

**Patria Malls - Classe de Investimento
Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls -
Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ nº 26.499.833/0001-32**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade (“Classe”), 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 à Classe 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 - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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. 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.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, a Classe mantinha, em 31 de dezembro de 2025, propriedade para investimento no montante de R\$1.500.957 mil, correspondentes a 91,50% de seu patrimônio líquido, mensurado ao valor justo por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento da Classe é relevante no contexto das demonstrações financeiras, devido a relevância do saldo e por envolver técnicas de avaliação e uso de premissas e julgamento por parte do Administrador. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pelo Administrador da Classe na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, preparado por avaliador externo; (ii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) avaliação da razoabilidade das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuados nas demonstrações financeiras da Classe.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados no laudo de avaliação econômica, elaborado por especialista externo e aprovados pelo Administrador da Classe, são aceitáveis para suportar a mensuração do valor justo da propriedade para investimento da Classe, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades do Administrador da Classe pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Financeiro 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, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de a Classe continuar operando e 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 o Administrador pretenda liquidar a Classe 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 detecta 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 de uma 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 a Classe 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 Administrador 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, 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


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

Balanços patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2025	% sobre patrimônio líquido	2024	% sobre patrimônio líquido
Circulante					
Disponibilidades	3.c	7.510	0,46	38	-
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5	-	-	22.758	1,43
Títulos públicos de renda fixa	5	-	-	42.539	2,67
Cotas de fundo de investimento de renda fixa		21.370	1,30	-	-
		21.370	1,30	65.297	4,10
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	6 (i)	159.368	9,71	144.014	9,04
Letras de Crédito Imobiliário		24.930	1,52	-	-
Aluguéis a receber	4	13.711	0,84	13.157	0,83
		198.009	12,07	157.171	9,87
Valor a receber					
Valores a receber - venda de imóveis	6 (g) e 6 (i)	229	0,01	634	0,04
Dividendos a receber		906	0,06	-	-
Outros valores a receber		93	0,01	288	0,02
		1.228	0,08	922	0,06
Total do circulante		228.117	13,91	223.428	14,03
Não circulante					
Investimentos					
De natureza imobiliária					
Propriedades para investimento - Shoppings	6(ii) e (iii)	1.500.957	91,50	1.398.182	87,76
Companhias investidas	6(ii) e (iii)	93.392	5,69	96.787	6,08
		1.594.349	97,19	1.494.969	93,84
Total do não circulante		1.594.349	97,19	1.494.969	93,84
Total do ativo		1.822.466	111,10	1.718.397	107,87
Passivo					
Rendimentos a pagar	11	12.025	0,73	10.119	0,64
Obrigações relacionadas à emissão de cotas		(16)	-	(47)	-
Taxa de Administração	15	51	-	503	0,03
Taxa de Gestão		582	0,04	-	-
Auditoria e custódia a pagar		245	0,01	24	-
Outros valores a pagar		376	0,02	147	0,01
		13.263	0,80	10.746	0,68
Obrigações por aquisição de propriedades para investimento					
Valor a pagar CRI - Aquisição Madureira Shopping	6(ii) e 7	6.400	0,39	6.567	0,41
Valor a pagar CRI - Aquisição Rio Anil Shopping		11.027	0,67	-	-
		17.427	1,06	6.567	0,41
Total do circulante		30.690	1,86	17.313	1,09
Não circulante					
Obrigações por aquisição de propriedades para investimento	6(ii) e 7				
Valor a pagar CRI - Aquisição Madureira Shopping		97.082	5,92	102.118	6,41
Valor a pagar CRI - Aquisição Rio Anil Shopping		54.234	2,65	-	-
Valores a pagar - ações de companhias investidas		-	-	1.678	0,11
Valor a pagar - Aquisição Caxias Shopping		-	-	4.113	0,26
		151.316	8,57	107.909	6,78
Total do não circulante		151.316	8,57	107.909	6,78
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	13	1.529.236	93,22	1.408.107	88,38
Custos relacionados à emissão de cotas		(48.538)	(2,96)	(47.705)	(2,99)
Lucros acumulados		159.758	9,74	232.773	14,61
Total do patrimônio líquido		1.640.456	100,00	1.593.175	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		1.822.462	110,43	1.718.397	107,87

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	2025	2024
Composição do resultado dos exercícios			
De natureza imobiliária			
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	4	142.049	125.504
Dividendos de companhia Ltda.	6	9.644	6.867
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	6	(86.559)	24.345
Ajuste a valor justo companhia investida	6	(3.787)	9.494
		<u>61.347</u>	<u>166.210</u>
Cotas de fundos imobiliários			
Valorização/ (Desvalorização) de cotas de fundos imobiliários		15.354	(865)
Rendimentos de fundos imobiliários		-	13.664
Dividendos de fundos imobiliários		13.150	-
		<u>28.504</u>	<u>12.799</u>
Outros ativos e passivos de natureza imobiliária			
Resultado com CRI	7	(16.809)	(17.667)
Correção - Parcela Retida - Aquisição Madureira Shopping		(17)	(1.525)
Correção - aquisição ações companhias investidas		1.032	-
Correção - venda propriedade para investimento		279	-
Despesas administrativas dos shoppings		(442)	(221)
Outras receitas/despesas com propriedades para investimento		159	-
		<u>(15.798)</u>	<u>(19.413)</u>
Resultado líquido de natureza imobiliária		<u>74.053</u>	<u>159.596</u>
Outros ativos financeiros			
Operações compromissadas		2.049	2.096
Receita com títulos privados de renda fixa		648	-
Resultado com títulos públicos de renda fixa		3.133	4.738
Receita com cotas de fundos de renda fixa		821	-
		<u>6.651</u>	<u>6.834</u>
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração		(3.607)	(6.893)
Taxa de gestão		(3.311)	-
Taxa de fiscalização		(57)	(57)
Despesas com serviços especializados		(1.145)	(777)
Auditoria e custódia		(747)	(468)
Despesas operacionais com CRI		(1.072)	(163)
Despesas diversas		(766)	(1.023)
		<u>(10.705)</u>	<u>(9.381)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>69.999</u>	<u>157.049</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>13.982.093</u>	<u>12.975.034</u>
Resultado líquido por cota - R\$		<u>0,50</u>	<u>1,21</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	Quantidades de cotas integralizadas	Cotas integralizadas	(-) Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros acumulados	Rendimentos distribuídos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		9.124.659	934.285	(33.568)	483.164	(279.106)	1.104.775
Integralização de cotas - 5ª emissão	13	3.848.308	473.573	-	-	-	473.573
Integralização de cotas - 6ª emissão		2.067	249	-	-	-	249
Custos relacionados à 5ª emissão de cotas			-	(14.137)	-	-	(14.137)
Resultado líquido do exercício			-	-	157.049	-	157.049
Rendimentos distribuídos	12		-	-	-	(128.334)	(128.334)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		12.975.034	1.408.107	(47.705)	640.213	(407.440)	1.593.175
Integralização de cotas - 6ª emissão	13	1.007.059	121.129				121.129
Custos relacionados à 6ª emissão de cotas			-	(833)			(833)
Resultado líquido do exercício			-	-	69.999	-	69.999
Rendimentos distribuídos	12		-	-	-	(143.014)	(143.014)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		13.982.093	1.529.236	(48.538)	710.212	(550.454)	1.640.456

