

PMLL11 | PATRIA MALLS

COMUNICADO AO MERCADO

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:

O Fundo firmou em 24/04/2026 Memorandos de Entendimentos (“MOU”) se comprometendo a, desde que cumpridas determinadas condições precedentes, alienar a totalidade de sua fração de 40% (quarenta por cento) do empreendimento imobiliário denominado “Shopping Park Sul” localizado em Volta Redonda - RJ, pelo preço total de **R\$ 159.528.000,00** (cento e cinquenta e nove milhões e quinhentos e vinte e oito mil reais), a ser pago da seguinte forma:

- (i) **R\$ 84.095.000,00** (oitenta e quatro milhões e noventa e cinco mil reais) através de permuta de 8,56% (oito vírgula cinquenta e seis por cento) no empreendimento “Shopping Taboão” localizado em Taboão da Serra – SP.
- (ii) **R\$ 75.433.000,00** (setenta e cinco milhões, quatrocentos e trinta e três mil reais) em moeda corrente, sendo **R\$ 36.629.900,00** (trinta e seis milhões, seiscentos e vinte e nove mil e novecentos reais) na data da celebração da escritura definitiva; e **R\$ 38.803.100,00** (trinta e oito milhões, oitocentos e três mil e cem reais) através de 4 (quatro) parcelas semestrais e sucessivas de **R\$ 9.700.775,00** (nove milhões, setecentos mil, setecentos e setenta e cinco reais), com vencimentos aos 12 (doze), 18 (dezoito), 24 (vinte e quatro) e 30 (trinta) meses contados da data de celebração da escritura definitiva, corrigidas por IPCA/IBGE.

Se concretizada nos termos acordados, a transação, no que concerne aos recebimentos em moeda corrente, gerará um lucro total em regime de caixa de aproximadamente R\$ 13.197.056,00 (treze milhões, cento e noventa e sete mil e cinquenta e seis reais), resultando em **R\$ 0,94/cota** (noventa e quatro centavos por cota) a ser distribuído aos cotistas conforme regulação vigente e cronograma de pagamentos. O preço de venda do Shopping Park Sul é superior em aproximadamente 31% (trinta e um por cento) ao valor investido e 25% (vinte e cinco por cento) em relação ao último laudo de avaliação. O cap rate da alienação, considerando o resultado operacional líquido do Shopping Park Sul nos últimos 12 (doze) meses, findos em março de 2026, é de 8,1% (oito vírgula um por cento).

O cap rate estimado de aquisição da fração adicional de 8,56% (oito vírgula cinquenta e seis por cento) do Shopping Taboão é de, aproximadamente, 8,7% (oito vírgula sete por cento), considerando o resultado operacional líquido estimado para os primeiros 12 meses após a conclusão da transação. Considerando essa aquisição adicional, o Fundo passará a deter 16,56% (dezesseis inteiros e cinquenta e seis por cento) da fração ideal do Shopping Taboão.

A transação está alinhada à estratégia da gestão, que busca: (i) gerar caixa para alocar em novos ativos de qualidade e/ou aprimorar a estrutura de capital e (ii) diversificar a concentração geográfica e qualificar seu portfólio em shoppings dominantes, com indicadores operacionais acima da média atual do Fundo e preferencialmente com o operador do shopping como sócio.

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



A transação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em operações desta natureza, incluindo a finalização dos documentos. Novas informações serão disponibilizadas no fechamento através de Fato Relevante e também serão abordadas nos relatórios gerenciais do Fundo e estarão disponíveis nos sites do Administrador ([clique aqui](#)), e do Gestor ([clique aqui](#)).

Guidance 2026

O Gestor reafirma a manutenção mensal do rendimento projetado de R\$1,00 / cota (um real por cota) no primeiro semestre de 2026. Adicionalmente, considerando as conclusões (i) da transação descrita acima, (ii) das transações recentemente anunciadas através de fatos relevantes e (iii) da aquisição das cotas do RBR Malls (caso aprovada em AGE), o Gestor estima a manutenção do mesmo *guidance* mensal de **R\$1,00 / cota** (um real por cota) para o segundo semestre de 2026.

27 de abril de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

