

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:

Nesta data, foram lavradas as Escrituras de Compra e Venda, tendo por objeto a aquisição pelo Fundo da fração ideal total correspondente a 29% do empreendimento denominado "Shopping Jardim Sul", tradicional e consolidado shopping da Cidade de São Paulo com 28.741 m² de ABL, focado principalmente nos públicos A e B ("Imóvel"), pelo montante total de R\$ 204.238.905,36 ("Preço Total") ("Operação Consolidada").

A Operação Consolidada foi realizada por meio de 2 (duas) transações independentes entre si, cuja celebração dos instrumentos de intenção de compra com os respectivos vendedores, foi previamente divulgada ao mercado, através dos [Fatos Relevantes dos dias 31/03/2026 e 04/08/2026](#), através de termos e condições usuais em operações de compra e venda de imóveis, não contemplando nenhum tipo de ajuste futuro do Preço Total, exceto pela correção monetária pelo IPCA/IBGE nas parcelas infracitadas a serem pagas em moeda corrente em 12 (doze) e 18 (dezoito) meses.

O Preço Total da Operação Consolidada, no valor de R\$ 204.238.905,36, foi e será pago pelo Fundo da seguinte forma: (i) R\$ 95.419.250,00, em moeda corrente nacional; e (ii) R\$ 108.819.655,36, mediante compensação pelo Fundo contra os créditos decorrentes da obrigação dos respectivos vendedores de integralizarem cotas no âmbito da sétima emissão do Fundo, sendo os detalhes de cada parcela descritos a seguir.

A – A parcela no montante de R\$ 95.419.250,00, observará as seguintes condições:

- R\$ 19.083.850,00, foram pagos nesta data em moeda corrente nacional;
- R\$ 38.167.700,00, corrigidos pelo IPCA/IBGE, serão pagos em moeda corrente nacional em 12 (doze) meses contados desta data; e
- R\$ 38.167.700,00, corrigidos pelo IPCA/IBGE, serão pagos em moeda corrente nacional em 18 (dezoito) meses contados desta data.

B – O saldo do Preço Total da Operação Consolidada, equivalente a R\$ 108.819.655,36, foi pago nesta data mediante compensação pelo Fundo contra os créditos decorrentes da obrigação dos respectivos vendedores de integralizarem cotas no âmbito da sétima emissão do Fundo, conforme previamente informado, nos termos e condições definidos nos documentos definitivos da oferta pública de cotas de emissão do Fundo.

Considerando as condições da Operação Consolidada, a gestora estima, nos primeiros dois anos, um *yield* médio de 11,7% a.a. e, na estabilidade, de aproximadamente 9,9% a.a.

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



A Operação Consolidada está alinhada à estratégia da gestão, que busca: (i) alocar capital através de participações em shoppings dominantes em suas regiões primárias, 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, preferencialmente como sócias.

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

São Paulo, 10 de setembro de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR





PATRIA

Tese de Investimento – Shopping Jardim Sul

PMLL11

Patria Malls FII

Setembro 2026

Tese de Investimento | Shopping Jardim Sul

Concluimos a aquisição de 29% do Shopping Jardim Sul, através de 2 transações independentes, conforme previamente divulgado ao mercado em 31/03 ([clique aqui](#)) e 04/08 ([clique aqui](#)).

O que adquirimos?

Fração de 29% (8.335 m² de ABL) do Shopping Jardim Sul. Inaugurado em 1990 no tradicional bairro do Morumbi, o ativo se consolidou como um dos principais centros de compras e lazer da zona sul de São Paulo.



Por que adquirimos?



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 consideravelmente superiores à média atual do portfólio do Fundo.



Qualificação do portfólio

Ativo referência na região, com foco nas classes de consumo A e B e potencial de valorização, tornando-se a 3ª maior alocação do PMLL e elevando a exposição ao estado de 35% para 41% dos ativos imobiliários.



Momento oportuno de investimento

Shopping atravessa um ciclo positivo operacional e estratégico, impulsionado pela recente mudança de administradora, que tem atuado de forma ativa no crescimento dos resultados.



Maior alinhamento de interesses

Administradora do shopping como sócia.

Racional Financeiro da Transação

- **Aquisição estratégica de 29%** (8.335 m²) do **Shopping Jardim Sul** por **R\$ 204,2 milhões**;
- **Pagamento de aproximadamente 47% do preço** (R\$ 95,4 milhões) **em moeda corrente nacional**, sendo R\$ 19,1 milhões na data do fechamento, R\$ 38,2 milhões após 12 meses e R\$ 38,2 milhões após 18 meses, corrigidos pelo IPCA/IBGE;
- **Pagamento do saldo remanescente** (R\$ 108,8 milhões) via compensação pelo Fundo contra os créditos decorrentes da obrigação dos respectivos vendedores de integralizarem cotas no âmbito da sétima emissão do Fundo na data do fechamento;
- Estimamos um *yield* médio de **11,7% a.a.** nos dois primeiros anos e de aproximadamente **9,9% a.a.** na estabilidade.



Tese de Investimento | Indicadores operacionais do Shopping Jardim Sul elevarão a média do Fundo

Indicador	PMLL	Jardim Sul
NOI/m²/mês¹	98	156
Vendas/m²/mês¹	1.533	2.149
Ocupação²	96,2%	98,3%



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

A última transação já anunciada segue evoluindo conforme previsto dentro do cronograma da 7ª emissão de cotas do Fundo ([clique aqui](#)) e será divulgada ao mercado por meio de nossos canais oficiais.

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:	28.741 m²
# de lojas:	171
NOI / m²:	R\$ 156 /m² / mês¹
Vendas / m²	R\$ 2.149 / m² / mês¹
Participação:	29%
Ocupação:	98,3%²

¹LTM, base junho 2026; ²Junho 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 starts from the top left, curves across the top, and then dips 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