

PATRIA

PMLL11 | Patria Malls FII

Gestão Patria: Agosto/25 a Setembro/26

Agenda

- 01 O Fundo
- 02 Gestão Patria
- 03 Portfólio
- 04 PMLL vs Peers
- 05 PMLL em Foco
- 06 Q&A

Patria Real Estate e a entrada nos FIIs de shoppings

PATRIA



Madureira Shopping



Campinas Shopping



Metropolitano Barra Shopping



Rio Anil Shopping

Por que o Patria assumiu um fundo de shoppings?

- Em 30/06/25, foi **aprovado com 32,4% em AGE a troca para a gestão do Patria**, [clique aqui](#) para acessar.
- Assumir um fundo existente nos permitiu partir de um portfólio e histórico já consolidados, com **foco na qualificação e diversificação do portfólio**.
- Em 2025, o Patria já era a **maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil**, com forte atuação nos principais segmentos de tijolo, mas ainda sem exposição ao segmento de shoppings.
- Time de gestão do Patria com mais 20 anos de experiência no setor, mais de R\$ 300 M investidos e 3 shoppings desenvolvidos através de fundos de private equity com investidores estrangeiros (VBI).

Por que o MALL11?

- Um dos primeiros fundos imobiliários focados no segmento de shoppings, criado em 2017, e com vasto track record.
- Portfólio com mais de 1,7 bi, liquidez relevante e baixa alavancagem.
- Potencial de criação de valor via gestão ativa, expansão do portfólio e ganho de eficiência.

MALL11 | O Fundo pré-gestão Patria

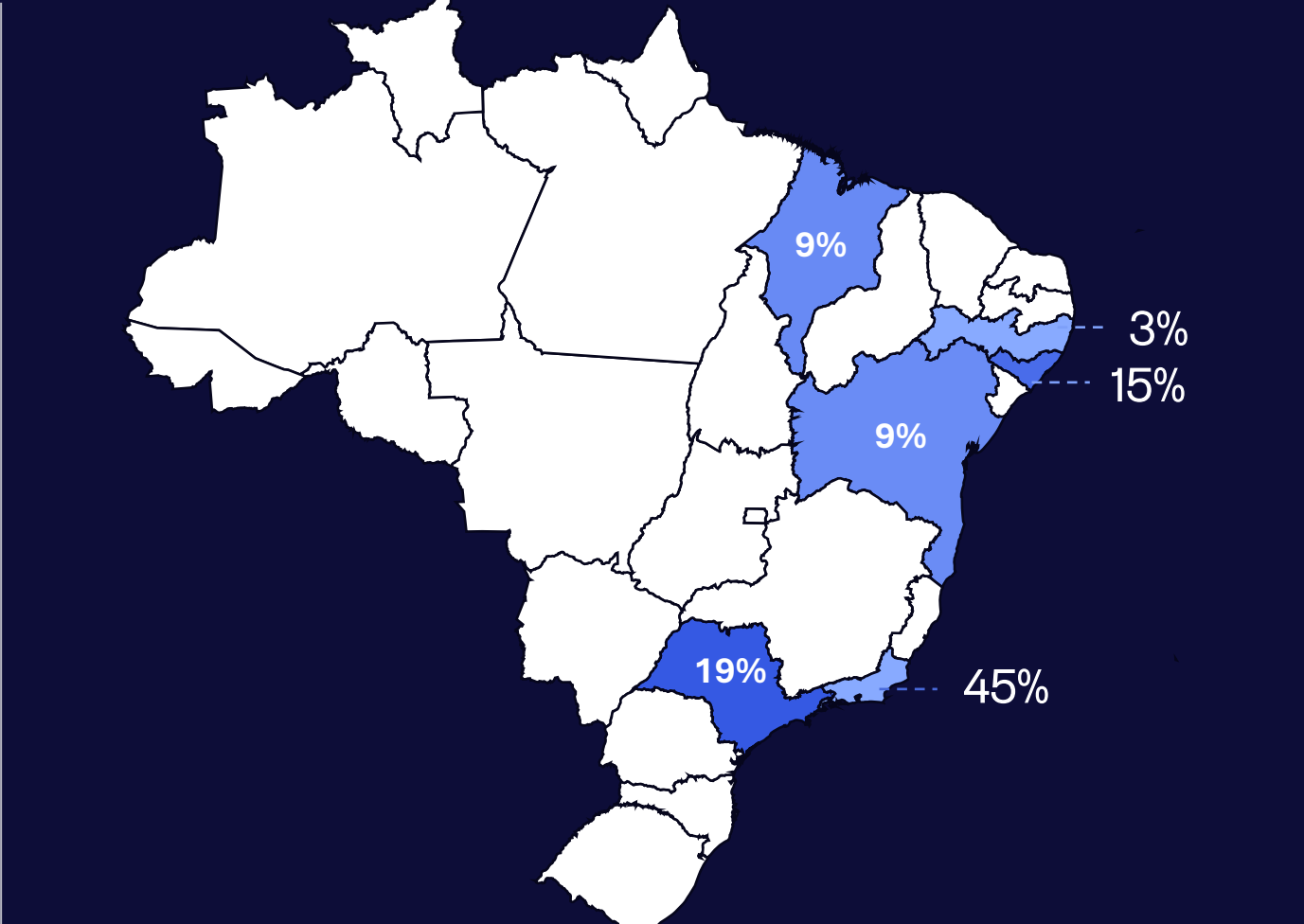
PATRIA

Ponto de partida: concentração predominante no Rio de Janeiro, perfil de ativos secundários e oportunidade de captura de valor por meio de gestão ativa.

