

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII CNPJ nº 29.267.567/0001-00

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. - CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII

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

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho das 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 Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Reclassificação dos CRIs

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 7 (b), quanto a reclassificação dos investimentos em CRI que passou da categoria “Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado” para a categoria “Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado” durante o exercício de 31 de dezembro de 2022, com objetivo de adequação das novas diretrizes da gestão do Fundo. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras de 2022, examinamos os impactos devido à alteração dos valores correspondentes relativos às demonstrações financeiras de 2021. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) 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.

Títulos e valores mobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Certificado de Recebíveis Imobiliário”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que estão avaliadas ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2022, o valor de mercado desses investimentos era de R\$ 395.656 mil, o equivalente a 89,53% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** revisão da metodologia e do modelo utilizado para a mensuração do ativo com base nos fluxos do ativos definidos nos respectivos termos de securitização; **(iii)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(iv)** validamos a adequacidade dos ativos, conforme instruções vigentes e identificamos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; **(v)** verificação da liquidação, por meio de amostragem, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis, ocorridas no exercício em eventos subsequentes; e **(vi)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 10 (v), “Política de distribuição dos resultados”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

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 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Notas Explicativas nº 10 (v) às demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao 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.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos 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 administradora 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 obtivemos 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos

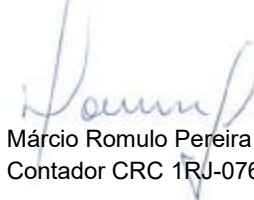
Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 março de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Márcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balço Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2022		2021	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		142.944	29,85%	140.728	29,85%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		12.878	4,69%	22.082	4,69%
Disponibilidade	4.a	5	0,00%	6	0,00%
Banco conta movimento		5	0,00%	6	0,00%
Operações compromissadas	4.a.i	12.873	4,69%	22.076	4,69%
Letras financeira do tesouro		12.873	4,69%	22.076	4,69%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		130.066	29,43%	118.646	25,16%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	6	36.708	8,31%	43.236	9,17%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		36.708	8,31%	43.236	9,17%
Certificados de recebíveis imobiliários	7.b	92.491	20,93%	74.540	15,81%
Certificado de recebíveis imobiliários		92.491	20,93%	74.540	15,81%
Estoque	5.a	866	0,20%	866	0,18%
Estoque de imóveis		866	0,20%	866	0,18%
Valores a receber		1	0,00%	4	0,00%
Valores a receber		1	0,00%	4	0,00%
Não Circulante		303.165	68,60%	337.007	71,48%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		303.165	68,60%	337.007	71,48%
Certificados de recebíveis imobiliários	7.b	303.165	68,60%	337.007	71,48%
Certificado de recebíveis imobiliários		303.165	68,60%	337.007	71,48%
Total do ativo		446.109	100,95%	477.735	101,33%
Passivo					
Circulante		4.177	0,95%	6.260	1,33%
Lucros a distribuir	10.v	4.171	0,94%	6.256	1,33%
Taxa B3/SELIC		6	0,00%	4	0,00%
Total passivo		4.177	0,95%	6.260	1,33%
Patrimônio líquido	10	441.932	100,00%	471.475	100,00%
Cotas integralizadas		472.413	106,90%	472.413	100,20%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(64.890)	(14,68%)	(8.675)	(1,84%)
Reserva de lucros		34.409	7,79%	7.737	1,64%
Total do passivo e patrimônio líquido		446.109	100,95%	477.735	101,33%

As notas explicativas a Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais, exceto quantidade de cotas)

	Nota	2022	2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária		40.877	73.215
Resultado de certificado de recebíveis imobiliários	7.b	39.349	69.588
Resultado de cotas de fundos de Investimentos Imobiliários	6	1.570	3.697
Resultado de letras de crédito imobiliário	7.a	-	216
Despesa com manutenção de imóveis		(43)	(4)
Ajuste do valor realizável líquido	5.d	-	(282)
Outros Ativos Financeiros	4.a.i	3.073	2.733
Rendas com aplicações em operações compromissadas		3.073	2.733
Outras despesas	12	(9.541)	(13.996)
Taxa de performance		(2.434)	(7.462)
Taxa de administração e gestão		(6.149)	(5.736)
Tributos		(693)	(616)
B3/SELIC		(82)	(69)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(45)
Correios		(80)	(31)
Despesa com publicações		-	(1)
Auditoria		(22)	(20)
Bolsa de valores		(11)	(10)
Taxa Anbima		(6)	(5)
Demais despesas		(24)	(1)
Total do resultado do exercício		34.409	61.952
Quantidade de cotas		4.634.191	4.634.191
Resultado líquido por cotas (em reais)		7,43	13,37

