

Rio de Janeiro, 09 de fevereiro de 2026

Proposta do Administrador acerca das matérias a serem deliberadas na ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PATRIA MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ/MF nº: 26.499.833/0001-32, com a Data Final da Consulta Formal marcada para 09 de março de 2026 (“Consulta Formal”).

Prezado cotista,

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório nº 15.455 de 13 de janeiro de 2017 para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **PATRIA MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.499.833/0001-32 (“Fundo”), vem, por meio desta, nos termos do Artigo 37, I, do Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), apresentar aos cotistas a seguinte proposta para as matérias constantes da ordem do dia da Assembleia Geral/Especial Extraordinária de Cotistas do Fundo, nos termos do Edital de Convocação da Consulta Formal de 09 de fevereiro de 2026 (“Assembleia”).

Abaixo, transcrevemos a ordem do dia da Assembleia para, em seguida, apresentar nossa proposta para a matéria.

- I. Aprovação para aquisição da totalidade das cotas do RBR MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 43.009.610/0001-69 (“RBR Malls”), no seu valor patrimonial mais recente, detidas pelo RBR PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 41.088.458/0001-21 (“Vendedor” e “Aquisição RBR Malls”, respectivamente), o qual poderá ser pago em moeda corrente nacional e/ou mediante a subscrição e integralização de cotas de emissão do Fundo, emitidas a valor patrimonial, com a compensação dos créditos que o Vendedor deterá contra o Fundo, observado que a Aquisição RBR Malls estará sujeita a outros termos e condições usuais para esse tipo de operação.
- II. A aquisição e/ou alienação pelo Fundo, em oferta primária ou secundária ou mediante negociação no mercado secundário, de (a) cotas de emissão de classes ou subclasses de fundos de investimento ou demais veículos de investimento geridos pelo Gestor ou por pessoas a ele ligadas, e (b) de valores mobiliários de titularidade de fundos de investimento ou demais veículos de investimento geridos pelo Gestor ou por pessoas a ele ligadas (“Ativos Conflitados”), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), no caso da aquisição de até o limite de 25% (vinte e

cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observados os critérios de elegibilidade abaixo (“Critérios de Elegibilidade”).

Critérios de Elegibilidade dos Ativos Conflitados:

- a. toda e qualquer remuneração, incluindo eventual taxa de performance, devida ao Gestor do fundo de investimento adquirido deverá ser revertida em benefício do Fundo, por meio da formalização de acordo de remuneração;
- b. a política de investimento dos Ativos Conflitados que sejam fundos de investimento deve ser compatível com a do Fundo;
- c. as cotas de classes ou subclasses dos fundos de investimento adquiridas deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- d. em se tratando de fundo de investimento imobiliário, tais fundos não poderão estar sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nas hipóteses previstas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

III. A alteração do art. 6.4 do Anexo ao Regulamento do Fundo, com a inclusão da previsão de emissão de novas cotas por deliberação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao novo montante máximo de R\$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), desconsiderando os valores já aprovados via ato do administrador em razão da utilização de capital autorizado até a data de divulgação do anúncio de início da oferta da 6ª emissão de cotas do Fundo.

IV. A alteração do Anexo ao Regulamento do Fundo para inclusão da possibilidade de não concessão de solicitação de reembolso de cotas a cotistas dissidentes ou que se absterem ou não comparecerem à assembleia, conforme previsto no inciso II, §1º, do art. 119 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175 (“Reembolso”) em caso de incorporação, cisão, fusão ou transformação envolvendo o Fundo e/ou da classe única de cotas, mediante inclusão de um novo parágrafo 9.5 do Anexo ao Regulamento do Fundo, conforme texto abaixo:

“9.5 No caso de incorporação, cisão, fusão ou transformação envolvendo o FUNDO e/ou da Classe Única de Cotas (“Reorganização”), os Prestadores de Serviço Essenciais poderão não conceder a possibilidade de solicitação de reembolso de cotas de cotistas dissidentes prevista no inciso II, §1º, do art. 119 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175 (“Reembolso”), desde que:

- (i) a Reorganização seja submetida à aprovação da assembleia geral e especial de cotistas do FUNDO e da Classe Única de Cotas;*
- (ii) a política de investimento da Classe Única de Cotas de investimento direto ou indireto de, no mínimo, de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo esteja sendo observada no momento da convocação da assembleia geral e especial de cotistas do Fundo que deliberará sobre a Reorganização;*
- (iii) as Cotas da Classe Única estejam admitidas à negociação em bolsa no momento da convocação da assembleia geral e especial de cotistas do Fundo e da Classe Única de Cotas que deliberará sobre a Reorganização;*
- (iv) a Reorganização seja realizada, de forma fundamentada, levando em consideração o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número*

de Cotas já emitidas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou o valor de mercado das Cotas já emitidas; e

- (v) *haja dispensa da CVM ou previsão na regulamentação aplicável de hipótese de dispensa na qual a Reorganização e o Fundo estejam enquadrados”.*

- V. A previsão no Regulamento quanto à possibilidade de realização, pelo Fundo, da recompra das cotas de sua emissão, mediante inclusão do Art. 4.2 do Regulamento do Fundo, conforme texto abaixo:

“4.2 O FUNDO poderá realizar a recompra de suas próprias cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, desde que em observância à regulamentação vigente.”

