Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 54.660.460/0001-75

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 251OQ-028-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para período de 06 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Praia do Flamengo, 154 -
14º andar, Flamengo – Rio de Janeiro
(RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário
(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o demonstrativo ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de 06 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para período de 06 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, 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.

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5, "Títulos privados – Certificado de recebíveis Imobiliários")

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 em 31 de dezembro de 2024, estão avaliadas ao seu valor líquido de R$ 25.040 mil, o equivalente a 99,98% de seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a realização e a valorização 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) recálculo dos ativos com base nas premissas, como: juros, spread, correção monetária, fluxo de pagamento de juros e amortização, definidas nos respectivos termos de securitização; (iii) recálculo do valor de mercado da totalidade dos ativos com base no preço unitário disponibilizado pelo agente fiduciário; (iv) verificação dos termos de securitização devidamente formalizados e constatação de que os certificados de recebíveis imobiliários estão dispensados de oferta pública conforme os termos do artigo 6° da instrução CVM 476/09; (v) verificação da liquidação, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis, ocorridas no período; (vi) acompanhamento dos níveis de inadimplência para certificados de recebíveis imobiliários e provisão para redução no valor de recuperação dos recebíveis; e (vii) teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

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

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliáfrios Participações 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 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;

- Concluímos 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 período 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, 24 de fevereiro de 2025

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

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

BARI CAPITAL RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n º 54.660.460/0001-75

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024

Período de 06 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

		2024	
Ativo	Notas	Mercado /realização	% sobre o PL
Circulante		25.060	100,06%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		20	0,08%
Caixa e equivalente de caixa		20	0,08%
Disponibilidade	4	4	0,02%
Banco conta movimento		4	0,02%
Operações compromissadas	4	16	0,06%
Letras financeiras do tesouro		16	0,06%
Não circulante		25.040	99,98%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		25.040	99,98%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.a	25.040	99,98%
Certificado de recebíveis imobiliários		25.040	99,98%
Total do ativo		25.060	100,06%
Passivo			
Circulante		15	0,06%
Auditoria		12	0,05%
Taxa de gestão		3	0,01%
Total do passivo		15	0,06%
Patrimônio líquido	8	25.045	100,00%
Cotas integralizadas		25.620	102,30%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(4)	(0,02%)
Prejuízo do período		(571)	(2,28%)
Total do passivo e patrimônio líquido		25.060	100,06%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

BARI CAPITAL RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n º 54.660.460/0001-75
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Demonstrações do resultados

Período de 06 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto pela quantidade de cotas e resultado líquido por cota)

	Notas	Período de 06/12/2024 a 31/12/2024
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	5.a	(529)
Resultado Líquido Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(529)
Encargos	10	
Taxa de gestão		(20)
Auditoria		(12)
Taxa de administração		(7)
Taxa de escrituração		(2)
Taxa de fiscalização CVM		(1)
Resultado Líquido de Outras Receitas/Despesas		(42)
Resultado Líquido do Período		(571)
Quantidade de cotas		256.200
Resultado Líquido por cota (em reais)		(2,24)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

BARI CAPITAL RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n º 54.660.460/0001-75

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 06 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

		Cotas integralizadas	(-) Custos relacionados à emissão de cotas	Prejuízo do período	Total
06 de dezembro de 2024 (início das atividades)		-	-	-	-
Integralização de cotas	8.i	25.620	-	-	25.620
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	8.ii	-	(4)	-	(4)
Prejuízo do período		-	-	(571)	(571)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		25.620	(4)	(571)	25.045

As notas explicativas da Administraçao são parte integrante das demonstrações financeiras

BARI CAPITAL RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n º 54.660.460/0001-75

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto

Período de 06 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 06/12/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aquisição/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(25.569)
Taxa de gestão	(17)
Taxa de administração	(7)
Taxa de escrituração	(2)
Taxa de fiscalização CVM	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	(25.596)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	25.620
Custos relacionados a emissão de cotas	(4)
Caixa líquido das atividades de financiamento	25.616
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	20
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	20
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	20

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ n º 54.660.460/0001-75
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 06 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Bari Capital Renda fundo de investimento imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 09 de abril de 2024, sob condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 06 de dezembro de 2024.

O Fundo terá por objeto proporcionar rendimentos aos cotistas por meio de investimento em recursos do fundo em ativos que estejam de acordo com a política de investimento aplicável à classe única, observando ainda as características específicas da classe única, nos termos descritos no anexo descritivo e conforme previsto na Resolução CVM 175/22.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Bari Capital Management LTDA ("gestor") e a administração pela Oliveria Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("administradora").

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 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 24 de fevereiro de 2025.

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.

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".

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 31 de dezembro de 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior "*over night*".

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
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 fundos de investimentos imobiliários cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores ("B3") e pelos certificados de recebíveis imobiliários cuja marcação é realizada com base nas negociações dos ativos em mercado secundário.

e) Outros ativos e passivos circulantes 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).

f) Prejuízo) por cota

O prejuízo por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4 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 31 de dezembro de 2024 estão assim representados:

	2024
Disponibilidades	4
Operações compromissadas (i)	16
Total	20

(i) Operações compromissadas

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

	2024
Valor de compra	-
Valor de revenda	5.653
Taxa da operação (% a.d.)	0,05
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LFT

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Títulos privados

Certificados de recebíveis imobiliários
O Fundo tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento 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.