As notas explicativas a Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos de emissão	Reservas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro 2020		223.485	(146)	5.017	-	228.356
Integralização de cota		248.928	-	-	-	248.928
(-) Custo diretamente relacionado à emissão de cota		-	(8.529)	-	-	(8.529)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	61.952	61.952
Distribuição de rendimentos	10.v	-	-	-	(59.232)	(59.232)
Reserva de lucro		-	-	2.720	(2.720)	-
Em 31 de dezembro 2021		472.413	(8.675)	7.737	-	471.475
Distribuição de rendimentos	10.v	-	-	-	(63.953)	(63.953)
Reserva de lucro		-	-	(34.409)	34.409	-
Em 31 de dezembro 2022		472.413	(8.675)	(26.672)	4.866	441.932

As notas explicativas a Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(125.288)	(318.490)
Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	180.528	161.121
Aquisição/resgate de cotas de fundo de investimentos imobiliários	3.057	(14.647)
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.041	3.773
Aquisição/resgate de letras de créditos imobiliários	-	(2)
Recebimento de amortização/juros de letra de crédito imobiliário	-	218
Demais recebimentos	4	-
Gasto com imóvel destinado a venda	(43)	(4)
Rendas de cotas de operações compromissadas	3.073	2.733
Pagamento de taxa de performance	(2.434)	(8.790)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(6.149)	(5.748)
Pagamento de tributos	(693)	(616)
Pagamento de taxa fiscalização CVM	(40)	(45)
Pagamento de taxa B3/SELIC	(79)	(69)
Pagamento de despesa com bolsa de valores	(11)	(10)
Pagamento de despesa com auditoria	(22)	(40)
Pagamento de despesa Anbima	(6)	(6)
Correios	(80)	-
Demais pagamentos	(25)	(33)
Caixa líquido das atividades operacionais	56.833	(180.655)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de estoque	-	(50)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(50)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	248.928
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(66.037)	(56.997)
Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	-	(8.200)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(66.037)	183.731
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(9.204)	3.026
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	22.082	19.056
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	12.878	22.082
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(9.204)	3.026

As notas explicativas a Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust"), foi constituído em 12 de dezembro de 2018, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 539/13.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em ativos imobiliários, (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários e outros ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Barigui Gestão de Recursos LTDA.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Base para apresentação e elaboração 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.

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 das demonstrações financeiras. 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 moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação 30 de março de 2023.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c. 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 31 de dezembro de 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d. 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 é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII **CNPJ 29.267.567/0001-00**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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 imobiliário e por certificados de recebíveis imobiliários.

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.

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.

f. Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados a 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. Posteriormente atualizados através de teste de impairment elaborado por profissional contratado.

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.

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

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).

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

h. Provisão 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 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.

i. Apuração de resultados

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente 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 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão assim representados:

Caixa e equivalente de caixa	2022	2021
Banco conta movimento	5	6
Operações compromissadas (i)	12.873	22.076
Total	12.878	22.082

(i) Operações compromissadas

	2022	2021
Valor de compra	12.873	22.076
Valor de revenda	12.880	22.083
Taxa da operação (% a.d.)	0,04	0,03
Quantidade de dias (over)	1	1
Lastro	LFT	LFT

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 3.073 (2021 R\$ 2.733, incluindo operações compromissadas) apropriados como rendas com aplicações em operações compromissadas demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados dos exercícios na rubrica de “Outros ativos financeiros”.

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Estoque de imóveis

O Fundo possui duas salas comerciais disponíveis para comercialização na cidade de São Paulo. As duas salas possuem duas vagas de garagem cada e uma área privativa total de 112,91m².

b. Relação dos imóveis

As unidades imobiliárias disponíveis para venda estão apresentadas abaixo:

Empreendimentos	Endereço / unidade	Matrícula	Metragem (m²)	Estágio	Valor em 2022	Valor em 2021
Conjunto comercial 61 6º andar- Edifício Gaudi (parte)	Rua princesa Isabel, 86 e 94 Brooklin - SP	179.711	53,323	Acabado	433	433
Conjunto comercial 71 7º andar - Edifício Gaudi (parte)	Rua princesa Isabel, 86 e 94 Brooklin - SP	179.776	53,323	Acabado	433	433
Total:					866	866

c. Movimentação dos imóveis

Não houve movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, está a seguir apresentada:

	2022	2021
Saldo inicial	866	-
(+) Custo de registro de imóveis (e)	-	51
(+) Dação em pagamento – unidades imobiliárias (a)	-	1.097
(-) Ajuste do valor realizável líquido (d)	-	(282)
Saldo final	866	866

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

d. Ajuste do valor realizável líquido de imóveis disponíveis para venda ("impairment")

O Fundo contratou avaliador, a engenheira Cátia Maria Cury, inscrita no CREA/PR sob o número 10.681/D e CRECI/PR 12.556, para realizar a avaliação do valor recuperável dos imóveis.

