

**Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos
Imobiliários I FII**

CNPJ: 29.267.567/0001-00

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras do período de 12
(início das atividades) dezembro de 2018 a 31 de
dezembro de 2018

Conteúdo

Balanço patrimonial	3
Demonstração do resultado	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração do fluxo de caixa	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras	7-19

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

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

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2018	
		Valores	% PL
<u>Circulante</u>		30.751	100,30%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		2	0,01%
Disponibilidade		2	0,01%
Operações compromissadas	4	660	2,15%
Letras Financeiras do Tesouro		660	2,15%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	30.040	97,98%
Certificados de Recebíveis Imobiliários		30.040	97,98%
Taxa de distribuição a diferir		49	0,16%
Total do ativo		30.751	100,30%
<u>Circulante</u>		91	0,30%
Rendimentos a distribuir		51	0,17%
Taxa de distribuição a pagar	10b	40	0,13%
Total do passivo		91	0,30%
Patrimônio líquido		30.660	100,00%
Cotas integralizadas		30.500	99,48%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(8)	-0,03%
Reservas		-	0,00%
Lucros ou prejuízos acumulados		168	0,55%
Total do passivo e patrimônio líquido		30.751	100,30%

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

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

Demonstração de resultados

No período de 12 dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Período de 12 a 31 de dezembro de 2018
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		199
Rendas Certificados de Recebíveis Imobiliários		199
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		199
Outros ativos financeiros		
Rendas com aplicações em operações compromissadas		38
LTN - Letras do Tesouro Nacional		8
NTN - Notas do Tesouro Nacional		30
Resultado líquido de outros ativos financeiros		38
Outras despesas	10	(18)
Despesas tributárias		(9)
Taxa de administração		(8)
Despesa com taxa de escrituração		(1)
Resultado líquido do exercício		219
Quantidade de cotas		305.000
Resultado líquido por cota (em reais)		0,72

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Integralização de cotas	30.500	-	30.500
Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(8)	-	(8)
Distribuição de resultado	-	(51)	(51)
Lucro líquido do exercício	-	219	219
Em 31 de dezembro 2017	30.492	168	30.660

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

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

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

Demonstração do fluxo de caixa

No período de 12 dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 12 a 31 de dezembro de 2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos em operações compromissadas	38
Compra de CRI	(29.874)
Recebimento juros CRI	33
Pagamento de tributos	(9)
Pagamento de taxa de administração	(8)
Demais recebimentos e pagamentos	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(29.821)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	30.500
Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	(17)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>30.483</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>662</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>662</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>662</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

No período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

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

O Fundo é destinado a investidores profissionais nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 539/13. É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo VIII do regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em ativos imobiliários, (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários e outros ativos que comporão a carteira do Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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.

3 Principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Apuração de resultados

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

• Mensuração dos ativos financeiros (CPC 48)

(i) A vencer são mensurados pelo critério de custo amortizado, através do seu valor de aquisição, e acrescidos de juros calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério *pro rata-temporis*. A taxa interna de retorno foi calculada com base no valor de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimento dos direitos creditórios.

(ii) Sem data de vencimento são mensurados a valor justo por meio do resultado, através de dados observáveis e passíveis de verificação.

(iii) Vencidos são mensurados a valor justo por meio de resultado, com base expectativa de recebimento.

c. Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Rendas de operações compromissadas”.

d. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

No período de 12 a 31 de dezembro de 2018, o saldo de caixa e equivalente de caixa é representado pelas contas disponibilidades e operações compromissadas no montante de R\$ 662.

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

f. 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.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Operações compromissadas

			2018
	Qtde	Valor de mercado	Vencimento
Letras Financeiras do Tesouro	67	660	01/09/2022
Total	<u>67</u>	<u>660</u>	

5 Ativos de natureza imobiliária - Aplicações financeira

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

No período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

O único Certificados de Recebíveis Imobiliários adquiridos pelo Fundo até a presente data, tem como cedente a Barigui Companhia Hipotecária. As características do papel e do seu emissor e garantias atreladas para cada uma da operação está apresentada abaixo:

Código	Emissor	Nº da emissão	Nº da série	Taxa de juros	Indexador	Garantia*	Rating	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor	Classificação contábil
18L1111524	BARIGUI SECURITIZ ADORA S.A.	1	65	10,13%	IGP-M	1;3;4	N/A	19/12/2018	10/08/2033	2.987	30.040	Mantidos para negociação

*Garantias nos termos da tabela acima:

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Aval, nos termos da CCB;
3. Fundo de Reserva;
4. Alienação Fiduciária dos imóveis
5. Alienação Fiduciária de cotas de SPE
6. Fiança
7. Créditos imobiliários oriundos das CCBs
8. Créditos imobiliários cedidos
9. Créditos decorrentes do Instrumento particular de contrato atípico

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Riscos macroeconômicos e regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

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

Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

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

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos: O administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7 Instrumentos financeiros derivativos

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

8 Patrimônio líquido

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

a. Emissão

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000 (cem milhões de reais), as quais deverão ser subscritas até o final do período de distribuição, devendo ser subscritas cotas observado o montante mínimo de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais).