5º maior FII de shoppings do Brasil

-  **R\$ 1,7 bilhão**
Valor patrimonial (R\$ 122,23/cota)
-  **R\$ 1,9 milhão**
ADTV
-  **8,4%**
Dividend yield patrimonial
-  **15**
shoppings
-  **146 mil m²**
de área bruta locável
-  **129 mil**
número de cotistas

Distribuição geográfica (% NOI)



Maiores exposições (% Imóveis)



16%
Madureira Shopping



14%
Maceió Shopping



10%
Rio Anil Shopping



8%
Shopping Park Lagos

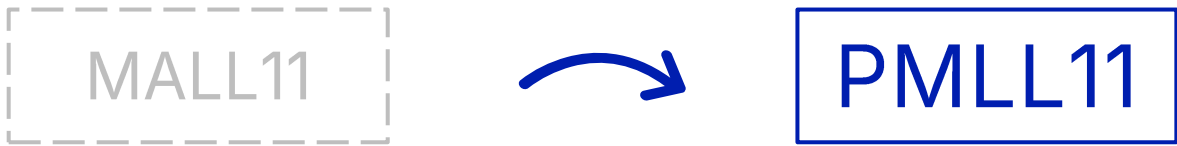
Agenda

- 01 O Fundo
- 02 Gestão Patria
- 03 Portfólio
- 04 PMLL vs Peers
- 05 PMLL em Foco
- 06 Q&A

PMLL | Pilares estratégicos

Em agosto de 2025, assumimos a gestão do Fundo, com uma visão clara de reposicionamento e transformação. Alteramos o ticker do fundo para PMLL11, definimos tanto os pilares estratégicos como a cartilha de gestão.

Fundo passa a ser negociado como



Nossos Pilares Estratégicos:



Qualificação de Portfólio



Otimização dos indicadores operacionais e financeiros



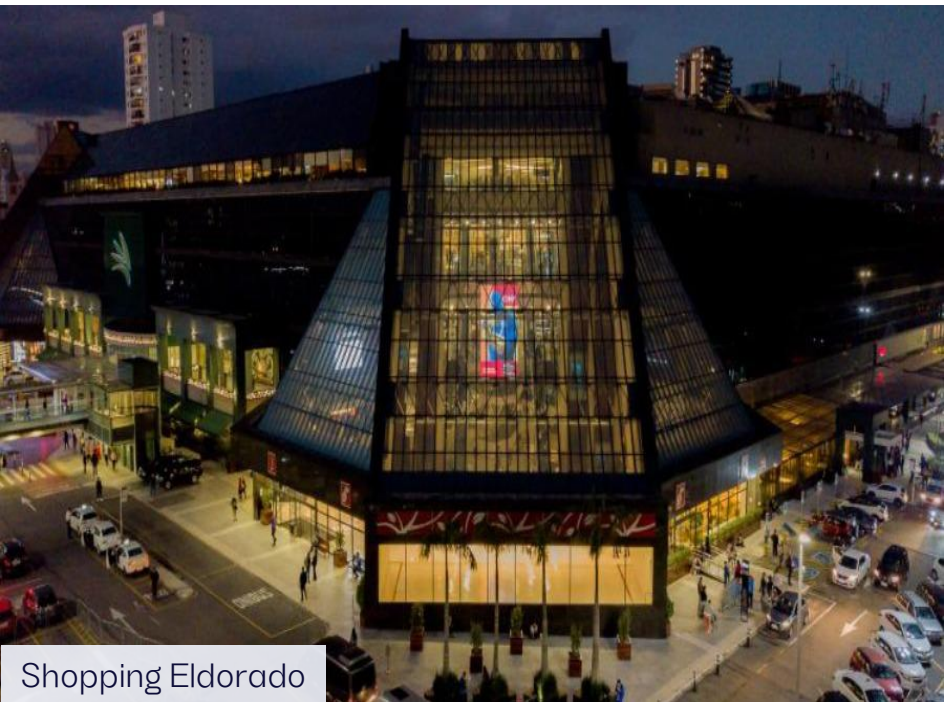
Diversificação de Portfólio



Destruar valor para os cotistas



Shopping Jardim Sul



Shopping Eldorado



Shopping Pátio Higienópolis



Shopping Plaza Sul

Além dos pilares estratégicos, foi definido uma cartilha de gestão, com critérios objetivos e técnicos.

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)

Cartilha de gestão definida como guia do Fundo:

- Direciona a seleção de novos ativos;
- Orienta a reciclagem do portfólio;
- Dá disciplina e consistência às decisões, e alinhamento com os cotistas.

PMLL | Linha do tempo gestão Patria

15 transações, sendo 13 aquisições e 2 vendas, em 14 meses reposicionaram o portfólio.