- VI. A inclusão expressa no Regulamento, da possibilidade de prestação de aval, fiança, alienação fiduciária ou outra forma de coobrigação ou constituição de garantias, inclusive ônus reais sobre imóveis e quaisquer outros ativos do fundo, em relação aos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como a aprovação da realização de tais negócios jurídicos, mediante a inclusão de novo parágrafo 4.3 do Regulamento do Fundo, conforme texto abaixo:

“4.3 O FUNDO poderá constituir ônus reais sobre os imóveis e quaisquer outros ativos do fundo que compõem seu patrimônio, para garantir obrigações assumidas pelo FUNDO na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

Parágrafo Único - Adicionalmente, o FUNDO poderá prestar fiança, aval, alienação fiduciária, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação ou garantia, inclusive ônus reais sobre imóveis e quaisquer outros ativos do fundo, em nome da classe, relativamente a operações relacionadas a sua carteira de ativos, bem como constituir todas e quaisquer modalidades de garantias admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, para fins da consecução da política de investimentos do FUNDO”.

Proposta do Administrador para a Ordem do dia:

O Administrador, após a recomendação do gestor do Fundo, Pátria Investimentos Ltda, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 (“Gestor”), convoca a Assembleia para tratar da ordem do dia. No mais, o Administrador propõe que os Cotistas analisem a matéria constante da ordem do dia e sanem eventuais dúvidas por meio dos canais de atendimento disponibilizados no Edital de Convocação, para somente assim, manifestar seus votos com relação a matéria.

Por fim, o Administrador esclarece que, nos termos do Regulamento, a matéria da ordem do dia será aprovada pelo voto favorável da maioria dos votos dos Cotistas que enviarem resposta à Consulta Formal, excluídas as participações de pessoas conflitadas ou que não disponham de direito de voto (“Votos Computáveis”).



Estão à disposição dos Cotistas toda documentação atinente à ordem do dia, de forma a permitir o exercício informado do direito de voto no site da CVM, no site do Administrador (www.bancogenial.com) e no site do Gestor (<https://patria.realestate.com>).

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **RJ: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000 e SP TEL: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.

An aerial photograph of a city, likely Rio de Janeiro, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and green spaces. The entire image is covered with a semi-transparent blue filter. The text is overlaid on the left side of the image.

Material de apoio para a AGE convocada
no PMLL:

Consolidação dos fundos de Shopping (PMLL & RBR MALLS)

FEVEREIRO 2026

Esta apresentação foi elaborada pelo Pátria para servir como material de suporte a cotistas nas assembleias gerais mencionadas na apresentação e tem propósito exclusivamente informativo, para fins da reorganização que se pretende realizar em relação aos fundos em questão. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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 solicitação de procuração no âmbito de qualquer votação ou aprovação.

Esta apresentação não é e não deve ser utilizada como qualquer tipo de aconselhamento jurídico, fiscal, de investimento, regulatório, de contabilidade ou qualquer tipo de aconselhamento sobre ou em relação aos fundos. Esta apresentação tampouco é uma recomendação acerca de qualquer valor mobiliário.

Esta apresentação contém declarações prospectivas e referências em relação ao futuro dos fundos. Estas declarações prospectivas podem, dentre outras coisas, incluir declarações sobre a reorganização proposta envolvendo os fundos; convicções relacionadas à criação de valor como resultado da operação proposta; benefícios da operação; e quaisquer outras declarações relativas às futuras convicções, expectativas, planos, intenções, condição financeira ou de desempenho dos fundos. Em alguns casos, termos como “estimam”, “projetam”, “preveem”, “planejam”, “acreditam”, “pode”, “expectativa”, “antecipam”, “pretende”, “planejado”, “potencial”, “poderiam”, “irão” e termos semelhantes, ou o negativo dessas expressões, podem identificar declarações prospectivas.

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares de cada cotista. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao cotista é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Fundos que investem em crédito privado podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores e outros riscos não mencionados neste material. Este material não deve substituir o julgamento independente dos cotistas. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que o Pátria 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 conclusões, opiniões, sugestões,

projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pelo Pátria. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que os cotistas devem considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. O Pátria não está obrigado a divulgar tais materiais diversos. Não há garantia sobre a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. O Pátria não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído por terceiros, total ou parcialmente, sem a expressa concordância do Pátria.

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 investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor De Créditos (“FGC”).

ESTE MATERIAL 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.

Patria Real Estate Brasil¹

Consolidação de uma plataforma robusta atuando nos principais segmentos de mercado imobiliário

PATRIA

2022

Patria adquire 50% de participação da **VBI Real Estate**

2023

VBI adquire outras 3 gestoras: Blue Macaw², Bari e More Asset² e faz 1º processo de consolidação de Fundos no RVBI e Patria adquire plataforma **CSHG Real Estate**

2024

Fundos HG são transferidos para a Gestão Patria e aquisição dos 50% remanescentes da VBI é concluída

1S25

Aquisição da plataforma de fundos imobiliários listados da **Genial e Vectis³**

2S25

2º processo de consolidação dos **Fundos de Papel (PCIP e PSEC)**
Aquisição **Fundos RBR**

Consolidação da plataforma de Real Estate

R\$ 38 bi⁴ sob
gestão, em mais
de **20 FIs** e
mandatos
exclusivos

**Maior
gestora**
independente
de FIs

+1 MM de
investidores
individuais

Time robusto,
com **mais de
20 anos de
experiência**

Logística

R\$ 10,3 BI

AUM

Incluindo o maior
fundo do setor
(HGLG)

Office

R\$ 8,2 BI

AUM

Incluindo o maior
fundo do setor (PVBI)

**Renda
Urbana**

R\$ 3,0 BI

AUM

Incluindo um dos
maiores fundo do
setor (HGRU)

Crédito

R\$ 9,5 BI

AUM

Principais fundos com
performance acima do
benchmark
(HGCR e PCIP)

Securities

R\$ 3,1 BI

AUM

Principal fundo com
performance acima do
benchmark
(PSEC)

Shoppings

R\$ 2,1 BI

AUM

Outros

R\$ 1,9 BI

AUM

Residencial, Agro Logístico
e Health

(1) Fonte: Patria. Informações referentes a novembro de 2025.