O laudo se enquadra nas normas de orientação do IBAPE, NBR 14653-2 e resolução do Bacen 4088, foi utilizada a metodologia "comparativa direta", utilizando como base amostras no condomínio e na região. Homogeneização levou em conta localização, padrão construtivo, número de vagas, estrutura do condomínio.

Conforme laudo de avaliação, houve uma valorização nas unidades, onde no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido de cada imóvel era superior aos R\$ 445 de cada imóvel e, portanto, não houve necessidade de constituir nova provisão (2021: provisão do valor realizável de R\$ 282).

6 Cotas de fundo de investimento imobiliário

2022

Identificador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
i	CVBI11	11.010.228	30.598	0,28%	2.641	Papel: CRIs
iii	KNIP11	80.078.186	43.000	0,05%	3.954	Papel: CRIs
iv	KNHY11	18.490.843	35.500	0,19%	3.472	Papel: CRIs
v	MXRF11	226.039.663	1.251.133	0,55%	12.624	Papel: CRIs
vi	VGIP11	11.787.247	80.746	0,69%	6.937	Papel: CRIs
vii	CYCR11	16.315.840	500.000	3,06%	4.460	Papel: CRIs
viii	GAME11	21.697.877	143.441	0,66%	1.287	Híbrido
x	GAME13*	21.697.877	14.345	0,07%	129	Híbrido - Recibo
xi	IBCR11	958.423	14.100	1,47%	1.206	Papel: CRIs
Total		408.076.184	2.112.863		36.708	

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

2021						
Identificador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
i	CVBI11	10.516.005	30.598	0,29%	3.128	Papel: CRIs
ii	KNCR11	39.097.087	49.500	0,13%	5.047	Papel: CRIs
iii	KNIP11	71.134.764	43.000	0,06%	4.524	Papel: CRIs
iv	KNHY11	14.290.843	35.500	0,25%	3.887	Papel: CRIs
v	MXRF11	226.039.663	1.251.133	0,55%	12.524	Papel: CRIs
vi	VGIP11	9.294.239	62.976	0,68%	6.417	Papel: CRIs
vii	CYCR11	610.273	50.000	8,19%	5.150	Papel: CRIs
viii	GAME11	2.060.000	15.000	0,73%	1.560	Híbrido
ix	RBRR11	10.362.300	10.092	0,10%	999	Papel: CRIs
Total		383.405.174	1.547.799		43.236	

(i) Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

O Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 19 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 02 de abril de 2019, iniciando suas atividades em 02 de abril de 2019.

O objetivo do fundo VBI CRI é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meios de investimentos mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo 67% do seu patrimônio líquido em CRI. Os outros ativos alvos são: (i) letras hipotecárias (“LH”); (ii) LCI; (iii) letras imobiliárias garantidas (“LGI”); (iv) cotas de fundo de investimento imobiliário (“FII”); (v) certificado de potencial adicional de construção emitido com base na instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003 (“CEPAC”), e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Em 31 de dezembro de 2022, o VBI CRI possui suas cotas negociadas na B3, sob o código CVBI11.

(ii) Kinea Rendimentos Imobiliário

O Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de agosto de 2012, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 23 de outubro de 2012.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII **CNPJ 29.267.567/0001-00**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O Kinea tem por objetivo, nos termos de seu regulamento, investir seus recursos em empreendimentos imobiliários, assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de CRI e LCI. Adicionalmente, poderá investir LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da gestora.

Em 31 de dezembro de 2022, o Kinea Rendimentos possui suas cotas negociadas na B3, sob o código KNCR11.

(iii) Kinea Índices de Preços Fundo de Investimentos Imobiliário

O Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 16 de maio de 2016, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 16 de setembro de 2016. É destinado a receber recursos de investidores qualificados, conforme definidos em regulamentação específica, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cuja política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. O Kinea tem por objetivo, nos termos de seu regulamento, investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de CRI e LCI. Adicionalmente, poderá investir em LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da gestora.

Em 31 de dezembro de 2022, o Kinea Índices de Preços possui suas cotas negociadas na B3, sob o código KNIP11.

(iv) Kinea High Yield Cri Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 3 de maio de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 3 de julho de 2018.