15 movimentações de portfólio
(13 aquisições e 2 vendas)

R\$ 1,3 bi

movimentados entre vendas e aquisições

Aumento de guidance de rendimentos

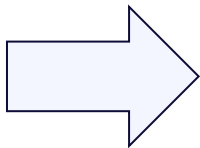
Agenda

- 01 O Fundo
- 02 Gestão Patria
- 03 Portfólio
- 04 PMLL vs Peers
- 05 PMLL em Foco
- 06 Q&A

Vendas (ABL desinvestido)

R\$ 252 mi

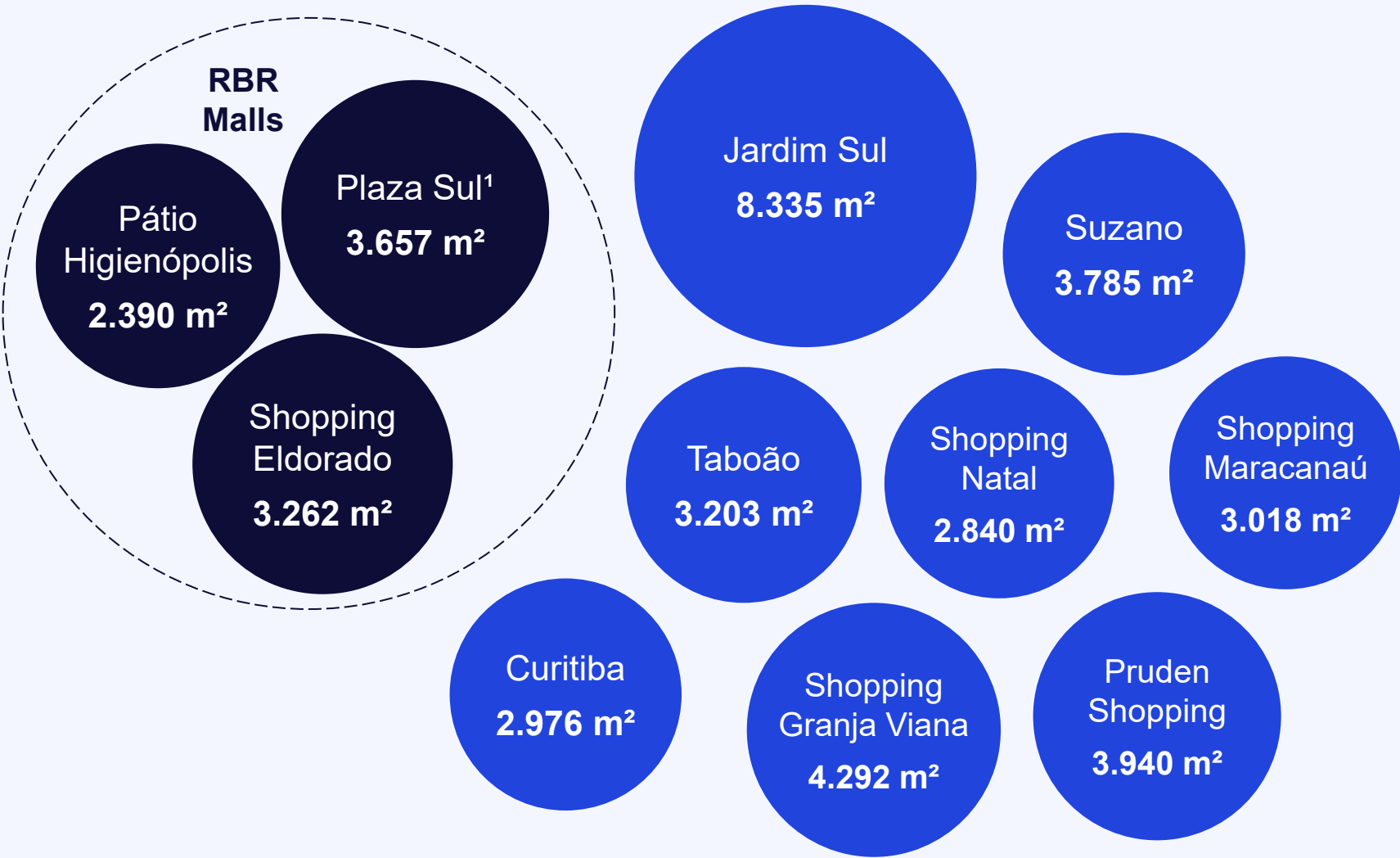
R\$ 38 milhões de lucro gerado



Aquisições e Consolidações (ABL adquirido)

