

# Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII

**CNPJ nº 29.267.567/0001-00**

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018	9

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII**  
**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
**CNPJ nº 36.113.876/0001-91)**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

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

## Títulos e valores mobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6-b-ii, “Certificado de Recebíveis Imobiliário”)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que estão avaliadas ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo desses investimentos é de R\$ 118.591 mil, o que equivale a 52,59% de seu patrimônio líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência e a valorização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo amostral dos ativos com base nos termos de securitização; **(iii)** verificação dos contratos de securitização devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no período; e **(vi)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

## Investimento em cotas de fundo de investimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 6-a – Cotas de fundo de investimento imobiliário)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui R\$ 29.936 mil, o que equivale a 13,28% de seu Patrimônio Líquido investido em Cotas de Fundos de Investimento. Dessa forma, em nosso julgamento a mensuração do valor justo e a existência desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência da totalidade dos ativos por meio de extrato de custódia; **(iii)** análise do valor justo do ativo com base em informações externas (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão) na data base do Fundo; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII**

 CNPJ nº 29.267.567/0001-00  
 Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
 CNPJ nº 36.113.876/0001-91

**Balço Patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

Nota	2019		2018	
	Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>	<b>78.818</b>	<b>91,04%</b>	<b>30.702</b>	<b>100,30%</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>57.767</b>	<b>25,62%</b>	<b>662</b>	<b>2,16%</b>
Disponibilidade	38	0,02%	2	0,01%
Bradesco	38	0,02%	2	0,01%
<b>Operações compromissadas</b>	<b>57.729</b>	<b>25,60%</b>	<b>660</b>	<b>2,15%</b>
Letras financeiras do tesouro	-	-	660	2,15%
Letras do tesouro nacional	57.729	25,60%	-	-
<b>Certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>21.051</b>	<b>9,34%</b>	<b>30.040</b>	<b>97,98%</b>
Certificado de recebíveis imobiliários	21.051	9,34%	30.040	97,98%
<b>Não circulante</b>	<b>147.500</b>	<b>65,42%</b>	<b>49</b>	<b>0,00%</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>147.500</b>	<b>65,42%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	29.936	13,28%	-	-
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	29.936	13,28%	-	-
<b>Certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>97.540</b>	<b>43,26%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Certificado de recebíveis imobiliários	97.540	43,26%	0	0,00%
<b>Letras de crédito imobiliário</b>	<b>20.024</b>	<b>8,88%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Taxa de distribuição a diferir	-	-	49	0,16%
<b>Total do ativo</b>	<b>226.318</b>	<b>91,04%</b>	<b>30.751</b>	<b>100,30%</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Valores a pagar</b>	<b>825</b>	<b>0,37%</b>	<b>91</b>	<b>0,30%</b>
Lucros a distribuir	804	0,36%	51	0,17%
Outros valores a pagar	19	0,01%	-	-
Taxa B3/SELIC	2	-	-	-
Taxa de distribuição a pagar	-	-	40	0,13%
<b>Total passivo</b>	<b>825</b>	<b>0,37%</b>	<b>91</b>	<b>0,30%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>225.493</b>	<b>100,00%</b>	<b>30.660</b>	<b>100,00%</b>
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(146)	(0,06%)	(8)	(0,03%)
Cotas integralizadas	223.485	99,11%	30.500	99,48%
Lucros ou prejuízos acumulados	2.154	0,96%	168	0,55%
<b>Total do passivo + patrimônio líquido</b>	<b>226.318</b>	<b>100,37%</b>	<b>30.751</b>	<b>100,30%</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIARIOS I FII**

