

PERSONALE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.056.0001/0001-62

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2021 e 2020

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas e à Administradora do

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para Opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Redução ao valor recuperável (impairment) do contas a receber e estoque

A Administração do Fundo revisa periodicamente sua carteira de contas a receber e estoque com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor recuperável de suas operações. A determinação do *impairment* do contas a receber e estoque exige, por sua natureza, a utilização de julgamentos e premissas por parte da Administração. Devido à relevância do contas a receber e estoque e ao alto grau de julgamento para a determinação das premissas relacionadas ao teste de *impairment* relativo a estas contas, consideramos esse como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Testamos a razoabilidade dos critérios, premissas e dados utilizados pelo Fundo para mensurar eventuais perdas por *impairment* da carteira do contas a receber. Obtivemos a composição do saldo do contas a receber em 30 de junho de 2021 e recalculamos os saldos vencidos. Considerando que o Fundo registrou provisão para créditos de liquidação duvidosa para o fluxo total dos clientes com parcelas vencidas há mais de 180 (cento e oitenta) dias, deduzindo o custo do imóvel, com a consequência do retorno das unidades para o estoque, indagamos a Administração sobre as premissas adotadas para a constituição da provisão. Adicionalmente, avaliamos as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras, incluídas nas notas explicativas.

Com relação ao valor realizável líquido do saldo do estoque a comercializar, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a indagação à administração do Fundo quanto à metodologia de teste de recuperabilidade de acordo com os requerimentos do CPC 01 (R1). Adicionalmente, avaliamos as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras, incluídas nas notas explicativas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a recuperabilidade do estoque a comercializar, recebemos da administração do Fundo os preços praticados pelo mercado.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administração 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 o Administrador, aquele incumbido pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade dos auditores independentes 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:

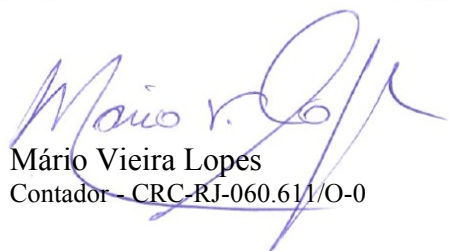
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 nas 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 do Fundo.
- 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.

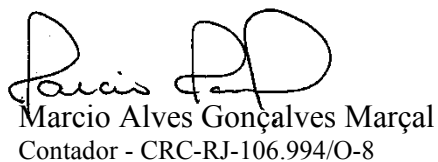
Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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, 28 de setembro de 2021.




Mário Vieira Lopes
Contador - CRC-RJ-060.611/O-0


Marcio Alves Gonçalves Marçal
Contador - CRC-RJ-106.994/O-8

Personale I Fundo de Investimento Imobiliários - FII

CNPJ nº 14.056.001/0001-62

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balancos patrimoniais**Exercícios findos em 30 de Junho de 2021 e 2020***(Valores em milhares de reais)*

