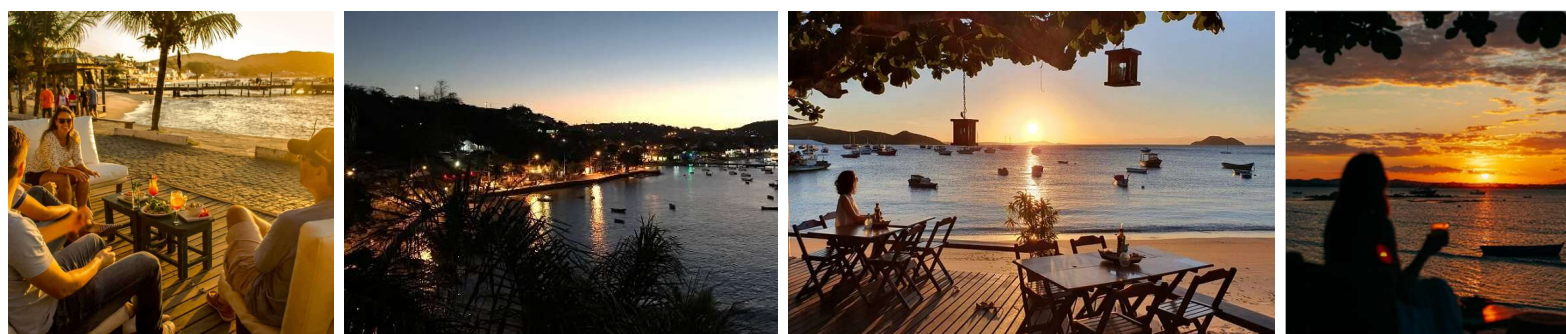
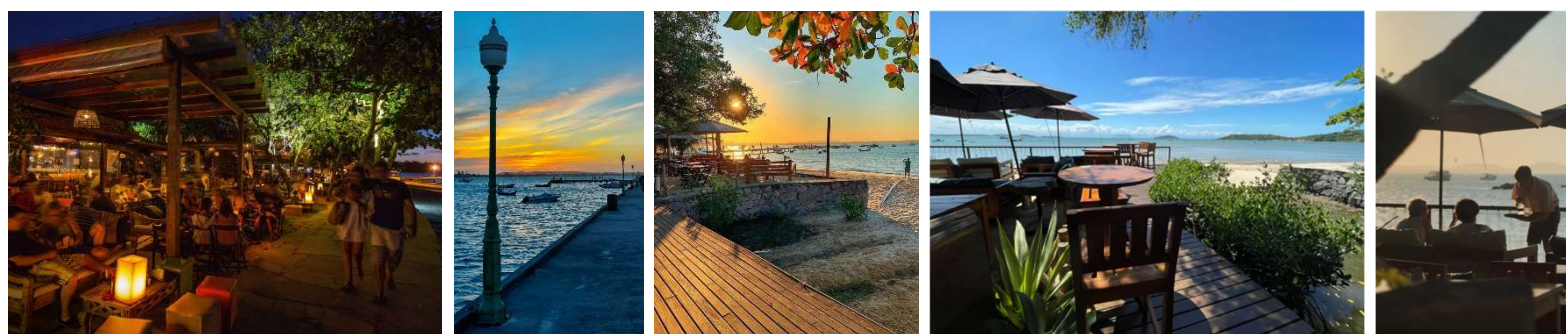


PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PDBM11



Setembro de 2025

RELATÓRIO GERENCIAL



1. Quadro Informativo

DATA
DE FUNDAÇÃO

SETEMBRO DE 2024

NÚMERO
DE COTAS

340.000

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 39.226.316

VALOR DE
MERCADO

R\$ 32.918.800

PRÓX.
DIVIDENDO (POR COTA)

R\$ 0,88

VALOR DAS
COTAS

Cota Patrimonial

R\$ 115,37

|

Cota de Mercado

R\$ 96,82



2. Resumo Executivo

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) PDBM11 possui como ativo o Porto da Barra, um shopping a céu aberto localizado em Búzios, um dos principais destinos turísticos do Rio de Janeiro. A análise dos dados operacionais e financeiros indica que o ativo está em uma fase de maturação e otimização, com forte potencial de crescimento de receita.