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

**Demonstração dos resultados do exercício/período**

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

	Nota	2019	Período de 12 a 31 de dezembro de 2018 (início das atividades)
<b>Composição do resultado do exercício/período</b>			
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>11.135</b>	<b>199</b>
<b>Certificado de recebíveis imobiliários - CRI</b>	<b>6.b</b>	<b>8.486</b>	<b>199</b>
Rendas certificados de recebíveis imobiliários		29.544	199
Prejuízo com certificados de recebíveis imobiliários		(21.058)	-
<b>Letras de certificado imobiliário - LCI</b>	<b>6.b</b>	<b>104</b>	<b>-</b>
Letras de crédito imobiliário		104	-
<b>Cotas de fundo de investimentos imobiliários</b>	<b>6.a</b>	<b>2.545</b>	<b>-</b>
Cotas de renda fixa		9.288	-
Cotas de renda fixa		(6.779)	-
Cotas de fundo de investimentos imobiliários - Juros		36	-
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>904</b>	<b>38</b>
<b>Rendas com aplicações em operações compromissadas</b>		<b>904</b>	<b>38</b>
LFT - Letras Financeiras do Tesouro		103	-
LTN - Letras do Tesouro Nacional		148	8
NTN - Notas do Tesouro Nacional		653	30
<b>Demais despesas</b>			
<b>Outras despesas</b>	<b>11</b>	<b>(1.884)</b>	<b>(18)</b>
Taxa de Administração		(785)	(8)
Taxa de performance		(455)	-
Tributos		(203)	(9)
Taxa de gestão		(178)	-
Advogados		(145)	-
Bolsa de valores		(36)	-
B3/SELIC		(33)	-
Taxa de fiscalização CVM		(14)	-
Taxa de escrituração		(9)	(1)
Demais despesas		(26)	0
<b>Total do resultado do exercício/período</b>		<b>10.155</b>	<b>219</b>
Quantidade de cotas		<b>2.234.191</b>	<b>305.000</b>
<b>Resultado líquido por cotas (em reais)</b>		<b>4,55</b>	<b>0,72</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

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

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Reservas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Integralização de cotas	30.500	-	-	30.500
Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(8)	-	-	(8)
Amortização de cotas	-	-	-	-
Distribuição de resultado	-	-	(51)	(51)
Lucro líquido do exercício	-	-	219	219
Reserva de lucro	-	168	(168)	-
<b>Em 31 de dezembro 2018</b>	<b>30.492</b>	<b>168</b>	<b>-</b>	<b>30.660</b>
Integralização de cotas	192.985	-	-	192.985
Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(138)	-	-	(138)
Amortização de cotas	-	-	-	-
Distribuição de resultado	-	-	(8.169)	(8.169)
Lucro líquido do exercício	-	-	10.155	10.155
Reserva de lucro	-	1.986	(1.986)	-
<b>Em 31 de dezembro 2019</b>	<b>223.339</b>	<b>2.154</b>	<b>-</b>	<b>225.493</b>

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 S.A.

## Demonstração do fluxo de caixa Direto

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>2019</b>	<b>Período de 12 a 31 de dezembro de 2018</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Aquisição de CRI	(104.706)	(29.874)
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário	(27.427)	-
Recebimento juros CRI	24.641	33
Aquisição de LCI	(20.000)	-
Rendimentos em operações compromissadas	904	38
Pagamento de taxa de administração	(785)	(8)
Pagamento de taxa de performance	(455)	-
Pagamento de tributos	(203)	(9)
Pagamento de taxa de gestão	(178)	-
Pagamento de despesa com advogados	(145)	-
Recebimento juros LCI	80	-
Pagamento de taxa CETIP/SELIC	(31)	-
Recebimento de juros de cotas de fundo de investimento imobiliário	36	-
Pagamento de despesa com bolsa de valores	(36)	-
Pagamento de taxa fiscalização CVM	(14)	-
Demais pagamentos	(16)	(1)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(128.335)</b>	<b>(29.821)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas	192.985	30.500
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.416)	-
Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	(129)	(17)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>185.440</b>	<b>30.483</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>57.105</b>	<b>662</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	662	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	57.767	662
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>57.105</b>	<b>662</b>

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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 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 exclusivamente a investidores profissionais nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 539/13.

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

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

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

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

### **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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de março de 2020.

# **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **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. Desta forma, o fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta 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.