	Nota	2021		2020	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		17.475	87,48%	15.834	86,32%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.065	15,34%	2.125	11,58%
Disponibilidade		5	0,03%	5	0,03%
Conta banco movimento	4.a	5		5	
Operações compromissadas	4.a.i	556	2,78%	-	0,00%
Notas do Tesouro Nacional		556	2,78%	-	0,00%
Cotas de fundos de investimento	4.a.ii	2.504	12,54%	2.120	11,56%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa		2.504	12,54%	2.120	11,56%
Despesas antecipadas		6	0,03%	7	0,04%
Taxa BOVESPA		6	0,03%	6	0,03%
Valores a receber		-	0,00%	1	0,01%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		14.404	72,11%	13.702	74,70%
Realização		4.999	25,03%	1.654	9,02%
Contas a receber por vendas de imóveis	5.a.v	13.581	67,99%	9.015	49,15%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5.a.vii	(8.582)	(42,96%)	(7.361)	(40,13%)
Estoques	5.a	9.405	47,08%	12.048	65,68%
Imóveis acabados		9.405	47,08%	12.048	65,68%
<u>Não circulante</u>					
Realizável a longo prazo		4.439	22,22%	4.131	22,52%
Realização		4.439	22,22%	4.131	22,52%
Contas a receber por vendas de imóveis	5.a.v	9.420	47,16%	11.220	61,17%
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	5.a.vii	(4.981)	(24,93%)	(7.089)	(38,65%)
Total do ativo		21.914	109,70%	19.965	108,84%
Passivo					
<u>Circulante</u>		1.938	9,70%	1.622	8,84%
Valores a pagar		1.938	9,70%	1.622	8,84%
Lucros a distribuir	9.v	1.513	7,57%	1.442	7,86%
Créditos a identificar	6	389	1,95%	157	0,86%
Auditoria externa		28	0,14%	20	0,11%
Taxas condominiais		6		-	0,00%
Taxa B3		1	0,01%	1	0,01%
IPTU		1	0,01%	1	0,01%
Taxa de gestão		-	0,00%	1	0,01%
Total passivo		1.938	9,70%	1.622	8,84%
Patrimônio líquido		19.976	100,00%	18.343	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		22.359	111,93%	24.359	132,80%
Prejuízos acumulados		(2.383)	(11,93%)	(6.016)	(32,80%)
Total do passivo + patrimônio líquido		21.914	109,70%	19.965	108,84%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliários - FII

CNPJ nº 14.056.001/0001-62

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações dos resultados do exercício**Exercícios findos em 30 de Junho de 2021 e 2020***(Valores em milhares de reais)*

	Nota	2021	2020
Imóveis em estoque		5.924	(216)
Receita de venda de imóveis	5.a.v	1.985	3.200
Custo dos imóveis vendidos	5.a.ii /iii(c)	(2.347)	(2.942)
Distrato de unidades vendidas	5.a.iii(b)	148	-
Redução ao valor recuperável de ativos	5.a.iv	(444)	-
Atualização monetária e juros a receber pela venda de imóveis	5.a.v	5.695	1.099
Reversão / provisão de perdas para crédito de liquidação duvidosa	5.a.vii	887	(1.061)
Descontos	5.a.vi	-	(512)
Despesas com imóveis		(593)	(616)
Condomínios		(305)	(333)
IPTU		(75)	(110)
Manutenção		(50)	(6)
Seguros		(44)	(47)
Consultoria	12.a	(42)	(53)
Outras despesas		(53)	(51)
Reembolsos por distrato de imóveis	5.a.viii	(24)	-
Comissões		-	(16)
Outros ativos financeiros		51	67
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento	4.a.ii	36	67
Resultado com aplicações em operações compromissadas	4.a.i	15	-
Outras receitas/despesas	12	(334)	(590)
Taxa de administração		(176)	(222)
Taxa de custódia		(56)	(48)
Auditoria externa		(42)	(26)
Taxa de fiscalização CVM		(12)	(11)
Cartório		(11)	(7)
Taxa BOVESPA		(10)	(10)
Consultoria		-	(224)
Outras despesas		(27)	(48)
Revesão de provisões operacionais		-	6
Total do resultado do exercício		5.048	(1.355)
Quantidade de cotas		51.699.979	51.699.979
Resultado líquido por cota		0,10	(0,03)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliários - FII

CNPJ nº 14.056.001/0001-62

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de Junho de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Prejuízos acumulados	Totais
Em 30 de junho de 2019		28.159	(2.827)	25.332
Resultado do exercício		-	(1.355)	(1.355)
Amortização de cotas	9.a.ii	(3.800)	-	(3.800)
Rendimentos distribuídos no exercício	9.a.v		(1.834)	(1.834)
Em 30 de junho de 2020	9	24.359	(6.016)	18.343
Resultado do exercício		-	5.048	5.048
Amortização de cotas	9.a.ii	(2.000)	-	(2.000)
Rendimentos distribuídos no exercício	9.a.v	-	(1.415)	(1.415)
Em 30 de junho de 2021	9	22.359	(2.383)	19.976

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliários - FII

CNPJ nº 14.056.001/0001-62

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento pela venda de imóveis em estoque	4.914	6.829
Rendas de cotas de fundo de investimento	36	67
Rendas de operações compromissadas	15	-
Pagamento de tributos	(8)	(15)
Pagamento de despesas com imóveis	(587)	(664)
Pagamento de taxa de administração	(176)	(222)
Pagamento de taxa custódia	(56)	(49)
Demais pagamentos e recebimentos	146	(281)
Caixa líquido das atividades operacionais	4.284	5.665
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(1.000)	(3.800)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(2.344)	(594)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(3.344)	(4.394)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	940	1.271
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.125	854
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.065	2.125
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	940	1.271

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 - Contexto operacional

O Personale I Fundo de Investimento Financeiro - FII ("Fundo") foi constituído em 26 de julho de 2011 e iniciou suas operações em 30 de agosto de 2011, com prazo de duração de 10 anos, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008. Em 16 de março de 2021, conforme nota explicativa nº 13.i, o prazo do fundo foi prorrogado por mais 10 anos.

O objetivo do Fundo é a busca de ganhos de capital com a aplicação de recursos em incorporação, desenvolvimento, construção, exploração e/ou alienação de empreendimentos imobiliários, de natureza comercial, residencial e industrial, bem como a aquisição de direitos reais relativos a imóveis, podendo, inclusive, adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e, ainda, nos demais ativos previstos na Instrução CVM nº 472/2008 ("ativos imobiliários"). O Fundo destina-se especificamente a receber investimentos de titularidade de investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409.

Dentre as atividades operacionais do Fundo, inclui-se a gestão dos recebíveis, sob responsabilidade da gestora, os quais foram e poderão ser antecipados nos próximos exercícios, conforme estratégia de gestão, ocasionando resultados contábeis deficitários, sem comprometer a solidez e performance financeira futura do Fundo.

O Fundo é administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("administradora") e gerido pela Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A ("gestora").

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC").

2 - Apresentação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2021.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 - 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 exercício 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.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

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

Em 30 de junho de 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e operações compromissadas lastreadas em “Notas do Tesouro Nacional” (2020: disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata).

As operações compromissadas são lastreadas por títulos públicos, porém, o resgate é feito no dia útil posterior “*over night*”, desta forma, também é um ativo de liquidez imediata.

c. 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação

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

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativos financeiros mensurados 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. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento e operações compromissadas.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos valores a receber por venda de imóveis.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

e. Permuta de imóveis

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita é determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues.

Uma vez realizada a permuta dos terrenos por unidades do empreendimento, o Fundo transfere todos os riscos e benefícios do empreendimento à empresa de incorporação, para garantir que efetivamente o Fundo não venha a ser eventualmente responsabilizado por qualquer atraso na construção ou com outros riscos, é contratado pela incorporadora em benefício ao Fundo, carta de fiança bancária de modo que a totalidade das obrigações da incorporadora, até seu cumprimento final e integral, esteja sempre garantida por fiança. O valor da fiança é corrigido a cada doze meses com base no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC/FGV.

f. Provisão para distrato das unidades vendidas

A provisão de distrato das unidades vendidas é efetuada quando temos conhecimento de um distrato de uma unidade, o valor a pagar é provisionado no passivo do Fundo, para que o patrimônio líquido reflita a realidade do ativo, onde a unidade volta a estar disponível para venda em estoque e provisionamos a devolução do valor conforme contrato de compra e venda.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g. Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. 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 o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

h. Contas a receber por venda de imóveis

Refere-se aos recebíveis ao qual o fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda de imóveis destinados a venda.

i. Avaliação do valor recuperável dos ativos (“impairment”)

A administração do Fundo verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem redução ao valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Para o exercício findo em 30 de junho de 2021, o valor de ajuste foi de R\$ 444. Em 30 de junho de 2020, não foi identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição.

j. Outros ativos e passivos circulantes (circulante e não circulante)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

k. Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

I. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, se referem à apuração da provisão do valor recuperável do contas a receber por venda de imóveis (nota 5.a.vii) e do valor realizável líquido das unidades em estoque (nota 5.a.iv).

