

PDB Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 56.978.773/0001-00

[Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 30 de junho de 2025

Ref.: Relatório nº 2586A-009-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referente ao período de 02 de setembro de 2024 (data do início das operações) a 30 de junho de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Praia do Flamengo, 154 - 4º andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

**PDB Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Banco Genial S.A.)**

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PDB Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o demonstrativo da posição financeira em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 02 de setembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do PDB Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 02 de setembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Imóvel para renda”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores qualificados e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 30 de junho de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$ 45.580 mil, o equivalente a 123,64% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e comparativo direto de dados de mercado; **(iii)** análise dos contratos de aluguel e das matrículas dos imóveis para confirmação da propriedade do Fundo; **(iv)** recálculo das receitas de aluguel conforme contrato de locação; **(v)** exame da liquidação financeira para os valores movimentados no período; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no período, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

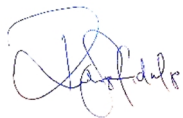
Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-025.583/F-2



Rodrigo Sousa Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 56.978.773/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO			
CIRCULANTE		1.806	4,47 %
Disponibilidades	3.b	9	0,02 %
Banco Genial S.A.		7	0,02 %
Banco Itaú S.A.		2	0,00 %
Ativos de natureza não imobiliária			
Cotas de fundos de investimento			
Itau Soberano RF Simples FIFCIC RL	4	1.245	3,08 %
Aluguéis a receber	6	409	1,01 %
Outros valores a receber		143	0,35 %
Imposto a compensar		29	0,07 %
Fundo de reserva		100	0,25 %
Taxa de fiscalização CVM		8	0,02 %
Seguros		5	0,01 %
Outros valores a receber		1	0,00 %
NÃO CIRCULANTE		49.102	121,58 %
Ativos de natureza imobiliária			
Propriedade para investimento			
Imóveis para renda	5	49.102	121,58 %
TOTAL DO ATIVO		50.908	126,05 %
PASSIVO			
CIRCULANTE		10.521	26,05 %
Valores a pagar - aquisição de imóveis	5.a	10.471	25,93 %
Taxa de administração	10.a	13	0,03 %
Taxa de custódia	10.b	2	0,00 %
Taxa de consultoria imobiliária	10.c	8	0,02 %
Auditoria		27	0,07 %
TOTAL DO PASSIVO		10.521	26,05 %
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		40.387	100,00 %
Cotas integralizadas	8.a	34.000	84,19 %
Lucros acumulados		6.387	15,81 %
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		50.908	126,05 %

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 56.978.773/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	Notas explicativas	Período de 02/09/2024 a 30/06/2025
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		
Ajuste ao valor justo	5.b	5.558
Receita de aluguéis	6	2.198
Despesas administrativas dos shoppings		(407)
Outras receitas/despesas com propriedades para investimento		(168)
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		7.181
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		154
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		118
Operações compromissadas		36
OUTROS PASSIVOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(471)
Atualização compromisso de compra e venda	5.a	(471)
OUTRAS DESPESAS		(477)
Taxa de administração	10.a	(103)
Taxa de custódia	10.b	(20)
Despesas com consultoria imobiliária	10.c	(88)
Consultoria jurídica		(138)
Serviços técnicos especializados		(61)
Auditoria		(27)
Taxa de fiscalização CVM		(4)
Despesas com seguro		(29)
Outras despesas		(7)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		6.387
QUANTIDADE DE COTAS		340.000
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		18,79

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 56.978.773/0001-00
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Integralização de cotas no período	8.a	34.000	-	34.000
Resultado líquido no período		-	6.387	6.387
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025		<u><u>34.000</u></u>	<u><u>6.387</u></u>	<u><u>40.387</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 56.978.773/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA O PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Período de 02/09/2024 a 30/06/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Recebimento de aluguéis	1.786
Aquisição de títulos públicos	(94.863)
Venda de títulos públicos	94.899
Aplicações/Resgates de cotas de fundos	(1.156)
Pagamento da taxa de administração	(89)
Pagamento de taxa de custódia	(18)
Pagamento de consultoria imobiliária	(80)
Pagamento consultoria jurídica	(138)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(61)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(11)
Pagamento de despesas com seguro	(34)
Demais recebimentos e pagamentos	(6)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	229
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Aquisição de propriedade para investimento	(33.406)
Gastos com propriedades para investimentos	(139)
Pagamento de despesas administrativas dos shoppings	(509)
Outros pagamentos com propriedades para investimento	(166)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(34.220)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Recebimento bruto pela emissão de cotas	34.000
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	34.000
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	9
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	9

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.978.773/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O PDB Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), inscrito sob o CNPJ nº 56.978.773/0001-00, foi constituído em 22 de agosto de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com uma única Classe de Cotas, nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo III à Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175, em 31 de março de 2023, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas atividades em 02 de setembro de 2024 e é destinado a investidores em geral.

