

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 continuidade ao [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 27 de abril de 2026, informamos que, em 29 de julho de 2026, o Fundo concluiu operação estruturada que resulta na alienação da totalidade de sua fração de 40% (quarenta por cento) do empreendimento imobiliário denominado "Shopping Park Sul", localizado em Volta Redonda - RJ, pelo preço de **R\$ 160.801.731,17** (cento e sessenta milhões, oitocentos e um mil e setecentos e trinta e um reais e dezessete centavos), pago da seguinte forma:

- (i) recebimento de 8,56% (oito vírgula cinquenta e seis por cento) da participação econômica do "Shopping Taboão" pelo valor de **R\$ 84.095.000,00** (oitenta e quatro milhões, noventa e cinco mil reais). Considerando essa aquisição adicional, o Fundo passa a deter 16,56% (dezesseis vírgula cinquenta e seis por cento) da participação econômica do Shopping Taboão.
- (ii) recebimento em moeda corrente no valor de **R\$ 73.697.788,98** (setenta e três milhões, seiscentos e noventa e sete mil, setecentos e oitenta e oito reais e noventa e oito centavos), sendo **R\$ 32.914.682,19** (trinta e dois milhões, novecentos e quatorze mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dezenove centavos) nesta data e o saldo, através de 6 (seis) parcelas corrigidas a partir desta data, sendo 2 (duas) parcelas iniciais no valor de **R\$ 2.048.668,57** (dois milhões, quarenta e oito mil, seiscentos e sessenta e oito reais e cinquenta e sete centavos) com vencimentos em 3 (três) e 5 (cinco) meses, corrigidas por CDI, e 4 (quatro) parcelas finais em 12 (doze), 18 (dezoito), 24 (vinte e quatro) e 30 (trinta) meses de **R\$ 6.914.735,75** (seis milhões, novecentos e quatorze mil, setecentos e trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos), **R\$ 9.923.677,94** (nove milhões, novecentos e vinte e três mil, seiscentos e setenta e sete reais e noventa e quatro centavos), **R\$ 9.923.677,94** (nove milhões, novecentos e vinte e três mil, seiscentos e setenta e sete reais e noventa e quatro centavos) e **R\$ 9.923.678,02** (nove milhões, novecentos e vinte e três mil, seiscentos e setenta e oito reais e dois centavos), respectivamente, corrigidas por IPCA/IBGE. Referidas parcelas são garantidas por alienação fiduciária de frações ideais do Shopping Park Sul.
- (iii) assunção pelo comprador de contas a pagar de **R\$ 3.008.942,19** (três milhões, oito mil, novecentos e quarenta e dois reais e dezenove centavos) no âmbito da operação de estacionamento do Shopping Park Sul.

O preço de venda do Shopping Park Sul é superior em aproximadamente **27%** (vinte e sete por cento) ao valor investido e aproximadamente **24%** (vinte e quatro 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 junho de 2026, é de **8,0%** (oito por cento). O cap rate estimado de aquisição da fração adicional de 8,56% (oito vírgula cinquenta e seis por

cento) da participação econômica do Shopping Taboão é de, aproximadamente, **8,9%** (oito vírgula nove por cento), considerando o resultado operacional líquido estimado para os próximos 12 meses.

A alienação do Shopping Park Sul gerará um lucro total de R\$ 30.088.440,54 (trinta milhões, oitenta e oito mil, quatrocentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos), equivalente a **R\$ 1,70** (um real e setenta centavos) por cota, sendo que a parte referente aos recebimentos em moeda corrente, gerará um lucro total em regime de caixa de R\$ 14.052.666,15 (quatorze milhões, cinquenta e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e quinze centavos), resultando em **R\$ 0,79** (setenta e nove centavos) por cota, a ser distribuído aos cotistas conforme regulação vigente e cronograma de recebimentos. O lucro remanescente ficará retido na participação adicional do Shopping Taboão. Para os cálculos acima, foram incluídos os recibos já emitidos no âmbito da sétima emissão de cotas do Fundo.

As transações estão alinhadas à estratégia da gestão, que busca: (i) gerar caixa para alocar em novos ativos de qualidade e aprimorar a estrutura de capital, bem como (ii) diversificar a concentração geográfica e qualificar seu portfólio em shoppings dominantes, com potencial de valorização, com indicadores operacionais acima da média atual do Fundo e preferencialmente com o operador do shopping como sócio.

Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no anexo com o racional da transação e no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis nos sites da Administradora ([clique aqui](#)) e da Gestora ([clique aqui](#)).