4 - Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2021 e 2020 estão assim representados:

	2021	2020
Bancos	5	5
Operações compromissadas (i)	556	-
Cotas de fundos de investimento (ii)	2.504	2.120
Total	3.065	2.125

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representados:

	2021
Valor de compra	556
Valor de revenda	557
Taxa da operação (% a.d.)	0,02%
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	NTN

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$15 apropriados como rendas com aplicações em operações compromissadas demonstrado no resultado do exercício (2020: R\$0).

(ii) Cotas de fundo de investimentos

	2021			2020		
	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado
Fundo de investimento						
Bradesco FI Referenciado						
DI Federal Extra	204.094	12,28	2.504	176.050	12,05	2.120
Total	204.094		2.504	176.050		2.120

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$36 apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento demonstrado no resultado na rubrica “outros ativos financeiros” (2020: R\$67).

5 - Ativos de natureza imobiliária

a. Estoque de imóveis

i. Relação dos imóveis

Empreendimentos	2021	2020
Villagio Lake – Rio de Janeiro RJ (a)	5.788	5.788
Focus Business Center – Rio de Janeiro RJ (b)	3.617	3.913
Edifício Costa Amalfitana – São Paulo SP (c)	-	2.129
Garagens do Edifício Costa Amalfitana– São Paulo SP (c)	-	218
Total	9.405	12.048

ii. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para os exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020 está apresentada a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2019	14.990
(-) Custo dos imóveis vendidos no exercício	(2.942)
Saldo em 30 de junho de 2020	12.048
(-) Custo dos imóveis vendidos no exercício (nota 5.a.iii(c))	(2.347)
(+) Distrato de unidades vendidas (nota 5.a.iii(b))	148
(-) Redução ao valor recuperável (impairment)	(444)
Saldo em 30 de junho de 2021	9.405

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Descrição das características dos imóveis

(a) Villagio Lake – Rio de Janeiro RJ

Endereço: Estrada da Barra nº 345, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.

Características do empreendimento: composto por 4 unidades no montante total de R\$ 5.788 (2020: 4 unidades ao montante de R\$ 5.788).

(b) Focus Business Center – Rio de Janeiro RJ

Endereço: Avenida Geremário Dantas nº 1.399 e nº 1.401, Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ

Características do empreendimento: composto por 30 unidades no montante total de R\$ 3.617 (2020: 29 unidades no montante de R\$ 3.913). No exercício findo em 30 de junho de 2021, houve distrato venda da unidade 423 ocasionando o retorno ao ativo do montante de R\$ 148 correspondente ao custo da unidade e o pagamento de reembolso ao distrante de R\$ 24, conforme previsto em contrato e detalhado na nota explicativa 5.a.viii.

(c) Edifício Costa Amalfitana – São Paulo SP

Endereço: Rua Pascal nº 1.800, Campo Belo, Ibirapuera – SP

Características do empreendimento: em 2020 era composto por apartamento com 3 vagas de garagem, sendo 2 simples e 1 tripla, através de uma permuta do apartamento 603 do empreendimento Visconde Albuquerque no montante total de R\$2.347. No exercício findo em 30 de junho de 2021, as unidades foram alienadas pelo montante de R\$2.088 integralmente recebidos.

iv. Impairment

Durante o exercício de 2021 foi elaborado o teste de recuperabilidade das unidades de estoques, com objetivo de apurar o valor realizável líquido, o qual resultou no montante de R\$444 contabilizados no resultado na rubrica de “Redução ao valor recuperável de ativos” (2020:R\$0).

v. Contas a receber por venda de imóveis

Representa o direito ao recebimento pela venda de unidades dos empreendimentos Focus Business Center e Villaggio Lake & Gardens Residence, atualizados monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços Mercado (“IGP-M”) +12% a.a de juros conforme o contrato de compra e venda firmado entre as partes.

Pessoal I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O montante do contas a receber encontra-se descontado a valor presente de acordo com a data de negociação de cada unidade.

