

Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 36.501.210/0001-00
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Período de 20 de Agosto de 2021 (data de início das
operações) a 30 de junho de 2022 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 20 de agosto de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, 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 Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 20 de agosto de 2021 a 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/08 e nº 516/2011.

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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício. 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.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

© 2022. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 30 de junho de 2022, R\$117.400 mil, correspondentes a 232% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrados pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial, e anualmente mensurados pelo valor justo com base em dados não observáveis de mercado (nível 3 de mensuração a valor justo), conforme preconizado pela Instrução nº 516/11, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“ICVM 516/11”), que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos FII. O valor justo das propriedades para investimento foi determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira (“Laudo”), elaborado por empresa de avaliação independente, que utiliza, dentre outros dados e premissas, o método de abordagem de receita (fluxo de caixa descontado).

Em função da representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, que incluem estimativas sobre as operações futuras, consideramos a sua valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à propriedade para investimento incluíram, entre outros:

(i) a obtenção de entendimento das principais atividades de controles internos relacionados ao processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração do Laudo; (iii) a análise, com o suporte dos referidos especialistas internos, da razoabilidade dos cálculos matemáticos realizados e apresentados no Laudo; e (iv) a avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas aplicáveis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo da propriedade para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento, regulamentado pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08 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 Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e 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 Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detecta 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 de uma 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.
- Obtemos 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 feitos pelo Administrador.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 a 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 o Administrador 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2022


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ


Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 0.81.401/O-5

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.210/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2022

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

	Nota explicativa	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO			
CIRCULANTE		8.022	16,00%
Disponibilidades		634	1,00%
Bancos		35	0,00%
Operações Compromissadas		599	1,00%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		6.454	13,00%
Títulos de renda fixa	4	6.454	13,00%
Valores a receber		934	2,00%
Aluguéis a receber	7	927	2,00%
Despesas antecipadas		7	0,00%
NÃO CIRCULANTE		117.400	232,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Propriedade para investimento			
Imóveis acabados para renda	5	117.400	232,00%
TOTAL DO ATIVO		125.422	248,00%
PASSIVO			
CIRCULANTE		74.778	148,00%
Taxa de administração	10.a	45	0,00%
Valores a pagar - aquisição de imóveis	5	16.152	32,00%
Valores a pagar - aquisição de imóveis - CRI	6	57.964	114,00%
Outras contas a pagar		49	0,00%
Rendimentos a distribuir	10	568	1,00%
TOTAL DO PASSIVO		74.778	148,00%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		50.644	100,00%
Cotas subscritas		80.000	158,00%
Cotas a integralizar	9.a	(41.442)	-82,00%
Custos de emissão de cotas	9.d	(2.513)	-5,00%
Lucros acumulados		14.599	29,00%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		125.422	248,00%
		1.519	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.210/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

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

	Nota explicativa	Período de 20/08/2021 a 30/06/2022
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		
Ajuste ao valor justo	5	18.198
Receita de aluguéis	7	7.938
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		26.136
OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(7.967)
Resultado de CRI	6	(7.474)
Outras despesas operacionais com CRI		(493)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		374
Operações compromissadas		97
Resultado com títulos de renda fixa		277
OUTRAS DESPESAS		(468)
Taxa de administração	11	(367)
Despesa com serviço do sistema financeiro	11	(18)
Taxa de fiscalização - CVM	11	(5)
Auditoria e custódia	11	(49)
Outras despesas	11	(29)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		18.075
QUANTIDADE DE COTAS	7.a	405.873
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		44,53

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.210/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

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

	Nota explicativa	Cotas Subscritas	Cotas a integralizar	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Subscrição de cotas no período		80.000	(80.000)	-	-	-
Integralização de cotas no período	9.a	-	38.558	-	-	38.558
Custos de emissão de cotas	9.d	-	-	(2.513)	-	(2.513)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	-	(3.476)	(3.476)
Resultado líquido no período		-	-	-	18.075	18.075
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022		<u>80.000</u>	<u>(41.442)</u>	<u>(2.513)</u>	<u>14.599</u>	<u>50.644</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.210/0001-00

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA O PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

