

PM11 | PÁTRIA MALLS

FATO RELEVANTE

BANCO GENIAL S.A., inscrito 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 – FII**, 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:

O Fundo celebrou, em 17 de setembro de 2026, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Frações Ideais de Imóveis e Outras Avenças (o “Compromisso”), tendo por objeto a aquisição pelo Fundo ou por fundo imobiliário cujas cotas são integralmente detidas pelo Fundo, de frações ideais correspondentes a (i) 12% (doze por cento) do Prudeshopping (Presidente Prudente/SP), (ii) 14% (quatorze por cento) do Shopping Granja Vianna (Cotia/SP), (iii) 10% (dez por cento) do Natal Shopping (Natal/RN), (iv) 15% (quinze por cento) do North Shopping Maracanau (Maracanau/CE) e (v) 5% (cinco por cento) do Plaza Sul Shopping (São Paulo/SP) (em conjunto, os “Imóveis”), pelo valor de R\$ 257.064.193,00 (duzentos e cinquenta e sete milhões, sessenta e quatro mil, cento e noventa e três reais) (“Preço”), através de termos e condições usuais em operações de compra e venda de imóveis, não contemplando nenhum tipo de ajuste futuro do Preço, exceto pela correção monetária pelo IPCA/IBGE nas parcelas infracitadas a serem pagas em moeda corrente em 12 (doze) e 18 (dezoito) meses (“Operação”). O Memorando de Entendimentos relativo à Operação foi previamente celebrado em 15 de abril de 2026, conforme divulgado ao mercado através do [Fato Relevante](#) do dia 16 de abril de 2026. Seguem as condições de pagamento do Preço:

- (i) R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões), nesta data, em moeda corrente nacional;
- (ii) R\$ 167.064.187,20 (cento e sessenta e sete milhões, sessenta e quatro mil, cento e oitenta e sete reais e vinte centavos), mediante compensação pelo Fundo contra créditos decorrentes da obrigação dos respectivos vendedores de integralizarem cotas no âmbito da sétima emissão do Fundo;
- (iii) duas parcelas de R\$ 27.500.002,90 (vinte e sete milhões, quinhentos mil e dois reais e noventa centavos), em moeda corrente nacional, com vencimento em 12 (doze) e 18 (dezoito) meses contados da data de assinatura do Compromisso.

A partir da celebração do Compromisso, o Fundo foi imitado na posse indireta dos Imóveis e passou a fazer jus ao resultado operacional líquido (NOI) *pro rata die* dos ativos, proporcionalmente às respectivas participações nos Imóveis, apurado pelo regime de caixa. A Gestora estima yield médio de 10,5% (dez vírgula cinco por cento) a.a. nos dois primeiros anos de operação, quando o Preço terá sido integralmente pago. Ainda, o yield esperado na estabilidade da Operação é de aproximadamente 10,1% (dez vírgula um por cento) a.a.

A Operação 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

PÁTRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



aderentes à estratégia de alocação do Fundo e que sejam operados por administradoras de primeira linha, preferencialmente como sócias.

O Compromisso foi celebrado em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável, não sujeito a condições suspensivas ou resolutivas, estando a outorga da escritura definitiva sujeita exclusivamente ao pagamento integral do Preço, nos termos do Compromisso.

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

18 de setembro de 2026

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.

Administradora e Escrituradora

PÁTRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA

Gestora

The background of the slide is an aerial photograph of a city, likely Rio de Janeiro, with a semi-transparent blue overlay. The image shows various urban structures, including buildings, roads, and green spaces. On the left side, there is a vertical text element that reads "Patria Malls FII" in a stylized, light blue font.

PATRIA

Tese de Investimento - Portfólio de 5 Shoppings

PMLL11

Patria Malls FII

Setembro 2026

Tese de Investimento | Portfólio de 5 Shoppings

Foi concluída a última transação prevista no *pipeline* estratégico da 7ª Emissão de Cotas do Fundo

PATRIA

O que adquirimos?

Aquisição de participações minoritárias em 5 shoppings dominantes, equivalente a R\$ 257,1 milhões, com yield médio estimado de 10,5% a.a. nos dois primeiros anos, e de 10,1%a.a. na estabilidade.