	2021	2020
Ativo circulante	13.581	9.015
Ativo não circulante	9.420	11.220
Total	23.001	20.235

Movimentação do contas a receber

	2021	2020
Saldo inicial	20.235	23.232
(-) Valores recebidos pela venda de imóveis	(4.914)	(6.784)
(+) Correção monetária	5.695	1.099
(-) Descontos	-	(512)
(+) Venda de imóveis	1.985	3.200
Saldo final	23.001	20.235

Conforme estabelecido nos contratos de venda, as contas a receber são garantidas por alienação fiduciária das correspondentes unidades imobiliárias.

A expectativa de realização anual das contas a receber em aberto em 30 de junho de 2021 e 2020, estão resumidos a seguir:

	2021				2020		
	Villaggio Lake	Focus Business Center	Total		Villaggio Lake	Focus Business Center	Total
Saldos vencidos	5.724	4.992	10.716	Saldos vencidos	3.535	2.841	6.376
Até junho de 2022	1.635	1.230	2.865	Até junho de 2021	1.366	1.274	2.640
Até junho de 2023	1.635	1.119	2.754	Até junho de 2022	1.342	1.215	2.557
Até junho de 2024	1.363	1.113	2.476	Até junho de 2023	911	1.207	2.118
Demais vencimentos	2.478	1.712	4.190	Demais vencimentos	3.525	3.019	6.544
Total	12.835	10.166	23.001	Total	10.679	9.556	20.235

vi. Descontos concedidos

Conforme previsão no contrato de compra e venda das unidades pertencentes ao fundo, quando há uma antecipação de pagamento das parcelas em aberto, ou seja, quitação do saldo devedor de forma antecipada, os juros e correção das parcelas são afetados, ocasionando um desconto por antecipação de pagamento.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, não ocorreram descontos (2020: R\$512).

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vii. Provisão para redução do valor recuperável do contas a receber pela venda dos imóveis

A provisão para redução do valor recuperável do contas a receber pela venda de imóveis é apurado para os contratos de venda de unidades imobiliárias para as quais existem parcelas vencidas há mais de 180 dias e que não foram pagas, com consequente expectativa de distrato. São desconsideradas na apuração da provisão as unidades que, mesmo tendo parcelas vencidas há mais de 180 dias, tenham tido pagamento de parcelas nos últimos três meses. O valor provisionado corresponde à totalidade dos valores a receber (vencidos e a vencer) dessas unidades imobiliárias. Em 2020, não houve aumento expressivo na provisão, foi atualizada seguindo o fluxo de valores em aberto de cada cliente, seguindo a mesma metodologia aplicada no ano anterior. Em 2021, houve uma redução no valor da provisão devido à normalização no pagamento de unidades.

	2021	2020
Ativo circulante	(8.582)	(7.361)
Ativo não circulante	(4.981)	(7.089)
Total	(13.563)	(14.450)

Segue, abaixo, a movimentação do saldo de provisão:

Saldo em 30 de junho de 2019	(13.389)
(-) Provisão para perdas para crédito de liquidação duvidosa	(1.061)
Saldo em 30 de junho de 2020	(14.450)
(+) Reversão para perdas para crédito de liquidação duvidosa	887
Saldo em 30 de junho de 2021	(13.563)

Em 30 de junho de 2021 o montante registrado na rubrica de resultado de provisão para perdas é de R\$887 (2020: (R\$1.061)).

viii. Distrato de imóveis vendidos

No exercício findo em 30 de junho de 2021, ocorreu o distrato do apartamento 423 do empreendimento Focus Business Center – Rio de Janeiro – RJ em relação ao qual houve reembolso de R\$24 ao distratante, contabilizados como despesas, correspondente ao saldo residual recebido subtraído das despesas de ITBI e de seguro que foram pagas pelo Fundo na venda do imóvel. O custo do imóvel de R\$148 retornou à carteira ao passo que o saldo a receber de R\$332 foi baixado com contrapartida para o resultado.

