

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 2022, de 13 de julho de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) emissão, em classe única e até 2 (duas) séries, do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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

ALERTAS			
Risco de	X	perda do principal	O investimento nas cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única e em até 2 (duas) séries.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 119,50 (cento e dezenove reais e cinquenta centavos), correspondente ao valor patrimonial das Cotas do Fundo em 31 de agosto de 2023, contemplando um desconto de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento), sem considerar a Taxa de Distribuição correspondente a R\$ 3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos), totalizando R\$ 123,06 (cento e vinte e três reais e seis centavos) por cota, a ser pago pelos investidores.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais) (sem considerar a Taxa de Distribuição da Oferta).	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) de Cotas Adicionais, perfazendo o montante de até R\$ 125.475.000,00 (cento e vinte e cinco milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3").	Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Código de negociação	MALL11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , em classe únicas e até 2 (duas) séries	Capa do Prospecto
Administrador	BANCO GENIAL S.A CNPJ: 45.246.410/0001-55 (https://www.bancogenial.com/pt-BR)	Capa, Definições e Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto
Gestor	GENIAL GESTÃO LTDA. CNPJ: 22.119.959/0001-83 (https://www.genialgestao.com.br/)	Capa, Definições e Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto



2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos captados no âmbito da Oferta, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados (i) à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, preferencialmente em shopping centers que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas, observada a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, bem como com as teses de investimento do Gestor; (ii) aos investimentos/capex (inclusive expansões) e benfeitorias nos Ativos Imobiliários atualmente integrantes da carteira do Fundo; e (iii) otimização da estrutura de capital do Fundo, com a possibilidade de pagamento antecipado de obrigações financeiras assumidas anteriormente pelo Fundo.	Seção “3. Destinação dos Recursos” do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	A Genial Gestão Ltda. é a gestora do Grupo Genial focada em ativos ilíquidos, atuando, principalmente, em fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em participação e fundos de investimento em direitos creditórios. A Gestora iniciou suas atividades em setembro de 2015, e em julho de 2023 seu AUM (assets under management) era de aproximadamente R\$ 44,3 bilhões, de acordo com o Ranking de Gestão Anbima, distribuídos em 117 fundos de investimentos de diversas classes (FII, FIP, FIDC, FIM e Renda Fixa), que contam com mais de 160 mil cotistas, colocando a Gestora entre as maiores do Brasil.	Seção “15. Informações Adicionais” do Prospecto
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 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 76 bilhões (setenta e três bilhões de reais) sob sua administração.	Seção “15. Informações Adicionais” do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Risco de Crédito: Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras negativamente a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco Sistemático e do Setor Imobiliário: O preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados aos imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, podendo, causar perdas aos Cotistas e ao Fundo.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de Desvalorização: Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em imóveis, a possibilidade de eventual decadência econômica da região em que se localizam, pode impactar diretamente no valor dos imóveis e, por consequência, a rentabilidade das cotas.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Risco Tributário: Engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco do Investimento em Shopping Center: O Fundo investe em shoppings, portanto, o seu resultado depende da locação das lojas e das vendas, de modo que, eventual desaquecimento nas vendas, condições que reduzam os alugueis, ou administração por terceiros sem interferência do Fundo, podem afetar os resultados do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	(i) As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) As Cotas serão emitidas em classe única; (iii) A cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas.	Seção 2. "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, conforme aplicação do Fator de Proporção, o direito de preferência na subscrição das cotas da oferta inicialmente ofertadas.	Seções "Definições" e "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas"
Qual o valor mínimo para investimento?	5 (cinco) Cotas da 5ª Emissão, equivalente a R\$ 597,50 (quinhentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como participar da oferta?	O Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o termo de ciência de risco e adesão ao regulamento e o boletim de subscrição junto a uma Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever, observando, ainda, o Valor Mínimo de Investimento.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Como será feito o rateio?	Caso as cotas subscritas na 1ª Série excedam o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação a ser enviada até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da 1ª Série.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador: https://www.bancogenial.com/pt-BR Gestor: https://www.genialmalls.com.br/ Coordenador Líder: https://www.genialinvestimentos.com.br/ CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br B3: www.b3.com.br	Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa e Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem da colocação das Cotas da 5ª Emissão, efetuando esforços de colocação junto aos Investidores, por meio de Termo de Adesão.	Capa e Seção "11. Contrato de Distribuição" do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Qual o período de reservas?	Período de Subscrição da 1ª Série: 07/11/2023 a 27/11/2023. Período de Subscrição da 2ª Série: 05/12/2023 a 29/12/2023, diretamente com o Coordenador Líder.	Seção "5. Cronograma" do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A data de divulgação do Anúncio de Início.	Seção "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas" do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da 1ª Série.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Qual a data da liquidação da oferta?	Data de Liquidação da 1ª Série: 01/12/2023. Primeira Liquidação da 2ª Série: 22/12/2023. Segunda Liquidação da 2ª Série: 05/01/2024.	Seções "Definições", "2. Principais Características da Oferta" e "5. Cronograma" do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva data de liquidação.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, conforme datas informadas no Formulário de Liberação para negociação das cotas.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto