos
Paulista 2.000	10,00%	9,50%	10 anos
Una Aimorés (BH)	10,00%	9,50%	10 anos
Colégio Pop (SP)	10,00%	9,50%	10 anos
Escola Parque (RJ)	10,00%	9,50%	10 anos
Mineirão Rio Branco	9,00%	8,25%	10 anos
São Paulo - Brooklin	7,50%	7,00%	10 anos
São Paulo - Rua Direita	7,50%	7,00%	10 anos
São Paulo - Teodoro Sampaio	7,50%	7,00%	10 anos
São Paulo - Tucuruvi	7,50%	7,00%	10 anos
Registro	8,00%	7,25%	10 anos
Caraguatatuba	8,00%	7,25%	10 anos
Ribeirão Preto - Campos Eliseos	7,75%	7,00%	10 anos
Botucatu	8,00%	7,25%	10 anos
Guarapuava	8,00%	7,25%	10 anos
Muzambinho	8,00%	7,25%	10 anos
Ituiutaba	8,00%	7,50%	10 anos
Jaboticabal	8,00%	7,25%	10 anos
Pirassununga	8,00%	7,25%	10 anos
Jales	8,00%	7,25%	10 anos
Paranaíba	8,00%	7,25%	10 anos
Taquaritinga	8,00%	7,25%	10 anos

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Aquidauana	8,00%	7,25%	10 anos
Jardim	8,00%	7,25%	10 anos
Concórdia	8,00%	7,50%	10 anos
Foz do Iguaçu	8,00%	7,25%	10 anos
Jacarezinho	8,00%	7,25%	10 anos
Campo Mourão	8,00%	7,25%	10 anos
Santo Alberto	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Poços de Caldas	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Ibiporã	8,00%	7,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Goioerê	8,00%	7,25%	10 anos
Atacadão Rondo	8,00%	7,25%	10 anos
Atacadão Porto Velho	8,00%	7,25%	10 anos

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

7.4 Coberturas de seguros

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

7.5 Obrigações por aquisição de imóveis

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo possui parcelas a pagar referentes as seguintes obrigações por aquisição de imóveis:

Descrição	2025	2024
Lojas do grupo Makro	R\$ 38.551	R\$ 54.160
Paulista 2000	R\$ 12.438	R\$ 22.487
Portfólio SPVJ ¹	R\$ 19.576	R\$ 25.624
Total	R\$ 70.565	R\$ 102.271

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui os seguintes saldos na rubrica “Parcela de securitização na aquisição de imóveis” referente ao saldo devedor de CRIs:

Descrição	2025	2024
Lojas do grupo Makro (1)	R\$ 77.515	R\$ 84.190
Dutra 107 (2)	R\$ 40.552	R\$ 40.458
Portfólio SPVJ (3)	R\$ 75.959	R\$ 79.370
Mint (4)	R\$ 20.378	R\$ 23.245
Total	R\$ 214.404	R\$ 227.263

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

Em 31 de dezembro de 2025, há saldo em obrigações por custo de aquisição de cotas das Sociedades de Propósito Específico ou imóveis no valor de R\$ 1.737 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 1.320). Tais custos são incorridos pelo fundo na medida em que superadas as etapas para a devida escrituração/registro dos imóveis em nome do fundo e extinção de SPEs, que pode envolver outorga de escrituras por vendedores, encerramento de SPEs, emissão de guias e pagamento de tributos de transferência de imóveis, entre outros.

8 Remuneração da administradora

8.1 Taxa de administração

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R\$ 19.825 a título de taxa de administração (No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 17.211).

8.2 Taxa de performance

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R\$ 20.189 a título de taxa de performance (No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 16.113).