R\$ 1,04 bi

- Aquisições
- Consolidação

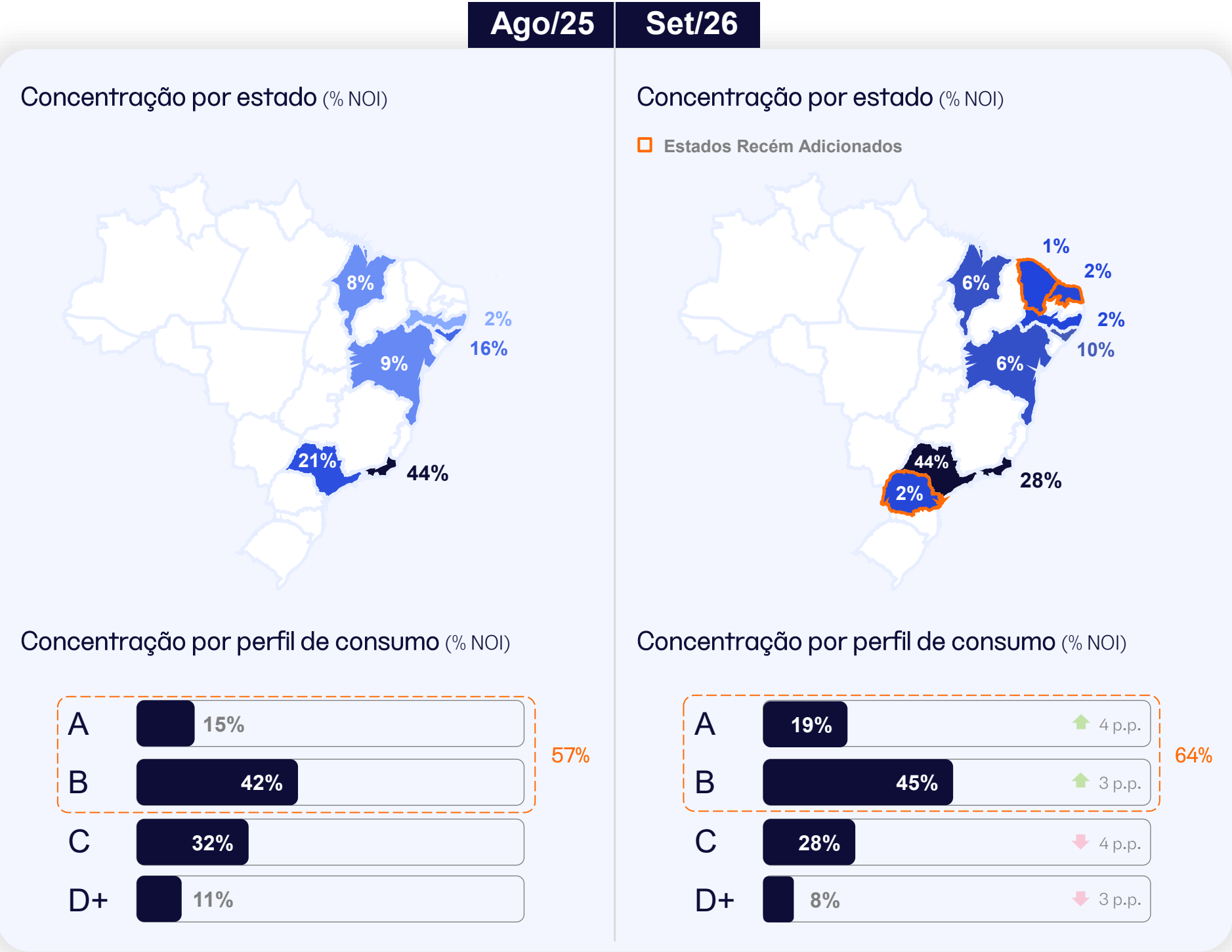


Fonte: Patria. Data base: setembro 2026. Para acessar os documentos das transações, [clique aqui](#). ¹1.219 m² do Shopping Plaza Sul foram adquiridos no portfólio de 5 shoppings [\(clique aqui\)](#).

PMLL | Diversificação do portfólio

Clique aqui para acessar os relatórios do PMLL ➡

PATRIA

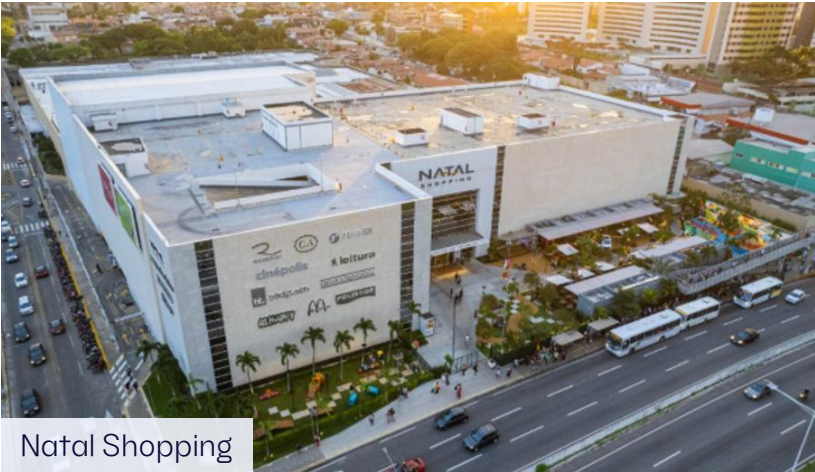


Indicador	Ago/25	Set/26	
Shoppings	15	22	↑ 47%
Estados	6	9	↑ 50%
Administradoras no portfólio	7	9	↑ 29%
Exposição a São Paulo	21%	~44%	
Exposição ao Rio de Janeiro	44%	~28%	
Peso do maior ativo	16%	~10%	

Maior diversificação por perfil de consumo: entrada em Pátio Higienópolis, Eldorado, Jardim Sul, Plaza Sul e Shopping Curitiba, ativos voltados às classes A e B.