29 de julho de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



Racional da Transação – Aquisição Shopping
Taboão e Venda Shopping Park Sul

PMLL11

Patria Malls FII

Racional da Transação – Aquisição do Shopping Taboão e Venda do Shopping Park Sul

PATRIA

Em linha com a **estratégia de qualificação do portfólio e geração de ganho de capital aos cotistas**, implementada pelo Patria desde que assumiu a gestão do Fundo, **concluímos a venda da participação no Shopping Park Sul e aumentamos nossa participação no Shopping Taboão**.



PMLL11



1 Venda de fração de 40,0% do Shopping Park Sul.

2 Aquisição de fração de 8,56% no Shopping Taboão, elevando a participação para 16,56% e recebimento de R\$ 73,7 milhões.

Racional da Transação – Aumento da exposição do Fundo em ativo com maior resiliência e potencial de valorização

PATRIA



Por que realizamos?

- **Diversificação regional:** Aumento da exposição em ativos dominantes, com localização estratégica (acesso pela Rodovia Régis Bittencourt) e alta densidade populacional;
- **Potencial de crescimento:** Área com potencial para expansão do empreendimento e desenvolvimento imobiliário;
- **Alocação eficiente de capital:** Reciclagem de portfólio gera R\$ 0,79/cota² de lucro distribuível e disponibiliza caixa para alocação em novos ativos aderentes a estratégia do Fundo;
- **Melhoria dos indicadores operacionais:** O Shopping Taboão possui indicadores operacionais consideravelmente superiores à média atual do portfólio do Fundo.

Fonte: Patria. Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

²Já considerando as cotas e recibos emitidos na 7ª emissão de cotas do Fundo

Racional da Transação – Venda acima do último laudo e geração adicional de caixa

PATRIA

Racional Financeiro da Transação

- Venda de fração de 40,0% no Shopping Park Sul por R\$ 160,8 milhões (24% acima do último laudo);
- Aquisição de participação de 8,56% no Shopping Taboão por R\$ 84,1 milhões;
- Transação estruturada majoritariamente por meio da permuta de ativos, com recebimento adicional de R\$ 73,7 milhões em moeda corrente, sendo R\$ 14,1 milhões lucro distribuível (R\$ 0,79/cota)²;
- Cap Rate da alienação do Shopping Park Sul nos últimos 12 meses de 8,0% a.a., e cap rate da aquisição do Shopping Taboão de 8,9% a.a. considerando o NOI estimado no primeiro ano após a transação.



¹LTM, base maio 2026. Fonte: Patria. Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

²Já considerando as cotas e recibos emitidos na 7ª emissão de cotas do Fundo

Racional da Transação – Indicadores operacionais do Shopping Taboão elevarão a média do Fundo

PATRIA

Indicador	PMLL	Park Sul	Taboão
NOI/m²/mês¹	97	81	177
Vendas/m²/mês¹	1.521	1.296	1.848
Ocupação¹	96,3%	96,3%	98,5%

Shopping Taboão supera a média do Portfólio do Fundo em todos os indicadores operacionais, elevando a qualidade do portfólio.

Os demais *deals* já anunciados seguem evoluindo conforme previsto dentro do cronograma da 7ª emissão de cotas do Fundo ([clique aqui](#)) e serão divulgados ao mercado por meio de nossos canais oficiais.

O Ativo | Shopping Taboão

Aderência do ativo à nova estratégia de aquisição do Fundo:

Shoppings dominantes em suas regiões de influência primária:



Participações minoritárias:



Administradoras de shoppings como sócias nos ativos:



ABL mínima de 20 mil m²



NOI médio a partir de R\$ 100 / m² / mês



Venda média a partir de R\$ 1.200 / m² / mês



Ocupação mínima de 90%:



Maturidade mínima de 6 anos
(após a inauguração)



Endereço:	Rod. Régis Bittencourt, 2643 - Jardim Helena Taboão da Serra - SP
Inauguração:	Junho de 2002
Administrador:	Allos
ABL:	37.394 m ²
# de lojas:	229
NOI / m ² :	R\$ 177 /m ² / mês ¹
Vendas / m ²	R\$ 1.848 / m ² / mês ¹
Participação:	16,56%
Ocupação:	98,5% ¹

Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Patria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Patria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Para mais informações acesse:
realestate.patria.com



The background is a deep navy blue with a large, flowing, wavy shape in a lighter, vibrant blue. This shape starts from the top left, curves across the top, and then sweeps down towards the right side, creating a sense of movement and depth. The word "PATRIA" is centered in the lower half of the image, set against the dark navy background.

PATRIA