(2) Assunção dos FIs: BLMC11, BLMR11, BLCA11, BLMO11, MORE11 e MORC11.

(3) Assunção dos FIs: PMLL11, SPTW11, PLCR11, BPFF11, VCJR11 e VCRR11.

(4) Considera a aquisição dos fundos RBR.

(5) Em moeda local.

Patria Real Estate Brasil | Time de Shoppings

PATRIA

Com o suporte de 23 profissionais de Real Estate altamente experientes e com histórico de sucesso.



Rodrigo Abbud

Partner, CEO Real Estate Brazil e Head de Tijolo



Giuliano Ricci

Diretor & Portfólio Manager – Shoppings, Residencial, Agro-Logística e Health

Giuliano é diretor de investimentos do Patria Real Estate atuando na gestão dos shoppings, os ativos no segmento residencial, incluindo student housing e os ativos de agrologística (PLAG11). Com 17 anos de experiência profissional no mercado, Giuliano foi sócio da VBI Real Estate, atuando na empresa desde 2010, passando por diversas áreas de negócio. Giuliano é graduado em engenharia de computação pela Universidade de São Paulo e tem M.B.A em finanças pelo Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.



João Paulo Siqueira

VP - Asset Management

Conta com mais de 17 de anos de experiência profissional, incluindo Genial Investimentos, Polo Capital, Rossi Residencial e CR2 Empreendimentos Imobiliários. Responsável pela gestão dos ativos de shopping e se juntou ao Patria em 2025, após a aquisição da gestão do MALL11. João Paulo é engenheiro formado pela PUC-Rio e pós-graduado em Gestão de Negócios pela Fundação Dom Cabral.



Caio Bertioni

VP – Investimentos

+4
pessoas
no time

Caio é responsável pelo time de modelagens e investimentos, que presta suporte para os asset managers e Portfolio Managers dos Fundo de Real Estate do Patria. Formado em Administração pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, e pós-graduado pela FIA em Administração Estratégica.



Luís Franciozi

MD – Aquisições e desinvestimentos

+2
pessoas
no time

Luís tem mais de 15 anos de Patria, atualmente é responsável pelas aquisições e desinvestimentos dos ativos dos Fundos de Real Estate. Formado em Direito pela USP, pós-graduado pela FGV em Direito e com MBA focado em Real Estate pela Politécnica da USP.

PMLL – AGE

Aquisição

- Aprovar aquisição das cotas do RBR Malls FII pelo PMLL

Aperfeiçoamento do Regulamento

- Critérios de elegibilidade para ativos conflitados
- Aumento do capital autorizado - para R\$ 30 bi
- Recompra de cotas
- Fiança e aval
- Dispensa do direito de reembolso em casos de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo

Objetivo AGE | Aquisição da totalidade das cotas do RBR Malls e Modernização do regulamento

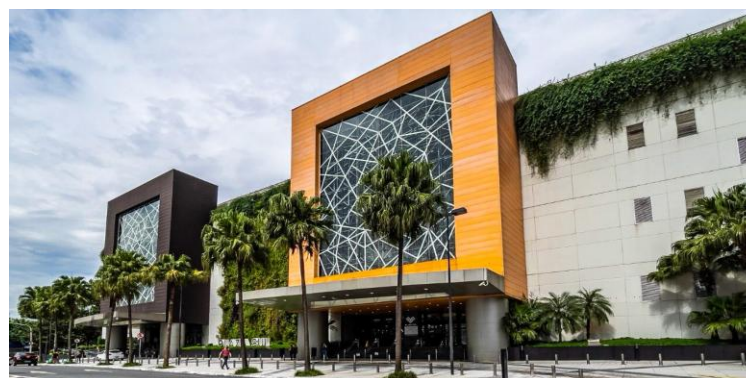
PATRIA

1. Adquirir a totalidade das cotas do RBR Malls, que detém o portfólio de shoppings abaixo:



Shopping Eldorado

O Eldorado, em Pinheiros, é um dos maiores e mais tradicionais shoppings da cidade de São Paulo, recebendo cerca de 2 milhões de visitantes por mês e sendo reconhecido pela forte gastronomia e experiências de compras e lazer de alto padrão. O shopping é administrado pela Allos.



Plaza Sul Shopping

O Plaza Sul é referência na Zona Sul de São Paulo, com cerca de 600 mil visitantes mensais e ampla oferta de gastronomia, compras e serviços. O shopping é administrado pela Allos.



Shopping Pátio Higienópolis

O Pátio Higienópolis é um dos shoppings mais sofisticados e tradicionais de São Paulo, localizado em Higienópolis. Destaca-se pela presença de marcas premium, gastronomia qualificada e perfil de público A e B. O shopping é administrado pela Iguatemi.

2. Aprovação de medidas a fim de modernizar o Regulamento do Fundo

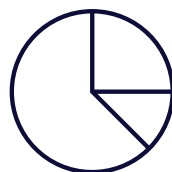
Proposta AGE | Aquisição da totalidade das cotas do RBR Malls e Modernização do regulamento

PATRIA



Trophy Assets

Empreendimentos dominantes, maduros e referências em suas regiões primárias na cidade de São Paulo, reforçando a qualidade, resiliência e posicionamento estratégico do portfólio



Diversificação

Os novos ativos fortalecem a diversificação do PMLL11 de forma geográfica, por administradora, por perfil de consumidor, reforçando de forma qualitativa e quantitativa. Essa aquisição torna o portfólio mais pulverizado, equilibrado e resiliente.



