

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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 2024
e relatório dos auditores independentes

RIO DE JANEIRO

(21) 2533-1122
Rua São José, 70
Sala 1701
Rio de Janeiro - RJ
20.010-903

SÃO PAULO

(11) 2229-7898
Praça Tomás Morus, 81
Sala 1111
São Paulo - SP
05503-090

ESPIRITO SANTO

(27) 4040-4098
Rua João Da Cruz, 25
Vila Militar
Vitória - ES
29.055-620

PARANÁ

(41) 4040-4075
Rua Francisco Rocha, 198
Curitiba - PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Este documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/L6T2C-4VPD9-P2W2F-7YP4Y>



Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstração da Posição Financeira	7
Demonstração dos Resultados	8
Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido	9
Demonstração 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.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2024 e a respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de dezembro de 2023 (data da transferência para o atual administrador) a 30 de junho de 2024, 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 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de dezembro de 2023 (data da transferência para o atual administrador) a 30 de junho de 2024, 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

Abstenção sobre os saldos iniciais

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 auditadas por outros auditores que sobre elas emitiram relatório contendo abstenção de opinião, datado de 21 de junho de 2024, e descrevendo que "Em 30 de novembro de 2023 o Fundo possuía investimentos em imóveis avaliados no montante de R\$120.448 mil, o equivalente, a 95% de seu Patrimônio Líquido. Até a data de emissão dessas demonstrações financeiras, não nos foram disponibilizadas avaliações econômico-financeira que nos possibilitasse corroborar a adequação do valor justo dos imóveis, bem como, as matrículas atualizadas para avaliação da existência. Desta forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria suficientes e apropriadas bem como realizar outros procedimentos persuasivos de auditoria para garantir que tais investimentos estão livres de distorções materiais, nas demonstrações financeiras do 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. 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 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 126.400 mil que representavam 96,28% do seu patrimônio líquido, investido em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo mensurados pelo valor justo conforme metodologia descrita na nota explicativa nº3 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 nossos especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo; (ii) questionamentos realizados pelos nossos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelo avaliador independente; e (iii) análise, com auxílio dos nossos 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 13.

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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período e ao exercício 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) e ao exercício findo em 30 de junho de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que, sobre elas, emitiram relatórios com abstenção de opinião e sem modificação de opinião, datados de 21 de junho de 2024 e 28 de setembro de 2023, respectivamente.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador 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 em direitos creditórios e pelos controles internos que ele 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, o Administrador 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 o Administrador 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 seu Administrador, 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2024.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 30/09/2024 16:44:46 -03:00



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

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

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Balanco Patrimonial

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

ATIVO	Qtde	30.06.2024	% sobre o PL	30.06.2023	% sobre o PL
Ativo circulante		6.134	4,67	7.656	6,07
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)		6.119	4,66	5.235	4,15
Disponibilidades		63	0,05	18	0,01
Letras do Tesouro Nacional - LTN	6.970	6.056	4,61	5.217	4,14
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 5)		-	-	1.470	1,17
Títulos de renda fixa		-	-	1.470	1,17
Valores a receber		15	0,01	951	0,75
Aluguéis a receber		15	0,01	935	0,74
Despesas antecipadas		-	-	16	0,01
Ativo Não circulante					
Propriedades para investimento (Nota 6)		126.400	96,28	119.400	94,66
Imóveis		126.400	96,28	119.400	94,66
TOTAL DO ATIVO		132.534	100,95	127.056	100,73
PASSIVO					
Passivo circulante		1.249	0,95	922	0,73
Taxa de Administração (Nota 15.a)		10	0,01	73	0,06
Outras contas a pagar		104	0,08	55	0,04
Rendimentos a distribuir		1.135	0,86	794	0,63
TOTAL DO PASSIVO		1.249	0,95	922	0,73
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 10)		131.285	100,01	126.134	100,00
Cotas subscritas		180.000	137,11	180.000	142,71
Cotas a integralizar		(72.160)	(54,96)	(72.160)	(57,21)
Custos de emissão de cotas		(2.578)	(1,96)	(2.578)	(2,04)
Lucros acumulados		26.023	19,82	20.872	16,55
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		132.534	100,96	127.056	100,73