No período e de 12 a 31 de dezembro de 2018, emitiram 305.000 cotas no montante de R\$ 30.500.

b. Amortização

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não houve amortização de cotas.

c. Resgate

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

d. Negociação das cotas

O Fundo mantém suas cotas admitidas na forma escritural e nominal.

e. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 31 de dezembro de 2018.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Período de 12 a 31 de dezembro de 2018
Resultado contábil	219
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(175)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	9
Resultado conforme regime de caixa	53
Valor distribuído (*)	51
% Percentual distribuído	96%

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Período/Exercício findo	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
Período de 12 a 31 de dezembro de 2018	100,525139	30.656	0,6917%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Período de 12 a 31 de dezembro de 2018	
	Valores em R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas		
Despesas tributárias	9	0,00
Taxa de administração	8	0,00
Despesa com taxa de escrituração	1	0,00
Total	18	0,00
Patrimônio Líquido Médio		49.974

a. Remuneração do administrador e do custodiante

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

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

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

Remuneração mínima

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- i. R\$ 12 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o patrimônio líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais), o que ocorrer primeiro;
- ii. R\$ 16.7 (dezesseis mil e setecentos reais), durante os 07 (sete) meses imediatamente subsequentes ao término do período inicial de 09 (nove) meses, conforme descrito no item “i”, acima, ou durante o período em que o patrimônio líquido corresponda ao volume entre R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais) e R\$ 100.000 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro;
- iii. R\$ 20 (vinte mil reais) após a transição da faixa anterior do valor mínimo mensal estabelecido no item (ii) acima, ou seja, após os primeiros 16 (dezesseis) meses de funcionamento do Fundo, ou caso o patrimônio líquido do Fundo ultrapasse o montante de R\$ 100.000 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro.

No período de 12 a 31 de dezembro de 2018, houve despesa com taxa de administração no montante de R\$ 8.

b. Despesa com distribuição de cotas do Fundo

O coordenador líder, contratado pelo administrador do Fundo, compromete-se a distribuir cotas do Fundo, sob regime de melhores esforços de colocação. O prazo máximo de colocação das cotas será de 180 (cento e oitenta dias), a contar do dia 11 de dezembro de 2018, podendo tal prazo ser prorrogado mediante acordo entre as partes e o interveniente anuente.

Será devido ao coordenador líder, a título de honorários pela distribuição das cotas do Fundo o valor de R\$ 57 pagos em duas parcelas pelo Fundo, a primeira no valor de R\$ 17 na data em que ocorrer a primeira integralização de cotas e a segunda no valor de R\$ 40 no último dia útil de fevereiro de 2019, nesses valores estão acrescidos os tributos incidentes.

11 Atos societários

Em assembleia geral de cotistas realizada 18 de dezembro de 2018, presentes todos os cotistas do Fundo, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), deliberar sobre:

- i. aprovação de ato que caracteriza conflito de interesse entre o Fundo e o gestor, qual seja, a aquisição, pelo Fundo, de 2.987 (duas mil, novecentas e oitenta e sete) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. (“CRI”), sociedade securitizadora inscrita no CNPJ n.º 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, n.º 46, cj. 113 (“Securitizadora”), sociedade do mesmo grupo econômico do gestor, conforme proposta apresentada pelo gestor aos cotistas;

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- ii. a possibilidade de registro das cotas do Fundo para negociação, no mercado primário, em ambiente de bolsa de valores;
- iii. a alteração da forma de apuração do preço de integralização das cotas na hipótese de aprovação do item (ii) acima;
- iv. a renúncia ou não, pelo gestor do Fundo: da taxa de performance e parte da taxa de administração do Fundo, relativo a parcela da taxa de gestão.

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

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 nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Houve aprovação na assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de dezembro de 2018, a aprovação de ato que caracteriza conflito de interesse entre o Fundo e o Gestor, qual seja, a aquisição, pelo Fundo, de 2.987 (duas mil, novecentas e oitenta e sete) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. (“CRI”), sociedade securitizadora inscrita no CNPJ nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, cj. 113 (“Securitizadora”), sociedade do mesmo grupo econômico do gestor, conforme proposta apresentada pelo gestor aos Cotistas, bem como os serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 26 a 31 de dezembro de 2018, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

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 Eventos subsequentes

No período de 14 e 15 de fevereiro de 2019, foram emitidas 227.951 novas cotas no montante de R\$ 22.829.106,54.

Em assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de fevereiro de 2019, aprovação de ato que caracteriza conflito de interesse entre o Fundo e o gestor, qual seja, a aquisição, pelo Fundo de 2.430 (duas mil, quatrocentas e trinta) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 68ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. (“CRI”), sociedade securitizadora inscrita no CNPJ nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, cj. 113 (“Securitizadora”), sociedade do mesmo grupo econômico do gestor, conforme proposta apresentada pelo gestor aos Cotistas, no valor total de R\$ 24.303.830,20.

**Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários
FII**

CNPJ 29.267.567/0001-00

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 12 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi

Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre Costa de Freitas

Diretor responsável

CPF 008.991.207-17