



## Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.210/0001-00

(Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2025  
e relatório dos auditores independentes

**RIO DE JANEIRO**  
(21) 2533-1122  
Rua São José, 70  
Sala 1701  
Rio de Janeiro - RJ  
20.010-900

**SÃO PAULO**  
(11) 2229-7898  
Avenida Paulista, 2439  
Sala 1701  
São Paulo - SP  
01.311-300

**ESPIRITO SANTO**  
(27) 4040-4038  
Rua João Da Cruz, 25  
Vila Velha - ES  
29.050-420

**PARANÁ**  
(41) 4040-4075  
Rua Francisco Rocha, 798  
Curitiba - PR  
80.420-130

mcsmarkup.com

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse  
<https://portal.wesign.com.br/validate/XG89V-476FL-WN4KE-5VR5S>



## Conteúdo

|                                                                          | Página |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 2      |
| Balancos patrimoniais                                                    | 7      |
| Demonstrações dos resultados                                             | 8      |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido                         | 9      |
| Demonstrações dos fluxos de caixa                                        | 10     |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras                          | 11     |



## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e a Administradora do  
Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Rio de Janeiro - RJ

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

### 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.

## Ênfase

### **Operação Carbono Oculto**

Chamamos a atenção para Nota Explicativa nº 22 que descreve que em 28 de agosto de 2025, o Banco Genial, que atuou anteriormente como administrador e gestor do Fundo no período de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência da administração), foi citada na denominada “Operação Carbono Oculto”, conduzida por autoridades policiais, a qual investiga possíveis fraudes relacionadas ao uso de fundos de investimento para ocultação de patrimônio ilícito. Em 3 de setembro de 2025, o Ministério Público de São Paulo esclareceu que o Banco Genial, é considerado “terceiro de boa-fé” nas investigações, tendo sido mencionado apenas para fornecer informações sobre outro fundo sob sua gestão. A Administradora do Fundo confirma que o Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário não está incluído na relação de fundos citados, nem sequer possui relacionamento direto ou indireto com estes fundos. Tais investigações encontram-se em andamento, não havendo como determinar se o Fundo, ou as operações conduzidas pela antiga Gestora, serão afetados pelos resultados das referidas investigações e por quaisquer de seus desdobramentos e suas consequências futuras. Neste momento não existem ajustes a serem realizados nas demonstrações financeiras do Fundo que também não incluem quaisquer efeitos que possam advir desses assuntos. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

### **Prestadores de serviço ao Fundo**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 13 que descreve que em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 28 de novembro de 2023 foi deliberada a aprovação da transferência da administração fiduciária do Fundo pelo Banco Genial para a RJI Correto de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, e a exclusão da prestação dos serviços de gestão. Constituindo a RJI Correto de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como única prestadora de serviços ao Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### **Mensuração do valor justo de propriedade para investimento**

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 140.600 mil que representavam 97,04% do seu patrimônio líquido, investido em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo mensurados pelo valor justo conforme metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras. Tratamos este como o principal assunto de auditoria devido à representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e do elevado grau de subjetividade na determinação de determinadas premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, consideramos este o principal assunto da auditoria

### **Como nossa auditoria conduziu o assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão, com auxílio de especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo; (ii) questionamentos realizados pelos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelo avaliador independente; e (iii) análise, com auxílio dos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos do avaliador.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados sobre os imóveis registrados como propriedade para investimento e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e premissas adotadas pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Distribuição de rendimentos ao cotista**

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

### **Como nossa auditoria conduziu o assunto**

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação das premissas do cálculo de rendimento distribuído preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº1/2014. Verificamos as principais edições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações e analisamos a capacidade de honrar suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e consequentemente ajustes na base de cálculo das destruições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 12.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para as a distribuição de rendimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior**

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência da administração), apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores que, sobre elas, emitiram relatório com abstenção de opinião, datado de 21 de junho de 2024.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades 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 obtemos 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.
- Concluimos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2025.