Aderência à nova estratégia de aquisição de ativos

Os novos ativos estão alinhados à nova estratégia e à política da gestão, permitindo foco em ativos com maior potencial de valorização, escala e geração consistente de resultados.



Regulamento atualizado

A modernização do regulamento amplia a flexibilidade operacional e decisória do Fundo, viabilizando estruturas mais eficientes, maior agilidade nas transações e melhor aproveitamento de oportunidades.

PMLL – AGE

Aquisição

- Aprovar aquisição das cotas do RBR Malls FII pelo PMLL

Aquisição do RBR Malls FII pelo PMLL

PATRIA

Características dos Imóveis

- 1 10,0% do Plaza Sul Shopping (SP)**
 - 24.375 m² de ABL
 - 31 anos de operação
 - Administradora ALLOS
- 2 7,0% do Shopping Pátio Higienópolis (SP)**
 - 34.105 m² de ABL
 - 26 anos de operação
 - Administradora Iguatemi
- 3 4,3% do Shopping Eldorado (SP)**
 - 75.503 m² de ABL
 - 44 anos de operação
 - Administradora ALLOS

O que está sendo proposto?

- Aprovação da aquisição pelo PMLL11 de 100% das cotas do RBR Malls¹, fundo que detém participação em 3 shoppings. Ativos alinhados à política do fundo, reforçando o portfólio em localizações estratégicas na cidade de São Paulo.
- Aquisição feita com crédito em cotas, onde, se aprovada a AGE, o PMLL irá deter cotas do RBR Malls e os cotistas do RBR Malls irão deter cotas do PMLL

A aquisição será feita levando em conta o valor patrimonial atualizado do fundo, na data da operação.

O valor patrimonial atual do RBR Malls é de aproximadamente R\$ 389 milhões.

1. Com a aquisição de cotas, não terá duplo pagamento de taxa pelo cotista do PMLL11

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

Localização Ativos

PATRIA

3 shoppings em localizações estratégicas na cidade de São Paulo

1 Localizados em Pinheiros, Higienópolis e Saúde

2 Regiões de consumo consolidadas e mercado consumidor mais maduro e resiliente.

3 Shoppings dominantes nas localizações em que estão inseridos

4 Fácil acesso



RBR Malls | Plaza Sul Shopping

Aderência do ativo à nova estratégia de aquisição de ativos:

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\$ 1200 / m² / mês



Ocupação mínima de 90%:



Maturidade mínima de 6 anos
(após a inauguração)



PLAZA SUL SHOPPING

PATRIA



Endereço: Praça Leonor Kaupa, 100 – Saúde, São Paulo

Inauguração: 1994

Administrador: Allos

ABL: 24.375 m²

de lojas: 215

NOI / m²: R\$ 204 / m² / mês¹

Vendas / m²: R\$ 2138 / m² / mês¹

Consumidores: 600 mil de consumidores / mês

Participação do RBR Malls: 10,0%

Ocupação: 97% ²

¹ Projetado para 2026. ² Nov/25.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

RBR Malls | Shopping Patio Higienópolis

SHOPPING PATIO
HIGIENÓPOLIS

PATRIA

Aderência do ativo à nova estratégia de aquisição de ativos:

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\$ 1200 / m² / mês



Ocupação mínima de 90%:



Madureza mínima de 6 anos
(após a inauguração)



Endereço: Av. Higienópolis 618 – Higienópolis, São Paulo

Inauguração: 1999

Administrador: Iguatemi

ABL: 34.105 m²

de lojas: 287

NOI / m²: R\$ 471 / m² / mês ¹

Vendas / m²: R\$ 4579 / m² / mês ¹

Consumidores: 1,5 milhões de consumidores / mês

Participação do RBR
Malls: 7,0%

Ocupação: 99% ²

¹ Projetado para 2026. ² Nov/25.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

RBR Malls | Shopping Eldorado



PATRIA

Aderência do ativo à nova estratégia de aquisição de ativos:

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



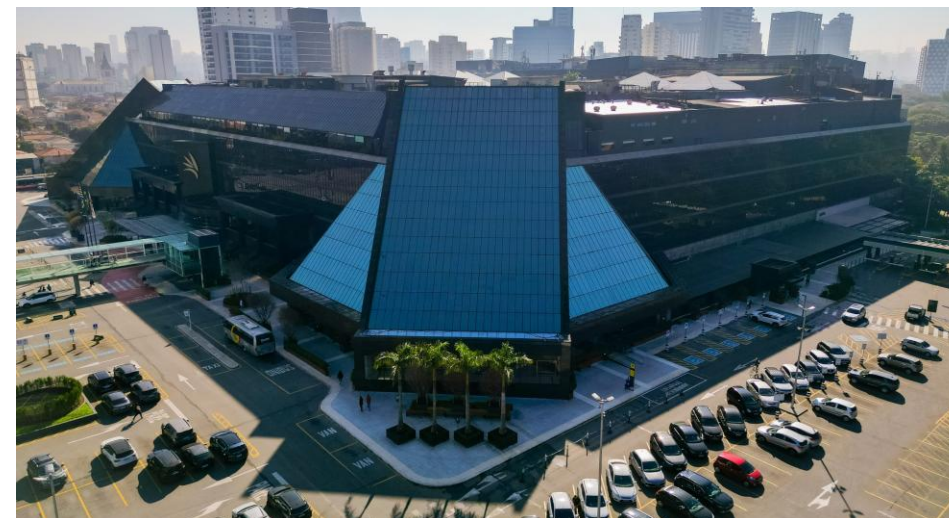
Venda média a partir de R\$ 1200 / m² / mês