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Demonstração do Resultado

Períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024, 1º de julho a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais)

	De 01.12.2023 a 30.06.2024	De 01.07.2023 a 30.11.2023	30.06.2023
Composição do resultado dos períodos/exercício			
Propriedade para Investimento			
Renda de Aluguéis (Nota 7)	6.251	4.815	1.775
Ajuste a valor justo (Nota 6)	5.952	-	11.494
Despesas de condomínio	-	(509)	(797)
Resultado Líquido de Propriedade para Investimento	12.203	4.306	12.472
Passivos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado de CRI	-	-	(3.755)
Outras despesas operacionais com CRI	-	-	(204)
Resultado Líquido dos Passivos Financeiros de Natureza Imobiliária	-	-	(3.959)
Outros Ativos Financeiros			
Rendas de Aplic. Interfinanceira de Liquidez	371	147	258
Resultado com títulos de renda fixa	-	77	290
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros	371	224	548
Outras despesas	(301)	(425)	(1.029)
Taxa de administração e Gestão (Nota 15.a)	(69)	(368)	(808)
Outras despesas (Nota 15.b)	(89)	(25)	(64)
Outras taxas e impostos (Nota 15.b)	(56)	-	-
Auditoria e custódia(Nota 15.b)	(34)	(18)	(55)
Despesa com serviço do sistema financeiro (Nota 15.b)	(27)	(1)	(16)
Taxa de fiscalização - CVM (Nota 15.b)	(7)	(13)	(20)
Despesas de consultoria (Nota 15.b)	(14)	-	(11)
Consultoria jurídica (Nota 15.b)	(5)	-	(55)
Resultado líquido dos períodos/exercício	12.273	4.105	8.032

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024, 1º de julho a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Cotas a integralizar</u>	<u>Custos relacionados a emissão de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 30 de junho de 2022	80.000	(41.442)	(2.513)	14.599	50.644
Subscrição de cotas no exercício	100.000	(100.000)	-	-	-
Integralização de cotas no exercício	-	69.282	-	-	69.282
Custos de emissão de cotas	-	-	(65)	-	(65)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	8.032	8.032
Distribuição de resultado no exercício (Nota 13)	-	-	-	(1.759)	(1.759)
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	180.000	(72.160)	(2.578)	21.004	126.266
Resultado líquido do período	-	-	-	12.273	12.273
Distribuição de resultado no período (Nota 13)	-	-	-	(7.254)	(7.254)
Saldo em 30 de junho de 2024	180.000	(72.160)	(2.578)	26.023	131.285

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto

Períodos de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024, 1º de julho a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais)

	De 01.12.2023 a 30.06.2024	De 01.07.2023 a 30.11.2023	30.06.2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	7.165	4.821	11.485
Despesas de condomínio	-	(509)	(797)
Resultado com operações compromissadas	371	147	258
Venda de títulos públicos	-	1.546	5.274
Pagamento da taxa de administração	(132)	(370)	(780)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(4)	-	(29)
Pagamento de consultoria jurídica	(5)	-	(55)
Demais recebimentos e pagamentos	(132)	(79)	(139)
Caixa líquido das atividades operacionais	7.263	5.556	15.217
Fluxo de caixa das atividades de Investimento			
Aquisição de propriedade para investimento	-	-	(16.152)
Gastos com propriedade para investimento	-	(1.048)	(225)
	-	(1.048)	(16.377)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento amortização CRI	-	-	(53.100)
Juros e atualização monetária pagos sobre CRI	-	-	(8.619)
Despesas com CRI	-	-	(205)
Recebimento bruto pela emissão de cotas	-	-	69.282
Custos de emissão de cotas	-	-	(64)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	(6.914)	(3.973)	(1.533)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(6.914)	(3.973)	5.761
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	349	535	4.601
Caixa e equivalente de caixa no início do períodos/exercício	5.770	5.235	634
Caixa e equivalente de caixa no final do períodos/exercício	6.119	5.770	5.235
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	349	535	4.601

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

(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”.

As Cotas poderão 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 do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, 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 dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário

O objetivo do Fundo 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.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://portal.wesign.com.br/validate/L6T2C-4VPD9-P2W2F-7YP4Y>



Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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 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 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de setembro de 2024 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.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

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”.