O Fundo tem por objetivo de investir preponderantemente no Conjunto Comercial Porto da Barra, localizado no bairro Manguinhos, na cidade de Armação dos Búzios, estado do Rio de Janeiro ("Porto da Barra" ou "empreendimento"), com o propósito de gerar renda por meio da locação das unidades componentes do empreendimento.

O Fundo contratou a RJ Real Estate Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Consultor Especializado") para prestar os serviços de consultoria especializada, identificação e recomendação de investimentos, acompanhamento do desempenho, relacionamento com locatários. E a TB Administração de Shopping Ltda. para realizar a gestão operacional dos imóveis do empreendimento.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Dessa forma, o cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários ("FIIs"), regulamentados por meio da Resolução CVM 175/22 e pela Instrução CVM nº 516/11, e pelas orientações emanadas da CVM.

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Em 26 de setembro de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários ("regime de competência").

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2025, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R\$ 9.

c. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações de preços divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de "Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo".

d. Propriedades para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, sendo seus impactos reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma liquidação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

e. Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria os rendimentos de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados, por natureza, nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- **Ativos financeiros de natureza não imobiliária:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Ativos financeiros de natureza imobiliária:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data, por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

g. Estimativa contábil

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

h. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do período.

j. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 56.978.773/0001-00****(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ: 45.246.410/0001-55)****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)****4 ATIVOS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA**

Em 30 de junho de 2025, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

Títulos para negociação	30/06/2025		
	Quantidade	Valor de Custo	Valor contábil
Cotas de fundos de investimento	16.394	1.226	1.245

5 ATIVOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA**Propriedades para investimento****a. Imóvel para renda**

O Imóvel está classificado como propriedade para investimento, imóvel com propósito de gerar renda por meio da locação das unidades do empreendimento.

O Fundo possui 100% de participação do imóvel relacionados a seguir:

Conjunto Comercial Porto da Barra ("Porto da Barra" ou "empreendimento")

Endereço: Avenida José Bento Ribeiro Dantas, Manguinhos – Armação de Búzios
Composto por 47 construções que compreendem: (i) 43 unidades autônomas de lojas numeradas de 1 a 43; (ii) 01 unidade autônoma denominada Bloco 09; (iii) 01 unidade autônoma denominada Bloco 10; (iv) 01 unidade autônoma denominada administração; e (v) 01 unidade denominada WC, que faz parte da área comum do Porto da Barra, todas lojas.

De acordo com o Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda, Cessão de Domínio Útil e Outras Avenças firmado em 02 de outubro de 2020 e aditivos, o Fundo adquiriu empreendimento pelo preço total de R\$ 42.000, a ser pago da seguinte forma:

Matrícula	Características	Preço	Sinal	1ª parcela	2ª parcela
4871	Área de Terras com 11.286,00m ² , oriunda do remembramento de terras com 1.316,00m ² e 9.970,00m ²	30.056	1.431	21.469	7.156
3946	Prédio Residencial composto de um único pavimento com área construída de 100,64m ² e da respectiva Área de Terras com 1.134,00m ²	3.020	144	2.157	719
191	Prédio Residencial com área construída de 80,82m ² e pela Área de Terras com 1.349,61m ²	3.594	171	2.567	856
192	Prédio Residencial com área construída de 185,69m ² e pela Área de Terras com 2.001,39m ²	5.330	254	3.807	1.269
		42.000	2.000	30.000	10.000

Adicionalmente, o contrato supracitado prevê uma regularização imobiliária, no que tange a remembramento de matrículas, averbação das demolições dos prédios e lojas, abertura de matrículas e atualizações de cadastro.

No período de 02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, o Fundo realizou o pagamento do sinal e da primeira parcela.

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.978.773/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A segunda parcela será paga em até 15 dias do recebimento da Notificação de Conclusão da Regularização Imobiliária e será corrigida pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo – IPCA. Em 30 de junho de 2025, o saldo a pagar na rubrica “Valores a pagar - aquisição de imóveis” do Balanço Patrimonial era de R\$ 10.471.

b. Valor justo

Em 30 de junho de 2025, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pelo consultor imobiliário.

Em 30 de junho de 2025, a propriedade para investimento foi avaliada por um fluxo de caixa descontado, considerando projeções de receitas e despesas operacionais e não operacionais ao longo de 20 anos, benchmark de mercado comparativo com fundos de shopping, custo de capital de 15,7% a.a.e taxa interna de retorno de 19,66%.

c. Quadro demonstrativo das movimentações das propriedades para investimento

	Período de 02/09/2024 a 30/06/2025
Custos de aquisição	42.000
Demais custos iniciais	355
ITBI	1.050
CAPEX	139
Ajuste ao valor justo	5.558
	49.102

6 ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos Imóveis vencidos e vencidos.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui em aberto o montante de R\$ 409 referente ao contas a receber de aluguéis, referentes aos aluguéis de junho de 2025.