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

	Nota explicativa	Período de 20/08/2021 a 30/06/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de aluguéis	7	7.012
Resultado com operações compromissadas		97
Aquisição de títulos públicos		(7.289)
Venda de títulos públicos		1.113
Pagamento da taxa de administração	10.a	(322)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	10.c	(12)
Demais recebimentos e pagamentos	10.c	(49)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS/(APLICADO NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS		<u>(2.553)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de propriedade para investimento	5	(29.950)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		<u>(29.950)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Juros e atualização monetária pagos sobre CRI		(2.610)
Despesas com CRI		(493)
Custos de emissão de cotas	9.d	(2.513)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	10	(2.908)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		<u>(5.421)</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(37.924)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período		634
Reconciliação do caixa		
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		18.075
Conciliação do resultado contábil com valor do caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste a valor justo		(18.198)
Variação em taxa de administração		45
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais		<u>(78)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), inscrito sob o CNPJ nº 36.501.210/0001-00, 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 tem como público-alvo investidores em geral. Até 20 de agosto de 2021, data em que as cotas do Fundo foram objeto de Oferta Pública de Distribuição, somente os investidores qualificados e profissionais estavam autorizados a investir no Fundo.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos 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 gestão da carteira de investimentos do Fundo compete à Genial Gestão Ltda, anteriormente denominada BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (“Gestor”).

O Fundo tem suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado desde 26 de novembro de 2021, sob o ticker PURB11.

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

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FIIs regulamentados pelas Instruções CVM nº 472/2008 e nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

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

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

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 ao 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 “Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo”.

d. Propriedades para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda. 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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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 período.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

k. Demonstração dos fluxos de caixa

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

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

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Títulos e valores mobiliários	30/06/2022		
	Custo	Valor justo	Faixas de vencimento
Título de renda fixa	6.208	6.454	
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	223	234	até 90 dias
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	4.436	4.656	entre 180 e 365 dias
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	1.549	1.564	após 365 dias

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

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 2.699 m², distribuídos em 48 lojas. O imóvel foi adquirido pelo montante de R\$ 48.842, da seguinte forma:

- Parcela Equity: R\$ 17.794. Tal valor foi pago pelo Fundo em 20 de agosto de 2021.
- Parcela Securitização: R\$ 31.048, conforme descrito no item iii desta nota explicativa

Adicionalmente, no contrato de aquisição do imóvel há a previsão de pagamento do earn-out no valor máximo de R\$ 6.840. Tal valor foi registrado no Fundo em seu passivo circulante, na rubrica “Valores a pagar - aquisição de imóveis”.

Rio 2 Shopping (“RIO2”)

Em 09 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 2.745 m², distribuídos em 68 lojas. O imóvel foi adquirido pelo montante de R\$ 30.255, da seguinte forma:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- a. Parcela Equity: R\$ 8.203. Tal valor foi pago pelo Fundo em 09 de novembro de 2021.
- b. Parcela Securitização: R\$ 22.052, conforme descrito no item iii desta nota explicativa

Adicionalmente, no contrato de aquisição do imóvel há a previsão de pagamento do earn-out no valor máximo de R\$ 9.312. Tal valor foi registrado no Fundo em seu passivo circulante, na rubrica “Valores a pagar - aquisição de imóveis”.

Valor justo

O critério de mensuração desses investimentos é o valor justo.

i. Classificação e critério adotado na mensuração

Os Imóveis estão classificados como propriedade para investimento, imóveis acabados para renda.

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.

ii. Atualização das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2022, os valores de mercado correspondentes as propriedades para investimento estão suportadas por avaliação externa elaborada pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente

Em 30 de junho de 2022, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 9,75% ao ano para o POM e 10,25% 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.