Seu objetivo é o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% de seu patrimônio líquido, através da aquisição de CRI, de debêntures, de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios (“FIDC”) e de LIG. Adicionalmente, podendo investir em LCI; LH; cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, a critério da gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

Em 31 de dezembro de 2022, o Kinea High Yield possui suas cotas negociadas na B3, sob o código KNHY11.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII **CNPJ 29.267.567/0001-00**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(v) Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII iniciou suas atividades em 13 de abril de 2012. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 13 de abril de 2012 e realizada a primeira integralização de cotas na mesma data.

O Maxi Renda possui gestão ativa e a sua política de investimentos busca proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda aos seus cotistas através da aplicação dos recursos do fundo em ativos alvo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos oriundos dos ativos alvo e/ou direitos a eles relacionados que o fundo vier a investir e auferir ganho de capital nas negociações de ativos alvo e/ou direitos a eles relacionados que o fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

Em 31 de dezembro de 2022, o Maxi Renda possui suas cotas negociadas na B3, sob o código MXRF11.

(vi) Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de janeiro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 17 de março de 2020.

O objetivo do fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o limite de concentração e os critérios de elegibilidade previstos na política de investimentos descrita no regulamento; e (b) ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos descrita no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2022, o Valora possui suas cotas negociadas na B3, sob o ticker VGIP11.

(vii) Cyrela Crédito - Fundo De Investimento Imobiliário

O Cyrela Crédito Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pelo Banco Genial S.A., foi constituído sob forma de condomínio fechado em 2019, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 11 de dezembro de 2019.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no seu Regulamento, nos Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Em 31 de dezembro de 2022, o Cyrela crédito possui suas cotas negociadas na B3, sob o ticker CYCR11.

(viii) GUARDIAN Multiestratégia I Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário

O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo seu regulamento e pela legislação vigente.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (iv) Letras Hipotecárias (“LH”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos”).

Em 31 de dezembro de 2022, o Guardian Multiestratégia possui suas cotas negociadas na B3, sob o ticker GAME11.

Em 31 de dezembro de 2022, o FII RBR possui suas cotas negociadas na B3, sob o ticker RBRR11.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(ix) RBR Rendimentos High Grade

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII RBR Rendimento High Grade tem o objetivo de aplicar, nos Ativos Alvo: CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; II. letras hipotecárias; III. letras de crédito imobiliário; IV. letras imobiliárias garantidas; V. cotas de fundos de investimento imobiliário; VI. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e VII demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, observados os limites de aplicação por emissor previstos na legislação aplicável. O Fundo tem prazo de duração indeterminado. As Cotas de emissão do Fundo são destinadas aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais.

Em 31 de dezembro de 2022, o RBR Rendimentos possui suas cotas negociadas na B3, sob o ticker RBRR11.

(x) GUARDIAN Multiestratégia I Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário*

O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo seu regulamento e pela legislação vigente.

(*) Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Em 31 de dezembro de 2022, o FII RBR possui recibo, sob o ticker GAME13.

(xi) Fundo de investimento imobiliário de CRI integral Brei

Fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é regido pelo seu regulamento e pela legislação vigente. Tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S; letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

Em 31 de dezembro de 2022, o FII RBR possui suas cotas negociadas na B3, sob o ticker IBCR11.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Segue abaixo a movimentação dos FIIs:

	2022	2021
Saldo inicial	43.236	28.665
(+/-) Aquisição/resgate de cotas de fundo de investimentos imobiliários	(3.057)	14.647
(-) Recebimento de juros de fundos de Investimentos Imobiliários	(5.041)	(3.773)
(+) Resultado de cotas de fundos de Investimentos Imobiliários	1.570	3.697
Saldo final	36.708	43.236

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu uma valorização no montante de R\$ 1.570 como resultado de cotas de fundo de investimento imobiliário, demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados na rubrica “Cotas de fundos de Investimentos Imobiliários” (2021 R\$ 3.697).

7 Títulos privados

a. Certificado de recebíveis imobiliário

O Fundo tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Certificados de recebíveis imobiliários	2022	2021
Valor justo/Custo amortizado	92.491	74.540
Faixa de vencimento	Até 1 ano	Até 1 ano
Valor justo/Custo amortizado	303.165	337.007
Faixa de vencimento	Após 1 ano	Após 1 ano

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 39.349 (2021: R\$ 69.588), como resultado de aplicações financeiras em CRIs, conforme demonstrado no quadro de demonstração de resultados na rubrica “Ativos financeiros de natureza imobiliária.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII **CNPJ 29.267.567/0001-00**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Reclassificação dos CRIs

