

**Personale I Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ: 14.056.0001/0001-62  
Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras  
em 30 de junho de 2020 e 2019

## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras



## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Aos  
Cotistas e à Administradora do  
Personale I Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
Rio de Janeiro - RJ**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para Opinião**

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

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha, 416/11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 | Fax: 55 21 2261-6806 | [rj@bkr-lopemachado.com.br](mailto:rj@bkr-lopemachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 | Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lopemachado.com.br](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122-3216 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto:bh@bkr-lopemachado.com.br)

Recife - PE | Tels: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 | Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lopemachado.com.br](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

BKR INTERNATIONAL

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Americas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 | Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com)





## Principais assuntos de auditoria

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

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

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

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Testamos a razoabilidade dos critérios, premissas e dados utilizados pelo Fundo para mensurar eventuais perdas por *impairment* da carteira do contas a receber. Obtemos a composição do saldo do contas a receber em 30 de junho de 2020 e recalculamos os saldos vencidos., Considerando que o Fundo registrou provisão para créditos de liquidação duvidosa para o fluxo total dos clientes com parcelas vencidas há mais de 180 (cento e oitenta) dias, deduzindo o custo do imóvel, com a consequência do retorno das unidades para o estoque, indagamos a Administração sobre as premissas adotadas para a constituição da provisão. Adicionalmente, avaliamos as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras, incluídas nas notas explicativas.

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

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





## **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é o Administrador, aquele incumbido pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidade dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.





- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo.
- 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 Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.





**Lopes, Machado**  
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

**B K R**  
International

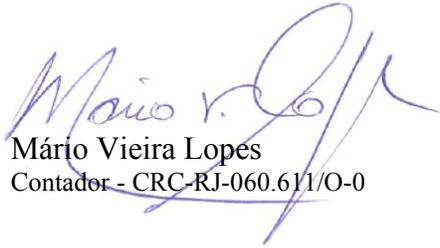
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso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

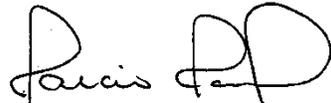
Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2020.



BKR - Lopes, Machado Auditores  
CRC-RJ-2026-O/5

Independent Member of  
**B K R**  
International

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

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

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha, 416/11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 | Fax: 55 21 2261-6806 | [rj@bkr-lopemachado.com.br](mailto:rj@bkr-lopemachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 | Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lopemachado.com.br](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122-3216 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto:bh@bkr-lopemachado.com.br)

Recife - PE | Tels: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 | Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lopemachado.com.br](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

BKR INTERNATIONAL

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Americas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 | Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com)



## Personale I Fundo de Investimento Imobiliários - FII

CNPJ nº 14.056.001/0001-62

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

### Balancos Patrimoniais

#### Exercícios findos em 30 de Junho de 2020 e 2019

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2020		2019	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>15.834</b>	<b>86,33%</b>	<b>17.638</b>	<b>69,63%</b>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	5	2.125	11,59%	854	3,38%
<b>Disponibilidade</b>		<b>5</b>	<b>0,03%</b>	<b>9</b>	<b>0,04%</b>
Conta banco movimento		5	0,03%	9	0,04%
<b>Cotas de fundos de investimento</b>		<b>2.120</b>	<b>11,56%</b>	<b>845</b>	<b>3,34%</b>
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra		2.120	11,56%	845	3,34%
<b>Realização</b>		<b>1.654</b>	<b>9,02%</b>	<b>1.788</b>	<b>7,06%</b>
Contas a receber por vendas de imóveis	6.i	9.015	49,15%	7.740	30,56%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.v	(7.361)	(40,12%)	(5.952)	(23,50%)
<b>Estoques</b>	6.ii	<b>12.048</b>	<b>65,68%</b>	<b>14.990</b>	<b>59,17%</b>
Imóveis acabados		12.048	65,68%	14.990	59,17%
<b>Despesa antecipada</b>		<b>7</b>	<b>0,04%</b>	<b>6</b>	<b>0,02%</b>
Taxa bovespa		6	0,03%	6	0,02%
Valores a receber		1	0,01%	-	-
<b>Não Circulante</b>					
<b>Realizável a longo prazo</b>					
<b>Realização</b>		<b>4.131</b>	<b>22,52%</b>	<b>8.055</b>	<b>31,80%</b>
Contas a receber por vendas de imóveis	6.i	11.220	61,17%	15.492	61,16%
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	6.v	(7.089)	(38,65%)	(7.437)	(29,36%)
<b>Total do ativo</b>		<b>19.965</b>	<b>108,84%</b>	<b>25.693</b>	<b>101,43%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Valores a pagar</b>		<b>1.622</b>	<b>8,84%</b>	<b>361</b>	<b>1,43%</b>
Lucros a distribuir	9.v	1.442	7,86%	202	0,80%
Créditos a identificar		157	0,86%	116	0,46%
Auditoria		20	0,11%	19	0,08%
Taxa de gestão		1	0,01%	1	0,00%
Demais valores		2	0,01%	23	0,09%
<b>Total passivo</b>		<b>1.622</b>	<b>8,84%</b>	<b>361</b>	<b>1,43%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>18.343</b>	<b>100,00%</b>	<b>25.332</b>	<b>100,00%</b>
Cotas subscritas e integralizadas	9	24.359	132,80%	28.159	111,16%
Prejuízos acumulados		(6.016)	(32,80%)	(2.827)	(11,16%)
<b>Total do passivo + patrimônio líquido</b>		<b>19.965</b>	<b>108,84%</b>	<b>25.693</b>	<b>101,43%</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# Personale I Fundo de Investimento Imobiliários - FII