Assinado eletronicamente por:  
Tatiana Martins  
CPF: \*\*\*.543.177-\*\*  
Data: 29/09/2025 22:20:49 -03:00



Tatiana Martins de Oliveira Gomes  
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC RJ 006917/O-3

## Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

| ATIVO                                          | Qtde  | 30/06/2025     | % sobre o PL  | 30/06/2024     | % sobre o PL  |
|------------------------------------------------|-------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Ativo circulante</b>                        |       | <b>5.304</b>   | <b>3,66</b>   | <b>6.134</b>   | <b>4,67</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)</b>  |       | <b>5.289</b>   | <b>3,65</b>   | <b>6.119</b>   | <b>4,66</b>   |
| Disponibilidades                               |       | 32             | 0,02          | 63             | 0,05          |
| Letras do Tesouro Nacional - LTN               | 5.667 | 5.257          | 3,63          | 6.056          | 4,61          |
| <b>Valores a receber</b>                       |       | <b>15</b>      | <b>0,01</b>   | <b>15</b>      | <b>0,01</b>   |
| Despesas antecipadas                           |       | 15             | 0,01          | 15             | 0,01          |
| <b>Ativo Não circulante</b>                    |       | <b>140.600</b> | <b>97,04</b>  | <b>126.400</b> | <b>96,28</b>  |
| <b>Propriedades para investimento (Nota 5)</b> |       | <b>140.600</b> | <b>97,04</b>  | <b>126.400</b> | <b>96,28</b>  |
| Imóveis                                        |       | 140.600        | 97,04         | 126.400        | 96,28         |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                          |       | <b>145.904</b> | <b>100,70</b> | <b>132.534</b> | <b>100,95</b> |
| <b>PASSIVO</b>                                 |       |                |               |                |               |
| <b>Passivo circulante</b>                      |       | <b>1.021</b>   | <b>0,70</b>   | <b>1.249</b>   | <b>0,95</b>   |
| Rendimentos a distribuir                       |       | 988            | 0,68          | 1.135          | 0,86          |
| Taxa de Administração (Nota 14.a)              |       | 10             | 0,01          | 10             | 0,01          |
| Outras contas a pagar                          |       | 23             | 0,01          | 104            | 0,08          |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                        |       | <b>1.021</b>   | <b>0,70</b>   | <b>1.249</b>   | <b>0,95</b>   |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 9)</b>             |       | <b>144.883</b> | <b>100,00</b> | <b>131.285</b> | <b>100,00</b> |
| Cotas subscritas                               |       | 180.000        | 124,24        | 180.000        | 137,11        |
| Cotas a integralizar                           |       | (72.160)       | (49,81)       | (72.160)       | (54,96)       |
| Custos de emissão de cotas                     |       | (2.578)        | (1,78)        | (2.578)        | (1,96)        |
| Lucros acumulados                              |       | 39.621         | 27,35         | 26.023         | 19,82         |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>   |       | <b>145.904</b> | <b>100,70</b> | <b>132.534</b> | <b>100,95</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.210/0001-00

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### Demonstrações do Resultado

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)

(Em milhares de reais)