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração 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		
Recebimento de aluguel	141.495	120.218
Recebimento de dividendos de companhia Ltda.	8.738	6.867
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário	13.150	13.664
Operações compromissadas	24.807	2.075
Compra e venda de títulos públicos	45.672	(26.304)
Compra e venda de títulos de renda fixa privado	(24.282)	-
Aplicação e resgate de cotas de fundos de renda fixa	821	-
Pagamento de taxa de administração	(4.059)	(6.811)
Pagamento de taxa de gestão	(2.729)	-
Pagamento de taxa de fiscalização	(57)	(57)
Pagamento de serviços especializados	(1.145)	(777)
Pagamento de auditoria e custódia	(526)	(468)
Pagamento de despesas operacionais com CRI	(1.072)	(163)
Pagamento de despesas diversas	(625)	(1.442)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	200.188	106.802
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	(82.937)
Aquisição de propriedades para investimento	(55.201)	(69.148)
Gastos com propriedades para investimento	(17.117)	(12.250)
Pagamento de adiantamento para futuras aquisições	-	(287)
Venda de propriedades para investimento	684	14.615
Aquisição de ações de companhia Ltda.	(663)	(25.502)
Gastos com companhia Ltda.	(392)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(72.689)	(175.509)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	230.996
Pagamento de obrigações relacionadas à emissão	(802)	(13.455)
Distribuição de rendimentos paga os cotistas	(141.108)	(125.803)
Recursos recebidos pela emissão de CRI	61.104	-
Pagamento de juros e atualização monetária de CRI	(17.851)	(24.774)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(98.657)	66.964
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	28.842	(1.743)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	38	1.781
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	28.880	38
Reconciliação de caixa		
Resultado líquido do exercício	69.999	157.049
Conciliação do resultado contábil com o valor do caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste ao valor justo	90.346	(33.839)
Valorização/ (Desvalorização) de cotas de fundos imobiliários	(15.354)	865
Resultado com CRI	16.809	17.667
Atualização monetária	(1.294)	1.525
Variação ativos financeiros	40.367	(31.063)
Variação aluguéis a receber	(554)	(5.286)
Variação dividendos a receber	(906)	-
Variação outros valores a receber	195	(287)
Variação outros valores a pagar	580	171
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:	200.188	106.802

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Patria Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada) (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), anteriormente administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 19 de outubro de 2016 e iniciou suas operações em 14 de dezembro de 2017 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 175/2022, e suas alterações posteriores.

O Fundo foi constituído em uma única Classe de Cotas denominada Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”), nos termos da Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175 de 2022.

Para fins da Resolução CVM nº 175/22, todas as referências ao Fundo nestas Demonstrações Financeiras serão entendidas como referências à única Classe de Cotas constituída.

O Fundo tem como objeto principal a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de ativos imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente, em ativos imobiliários.

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

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), tampouco por qualquer mecanismo de seguro. Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários (“FIIs”) regulamentados por meio da Resolução CVM no 175/22 e pela Instrução CVM no 516/11, e pelas orientações emanadas da CVM.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, 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 emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nessa instrução.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas pelo Administrador para emissão e divulgação em
1 de abril de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a
seguir:

a. Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e
despesas devem ser apropriadas quando ocorrer a transação ou evento que as originaram,
independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional que são utilizados
pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado por um montante de
R\$ 28.880 (2024 – R\$ 38).

d. instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características
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.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: essa categoria compreende os ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócio cujo objetivo seja manter e receber fluxos de caixa contratuais;
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Os ativos financeiros, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão mensurados da seguinte forma:

- Títulos públicos federais de renda fixa: valor justo;
- Cotas de fundos de investimentos imobiliários: valor justo
- Aluguéis a receber: custo amortizado.

e. Propriedades para investimento e companhias investidas

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios

As companhias investidas e os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo, o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

f. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados inicialmente ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

g. Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário são registradas inicialmente pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos e são valorizadas pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

h. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

(i) 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, mas que possam ser mensurados com razoável segurança.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos que não estejam sob o controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado a não ser quando considerados praticamente certos.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Receitas e contas a receber

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores que compõem o Contas a receber compreendem aluguéis vencidos relativos às áreas ocupadas.

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administração realiza o acompanhamento tempestivo do histórico de inadimplência dos devedores dos fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não ocorreram indícios de possível provisão para perdas esperadas nas contas a receber de aluguéis. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não havia aluguéis vencidos e não pagos.

Prazo	2025	2024
A vencer	13.711	13.157
Total	13.711	13.157

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As receitas auferidas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram as seguintes:

Descrição	2025	2024
Receitas de aluguéis	142.049	125.504
Total	142.049	125.504

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025, os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estavam assim classificados:

Títulos	Custo	Valor Justo
Cotas de fundo de renda fixa		
Cotas de fundo de renda fixa	21.210	21.370 -
Totais	21.210	21.370

Em 31 de dezembro de 2024, os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estavam assim classificados:

Títulos	Custo	Valor Justo	Faixa de vencimento
Operações compromissadas	22.572	22.758	
Letras financeiras do tesouro	22.369	22.555	Acima de 360 dias
Letras do tesouro nacional	30	30	Até 360 dias
Notas do tesouro nacional	173	173	Acima de 360 dias
Títulos públicos federais	39.358	42.539	
Letras financeiras do tesouro	39.358	42.539	Acima de 360 dias
Totais	61.930	65.297	

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Demonstramos, abaixo, a composição das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Fundos	Ticker	Segmento de atuação (*)	2025			2024		
			Quantidade de cotas	Valor	% (**)	Quantidade de cotas	Valor	% (**)
Barra Malls FII	BTML11	Shoppings	1.135.160	144.707	100%	1.135.160	130.964	100%
Vinci Shopping Centers FII - RL	VISC11	Shoppings	134.454	14.661	0,47%	134.454	13.050	0,47%
Total			1.269.614	159.368		1.269.614	144.014	

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

ii. Letras de Crédito Imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	Vencimento	Quantidade	Valor
Caixa Econômica Federal	26/01/2026	2	24.930
Total		2	24.930

iii. Propriedade para investimento e Companhias

2025			
Imóveis acabados	% Participação	Valor justo	Resultado
		1.500.957	(86.559)
Maceió Shopping (a)	54,20%	248.669	(19.449)
Shopping Park Sul (b)	40,00%	127.440	(11.080)
Shopping Park Lagos (c)	40,00%	151.160	10.450
Shopping Suzano (d)	25,00%	79.675	(7.391)
Shopping Tacaruna (e)	6,67%	42.532	(4.234)
Shopping Taboão (f)	8,00%	68.160	(9)
Boulevard Shopping Feira de Santana (g)	29,80%	134.726	7.274
Loja C&A Boulevard Shopping Feira de Santana (h)	48,83%	7.031	488
Shopping Madureira (i)	80%	250.960	(38.418)
Campinas Shopping (j)	20%	92.480	1.618
Caxias Shopping (k)	17,5%	65.468	(1.430)
Shopping Metropolitano Barra (l)	20%	71.781	(12.644)
Rio Anil Shopping (m)	45%	160.875	(11.734)
Companhia Investida	% Participação	Valor justo	Resultado
		93.392	(3.787)
DBGZIBEN Participações Ltda. (n) (PSF Shopping Center Empreendimento Imobiliário Ltda.)	100%	5.332	-
SDT3 Centro Comercial Ltda.(o)	8%	-	-
Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (p)	35%	88.060	(3.787)
2024			
Imóveis acabados	% Participação	Valor justo	Resultado
		1.398.182	25.854
Maceió Shopping (a)	54,20%	268.019	5.417
Shopping Park Sul (b)	40,00%	132.120	27.989
Shopping Park Lagos (c)	40,00%	140.680	9.613
Shopping Suzano (d)	25,00%	85.450	(2.628)
Shopping Tacaruna (e)	6,67%	45.714	(1.450)
Shopping Taboão (f)	8,00%	67.664	(2.936)
Boulevard Shopping Feira de Santana (g)	29,80%	126.858	(4.798)
Loja C&A Boulevard Shopping Feira de Santana (h)	48,83%	6.543	(342)
Shopping Madureira (i)	80%	286.960	590
Campinas Shopping (j)	20%	89.521	422
Caxias Shopping (k)	17,5%	66.133	(4.071)