CNPJ nº 14.056.001/0001-62

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

## Demonstrações dos resultados do exercício

### Exercícios findos em 30 de Junho de 2020 e 2019

(Valores em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Composição do resultado do exercício</b>			
<b>Imóveis em estoque</b>		<b>(1.315)</b>	<b>(11.907)</b>
Receita de venda de imóveis	6.ii	3.200	-
Custo dos imóveis vendidos		(2.942)	-
Provisão para perdas no valor recuperável	6.v	(1.061)	(11.406)
Descontos	6.iii	(512)	(355)
<i>Impairment</i>	6.iv	-	(146)
<b>Atualização monetária e juros a receber pela venda de imóveis</b>		<b>1.099</b>	<b>2.077</b>
<b>Despesas com imóveis</b>		<b>(616)</b>	<b>(591)</b>
Condomínios		(333)	(370)
IPTU		(110)	(92)
Consultoria		(53)	(47)
Seguros		(47)	(52)
Comissões		(16)	(11)
Manutenção		(6)	(17)
Outras despesas		(51)	(2)
<b>Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa</b>		<b>67</b>	<b>80</b>
Rendas de cotas de fundo de renda fixa		67	80
<b>Outras receitas</b>	12	<b>6</b>	<b>-</b>
Reversão de provisões operacionais		6	-
<b>Total das receitas</b>		<b>(759)</b>	<b>(10.341)</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>	11	<b>(596)</b>	<b>(407)</b>
Serviços de terceiros		(309)	(100)
Taxa de administração		(222)	(233)
Tributos		(15)	(15)
Outras despesas		(50)	(59)
<b>Total do resultado do exercício</b>		<b>(1.355)</b>	<b>(10.748)</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		51.699.979	51.699.979
<b>Prejuízo líquido por cota - R\$</b>		(0,0026209)	(0,0207892)
<b>Valor patrimonial cota - R\$</b>		0,035480	0,000019

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## Personale I Fundo de Investimento Imobiliários - FII

CNPJ nº 14.056.001/0001-62

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de Junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Totais</u>
<b>Em 30 de junho de 2018</b>	<b>29.459</b>	-	<b>9.177</b>	<b>38.636</b>
Resultado do exercício	-	(10.748)	-	(10.748)
Amortização de cotas	(1.300)	-	-	(1.300)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(1.256)	-	(1.256)
Absorção da reserva de lucros	-	9.177	(9.177)	-
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	<b>28.159</b>	<b>(2.827)</b>	-	<b>25.332</b>
Resultado do exercício	-	(1.355)	-	(1.355)
Amortização de cotas	(3.800)	-	-	(3.800)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(1.834)	-	(1.834)
<b>Em 30 de junho de 2020</b>	<b>24.359</b>	<b>(6.016)</b>	-	<b>18.343</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Personale I Fundo de Investimento Imobiliários -

CNPJ nº 14.056.001/0001-62

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento pela venda de imóveis	6.784	3.009
Pagamento da taxa de administração	(222)	(233)
Juros de ativos financeiros	67	80
Pagamento de tributos	(15)	(15)
Demais recebimentos / pagamentos	(949)	(670)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>5.665</b>	<b>2.171</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de rendimento para cotistas	(594)	(3.668)
Pagamento de amortização de cotas	(3.800)	(1.300)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(4.394)</b>	<b>(4.968)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>1.271</u></b>	<b><u>(2.797)</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	854	3.651
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	2.125	854
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>1.271</u></b>	<b><u>(2.797)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ:14.056.001/0001-62**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **1 - Contexto operacional**

O Personale I Fundo de Investimento Financeiro - FII ("Fundo") foi constituído em 26 de julho de 2011 e iniciou suas operações em 30 de agosto de 2011, com prazo de duração de 10 (dez) anos, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008.