Segue, baixo, a movimentação da provisão para distrato de imóveis vendidos durante o exercício findo em 30 de junho de 2021:

Saldo em 30 de junho de 2020	-
(+) Distrato de imóveis Focus Business Center - 423	24
(-) Pagamento por distrato de imóveis Focus Business Center - 423	(24)
Saldo em 30 de junho de 2021	-

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6 - Créditos a identificar

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, o fundo registrou em seu passivo montante de R\$389 na rubrica de “créditos a identificar” (2020: R\$ 157). Nesta rubrica, constam os valores recebidos em caixa e equivalentes pelo Fundo ainda não conciliados. Após o fim do exercício, em julho de 2021, o montante de R\$240 foi identificado como valores recebidos referentes ao contas a receber por venda de imóveis. O saldo restante de R\$149 permaneceu com a identificação pendente de identificação por falta de documentação suporte.

7 - Gerenciamento e fatores de risco

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de “*Compliance*” e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b. Fatores de risco

Risco de liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas poderá negociá-las exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

Risco de mercado

Os ativos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de crédito

Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no Regulamento.

8 - Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

9 - Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

As cotas que compõem a emissão inicial do Fundo foram distribuídas mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476 de 2009- ICVM 476/2009.

O total subscrito e integralizado na primeira emissão foi de 36.700.000 cotas, cujo valor unitário de emissão corresponde a R\$1 (um real) por cota.

Em 20 de outubro de 2011 foi deliberada a segunda emissão de cotas do Fundo, tendo sido realizada mediante oferta pública, nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400 de 2003 - ICVM 400/2003.

Foram subscritas na segunda emissão 14.999.979 cotas com o valor unitário de R\$1,35 (um real e trinta e cinco centavos), sendo admitida negociação secundária exclusivamente no mercado de balcão organizado da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, tendo sido integralizado 50% do valor à vista.

Em 01 de julho de 2012, foi solicitado através de chamada de capital, que os cotistas integralizassem, até 15 de julho de 2012 os 50% restantes do valor total indicado no boletim de subscrição da 2ª emissão de cotas, correspondente ao saldo do total de cotas subscritas da 2ª emissão.

Em 30 de junho de 2021, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 51.699.979 cotas (2020: 51.699.979 cotas) totalizando R\$19.976 (2020: R\$18.343), integralmente subscritas e integralizadas.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020, não houve subscrição nem integralização de cotas.

(ii) Amortização

As amortizações do Fundo são implementadas pelo administrador em decorrência de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral, a qual deve definir as características e a data da amortização a ser realizada.

No exercício findo em 30 de junho de 2021 houve amortização de principal o total de valor de R\$2.000 e rendimentos R\$1.415 (2020: R\$3.800 de amortização e R\$1.834 de rendimentos).

(iii) Resgate

Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas poderá negociá-las exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado.

(iv) Negociação das cotas

O Fundo possui cotas admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021 e 2020 não houve negociação de cotas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A negociação secundária das cotas do Fundo poderá ocorrer exclusivamente no segmento de mercado de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

(v) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa. A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo está sendo realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2021	2020
Resultado líquido	5.048	(1.355)
(+/-) Ajuste de receitas não transitadas no caixa	(6.088)	(837)
(+/-) Ajuste de despesas não transitadas no caixa	2.477	4.100
Lucro conforme regime de caixa	1.437	1.908
 Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (i)	1.409	169
 Rendimentos pagos no exercício atual	935	425
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	480	1.409
Total de rendimentos distribuídos no exercício	1.415	1.834
Percentual distribuído	98%	96%

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) A parcela de R\$1.409, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2020 liquidada em 15 de julho de 2020.
- (ii) A parcela de R\$480, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2021 liquidada em 15 de julho de 2021.

(vi) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercício findo em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
30 de junho de 2021	0,39	8,90
30 de junho de 2020	0,35	(6,83)

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

*A rentabilidade descrita não considera distribuição de rendimentos e amortizações de principal ocorridas no período.

10 - Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão: Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria: Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 - Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2021		2020	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	176	0,86%	222	0,89%
Taxa de custódia	56	0,27%	48	0,19%
Auditoria	42	0,21%	26	0,10%
Taxa de fiscalização CVM	12	0,06%	11	0,04%
Cartório	11	0,05%	7	0,03%
Bolsa de valores	10	0,05%	10	0,04%
Tributária	8	0,04%	15	0,06%
Taxa B3/SELIC	7	0,03%	14	0,06%
Correios	4	0,02%	3	0,01%
Taxa de gestão	3	0,01%	6	0,02%
Tarifa bancária	3	0,01%	3	0,01%
Taxa ANBIMA	2	0,01%	2	0,01%
Consultoria	-	0,00%	224	0,90%
Advogados	-	0,00%	5	0,02%
Total	334	1,62%	596	2,38%
Patrimônio líquido médio	20.405		25.046	

a. Remuneração da administradora, gestora e consultora

A administradora, a gestora e a consultora receberão pela prestação de seus serviços, a remuneração de 1,5% ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 18, dos dois o que for maior.