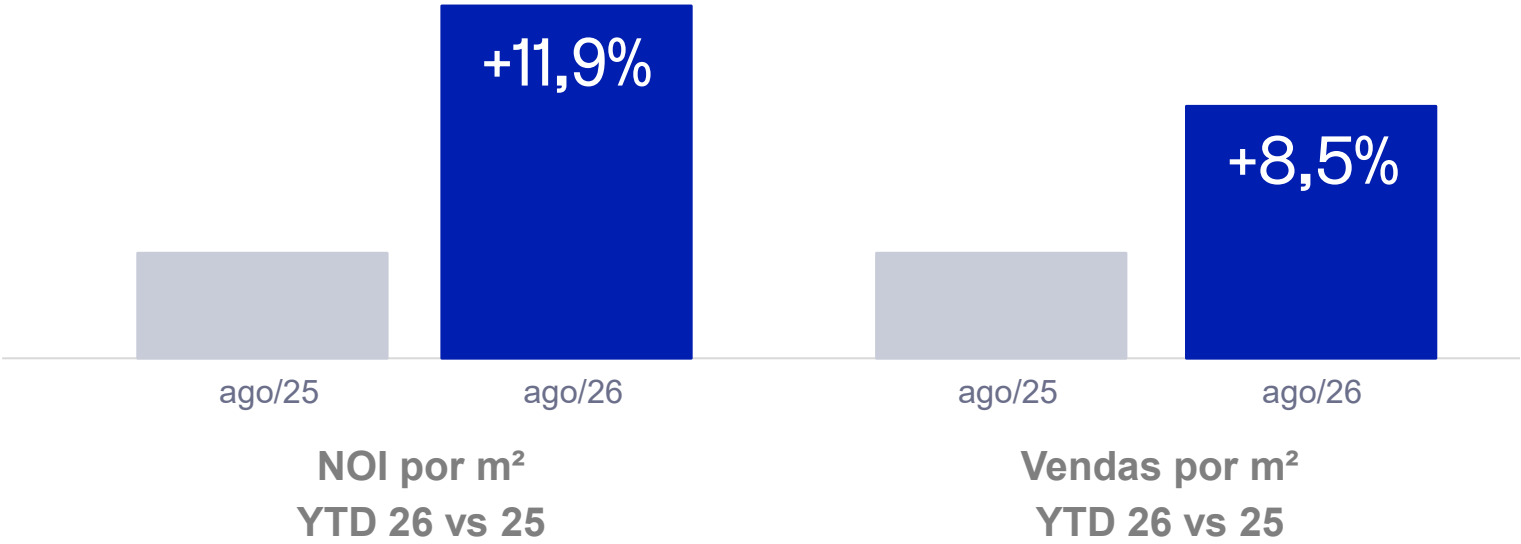
PMLL | Indicadores operacionais

Portfólio mais resiliente: Crescimento dos principais indicadores operacionais mostra o resultado do reposicionamento do Fundo.



