

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest (Fundo), administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações para exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução nº 516/11 da 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2020. 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.

Propriedades para investimento

O Fundo tem por objeto a aquisição e a gestão patrimonial de bens imóveis de natureza comercial destinados à locação de longo prazo, podendo, inclusive, vendê-los, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento. O objetivo fundamental do fundo é a obtenção de renda oriunda dos aluguéis e demais receitas dos imóveis integrantes da carteira do fundo.

Realizamos testes de movimentação, custódia e valorização das propriedades para investimento (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro do respectivo resultado operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº6; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Desa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, pela avaliação da capacidade de o 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 suas operações.

Responsabilidades 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração 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.

Rio de Janeiro, 03 de março de 2021.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ nº 06.175.262/0001-73

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanco patrimonial

Em 31 dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2020		2019	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		1.036	2,05%	1.017	2,12%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		675	1,34%	669	1,40%
Disponibilidade		5	0,01%	3	0,01%
Banco Bradesco		5	0,01%	3	0,01%
Cotas de fundos de investimento	4	670	1,33%	666	1,39%
Itaú Soberano Ref DI		670	1,33%	666	1,39%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		50.196	99,50%	47.619	99,42%
Realização	5.vi	361	0,72%	348	0,72%
Contas a receber de alugueis		361	0,72%	348	0,72%
Não circulante		49.835	98,78%	47.271	98,70%
Propriedade para investimento	5	49.835	98,78%	47.271	98,70%
Imóveis acabados		49.835	98,78%	47.271	98,70%
Total do ativo		50.871	100,84%	48.288	100,82%
Passivo					
Circulante		423	0,84%	395	0,82%
Lucros a distribuir		388	0,77%	360	0,75%
Auditoria a pagar		19	0,04%	19	0,04%
Taxa de administração a pagar		11	0,02%	11	0,02%
Taxa de controladoria a pagar		1	0,00%	1	0,00%
Taxa de escrituração		4	0,01%	4	0,01%
Total do passivo		423	0,84%	395	0,82%
Patrimônio líquido		50.448	100,00%	47.893	100,00%
Cotas integralizadas		23.600	46,78%	23.600	49,28%
Lucros ou prejuízos acumulados		26.848	53,22%	24.293	50,72%
Total do passivo e patrimônio líquido		50.871	100,84%	48.288	100,82%

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ nº 06.175.262/0001-73

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração de resultados

Exercícios findos em dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Propriedades para investimento			
Rendas com aluguéis		4.522	5.210
Ajuste ao valor justo	5.iv	2.564	4.229
Despesas com imóveis	5.v	(8)	(78)
Resultado líquido de propriedades para investimento		7.078	9.361
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa		17	43
Total das receitas		7.095	9.404
Outras despesas	10	(308)	(299)
Taxa de administração		(161)	(223)
Taxa de escrituração		(73)	-
Auditoria externa		(19)	(19)
Taxa de controladoria		(18)	-
Taxa de fiscalização CVM		(15)	
Bolsa de valores		(10)	(29)
Taxa ANBIMA		(3)	-
Tributárias		(4)	(9)
Outras despesas		(5)	(19)
Resultado líquido do exercício		6.787	9.105
Quantidade de cotas		236.000,00	236.000,00
Resultado líquido por cota (em reais)		28,76	38,58

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest
CNPJ nº 06.175.262/0001-73
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Reservas</u> <u>contingências</u>	<u>Reservas</u> <u>de lucros</u>	<u>Prejuízos</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	23.600	236	19.798	-	43.634
Lucro líquido do exercício	-	-	-	9.105	9.105
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(4.846)	(4.846)
Reserva de lucros			4.259	(4.259)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	23.600	236	24.057	-	47.893
Lucro líquido do exercício	-	-	-	6.787	6.787
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(4.232)	(4.232)
Reserva de lucros	-	-	2.555	(2.555)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	23.600	236	26.612	-	50.448

