

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC,
conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

*Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta.
A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal	X	risco imobiliário
		responsabilidade ilimitada	X	risco tributário
	X	falta de liquidez	X	risco proveniente do valor da locação
	X	produto complexo	X	risco de regularidade dos imóveis
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.			

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Fundo de Investimento Imobiliário	Seção 8.10 do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	20.000 (vinte mil) Cotas	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 100,55 (cem reais e cinquenta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, R\$ 2.011.000,00 (dois milhões e onze mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 8.1
a.5) Lote adicional	Não	Seção 8.1

Qual mercado de negociação?	Não está admitido à negociação em mercado organizado	Seção 2.4
Código de negociação	N/A	Seção 2.4
B. Outras informações	N/A	
Emissor	PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única	Seção 14
Administrador	BANCO GENIAL S.A CNPJ: 45.246.410/0001-55 (https://www.bancogenial.com/pt-BR)	Seção 14
Gestor	N/A	

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo 3 do Anexo do Regulamento e os limites de concentração previstos no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, os recursos líquidos da Oferta, após a dedução das despesas da Oferta, serão preponderantemente aplicados na aquisição e investimentos no Conjunto Comercial Porto da Barra, localizado no bairro Manguinhos, na cidade de Armação dos Búzios, estado do Rio de Janeiro (“Empreendimento”), sem prejuízo da aplicação de parcela dos recursos em (i) Certificados de recebíveis imobiliários; (ii) Letras Hipotecárias; (iii) Letras de Crédito Imobiliário; (iv) Letras Imobiliárias Garantidas; em conjunto (“Ativos Imobiliários”). Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas no Empreendimento ou em Ativos Imobiliários, aplicada em cotas de fundos de investimento	Seção 3

	financeiros ou títulos de renda fixa, nos termos do Regulamento.	
--	--	--

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	N/A	
Informações sobre o administrador	A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 400 (quatrocentos) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 100 bilhões (cem bilhões de reais) sob sua administração.	Seção 14.1

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Risco de Perdas Patrimoniais: A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.	Média	Maior
Risco Tributário: A Classe buscará o atendimento às exigências da legislação tributária para que os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física sejam isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual. Contudo, caso a Classe não consiga alcançar tais requisitos ou deixe de atendê-los, não fará jus ao benefício fiscal.	Média	Maior
Risco Imobiliário: Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, ocasionada por diversos fatores. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.	Média	Maior
Risco Proveniente do Valor da Locação: Eventual inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas. Há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas.	Média	Maior

Risco de Regularidade dos Imóveis: A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis ou que precisem passar por desmembramentos, remembramentos, autorizações de demolição ou construção, assim como averbações e registros de outras naturezas. A demora na obtenção da regularização poderá provocar prejuízos à Classe.	Média	Maior
--	-------	-------

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob registro automático e regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com as Resoluções CVM nº 160 e 175. A Oferta é destinada a pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados no Brasil, que sejam classificadas como investidores qualificados e que, a exclusivo critério do Administrador, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em conta as relações com clientes, dentre outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Administrador, bem como a diversificação de Investidores.	Seção 2.1
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 13.1
Restrições à livre negociação	Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Investidores Profissionais Investidores Qualificados	Seção 8.2

Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado Direito de Preferência aos Cotistas que possuam Cotas até a data do estiverem inscritos no registro de Cotistas na data do Ato de Aprovação da Oferta o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto desta 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	Investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 1.005,50 (mil e cinco reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente à 10 (dez) Novas Cotas.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos adotados pelo Coordenador Líder, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas junto às Instituições Participantes da Oferta, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, em quatro parcelas de igual, valor nas Datas de Liquidação das Novas Cotas.	Seção 8.1
Como será feito o rateio?	Divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores, limitada ao valor individual de cada Intenção de Investimento e à quantidade total de Cotas.	Seção 8.4
Como poderei saber o resultado do rateio?	Por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento.	Seção 8.4
O ofertante pode desistir da oferta?	Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência.	Seção 8.1
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos e IR	Seção 8.1
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Nos sites da CVM e da Administradora.	Seção 5.1.
Quem são os coordenadores da oferta?	Banco Genial S.A.	Seção 14

Outras instituições participantes da distribuição	N/A	Seção 1.
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Qual o período de reservas?	Não haverá período de reservas.	Seção 5
Qual a data da fixação de preços?	O Preço de Emissão e o Preço de Subscrição foram definidos na Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta, datada de 03 de dezembro de 2024.	Seção 6.4
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	A divulgação do resultado do rateio ocorrerá na forma prevista no Cronograma da Oferta.	Seção 5
Qual a data da liquidação da oferta?	As Cotas deverão ser integralizadas em quatro parcelas de igual valor nas seguintes Datas de Liquidação: 1ª Data de Liquidação: 20/12/2024 2ª Data de Liquidação: 20/01/2025 3ª Data de Liquidação: 19/02/2025 4ª Data de Liquidação: 19/03/2025	Seção 5
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à 1ª Data de Liquidação.	Seção 8.1
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1