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

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

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

O Fundo é administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador").

O gestor da carteira do Fundo é a Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A ("Gestor").

Os serviços de custódia, escrituração e liquidação das cotas do Fundo são prestados pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A Órama Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S/A, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, presta serviços de consultoria especializada ao Fundo, ("Consultora"), nos termos do contrato de consultoria, firmado com o Fundo e com a interveniência do administrador. Cabe a consultora a realização de serviços de auxílio à gestão do Fundo e atua basicamente em: (i) elaboração de estudos para embasar o gestor na análise, seleção e avaliação de ativos integrantes da carteira do Fundo, (ii) auxiliar o gestor na negociação e formalização de contratos relativo à alienação das unidades imobiliárias do Fundo, (iii) acompanhamento de gestão dos ativos imobiliários do Fundo, assim como os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários do Fundo além de realizar a sua gestão fiscal e financeira, (iv) coordenar junto à construtora e o gerenciador da obra contratados, em nome do Fundo, o atendimento a eventuais fiscalizações das autoridades competentes relacionadas às obras e empreendimento nos quais o Fundo detenha participação.

# **Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ:14.056.001/0001-62**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

A política de gestão de riscos praticada pela administradora do Fundo encontra-se em conformidade com todas as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores e segue as melhores práticas de mercado. Na nota 7, encontram-se detalhados todos os riscos associados ao Fundo.

## **2 - Apresentação das demonstrações financeiras**

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

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 aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2020.

## **3 - Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo *International Accounting Standards e Board* (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. O Fundo não estima impactos significativos em suas Demonstrações Financeiras quando da sua adoção.

## **4 - Principais práticas contábeis**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

# Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

### a. Apuração de resultados

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

### b. Caixa e equivalente de caixa

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

Em 30 de junho de 2020 e 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, nos totais de R\$5 e R\$2.120, respectivamente (2019 R\$9 e R\$845, respectivamente).

### c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

### d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

#### *i. Data de reconhecimento*

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

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

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

**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.

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

# **Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ:14.056.001/0001-62**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

### **e. Permuta de imóveis**

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

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

### **f. Provisão para distrato das unidades vendidas**

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

### **g. Estoque de imóveis**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

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

# Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **h. Contas a receber por venda de imóveis**

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

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

A administração do Fundo verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem perda de valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Em 30 de junho de 2020 não foi identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição. Em 30 de junho de 2019 o valor foi de R\$146.

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

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

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

### **k. Provisão de ativos e passivos contingentes**

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

# Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### I. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, se referem à apuração da provisão do valor recuperável do contas a receber por venda de imóveis (nota 6.v) e do valor realizável líquido das unidades em estoque (nota 6.iv).

### 5 - Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	2020			2019		
	Qtde de cotas	Valor da cota	Saldo R\$	Qtde de cotas	Valor da cota	Saldo R\$
Bradesco Fundo de Investimento Referenciado DI Federal Extra	176.050	12,05	<u>2.120</u>	73.302	11,54	<u>845</u>
			<u>2.120</u>			<u>845</u>

Os investimentos em cotas de fundos são registrados pelo valor de aquisição e atualizados diariamente pelos respectivos valores das cotas, líquidos de imposto de renda retido na fonte, divulgados pelo administrador. O patrimônio do Fundo investido é constituído preponderantemente por títulos públicos federais e possui liquidez imediata (D+0) tanto para aplicações quanto para resgates.