1

12% do PrudenShopping (SP)

- ABL total de 32.836 m² (3.940 m² adquiridos)
- 36 anos de operação, administrado pela Argoplan

2

5% do Shopping Plaza Sul (SP)¹

- ABL total de 24.375 m² (1.219 m² adquiridos)
- 31 de operação, administrado pela Allos

3

14% do Shopping Granja Vianna (SP)

- ABL total de 30.658 m² (4.292 m² adquiridos)
- 16 anos de operação, administrado pela Alqia

4

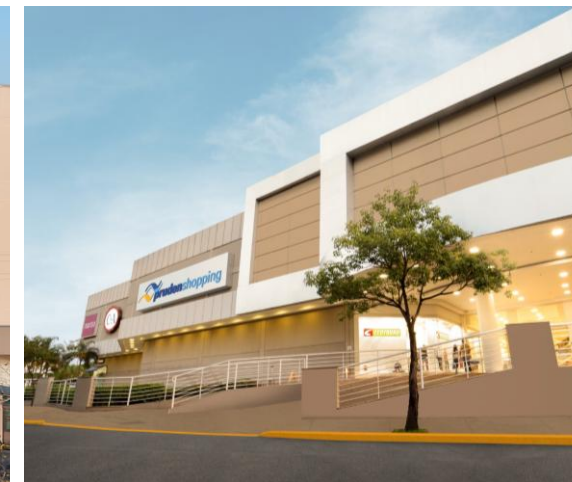
10% do Natal Shopping (RN)

- ABL total de 28.396 m² (2.840 m² adquiridos)
- 34 anos de operação, administrado pela Ancar

5

15% do North Shopping Maracanaú (CE)

- ABL total de 20.121 m² (3.018 m² adquiridos)
- 23 anos de operação, administrado pela Ancar





Por que realizamos?

Evolução Qualitativa do Portfólio

Entrada em 2 novos estados (RN e CE), nova administradora (Alqia) e aumento da exposição no estado de São Paulo.

Indicadores Operacionais Aderentes à Estratégica do Fundo

Participações minoritárias em shoppings dominantes, com indicadores aderentes à estratégia do Fundo.

Ecossistema de Consumo

Shoppings que integram varejo, lazer, gastronomia e serviços, fortalecendo conveniência e recorrência de consumo.

Shoppings Resilientes e com Crescimento Histórico Comprovado

+11,3% a.a.

Crescimento composto ponderado do NOI desde 2022 até 2025 nos 5 shoppings adquiridos e com potencial de crescimento.

Tese de Investimento | Portfólio de 5 Shoppings

PATRIA

Racional Financeiro da Transação

- Aquisição de **participações em 5 shoppings**, equivalente a 15.309 m² de ABL própria, no **montante total de R\$ 257,1 milhões**, a ser pago da seguinte forma:
 - **R\$ 90 milhões em moeda corrente nacional**, sendo R\$ 35 milhões à vista e o restante em parcelas de R\$ 27,5 milhões em 12 e 18 meses, corrigidas pelo IPCA/IBGE;
 - Pagamento do saldo (R\$ 167,1 milhões) **via compensação pelo Fundo contra créditos decorrentes da obrigação dos respectivos vendedores de integralizarem cotas no âmbito da 7ª Emissão do Fundo na data de fechamento**;
- Estimamos um **yield médio de 10,5% a.a. nos dois primeiros anos de operação**, e de **10,1% a.a. na estabilidade da transação**;
- Vale ressaltar que **não há mecanismo de ajuste de preço de aquisição** além da correção por IPCA das parcelas remanescentes.



Tese de Investimento | Aderência dos ativos

PATRIA

Aderência do ativo à nova estratégia de aquisição de ativos:	Natal Shopping	Shopping Granja Vianna	Pruden Shopping	North Shopping Maracanaú	Shopping Plaza Sul
Shoppings dominantes em suas regiões de influência primária:	☒	☒	☒	☒	☒
Participações minoritárias:	☒	☒	☒	☒	☒
Administradoras de shoppings como sócias nos ativos:	☒	☒	☐	☐	☒
ABL mínima de 20 mil m ²	☒	☒	☒	☒	☒
NOI médio a partir de R\$ 100 / m ² / mês	☒	☒	☒	☐	☒
Venda média a partir de R\$ 1200 / m ² / mês	☒	☒	☒	☒	☒
Ocupação mínima de 90%:	☒	☒	☒	☒	☒
Maturidade mínima de 6 anos (após a inauguração)	☒	☒	☒	☒	☒

Racional da Transação – Indicadores operacionais dos Shoppings aderentes à nova estratégia de aquisição do Fundo

PATRIA

Indicador	PMLL	North Shopping Maracanã	Shopping Granja Viana	Prudent Shopping	Natal Shopping	Shopping Plaza Sul	Portfólio Ponderado Adquirido
NOI/m²/mês¹	98	74	108	111	114	199	111
Vendas/m²/mês¹	1.533	1.701	1.277	1.470	1.609	2.078	1.536
Ocupação²	96%	98%	93%	95%	95%	97%	95%

A aquisição conclui o *pipeline* de investimentos da 7ª Emissão de Cotas e eleva o portfólio do Fundo para 22 participações em ativos imobiliários, detidas direta ou indiretamente. As transações realizadas reforçam a resiliência do portfólio através da otimização de indicadores operacionais, diversificação de riscos e maior equilíbrio entre geografias, administradoras, perfis de consumo e base de locatários, contribuindo para o fortalecimento da qualidade dos fluxos imobiliários e da capacidade de geração sustentável de resultados.

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