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 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas, nos totais de R\$ 38 e R\$ 57.729, respectivamente (2018 R\$ 2 e R\$ 660 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.

# **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

**Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento imobiliário.

**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 certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliários.

### **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).

### **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.

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## **5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

### **Operações compromissadas**

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Valor de compra	57.729	660
Valor de revenda	57.738	660
Taxa da operação	3,24	4,85
Qtde de dias (over)	1	1
Garantia	LTN	LFT

## **6 Ativos de natureza imobiliária - Aplicações financeira**

### **a. Cotas de fundo de investimento imobiliário**

#### **i. Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário**

##### **BTG Pactual**

---

	<u>2019</u>
Quantidade de cotas	2.238
Valor da cota	104,95
Valor de mercado	235
Quantidade detida	2.238
Quantidade emitida	2.443.535
% Quantidade emitida	0,09%
Vencimento	Sem vencimento

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de fevereiro de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento e o início de suas atividades em 21 de março de 2018.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, built to suit, debêntures, dentre outros ("AtivosAlvo"), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes no regulamento.

A data de aplicação no Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário ("Fundo"), foi em 27/11/2019. Não houve modificação no relatório do auditor em 31/12/2019.

## ii. Kinea Rendimentos Imobiliário

### Kinea Rendimentos Imobiliário

	<u>2019</u>
Quantidade de cotas	85.246
Valor da cota	105,75
Valor de mercado	9.015
Quantidade detida	85.246
Quantidade emitida	39.097.087
% Quantidade emitida	0,22%
Vencimento	Sem vencimento

A administração do KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 16.706.958/0001-32 ("FUNDO") será exercida pela INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 2.528, de 29 de julho de 1993 ("ADMINISTRADOR"), ou quem venha a substituí-la.

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O FUNDO receberá recursos de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e entidades de previdência complementar, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) n.º 3.792, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do FUNDO e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

A data de aplicação no KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”), foi em 25/11/2019. Não houve modificação no relatório do auditor em 30/06/2019.

### **iii. Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

#### **Kinea Índices de Preços Fundo de Investimentos Imobiliário**

	<b>2019</b>
Quantidade de cotas	47.223
Valor da cota	117,80
Valor de mercado	5.563
Quantidade detida	47.223
Quantidade emitida	32.801.764
% Quantidade emitida	0,14%
Vencimento	Sem vencimento

O Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 16 de maio de 2016, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 16 de setembro de 2016. É destinado a receber recursos de investidores qualificados, conforme definidos em regulamentação específica, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cuja política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e tem por objetivo, nos termos de seu Regulamento, investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e Letras de Crédito Imobiliários (“LCI”). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da Gestora.

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A data de aplicação no Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), foi em 22/11/2019. Não houve modificação no relatório do auditor em 31/06/2019.

#### **iv.Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis - FII**

##### **Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários**

---

	<b>2019</b>
Quantidade de cotas	58.000
Valor da cota	109,00
Valor de mercado	6.322
Quantidade detida	58.000
Quantidade emitida	5.462.000
% Quantidade emitida	1,06%
Vencimento	Sem vencimento

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII, designado neste regulamento como FUNDO, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O FUNDO é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Público Alvo”).

O objetivo do FUNDO é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“LH”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”).

# **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A data de aplicação no FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII ("Fundo"), foi em 10/12/2019.

### **v. Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

#### **Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário**

---

	<b>2019</b>
Quantidade de cotas	550.964
Valor da cota	14,12
Valor de mercado	7.780
Quantidade detida	550.964
Quantidade emitida	75.381.215
% Quantidade emitida	0,73%
Vencimento	Sem vencimento

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

O Fundo possui gestão ativa e a sua Política de Investimentos busca proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas e a obtenção de renda aos seus Cotistas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir e auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

A data de aplicação no Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), foi em 13/12/2019. Não houve modificação no relatório do auditor em 31/12/2018.