### 6 - Ativos de natureza imobiliária

#### i. Contas a receber

Representa o direito ao recebimento pela venda de unidades dos empreendimentos abaixo:

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

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

	2020	2019
Ativo circulante	9.015	7.740
Ativo não circulante	<u>11.220</u>	<u>15.492</u>
	<u>20.235</u>	<u>23.232</u>

# Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### Movimentação do contas a receber

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>23.232</b>	<b>24.519</b>
Valores recebidos pela venda de imóveis	(6.784)	(3.009)
Correção monetária	1.099	2.077
Descontos	(512)	(355)
Venda de imóveis	3.200	-
<b>Saldo final</b>	<b><u>20.235</u></b>	<b><u>23.232</u></b>

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

Segue demonstrativo abaixo com os valores totais dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

Contas a receber	<u>Reve Leblon</u>	<u>Villaggio Lake</u>	<u>Focus Business Center</u>	<u>Total 2020</u>	<u>Total 2019</u>
(+) Receita apropriada	3.200	13.670	9.562	26.432	24.519
(-) Receita recebida	(3.221)	(2.809)	(754)	(6.784)	(3.009)
(+) Saldo do AVP em 30 de junho	21	330	748	1.099	2.077
(-) Descontos	-	(512)	-	(512)	(355)
(=) Saldo do contas a receber	<u>-</u>	<u>10.679</u>	<u>9.556</u>	<u>20.235</u>	<u>23.232</u>

A expectativa de realização anual das contas a receber em aberto em 30 de junho de 2020 e 2019, estão resumidos a seguir:

	<u>2020</u>			<u>2019</u>		
	<u>Villaggio Lake</u>	<u>Focus Business Center</u>	<u>Total</u>	<u>Villaggio Lake</u>	<u>Focus Business Center</u>	<u>Total</u>
Saldos vencidos	3.535	2.841	6.376	2.896	2.018	4.914
Até junho de 2021	1.366	1.274	2.640	1.681	1.145	2.826
Até junho de 2022	1.342	1.215	2.557	1.680	1.170	2.850
Até junho de 2023	911	1.207	2.118	1.680	1.170	2.850
Demais vencimentos	3.525	3.019	6.544	5.733	4.059	9.792
<b>Total</b>	<b><u>10.679</u></b>	<b><u>9.556</u></b>	<b><u>20.235</u></b>	<b><u>13.670</u></b>	<b><u>9.562</u></b>	<b><u>23.232</u></b>

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020 e 2019, não houve vendas contratadas a apropriar no contas a receber.

# Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### ii. Estoque de imóveis a comercializar

Em 30 de junho de 2020, há 4 unidades não vendidas, das 40 unidades totais do empreendimento "Villaggio Lake", 29 unidades não vendidas, das 114 unidades totais do empreendimento "Focus Business Center" e 1 unidade não vendida do empreendimento "Ed Costa Amalfitana".

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Empreendimento - Edifício Costa - São Paulo SP (a)	2.129	2.129
Empreendimento - Reve Leblon - Rio de Janeiro RJ (b)	-	2.942
Empreendimento - Focus Business Center - Rio de Janeiro RJ (c)	3.913	3.913
Empreendimento Villaggio Lake - Rio de Janeiro RJ (d)	5.788	5.788
Garagens (a)	218	218
	<u><b>12.048</b></u>	<u><b>14.990</b></u>

Movimentação dos estoques:

	<u>Estoques 2020</u>				
	<u>Reve Leblon</u>	<u>Villaggio Lake</u>	<u>Focus Business</u>	<u>Costa Amalfitana</u>	<u>Total 2020</u>
Custo total incorrido	2.942	5.788	3.913	2.347	14.990
Custo dos imóveis vendidos no exercício	(2.942)	-	-	-	(2.942)
<b>Custo das unidades em estoques</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>5.788</b></u>	<u><b>3.913</b></u>	<u><b>2.347</b></u>	<u><b>12.048</b></u>

	<u>Estoques 2019</u>				
	<u>Reve Leblon</u>	<u>Villaggio Lake</u>	<u>Focus Business</u>	<u>Costa Amalfitana</u>	<u>Total 2019</u>
Custo total incorrido	2.942	5.788	4.059	2.347	15.136
Redução do valor recuperável do imóvel	-	-	(146)	-	(146)
<b>Custo das unidades em estoques</b>	<u><b>2.942</b></u>	<u><b>5.788</b></u>	<u><b>3.913</b></u>	<u><b>2.347</b></u>	<u><b>14.990</b></u>

### Descrição dos empreendimentos:

#### **a) Imóvel: Uma unidade no Edifício Costa Amalfitana.**

Endereço: Rua Pascal, 1800, Campo Belo, Ibirapuera – SP

Apartamento com 3 vagas de garagem, sendo 2 simples e 1 tripla, através de uma permuta do apartamento 603, do empreendimento Visconde Albuquerque. Valor contábil do imóvel R\$2.347.