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Data de aquisição	Aquisição - Parcela Equity	Aquisição - Parcela Securitização (NE 6)	ITBI	Despesas com cartório	Demais capitalizações	Ajuste a valor justo	Saldo no final do exercício
POM	25/08/2021	24.634	31.048	1.465	720	195	11.838	69.900
RIO2	09/11/2021	17.515	22.052	908	665	0	6.360	47.500
		42.149	53.100	2.373	1.385	195	18.198	117.400

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6 OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, os recursos utilizados para a efetivação da aquisição dos imóveis foram oriundos do caixa do Fundo (Parcela Equity) e de uma operação de securitização (Parcela Securitização). As principais características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") estão relacionadas abaixo:

Características CRIs	POM	RIO2
Data de emissão	20/08/2021	20/08/2021
Série	82	83
Classe	Sênior	Subordinada
Emissora	Travessia Securitizadora S.A.	Travessia Securitizadora S.A.
Agente	Vortex Distribuidora de Títulos e	Vortex Distribuidora de Títulos e
Fiduciário/Custodiante	Valores Mobiliários LTDA	Valores Mobiliários LTDA
Código IF B3	21H0862845	21H0865631
Código ISIN	BRTSSACRI1H4	BRTSSACRI1I2
Quantidade	31.048	22.052
Valor securitizado	R\$ 31.048	R\$ 22.052
Atualização	IPCA + 6,5%	IPCA + 6,5%
Vencimento	22/08/2035	22/08/2035
Quantidade	144	142
Saldo a pagar em 30/06/2022	R\$ 34.269	R\$ 23.695

No período de 20 de agosto de 2021 a 30 de junho de 2022, o resultado com a atualização dos CRIs foi de R\$ 7.474, sendo R\$ 4.936 do imóvel POM e R\$ 2.538 do imóvel RIO2.

7 RECEITA DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis. Em 30 de junho de 2022, os valores em aberto referem-se ao aluguel do mês de junho de 2022. Tais valores foram recebidos em julho de 2022.

Descrição	30/06/2022
Aluguéis a receber	927

Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. Durante o período de 20 de agosto de 2021 a 30 de junho de 2022, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	Período de 20/08/2021 a 30/06/2022
Propriedade para investimento	
Receitas de aluguéis	7.938

8 GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

a. Fatores de risco

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira de investimentos estão expostos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está exposto e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar expostos. Em condições adversas de mercado, o referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

b. 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.

c. 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Desde o início de janeiro de 2020, o surto do novo coronavírus (COVID-19) evoluiu rapidamente, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e disseminação dessa situação impedem qualquer previsão quanto ao seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação desses ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. O Administrador e a Gestora acreditam que os eventuais impactos financeiros nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2022, tenham sido capturados via preços de mercado disponíveis, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, órgão governamentais relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

g. Risco de concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidades e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores imobiliários. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais podem atuar ativamente de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

h. Risco de concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida no Regulamento do Fundo representa risco de liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente o valor das cotas.

i. Demais riscos

O Fundo também poderá estar exposto a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

j. Risco de potencial conflito de interesse

O Administrador poderá pertencer ao mesmo grupo econômico do Gestor (sujeito à aprovação, pelo Banco Central do Brasil - BACEN, da aquisição do Administrador), portanto, poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de administração da carteira do Fundo, uma vez que a avaliação do Administrador sobre a qualidade dos serviços prestados pelo Gestor ao Fundo, bem como a eventual decisão pela rescisão do contrato com ele celebrado, poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as partes.

k. 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.

l. 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.

9 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES

AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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, na forma da Instrução CVM nº 476/2009, 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 nos termos da Instrução CVM nº 476/2009. 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.

Até 30 de junho de 2022, foram integralizadas 405.873 cotas pelo montante de R\$ 38.558.

b. Resgates

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

c. Amortizações

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a amortização de cotas do Fundo.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 20 de agosto de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R\$2.513 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

e. Negociações

O Fundo possui cotas habilitadas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), por meio do ticker “PURB11” e código ISIN “BRPURBCTF006”. Durante o período de 26 de novembro de 2021 (data de início das negociações) a 30 de junho de 2022 ocorreram 2 negociações com o referido código.