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	2024		
Imóveis acabados	% Participação	Valor justo	Resultado
Shopping Metropolitano Barra (l)	20%	82.520	(1.952)
Companhia Investida	% Participação	Valor justo	Resultado
		96.787	9.494
DBGZIBEN Participações Ltda. (k) (PSF Shopping Center Empreendimento Imobiliário Ltda.)	100%	5.332	-
SDT3 Centro Comercial Ltda.(l)	8%	-	-
Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (m)	35%	91.455	9.494

(a) Maceió Shopping

Em 18 de dezembro de 2017, por meio de Escritura Pública de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóvel, o Fundo adquiriu 54,20% das unidades imobiliárias pelo valor de R\$ 170.000, pago no ato da assinatura da escritura. Os custos cartorários de R\$ 150 foram incorporados ao custo da aquisição.

(b) Shopping Park Sul

Em 30 de dezembro de 2019, por meio de Escritura de Promessa de Compra e Venda, o Fundo adquiriu 40% das unidades imobiliárias do Shopping Park Sul pelo valor de R\$ 111.150, sendo R\$ 109.150 pago no ato da assinatura da escritura e R\$ 2.000 depositado em uma conta garantia, de titularidade do vendedor, pelo prazo de 2 (dois) anos. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 135, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

Em 6 de janeiro de 2020, ocorreu o pagamento da parcela de R\$ 2.000.

(c) Shopping Park Lagos

Em 30 de dezembro de 2019, por meio de Escritura de Promessa de Compra e Venda, o Fundo adquiriu 40% das unidades imobiliárias do Shopping Park Lagos pelo valor de R\$ 92.150, pago no ato da assinatura da escritura. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 135, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

(d) Shopping Suzano

Por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, de 31 de outubro de 2019, aditado em 6 de novembro de 2019, o Fundo formalizou a compra do Shopping Suzano. No mesmo dia, em 6 de novembro de 2019, foi celebrada Escritura de Compra e Venda por meio da qual o Fundo consolidou a aquisição de 25% do Shopping Suzano pelo valor de R\$ 77.500, pagos no ato da assinatura. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 1.775, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(e) Shopping Tacaruna

Em 16 de setembro de 2019, por meio de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração de Imóveis com Quitação de Preço e Outros Pactos, o Fundo adquiriu 6,67% das unidades imobiliárias do Shopping Tacaruna pelo valor de R\$ 42.100, pago no ato da assinatura. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 1.212, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

(f) Shopping Taboão

Em Contrato de Cessão de Cotas e Outras Avenças, de 14 de agosto de 2019, aditado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu quotas representativas de 61,44% do capital social da DBGZIBEN Participações Ltda. (“DBGZIBEN”), que lhe deu direito a uma participação de 8% no Shopping Taboão.

O Shopping está localizado na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), Bairro das Oliveiras, Taboão da Serra - SP.

Foi celebrado Instrumento Particular de 11ª Alteração de Contrato Social da DBGZIBEN, datado de 1º de setembro de 2020, que formalizou operação de cisão parcial da DBGZIBEN, por meio da qual, o Fundo recebeu a participação de 8% detida no imóvel Shopping Taboão da Serra.

O Shopping foi reconhecido na carteira do Fundo pelo valor de R\$55.669, que corresponde ao custo de aquisição da DBGZIBEN em 14 de agosto de 2019, na participação do Shopping Taboão, acrescido de R\$340, referente ao ITBI pago para transferência da propriedade.

A parcela incorporada pelo Fundo estava suportada por laudo de avaliação de acervo líquido para fins da cisão parcial elaborado por empresa independente com base na posição patrimonial de julho de 2020 da DBGZIBEN.

(g) Boulevard Shopping Feira de Santana

Em Contrato de Cessão de Cotas e Outras Avenças, de 14 de agosto de 2019, aditado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu quotas representativas de 61,44% do capital social da DBGZIBEN Participações Ltda. (“DBGZIBEN”), que lhe deu direito a uma participação de 28% no Boulevard Shopping Feira de Santana.

O Shopping está situado na Avenida João Durval Carneiro, nº 3.655, na Cidade de Feira de Santana.

Em Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, assinado em 19 de março de 2021, o Fundo adquiriu mais 1,8% de participação no Boulevard Shopping Feira de Santana, pelo valor de R\$ 5.220. O Fundo pagou ainda, em 29 de abril de 2021, o valor de R\$ 855 pelo Ajuste de Preço de Compra dessa participação.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Foi celebrado Instrumento Particular de 14ª Alteração de Contrato Social da DBGZIBEN, datado de 27 de agosto de 2021, que formalizou operação de redução de capital por meio da qual o Fundo recebeu a participação de 28% detida no imóvel Boulevard Shopping Feira de Santana. O Fundo incorreu em gastos adicionais no montante de R\$ 279, incorporados ao custo de aquisição do shopping. Inicialmente, o Shopping foi reconhecido na carteira do Fundo pelo valor de R\$93.380, conforme laudo de avaliação elaborado por avaliador independente em 2020.

Conforme Contrato de Promessa de Compra e Venda, firmado em 10 de maio de 2023, foi alienada a área de 2.852,27 m² do estacionamento do Boulevard Shopping Feira de Santana, cabendo ao fundo o proporcional a sua participação o montante de R\$ 1.606 a ser pago da seguinte forma: (i) sinal de R\$ 321 que foi recebido em 27 de novembro de 2023; (ii) o valor remanescente será pago em 24 parcelas a partir de janeiro de 2024, corrigido por IPCA-IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu o montante de R\$ 684 referente a esta alienação (2024: R\$ 650). Em 31 de dezembro de 2025 o saldo a receber é de R\$ 229 (2024: R\$ 634) registrados na rubrica “Valores a receber - venda de imóveis” do Balanço Patrimonial.

(h) Loja C&A Boulevard Shopping Feira de Santana

Em Contrato de Cessão de Cotas e Outras Avenças, de 14 de agosto de 2019, aditado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu quotas representativas de 61,44% do capital social da DBGZIBEN, que lhe deu direito a uma participação de 48,83% na Loja C&A, que compõe o Boulevard Shopping Feira de Santana.

Foi celebrado Instrumento Particular de 14ª Alteração de Contrato Social da DBGZIBEN, datado de 27 de agosto de 2021, que formalizou operação de redução de capital por meio da qual, o Fundo recebeu a participação de 48,83% da Loja C&A Boulevard Shopping Feira de Santana. O imóvel está devidamente descrito na matrícula nº 31.725, do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana. Inicialmente, o Imóvel foi reconhecido na carteira do Fundo pelo valor de R\$5.997, conforme laudo de avaliação elaborado por avaliador independente em 2020.

(i) Shopping Madureira (antes Brasc Mad Shopping Center Madureira S.A.)