## **Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ:14.056.001/0001-62**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **b) Imóvel: Reve Leblon.**

Endereço: Rua Visconde de Albuquerque nº 552, Leblon, Rio de Janeiro RJ.

Uma unidade no valor de R\$2.942.

No exercício findo em 30 de junho de 2020, o Fundo vendeu o imóvel pelo valor de R\$3.200.

#### **c) Imóvel: Edifício Focus Business Center.**

Endereço: Avenida Geremário Dantas 1.399 e 1401, Jacarepaguá, Rio de Janeiro RJ.

Vinte e nove salas no total de R\$3.913.

#### **d) Imóvel: Empreendimento Villaggio Lake.**

Endereço: Estrada da Barra 345, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro RJ.

Quatro unidades no total de R\$5.788.

### **iii. Descontos concedidos**

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, os valores de descontos concedidos totalizaram R\$512 (R\$355 em 2019).

### **iv. Impairment**

Durante o exercício de 2020, após a análise do administrador, o mesmo verificou que neste exercício o Fundo não teria ajuste por *impairment*, referente a redução do valor recuperável líquido das unidades integrantes da carteira vis-a-vis seus respectivos valores de custo, (R\$146 em R\$2019).

# Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

A provisão para redução do valor recuperável do contas a receber pela venda de imóveis é apurado para os contratos de venda de unidades imobiliárias para as quais existem parcelas vencidas há mais de 180 dias e que não foram pagas, com consequente expectativa de distrato. São desconsideradas na apuração da provisão as unidades que, mesmo tendo parcelas vencidas há mais de 180 dias, tenham tido pagamento de parcelas nos últimos três meses. O valor provisionado corresponde à totalidade da margem de venda dessas unidades imobiliárias, líquido do montante estimado que será cobrado pelo Fundo a título de multa pelo distrato. Em 2019, houve um aumento expressivo na provisão devido a mudança na metodologia aplicada, onde o administrador passou a considerar o arrasto do contrato do cliente, e não somente o valor em aberto, agindo de forma extremamente conservadora, isto ocorreu devido ao elevado número de dias em atraso e esforços para negociação junto aos compradores. Em 2020, não houve aumento expressivo na provisão, foi atualizada seguindo o fluxo de valores em aberto de cada cliente, seguindo a mesma metodologia aplicada no ano anterior.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ativo circulante	(7.525)	(5.952)
Ativo não circulante	(6.925)	(7.437)
	<u>(14.450)</u>	<u>(13.389)</u>

Em 30 de junho de 2020 o montante registrado na rubrica de provisão para perdas é de R\$14.450 (R\$13.389 em 2019).

### vi. Distrato

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019, não ocorreram distrato.

No exercício findo em 30 de junho de 2020, houve um pagamento de ITBI, no valor de R\$51 mil, referente ao imóvel Estrada da Barra, 315 BL2, apartamento 304, valor foi pago pelo Fundo, pois ocorreu um distrato, onde a retomada do imóvel acontecerá no próximo exercício.

## 7 - Gerenciamento e fatores de risco

### a. Gerenciamento

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

# **Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ:14.056.001/0001-62**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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. Risco de liquidez:**

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

#### **II. Riscos de mercado:**

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

#### **III. Risco de crédito:**

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

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

## **8 - Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial (*hedge*), caso em que a exposição será sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

# **Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ:14.056.001/0001-62**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **9 - Patrimônio líquido**

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

#### **a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

##### **(i) Subscrição e integralização**

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

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 51.699.979 cotas (51.699.979 em 2019) totalizando R\$18.343 (R\$25.332 em 2019), integralmente subscritas e integralizadas.

Até o encerramento do exercício em 30 de junho de 2020, não ocorreram novas integralizações.

# Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

A subscrição e a integralização das cotas do Fundo estão compostas como segue:

	<u>Quantidade de cotas</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Total da integralização</u>
<b>1ª emissão de cotas</b>			
Agosto de 2011	30.500.000	1,00	30.500
Setembro de 2011	5.000.000	1,00	5.000
Outubro de 2011	1.200.000	1,00	1.200
	<u>36.700.000</u>		<u>36.700</u>
<b>2ª emissão de cotas</b>			
Fevereiro de 2012	7.499.992	1,35	10.125
Julho de 2012	7.499.987	1,35	10.125
	<u>14.999.979</u>		<u>20.250</u>
<b>Total Geral:</b>	<u><b>51.699.979</b></u>		<u><b>56.950</b></u>

### (ii) Amortização

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

No exercício findo em 30 de junho de 2020 houve amortização de principal o total de valor de R\$3.800 e rendimentos R\$1.834 (em 2019 R\$1.300 de amortização e R\$1.256 de rendimentos).