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os CRIs foram reclassificados da categoria “Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado” para a categoria “Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado”. A reclassificação da categoria do instrumento financeiro para fins de mensuração foi feita para melhor refletir as atuais intenções do Fundo na gestão do ativo resultando em informações contábeis mais confiáveis, com objetivo de adequação das novas diretrizes da gestão do Fundo. A precificação do valor justo foi baseada em dados confiáveis e passíveis de verificação, sem diferenças relevantes no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

c. Provisão para perdas esperadas

Até 31 de dezembro de 2022, o Administrador realizou periodicamente o acompanhamento dos CRIs através dos informes mensais fornecidos pelas respectivas securitizadoras na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, da análise das estruturas de garantias, níveis de subordinação, status de pagamento e das demonstrações financeiras auditadas do patrimônio separado de cada operação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foi identificado por este Administrador a necessidade de contabilização de perda esperada nas operações detidas pelo Fundo.

d. Características dos CRIs

O Fundo tem como política investir preponderantemente em CRI com lastro em Cédulas de Créditos Imobiliários (“CCI”) relacionados a empreendimentos concluídos das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Garantias

1. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
2. Aval, nos termos da CCB;
3. Fundo de reserva;
4. Alienação fiduciária dos imóveis
5. Alienação fiduciária de cotas de SPE
6. Fiança
7. Créditos imobiliários oriundos das CCB
8. Créditos imobiliários cedidos
9. Créditos decorrentes do Instrumento particular de contrato atípico
10. Fundo de despesa
11. Alienação fiduciária dos terrenos
12. Subordinação dos CRI Júnior aos CRI Sênior
13. Subordinação séries mezanino e júnior.
14. Fiança
15. Garantia fidejussória

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

16. Hipoteca

17. Alienação fiduciária de cotas das SPE

18. Alienação fiduciária de ações

19. Cessão Fiduciária de direitos creditórios

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

As características dos CRIs como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

Código Cetip	Securitizadora	Características	Taxa de juros	Índice	Garantia*	Coobrigação	Rating	Emissão	Vencimento	2022			2021	
										Quantidade	Valor da Curva	Valor justo	Quantidade	Custo Amortizado
19H0263644	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9,86	IGP-M	1;3;4 e 10	Não	N/A	27/08/2019	12/04/2038	20.934	8.481	7.591	20.934	16.794
19L0823309	HABITASEC SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	6,25	IPCA	1; 3 e 4	Não	N/A	12/12/2019	12/12/2034	9.659	10.520	10.561	9.659	10.480
19L0840477	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	4,8	IPCA	4	Não	N/A	23/12/2019	12/01/2030	15.000	15.085	14.649	15.000	15.108
20B0980166	APICE SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	4,7	IPCA	4 e 15	Não	A	17/02/2020	16/02/2032	12.100	12.817	10.585	12.100	12.120
20E0929816	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,08	IGP-M	1;3;4;10 e 11	Não	N/A	01/07/2020	18/01/2044	7.591	42.182	37.039	7.591	63.915
20I0777292	VIRGO SEC	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	5,5	IPCA	3;4;18 e 19	Não	N/A	28/09/2020	06/09/2035	19.687	11.119	11.210	19.687	15.043
21C0641790	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	5,81	IPCA	1;3;4 e 10	Não	N/A	31/03/2021	26/02/2029	83.747	60.398	59.318	83.747	74.356
21D0521612	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª	7	IPCA	1;4;10 e 12	Não	N/A	28/04/2021	10/02/2041	35.256	15.308	13.582	35.256	34.090

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Código Cetip	Securitizadora	Características	Taxa de juros	Índice	Garantia*	Coobrigação	Rating	Emissão	Vencimento	2022			2021	
										Quantidade	Valor da Curva	Valor justo	Quantidade	Custo Amortizado
21D0521769	BARI SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	24,94	IPCA	1;3;4 e 12	Não	N/A	28/04/2021	10/02/2041	3.917	2.165	1.805	3.917	4.202
21D0695718	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	4	DI	4 e 14	Não	N/A	20/04/2021	23/04/2025	-	-	-	8.400	8.459
21D0696194	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	4,5	DI	4 e 14	Não	N/A	20/04/2021	22/04/2026	-	-	-	4.000	4.029
21F0929727	BARI SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	9	IGP-M	1;3;4 e 12	Não	N/A	30/06/2021	25/05/2038	24.730	11.927	10.995	24.730	24.717
21F0930158	BARI SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	22,52	IGP-M	1;3;4 e 12	Não	N/A	30/06/2021	25/05/2038	4.364	2.638	2.483	4.364	4.801
21F0968888	CIBRASEC	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	6,5	IPCA	4	Não	N/A	21/06/2021	16/06/2031	7.439	8.380	8.450	7.439	7.895
21H0770120	BARI SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	7,02	IGP-M	1;3; e 4	Não	N/A	26/08/2021	10/02/2035	38.636	22.390	21.031	38.636	35.122