Em 09 de novembro de 2021, foi assinado Contrato de Compra e Venda, com data de fechamento em 29 de dezembro de 2021, por meio do qual o Fundo adquiriu 219.052.884 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Brasc Mad Shopping Center Madureira S.A. (“Brasc Mad”), detentora indireta de 100% das unidades imobiliárias do Shopping Madureira, situado na Estrada do Portela, nº 222, Madureira, Rio de Janeiro – RJ, pelo valor de R\$ 286.177, sendo pagos R\$ 277.050, em 29 de dezembro de 2021, e R\$ 1.177, a título de complementação do preço, em 30 de dezembro de 2021. E a parcela de R\$ 7.950 foi retida pelo Fundo na data de fechamento, a ser paga ao vendedor corrigida pela variação acumulada de uma Letra Financeira do Tesouro (LFT), em até 15 (quinze) meses após a confirmação de determinados indicadores de desempenho mínimo do Madureira Shopping. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 774, incorporados ao custo de aquisição do ativo.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A Brasc Mad Shopping Center S.A., investida direta do Fundo, foi liquidada por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de janeiro de 2022, passando o Fundo a deter diretamente 100% do capital social da Combracenter Shopping Center Ltda. ("Combracenter"), que, por sua vez, detinha participação direta equivalente a 100% do Shopping Madureira.

Em seguida, foi realizada a liquidação da Combracenter por meio de Instrumento de Distrato Social celebrado no dia 03 de janeiro de 2022, tendo o Fundo recebido a totalidade da participação detida no Shopping Madureira, tornando-se proprietário direto de 100% do Shopping.

Em 22 de março de 2022, na liquidação da Brasc Mad e da Combracenter, o Fundo recebeu também os saldos das suas disponibilidades, nos montantes de R\$ 10 e R\$ 96, respectivamente.

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 14 de dezembro de 2023, o Fundo realizou a alienação de 20% do Shopping Madureira pelo montante de R\$ 70.080 a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 66.576 por meio da entrega de Nota Promissória Pro Soluto, a qual será posteriormente novada e substituída por Instrumento de Obrigação de Pagar e; (ii) o valor remanescente será pago em dinheiro até 05 de janeiro de 2024.

Em 14 de dezembro de 2023, posteriormente à assinatura do instrumento supracitado, as partes definiram que o valor a ser pago por meio de Nota Promissória Pro Soluto será de R\$ 56.116 e a parcela em dinheiro será de R\$ 13.964, mantendo o prazo para pagamento. Tal valor foi recebido em 05 de janeiro de 2024.

Em 21 de dezembro de 2023, foi celebrado o Instrumento Particular de Obrigação de Pagamento, onde foi convencionada a novação da obrigação representada pela Nota Promissória Pro Soluto, cancelando o título de crédito e substituindo-o pela integralização de 477.702 cotas do VISC11 no âmbito da 10ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do VISC.

(j) Campinas Shopping

Conforme publicado no Fato Relevante, divulgado em 8 de dezembro de 2022, o Fundo concluiu a aquisição da participação direta de 20% da fração ideal do Campinas Shopping, localizado em Campinas – SP, com 36.165 m² de área bruta locável. O valor total da aquisição foi de R\$ 82.280. A forma de pagamento foi a seguinte: (i) R\$ 26.342 pagos à vista, com recursos financeiros oriundos da 4ª emissão de cotas do Fundo; e (ii) R\$ 55.938 pagos à vista, com entrega de cotas do Fundo, emitidas no âmbito da 4ª emissão de cotas do Fundo. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 2.636, incorporados ao custo de aquisição do ativo.

Conforme previsto nos documentos de aquisição, o Fundo poderá fazer jus a uma restituição em função de determinadas métricas de performance a serem verificadas ainda no ano de 2022. Tal restituição está limitada a R\$ 5.886. Em 6 de janeiro de 2023, o Fundo recebeu o valor de R\$ 5.754, correspondente a restituição.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(k) Caxias Shopping

De acordo com o Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, firmado em 24 de janeiro de 2024, o Fundo realizou a aquisição da fração ideal de 17,5% do empreendimento denominado Caxias Shopping, localizado na Rodovia Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias – RJ, pelo montante de R\$ 65.887 a ser pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 52.710 até 31 de janeiro de 2024 (sendo prorrogado automaticamente para o dia útil seguinte da data emissão da certidão de trânsito em julgado da aprovação pelo CADE caso não tenha sido emitida até esta data). Tal valor foi pago em 31 de janeiro de 2024.
- (ii) R\$ 13.177 atualizado pela variação do IPCA a ser pago em 12 de julho de 2024. O Fundo realizou o pagamento do montante de 13.474, com atualização de R\$ 297

O preço de aquisição deste empreendimento está sujeito a eventual acréscimo (“Earn Out”), condicionado à performance do Caxias Shopping, será calculada a diferença entre a linha de “Resultado Operacional + Estacionamento” de 2024 e de 2023 e pago até 28 fevereiro de 2025.

(l) Shopping Metropolitano Barra (antes Shopping Metropolitano Barra S.A.)

Em 25 de janeiro de 2024, através do Instrumento de Venda e Compra e Outras Avenças, o Fundo realizou a aquisição de 556.337.751 ações ordinárias da Shopping Metropolitano Barra S.A. (“Metropolitano Barra”), detentora do empreendimento Shopping Metropolitano Barra, situado na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 1300, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, pelo valor de R\$ 81.000 a ser pago da seguinte forma:

- (i) O Preço de Aquisição foi pago: a) em 01 de fevereiro de 2024, R\$ 2.430 em moeda corrente; e b) entrega pelo Fundo à vendedora de Nota Promissória Pro Soluta, que foi novada e substituída pelo “Instrumento de Obrigação de Pagar”, no qual o Fundo reconheceu dever à vendedora montante equivalente a R\$ 78.570.
- (ii) Os créditos decorrentes do Instrumento de Obrigação de Pagar foram compensados com obrigação de integralização, pela vendedora, de 638.470 cotas de emissão do Fundo em sua 5ª Oferta Pública de Cotas.

Além da entrega das cotas descritas no item (ii) acima, vendedor fará jus a eventual recebimento de earn out dependendo de métricas acordadas na negociação.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária da cia Shopping Metropolitano Barra S.A., celebrada em 28 de janeiro de 2024, foi deliberado o cancelamento da totalidade das ações detidas pelo Fundo, mediante a entrega da fração ideal de 20% do Shopping Metropolitano Barra, acrescido de caixa de R\$ 851, o qual será distribuído nesta data para o Fundo. Como o contrato inicial previa que os direitos financeiros atrelados às ações são de titularidade do vendedor, este caixa residual foi recebido pelo Fundo em 28 de março de 2024 e repassado ao vendedor em 10 de abril de 2024.

Em 12 de dezembro de 2024, o Fundo realizou o pagamento do ITBI no montante de R\$ 2.973.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(m) Rio Anil Shopping

Em 13 de janeiro de 2025, o Fundo concluiu a aquisição do quinhão de 45% do empreendimento denominado Rio Anil Shopping, localizado na Avenida São Luís Rei de França, 8 – Turu – São Luiz/Maranhão, pelo montante de R\$ 172.234 a ser pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 121.129 compensados com a entrega de 1.007.059 cotas do Fundo, subscritas pelo vendedor, emitidas no âmbito da 6ª emissão de cotas;
- (ii) R\$ 48.853 foram pagos pela Securitizadora com recursos obtidos via emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- (iii) R\$ 2.252 com recursos do caixa do Fundo. Tal montante foi pago em 14 de janeiro de 2025.