No período de 02 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2025 foi apropriado o montante de R\$ 2.198 na demonstração de resultado na rubrica “Receita de aluguéis”.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

7 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor especializado ativo no gerenciamento do Imóvel de sua propriedade e do seu contrato de locação.

Risco de Mercado: Variações nas taxas de juros, preços de ativos e desempenho de emissores podem impactar negativamente o valor do patrimônio do fundo.

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência por parte de tomadores ou contrapartes, afetando o recebimento de receitas e a valorização dos ativos.

Risco de Liquidez das Cotas: Por ser um fundo de condomínio fechado, não há resgate de cotas. A negociação depende do mercado secundário, que pode ser pouco líquido.

Risco de Precificação: A precificação dos ativos pode gerar variações no valor das cotas, especialmente se feita com base em critérios subjetivos ou por terceiros.

Risco de Concentração: A carteira pode estar concentrada em poucos ativos ou emissores, aumentando a exposição a eventos adversos específicos.

Risco Normativo: Mudanças na legislação ou regulamentação podem impactar a operação do fundo, inclusive forçando a liquidação de posições.

Risco Jurídico: Interpretações judiciais ou administrativas desfavoráveis podem afetar a validade de cláusulas do regulamento ou operações do fundo.

Risco de Segregação Patrimonial: Apesar da previsão legal de segregação entre classes, decisões judiciais podem desconsiderar essa separação, afetando outras classes ou cotistas.

Risco de Cibersegurança: Falhas tecnológicas ou ataques cibernéticos podem comprometer dados e operações do fundo.

Risco de Saúde Pública: Pandemias ou crises sanitárias podem afetar a economia e a operação dos prestadores de serviço.

Risco Socioambiental: Eventos ambientais, sociais ou de governança podem impactar negativamente os ativos e a imagem do fundo.

8 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Na 1ª Emissão, foram ofertadas 420.000 cotas, no montante de até R\$ 42.000, por meio de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160/2022.

A Emissão de novas Cotas, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui 340.000 cotas integralizadas pelo montante de R\$ 34.000.

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.978.773/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

c. Amortizações

A amortização das cotas será realizada a critério do Administrador, mediante alinhamento prévio com o Consultor Especializado, obedecida a periodicidade mínima semestral.

No período 02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou amortização de cotas.

9 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

a) Política de distribuição de resultados

O Fundo deve distribuir semestralmente aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a partir de março de 2025, por liberalidade do Administrador e mediante validação prévia do Consultor Especializado, distribuir aos Cotistas no 5º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

b) Resultado conforme regime de caixa

A apuração do resultado conforme regime de caixa foi realizado por meio dos seguintes critérios:

	Período de 02/09/2024 a 30/06/2025
Resultado líquido de imóveis para renda	1.910
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	(257)
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	80
Total de outras receitas/despesas	(572)
(=) Resultado conforme regime de caixa	1.161
Resultado conforme regime de caixa retidos no período*	(1.161)
Rendimentos declarados	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	0 %
Rendimento pagos referentes ao período anterior	-
Rendimento pagos referentes ao período vigente	-
Rendimentos a distribuir no período seguinte	-
Rendimentos distribuídos reserva acumulada	-

(*) Conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, houve retenção de 100% do resultado caixa apurado no segundo semestre de 2024 e no primeiro semestre de 2025.

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 56.978.773/0001-00****(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ: 45.246.410/0001-55)****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)****c) Reserva para distribuição**

Período	Resultado Contábil	Rendimentos Declarados	Constituição (Reversão) de Reserva	Saldo Reserva Acumulado
02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025	6.387	-	1.161	1.161

10 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**a. Taxa de administração e gestão**

Pela prestação dos serviços de administração, gestão e escrituração o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente à 0,13% ao ano, calculado mensalmente sobre o patrimônio líquido total do Fundo. Observando valores mínimos mensais de: i) R\$ 10 durante os primeiros 6 meses do Fundo, contados da data da primeira integralização de cotas e ii) R\$ 12 para os meses subsequentes, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA.

No período 02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, o Administrador fez jus a R\$ 103 referente taxa de administração.

b. Taxas de custódia

Será devido ao Custodiante o valor equivalente à 0,02% ao ano, calculado mensalmente sobre o patrimônio líquido total do Fundo. Observando um valor mínimo mensal de R\$ 2, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA.

