

Pátria Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administrado pelo Banco Genial S.A

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Gerido pelo Pátria Investimentos Ltda.

CNPJ: 12.461.756/0001-17

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações das posições financeiras	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações da evolução do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método direto	9
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas, à Administração e Gestora do
Pátria Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A., que compreendem 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, compreendendo as políticas financeiras 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 Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício. 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.

Venda de imóveis a receber

Veja a Nota Explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Conforme descrito na nota explicativa nº 5.2, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui o montante de R\$ 278.230 mil referente a parcela a receber decorrente da venda da totalidade dos imóveis acabados detidos pelo Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e um ajuste a valor presente de R\$ 10.657 mil. Por tratar-se de uma transação significativa e pelo impacto nas demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Recálculo da apropriação do ajuste a valor presente das parcelas a receber e avaliação dos lançamentos contábeis; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados no registro do contas a receber e na apropriação do ajuste a valor presente, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos,

bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

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

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

São Paulo, 09 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP- 014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi

Contador CRC 1SP261156/O-7

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de Reais

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Pátria Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

<u>Composição do Resultado do Exercício</u>	Nota explicativa	2025	2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		-	31.588
Renda a apropriar - Alienação de Imóveis		35	-
(-) PDD de aluguéis a receber		-	(234)
Resultado na venda de imóveis	6	-	31.983
Ajuste a valor presente dos valores a receber	5	32.209	4.830
Renda mínima garantida	5	-	(2.276)
Reembolso/Despesas com imóveis para renda		(47)	(151)
Despesas condominiais		-	(752)
Ajuste de caução		-	(15)
Resultado líquido de propriedades para Investimento		32.197	64.973
Outros ativos financeiros			
		420	1.332
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4.1	420	1.332
Outras receitas/despesas			
		(201)	(20.272)
Taxa de administração	7 e 16	-	(19.309)
Consultoria jurídica	16	(24)	(440)
Auditoria e custódia	16	(112)	(188)
Taxa de comercialização de imóveis	16	-	(275)
Taxa de fiscalização CVM	16	(30)	(40)
Demais despesas	16	(35)	(20)
Lucro líquido do exercício		32.416	46.033

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Pátria Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota explicativa	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		186.160	354.883	541.043
Lucro líquido do exercício		-	46.033	46.033
Distribuição de resultado no exercício	10	-	(257.173)	(257.173)
Amortização	10	(100.012)	-	(100.012)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		86.148	143.743	229.891
Lucro líquido do exercício		-	32.416	32.416
Saldos em 31 de dezembro de 2025		86.148	176.159	262.307

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Pátria Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 11.260.134/0001-68
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

Em milhares de Reais

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Renda Mínima Garantida	(1.547)	32.649
Recebimento/Devolução de Caução	-	(270)
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	420	1.332
Pagamento/Reembolso de condomínio	(166)	(444)
Pagamento da taxa de administração	-	(12.087)
Pagamento de despesas jurídicas	(150)	(350)
Pagamento de custódia e auditoria	(69)	(183)
Pagamento de taxa de comercialização	-	(275)
Pagamento de taxa CVM	(30)	(40)
Pagamento/Reembolso de despesas de imóveis para renda	(122)	3
Pagamento de outros gastos operacionais	(36)	(67)
Caixa líquido gerado/aplicado pelas atividades operacionais	(1.700)	20.268
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Venda de imóveis	-	342.157
Benfeitorias em imóveis para renda	-	(8)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	-	342.149
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	-	(259.730)
Amortização de cotas	-	(99.983)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	-	(359.713)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(1.700)	2.704
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.831	2.127
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.131	4.831

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Pátria Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), foi constituído em 21 de outubro de 2009, sob a forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado. O Fundo é composto por uma única classe de cotas e possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.

A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 22 de setembro de 2010, a qual foi iniciada em 23 de setembro de 2010 e encerrada em 06 de outubro de 2010, após distribuição de 165.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 7 de outubro de 2010.

O Fundo foi constituído em uma única Classe de Cotas, nos termos da Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175 de 2022.

