

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:

O Fundo firmou, em 31 de março de 2026, instrumento que tem por objeto a intenção de compra, pelo Fundo, da fração ideal correspondente a 19% do empreendimento denominado “Shopping Jardim Sul” (“Imóvel”), tradicional e consolidado shopping da cidade de São Paulo com 28.710 m² de ABL, focado principalmente nos públicos A e B, pelo montante total de R\$128.000.000,00 (“Preço”) (a “Operação”).

A parcela correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Preço, equivalente a R\$64.000.000,00 (sessenta e quatro milhões de reais), será paga em moeda corrente nacional, nas seguintes condições:

- (i) R\$12.800.000,00 (doze milhões e oitocentos mil reais), serão pagos na data de fechamento, quando será lavrada a escritura definitiva de compra e venda do Imóvel;
- (ii) R\$25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais), corrigidos pelo IPCA/IBGE, serão pagos em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento; e
- (iii) R\$25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais), corrigidos pelo IPCA/IBGE, serão pagos em 18 (dezoito) meses contados da Data de Fechamento.

O saldo de 50% (cinquenta por cento) do Preço, equivalente a R\$64.000.000,00 (sessenta e quatro milhões de reais), será pago na Data de Fechamento em moeda corrente nacional ou, integralmente compensado pelo Fundo contra os créditos decorrentes da obrigação do Vendedor em novas cotas do Fundo subscritas pelo Vendedor no âmbito da Operação, nos termos e condições a serem definidos nos documentos definitivos de oferta de cotas de emissão do Fundo.

O fechamento da Operação está condicionado à verificação de determinadas condições precedentes usuais para este tipo de operação que, quando verificadas, serão comunicadas aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral.

Considerando as condições da transação, a gestora estima, nos primeiros dois anos, um yield médio de 11,6% a.a. e na estabilidade, de aproximadamente 9,1% a.a.

A Transação está alinhada à estratégia da gestão, que busca: (i) alocar capital através de participações em shoppings dominantes, com potencial de valorização e (ii) diversificar e qualificar seu portfólio em shoppings com indicadores operacionais acima da média atual do fundo e que sejam operados por administradoras de primeira linha.

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estará disponível no site da Gestora ([clique aqui](#)).

31 de março de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