Ocupação mínima de 90%:



Maduridade mínima de 6 anos
(após a inauguração)



Endereço: Av. Rebouças, 3970 – Pinheiros, São Paulo

Inauguração: 1981

Administrador: Allos

ABL: 75.503 m²

de lojas: 318

NOI / m²: R\$ 271 / m² / mês ¹

Vendas / m²: R\$ 4579 / m² / mês ¹

Consumidores: 2 milhões de consumidores / mês

Participação do RBR
Malls: 4,3%

Ocupação: 99% ²

¹ Projetado para 2026. ² Nov/25.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

Aquisição do RBR MALLs pelo PMLL11

PATRIA

Proposta de aquisição dos ativos aprimorando o portfólio do PMLL

PMLL11

Cotas do RBR MALLS

Ativos



➡ Processo de aquisição, se aprovada:

1. Fundo adquire as cotas do RBR MALLS através de um pagamento com crédito em cotas.
2. Com isso o PMLL passa a deter as cotas do RBR Malls, e os cotistas do RBR Malls passam a deter cotas do PMLL11

PMLL11 (ex MALL11)³ - Portfólio atual

PATRIA

Foco na aquisição de shoppings através de participações minoritárias e de ativos dominantes



R\$ 1,5 bi
Valor de Mercado
(R\$ 105,24/cota)



R\$ 1,6 bi
Patrimônio Líquido
(R\$ 117,32/cota)



R\$ 4,8 mm
Volume Médio Diário
de Negociação



15 ativos



147 mil m²
Área Bruta Locável



8,8% a.a.
dividend yield
(sobre cota patrimonial)