O objeto do Fundo é o investimento preponderante na aquisição de (i) empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do ‘Portfolio Alvo’, quais sejam, Condomínio Edifícios Metropolitan e Platinum Offices, conjuntos de escritórios que integram o condomínio, composto por 2 (duas) torres denominadas “Edifício Metropolitan Offices - Offices – Bloco A” e “Edifício Platinum Offices”, na Rua Jerônimo da Veiga, nº. 384, também com vista para a Rua Amauri, nº. 255; (ii) a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou parte de empreendimentos imobiliários e bens e direitos a eles relacionados e (iii) outros ativos de acordo com a política de investimento do Fundo.

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

A gestão de riscos do Banco Genial S.A. (“Administradora”) tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 22.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, este está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 09 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 período 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

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

3.2.3.1 Mensurados ao valor justo por meio do resultado.

3.2.3.2 Mensurados ao custo amortizado.

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

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
 - São representadas por cotas de fundos de investimento.

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:

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

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 Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

- 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.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, exceto se a realização dos ativos contingentes for avaliada como praticamente certa.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.6.1 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 nº 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”.

O Fundo realiza ajustes a valor presente sobre ativos e passivos de longo prazo, quando esses ajustes são considerados relevantes. O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a liquidação do saldo devedor, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa de juros de mercado aplicável ao instrumento, ajustada pelos riscos específicos do ativo ou passivo, conforme previsto nas práticas contábeis estabelecidas pelo CPC 12 (Ajuste a Valor Presente).

3.6.2 Provisões para devedores duvidosos – Contas a receber por Aluguéis/Reembolso:

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

Em 31 de dezembro de 2025 há Provisão para Devedores Duvidosos no montante total de R\$ 234 (R\$ 234 em 31 de dezembro de 2024).

4 Aplicações financeiras

PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

4.1 De caráter não imobiliário

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	38.489,943	3.131	67.606,651	4.828
Total	38.489,943	3.131	67.606,651	4.828

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A., suas 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 a variação do Certificado de Depósito Bancário (CDI).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado o montante de R\$ 420 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 1.332) na demonstração do resultado na rubrica “Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento”.

5 Contas a receber

5.1 Aluguéis a receber

Aluguéis a receber - compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativo à área ocupada de propriedade para investimento.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 234 referente a contas a receber de aluguéis vencidos (em 31 de dezembro de 2024 - possuía R\$ 234 referente a aluguéis a receber).

Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante total de R\$ (234) referente a aluguéis vencidos de meses anteriores (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 – R\$ (234)).

5.2 Parcelas a receber na venda de imóveis

Conforme fato relevante sobre a conclusão da venda dos imóveis, divulgado em 31 de outubro de 2024, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 14 de maio e 14 de outubro de 2024 (“Fatos Relevantes Anteriores”) e considerando as deliberações descritas na ata da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo publicada em 16 de julho de 2024 (“AGE Venda”), foi informado aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou a escritura pública de compra e venda de

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

imóveis com pacto adjeto de alienação fiduciária (“Escritura”) de 100% (cem por cento) dos únicos imóveis que compõem o portfólio do Fundo. Essa transação foi realizada de forma independente, sem envolvimento de parte relacionada.

Em função da venda, o Fundo receberá o montante de R\$ 620.387 (“Preço de Venda”), equivalente a R\$ 48.711,17 /m² (quarenta e oito mil, setecentos e onze reais e dezessete centavos por metro quadrado), nos termos indicados a seguir:

Preço Metropolitan: R\$ 488.282, a serem recebidos em duas parcelas da seguinte forma: i. 1ª Parcela Metropolitan: R\$ 269.261, recebidos nesta data em razão da outorga da Escritura. ii. 2ª Parcela Metropolitan: R\$ 219.021, a serem pagos em 18 (dezoito) meses contados desta data. Preço Platinum: R\$ 132.105, a serem recebidos em duas parcelas da seguinte forma: i. 1ª Parcela Platinum: R\$ 72.896, recebidos nesta data em razão da outorga da Escritura. ii. 2ª Parcela Platinum: R\$ 59.209, a serem pagos em 18 (dezoito) meses contados desta data.

Os valores a receber pelo Fundo indicados acima como 2ª Parcela Metropolitan e 2ª Parcela Platinum são fixos e irrevogáveis, bem como estão garantidos pela alienação fiduciária de 100% (cem por cento) do Metropolitan.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o saldo das contas a receber por venda de imóveis, sofreu um ajuste a valor presente no seu reconhecimento inicial, referente aos juros a incorrer, no montante de R\$47.696. A taxa de juros utilizada é de 12,92% ao ano referente a curva pré-fixada do CDI. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriado o montante de R\$4.830 de juros deste ajuste a valor presente, restando um saldo a apropriar de R\$ 42.866. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriado o montante de R\$ 32.209 de juros deste ajuste a valor presente, restando um saldo a apropriar de R\$ 10.657.

Os imóveis foram adquiridos em 26 de outubro de 2010, e o investimento total incorrido pelo Fundo nos imóveis, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 185.809, equivalente a R\$ 14.589,25/m² (quatorze mil, quinhentos e oitenta e nove reais e vinte e cinco centavos por metro quadrado).

Conforme deliberado na AGE Venda, o Fundo deverá arcar com o pagamento de Renda Mínima Garantida (“RMG”) que será devida pelo período de 18 (dezoito) meses contados desta data ou até a completa locação do 8º e 10º andares do Platinum, que totalizam 436 m² (quatrocentos e trinta e seis metros quadrados), e será calculada e paga considerando o valor mensal de R\$ 290,00/m² (duzentos e noventa reais por metro quadrado), acrescido do valor proporcional de IPTU e condomínio incidente sobre tais áreas. Dessa forma, o valor máximo a ser incorrido pelo Fundo com o pagamento de RMG durante o período será de R\$ 2.276, acrescido do valor proporcional de IPTU e condomínio.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía um valor a pagar de R\$ 628 referente a RMG. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía um valor a pagar de R\$ 2.145 referente a RMG e apropriou uma despesa de R\$ 2.276 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 278.230 referente as parcelas a receber na venda de imóveis e um ajuste a valor presente de R\$ 10.657. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 278.230 referente as parcelas a receber na venda de imóveis e um ajuste a valor presente de R\$ 42.866.

6 Propriedade para Investimento

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	31/12/2023	Movimentação em 2024				31/12/2024 e 31/12/2025
	Valor justo	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Res. Venda de imóveis	Venda de imóveis	Valor justo
Edifício Metropolitan Office	436.700	30.891	(24)*	20.714	(488.281)	-
Edifício Platinum Office	104.000	16.805	32	11.269	(132.106)	-
Total	540.700	47.696	8	31.983	(620.387)	-

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi realizada o estorno de uma benfeitoria.

6.2 Descrição das propriedades para investimento

0% do Edifício Metropolitan Office, situado na Rua Amauri, 255, na Capital do Estado de São Paulo, com 10.215,55 metros quadrados de área privativa, erguido em terreno com 2.411 metros quadrados, pronto e em operação. Alienação do imóvel em 31 de outubro de 2024.

0% do Edifício Platinum Office, situado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, na Capital do Estado de São Paulo, com 2.520,48 metros quadrados de área privativa, erguido em terreno com 2.411 metros quadrados, pronto e em operação. Alienação do imóvel em 31 de outubro de 2024.

6.3 Valor justo das propriedades para investimento

31/12/2024:

Os valores justos das propriedades para investimento, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., emitidos em 8 de maio de 2024. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Estimativas Relevantes

Empreendimento	31/12/2024		
	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Metropolitan Office	10 anos	7,75% a.a.	7,5% a.a.
Edifício Platinum Office	10 anos	8,00% a.a.	7,5% a.a.

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.

Conforme divulgado em fato relevante em 13 de dezembro de 2023, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado resultando em valor 11,50% superior aos valores contábeis dos imóveis, o que totalizou variação positiva de aproximadamente 11,49% no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 30 de abril de 2024.

