

PMLL11 | PATRIA MALLS

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administradora"), e **PATRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº CNPJ: 38.300.262/0001-44 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, administradora e gestora do **PATRIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.499.833/0001-32 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que:

Em complemento ao Fato Relevante divulgado em 03 de dezembro de 2025, ([clique aqui](#)), informamos que as condições precedentes da Transação (conforme definida no Fato Relevante anterior) foram cumpridas. Desta forma, nesta data, o Fundo:

- (i) **Adquiriu a fração ideal de 15%** (quinze por cento) do empreendimento imobiliário denominado **"Suzano Shopping"** localizado na Rua Sete de Setembro, 555 Jardim dos Ipês, Suzano – SP, pelo preço total de **R\$ 51.120.000,00** (cinquenta e um milhões, cento e vinte mil reais); com isso, o Fundo passa a deter 40% (quarenta por cento) da fração ideal do Suzano Shopping; e,
- (ii) **Alienou 35%** (trinta e cinco por cento) das ações de uma SPE que é proprietária da integralidade do empreendimento imobiliário denominado **"Boulevard Shopping Bauru"** localizado na Rua Marcondes Salgado, Quadra 11 - Chácara das Flores, Bauru - SP, pelo preço total de **R\$ 91.455.000,00** (noventa e um milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais). (sendo o item "i" em conjunto com o item "ii", denominados "Transação").

Como informado, a Transação contemplou um pagamento da diferença, em favor do Fundo, de R\$ 40.335.000,00 (quarenta milhões, trezentos e trinta e cinco mil reais) realizado nesta data em moeda corrente, gerando também um lucro não recorrente em regime de caixa de aproximadamente R\$ 0,58 por cota (cinquenta e oito centavos por cota).

O preço de venda do Boulevard Shopping Bauru é, aproximadamente, 9% (nove por cento) superior ao valor investido e, aproximadamente, 4% (quatro por cento) acima do laudo de avaliação que foi realizado no exercício de 2025. A taxa interna de retorno nominal (TIR) do investimento no Boulevard Shopping Bauru é de, aproximadamente, 14% (quatorze por cento) ao ano.

O *cap rate* estimado de aquisição da fração adicional de 15% (quinze por cento) do Suzano Shopping é de, aproximadamente, 9,4% (nove vírgula quatro por cento), considerando o Resultado Operacional Líquido ("NOI") estimado para o ano de 2026.

A Transação está alinhada à estratégia da gestão, que busca: (i) concentrar suas participações em shoppings consolidados, dominantes em suas regiões primárias, com potencial de valorização e gestão profissional; (ii) gerar caixa para alocar em novos ativos de qualidade e/ou aprimorar a estrutura de capital do Fundo; (iii) melhorar os indicadores operacionais e financeiros do Fundo; (iv) fortalecer sua posição no mercado.

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



Mais informações sobre a Transação, bem como a distribuição de rendimentos do Fundo estimada para os 6 (seis) primeiros meses de competência de 2026, serão divulgadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis nos sites do Administrador ([clique aqui](#)), e do Gestor ([clique aqui](#)).

6 de janeiro de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