Atualmente, o shopping apresenta uma taxa de ocupação de 98,95% da sua Área Bruta Locável (ABL), gerando um NOI (Resultado Operacional Líquido) anualizado de aproximadamente R\$ 4,10 milhões, com uma margem de 81%.

3. Visão Geral

Fundo: Porto da Barra Malls FII (PDBM11)

Administradora do Shopping: Caucaia Malls

Consultora Especializada: RJDI

Administradora do Fundo: Genial Investimentos

Ativo: Shopping Porto da Barra

Localização: Búzios, Rio de Janeiro

Conceito: Open mall (shopping a céu aberto) com foco em gastronomia, moda e serviços.

Área Bruta Locável (ABL): 2.870,67 m²

Número de Lojas: 42



4. Análise de Desempenho Operacional

4.1 Ocupação e Vacância

ABL Total: 2.870,67 m²

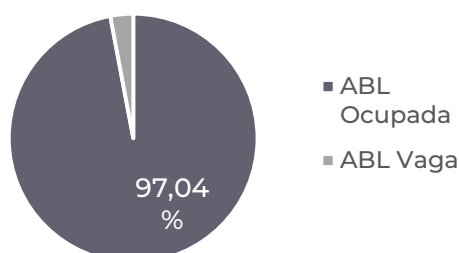
ABL Ocupada: 2.785,64 m²

Taxa de Ocupação: 97,04%

Lojas Vagas: 2 de 42 unidades, representando 2,96% de vacância física.

ABL Vaga: 85,03 m², com potencial para incrementar a receita de aluguel.

TAXA DE OCUPAÇÃO



4.2 Análise de Aluguéis

Aluguel Mínimo Mensal (AMM): R\$ 302.817

Aluguel Médio/m²: R\$ 108,71/m² (calculado a partir da AMM sobre a ABL ocupada).

Potencial de Renda (com 100% de ocupação): Assumindo o mesmo valor médio, a ocupação da ABL vaga (30,08 m²) poderia gerar um incremento na receita mensal de aluguel, na ordem de 1,25%. Atualmente, negociações estão em andamento com o McDonald's e a Chez Michou para assumirem essa área vaga.