100,1%
Retorno total acumulado
desde o início



9,1% a.a.¹
Retorno total anualizado
desde o início



126 mil
cotistas

Fundo **gerido**
pelo Patria
desde
julho/2025

Taxa de
ocupação
acima de **94%**
nos últimos 3
anos

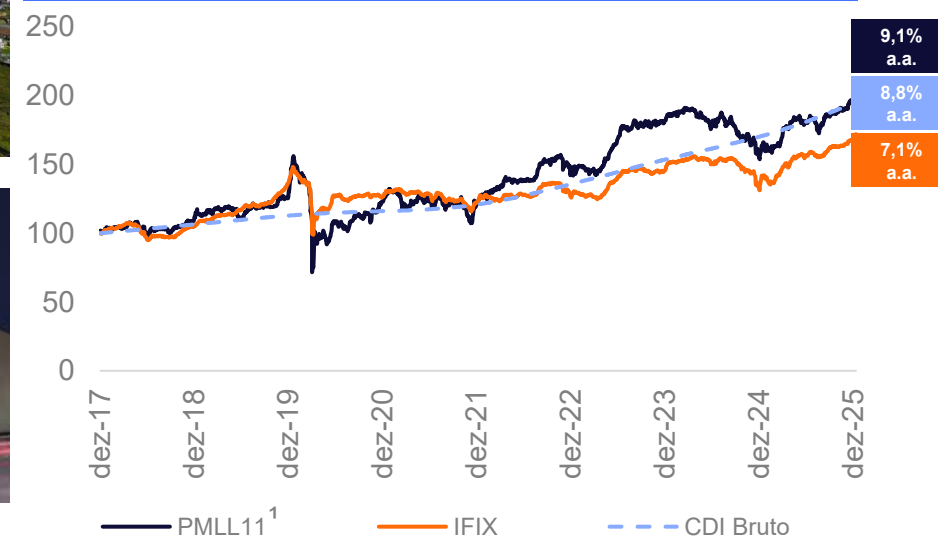
6,4%²
NOI/m²
LTM
(25 vs 24)³



Diversificação por
estados e
administradoras
de shoppings

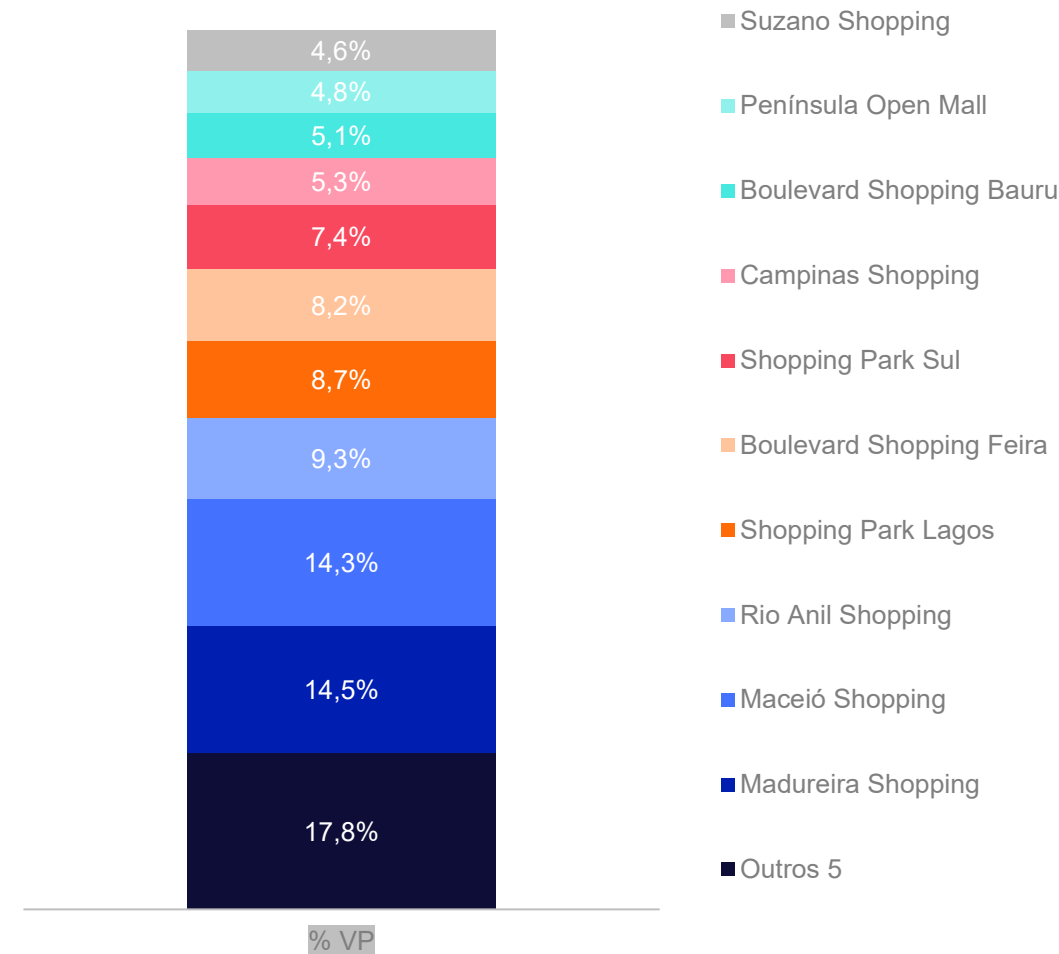
Fundo com
baixa
alavancagem

Fundo com mais de 7 anos de track
record com resultados consistentes

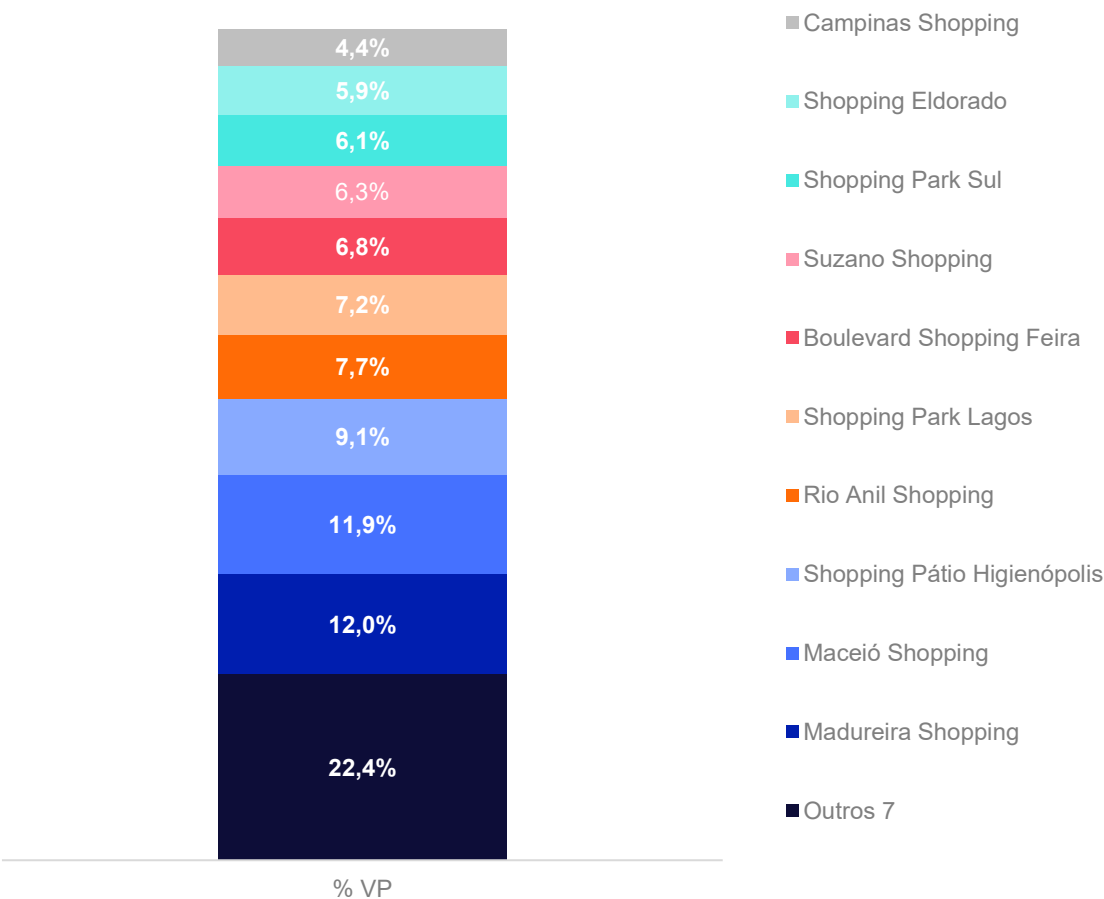


¹ Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. ² Fonte: Patria Real Estate. ³ Data base: dezembro de 2025. ⁴ Considerando apenas os ativos com mais de 12 meses no portfólio