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Código Cetip	Securitizadora	Características	Taxa de juros	Índice	Garantia*	Coobrigação	Rating	Emissão	Vencimento	2022			2021	
										Quantidade	Valor da Curva	Valor justo	Quantidade	Custo Amortizado
21H0770156	BARI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,49	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	26/08/2021	10/07/2040	36.507	26.885	25.130	36.507	34.507
21H0926710	VIRGO SEC	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,5	IPCA	3;4;18 e 19	Não	N/A	20/08/2021	20/08/2031	12.000	11.934	11.402	12.000	12.173
21I0683349	APICE SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,5	IPCA	4 e 15	Não	N/A	15/09/2021	15/09/2028	10.000	6.248	6.142	10.000	8.866
21I0912120	OURINVEST SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7,5	IPCA	4 e 16	Não	N/A	24/09/2021	23/09/2026	8.500	6.349	6.315	8.500	8.791
21L0866334	APICE SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7	IPCA	4 e 15	Não	N/A	17/12/2021	22/11/2033	16.415	17.260	17.259	16.415	16.079
21E0750441	OURINVEST SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9	IPCA	17	Não	N/A	18/05/2021	15/06/2037	5.873	4.820	4.704	-	-
21K0906902	APICE SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	7	IPCA	4 e 15	Não	N/A	22/11/2021	22/11/2033	7.276	7.765	7.773	-	-
22C0899517	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª	7,25	IPCA	1;3;4 e 12	Não	N/A	25/04/2022	10/03/2041	10.000	8.955	8.658	-	-

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Código Cetip	Securitizadora	Características	Taxa de juros	Índice	Garantia*	Coobrigação	Rating	Emissão	Vencimento	2022			2021	
										Quantidade	Valor da Curva	Valor justo	Quantidade	Custo Amortizado
22D0847833	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	4	DI	4 e 14	Não	N/A	25/04/2022	27/04/2026	6.500	6.517	6.517	-	-
22D0847835	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	4,5	DI	4 e 14	Não	N/A	25/04/2022	26/04/2027	3.000	3.008	3.008	-	-
22I0099580	BARIGUI SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	7,5	IPCA	1;3;4 e 13	Não	N/A	02/09/2022	10/03/2043	20.000	19.314	19.183	-	-
22I0099590	BARIGUI SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	8,75	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	02/09/2022	10/03/2043	1.598	1.544	1.526	-	-
22K0643283	BARIGUI SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	8,0812	IGP-M	1;3;4 e 10	Não	N/A	11/11/2022	18/02/2041	13.628	13.472	12.193	-	-
22K0643655	BARIGUI SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	9,8639	IGP-M	1;3;4 e 10	Não	N/A	11/11/2022	12/08/2035	3.288	3.256	3.121	-	-
22K0643973	BARIGUI SECURITIZADORA	lastreadas pela CCI 1ª emissão da série 71ª	8,795	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	11/11/2022	10/05/2040	19.609	19.409	19.295	-	-

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Código Cetip	Securitizadora	Características	Taxa de juros	Índice	Garantia*	Coobrigação	Rating	Emissão	Vencimento	2022			2021	
										Quantidade	Valor da Curva	Valor justo	Quantidade	Custo Amortizado
22K1045039	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,4	IPCA	1;3; e 4	Não	N/A	25/11/2022	25/03/2038	16.762	16.636	16.839	-	-
22K1045233	BARIGUI SECURITIZADORA	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	8,2	IGP-M	1;3; e 4	Não	N/A	25/11/2022	10/05/2038	18.290	17.998	17.293	-	-
Total											414.779	395.656	411.547	

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2022	2021
Saldo inicial	411.547	185.687
(+/-) Aquisição/resgate de CRI	125.288	318.490
(-) Dação de imóvel em operação de CRI (i)	-	(1.097)
(-) Recebimento de amortização e juros - CRI	(180.528)	(161.121)
(+) Renda com CRI	39.349	69.588
Saldo final	395.656	411.547

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 125.288 referentes à aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (2021: R\$ 318.490).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 39.349 referentes à renda com certificados de recebíveis imobiliários (2021: R\$ 69.588)

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, houve a dação dos imóveis de matrículas 179.771 e 179.766 referente à operação de resgate antecipado dos seguintes papéis de certificados de recebíveis imobiliários: 18L1111524, 19B0146195, 19E0017938.