(n) DBGZIBEN Participações Ltda.

Em Contrato de Cessão de Cotas e Outras Avenças, de 14 de agosto de 2019, aditado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu 25.981.786 cotas representativas de 61,44% do capital social da DBGZIBEN Participações Ltda. (“DBGZIBEN”) pelo valor de R\$ 153.785, pago no ato da assinatura do referido aditamento. Esta aquisição lhe deu direito a uma participação de 8,0% no Shopping Taboão, 28% no Boulevard Shopping Feira de Santana, 48,83% na Loja C&A do Boulevard Shopping Feira de Santana, e de 29% na PSF Shopping Center Empreendimento Imobiliário Ltda. O Fundo também incorreu em gastos adicionais, no montante de R\$ 5.168, incorporados ao custo de aquisição da referida participação na DBGZIBEN.

Em 1 de setembro de 2020, foi celebrado Instrumento Particular de 11ª Alteração de Contrato Social, formalizando a operação cisão parcial da DBGZIBEN por meio da qual (i) reduziu-se o capital da DBGZIBEN em R\$25.621, cancelando-se 25.621.445 das cotas da DBGZIBEN, que passou a deter um capital social de R\$16.665. Foram canceladas 9.316.889 cotas da participação detida pelo Fundo; transferiu-se ao Fundo (ii) 8% do imóvel Shopping Taboão da Serra, localizado na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), Bairro das Oliveiras, Taboão da Serra – SP; e (iii) 628 cotas representativas de 8% do capital social da SDT3 Centro Comercial Ltda., com sede na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), KM 271,5. No mais, o Fundo passou a deter 100% do capital social da DBGZIBEN.

Em Instrumento Particular da 12ª alteração do contrato social, de 1 de abril de 2021, foi deliberado aumento de capital da companhia no valor de R\$1.020, com a emissão de 1.020.283,00 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas pelo Fundo na mesma data, alterando-se a cláusula 5ª do contrato social da DBGZIBEN para prever um capital social de R\$ 17.685.

Em Instrumento Particular da 13ª alteração do contrato social, de 30 de abril de 2021, foi deliberado aumento de capital no valor de R\$ 199 com a emissão de 199.306,00 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas pelo Fundo na mesma data, alterando-se a cláusula 5ª do contrato social da DBGZIBEN para prever um capital social de R\$17.884.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Por meio de Instrumento Particular da 14ª alteração do contrato social, datado de 27 de agosto de 2021, foi formalizada operação de aumento de capital no valor de R\$ 2.745, com a emissão de 2.744.713,73 cotas, mediante capitalização de reserva de lucros, passando o capital social total da DBGZIBEN para R\$ 20.629.

Em seguida, na mesma 14ª Alteração do Contrato Social, formalizou-se operação de redução do capital da DBGZIBEN por meio da qual reduziu-se o capital social de R\$ 20.629 para R\$ 1.611, com o cancelamento de 19.017.804,73 cotas, mediante a entrega dos seguintes ativos ao Fundo: (a) 28% do imóvel Boulevard Shopping Feira, situado na Avenida João Durval Carneiro, nº 3.655, na Cidade de Feira de Santana, CEP 44.051; (b) 2.800 cotas representativas de 28% do capital social da Shopping Feira de Santana Estacionamentos Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 18.144.769/0001-49, com sede na Cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, na Avenida Governador João Durval Carneiro, nº 3.665, Caseb, CEP 44.052-064; e (c) 48,83% da Loja C&A Boulevard Shopping Feira de Santana, imóvel objeto da matrícula nº 31.725, do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana.

Em Ata de Reunião de Sócio, realizada 29 de março de 2022, foi aprovada a redução do capital social da DBGZIBEN no montante de R\$ 624. O Fundo recebeu o recurso no mesmo dia.

Em 31 de dezembro de 2024, a DGBZIBEN mantinha a participação apenas na companhia PSF Shopping Center Empreendimento Imobiliário Ltda. (“PSF”), além de saldo em disponibilidades e contas a pagar. A PSF é quem detém o direito relativo à permuta para aquisição de terreno onde pode ser desenvolvido um 2º shopping em Feira de Santana. Na aquisição da DBGZIBEN, em 2019, o Fundo pagou por esse direito. Após as movimentações de capitalização, esse direito permaneceu avaliado pelo último valor justo levantado em 31 de dezembro de 2020. No fechamento do exercício a DBGZIBEN está avaliada pelo valor justo com base no direito citado acima, além de gastos e capitalizações realizados no exercício.

Não ocorreram distribuições nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

(o) SDT3 Centro Comercial Ltda.

Em 1 de setembro de 2020, por meio da operação de cisão parcial da DBGZIBEN, foi transferido ao Fundo 628 cotas representativas de 8% do capital social da SDT3 Centro Comercial Ltda. (“SDT3”), com sede na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), KM 271,5. A companhia detém o direito do estacionamento do Shopping Taboão. O Fluxo de Caixa dessa receita está projetado na participação direta do Fundo no Shopping Taboão, por isso o ativo SDT3 está avaliado na carteira por R\$ 1,00 (um real).

(p) Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 21 de dezembro de 2023, através do Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outas Avenças, o Fundo realizou a aquisição de 41.502.581 ações da Vértico Bauru Empreendimento Imobiliários Ltda (“SPE Bauru”), correspondente à 35% de participação.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A SPE Bauru é detentora de 100% do Boulevard Shopping Bauru, situado na Rua Marcondes Salgado, quadra 11, Chácara das Flores, Bauru - SP. Pela referida participação foi pago o valor de R\$ 81.895 da seguinte forma:

- (i) R\$ 60.000 compensados com obrigação de integralização, pela vendedora, de 487.568 cotas da 5ª Oferta Pública de Cotas do Fundo;
- (ii) R\$ 21.895 em moeda corrente nacional no prazo máximo de 180 dias, contados da data de fechamento, corrigidos pela variação de 100% do CDI. Em 17 de junho de 2024, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 23.006, com atualização de R\$ 1.111

O vendedor poderá fazer jus a eventual recebimento de um Earn-Out considerando, dentre outros fatores, o potencial incremento do NOI de 2024 em comparação com o NOI de 2023 tomando-se como base o cap rate de 9,00%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu o montante de R\$ 8.737 referente a dividendos da SPE Bauru (2024: R\$ 6.867).

iv. Movimentação das propriedades para investimento e cotas de companhia investida

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimento nos exercícios está descrita a seguir:

2025	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Aquisição	Gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Maceió Shopping	18/12/2017	268.019	-	99	(19.449)	248.669
Shopping Park Sul	30/12/2019	132.120	-	6.400	(11.080)	127.440
Shopping Park Lagos	30/12/2019	140.680	-	30	10.450	151.160
Shopping Suzano	31/05/2019	85.450	-	1.616	(7.391)	79.675
Shopping Tacaruna	16/09/2019	45.714	-	1.052	(4.234)	42.532
Shopping Taboão	01/09/2020	67.664	-	505	(9)	68.160
Boulevard Shopping Feira de Santana	25/03/2021	126.858	-	594	7.274	134.726
Loja C&A Boulevard Shopping Feira de Santana	31/08/2021	6.543	-	-	488	7.031
Shopping Madureira	29/12/2021	286.960	-	2.418	(38.418)	250.960
Campinas Shopping	08/12/2022	89.520	-	1.342	1.618	92.480
Caxias Shopping	24/01/2024	66.133	-	765	(1.430)	65.468
Shopping Metropolitano Barra	25/01/2024	82.521	-	1.904	(12.644)	71.781
DBGZIBEN Participações Ltda.	04/12/2019	5.332	-	-	-	5.332
Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21/12/2023	91.455	-	392	(3.787)	88.060
Rio Anil Shopping	15/01/2025	-	172.609	-	(11.734)	160.875
		1.494.969	172.609	17.117	(90.346)	1.594.349