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### **vi. Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

##### **Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário**

	<b>2019</b>
Quantidade de cotas	7.111
Valor da cota	118,00
Valor de mercado	839
Quantidade detida	7.111
Quantidade emitida	1.919.995
% Quantidade emitida	0,37%
Vencimento	Sem vencimento

O Ourinvest Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Fundo) foi constituído em 30 de novembro de 2016 e iniciou suas atividades em 17 de janeiro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em ativos alvo e em ativos de liquidez, buscando proporcionar aos cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior a rentabilidade alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos ativos alvo e dos ativos de liquidez.

A data de aplicação no Ourinvest Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), foi em 25/11/2019. Não houve modificação no relatório do auditor em 30/06/2019.

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### **vii.Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

##### **Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário**

	<b>2019</b>
Quantidade de cotas	1.500
Valor da cota	121,67
Valor de mercado	182
Quantidade detida	1.500
Quantidade emitida	4.506.414
% Quantidade emitida	0,03%
Vencimento	Sem vencimento

O Valora RE III Fundo de investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de março de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 27 de julho de 2018.

O objetivo do fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos descrita no regulamento; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos descrita no regulamento.

A data de aplicação no Valora RE III Fundo de investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), foi em 26/11/2019. Não houve modificação no relatório do auditor em 31/06/2019.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo - reconheceu o montante de R\$2.545 como resultado de cotas de fundo de investimento imobiliário, demonstrado na rubrica "Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários".

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação das cotas de fundo de investimento imobiliário:

	<u>2019</u>
<b>Saldo inicial</b>	-
(+) Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário	27.427
(-) Recebimento de juros de cotas de investimento imobiliário	(36)
(+) Rendas de cotas de fundo de investimento imobiliário	2.545
<b>Saldo final</b>	<b>29.936</b>

## **b. Títulos privados (CRI, LCI)**

### **i. Letras de Crédito Imobiliárias**

O Fundo possui uma Letras de crédito imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

<u>Codico cetip</u>	<u>Emissor</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor</u>	<u>Remuneração</u>	<u>Vencimento</u>
19K00284644	ABC BRASIL	20.000	20.024	98% CDI	19 de maio de 2020

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo - reconheceu o montante de R\$104 como resultado de letras de crédito imobiliário, demonstrado na rubrica “Letras de certificado imobiliários - LCI”.

Segue abaixo a movimentação das letras de crédito imobiliário:

	<u>2019</u>
<b>Saldo inicial</b>	-
(+) Aquisição de letras de crédito imobiliário	20.000
(-) Recebimento de juros de letras de crédito imobiliário	(80)
(+) Rendas de letras de créditos imobiliário	104
<b>Saldo final</b>	<b>20.024</b>

# **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **ii. Certificado de Recebíveis Imobiliário**

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

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

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Código cetip	Securitizadora	Características	Taxa de juros	Índice	Garantia*	Coobrigação	Rating	Emissão	Vencimento	2019		2018	
										Quantidade	custo amortizado	Quantidade	custo amortizado
16H0268853	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	1ª emissão da série 119ª lastreadas pela CCI	7,63	IPCA	5	N/A	N/A	17/08/2016	17/03/2027	3.050	2.985	-	-
17E0851336	HABITASEC SECURITIZADORA S/A	1ª emissão da série 84ª lastreadas pela CCI	1,8	DI	4,6	N/A	A+	16/05/2017	17/05/2021	10.300	2.033	-	-
18L1111524	BARI SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão da série 65ª lastreadas pela CCI	10,12	IGP-M	4,3	N/A	N/A	19/12/2018	10/08/2033	3.251	24.642	2.987	30.040
19B0146195	BARI SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão da série 68ª lastreadas pela CCI	11,86	IGP-M	4,3	N/A	N/A	18/02/2019	10/08/2033	2.430	18.751	-	-
19E0017938	BARI SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão da série 69ª lastreadas pela CCI	9,44	IPCA	4,3	N/A	N/A	10/05/2019	10/01/2034	1.714	15.472	-	-
19F0211836	TRUE SECURITIZADORA S/A	1ª emissão da série 211ª lastreadas pela CCI	3,25	DI	4,5	N/A	A-	10/06/2019	18/06/2031	29	2.907	-	-
19H0263644	BARI SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão da série 71ª lastreadas pela CCI	9,86	IGP-M	4,3	N/A	N/A	27/08/2019	12/04/2038	20.934	19.589	-	-
19L0034909	BARI SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão da série 74ª lastreadas pela CCI	8,86	IGP-M	4,3	N/A	N/A	23/12/2019	13/10/2038	2.009	20.186	-	-
19L0840477	BARI SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão da série 75ª lastreadas pela CCI	4,8	IPCA	4,2	N/A	N/A	23/12/2019	12/01/2030	12.000	12.026	-	-
<b>Total</b>										<b>118.591</b>		<b>30.040</b>	