| Composição do resultado do exercício/períodos             | 30/06/2025     | De 01/01/2023 a<br>30/06/2024 | De 01/07/2023 a<br>30/11/2023 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Propriedade para Investimento</b>                      |                |                               |                               |
| Renda de Aluguéis (Nota 6)                                | 11.816         | 6.251                         | 4.815                         |
| Ajuste a valor justo (Nota 5)                             | 14.200         | 5.952                         | -                             |
| Despesas de condomínio                                    | -              | -                             | (509)                         |
| <b>Resultado Líquido de Propriedade para Investimento</b> | <b>26.016</b>  | <b>12.203</b>                 | <b>4.306</b>                  |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                          |                |                               |                               |
| Rendas de títulos de renda fixa                           | 587            | 371                           | 147                           |
| Resultado com títulos de renda fixa                       | -              | -                             | 77                            |
| <b>Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros</b>     | <b>587</b>     | <b>371</b>                    | <b>224</b>                    |
| <b>Outras despesas</b>                                    | <b>(1.029)</b> | <b>(301)</b>                  | <b>(425)</b>                  |
| Taxa de administração (Nota 14.a)                         | (126)          | (69)                          | (368)                         |
| Auditoria e custódia (Nota 14.b)                          | (45)           | (34)                          | (18)                          |
| Despesa com serviço do sistema financeiro (Nota 14.b)     | (38)           | (27)                          | (1)                           |
| Taxa de fiscalização - CVM (Nota 14.b)                    | (20)           | (7)                           | (13)                          |
| Consultoria jurídica (Nota 14.b)                          | (1)            | (5)                           | -                             |
| Despesas de consultoria (Nota 14.b)                       | -              | (14)                          | -                             |
| Outras taxas e impostos (Nota 14.b)                       | -              | (56)                          | -                             |
| Outras despesas (Nota 14.b)                               | (799)          | (89)                          | (25)                          |
| <b>Resultado líquido dos exercício/períodos</b>           | <b>25.574</b>  | <b>12.273</b>                 | <b>4.105</b>                  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ: 36.501.210/0001-00  
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido  
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)

(Em milhares de reais)

|                                                                           | Cotas<br>integralizadas | Cotas a<br>integralizar | Custos relacionados<br>a emissão de cotas | Lucros<br>Acumulados | Total    |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|----------------------|----------|
| Saldo em 30 de junho de 2023                                              | 180.000                 | (72.160)                | (2.578)                                   | 20.872               | 126.134  |
| Resultado líquido do período                                              | -                       | -                       | -                                         | 4.105                | 4.105    |
| Distribuição de resultado no período (Nota 13)                            | -                       | -                       | -                                         | (3.973)              | (3.973)  |
| Saldo em 30 de novembro de 2023 ( data de transferência de administração) | 180.000                 | (72.160)                | (2.578)                                   | 21.004               | 126.266  |
| Resultado líquido do período                                              | -                       | -                       | -                                         | 12.273               | 12.273   |
| Distribuição de resultado no período (Nota 12)                            | -                       | -                       | -                                         | (7.254)              | (7.254)  |
| Saldo em 30 de junho de 2024                                              | 180.000                 | (72.160)                | (2.578)                                   | 26.023               | 131.285  |
| Resultado líquido do exercício                                            | -                       | -                       | -                                         | 25.574               | 25.574   |
| Distribuição de resultado no período (Nota 12)                            | -                       | -                       | -                                         | (11.976)             | (11.976) |
| Saldo em 30 de junho de 2025                                              | 180.000                 | (72.160)                | (2.578)                                   | 39.621               | 144.883  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Direto**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)

(Em milhares de reais)

|                                                               | 30/06/2025      | De 01/01/2023 a<br>30/06/2024 | De 01/07/2023 a<br>30/11/2023 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>             |                 |                               |                               |
| Recebimento de aluguéis                                       | 11.816          | 7.165                         | 4.821                         |
| Despesas de condomínio                                        | -               | -                             | (509)                         |
| Resultado com operações compromissadas                        | 587             | 371                           | 147                           |
| Venda de títulos públicos                                     | -               | -                             | 1.546                         |
| Pagamento da taxa de administração                            | (126)           | (132)                         | (370)                         |
| Pagamento de taxa de fiscalização - CVM                       | (20)            | (4)                           | -                             |
| Pagamento de consultoria jurídica                             | (1)             | (5)                           | -                             |
| Demais recebimentos e pagamentos                              | (963)           | (132)                         | (79)                          |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>              | <b>11.293</b>   | <b>7.263</b>                  | <b>5.556</b>                  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de Investimento</b>          |                 |                               |                               |
| Gastos com propriedade para investimento                      | -               | -                             | (1.048)                       |
|                                                               | -               | -                             | (1.048)                       |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>         |                 |                               |                               |
| Distribuição de rendimentos aos cotistas                      | (12.123)        | (6.914)                       | (3.973)                       |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>          | <b>(12.123)</b> | <b>(6.914)</b>                | <b>(3.973)</b>                |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>      | <b>(830)</b>    | <b>349</b>                    | <b>535</b>                    |
| Caixa e equivalente de caixa no início do exercício/ períodos | 6.119           | 5.770                         | 5.235                         |
| Caixa e equivalente de caixa no final do exercício/ períodos  | 5.289           | 6.119                         | 5.770                         |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>      | <b>(830)</b>    | <b>349</b>                    | <b>535</b>                    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **1. Contexto operacional**

O Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2019, e iniciou suas operações em 20 de agosto de 2021, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Renda - Gestão Ativa, seguimento híbrido”. O Fundo contará com uma única classe de cotas (“Classe”), classe esta que terá uma única subclasse de cotas.

As cotas do Fundo poderá ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que as cotas sejam objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos da Resolução 160/2022, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21, e/ou (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, única e exclusivamente nos termos da resolução 160/2022, mediante negociação no mercado secundário.

O Fundo tem como objetivo é proporcionar ao cotistas a obtenção de renda por meio de investimento nos Ativos Imobiliários, bem como da exploração imobiliária, mediante locação ou arrendamento, com a possibilidade de venda, de Imóveis.

A política de investimentos a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de Imóveis já construídos, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico” (não excluindo a modalidade de contratos “típicos”), na modalidade “Built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do Artigo 54-A da Lei nº 8.245/91 ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

# **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de junho de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025 que autorizou sua divulgação.

## **3. Descrição das principais práticas contábeis**

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.

### **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 e operações compromissadas, 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.

### **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 divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de "Resultado com títulos de renda fixa".

## **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **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. 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, são continuamente mensurados a valor justo e seus impactos são 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 operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção ou desenvolvimento, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

#### **e. Demonstração do Valor Justo**

O Fundo aplica o CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º 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 artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

## **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **f. 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 do custo 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.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

# **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, 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 deduzir os 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.

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.

#### **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.



**Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**g. 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.

**h. Estimativa contábil**

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

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.

**i. 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.

**j. Resultado líquido por cota**

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

**k. Demonstração dos fluxos de caixa**

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

**Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

| <b>Descrição</b>                 | <b>30/06/2025</b> | <b>30/06/2024</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Disponibilidades                 | 32                | 63                |
| Letras do Tesouro Nacional - LTN | 5.257             | 6.056             |
| <b>Total</b>                     | <b>5.289</b>      | <b>6.119</b>      |

Em 30 de junho de 2025, o saldo de caixa do Fundo é R\$ 32 (R\$ 63 em 2023), e está representando por depósito bancário a vista.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui R\$5.257 (R\$ 6.056 em 2024) em aplicações financeiras representadas por operação compromissadas lastreadas por títulos públicos Federais.

**5. Propriedades para Investimento**

Os Imóveis comerciais e acabados adquiridos para renda ou apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento. O Fundo é detentor de 100% de participação nos imóveis abaixo descritos:

**Península Open Mall ("POM")**

Em 25 de agosto de 2021, o Fundo concluiu a aquisição do imóvel Península Open Mall ("POM"), centro de conveniência localizado no bairro planejado de alto padrão denominado Península, localizado na Avenida Flamboyants, nº. 855, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. O imóvel tem área bruta locável de 2.865 m<sup>2</sup>, distribuídos em 48 lojas. O imóvel foi adquirido pelo montante de R\$ 48.842, da seguinte forma:

- a) Parcela Equity: R\$ 17.794. Tal valor foi pago pelo Fundo em 20 de agosto de 2021.
- b) Parcela Securitização: R\$ 31.048.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo realizou a antecipação do pagamento total dos CRIs, descritos na nota explicativa nº 6. Portanto, para os próximos exercícios, não existem obrigações relativas aos CRIs, uma vez que foram integralmente quitadas no atual exercício.