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2024	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Redução de capital	Aquisição	ITBI e despesas com cartório	Gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Maceió Shopping	18/12/2017	260.268	-	-	-	2.334	5.417	268.019
Shopping Park Sul	30/12/2019	102.560	-	-	-	1.571	27.989	132.120
Shopping Park Lagos	30/12/2019	130.840	-	-	-	227	9.613	140.680
Shopping Suzano	31/05/2019	87.000	-	-	-	1.167	(2.717)	85.450
Shopping Tacaruna	16/09/2019	45.481	-	-	-	1.963	(1.730)	45.714
Shopping Taboão	01/09/2020	68.704	-	-	-	1.896	(2.936)	67.664
Boulevard Shopping Feira de Santana	25/03/2021	131.656	-	-	-	928	(5.726)	126.858
Loja C&A Boulevard Shopping Feira de Santana	31/08/2021	6.885	-	-	-	-	(342)	6.543
Shopping Madureira	29/12/2021	284.880	-	-	-	1.490	590	286.960
Campinas Shopping	08/12/2022	89.061	-	-	-	38	421	89.520
Caxias Shopping	24/01/2024	-	-	70.204	-	-	(4.071)	66.133
Shopping Metropolitano Barra	25/01/2024	-	-	81.044	3.006	636	(2.165)	82.521
DBGZIBEN Participações Ltda.	04/12/2019	5.332	-	-	-	-	-	5.332
Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21/12/2023	81.895	-	45	20	-	9.495	91.455
Shopping Metropolitano Barra S.A.	25/01/2024	-	(81.000)	81.000	-	-	-	-
		1.294.562	-	151.293	3.026	12.250	33.838	1.494.969

v. Valor justo das propriedades para investimento e companhias

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor justo correspondente as propriedades para investimento e companhias investidas estavam suportados por avaliação externa elaborada pela empresa especializada CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

Os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados pelas taxas de desconto e capitalização relacionadas abaixo:

Ativo	Tipo de ativo	31/12/2025		31/12/2024	
		Taxa de Desconto	CAP Rate	Taxa de Desconto	CAP Rate
Maceió Shopping	Imóvel acabado	10,75%	9,75%	10,25%	8,75%
Shopping Tacaruna	Imóvel acabado	10,75%	9,75%	10,25%	8,75%
Boulevard Shopping Feira de Santana	Imóvel acabado	10,75%	9,75%	10,25%	8,75%
Loja C&A Boulevard Shopping Feira de Santana	Imóvel acabado	11,00%	10,00%	10,50%	9,00%
Shopping Park Lagos	Imóvel acabado	10,75%	9,75%	10,25%	8,75%
Shopping Park Sul	Imóvel acabado	10,75%	9,75%	11,00%	8,75%
Suzano Shopping	Imóvel acabado	10,75%	9,75%	10,25%	8,75%
Shopping Madureira	Imóvel acabado	11,00%	10,00%	10,25%	8,75%
Campinas Shopping	Imóvel acabado	11,00%	10,00%	10,50%	9,00%
Shopping Taboão	Imóvel acabado	10,50%	9,50%	10,00%	8,25%
Caxias Shopping	Imóvel acabado	11,00%	10,00%	10,50%	9,25%
Shopping Metropolitano Barra	Imóvel acabado	11,00%	10,00%	10,50%	9,00%
Rio Anil Shopping	Imóvel acabado	11,00%	10,00%	-	-
Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Companhia Investida	11,00%	10,00%	10,50%	9,00%

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
 CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
 (Administrado pelo Banco Genial S.A.)
 (CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

7 Obrigação por aquisição de propriedade para investimento

i. Valor a pagar CRI - Aquisição Madureira Shopping

Os recursos utilizados para a efetivação da aquisição do Madureira Shopping (Nota Explicativa nº 6iii (i)) foram oriundos do caixa do Fundo e de uma operação de securitização com a emissora OPEA Securitizadora S.A., com as características relacionadas abaixo:

Emissão - Série	Código IF	Vencimento	Atualização Monetária	31/12/2025				31/12/2024			
				Quantidade	Valor Contábil	PMTs	Resultado	Quantidade	Valor Contábil	PMTs	Resultado
1-470	21L0736590	24/12/2036	IPCA + 6,50%a.a.	150.000	103.482	(12.846)	7.643	150.000	108.685		
1-468	21L0736589	24/12/2031	IPCA + 6,50%a.a.	-	-	-	-	-	-	(24.774)	17.667
				150.000	103.482	(12.846)	7.643	150.000	108.685	(24.774)	17.667

ii. Valor a pagar CRI - Aquisição Rio Anil Shopping

Os recursos utilizados para a efetivação da aquisição do Rio Anil Shopping (Nota Explicativa nº 6iii (k)), foram oriundos do caixa do Fundo, subscrição de cotas do Fundo pelo vendedor e de uma operação de securitização com a emissora Virgo Companhia de Securitização S.A., com as características relacionadas abaixo:

Emissão - Série	Código IF	Vencimento	Atualização Monetária	31/12/2025			
				Quantidade	Valor Contábil	PMTs	Resultado
247-1	25A1532619	29/12/2031	CDI + 1,95%a.a.	12.250	12.917		
247-2	25A1532620	28/12/2034	IPCA + 7,95%a.a.	25.000	26.174	(5.005)	9.166
247-3	25A1532621	29/12/2036	IPCA + 7,95%a.a.	25.000	26.174		
				62.250	65.265	(5.005)	9.166

8 Gerenciamento de riscos

Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, ao risco de crédito, ao risco sistêmico, às condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Desse modo, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para os Cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com uma Gestão ativa no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e do seu contrato de locação.

Abaixo, os principais riscos associados ao Fundo:

Principais riscos associados ao Fundo:

Risco de Mercado Imobiliário: Oscilações de preços, vacância, demanda, desempenho de shoppings, alterações regionais.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de Liquidez: Possibilidade de não conseguir negociar cotas no mercado secundário.

Risco de Concentração: A política permite concentração em poucos ativos.

Risco Regulatório: Alterações na Resolução CVM 175 ou demais normas podem impactar o fundo.

Risco Operacional: Falhas de terceiros, erros operacionais, problemas de execução de contratos.

Risco de Insolvência da Classe: Possibilidade de patrimônio líquido negativo; Cotistas podem ser chamados a aportar capital.

Risco de Crédito das Contrapartes: Envolve locatários, compradores de ativos, emissões financeiras.