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

\*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
- Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>30.040</b>	-
(+) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	104.706	29.874
(-) Recebimento de amortização e juros - CRI	(24.641)	(33)
(+) Renda com certificado de recebíveis imobiliários - CRI	8.486	199
<b>Saldo final</b>	<b>118.591</b>	<b>30.040</b>

## 7 Gerenciamento e fatores de riscos

### a. Gerenciamento

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

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

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

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

**CNPJ 29.267.567/0001-00**

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **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 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

# **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

## **8 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.

## **9 Patrimônio líquido**

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

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

**CNPJ 29.267.567/0001-00**

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **a. Subscrição e integralização**

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).

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo emitiu 1.929.191 cotas no montante de R\$ 192.985 (Em 2018, 305.000 cotas no montante de R\$ 30.500).

Os custos da oferta foram de R\$ 65mil (assessor legal), e R\$ 70mil (coordenador líder). Adicionados de R\$ 18.973,14 referente as despesas de distribuição da B3.

### **b. Amortização**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### d. Negociação das cotas

As cotas são negociadas em mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, e no exercício foram negociadas aos preços médios efetivos em reais, conforme demonstrado abaixo:

2019		
Data	Preço médio	Preço de fechamento
30/08/2019	115,49	115,49
30/09/2019	111,88	111,01
31/10/2019	111,14	111,00
29/11/2019	110,36	110,20
31/12/2019	110,11	109,90

### 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 2019.

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.

	2019	Período de 12 a 31 de dezembro de 2018
<b>Resultado contábil</b>	<b>10.155</b>	<b>219</b>
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(2.128)	(175)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	480	9
<b>Resultado conforme regime de caixa</b>	<b>8.507</b>	<b>53</b>
Valor distribuído no exercício atual	7.416	-
Valor distribuído no exercício relativo ao exercício anterior (iii)	51	-
Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (ii)	804	51
<b>Total de rendimentos distribuídos (i)</b>	<b>8.169</b>	<b>51</b>
<b>% Percentual distribuído</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo Administrador.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

- (ii) A parcela de R\$ 804 liquidada em 22 de janeiro de 2020, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.
- (iii) A parcela de R\$ 51 liquidada em 22 de janeiro de 2019, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

### f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Período/Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Dezembro de 2019	100,927975	11,79%
Período de 12 a 31 de dezembro de 2018	100,525139	0,69%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## 10 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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### 11 Encargos do fundo

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

Despesas administrativas	2019		Período de 12 a 31 de dezembro de 2018	
	Valores em R\$	% sobre o PL médio	Valores em R\$	% sobre o PL médio
Taxa de Administração	785	0,01	8	0,00
Taxa de performance	455	0,01	-	0,00
Tributos	203	0,00	9	0,00
Taxa de gestão	178	0,00	-	0,00
Advogados	145	0,00	-	0,00
Bolsa de valores	36	0,00	-	0,00
CETIP/SELIC	33	0,00	-	0,00
Auditoria externa	19	0,00	-	0,00
Taxa de fiscalização CVM	14	0,00	-	0,00
Taxa de escrituração	9	0,00	1	0,00
Cartório	4	0,00	-	0,00
Demais despesas	3	0,00	-	0,00
<b>Total</b>	<b>1.884</b>	<b>0,02</b>	<b>18</b>	<b>0,00</b>
<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>86.628</b>		<b>49.974</b>	

#### 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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

### Remuneração mínima

- i. R\$ 12 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o patrimônio líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000 (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.