Os preços de fechamento das cotas, baseadas na cota patrimonial do último dia de negociação de cada mês são demonstrados a seguir:

Mês	Quantidade de cotas negociadas	Volume financeiro (em milhares de reais - R\$)	Preço de fechamento (em reais - R\$)
11/2021	-	-	85,02
12/2021	-	-	86,39
01/2022	-	-	86,17
02/2022	-	-	85,44
03/2022	-	-	83,70
04/2022	-	-	81,73
05/2022	1.052	100	80,52
06/2022	2.105	200	124,78

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES

AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir semestralmente aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Durante o período de 20 de agosto de 2021 a 30 de junho de 2022, foram apurados rendimentos a distribuir, por meio dos seguintes critérios:

	Período de 20/08/2021 a 30/06/2022
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	26.610
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(8.535)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	18.075
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(19.605)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	7.568
(+) Receitas apuradas pelo regime de competência e realizadas financeiramente	127
(-) Despesas registradas pelo regime de competência e realizadas financeiramente	(2.610)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	3.555
Rendimento distribuído	3.476
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	98%
Rendimento distribuído no período	2.908
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	568

11 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, escrituração e custódia do Fundo, será devida a taxa de administração, o Administrador receberá a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano calculada sobre a Base de Cálculo, observado o valor mínimo mensal de:

(i) R\$ 9, válido até o 4º (quarto) mês, inclusive, da data de início de funcionamento do Fundo;

(ii) R\$ 45 entre o 5º (quinto) e o 26º (vigésimo sexto) meses, inclusive, da data de início de funcionamento do Fundo, e

(iii) R\$ 21 válido a partir do 27º (vigésimo sétimo) mês da data de início de funcionamento do Fundo, o qual será atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

b. Taxas de performance, ingresso e saída

O Fundo não cobrará taxas de performance, ingresso e saída aos cotistas.

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Demais encargos

	Período de 20/08/2021 a 30/06/2022	
	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	31.852	100
Taxa de administração	367	0,012
Despesa com serviço do sistema financeiro	18	0,001
Taxa de fiscalização - CVM	5	0,000
Auditoria e custódia	49	0,002
Outras despesas	29	0,001
Total	468	0,015

12 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota, calculada com base no patrimônio líquido e rentabilidade do Fundo, está demonstrada a seguir:

Período de	Valor da cota (R\$)	Patrimônio líquido médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)
20/08/2021 a 30/06/2022	124,78	31.852	31,35

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

13 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

No período de 20 de agosto de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 30 de junho de 2022, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 15, se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante o período de 20 de agosto de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na nota explicativa nº 11 a. O total da despesa e o passivo com a taxa de administração está demonstrado a seguir:

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022**

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Despesa	Parte Relacionada	Período de 20/08/2021 a 30/06/2022
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	367

Passivo	Parte Relacionada	Período de 20/08/2021 a 30/06/2022
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	45

c. Operações de renda fixa

Em atendimento à Instrução nº 514/11 da CVM, apresentamos os quadros abaixo contendo informações referentes às operações de compra e venda de operações compromissadas realizadas com o Administrador:

Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/ total de operações compromissadas	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC	Parte Relacionada
08/2021	100,00	20,74	0,9683	Banco Genial S.A.
09/2021	100,00	14,14	0,9830	Banco Genial S.A.
10/2021	100,00	5,59	1,0392	Banco Genial S.A.
11/2021	100,00	3,78	0,9729	Banco Genial S.A.
12/2021	100,00	1,78	0,9687	Banco Genial S.A.
01/2022	100,00	1,70	0,9762	Banco Genial S.A.
02/2022	100,00	1,69	1,0302	Banco Genial S.A.
03/2022	100,00	2,04	0,9760	Banco Genial S.A.
04/2022	100,00	2,08	0,9751	Banco Genial S.A.
05/2022	100,00	3,64	0,9677	Banco Genial S.A.
06/2022	100,00	0,52	0,9683	Banco Genial S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em atendimento à Instrução CVM nº 514/11, a seguir estão apresentados os quadros contendo informações referentes às operações de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com o Administrador do Fundo:

Mês/Ano	Operações definitivas de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com partes relacionadas/total de operações definitivas com títulos públicos federais (%)	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do fundo (%)	Preço praticado/preço médio (ponderado pelo volume)	Parte Relacionada
08/2021	-	-	-	Banco Genial S.A.
09/2021	-	-	-	Banco Genial S.A.
10/2021	-	-	-	Banco Genial S.A.
11/2021	75,00	5,98	-	Banco Genial S.A.
12/2021	-	-	-	Banco Genial S.A.
01/2022	-	-	-	Banco Genial S.A.
02/2022	100,00	0,23	-	Banco Genial S.A.
03/2022	-	-	-	Banco Genial S.A.
04/2022	-	-	-	Banco Genial S.A.
05/2022	100,00	4,73	-	Banco Genial S.A.
06/2022	-	-	-	Banco Genial S.A.