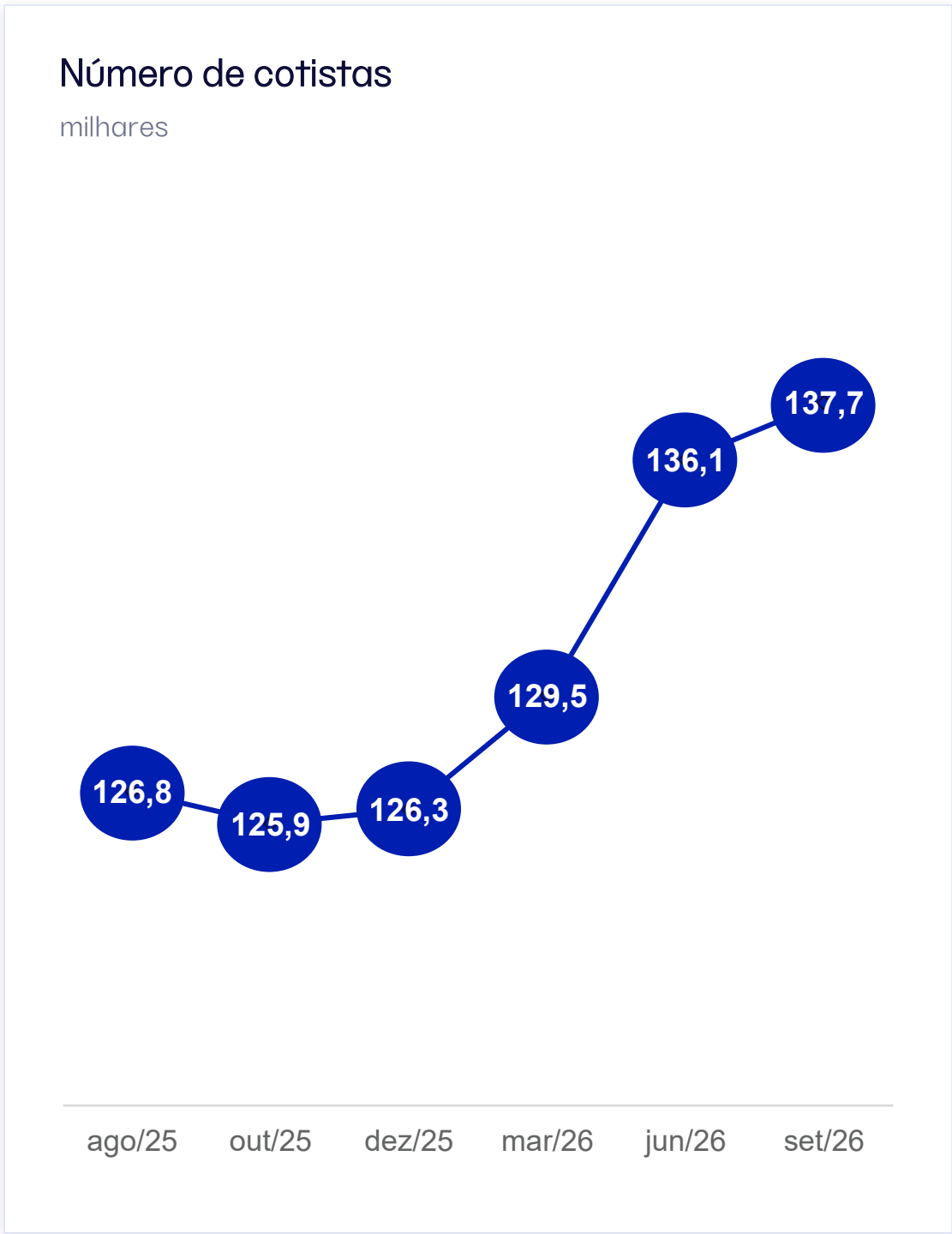
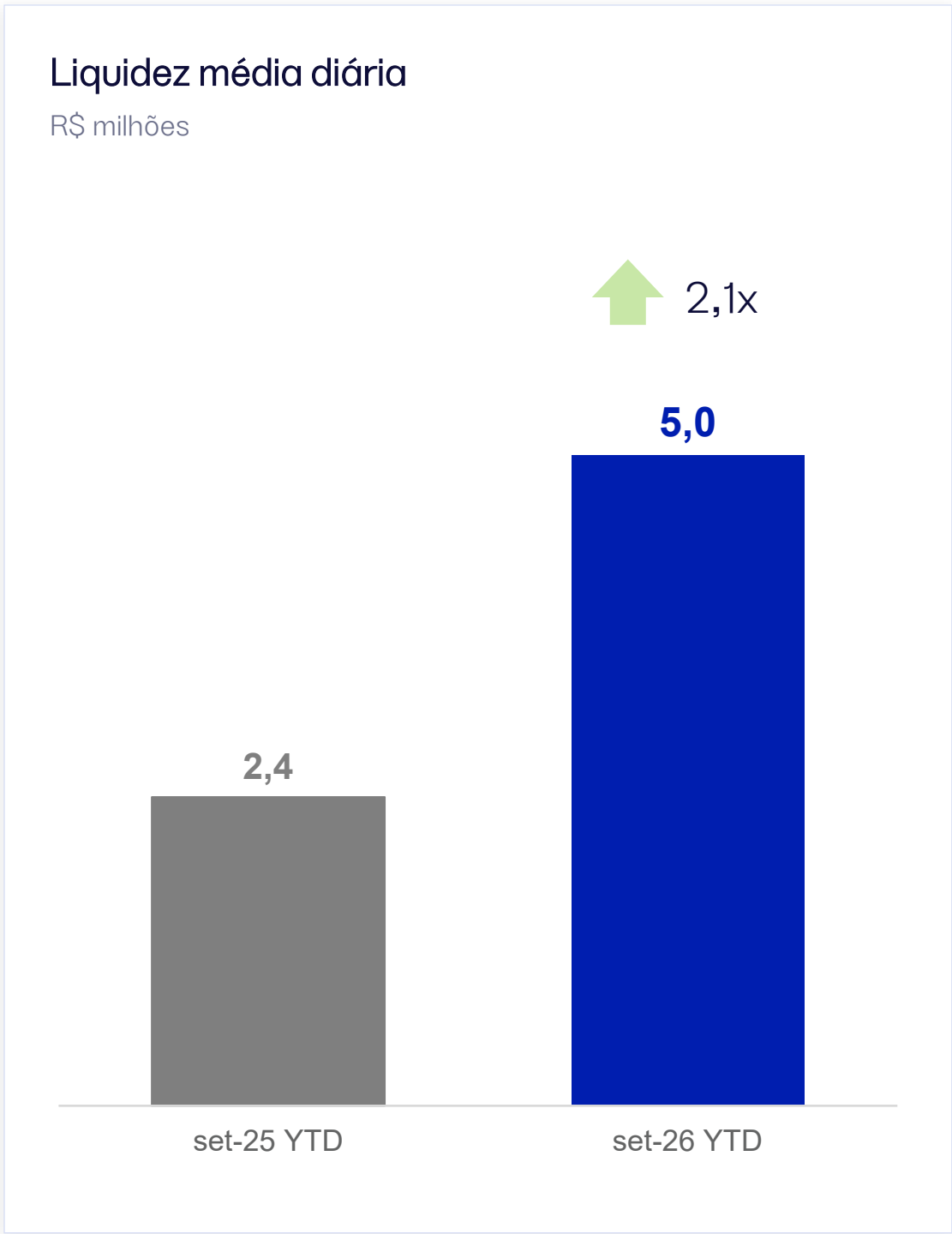
Indicador	ago/25	ago/26
NOI por m²	R\$ 90	R\$ 112 ↑ 23%
Vendas por m²	R\$ 1.418	R\$ 1.623 ↑ 14%
Ocupação	96,5%	96,1%