A remuneração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

O equivalente a 80% da parcela da taxa de administração devida exclusivamente à administradora, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer S.A., na qualidade de prestadora de serviços à administradora, nas mesmas datas de pagamento da taxa de administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor será deduzido da taxa de administração devida à administradora.

A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará à administradora serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade da administradora; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos cotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12 - Alterações no regulamento

i. Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 16 de março de 2021, os cotistas decidiram por unanimidade dos votos em aprovar a postergação do prazo de duração do Fundo por mais 10 (dez) anos.

ii. Conforme termo de apuração de resultado da consulta formal aos cotistas em 03 de novembro de 2020, após análises das respostas dos cotistas do Fundo, foi apurado o seguinte resultado:

Os cotistas, representando 0,29% das cotas em circulação, em atendimento à consulta formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas, as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2020.

iii. Conforme instrumento particular de alteração de regulamento, datado em 10 de fevereiro de 2020, foi deliberado:

Alterar e consolidar a nova redação do Regulamento no que se refere ao endereço da sede social da administradora, passando da Av. das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205 – Barra da Tijuca – RJ CEP 22640-904, para Av. das Américas, 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca – RJ CEP 22640-102.

13 - Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 - Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da instrução normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atendidos os seguintes requisitos estabelecidos pela legislação vigente: (i) o fundo deve possuir mais de 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o benefício não será concedido aos cotistas pessoas físicas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo e (iii) as cotas emitidas pelo Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da instrução normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15 - Informações sobre transações com parte relacionada

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 11 e 12, nos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Montante das transações	
				2021	2020
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	176	222
			Passivo	-	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	3	6
			Passivo	-	1
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	56	48
			Passivo	-	-
Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Consultoria	Consultoria	Despesa	42	53
			Passivo	-	-

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 - Demandas judiciais

Informamos que existe uma Ação de Obrigação de Fazer em trâmite 4a Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro (Processo n. 002743-92.2016.8.19.023), onde o Fundo já contestou, porém a ação permanece sem maiores atualizações. A mesma é uma ação movida pelo Fernando Donizetti em face do Fundo e trata-se de um processo em que foi realizado acordo entre as partes, tendo o Fundo cumprido integralmente o que lhe cabia, mas a parte autora alega que a transação foi inadimplida. O processo encontra-se sob apreciação do juiz e o prognóstico de perda para o Fundo é remoto.

17 - Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BKR – Lopes, Machado Auditores relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 - Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

A administradora e a gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

19 - Eventos subsequentes

Em 16 de julho de 2021, a unidade 301, bloco 1, do empreendimento Villagio Lake, registrada ao custo de R\$1.442 em 30 de junho de 2021, foi vendida pelo montante de R\$1.550 em relação ao qual houve recebimento de R\$150 como sinal na data da venda e R\$1.400 no ato de assinatura da escritura em 23 de julho de 2021.

Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 26 de julho de 2021, o Fundo efetuou a recompra por meio de dação em pagamento das unidades 321 e 322 do empreendimento Focus Business Center pelos montantes de R\$445 e R\$570, respectivamente, em razão da inadimplência dos compradores. Estes valores incluem débitos de IPTU, taxas de incêndio, contribuições condominiais, juros, seguros, multas e atualizações monetárias. A unidade 321 havia sido vendida ao montante de R\$176 e a 322 vendida por R\$162 em 2013. Desta forma, foram extintos os valores a receber correspondentes a estas unidades e os imóveis passaram a integrar a carteira do fundo.

José Alexandre de Freitas
Diretor responsável

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador
CRC RJ-084173/O-1