14 TRIBUTAÇÃO

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o Art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99, (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos FIIs, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o FII que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do FII, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, em seu Art. 36, prevê que os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos FIIs, 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 Art. 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FIIs por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência de imposto de renda 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 FIIs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (Art. 40 da IN/RFB nº 1.585/2015).

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui os seguintes prestadores de serviços contratados:

Gestora:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

16 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos websites do Administrador (<http://www.bancogenial.com>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

17 DEMANDAS JUDICIAIS

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

18 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

Durante o período de 20 de agosto de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

19 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3e, o Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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.

A tabela, a seguir, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022:

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	599	-	-	599
Letras Financeiras do Tesouro	6.454	-	-	6.454
Propriedades para investimento	-	-	117.400	117.400
Total do ativo	7.053	-	117.400	124.453

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

20 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante o período de 20 de agosto de 2021 a 30 de junho de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

21 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pela COVID-19. O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos advindos da pandemia de COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade de alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

22 EVENTOS SUBSEQUENTES

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 07 de julho de 2022, foram deliberadas: (i) a alteração da denominação social do Fundo que passará a ser Genial Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) a alteração do Regulamento do Fundo no que tange ao prazo que o Administrador receberá a taxa de administração conforme abaixo:

“7.1. O Administrador receberá, pela prestação de seus serviços, remuneração equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano calculada sobre a Base de Cálculo, observado o valor mínimo mensal de: (a) R\$ 9,00, válido até o 4º (quarto) mês, inclusive, da data de início de funcionamento do Fundo, (b) R\$ 45 entre o 5º (quinto) e o 16º (décimo sexto) meses, inclusive, da data de início de funcionamento do Fundo, e (c) R\$ 21, válido a partir do 17º (décimo sétimo) mês da data de início de funcionamento do Fundo, o qual será atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou índice equivalente que venha a substituí-lo (“Taxa de Administração”).”

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de julho de 2022, foram deliberadas: (i) 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 de da Oferta Pública Restrita, a ser realizada pelo próprio Administrador, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. 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; (ii) a aprovação do suplemento da Segunda Emissão.

Em 14 de julho de 2022 o Fundo realizou o pagamento do saldo remanescente de distribuição de rendimentos, no montante de R\$ 568.

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO PERÍODO DE 20 DE AGOSTO DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 15 de julho 2022 foram integralizadas 436.232 cotas pelo montante de R\$ 41.442, referentes a 1ª Emissão de Cotas.

Em 27 de julho 2022 foram integralizadas 194.737 cotas pelo montante de R\$ 18.500, referentes a 2ª Emissão de Cotas.

De acordo com a Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 82ª e 83ª séries da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A, realizada em 13 de julho de 2022, o Fundo realizou a antecipação do pagamento total dos CRIs, descritos na nota explicativa nº 6, no montante total de R\$ 61.599, conforme relacionado abaixo:

Data de pagamento	Descrição	Valor
18/07/2022	Amortização Total 21H0862845 (POM)	34.529
18/07/2022	Prêmio 21H0862845 (POM)	1.930
18/07/2022	Amortização Extraordinária 21H0865631 (RIO2)	8.411
18/07/2022	Prêmio 21H0865631 (RIO2)	476
26/07/2022	Amortização Total 21H0865631 (RIO2)	15.391
26/07/2022	Prêmio 21H0865631 (RIO2)	862

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 28 de julho de 2022, as cotas do Fundo passaram a ser negociadas com o ticker “GURB11” a partir de 08 de agosto de 2022, sendo o antigo código de negociação automaticamente descartado.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ nº 097090/O-4