6.4 Coberturas de seguros

Os imóveis para renda do Fundo encontravam-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos considerados como suficientes pela administração.

7 Encargos e taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o Fundo paga uma taxa de administração à Administradora e ao Gestor, equivalente à soma dos seguintes itens (“Taxa de Administração”):

- (i) 8,30% (oito inteiros e trinta centésimos por cento) sobre a totalidade das receitas brutas de locação auferidas;
- (ii) 0,30% (trinta centésimos por cento) sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfolio Alvo, conforme definido no regulamento do Fundo; e
- (iii) 20% (vinte por cento) sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfolio Alvo, que excederem R\$ 485.600, atualizado pelo IPCA a partir de março de 2022.

A Taxa de Administração é calculada e paga da seguinte forma:

- I. Para o item (i) acima, o cálculo é feito mensalmente, e o pagamento, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços; e
- II. Para os itens (ii) e (iii) acima, o cálculo é feito no momento da venda de cada um dos imóveis do Portfolio Alvo, e o pagamento, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento de cada uma das parcelas das vendas dos imóveis.

Não há previsão no Regulamento do Fundo cobrança de taxa de performance.

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não ocorreu cobrança (R\$ 19.309 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) a título de taxa de administração, restando o saldo de R\$ 7.444 a pagar (R\$ 7.445 em 31 de dezembro de 2024).

8 Obrigação por benfeitorias realizadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não tinha obrigações por benfeitorias realizadas.

9 Obrigação por caução e outras garantias

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, na rubrica “Caução”, o Fundo não possuía montante, referente à caução do aluguel de imóvel.

10 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 junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá destinação que lhe der a 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	(1.700)	20.268
Lucro na venda de imóveis (*)	-	239.680
Caução	-	270
Adiantamento de verbas rescisórias	-	(71)
Outros valores	73	(16)
Base cálculo	(1.627)	260.131
Resultado mínimo a distribuir - 95%	(1.546)	247.124
Rendimentos apropriados no exercício	-	257.173
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	-	2.630
Resultado distribuído referente ao exercício	-	257.173
Total pago no exercício	-	259.730
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	-	73

(*) Conforme fato relevante divulgado em 31 de outubro de 2024, o Fundo anunciou, nesta data, o pagamento de rendimentos com base no lucro em regime de caixa auferido com a venda dos imóveis bem como a realização de amortização parcial das cotas do Fundo, ambos proporcionais aos valores

PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

recebidos a título de 1ª Parcela Metropolitan e de 1ª Parcela Platinum, e considerando uma retenção de valores em caixa para cobrir as despesas a serem incorridas pelo Fundo até o recebimento da 2ª Parcela Platinum e da 2ª Parcela Metropolitan, dentre elas o pagamento de renda mensal garantida (“RMG”) sobre determinadas áreas vagas do Platinum, conforme informado nos Fatos Relevantes Anteriores e deliberado na AGE Venda.

Venda	Venda Total	1ª Parcela	Lucro da 1ª Parcela	2ª Parcela	Lucro da 2ª Parcela
Metropolitan	488,282	269,261	188,388	219,021	153,238
Platinum	132,105	72,896	51,292	59,209	41,661
Total	620,387	342,157	239,680	278,230	194,899

11 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 22 de setembro de 2010, correspondente a 165.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 165.160, entre 23 de setembro de 2010 e 6 de outubro de 2010.

Na abertura dos mercados de 17 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 16 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 16 de abril de 2018.

	Quantidade de cota	Valor da cota
Saldo final em 16 de abril de 2018	165.000	1.175,436023
Saldo inicial em 17 de abril de 2018	1.650.000	117,543602

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de abril de 2021, correspondente a 103.057 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 203,77 (duzentos e três reais e setenta e sete centavos), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 21.000, encerrada em 20 de maio de 2021.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está dividido por 1.753.057 (1.753.057 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) cotas, com valor unitário de R\$ 149,628130 (R\$ 131,137133 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024), totalizando R\$ 262.307 (R\$ 229.891 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

12 Condições para emissões e amortizações

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve novas emissões.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve amortizações. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve amortização de cotas no valor de R\$ 100.012.