Os ativos são 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.
A apuração do valor justo é de acordo com o manual de marcação a mercado do custodiante, o qual estabelece a variação das taxas de acordo com as curvas de mercado, além da definição de um spread de crédito de cada um dos ativos.

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

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2024	
										Quantidade	Valor de mercado
Barigui Securitizadora S.A.	24K2132148	1° série e 41° emissão	11,25%	IPCA	I,II,III	N/A	N/A	29/11/2024	20/01/2027	25.879	25.040
									Total	25.879	25.040

(*) Garantias:

I	Alienação fiduciária
II	Fundo de despesa
III	Fundo de excesso

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2024
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de Certificado de recebíveis imobiliário	25.569
(-) Resultado com Certificado de recebíveis imobiliários	(529)
Saldo final	25.040

Durante o período de 6 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R$ (529) como resultado de aplicações financeiras em CRI, reconhecido na rubrica "Certificados de recebíveis imobiliários".

6 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.

b) Fatores de Risco

i. Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; a liquidação do Fundo; ou, ainda, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.
O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

ii. Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e 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 desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

iii. Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral 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 aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

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

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo será formado por Classe Única, sendo preservada a possibilidade de constituição de subclasses, na forma do §3º, do artigo 5º, da Resolução CVM 175/22.

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

(i) Integralização, amortização e resgates de cotas

Todo cotista, ao ingressar no fundo, deverá atestar, por escrito, que (i) teve acesso ao inteiro teor deste regulamento, seu anexo descritivo e seu apêndice, e (ii) está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do Termo de Adesão, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 175/22 ("Termo de Adesão").

Em 06 de dezembro de 2024 o fundo integralizou 256.200 cotas no montante de R$ 25.620.

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

Não haverá resgate de Cotas, exceto quando da liquidação da Classe Única. No entanto, o Administrador poderá realizar, conforme orientação do Gestor, amortizações parciais das Cotas, em especial quando ocorrerem eventos de alienação dos ativos da Carteira. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas integralizadas existentes.

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No período findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R$ 4 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido".

(iii) Ambiente de negociação das cotas

As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pelo Administrador.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos períodos de 2024 foram os seguintes:

	2024
Data	Preço de fechamento
31/12/2024	97,76

(iv) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente 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.

	2024
Prejuízo líquido do período	(571)
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	-
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	540
Resultado conforme regime de caixa	(31)
(=) Total de rendimentos distribuídos (i)	-
% Percentual distribuído	0%

(*) No período findo em dezembro de 2024 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

(v) Evolução e rentabilidade

Período findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2024	97,76	-2,24%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Gestão:	Bari Capital Management Ltda
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.

10 Encargos do Fundo

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

	Período de 06/12/2024 a 31/12/2024	
Encargos do Fundo	R$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	20	0,08%
Auditoria	12	0,05%
Taxa de administração	7	0,03%
Taxa de escrituração	2	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	1	0,00%
Total	42	0,17%
Patrimônio Líquido Médio	25.433	

a. Remuneração do Administrador e Gestor

i. Administrador

A Taxa de Administração será devida pelo Fundo ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração de cotas e remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo administrador, conforme previsto no anexo descritivo da classe única.

(i) pelos serviços de Administração, custódia e controladoria do Fundo, o valor correspondente a 0,12% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo até o limite de R$ 150.000, 0,10% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo entre R$ 150.000 e R$ 300.000, acrescido de 0,08% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo que exceder R$ 300.000. A taxa prevista neste item terá o piso de R$ 12 mensais; (ii) acrescido de R$30, que será pago em seis parcelas mensais, a partir da integralização de cotas do Fundo, a título de revisão dos documentos do Fundo e implantação do FII perante os órgãos reguladores; e (iii) pelos serviços de escrituração das cotas, o valor mensal fixo de R$2,5. A Taxa de Administração não compreende a taxa de administração dos fundos de investimento em que a classe única eventualmente investir.

ii. Gestão e perfomance

A taxa de gestão será devida pelo Fundo ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão de carteira da classe única e pela remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Gestor, conforme previsto no anexo descritivo da classe única.

Pelos serviços de gestão da Carteira, será devida pelo Fundo uma taxa de gestão, apurada e paga mensalmente à Gestora, em montante equivalente a 1,12%.

Taxa de Performance: 20% do que exceder o CDI.

11 Atos societários

No período de 06 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não houve atos societários a serem mencionados.

12 Política de divulgação das informações

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

Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 175;

i. 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 175;

ii. 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 175.

iii. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

iv. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e

v. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 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 n° 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 retida 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%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Em adição ao disposto nas notas explicativas nº 10 e 11, no período findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo manteve posições em CRI securitizadas por empresas vinculadas ao mesmo grupo econômico da Gestora:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2024	
			Passivo	Resultado
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	-	7
Oliveira Trust DTVM S.A.	Escrituração	Taxa de escrituração	-	2

Securitizadora	Código Cetip	Quantidade	Valor de mercado
Barigui Securitizadora S.A.	24K2132148	25.879	25.040

15 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.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Brasil 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.

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado, desde a data base até a data de aprovação das demonstrações financeiras.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17