9 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial e com uma exposição limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

10 Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código o PMLL11. (Até 21 de julho de 2025 o Fundo era negociado sob o código MALL11, conforme mencionado na nota explicativa 23)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os preços de negociação e quantidades negociadas estão demonstrados a seguir:

Data	Ticker	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento	Data	Ticker	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento
01/2025	MALL11	376.417	93,57	01/2024	MALL11	337.857	118,00
02/2025	MALL11	426.642	94,96	02/2024	MALL11	898.320	119,11
03/2025	MALL11	812.554	100,68	03/2024	MALL11	443.734	118,84
04/2025	MALL11	432.362	102,82	04/2024	MALL11	745.924	114,48
05/2025	MALL11	756.220	100,89	05/2024	MALL11	508.758	111,91
06/2025	MALL11	453.906	101,49	06/2024	MALL11	514.077	111,20
07/2025	MALL11	322.150	100,03	07/2024	MALL11	816.056	111,47

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Data	Ticker	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento	Data	Ticker	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento
07/2025	PMLL11	119.736	97,35	08/2024	MALL11	687.353	110,98
08/2025	PMLL11	379.763	100,54	09/2024	MALL11	514.893	102,50
09/2025	PMLL11	507.885	101,88	10/2024	MALL11	432.916	101,99
10/2025	PMLL11	1.016.666	102,00	11/2024	MALL11	598.247	97,23
11/2025	PMLL11	786.929	102,72	12/2024*	MALL11	174.165	93,93
12/2025	PMLL11	929.696	105,24	12/2024*	MALL11	430.393	95,48

*Em dezembro de 2024 ocorreram negociações com dois preços de fechamento diferentes, devido ao ex-rendimentos e subscrição.

11 Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos são distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo declarou rendimento de R\$ 143.014 (2024 – R\$ 128.334), em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurados segundo o regime de caixa. No mesmo sentido determina o regulamento do Fundo, conforme mencionado acima.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
 CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
 (Administrado pelo Banco Genial S.A.)
 (CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2025	2024
(=) Lucro Contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	69.999	157.049
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(34.921)	(54.074)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	113.416	22.332
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	148.494	125.308
 Rendimento declarados (i)	143.014	128.334
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	96,31%	102,42%
 Rendimento pago referente ao exercício anterior	10.119	7.588
Rendimento pago referente ao exercício vigente	130.990	118.215
Rendimentos a serem pagos no exercício seguinte	12.025	10.119

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

12 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota patrimonial, quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial estão demonstrados a seguir:

Exercícios findos em:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo
31 de dezembro de 2025	1.702.051	117,315216	13.982.093	(4,46)
31 de dezembro de 2024	1.518.230	122.787648	12.975.034	1,41

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. O resultado apresentado considera os efeitos da distribuição de rendimentos.

13 Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 3.360.000 cotas, no valor total de R\$ 336.000.

Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da primeira emissão correspondente a 1.860.000 cotas, totalizando o valor mínimo de R\$ 186.000 para a manutenção da Primeira Emissão.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais).

As cotas são subscritas utilizando-se os procedimentos do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (DDA), a qualquer tempo, dentro do período de colocação e devem ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

1ª emissão: A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 11 de dezembro de 2017 e encerrada em 15 de dezembro de 2017, foi de 1.860.134,00 cotas ao valor unitário de R\$ 100,00, correspondente ao valor patrimonial da cota de emissão inicial do Fundo. Foram subscritas e integralizadas 1.860.134 cotas, perfazendo um total de R\$ 186.013 e gerando custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$9.145. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo incorreu em custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$91. Tais custos foram reconhecidos, diretamente no patrimônio líquido do Fundo, como conta redutora da integralização de cotas, conforme determinado pela Instrução CVM 516/11.

2ª emissão: A 2ª oferta pública de cotas, com cota bruta de R\$ 101,00 por cota, iniciada em 21 de junho de 2018 e encerrada em 26 de dezembro de 2018, foi de 2.697.096 cotas ao valor unitário de R\$ 96,40, correspondente ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo de 29 de março de 2018, líquido do custo da oferta. Foram subscritas e integralizadas 776.635 cotas, perfazendo um total de R\$ 74.868 e gerando custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$3.573

3ª emissão: A 3ª oferta pública de cotas, com cota bruta de R\$ 101,50 por cota, iniciada 22 de agosto de 2019 e encerrada em 1º de outubro de 2019, foi de 4.102.985 cotas ao valor unitário de R\$ 97,49, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no fechamento do dia 31 de julho de 2019, líquido do custo da oferta. Foram subscritas e integralizadas 4.923.582 cotas, sendo que deste total, 4.102.985 cotas se referem à oferta base e, 820.597 cotas, à emissão de cotas adicionais, perfazendo um total de R\$ 480.000 e gerando custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$ 19.744.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou a baixa do Contas a pagar do saldo remanescente do custo da 3ª emissão de cotas no montante de R\$401, por não haver mais custos da oferta a ser pago. Tal montante foi reconhecido como ganho, diretamente no patrimônio líquido do Fundo, na conta redutora da integralização de cotas, conforme determinado pela Instrução CVM 516/11.

4ª emissão: Conforme divulgado através do Comunicado ao Mercado, em 08 de dezembro de 2022, foi encerrada a oferta pública de distribuição das cotas da 4ª Emissão do Fundo, realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e das demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta Restrita”).

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Com o encerramento da Oferta Restrita, foram efetivamente subscritas e integralizadas 1.564.308 novas cotas, considerando as cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, o Período de Subscrição de Sobras e o período da Oferta Restrita, perfazendo assim o montante total colocado de R\$ 168.819, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e de R\$ 170.087, considerando a Taxa de Distribuição Primária. A Taxa de Distribuição Primária de R\$ 1.268 foi registrada no Patrimônio Líquido como Custos diretamente relacionados com a emissão de cotas.

5ª emissão: A distribuição primária de cotas do Fundo, iniciada em 04 de outubro de 2023, foi de 4.200.000 cotas em classe única, em até duas séries, nominativas e escriturais, ao valor unitário de R\$ 119,50, correspondente ao valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto de 2023, contemplando um desconto de 0,26%, sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definida no Prospecto), perfazendo o montante inicial de até R\$ 501.900, submetida ao rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada a investidores em geral, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme definidas no Prospecto), bem como a Taxa de Distribuição.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi subscrito o montante de R\$ 473.573 descritos conforme abaixo e ocorreram custos diretamente relacionados com a emissão de cotas de R\$ 14.137.

Data de Liquidação	Quantidade de cotas	Valor	Tipo
25/10/2023	9.929	1.163	Direito de preferência
03/11/2023	822	101	Direito de preferência
01/12/2023	3.828	468	
21/12/2023	832.752	102.478	
			Parte de pagamento da aquisição da SPE Bauru, conforme descrito na nota explicativa 6ii m
21/12/2023	487.568	60.000	
25/01/2024	840.000	103.370	
			Aquisição ações Metropolitano Barra, conforme descrito na nota explicativa 6iii l
25/01/2024	638.470	78.570	
25/01/2024	1.035.442	127.422	
	3.848.308	473.573	

Conforme Prospecto, divulgado em 16 de outubro de 2023, os Cotistas que subscreverem as Cotas da 5ª Emissão receberão recibo de Cota da 5ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Diante do exposto, os valores supracitados referentes a esta emissão foram registrados na rubrica “Obrigações relacionadas à emissão de cotas” no Balanço Patrimonial e foram reclassificadas para o Patrimônio Líquido quando ocorrer a conversão das cotas, que ocorreu em 01 de fevereiro de 2024.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6ª emissão: A distribuição primária de cotas do Fundo, iniciada em 04 de dezembro de 2024, foi de até 1.676.728 cotas em classe e série única, nominativas e escriturais, ao valor unitário de R\$ 119,28, correspondente ao valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de outubro de 2024, sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definida no Prospecto), perfazendo o montante inicial de até R\$ 200.000, submetida ao rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada a investidores em geral, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme definidas no Prospecto), bem como a Taxa de Distribuição.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi subscrito e integralizado o montante de R\$ 121.129 (2024: R\$ 249), descritos conforme abaixo e ocorreram custos diretamente relacionados com a emissão de cotas de R\$ 832.