**Rio 2 Shopping ("RIO2")**

Em 9 de novembro de 2021, o Fundo concluiu a aquisição do imóvel Rio 2 Shopping ("RIO2"), centro de conveniência localizado no bairro planejado de alto padrão denominado Rio 2, localizado na Rua Bruno Gorgi, nº. 114, Jacarepaguá, Rio de Janeiro. O imóvel tem área bruta locável de 2.755 m<sup>2</sup>, distribuídos em 68 lojas. O imóvel foi adquirido pelo montante de R\$ 30.255, da seguinte forma:

- a) Parcela Equity: R\$ 8.203. Tal valor foi pago pelo Fundo em 9 de novembro de 2021.
- b) Parcela Securitização: R\$ 22.052.

## Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.210/0001-00

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo realizou a antecipação do pagamento total dos CRIs, descritos na nota explicativa nº 6. Portanto, para os próximos exercícios, não existem obrigações relativas aos CRIs, uma vez que foram integralmente quitadas no atual exercício.

### Valor justo

Os Imóveis estão classificados como propriedade para investimento. Na avaliação do valor justo, foram aplicados os Métodos da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do Valor de Mercado para Venda, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os cálculos e análises dos valores foram elaborados levando em consideração as características físicas do Imóvel, avaliando-se a sua localização dentro da região em que está inserido. O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Nos exercícios encerrados em 30 de junho de 2025 e 2024, a Colliers Technical Services, empresa de avaliação externa e independente, com adequada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade avaliada, procedeu com a avaliação dos imóveis do Fundo.

Em 30 de junho de 2025, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 10,25% ao ano (2024: 9,50% ao ano) para o POM e 10,50% ao ano (2024: 9,75% ao ano) para o RIO2, que representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

Segue quadro demonstrativo das movimentações contábeis:

|      | Data de Aquisição | Saldo em<br>30/06/2024 | Custos<br>Ativados | Ajuste a<br>valor justo | Saldo em<br>30/06/2025 |
|------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| POM  | 25/08/2021        | 75.800                 | -                  | 5.400                   | 81.200                 |
| RIO2 | 09/11/2021        | 50.600                 | -                  | 8.800                   | 59.400                 |
|      |                   | <b>126.400</b>         | <b>-</b>           | <b>14.200</b>           | <b>140.600</b>         |

  

|      | Data de Aquisição | Saldo em<br>30/06/2023 | Custos<br>Ativados | Ajuste a<br>valor justo | Saldo em<br>30/06/2024 |
|------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| POM  | 25/08/2021        | 70.900                 | 778                | 4.122                   | 75.800                 |
| RIO2 | 09/11/2021        | 48.500                 | 270                | 1.830                   | 50.600                 |
|      |                   | <b>119.400</b>         | <b>1.048</b>       | <b>5.952</b>            | <b>126.400</b>         |

## 6. Rendas com Aluguel

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo apresentou rendas com aluguéis no montante de R\$ 11.816 (No período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e período de 1º de julho a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração) o montante de R\$ 6.251 e R\$ 4.815, respectivamente)

## **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### **a. Tipos de risco**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os riscos estão detalhados no regulamento do Fundo, conforme descrito abaixo:

#### ***Riscos relacionados à liquidez***

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo

#### ***Riscos relativos à rentabilidade do investimento***

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo

**Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

***Risco de desapropriação***

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o gestor encontrar outros ativos alvos que atendam a política de investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

***Risco de sinistro***

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

***Risco de despesas extraordinárias***

O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever reserva de contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

***Risco das contingências ambientais***

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo

## **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### ***Restrições ao resgate de cotas***

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo; ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada por Assembleia Geral de Cotistas nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas descrito anteriormente.

#### ***Riscos relativos à atividade empresarial***

É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

#### ***Fatores macroeconômicos relevantes***

Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômicas ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

#### ***Não existência de garantia de eliminação de riscos***

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos aos quais o Fundo está exposto, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora o Administrador mantenha o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

#### ***Risco de crédito***

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados dos ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações de ativos do Fundo podendo ocasionar, conforme o caso a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.



## **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### ***Risco jurídico***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da ausência de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e de recursos para buscar dar eficácia ao arcabouço contratual.

