

FATO RELEVANTE
PÁTRIA MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ nº 26.499.833/0001-32
Código ISIN: BRPMLLCTF005
Código de Negociação na B3: PMLL11

O **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, bairro Botafogo, CEP 22.250-906, inscrito no inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 45.246.410/0001 -55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a exercer a atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“**Administradora**”), e o **PÁTRIA - VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ sob o nº 38.300.262/0001-44, na qualidade de gestora (“**Gestora**”), do **PÁTRIA MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 26.499.833/0001-32 (“**Fundo**” e “**Cotistas**”, respectivamente) e ao mercado em geral, que:

A Administradora e a Gestora aprovaram, na presente data, por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Patria Malls - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*” (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), nos termos do artigo 6.6 e seguintes do anexo I ao regulamento do Fundo (“**Anexo I**”), e regulamento conforme versão vigente (“**Regulamento**”), conforme orientação e recomendação da Gestora, a realização da 7ª (sétima) emissão de cotas da **PÁTRIA MALLS - CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única do Fundo (“**Classe**”, “**Emissão**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente) todas nominativas e escriturais, em série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), com as seguintes características:

- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 7ª (sétima) emissão de Novas Cotas da Classe;
- (ii) **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores que atendam às características de investidor profissional, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores Profissionais**”);
- (iii) **Montante Total da Oferta:** o montante da Oferta será de até R\$ 1.000.000.035,20 (um bilhão, trinta e cinco reais e vinte centavos) (“**Montante Inicial da Oferta**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).;

- (iv) **Quantidade de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas será de até 8.530.240 (oito milhões, quinhentas e trinta mil e duzentas e quarenta) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída : (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (v) **Preço de Emissão:** o preço de cada Nova Cota é de R\$ 117,23 (cento e dezessete reais e vinte e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), o qual será fixado com base no valor patrimonial das Cotas em circulação em 31 de março de 2026 ("**Preço de Emissão**"), o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta;
- (vi) **Taxa de Distribuição Primária:** a Oferta contará com cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 0,05 (cinco centavos) por Nova Cota, a ser paga pelos Investidores (inclusive Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) adicionalmente ao Preço de Emissão ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) a totalidade da remuneração dos distribuidores será arcada pelo Gestor; e (ii) os eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão arcados pelo Fundo, com recursos próprios;
- (vii) **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 117,28 (cento e dezessete reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota ("**Preço de Subscrição**");
- (viii) **Novas Cotas do Lote Adicional:** o Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 8% (oito por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até 682.419 (seiscentas e oitenta e duas mil, quatrocentas e dezenove) Novas Cotas ("**Novas Cotas do Lote Adicional**"), equivalente a R\$ 79.999.979,37 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e trinta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que, somado à Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta, totalizará 9.212.659 (nove milhões, duzentas e doze mil, seiscentas e cinquenta e nove) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.080.000.014,57 (um bilhão, oitenta milhões, quatorze reais e cinquenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional,

caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

- (ix) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (x) **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta será de 1 (uma) Nova Cota, correspondente a R\$ 117,23 (cento e dezessete reais e vinte e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 117,28 (cento e dezessete reais e setenta e vinte e oito centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“**Investimento Mínimo por Investidor**”);
- (xi) **Distribuição Parcial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, R\$ 300.108,80 (trezentos mil, cento e oito mil reais e oitenta centavos), equivalente a 2.560 (duas mil, quinhentas e sessenta) Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**” e “**Montante Mínimo da Oferta**”, respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora;
- (xii) **Direito de Preferência:** na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“**Direito de Preferência**”), observado o fator de proporção de 0,61008319712 para subscrição de Novas Cotas, a ser oportunamente divulgado pela Administradora nos termos do cronograma indicativo da Oferta. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante as Instituições Participantes da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante as Instituições Participantes da Oferta, observados os seguintes procedimentos

operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador. (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”). A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;

- (xiii) **Cessão do Direito de Preferência:** Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Profissionais, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador, em conjunto com o Coordenador Líder que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Profissionais na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência;
- (xiv) **Taxa de ingresso e saída:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Emissão, nem na aquisição de cotas no mercado secundário;
- (xv) **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Novas Cotas, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (xvi) **Destinação dos Recursos:** observada a política de investimentos da Classe descrita no anexo I ao Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos (conforme definido no Regulamento) que estejam compreendidos na Política de Investimentos (conforme definido no Regulamento) da Classe;
- (xvii) **Número de Séries:** série única;
- (xviii) **Forma de Distribuição:** pública, em rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sendo que a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a” da Resolução CVM 160;
- (xix) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão admitidas para (a) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação e

liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”);

(xx) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Haverá a possibilidade de integralização das Novas Cotas: (i) à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Subscrição; e (ii) mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes de aquisição de Ativos (conforme definido no Regulamento), realizada pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento. Nos casos aqui previstos, a integralização das Novas Cotas ocorrerá junto ao Escriturador, de acordo com seus procedimentos operacionais, fora do ambiente administrado pela B3;

(xxi) **Rendimentos:** Os Investidores que adquirirem Novas Cotas farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Novas Cotas em Cotas. Durante o período em que o volume da oferta não atingir o Montante Mínimo da Oferta, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos correspondentes ao que for menor entre (i) 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (<http://www.b3.com.br>); e (ii) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados pro rata temporis, desde a respectiva data de liquidação.

Após o atingimento do Montante Mínimo da Oferta e até a conversão dos recibos, os detentores farão jus ao recebimento de rendimentos correspondentes o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados pro rata temporis, desde a respectiva data de liquidação ou atingimento do Montante Mínimo (“**Rendimentos**”);

(xxii) **Tipo de Distribuição:** primária;

(xxiii) **Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, exceto se todas as Novas Cotas tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“**Prazo de Colocação**”); e

(xxiv) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

A Classe manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DA CLASSE SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

A CLASSE E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DA CLASSE, ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À CLASSE, PARA OBTER UMA DESCRIÇÃO COMPLETA DO FUNDO, DA CLASSE E DA OFERTA, INCLUINDO OS RISCOS ENVOLVIDOS, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Ato de Aprovação da Oferta.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 12 de maio de 2026.

BANCO GENIAL S.A.,
(Administrador)

PÁTRIA - VBI ASSET MANAGEMENT LTDA
(Gestor)