### b. Taxa de performance

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

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

onde,

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

onde,

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

### **Valor Contábil Ajustado CRI**

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

onde,

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

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

### **Fator Desconto Individual CRI**

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

onde,

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

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

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) atraso até 30 dias: 0%;
b) atraso entre 31 e 60 dias: 5%;
c) atraso entre 61 e 90 dias: 15%;
d) atraso entre 91 e 120 dias: 25%;
e) atraso entre 121 e 150 dias: 40%;
f) atraso entre 151 e 180 dias: 55%;
g) atraso entre 181 e 240 dias: 70%;
h) atraso entre 241 e 300 dias: 85%;
i) atraso superior a 300 dias: 100

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

I) LTV de até 40%: 5%;
II) LTV maior que 40%: 25%.

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

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

onde,

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

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

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

### c. 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.

No dia 22 de novembro de 2019 o Fundo reconheceu o valor de R\$89 (19 comissão da B3 e R\$70 comissão do coordenador líder Órama) referente a custo de emissão de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo reconheceu o valor de R\$138 referente a custo de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custo diretamente relacionados a emissão de cotas” na “Demonstração das mutações do patrimônio líquido”. (2018 R\$8)

## 12 Atos societários

Em ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 15 de fevereiro de 2019, foi deliberado:

- (i) 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 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.

Em ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 06 de maio de 2019, foi deliberado:

- (i) A adaptação da metodologia de cálculo do termo definido “loan-to-value”;
- (ii) A alteração do benchmark do Fundo;
- (iii) A inserção de parâmetros para o cálculo da taxa de performance do Fundo, como:
  - a. Período de apuração e data de pagamento,
  - b. Inserção do mecanismo de linha d’água ne metodologia de apuração da taxa.

# **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- c. Estabelecimento exato do primeiro período de apuração da taxa
- (iv) A alteração do limite de concentração geográfica do capital comprometido fundo em municípios do interior das regiões Norte e Nordeste do Brasil;
- (v) A aprovação de novas emissões de cotas de Fundo, subsequente ao término da 1ª emissão, independente de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas, mediante critérios estabelecidos.

Em ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 08 de maio de 2019, foi deliberado:

- (i) Aprovação de ato que caracteriza conflito de interesse entre o Fundo e o gestor, qual seja, a aquisição pelo Fundo, de 1.714 (um mil setecentos e quatorze) unidades de certificados de recebíveis imobiliários da 68ª série da 1ª emissão da Barigui Securitizadora S.A (“CRI”), sociedade 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.

Em ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 14 de maio de 2019, foi deliberado:

Em conformidade com o disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08, a autorização para negociação de ativos junto a parte relacionadas ao gestor ou ao Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I – FII (“Fundo”), em razão de potencial conflito de interesses, desde que respeitados critérios pré-estabelecidos, em especial a aquisição de:

- a. Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”) de emissão de securitizadora que seja parte ligada ao administrador ou gestor;
- b. CRI cuja distribuição tenha sido realizada pelo administrador, gestor ou partes a eles ligadas;
- c. CRI cujo agente fiduciário seja parte ligada ao administrador.

Em ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 06 de agosto de 2019, foi deliberado:

- (i) A alteração do regulamento do Fundo de acordo com a minuta apresentada aos cotistas presentes, com marcas de revisão em relação ao regulamento vigente.

## **13 Política de divulgação das informações**

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

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

# **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 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.

## **14 Informações tributárias**

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

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

# **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou /pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **16 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

### **17 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.

# **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 12 de dezembro de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **18 Eventos subsequentes**

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 a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, 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.

\* \* \*

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

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17