#### ***Risco de vacância***

Considerando que o Fundo tem por objetivo preponderante a locação de Imóvel, ainda que o Consultor Imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do Imóvel, pelo período que perdurar a vacância.

#### ***Risco de desvalorização do Imóvel***

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em consideração a evolução do potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, conseqüentemente, sobre a rentabilidade das cotas.

#### ***Demais Riscos***

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais

#### **b. Controles relacionados aos riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

## Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.210/0001-00

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

## 9. Patrimônio líquido

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das cotas.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3,

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 1.135.160,00 (1.135.160,00 em 2024) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 127,6334247 (R\$ 115,653802 em 2024) totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$144.883 (R\$ 131.286 em 2024).

## 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício/períodos foram a seguinte:

| Exercício findo em/períodos | Valor da cota | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|-----------------------------|---------------|-------------------|--------------------------|
| Em 30/06/2025               | 127,63        | 10,36             | 131.981                  |
| De 01/12/2023 a 30/06/2024  | 115,65        | 3,98              | 126.056                  |
| De 01/07/2023 a 30/11/2023  | 111,23        | 0,10              | 126.162                  |

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

### a. Emissões e integralizações de cotas

A nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.



**Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos levantadas pelo Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos da legislação aplicável.

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior, observado o prazo da regulamentação aplicável.

As Cotas de cada emissão poderão ser integralizadas à vista ou via chamada de capital, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, na forma deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, de acordo com os termos que venham a ser estabelecidos na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão, e de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

Caso o subscritor de cotas deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou do compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos: (i) juros de 1% (um por cento) ao mês; (ii) multa não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido; e (iii) correção monetária do saldo devedor em atraso pela variação positiva e acumulada do IPCA/IBGE desde o vencimento da obrigação (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive).

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3 e são identificadas pelo código ISIN BRBTMLCTF008 e pelo código de negociação BTML1.

Não são consideradas negociação das Cotas, as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

## **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Na 1ª Emissão de Cotas, foram ofertadas 1.800.000 cotas, em série única, com valor unitário inicial de R\$95,00 (noventa e cinco reais) cada, no montante de até R\$ 171.000, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, respeitando a quantidade mínima correspondente a 557.895 cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 53.000, para a manutenção da oferta, de forma que as cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo Administrador.

Em 26 de agosto de 2021, o Fundo encerrou a distribuição pública da 1ª Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição. No âmbito desta oferta, foram subscritas 842.105 cotas, no valor de R\$95,00 (noventa e cinco reais) cada uma, com um montante total de R\$80.000.

Em 14 de julho de 2022, foi aprovada a realização da Segunda Emissão de Cotas do Fundo, composta por 1.052.632 novas cotas, com valor unitário de R\$ 95,00 (noventa e cinco reais) por cota, em classe e série únicas, perfazendo o montante total de R\$ 100.000. As cotas da Segunda Emissão serão objeto da Oferta Pública Restrita. O público-alvo desta oferta será, exclusivamente, os atuais cotistas do Fundo. Será admitida a distribuição parcial das cotas, desde que observado o montante mínimo de R\$ 1.000, correspondente a 10.527 cotas.

Até 30 de junho de 2024, foram integralizadas 1.135.160 cotas pelo montante de R\$ 107.840.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e período de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração), não houve novas integralizações de cotas.

#### **b. Amortizações e resgates de cotas**

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 42º da Instrução CVM 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e período de 1º de julho a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração), não houve amortizações de cotas.

#### **c. Negociação de cotas**

As cotas do Fundo foram negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado de 26 de novembro de 2021 a 7 de agosto de 2022, sob o ticker PURB11. A partir de 8 de agosto de 2022, passaram a ser negociadas sob o ticker GURB11.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 não foram realizadas negociações em bolsa.