5. Análise de Desempenho Financeiro

5.1 Performance Recente (Nov/2024 a Set/2025)

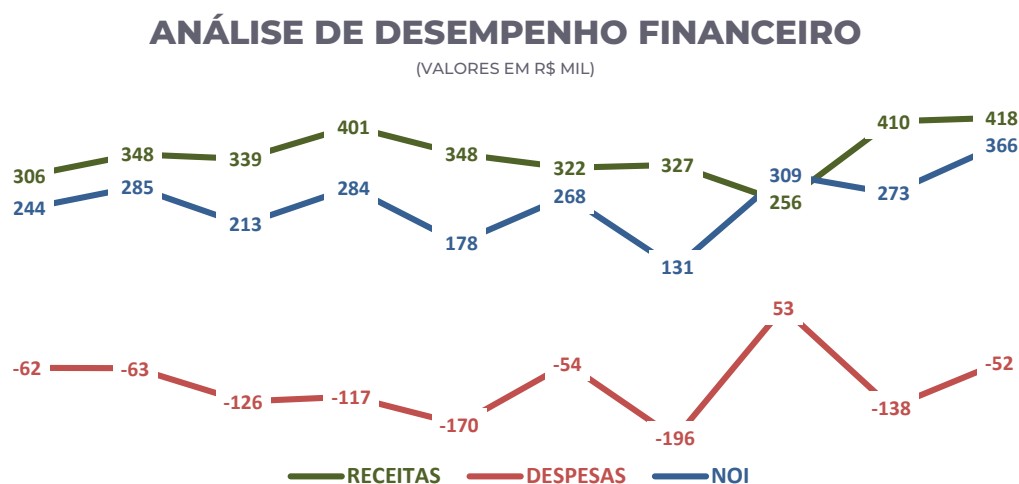
Receita Bruta Total: R\$ 3,87 milhões

Despesas Totais: R\$ 998 mil

NOI: R\$ 2,88 milhões

Margem NOI Média: 74,25%

Receita Bruta por m² do último mês: R\$ 143,05



5.2 Projeção Anual

2025	
Receita Bruta	R\$ 5,07 milhões
NOI	R\$ 4,10 milhões
Margem NOI	81,10%
Resultado Líquido	R\$ 3,14 milhões



6. O Fundo no Mercado (PDBM11)

O PDB Malls (PDBM11) é um fundo de investimento imobiliário (FII) do tipo tijolo, cujo portfólio é 100% alocado no shopping Porto da Barra. Lançado para o mercado com o objetivo de gerar renda por meio da exploração comercial de um ativo único em localização estratégica, o fundo nasceu com a proposta de gerar renda consistente aos cotistas por meio da exploração comercial de um empreendimento exclusivo e de alta qualidade.

Com o shopping administrado pela Caucaia Malls, tendo RJDI como consultora imobiliária especializada e Genial Investimentos como administradora do fundo, o fundo concluiu recentemente seu período de investimento inicial e agora direciona seus esforços para a maturação e otimização da performance operacional do shopping.

Com base nos dados mais recentes do mercado, o fundo apresenta os seguintes indicadores:

- **Fundação:** set/2024
- **Patrimônio Líquido:** R\$ 39.226.316
- **Número de Cotistas:** 128
- **Número de Cotas:** 340.000 ¹
- **Cota Patrimonial:** R\$ 115,37
- **Cota de Mercado:** R\$ 96,82
- **Últ. Rendimento:** R\$ 0,88 por cota (divulgado em 30/09)
- **Rendimento fixado:** R\$ 0,88 por cota (dependente do fechamento de caixa mensal) ²
- **Últ. Taxa de administração paga:** 0,40% a.a.

Com gestão ativa e foco em ocupação plena, o PDBM11 busca potencializar a geração de resultados e ampliar a distribuição de rendimentos.

¹ Valor sujeito a mudança, especialmente para o ato de pagamento de passivo, no qual serão pagos aproximadamente R\$ 10 milhões para completar a aquisição do terreno.

² Valor definido para 2025 e dependente do fechamento mensal do caixa; pode ser revisto a qualquer momento e sofrerá alterações em decorrência da execução do ato descrito na nota ¹.



Este material tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação, solicitação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda de cotas do PDBM11 – Fundo de Investimento Imobiliário. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, do regulamento e dos demais documentos do fundo antes de aplicar seus recursos, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento, bem como aos fatores de risco a que o fundo está exposto. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica e personalizada antes da decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo aspectos jurídicos, tributários e sucessórios. As informações, valores e taxas apresentadas são referentes às datas e condições indicadas neste material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais dos investidores. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade ou ganhos futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O investimento em fundos imobiliários envolve riscos, inclusive de perda do capital investido, podendo estar exposto à significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial, crédito privado, derivativos e demais fatores de mercado. As projeções, objetivos de investimento, conclusões, opiniões, sugestões de alocação e hipóteses apresentadas consistem em estimativas, não assegurando ou sugerindo qualquer garantia de resultados, isenção de risco ou promessa de rentabilidade. As informações aqui apresentadas foram elaboradas com base em fontes consideradas confiáveis, mas não há garantia quanto à sua exatidão, completude ou atualização. O administrador, o gestor e demais prestadores de serviços do PDBM11 não se responsabilizam por quaisquer decisões de investimento tomadas com base neste material, nem por atos ou fatos de profissionais consultados pelos investidores. O investidor é o único responsável por suas decisões e deve se informar sobre todos os riscos antes de investir. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alterações a qualquer momento e sem aviso prévio. Todo o conteúdo aqui contido, incluindo textos, gráficos, imagens, relatórios e demais materiais, constitui propriedade intelectual exclusiva de seus respectivos titulares, sendo vedada qualquer reprodução, distribuição ou modificação sem autorização prévia e por escrito. A utilização indevida ou não autorizada das informações poderá acarretar responsabilidades civis e criminais conforme a legislação vigente.