No período 02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, o Administrador fez jus a R\$ 20 referente taxa de custódia.

c. Consultoria especializada

O Fundo pagará ao Consultor Especializado a taxa de consultoria equivalente a 0,16% ao ano, calculado mensalmente sobre o patrimônio líquido total do Fundo. Observando um valor mínimo mensal de R\$ 8, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA.

No período 02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, o Administrador fez jus a R\$ 88 referente taxa de consultoria.

d. Outras taxas

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente a cada nova emissão de Cotas será aquela prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos do Ofício-Circular Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE.

O Fundo não terá taxas de performance, de ingresso, de saída ou escrituração.

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 56.978.773/0001-00****(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ: 45.246.410/0001-55)****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)****e. Demais encargos**

	Período de 02/09/2024 a 30/06/2025	
	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	32.732	100,00
Consultoria jurídica	138	0,42
Serviços técnicos especializados	61	0,19
Auditoria	27	0,08
Taxa de fiscalização CVM	4	0,01
Despesas com seguro	29	0,09
Outras despesas	7	0,02
	266	0,81

11 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota, calculada com base no patrimônio líquido e rentabilidade do Fundo, foram os seguintes:

Período de	Valor da cota (R\$)	Patrimônio líquido médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)
02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025	118,7861	32.732	18,79

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**a. Disponibilidades**

No período de 02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), integrante do conglomerado financeiro, do qual a Administradora também pertence, e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 30 de junho de 2025, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 7, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante o período de 02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na nota explicativa nº 10.a. O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, custódia e performance estão demonstrados a seguir:

Parte Relacionada	Transações	Período de 02/09/2024 a 30/06/2025	
		Passivo	Despesa
Banco Genial S.A.	Taxa de administração	13	103
Banco Genial S.A.	Taxa de custódia	2	20

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

13 TRIBUTAÇÃO

a. Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b. Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também se sujeitam à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.978.773/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Custodiante:	Banco Genial S.A.
Consultor Especializado:	RJ Real Estate Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

15 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

16 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o período de 02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

17 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos	-	1.245	-	1.245
Propriedades para investimento	-	-	49.102	49.102
Total	-	1.245	49.102	50.347

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que o Fundo, durante o período de 02 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 02 DE SETEMBRO DE 2024 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

20 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 03 de dezembro de 2024, foi deliberada a segunda emissão de cotas da classe única do Fundo, composta por até 20.000 novas cotas equivalente a R\$ 2.000, com preço de emissão R\$100,00 por cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 0,55 por cota, totalizando o Preço de Subscrição no valor de R\$ 10,55 por cota, nos termos da Instrução da CVM nº 160/2022. O Preço de Subscrição deverá a ser integralizado em quatro parcelas de igual valor, em cada Data de Liquidação da Oferta, conforme previsto no Prospecto da Oferta, sem possibilidade de Lote Adicional, sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, bem como o cancelamento do saldo de Novas Cotas não colocado, a exclusivo critério do Administrador, caso ocorra a distribuição parcial de, pelo menos, 5.000 Novas Cotas, equivalentes a R\$ 500, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

21 EVENTOS SUBSEQUENTES

Em Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, divulgado em 07 de julho de 2025, houve a inclusão de novos itens no anexo descritivo da classe única do Fundo referente a: i) divulgação de comunicado ao mercado para publicidade de procedimento de chamada de capital, nos termos B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, contendo informações mínimas; ii) a classe estará fechada para aplicações, amortizações e rendimentos em sábados, domingos, feriados nacionais e dias sem expediente bancário; iii) pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão seus prazos e procedimentos operacionais e a distribuição será feita de forma igualitária entre todas as cotas custodiadas eletronicamente, sem distinção entre cotistas; iv) definição de data corte para antecipação de lucros semestrais.

Em Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, divulgado em 23 de julho de 2025, houve a alteração da redação de um item do regulamento referente aos cotistas que farão jus aos rendimentos.

Conforme Formulário de Liberação para Negociação de Cotas, divulgado em 04 de agosto de 2025, as cotas do Fundo foram admitidas à negociação, exclusivamente, em mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código PDBM11.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 05 de setembro de 2025, foi deliberada a ratificação da retenção de 100% do resultado caixa apurado no segundo semestre de 2024 e no primeiro semestre de 2025, com o intuito de se avaliar eventuais gastos de manutenção da classe única do Fundo. Após as avaliações e constatada que não era necessária a referida retenção para manutenção de gastos, o valor total será distribuído em até 10 dias úteis contados da realização desta Assembleia. Em 16 de setembro de 2025, o Fundo realizou o pagamento do montante de R\$ 1.161.

Até a emissão dessas demonstrações financeiras, o Fundo realizou o pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 600, referente ao terceiro trimestre de 2025.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC nº RJ 097.090/O-4