9 Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2025	2024
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	239.921	225.389
Lucro sobre venda de FII (líquido de IRRF)	547	(5.689)
Lucro na venda de CRI	1.094	(1.256)
Lucro na venda de LCI	16.774	4.543
Atualização de caução	(1.009)	(18)
Lucro na venda de Imóveis	29.621	21.540
Base cálculo	286.948	244.508
Resultado mínimo a distribuir - 95%	274.858	232.283
Rendimentos apropriados no exercício	284.666	236.625
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	44.152	42.335
Resultado do exercício distribuído	250.970	192.472
Total pago no exercício	295.122	234.807
Resultados do exercício a distribuir	33.696	44.152

10 Patrimônio Líquido

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

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

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

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

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 19 de julho de 2024, correspondente a 4.831.566 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 123,51 (cento e vinte e três reais e cinquenta e um centavos), totalizando R\$ 596.746, em 29 de outubro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido está dividido por 23.238.024 cotas (23.238.024 cotas em 31 de dezembro de 2024), com valor unitário de R\$ 129,413624 (R\$ 126,597404 em 2024), totalizando R\$ 3.007.317 (R\$ 2.941.874 em 31 de dezembro de 2024).

11 Condições para emissões e amortizações

A Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo pode realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimentos e observado que: I. O valor de cada nova cota deve ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, não sendo permitidas cotas fracionárias; III. Na nova emissão, os cotistas não podem ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; IV. As cotas objeto da nova emissão asseguram a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes; V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Arts. 30 e 31 da Instrução CVM nº 400; VI. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V acima não seja alcançado, a Administradora deve imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e VII. Não pode ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não foram emitidas novas cotas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 4.831.566 cotas, ao valor nominal unitário de R\$ 123,51 (cento e vinte e três reais e cinquenta e um centavos), totalizando R\$ 596.746.

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 2025 e 2024, não houve amortizações de cotas do Fundo.

12 Divulgação de informações

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

13 Negociação das cotas

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

Data	Valor da cota em 2025	Data	Valor da cota em 2024
31/01/2025	111,55	31/01/2024	139,64
28/02/2025	114,68	29/02/2024	136,80
31/03/2025	119,75	28/03/2024	136,39
30/04/2025	123,18	30/04/2024	135,45
30/05/2025	122,50	31/05/2024	129,85
30/06/2025	124,81	28/06/2024	129,64
31/07/2025	124,00	31/07/2024	127,55
29/08/2025	125,00	30/08/2024	127,59
30/09/2025	126,91	30/09/2024	121,53
31/10/2025	126,45	31/10/2024	121,00
28/11/2025	126,98	29/11/2024	115,52
30/12/2025	126,11	30/12/2024	117,93

14 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 11,83% (9,33% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 9,62% (9,01% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

15 Encargos debitados ao Fundo

	2025		2024	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	(19.825)	(0,67)	(17.211)	(0,71)
Taxa de performance	(20.189)	(0,68)	(16.113)	(0,66)
Consultoria contábil/jurídica	(2.021)	(0,07)	(1.243)	(0,05)
Assessoria Técnica	-	-	(300)	(0,01)
Auditoria e custódia	(423)	(0,01)	(711)	(0,03)
Taxa de fiscalização CVM	(57)	-	(57)	-
CETIP	(382)	(0,01)	(176)	(0,01)
Despesa com laudo de avaliação	(68)	-	(579)	(0,02)
Outras despesas	73	-	(100)	(0,01)
Total despesas administrativas	(42.892)	(1,44)	(36.490)	(1,49)

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 2.960.462 (R\$ 2.426.767 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

16 Tributação

a. Fundo

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

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

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

b. Cotista

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

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

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

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

17 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui demandas judiciais de natureza tributária que são classificadas com probabilidade de perda possível, com contingências totais atualizadas estimadas em R\$ 3.607 (R\$ 5.588 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

18 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

19 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, além do pagamento das taxas de administração e de performance, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 8, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros com partes relacionadas.

20 Mensuração ao Valor Justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos	2025			Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	25.037	-	25.037
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	223.324	-	-	223.324
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	62.885	62.885
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	-	4	4
Propriedades para Investimento	-	-	2.803.185	2.803.185
Certificado de Recebíveis Imobiliários	-	101.252	-	101.252
Total do ativo	<u>223.324</u>	<u>126.289</u>	<u>2.866.074</u>	<u>3.215.687</u>

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

21 Riscos associados ao Fundo

21.1 Riscos de mercado

21.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

21.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

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

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

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

21.2 Riscos relativos ao Fundo

21.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

21.2.2 Desempenho passado

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

21.2.3 Riscos jurídicos

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

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

21.2.4 Risco tributário

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

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

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

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

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

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

21.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

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

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

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

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

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

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

21.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

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

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

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

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

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

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

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implica em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo pode não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