Crescimento dos indicadores
Acumulado em 7 meses (26 vs 25)



Fonte: Patria, Economatica e Clube FII. Note que os dados se referem a competência ago/25 e ago/26.

PMLL | Mais liquidez e menor desconto sobre o VP



PMLL | Potencial de ganho de capital

Considerando apenas os ativos que tiveram reavaliação por laudo após a aquisição pelo Fundo.



Ganho potencial considerando o custo de aquisição vs. laudo dos ativos
(valor aproximado)

R\$ 10/cota

sobre 20,1 milhões de cotas após a 7ª emissão.

Últimos desinvestimentos

+24% prêmio sobre o laudo
venda do Park Sul, jul/26

+4% prêmio sobre o laudo
venda do Boulevard Shopping Bauru, jan/26

Gestão ativa gerando valor: desinvestimentos realizados geraram lucro para os cotistas.

Flexibilidade preservada: carregos atrativos enquanto buscamos novas vendas para capturar o ganho potencial.

Agenda

- 01 O Fundo
- 02 Gestão Patria
- 03 Portfólio
- 04 PMLL vs Peers**
- 05 PMLL em Foco
- 06 Q&A

PMLL | Retorno total e variação da cota vs. pares

Retorno total

variação da cota + rendimento reinvestido

1º 

	YTD	6M	Gestão Patria
PMLL11	8,6%	3,1%	22,4%
Peer 1	-0,3%	-5,3%	10,0%
Peer 2	0,2%	-4,2%	12,3%
Peer 3	1,3%	-3,9%	11,7%
Peer 4	-3,0%	-6,6%	14,5%
Teva Tijolo	-3,8%	-6,7%	7,1%

