

PMLL11 | PATRIA MALLS

FATO RELEVANTE

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 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 do Fundo e ao mercado em geral que:

O Fundo firmou, nesta data, instrumento que tem por objeto a intenção de compra, pelo Fundo, da fração ideal correspondente a 10% do empreendimento denominado "Shopping Jardim Sul" ("Imóvel"), tradicional e consolidado shopping da cidade de São Paulo com 28.710 m² de ABL, focado principalmente nos públicos A e B, pelo montante total de R\$ 67.000.000,00 ("Preço") (a "Operação").

A parcela correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Preço, equivalente a R\$ 33.500.000,00 (trinta e três milhões e quinhentos mil reais), será paga em moeda corrente nacional, nas seguintes condições:

- (i) R\$ 6.700.000,00 (seis milhões e setecentos mil reais), serão pagos na Data de Fechamento, quando será lavrada a escritura definitiva de compra e venda do Imóvel;
- (ii) R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), corrigidos pelo IPCA/IBGE, serão pagos em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento; e
- (iii) R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), corrigidos pelo IPCA/IBGE, serão pagos em 18 (dezoito) meses contados da Data de Fechamento.

O saldo de 50% (cinquenta por cento) do Preço, equivalente a R\$ 33.500.000,00 (trinta e três milhões e quinhentos mil reais), será pago na Data de Fechamento em moeda corrente nacional ou mediante compensação pelo Fundo contra os créditos decorrentes da obrigação do Vendedor de integralizar cotas de emissão do Fundo a serem subscritas pelo Vendedor no âmbito da Operação, nos termos e condições a serem definidos nos documentos da oferta do Fundo.

O fechamento da Operação está condicionado à verificação de determinadas condições precedentes usuais para este tipo de operação que, quando verificadas, serão comunicadas aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral. Adicionalmente, o fechamento dessa Operação não está vinculado à transação reportada no [Fato Relevante do dia 31/03/2026](#).

A Gestora estima, nos primeiros dois anos, um yield médio de 11,6% a.a. e na estabilidade, de aproximadamente 9,1% a.a..

A Operação está alinhada à estratégia da Gestão, que busca: (i) alocar capital através de participações em shoppings dominantes, com potencial de valorização e (ii) diversificar e qualificar seu portfólio em shoppings com indicadores operacionais acima da média atual do Fundo e que sejam operados por administradoras de primeira linha e preferencialmente como sócio.

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

04 de agosto de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA

GESTOR



ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



An aerial photograph of a large shopping center complex, Shopping Jardim Sul, with various buildings, parking lots, and a central circular area. The image is overlaid with a blue tint and a vertical text watermark on the left side.

PATRIA

Tese de Investimento – Shopping Jardim Sul

PMLL11

Patria Malls FII

Agosto 2026

Tese de Investimento | Shopping Jardim Sul

O que pretendemos adquirir?

Fração de 10% (2.875 m² de ABL) do Shopping Jardim Sul, tradicional e consolidado shopping da cidade de São Paulo.



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.

Por que adquirir?



Localização estratégica

Aumento da exposição do portfólio na cidade de São Paulo, em uma região de forte crescimento residencial e empresarial.



Indicadores aderentes à estratégia do Fundo

Indicadores operacionais superiores à média atual do portfólio do Fundo.



Qualificação do portfólio

Ativo consolidado e referência na região, foco nas classes de consumo A e B, o que qualifica o portfólio do fundo em linha com a estratégia de gestão.



Ecossistema completo

Shopping integra varejo, entretenimento, gastronomia, mercado e serviços de saúde, fortalecendo conforto, bem-estar, diversidade e qualidade.



Administradora do shopping como sócia no ativo

Alinhamento preferencial para aquisições.

Racional Financeiro da Transação

- **Aquisição estratégica de 10% (2.875 m²) do Shopping Jardim Sul por R\$ 67,0 milhões;**
- **Pagamento de 50% do preço (R\$ 33,5 milhões) em moeda corrente nacional, sendo R\$ 6,7 milhões na data do fechamento, R\$ 13,4 milhões após 12 meses e R\$ 13,4 milhões após 18 meses, corrigidos pelo IPCA/IBGE;**
- **Pagamento do saldo (R\$ 33,5 milhões) via compensação com novas cotas da 7ª emissão do Fundo na data de fechamento;**
- A Gestora estima nos primeiros dois anos, um *yield* médio de 11,6% a.a. e na estabilidade, de aproximadamente 9,1% a.a.



Shopping Jardim Sul | O Ativo

Aderência do ativo à nova estratégia de aquisição de ativos:

Shoppings dominantes em suas regiões de influência primária:	✓
Participações minoritárias:	✓
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:	Rua Itacaiúna, 61, São Paulo, São Paulo
Inauguração:	1990
Administrador:	Ancar
ABL:	28.748 m²
# de lojas:	171
NOI / m²:	R\$ 152,4 /m² / mês¹
Vendas / m²	R\$ 2.146 / m² / mês¹
Participação:	10%
Ocupação:	96,8%²

¹LTM, base maio 2026. ²Maio 2026. Fonte: Patria. Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

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 originates from the top left and curves towards the right, 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