21.3.3 Risco de desapropriação

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

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

21.3.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

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

21.3.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

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

21.3.6 Risco de depreciação do investimento

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

21.3.7 Risco de vacância

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

21.3.8 Risco de sinistro

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

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

21.3.9 Riscos de despesas extraordinárias

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

21.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

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

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

21.3.11 *Risco da administração dos imóveis por terceiros*

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

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

21.4 Gerenciamento de riscos

21.4.1 *Risco de crédito*

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

21.4.2 *Risco de liquidez*

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

21.4.3 *Risco de mercado*

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

21.4.4 *Risco operacional*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

23 Alterações estatutárias

27/05/2024 – Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária deliberou de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, como gestor do Fundo, a substituição da Atual Administradora do Fundo por Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, como administrador e custodiante do Fundo, a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir as alterações citadas e para adaptá-lo à Resolução CVM nº 175, inclusive para fins de descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais, sem qualquer majoração da taxa de administração do Fundo e aperfeiçoamento da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos.

Conforme fato relevante divulgado em 18 de junho de 2024, a data de transferência do Fundo foi realizada em 21 de junho de 2024.

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

24 Informações adicionais

O Fundo comunicou, por meio de Fato Relevante datado de 28 de janeiro de 2025, a conclusão da venda do imóvel localizado em Porto Velho/RO pelo valor de R\$ 21.500, gerando lucro em regime de caixa de R\$ 3.517 (aprox. R\$ 0,15/cota), correspondente a preço 19,5% superior ao valor investido e taxa interna de retorno anualizada de 139,5%.

O Fundo comunicou, por meio de Fato Relevante datado de 28 de fevereiro de 2025, a conclusão da venda do imóvel localizado em Ibiaporã/PR pelo valor de R\$ 4.936, gerando lucro em regime de caixa de R\$ 1.360 (aproximadamente R\$ 0,06 por cota), correspondente a um preço 38% superior ao valor investido, além de superar em 28% e 30% os valores de laudo de 2024 e 2023, respectivamente; a transação apresenta taxa interna de retorno anualizada de 15,8%.

O Fundo comunicou, por meio de Fato Relevante datado de 6 de junho de 2025, que firmou compromisso para alienar o edifício localizado na Rua Quatá, 67, em São Paulo/SP, por R\$ 170.000, valor 69% superior ao investimento total de R\$ 100.600 e 34,8% acima do laudo de 2024, gerando lucro em regime de caixa de R\$ 69.407 (R\$ 2,99 por cota) e taxa interna de retorno anualizada de aproximadamente 19%.

O Fundo comunicou, por meio de Fato Relevante datado de 28 de agosto de 2025, que celebrou compromisso para alienar o imóvel localizado na Rua Assis Figueiredo, 1422, em Poços de Caldas/MG, por R\$ 14.300, valor 22,8% superior ao investimento total de R\$ 11.640 e 2,5% acima do laudo de 2024, gerando lucro em regime de caixa de R\$ 2.655 (R\$ 0,11 por cota) e taxa interna de retorno anualizada de aproximadamente 12,5%.

O Fundo comunicou, por meio de Fato Relevante datado de 23 de outubro de 2025, que concluiu a venda do imóvel localizado na Praça Antônio Carlos, 190, em Machado/MG, por R\$ 6.700, valor 19% superior ao investimento total de R\$ 5.630, além de 57,7% acima do laudo de 2024 e 55,8% acima do laudo de 2023, gerando lucro em regime de caixa de R\$ 1.070 (cerca de R\$ 0,05 por cota) e uma TIR anualizada estimada de 12%.

O Fundo comunicou, por meio de Fato Relevante datado de 23 de dezembro de 2025, que firmou compromisso para alienar o imóvel localizado na Rua Rui Barbosa, 226, em Araguari/MG, por R\$ 10.200, valor 20,93% superior ao investimento total de R\$ 8.435 e 0,49% acima do laudo de 2024, resultando em lucro em regime de caixa de R\$ 1.765 (cerca de R\$ 0,08 por cota) e TIR anualizada estimada de 12,55%.

25 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