13 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.

14 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob código HGPO11. 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	126,49	31/01/2024	294,50
28/02/2025	129,11	29/02/2024	292,98
31/03/2025	132,35	28/03/2024	305,86
30/04/2025	132,79	30/04/2024	306,92
29/05/2025	133,05	31/05/2024	308,00
30/06/2025	135,00	28/06/2024	309,93
31/07/2025	136,13	31/07/2024	308,00
29/08/2025	136,73	30/08/2024	303,00
30/09/2025	139,14	30/09/2024	294,47
31/10/2025	141,21	31/10/2024	307,50

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

28/11/2025	142,71	29/11/2024	122,55
30/12/2025	146,00	30/12/2024	127,86

15 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 37,62% (47,75% em 31 de dezembro de 2024).

Não ocorreu distribuição de rendimentos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 202. (138,15% em 31 de dezembro de 2024).

16 Encargos debitados ao Fundo

	2025		2024	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	-	-	(19.309)	3,67
Consultoria jurídica	(24)	0,01	(440)	0,08
Auditoria e custódia	(112)	0,04	(188)	0,04
Taxa de comercialização de imóveis	-	-	(275)	0,05
Taxa de fiscalização CVM	(30)	0,01	(40)	0,01
Outras receitas e despesas	(35)	0,00	(20)	0,00
Total de despesas administrativas	(201)	0,06	(20.272)	3,85

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 255.137 (R\$ 526.812 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

17 Tributação

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.

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

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.

18 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

As cotas de fundos de investimento são custodiadas pelos seus respectivos administradores. Os títulos e valores mobiliários são registrados e custodiados em conta própria do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

19 Demandas judiciais

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

20 Partes relacionadas

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

PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

21 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, 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:

2025				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	3.131	-	3.131
Total do ativo	-	3.131	-	3.131
2024				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	4.828	-	4.828
Total do ativo	-	4.828	-	4.828

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

22 Riscos associados ao Fundo

22.1 Riscos de mercado

22.1.1 *Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo*

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

22.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no

PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

22.1.3 *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.

22.2 Riscos relativos ao Fundo

22.2.1 *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 podem 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 poderão 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.

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

22.2.2 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.

22.2.3 Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo 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.

22.2.4 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.

PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 é 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.

22.2.5 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.

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

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

22.2.7 *Risco de concentração da carteira do Fundo*

O Fundo, de acordo com a sua política de investimento, não tem como escopo primordial diversificar seus ativos. Portanto, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da sua carteira. Quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no empreendimento imobiliário podem representar efeitos adversos relevantes na condição financeira do Fundo.

22.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

22.3.1 *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.

22.3.2 *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:

- (ix) 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

PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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.

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.

22.3.3 *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.

22.3.4 *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

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

22.3.5 *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.

22.3.6 *Risco de depreciação do investimento*

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

22.3.7 *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.

22.3.8 *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 poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

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

22.3.9 *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.

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

22.3.10 *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.

22.3.11 *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.

22.4 Gerenciamento de riscos

22.4.1 *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.

22.4.2 *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.

22.4.3 *Risco de mercado*

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

22.4.4 *Risco operacional*

PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

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

As premissas adotadas baseiam-se em projeções de desempenho futuro que podem se revelar inexatas. Não é possível assegurar ao investidor que essas projeções são 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.

23 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução nº162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registra-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG 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.

24 Alterações estatutárias

26/02/2025 – Instrumento Particular de Alteração corrigiu a denominação social do Fundo para PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA e da Gestora para PATRIA INVESTIMENTOS LTDA, e promoveu a inclusão do parágrafo 4º do Artigo 17 do Anexo Descritivo do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), com o objetivo de indicar o website do Gestor, onde o sumário da remuneração devida aos prestadores de serviço essenciais do Fundo está disponibilizado.

25 Informações adicionais

**PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Administradora: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

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

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

26 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