

PM11 | 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:

Em complemento ao divulgado por meio do [Fato Relevante](#) publicado em 05 de maio de 2026, o Fundo, em conjunto com outros dois compradores, sendo um deles uma empresa do Grupo Soifer, concluiu em 26 de junho de 2026, mediante a lavratura da respectiva Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura"), a aquisição da proporção de 13,328% da fração ideal do empreendimento denominado "Shopping Curitiba" ("Ativo"), tradicional e consolidado shopping localizado na região central da cidade de Curitiba/PR com 22,4 mil m² de ABL e focado principalmente nos públicos A e B, pelo montante de R\$ 56.955.038,24 (cinquenta e seis milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, trinta e oito reais e vinte e quatro centavos) ("Preço da Fração Patria Malls") ("Aquisição Shopping Curitiba").

O pagamento do Preço da Fração Patria Malls foi realizado à vista, mediante compensação com o crédito do Fundo decorrente da obrigação da vendedora de subscrição e integralização de 485.633 (**quatrocentas e oitenta e cinco mil, seiscentas e trinta e três**) cotas no âmbito da Sétima Emissão do Fundo. Dessa forma, o Preço da Fração Patria Malls foi integralmente quitado contra a lavratura da Escritura.

O cap rate estimado da Aquisição Shopping Curitiba é de, aproximadamente, 9,7% (nove vírgula sete por cento) considerando o resultado operacional líquido estimado para os primeiros 12 meses após a conclusão da transação e está alinhada à estratégia da gestão, que busca: (i) alocar capital por meio de participações em shoppings dominantes, com potencial de valorização; e (ii) diversificar qualitativamente seu portfólio por geografia, perfil de consumo e administradoras de primeira linha, fortalecendo a resiliência da carteira e mitigando riscos de ativos individuais.

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

26 de junho de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA

Tese de Investimento - Shopping Curitiba

PM11

Patria Malls FII

Junho 2026

O que adquirimos?

Participação de 13,3% (2.976 m² de ABL) do Shopping Curitiba, tradicional ativo localizado no estado do Paraná.



Por que adquirimos?



Diversificação geográfica

Entrada no estado do Paraná, 4º maior estado de shoppings do Brasil por ABL, via ativo consolidado em Curitiba



Qualificação dos indicadores operacionais

Indicadores superiores à média do portfólio do Fundo



Localização estratégica e perfil de público A e B

Localização central, com mix premium, em região com alto poder aquisitivo



Investimento minoritário com player estratégico e potencial de valorização

Investimento realizado com um dos maiores proprietários e operadores de shoppings do Paraná – Soifer



Arquitetura e história singular

Situado em um antigo quartel do Exército, com arquitetura única

Racional Financeiro da Transação

- **Aquisição estratégica de 13,3%** (2.976 m²) do **Shopping Curitiba** por **R\$ 57,0 milhões**;
- **Pagamento integral via compensação com cotas da 7ª emissão**;
- **Cap Rate de 9,7% a.a.**, considerando o NOI estimado para os primeiros 12 meses após a conclusão da transação;
- **Indicadores sólidos:** Taxa de Ocupação **98,3%**, NOI/m² **R\$ 146/mês¹** e Vendas/m² **R\$ 1.763/mês¹**;
- **Geração imediata de receita** e criação de valor para o Fundo.



Aderência do ativo à nova estratégia de aquisição de ativos:

Shoppings dominantes em suas regiões de influência primária:

Participações minoritárias:

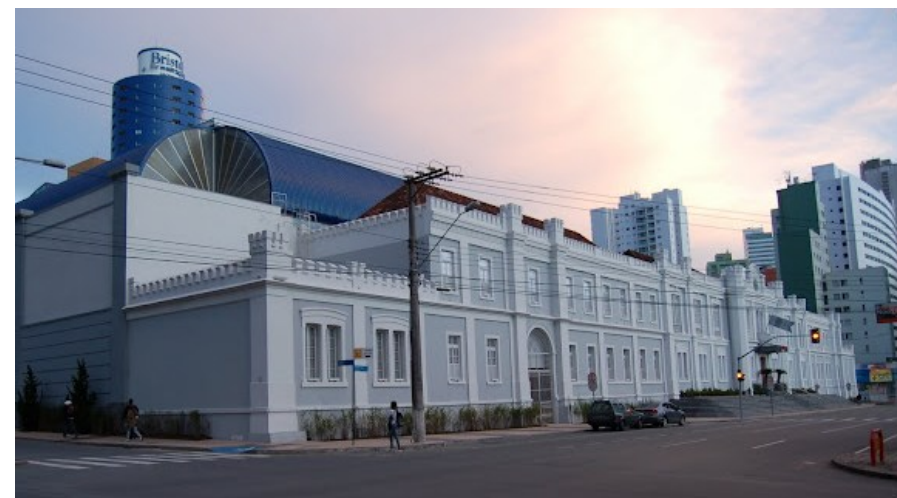
ABL mínima de 20 mil m²

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: R. Brg. Franco, 2300 - Centro, Curitiba - PR

Inauguração: 1996

Administrador: Allos

ABL: 22.379 m²

de lojas: 136

NOI / m²: R\$ 146 / m² / mês¹

Vendas / m²: R\$ 1.763 / m² / mês¹

Consumidores: 750 mil de consumidores / mês

Participação: 13,3%

Ocupação: 98%¹

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





PATRIA