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

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

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.

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.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

- 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.

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

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

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 com sumi-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.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, 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.

3.1. Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2024 o saldo de caixa do Fundo é R\$ 63 (R\$ 18 em 2023), e está representando por depósito bancário a vista.

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possui R\$ 6.056 (R\$ 5.217 em 2023) em aplicações financeiras representadas por operação compromissadas lastreadas por títulos públicos Federais.

5. Títulos e valores mobiliários

Composição da carteira

Títulos e Valores Mobiliários	Valor de Mercado				Faixa de vencimento
	30.06.2024		30.06.2023		
	Custo	Valor Justo	Custo	Valor Justo	
Título de renda fixa					
Renda fixa	-	-	1.383	1.470	

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

Letras Financeiras do Tesouro – LFT	-	-	1.383	1.470	Após 365 dias
-------------------------------------	---	---	-------	-------	---------------

No período de 01 de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024, o Fundo não apropriou resultado com títulos de renda fixa.

No período de 01 de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração) o Fundo apropriou receitas com títulos de renda fixa no valor de R\$ 77 (R\$ 290 em 2023), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Resultado com títulos de renda fixa”.

6. 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 2.699 m², 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, 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” e pago em 14 de outubro de 2022.

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 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:

- 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

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

máximo de R\$ 9.312. Tal valor foi registrado no Fundo em seu passivo circulante, na rubrica “Valores a pagar - aquisição de imóveis” e pago em 14 de dezembro de 2022.

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 2024 e 2023, 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 2024, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 9,50% a.a (2023: 9,75% a.a.) para o POM e 9,75% ao ano (2023: 9,75% a.a.) 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 30/06/2023	Custos Ativados	Ajuste a valor justo	Saldo em 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
		119.400	1.048	5.952	126.400

	Data de Aquisição	Saldo em 30/06/2022	Custos Ativados	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2023
POM	25/08/2021	69.900	104	896	70.900
RIO2	09/11/2021	47.500	121	879	48.500
		117.400	225	1.775	119.400

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

7. Rendas com Aluguel

No 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) o Fundo apresentou rendas com aluguéis no montante de R\$ 6.251 e R\$ 4.815, respectivamente (R\$ 1.775 em 2023).

8. 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:

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.

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.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

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 resultantes 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.

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 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.

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.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

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.

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.

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.

9. 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.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

10. Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis, conforme disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular, sendo certo que as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas.

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

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercícios	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 01.12.2023 a 30.06.2024	115,65	3,98	126.056
De 01.07 a 30.11.2023	111,23	0,10	126.162
Em 30.06.2023	111,12	(10,95)	114.739

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

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de 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\$ 171.000.000 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\$ 53.000.000 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.

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, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. O

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

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.

b) Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e período de 01 de julho a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2023, 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.

13. 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.

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.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foram distribuídos rendimentos aos cotistas no valor total de R\$ 11.227 (R\$ 3.979 em 2023).

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

Demonstrativo de Distribuição de Dividendos do Exercício	01/12/2023 a 30/06/2024	01/07/2023 a 30/11/2023	Semestre findo 30/06/2023	Semestre findo 31/12/2023
Resultado líquido de imóveis para renda	7.989	4.292	5.131	5.557
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-	-	(2.982)	(5.842)
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	(100)	338	193	490
Total de outras receitas/despesas	(352)	(450)	(491)	(514)
Resultado financeiro líquido	7.537	4.180	1.851	(309)
Rendimentos declarados	7.254	3.973	1.759	-
Rendimento distribuído referente ao período anterior	(795)	794	-	568
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o período/exercício	(6.119)	(3.178)	(965)	-
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do período/exercício	1.135	795	794	-
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	96%	95%	95%	0%

14. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Apartar de 1º de dezembro de 2023

Administração:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Genial Gestão 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.