8 Gerenciamento e fatores de riscos

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Fatores de risco

(i) Riscos de mercado: os ativos imobiliários e os outros ativos que venham a integrar a carteira do Fundo estarão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

(ii) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(iii) Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo: os ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(iv) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotista

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

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

9 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações com derivativos.

10 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, que correspondente a frações ideais do patrimônio do Fundo. Inicialmente, o patrimônio será formado por cotas de classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

i. Subscrição e integralização

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas, foram emitidas até 1.000.000 (um milhão) de cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000, as quais deveriam ser subscritas até o final do período de distribuição, devendo ser subscritas cotas observando o montante mínimo de R\$ 30.000.

As cotas poderão ser admitidas à negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Para as cotas que forem subscritas e integralizadas a partir da data da primeira integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de fechamento do segundo dia útil imediatamente anterior ao dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do subscritor; caso os recursos entregues pelo subscritor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da cota do dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve integralização de cotas pelo Fundo.

ii. Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não amortizou cotas.

iii. Resgate

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

iv. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado secundário em bolsa de valores ou em mercado balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação do Administrador e observados os termos da regulamentação aplicável aos cotistas do Fundo.

Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2022	105,15	29/01/2021	114,40
25/02/2022	103,16	26/02/2021	114,20
31/03/2022	102,70	31/03/2021	113,50
29/04/2022	102,45	30/04/2021	109,70
31/05/2022	100,60	31/05/2021	107,07
30/06/2022	101,00	30/06/2021	104,50
29/07/2022	100,12	30/07/2021	107,50
31/08/2022	99,08	31/08/2021	106,50
30/09/2022	95,80	30/09/2021	105,33
31/10/2022	96,19	29/10/2021	103,40
30/11/2022	94,23	30/11/2021	101,70
29/12/2022	87,60	30/12/2021	103,85

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, foram liberadas cotas para negociação na bolsa sob a ticker BARI11.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

v. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 31 de dezembro de 2021.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

	2022	2021
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	34.409	61.952
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	28.555	(588)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	656	(462)
Resultado conforme regime de caixa	63.621	60.902
Valor distribuído no exercício relativo ao exercício anterior (iii)	6.256	4.022
Valor distribuído no exercício atual	59.782	52.975
Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (ii)	4.171	6.256
(=) Total de rendimentos distribuídos (i)	63.953	59.232
% Percentual distribuído	101%	97%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo Administrador. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
- a. As parcelas de R\$ 4.156 e R\$ 15 liquidadas em 20 de janeiro de 2023 e 24 de janeiro de 2023, respectivamente, são referentes à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.
- (ii) As parcelas de R\$ 6.232 e R\$ 24 liquidadas em 21 de janeiro de 2022 e 24 de janeiro de 2022, respectivamente, são referentes à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 63.953 (2021: R\$ 59.232).

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2022	95,363366	7,74%
31 de dezembro de 2021	101,738247	14,07%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

11 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Barigui Gestão de Recursos LTDA
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12 Encargos do fundo

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

	2022		2021	
	Valores em R\$	% sobre o PL médio	Valores em R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Taxa de performance	2.434	0,51%	7.463	1,69%
Taxa de administração	6.149	1,30%	5.736	1,30%
Tributos	693	0,15%	616	0,14%
B3/SELIC	82	0,02%	69	0,02%
Correios	80	0,02%	31	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	40	0,01%	45	0,01%
Bolsa de valores	11	0,00%	10	0,00%
Demais despesas	46	0,00%	21	0,00%
Taxa de Anbima	6	0,00%	5	0,00%
Total	9.541	2,02%	13.996	3,17%
Patrimônio líquido médio	472.961		442.420	

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII **CNPJ 29.267.567/0001-00**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

a. Remuneração do administrador e do custodiante

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, neles compreendidas as atividades descritas no artigo 2º do regulamento, bem como as atividades de gestão, custódia, escrituração e controladoria de ativos, o Fundo pagará ao administrador e aos demais prestadores de serviços do Fundo, nos termos deste regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração máxima, a título de taxa de administração, equivalente a 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do patrimônio líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último dia útil de cada mês.

Respeitado o limite máximo previsto acima, será destinado ao administrador, ao custodiante e ao agente de controladoria, o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, observado o seguinte rateio:

- i. 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração acima serão destinados ao administrador pela prestação dos serviços de administração do Fundo, observada a remuneração mínima mensal descrita no tópico abaixo;
- ii. 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista acima serão destinados ao custodiante pela prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, observada a remuneração mínima mensal descrita no tópico abaixo;
- iii. 50% (cinquenta por cento) da remuneração prevista acima serão destinados ao agente de controladoria pelos serviços controladoria dos ativos do Fundo, observada a remuneração mínima mensal descrita no tópico abaixo.