## **12. Política de distribuição de resultados**

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em conformidade com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014, o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram distribuídos rendimentos aos cotistas no valor total de R\$ 11.976 (R\$ 11.227 em 2024).

|                                                                                     | <b>Exercício findo em 30/06/2025</b> | <b>Período de 01/12/2023 a 30/06/2024</b> | <b>Período de 01/7/2023 a 30/11/2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Demonstrativo de Distribuição de Dividendos</b>                                  |                                      |                                           |                                          |
| Resultado líquido de imóveis para renda                                             | 11.807                               | 7.989                                     | 4.292                                    |
| Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez                     | 587                                  | (100)                                     | 338                                      |
| Total de outras receitas/despesas                                                   | (974)                                | (352)                                     | (450)                                    |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>                                                 | <b>11.420</b>                        | <b>7.537</b>                              | <b>4.180</b>                             |
| <b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>                                       | <b>11.419</b>                        | -                                         | -                                        |
| <b>95% do resultado financeiro líquido acumulado</b>                                | <b>10.848</b>                        | -                                         | -                                        |
| (-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição                 | -                                    | -                                         | -                                        |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                       | <b>11.976</b>                        | <b>7.254</b>                              | <b>3.973</b>                             |
| Rendimento distribuído referente ao período anterior                                | (147)                                | (795)                                     | 794                                      |
| <b>Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício/período</b>                | <b>(12.123)</b>                      | <b>(6.119)</b>                            | <b>(3.178)</b>                           |
| <b>Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício/período</b> | <b>988</b>                           | <b>1.135</b>                              | <b>795</b>                               |
| % do resultado financeiro líquido declarado                                         | <b>105%</b>                          | <b>96%</b>                                | <b>95%</b>                               |

**13. Custódia e tesouraria**

**a. Prestadores de serviços ao Fundo**

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Administração:         | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestão:                | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Custódia:              | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Tesouraria:            | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escrituração de cotas: | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Controladoria:         | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

## **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 28 de novembro de 2023 foi deliberada a aprovação da transferência da administração fiduciária do Fundo pelo Banco Genial para a RJI Correto de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, e a exclusão da prestação dos serviços de gestão.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui a RJI Correto de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como única prestadora de serviços ao Fundo.

#### **b. Custódia dos títulos e valores mobiliários**

Os títulos públicos, incluindo aqueles utilizados como lastro para as operações compromissadas, estão registrados no SELIC - Sistema Especial de Liquidação e Custódia. .

### **14. Encargos do Fundo**

#### **a. Taxa de administração e gestão**

A Administradora receberá, pela prestação do serviço de administração, remuneração equivalente a 0,096% ao ano calculada sobre a Base de Cálculo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9, o qual será atualizado anualmente pelo IPCA, ou índice equivalente que venha a substituí-lo, imediatamente anterior, à razão de 1/252, devida mensalmente ao Administrador.

Adicionalmente pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração será devido um valor equivalente a 0,02% ao ano aplicado sobre patrimônio líquido total do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 1 atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo.

Para o fim do disposto acima, considerar-se-á “Base de Cálculo” (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índice de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX, sobre o Valor de Mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

O pagamento da taxa de administração ocorrerá até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao mês findo, observando-se um valor mínimo, conforme definido no Contrato de Administração de Fundo de Investimento Imobiliário.

A despesa correspondente a taxa de administração está apresentada na demonstração do resultado em “Taxa de Administração” no montante de R\$126 (R\$69 no período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e R\$368 no período de 1º de julho de 2023 a 30 novembro de 2023).

#### **b. Encargos debitado ao Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício findo de 30 de junho de 2025 e períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2024 foi de R\$ 131.602, R\$ 126.056 e 126.162, respectivamente foram os seguintes:

**Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

|                                           | 30/06/2025     |              | De 01/01/2023 a 30/06/2024 |              | De 01/07/2023 a 30/11/2023 |              |
|-------------------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
|                                           | Valor          | (%) PL Médio | Valor                      | (%) PL Médio | Valor                      | (%) PL Médio |
| <b>Outras despesas</b>                    |                |              |                            |              |                            |              |
| <b>Patrimônio líquido médio</b>           | <b>131.602</b> |              | <b>126.056</b>             |              | <b>126.162</b>             |              |
| Taxa de administração                     | (126)          | 0,10%        | (69)                       | 0,05%        | (368)                      | 0,29%        |
| Auditoria e custódia                      | (45)           | 0,03%        | (34)                       | 0,03%        | (18)                       | 0,01%        |
| Despesa com serviço do sistema financeiro | (38)           | 0,03%        | (27)                       | 0,02%        | (1)                        | 0,00%        |
| Taxa de fiscalização - CVM                | (20)           | 0,02%        | (7)                        | 0,01%        | (13)                       | 0,01%        |
| Consultoria jurídica                      | (1)            | 0,00%        | (5)                        | 0,00%        | -                          | 0,00%        |
| Despesas de consultoria                   | -              | 0,00%        | (14)                       | 0,01%        | -                          | 0,00%        |
| Outras taxas e impostos                   | -              | 0,00%        | (56)                       | 0,04%        | -                          | 0,00%        |
| Outras despesas                           | (799)          | 0,61%        | (89)                       | 0,07%        | (25)                       | 0,02%        |
| <b>Total</b>                              | <b>(1.029)</b> | <b>0,78%</b> | <b>(301)</b>               | <b>0,24%</b> | <b>(425)</b>               | <b>0,34%</b> |

**15. Deliberações em assembleias**

Através do Ato da Administradora datado de 26 de junho de 2025, foi realizado a adaptação do regulamento aos termos da Resolução CVM 175.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 21 de janeiro de 2025, foram aprovadas as Demonstrações Financeiras com o exercício social findo em 30 de junho de 2024

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 26 de julho de 2024, foram aprovadas as Demonstrações Financeiras de Transferência com o exercício social findo em 30 de novembro de 2023.

**16. Política de divulgação de informações**

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## **Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

**Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 42.066.258/0001-30

### **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **17. Legislação tributária**

### **a. Tratamento tributário do Fundo**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

### **b. Lei 14.754/2023**

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

## **18. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.



**Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.501.210/0001-00

Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**19. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

**20. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados descritos na Nota Explicativa nº 14, o Fundo não possui transações com partes relacionadas.

**21. Eventos Subsequentes**

Após o exercício findo em 30 de junho de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

**22. Informações adicionais**

Em 28 de agosto de 2025, o Banco Genial, anteriormente responsável pela administração gestão do Fundo no período de 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência da administração), foi citada na denominada “Operação Carbono Oculto”, conduzida por autoridades policiais, a qual investiga possíveis fraudes relacionadas ao uso de fundos de investimento para ocultação de patrimônio ilícito, o FII Barra Malls, não está incluído na relação de Fundos citados, nem sequer possui relacionamento direto ou indireto com estes fundos. Essas investigações encontram-se em andamento, não havendo como determinar se o Fundo, ou sua antiga Administradora e Gestora, será afetado pelos resultados das referidas investigações e por quaisquer de seus desdobramentos e suas consequências futuras. Neste momento não existem ajustes a serem realizados nas demonstrações financeiras do Fundo e não incluem quaisquer efeitos que possam advir desses assuntos.

**23. Diretor e contador**

Enio Carvalho Rodrigues  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ - 124459/O

\*\*\*\*\*



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XG89V-476FL-WN4KE-5VR5S

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ Tatiana Martins (CPF \*\*\*.543.177-\*\*) em 29/09/2025 22:20 - Assinado eletronicamente

|                                              |                           |
|----------------------------------------------|---------------------------|
| Endereço IP                                  | Geolocalização            |
| 191.57.25.211                                | Não disponível            |
| Autenticação                                 | tat*****@mcsmarkup.com.br |
| Email verificado                             |                           |
| 2WuYqJCPScUS+bvOyuvbYSjknrcpSP7noMwPL5rT6vY= |                           |
| SHA-256                                      |                           |

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://portal.wesign.com.br/validate/XG89V-476FL-WN4KE-5VR5S>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://portal.wesign.com.br/validate>