Até 30 de novembro de 2023

Administração:	Banco Genial S.A.
Gestão:	Genial Gestão Ltda.
Custódia:	Banco Genial S.A.
Tesouraria:	Banco Genial S.A.
Escrituração de cotas:	Banco Genial S.A.
Controladoria:	Banco Genial S.A.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

15. Encargos do fundo

a) Taxa de administração e gestão

O Administrador 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\$ 8, o qual será atualizado anualmente pelo IPCA, ou índice equivalente que venha a substituí-lo ("Taxa de Administração"). imediatamente anterior, à razão de 1/252, devida mensalmente ao Administrador.

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.

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 ("Taxa de custódia, controladoria e escrituração").

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.

Até 30 de novembro de 2023

O Administrador recebia 0,70%, 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 16º (décimo sexto) meses, inclusive, da data de início de funcionamento do Fundo (até 07 de julho de 2022, esta remuneração era prevista até o 26º mês), e
- (iii) R\$ 21 válido a partir do 17º (décimo sétimo) mês da data de início de funcionamento do Fundo (até 07 de julho de 2022, esta remuneração era prevista até o 27º mês), o qual será atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

A despesa correspondente a taxa de administração está apresentada na demonstração do resultado em "Taxa de Administração e Gestão" no montante de 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 de novembro de 2023 (R\$ 808 em 2023).

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

b) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos 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\$ 126.056 e 126.162, respectivamente (R\$ 114.739 em 2023) foram os seguintes:

	De 01.12.2023 a 30.06.2024		De 01.07 a 30.11.2023		2023	
	Valor	(%) PL Médio	Valor	(%) PL Médio	Valor	(%) PL Médio
Outras receitas/despesas						
Patrimônio líquido médio	126.056		126.162		126.162	
Taxa de administração	(69)	0,05%	(368)	0,29%	(808)	0,70%
Outras despesas	(89)	0,07%	(25)	0,02%	(64)	0,06%
Outras taxas e impostos	(56)	0,04%	-	0,00%	-	0,00%
Auditoria e custódia	(34)	0,03%	(18)	0,01%	(55)	0,05%
Despesa com serviço do sistema financeiro	(27)	0,02%	(1)	0,00%	(16)	0,01%
Taxa de fiscalização - CVM	(7)	0,01%	(13)	0,01%	(20)	0,02%
Despesas de consultoria	(14)	0,01%	-	0,00%	(11)	0,01%
Consultoria jurídica	(5)	0,00%	-	0,00%	(55)	0,05%
Total	301	0,24%	425	0,34%	(1.029)	0,90%

16. Deliberações em assembleias

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 28 de novembro de 2023, foram deliberadas:

Aprovação da transferência da administração fiduciária do Fundo do Banco Genial S.A para RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("RJ1"), inscrita no CNPJ sob o nº 42.066.258/0001-30, a partir da abertura das operações de 1º de dezembro de 2023;

Aprovação da substituição da prestação de serviços de escrituração, controladoria e tesouraria do Fundo para a RJ1 ou instituição financeira de primeira linha a ser contratada, em nome do Fundo;

Aprovação da substituição da prestação de serviços de custódia, distribuição, agenciamento e colocação de cotas do Fundo para a RJ1;

Aprovação da manutenção da prestação dos serviços de custódia;

Exclusão da prestação de serviços de gestão;

Alteração da denominação social do Fundo de Genial Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário para Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário, o qual passará a vigorar em 1º de dezembro de 2023;

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

17. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório do administrador;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 8 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.

18. 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.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

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.

19. 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.

20. 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.

21. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados descritos na Nota Explicativa nº 15.

22. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 30 de junho de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Genial Renda Urbana 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

Período de 1º de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 30 de novembro de 2023 (data de transferência de administração); e exercício findo em 30 de junho de 2023

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

23. Diretor e contador

Enio Carvalho Rodrigues
Diretor

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L6T2C-4VPD9-P2W2F-7YP4Y

Tipo de assinatura: Avançada

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

✓ Tatiana Martins (CPF ***.543.177-**) em 30/09/2024 16:44 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.164.3.156	Não disponível
Autenticação	tat*****@mcsmarkup.com.br
Email verificado	
uPOQxQUIWuRWhi5ZzYJdmT2gvnn74w+vstT5sno139Q=	
SHA-256	

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

<https://portal.wesign.com.br/validate/L6T2C-4VPD9-P2W2F-7YP4Y>

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

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