### (iii) Resgate

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

### (iv) Negociação das cotas

As cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário, ou de forma escritural. A última negociação da cota do Fundo foi realizada no dia 30 de agosto de 2013 no valor de R\$61.295.

# Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

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. A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo está sendo realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado líquido	(1.355)	(10.748)
Receita	(837)	11.939
Despesa	4.100	35
Lucro conforme regime de caixa	1.908	1.226
Total de rendimentos distribuídos no exercício	1.834	1.256
Rendimentos pagos no exercício atual	(594)	(3.668)
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (i)	202	2.614
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	1.442	202
<b>Percentual distribuído</b>	<b>96%</b>	<b>102%</b>

(i) A parcela de R\$ 202, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2019.

(ii) A parcela de R\$1.442, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2020 e algumas parcelas dos exercícios de 2018 e 2019.

### (vi) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercício findo em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
30 de junho de 2020	0,35	(6,83)
30 de junho de 2019	0,49	(29,62)

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

# Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ:14.056.001/0001-62

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

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### 10 - Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### 11 - Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2020		2019	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Consultoria	224	0,90%	7	0,02%
Taxa de administração	222	0,89%	233	0,67%
Taxa de custódia	48	0,19%	45	0,13%
Auditoria	26	0,10%	25	0,07%
Tributária	15	0,06%	15	0,04%
Taxa B3/SELIC	14	0,06%	23	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	11	0,04%	12	0,03%
Bolsa de Valores	10	0,04%	9	0,03%
Cartório	7	0,03%	8	0,02%
Taxa de gestão	6	0,02%	6	0,02%
Advogados	5	0,02%	17	0,05%
Correios	3	0,01%	1	0,00%
Tarifa bancária	3	0,01%	4	0,01%
Taxa ANBIMA	2	0,01%	2	0,01%
<b>Total</b>	<b>596</b>	<b>2,38%</b>	<b>407</b>	<b>1,17%</b>
<b>Patrimônio líquido médio</b>		<b>25.046</b>		<b>34.773</b>

# **Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ:14.056.001/0001-62**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **a. Remuneração do Administrador e do Custodiante**

#### **i. Administrador**

A taxa de administração a ser paga pelo Fundo à Administradora é de 1,5% a.a. (um e meio por cento ao ano), aplicado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente em base de 252 dias por ano e pagamento mensal até o 5º dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços. Entretanto, é garantido à Administradora o valor mensal de R\$18 considerando-se o maior entre os dois valores

#### **ii. Custodiante**

A título de taxa de custódia, controladoria e escrituração e cotas, será cobrado uma remuneração equivalente ao maior valor entre (i) a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços ou; (ii) R\$3,5 (três mil e quinhentos reais), pagos mensalmente, reajustado anualmente pelo IGP-M.

#### **iii. Consultoria**

Pelo exercício das funções de consultoria e administração imobiliário das unidades autônomas integrantes da carteira do Fundo, a consultora receberá, como remuneração deduzida da taxa de administração prevista no artigo 14 do regulamento do Fundo uma parcela equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, a ser paga nas mesmas datas da taxa de administração.

#### **iv. Gestão**

Pelo exercício das funções de gestão da carteira do Fundo, o Gestor receberá, como remuneração deduzida da taxa de administração prevista no artigo 14 do regulamento do Fundo uma parcela equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, a ser paga nas mesmas datas da taxa de administração.

## **12 - Outras despesas/receitas**

O saldo apresentado nas demonstrações dos resultados em 30 de junho de 2020, com a nomenclatura “outras receitas” são referentes a estornos de provisões a pagar, totalizando R\$6.

# **Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ:14.056.001/0001-62**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **13 - Alterações no regulamento**

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

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

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

### **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%.

# **Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ:14.056.001/0001-62**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

**Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

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

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

### **16 - Informações sobre transações com parte relacionada**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no exercício findo em 30 de junho de 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

### **17 - Demandas judiciais**

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

### **18 - Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

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

# **Personale I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ:14.056.001/0001-62**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **19 - Outras informações**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

José Alexandre de Freitas  
Diretor responsável

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