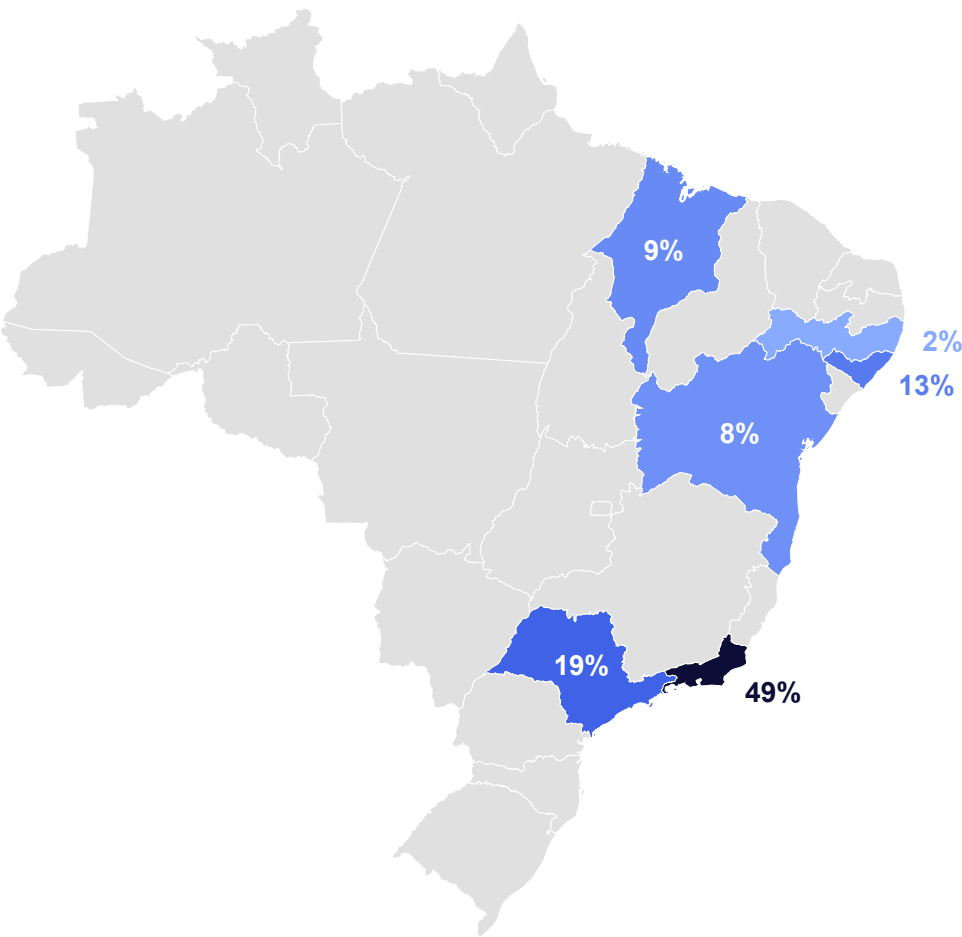
PMLL11 – Dez/25



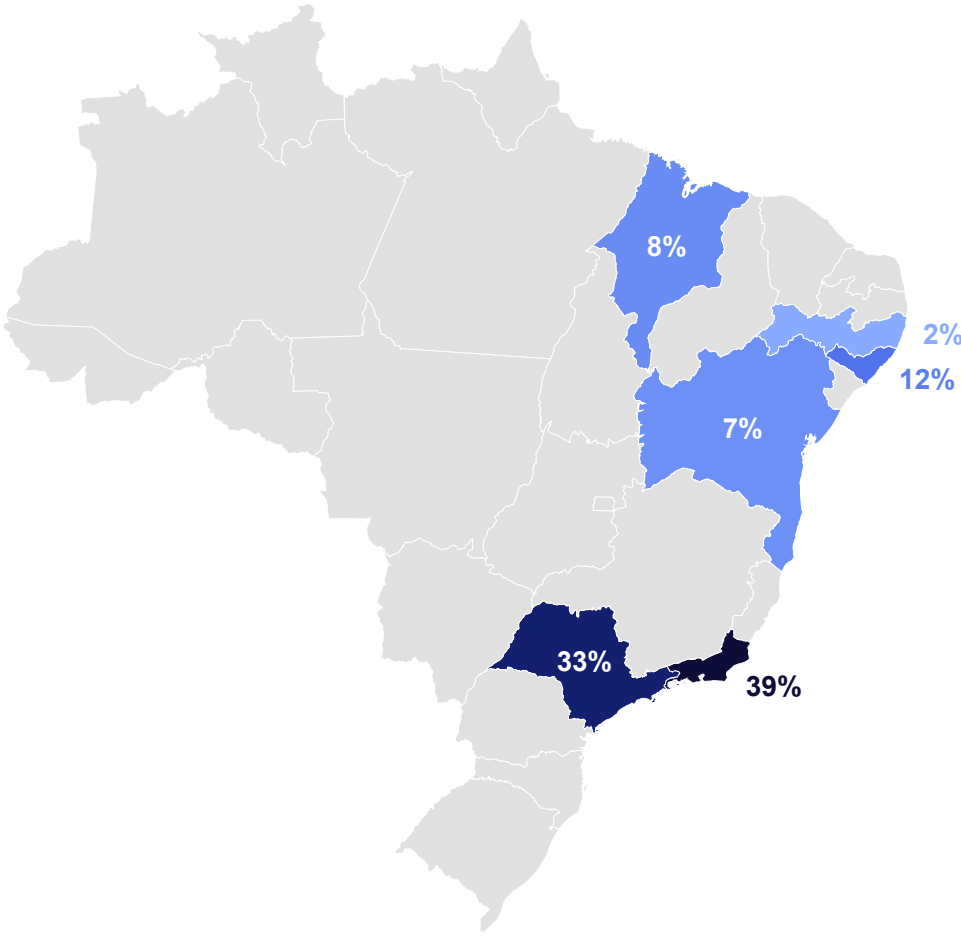
PMLL11 - Pós aquisição RBR Malls



PMLL11 – Dez/25



PMLL11 - Pós aquisição RBR Malls



PMLL – AGE

Aperfeiçoamento do Regulamento

- Critérios de elegibilidade para ativos conflitados
- Aumento do capital autorizado - para R\$ 30 bi
- Recompra de cotas
- Fiança e aval
- Dispensa do direito de reembolso em casos de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo

PMLL | Aperfeiçoamento do regulamento: Mandato Modernizado para Maximizar Valor ao Cotista

PÁTRIA

Alterações estratégicas para dar ao fundo maior flexibilidade, eficiência e capacidade de geração de valor

Critérios de elegibilidade para ativos conflitados:

- **Permite operações estratégicas com flexibilidade, transparência e alinhamento com cotistas:** A aprovação dessa medida dá ao fundo um mandato mais ágil para estruturar operações complexas, compatíveis com seu porte e robustez. Essa prerrogativa será sempre direcionada ao mesmo segmento, preservando a estratégia do fundo e garantindo governança e alinhamento com os cotistas conforme os critérios descritos abaixo:
 - Remuneração revertida ao Fundo (inclusive taxa de performance);
 - Política de investimento compatível com a do Fundo;
 - Cotas adquiridas via oferta pública registrada ou dispensada pela CVM;
 - FIs sem tributação aplicável às pessoas jurídicas (Lei nº 9.779/1999).

Recompra de cotas:

- **A recompra de cotas é um instrumento estratégico para geração de valor aos cotistas, especialmente em momentos de desconto em relação ao valor patrimonial:** Essa flexibilidade permite maior eficiência na gestão do fundo, otimizando resultados e fortalecendo a atratividade do veículo. A proposta inclui a alteração do regulamento para autorizar a recompra de cotas de emissão própria, conforme normas vigentes, oferecendo aos prestadores de serviço essenciais mais uma ferramenta para maximizar valor e retorno de capital aos cotistas.

PMLL | Aperfeiçoamento do regulamento: Mandato Modernizado para Maximizar Valor ao Cotista

PATRIA

Alterações estratégicas para dar ao fundo maior flexibilidade, eficiência e capacidade de geração de valor

Inclusão de aval, fiança ou outra forma de constituição de coobrigação e garantias

- **A possibilidade de oferecer garantias adicionais amplia a capacidade do fundo para estruturar operações sofisticadas, assegurando maior segurança jurídica e financeira:** Essa flexibilidade, agora prevista no regulamento, inclui a prestação de aval, fiança ou outras formas de coobrigação e constituição de garantias, inclusive ônus reais sobre imóveis da carteira. A medida reflete a evolução normativa e é essencial para viabilizar transações complexas, fortalecer negociações e reduzir riscos em projetos estratégicos.

Aumento do capital autorizado para R\$30 bilhões

- **A medida garante flexibilidade e agilidade para capturar oportunidades relevantes em um mercado dinâmico:** A proposta altera o regulamento para permitir a emissão de novas cotas por deliberação do Gestor, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia, conferindo maior rapidez para aproveitar janelas de mercado. Essa prerrogativa possibilita estruturar operações complexas e acompanhar o *deal flow* com escala compatível ao porte e à estratégia do fundo.

PMLL | Aperfeiçoamento do regulamento: Mandato Modernizado para Maximizar Valor ao Cotista

PATRIA

Alterações estratégicas para dar ao fundo maior flexibilidade, eficiência e capacidade de geração de valor

A previsão de dispensa do direito de reembolso em casos de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo:

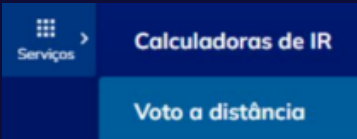
- **A previsão de dispensa do direito de reembolso em casos em casos de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo amplia a eficiência e a previsibilidade nas operações estratégicas do fundo: A medida permite estruturar esses processos com maior segurança e agilidade estando alinhados com os cotistas.** Essa flexibilidade mantém a governança ao submeter as reorganizações à aprovação dos cotistas e condicioná-las a critérios objetivos, como liquidez das cotas, aderência à política de investimentos e avaliação fundamentada do valor patrimonial. Ao alinhar o regulamento às melhores práticas regulatórias e às diretrizes da CVM, a proposta viabiliza operações mais eficientes, preserva a estabilidade do fundo e contribui para a maximização de valor no longo prazo, evitando impactos negativos decorrentes de resgates pontuais em eventos societários.

Cotistas do **PMLL**

Saiba como votar!

PATRIA

Passo a passo via **[B]**³

- 1** Acesse o site da B3:
<https://www.investidor.b3.com.br/login>
- 2** Primeiro acesso: clique em “**IR PARA O PRIMEIRO ACESSO**” e crie seu login. Já tem login cadastrado? Insira o seu **CPF/CNPJ** e senha para fazer o login
- 3** Dentro do Portal, acesse a seção “**Serviços**” à esquerda da tela. Em seguida, selecione “**Voto à distância**”

- 4** Vá para “**Assembleias em Aberto**” e vote!

Passo a passo via **cuore**

- 1** Acesse seu e-mail cadastrado na B3 e busque pela chave:
contact@cuoreplatform.com
- 2** Abra os e-mails referentes aos fundos que você é cotista
- 3** Clique no link e acesse a plataforma com os últimos **4 dígitos do seu CPF**
- 4** Vote nas matérias da Assembleia e envie seu voto

Para mais opções de voto, consulte o “**Editais de Convocação**”.

Seu voto é importante!

Mais de 1 milhão de investidores são cotistas do Patria. Faça parte você também!

Fonte: Patria.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (“FGC”).

PATRIA

FEVEREIRO 2026