PMLL | PATRIA MALLS FII

FATO RELEVANTE

A **BANCO GENIAL S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administradora") e **PÁTRIA 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 **PÁTRIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ 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:

Foi celebrado o "Memorando de Entendimentos" por meio do qual foram estabelecidos os principais termos e condições que deverão nortear a negociação de venda, pelo Fundo, de 6,67076% (seis inteiros e sessenta e sete mil e setenta e seis centésimos de milésimo por cento) das frações ideais das etapas 1, 2 e 3 do empreendimento denominado Shopping Center Tacaruna, localizado na cidade do Recife/PE ("Empreendimento").

O valor bruto total da venda corresponde a **R$45.000.000,00** (quarenta e cinco milhões de reais) **("Preço de Venda")** e o pagamento será realizado à vista, na data de celebração do instrumento definitivo.

A partir da celebração do instrumento definitivo, a compradora assume todos os direitos e obrigações relacionadas.

A venda é 5.8% acima do último laudo de avaliação e em linha com o custo do ativo. A presente transação está alinhada à estratégia da Gestora de reposicionamento do perfil de ativos do portfólio, visando a geração de caixa para alocação em novos ativos e/ou otimização da estrutura de capital do Fundo.

A transação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em operações desta natureza, incluindo a celebração do instrumento definitivo. Informações adicionais serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis no site da Gestora (clique aqui).

11 de novembro de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTORA

genial
ADMINISTRADOR E ESCRITURADOR

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

BANCO GENIAL S.A.

Administradora

PÁTRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.

Gestora



PATRIA

Tese de Desinvestimento - Shopping Tacaruna

PMLL11

Patria Malls FII

Novembro 2026

Sumário Executivo | Desinvestimento Shopping Tacaruna

Venda da totalidade da participação do Fundo (6,7%) no Shopping Tacaruna por R$ 45 milhões, 100% à vista. A operação gera caixa para alocação em novos ativos aderentes à estratégia e aprimora a estrutura de capital do Fundo.





Preço de venda

5,8% acima

do laudo de avaliação vigente de R$ 42,5 milhões, e em linha com o custo de aquisição

Valor total de venda

R$ 45 milhões

com pagamento 100% à vista

Cap rate de venda

8,3% a.a.

nos últimos 12 meses[1]





[1]Base Setembro/26. Fonte: Patria. Termos e definições no glossário (clique aqui).

Tese de Desinvestimento | Estratégia de Venda

A Operação está alinhada à estratégia de gestão ativa do portfólio do Fundo, reciclando capital de um ativo não aderente à cartilha.

Shopping Tacaruna | Recife/PE	
ABL vendida	3.317 m²
Valor de venda	**R$ 45,0 MM**
Valor por m²	R$ 13.566
Acima do laudo	5,8%
Cap rate	8,3% a.a.[1]
Pagamento	100% à vista

1. Reforço de caixa ao Fundo.

Venda à vista realizada acima do valor de laudo, fortalecendo a posição em caixa para novas oportunidades de investimento.

2. Baixa aderência à cartilha do Fundo, e participação pouco representativa no portfólio.

O ativo não atende integralmente aos critérios estratégicos do Fundo.

3. Crescimentos históricos inferiores à média do portfólio.

O ativo apresentou crescimentos históricos de NOI e Vendas consideravelmente inferiores à média do portfólio após 2022 (primeiro ano pós pandemia), e com posicionamento em perfil de consumo em classes menos resilientes.

[1]LTM base Setembro/26. Fonte: Patria.

Shopping Tacaruna | O Ativo

Aderência do ativo à estratégia do Fundo		Ativo
Shoppings dominantes em suas regiões de influência primária:	X	Não
Participações minoritárias:	☑	6,7%
Administradora do shopping como sócia no ativo	X	Tmall
ABL mínima de 20 mil m²	☑	49.726 m²
NOI médio a partir de R$ 100 / m² / mês	X	R$ 93/m²/mês
Venda média a partir de R$ 1.200 / m² / mês	☑	R$ 1.501/m²/mês
Ocupação mínima de 90%:	☑	90%
Maturidade mínima de 6 anos (após a inauguração)	☑	29 anos







Endereço:	Av. Gov. Agamenon Magalhães, 153, Santo Amaro, Recife/PE
Inauguração:	1997
Participação:	6,7% (3.317 m²)

[1]LTM, base setembro 2026; [2]Setembro 2026. Fonte: Patria. Termos e definições no glossário (clique aqui).

somos o PATRIA

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

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

+ de **R$ 323 BI** sob gestão

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

Real Estate

Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil

R$ 38 bilhões sob gestão

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

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

Fonte: Patria.



Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

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.