Remuneração mínima

- i. R\$ 12 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o patrimônio líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000 o que ocorrer primeiro;
- ii. R\$ 16,7 (dezesseis mil e setecentos reais), durante os 07 (sete) meses imediatamente subsequentes ao término do período inicial de 09 (nove) meses, conforme descrito no item “i”, acima, ou durante o período em que o patrimônio líquido corresponda ao volume entre R\$ 60.000 e R\$ 100.000, o que ocorrer primeiro;
- iii. R\$ 20 (vinte mil reais) após a transição da faixa anterior do valor mínimo mensal estabelecido no item (ii) acima, ou seja, após os primeiros 16 (dezesseis) meses de funcionamento do Fundo, ou caso o patrimônio líquido do Fundo ultrapasse o montante de R\$ 100.000, o que ocorrer primeiro.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Taxa de performance

Além de parcela da taxa de administração devida pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, será devida ao gestor uma remuneração de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder ao *Benchmark*, apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado a variação do *Benchmark*, e calculado da seguinte forma:

$$\text{Performance fee} = 20\% \times [A_{mc} - (A_{ma} \times \Delta \text{Benchmark})]$$

onde,

A_{mc} - Somatória do valor contábil ativos no mês observado (pré-distribuição), decrescido das despesas provisionadas no período, sendo que para CRI será utilizado o *valor contábil ajustado CRI*.

$$A_{mc} = \sum_{i=1}^n \text{Valor Contábil Ativos}^* - \text{Despesas}$$

onde,

*Valor contábil ativos** - Valor de todos os ativos pertencentes à carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI, conforme calculado abaixo.

Valor Contábil Ajustado CRI

$$= \text{Saldo devedor do CRI} \times \text{Fator Desconto Individual CRI}$$

onde,

Saldo devedor dos CRI - saldo devedor individual atualizado do CRI, observada a metodologia de precificação do Administrador;

Fator desconto individual CRI – fator de desconto médio ponderado para provisionamento de devedores duvidosos no lastro de cada CRI, aplicados em cada crédito imobiliário que compõe o lastro do CRI, conforme calculado abaixo.

Fator Desconto Individual CRI

$$= \frac{\sum_{k=1}^n [\text{Saldo Devedor Crédito} \times (1 - \text{Fator Provisão Crédito} \times \text{Faixa LTV})]}{\sum_{k=1}^n \text{Saldo Devedor Créditos}}$$

onde,

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Saldo devedor crédito – Saldo devedor individual atualizado da dívida de cada um dos créditos imobiliários que compõem o lastro do CRI observado;

Fator provisão crédito – Desconto individual por nível de atraso em cada crédito imobiliário que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

a) atraso até 30 dias: 0%;

b) atraso entre 31 e 60 dias: 5%;

c) atraso entre 61 e 90 dias: 15%;

d) atraso entre 91 e 120 dias: 25%;

e) atraso entre 121 e 150 dias: 40%;

f) atraso entre 151 e 180 dias: 55%;

g) atraso entre 181 e 240 dias: 70%;

h) atraso entre 241 e 300 dias: 85%;

i) atraso superior a 300 dias: 100

Faixa LTV – Desconto individual por nível de LTV em cada crédito que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

I) LTV de até 40%: 5%;

II) LTV maior que 40%: 25%.

A_{ma} – Somatória do valor contábil ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, adicionado o capital integralizado no período de apuração corrente, sendo que para CRI serão utilizados o *valor contábil ajustado CRI*.

$$A_{ma} = \sum_{i=1}^n \text{Valor Contábil Ativos}^* - \text{Despesas} + \text{Capital Integralizado}$$

onde,

*Valor contábil ativos** - Valor de todos os ativos pertencentes à carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI;

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII **CNPJ 29.267.567/0001-00**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Capital integralizado - Volume financeiro integralizado no Fundo no período de apuração corrente.

ΔBenchmark - Variação do IMA-B 5+ no período de apuração em questão adicionado de 100bps.

13 Atos societários

Em 05 de maio de 2022, a administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal, conforme autorizado no regulamento, a respeito da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

14 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 Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII **CNPJ 29.267.567/0001-00**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

15 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, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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%.

16 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 período, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos 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.

17 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, e dos CRIs da Barigui Securitizadora, conforme disposto na nota explicativa nº 11 e 12 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII
CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

18 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

19 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova

20 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17