Data de Liquidação	Quantidade de cotas	Valor	Tipo
26/12/2024	2.067	249	Direito de preferência
13/01/2025	1.007.059	121.129	Integralização com ativos – parte do pagamento da aquisição do Rio Anil Shopping
	1.009.126	121.378	

Conforme Fato Relevante, divulgado em 04 de dezembro de 2024, os Cotistas que subscreverem as Cotas da 6ª Emissão receberão recibo de Cota da 6ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Diante do exposto, os valores supracitados referentes a esta emissão foram registrados na rubrica “Obrigações relacionadas à emissão de cotas” no Balanço Patrimonial e foram reclassificadas para o Patrimônio Líquido quando ocorrer a conversão.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 13.982.093 cotas (2024: 12.975.034 cotas).

14 Prestadores de serviços

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Pátria VBI Asset Management Ltda.
Distribuidor:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
 CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
 (Administrado pelo Banco Genial S.A.)
 (CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15 Remuneração dos prestadores de serviços

i. Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração das Cotas, será cobrada da Classe, taxa global de administração de 0,50% ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

A segregação da Taxa de Administração em taxa de administração e taxa de gestão é de 0,04% a.a. e 0,46% a.a. sobre o Patrimônio Líquido da Classe.

Caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% à razão de 1/12 avos, 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, ajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente e paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração.

A despesa de taxa de administração e gestão no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 6.918 (2024: R\$ 6.893).

ii. Demais taxas

Não há taxa de ingresso, saída ou taxa de performance do Fundo.

16 Operações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Parte Relacionada	Transações	31/12/2025		31/12/2024	
		Ativo/Passivo	Despesa	Ativo/Passivo	Despesa
Banco Genial S.A.	Disponibilidade	-	-	38	-
Banco Genial S.A.	Taxa de administração	51	840	80	1.100
Banco Genial S.A.	Taxa de custódia	-	55	-	88
Genial Gestão Ltda.	Taxa de gestão (*)	-	3.026	423	5.793
Pátria VBI Asset Management Ltda.	Taxa de gestão (*)	582	3.052	-	-

**Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)**
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(*) Conforme descrito na nota explicativa nº 23, em 22 de julho houve a mudança do prestador de serviço de gestão do Fundo da Genial Gestão Ltda. para o Pátria VBI Asset Management Ltda.

17 Divulgação das informações

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos websites do Administrador (<http://www.bancogenial.com>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do gestor (<https://realestate.patria.com/tijolo/pml11/>).

18 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 se sujeitam 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).

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Administrador não contratou serviços da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor externo, de acordo com as normas vigentes, que determinam, principalmente, que o auditor externo não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses próprios.

20 Demandas judiciais

Em dezembro de 2020, o Fundo iniciou, como parte ativa, Processo Judicial Tributário que tem como objeto o Mandado de Segurança com pedido de medida liminar, impetrado com o objetivo de obter provimento jurisdicional que reconheça o direito líquido e certo da Administradora em não se sujeitar ao recolhimento de IR e IR-Fonte sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos na venda de cotas de outros FII's, reconhecendo-se o direito de compensar os valores que foram, ou vierem a ser indevidamente pagos a título desse imposto, devidamente atualizados mediante a aplicação da taxa SELIC, desde a data dos pagamentos indevidos realizados.

O valor da causa é de R\$ 200 e os advogados do Fundo analisaram a questão avaliaram a possibilidade de perda como possível.

21 Direito de voto

O Gestor do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

22 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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:

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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 Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

Em 31 de dezembro de 2025, os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo são como segue:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos privados de renda fixa	24.930	-	-	24.930
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	159.368	-	-	159.368
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	21.370	-	-	21.370
Propriedades para investimento - Shoppings	-	-	1.500.957	1.500.957
Companhias investidas	-	-	93.392	93.392
Total do ativo	205.668	-	1.594.349	1.800.017

Em 31 de dezembro de 2024, os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo são como segue:

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	22.758	-	22.758
Títulos públicos de renda fixa	42.538	-	-	42.538
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	144.014	-	-	144.014
Propriedades para investimento - Shoppings	-	-	1.398.182	1.398.182
Companhias investidas	-	-	96.787	96.787
Total do ativo	186.552	22.758	1.494.969	1.704.279

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

23 Alterações estatutárias

De acordo com o Fato Relevante divulgado em 22 de maio de 2025, foi informado que a gestora do fundo celebrou contrato vinculante com o grupo Pátria para transferência de gestão ou reorganização dos respectivos fundos, operação sujeita à aprovação do CADE e às deliberações de assembleias de cotistas. Até a conclusão das condições precedentes, o fundo permaneceu sob gestão atual, sem alterações operacionais.

De acordo com o Fato Relevante divulgado em 14 de julho de 2025, foi informado que, após aprovação pelo CADE e pelos cotistas, foram cumpridas todas as condições para substituição da gestora pelo Pátria VBI Asset Management Ltda., com efetiva transferência passando a ocorrer em 15 de julho de 2025. O fundo também passou a adotar nova denominação (Patria Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada) e novo código de negociação (“PMLL11”), com vigência a partir de 22 de julho de 2025. Além disso, foi informado o distrato consensual do contrato de consultoria especializada anteriormente mantido pelo fundo.

De acordo com o Fato Relevante divulgado em 03 de dezembro de 2025, o Fundo firmou Memorando de Entendimentos por meio do qual se comprometeu, condicionadamente ao cumprimento de condições precedentes, a: (i) adquirir fração ideal adicional de 15% do Suzano Shopping, pelo valor de R\$ 51.120, passando a deter 40% do empreendimento; e (ii) alienar 35% das ações da SPE proprietária do Boulevard Shopping Bauru, pelo valor de R\$ 91.455. A transação prevê um pagamento líquido de R\$ 40.335 ao Fundo e geração estimada de lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$ 0,48 por cota, estando alinhada à estratégia de concentração em ativos dominantes e otimização da estrutura de capital.

Os desdobramentos ocorridos após a data de 31 de dezembro de 2025, relacionados a este fato, estão devidamente divulgados na nota explicativa 25 – Eventos Subsequentes.

24 Informações adicionais

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e Lei Complementar nº 227/2026. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032.

A Administração da Classe acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis.

Patria Malls - Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada: Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada)
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras referente aos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos

25 Eventos subsequentes

De acordo com o Fato Relevante divulgado em 06 de janeiro de 2026, o Fundo comunicou que todas as condições precedentes, da transação anteriormente anunciada e divulgada na nota explicativa 23, foram cumpridas e que, na referida data: (i) adquiriu efetivamente os 15% adicionais do Suzano Shopping, pelo preço de R\$ 51.120; e (ii) alienou 35% da SPE proprietária do Boulevard Shopping Bauru, pelo preço de R\$ 91.455. Como resultado, houve pagamento líquido de R\$ 40.335 ao Fundo, com reconhecimento de lucro não recorrente estimado em R\$ 0,58 por cota, além da confirmação de retorno estimado de 14% ao ano no investimento alienado e cap rate aproximado de 9,4% na aquisição adicional do Suzano Shopping.

Em 15 de janeiro de 2026, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 12.025 referente a distribuição de rendimentos remanescente de 2024, descrita na nota explicativa nº 11.

Até a emissão dessas demonstrações financeiras, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 13.982 referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas do primeiro trimestre de 2026.

* * *

Cíntia Sant'ana de Oliveira
Diretora

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