Variação da cota

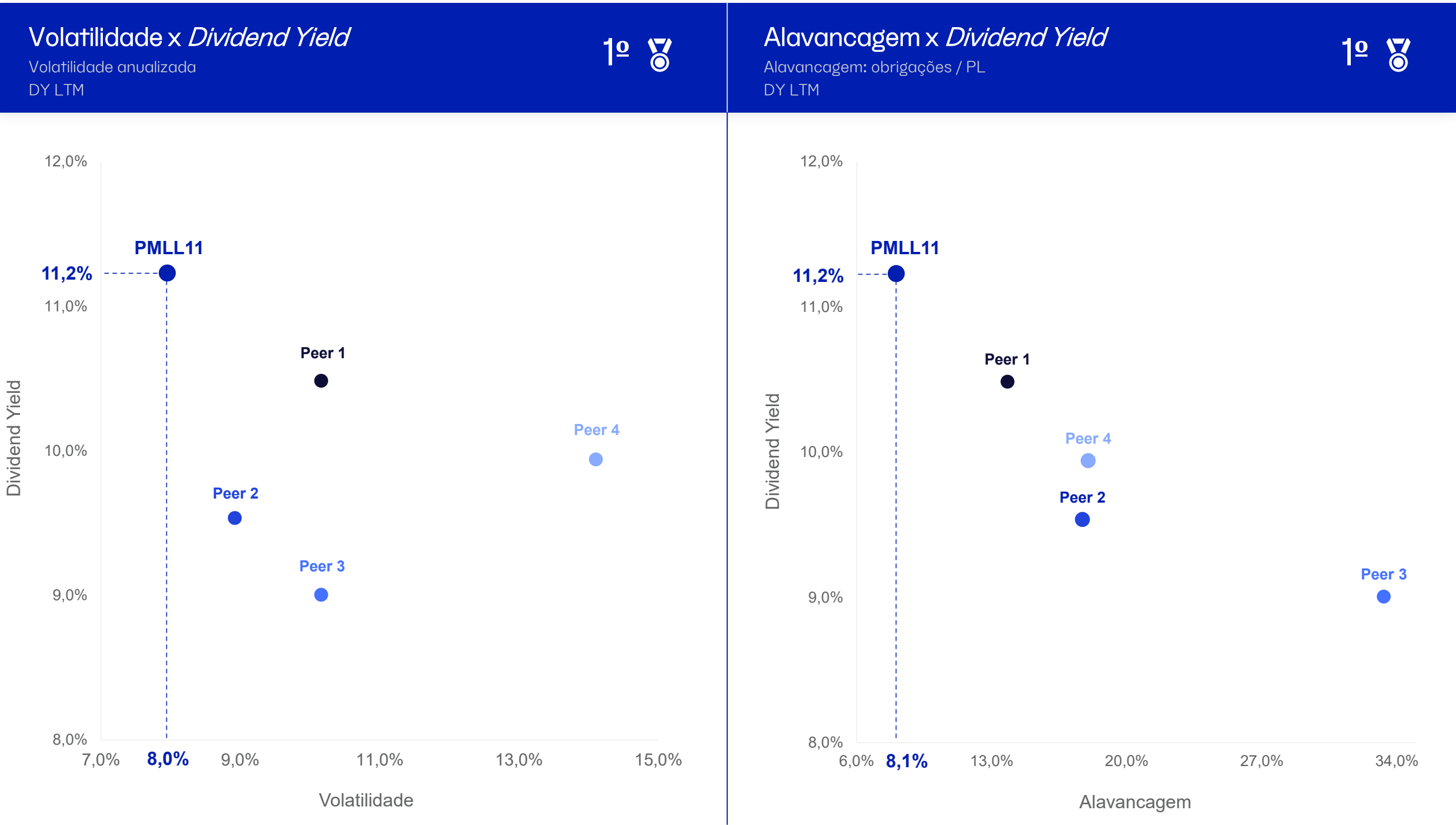
acumulado no período

1º 

	YTD	6M	Gestão Patria
PMLL11	-0,1%	-3,5%	8,8%
Peer 1	-7,8%	-10,9%	-2,6%
Peer 2	-7,2%	-9,8%	1,0%
Peer 3	-5,5%	-9,0%	1,0%
Peer 4	-9,7%	-11,8%	3,2%
Teva Tijolo	-3,8%	-6,7%	7,1%

PMLL supera todos os pares em retorno total e também se destaca na valorização da cota, acumulando 22,4% de retorno total desde o início da Gestão Patria.

PMLL | Volatilidade e alavancagem vs. pares



Melhor relação risco-retorno dentre os comparáveis analisados.

11,2% *Dividend Yield*
Líder entre os principais pares

8,0% Volatilidade
Menor desde o início da Gestão

8,1% Alavancagem
Inferior à média dos pares

Agenda

- 01 O Fundo
- 02 Gestão Patria
- 03 Portfólio
- 04 PMLL vs Peers
- 05 PMLL em Foco**
- 06 Q&A

PMLL | Transações deram visibilidade ao Fundo

PATRIA

A reciclagem do portfólio gerou cobertura da imprensa e atenção das casas de análise

Destaque na mídia

1 **PMLL11 Conclui Incorporação de R\$ 384 Milhões em Cotas do RBR Malls e Assume Fatias nos Shoppings Eldorado e Higienópolis**

Forbes

2 **PMLL11: FII lucra R\$ 15,96 milhões e dividendos rendem 11,7% ao ano; veja valor**

fiis.com.br

3 **PMLL11 intensifica gestão ativa e movimenta o mercado novamente**

xp

4 **FII PMLL11 faz acordo para comprar fatia do Shopping Curitiba por R\$ 54 milhões**

InfoMoney

Recomendações de Analistas

5 casas de análise

recomendam a aquisição das cotas de PMLL em suas carteiras¹

(SUNO)

xp

genial
investimentos

EMPIRICUS
RESEARCH

DESMISTIFICANDO

Agenda

- 01 O Fundo
- 02 Gestão Patria
- 03 Portfólio
- 04 PMLL vs Peers
- 05 PMLL em Foco
- 06 Q&A

O Fundo vai fazer mais aquisições?

Seguimos avaliando novas oportunidades, desde que sejam aderentes ao portfólio e tenham preço adequado. A cartilha de gestão segue como guidance de critérios. Após o ritmo intenso do último ano, a expectativa é de uma cadência menos acelerada até o fim de 2026, com foco em integrar os ativos e capturar ganhos de eficiência operacional.

O Fundo vai fazer mais desinvestimentos?

Seguimos avaliando novos desinvestimentos de ativos que não sigam a cartilha de gestão ou para os quais tenhamos uma proposta de acima do laudo com potencial de ganho de capital. Há negociações em andamento que podem resultar em novos desinvestimentos nos próximos meses, com o objetivo de gerar valor por meio do ganho de capital das vendas.

Qual patamar de alavancagem que o Fundo pretende manter?

Consideramos saudável o patamar atual de alavancagem: aderente à estratégia do Fundo e inferior ao dos principais peers de mercado. Para a gestão, o nível ideal é de 10% de alavancagem sobre o total de ativos.

Quais os próximos passos da gestão?

Seguimos focados em qualificar o portfólio de forma contínua. Isso inclui reciclar ativos quando julgarmos o momento adequado, realizando ganhos de capital, e aprimorar os resultados e indicadores operacionais dos shoppings do Fundo. Com isso, buscamos sustentar o patamar de rendimentos e reduzir o desconto das cotas em relação ao valor patrimonial, ampliando a geração de valor ao cotista de forma sustentável.

somos o PATRIA

PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIIs do Brasil



R\$ 37 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
3 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



realestate.patria.com

- siga o -

#Patria

NasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

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.