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

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ nº 06.175.262/0001-73

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(161)	(223)
Pagamento de taxa de controladoria	(18)	-
Pagamento de taxa de escrituração	(73)	-
Pagamento do sistema financeiro	(28)	(26)
Pagamentos com serviços técnicos	(19)	(18)
Pagamento de tributos	-	(9)
Pagamento de serviços de manutenção	-	(75)
Valores a conciliar/identificar	-	(40)
Demais recebimentos e pagamentos	-	25
Caixa líquido das atividades operacionais	(299)	(366)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de aluguéis	4.509	5.308
Recebimento de caução	-	(127)
Caixa líquido das atividades operacionais	4.509	5.181
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(4.204)	(4.927)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(4.204)	(4.927)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6	(112)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	669	781
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	675	669
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6	(112)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest ("Fundo"), administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A., foi constituído em 11 de março de 2004, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472 nº 472/08"), e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, tendo como objetivo a aquisição e a gestão patrimonial de bens imóveis de natureza comercial destinados à locação de longo prazo, podendo, inclusive, vendê-los, observando as formalidades estabelecidas no regulamento.

O Fundo objetiva formar patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de cotas, sendo que nas primeiras 24 (vinte e quatro) emissões os recursos captados serão destinados à aquisição de participação correspondente a, no máximo, 100% (cem por cento) dos imóveis listados no anexo do seu regulamento.

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

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 03 de março de 2021.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

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

b. Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata

c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

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

e. Rendas com alugueiss

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As rendas com alugueis de propriedades para investimento são reconhecidas pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

f. Propriedades para Investimento

- **Imóveis acabados**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultados dos exercícios. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

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

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

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

h. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 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

a. Caixa e equivalente de caixa

i. Cotas de fundo de investimento

Fundo	2020			2019		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Itaú Soberano Ref. DI	13.726	48,81	670	13.986	47,63	666

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário da sobreloja, do 1º, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º andares e 72 vagas de garagem do Edifício Ourinvest que, anualmente, são objeto de laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de compra e venda dos ativos, por empresa especializada.

ii. Relação dos imóveis

Edifício Ourinvest

Avenida Paulista, 1.728, São Paulo – SP.

Imóvel comercial (Salas e Garagem)

Valor das edificações: R\$ 47.271

Vida útil remanescente: 36 anos

Matrícula	Denominação	Áreas(m²)		Vagas Garagem	Fração Ideal	
		Privativa	Total		(%)	(m²)
70.222	Sobreloja	978,01	1.189,79	24	13,9125	133,56
70.223	1º andar	926,68	1.178,22	6	8,9591	86,00736
70.224	2º andar	388,1	455,26	6	5,1168	49,12128
45.839	3º andar	388,1	455,26	6	3,7876	36,36096
45.846	10º andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
45.847	11º andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
45.848	12º andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
45.849	13º andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

45.850	14º andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
	Total andares	4.141,39	5.029,38	72	46,355	455,01
	1 Vaga	10	25,37		0,1119	1,07424
	72 Vagas	720	1.826,64		8,0568	77,34528
	Total geral	4.861,39	6.856,02		54,4118	522,35

iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os valores de mercado correspondentes às salas do imóvel estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Consult Engenharia e Avaliações Ltda. emitidos em 18 de dezembro de 2020 e 16 de dezembro de 2019, respectivamente.

O valor de mercado aplicável para o cenário FII em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foi R\$ 49.835 e R\$ 47.271, respectivamente.

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam esses valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliando, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optou-se pelo "método da renda" na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foi utilizado o método evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente pelo "método da Renda" na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define que o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	47.271	43.042
Ajuste ao valor justo	2.564	4.229
Saldo final	49.835	47.271

v. Despesas com imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2020	2019
Condomínios	-	32
Laudo de avaliação	8	15
IPTU	-	3
Outras despesas	-	28
Total	8	78

vi. Aluguéis a receber

O aluguéis a receber são contabilizados conforme regime de competência, onde em 2020 e 2019 foram reconhecidos no resultado do exercício respectivamente R\$ 4.522 e R\$ 5.210.

Não foram identificadas nenhuma evidência que pudesse corroborar uma provisão para perdas esperadas.

O saldo de aluguéis a receber se refere aos contratos com vencimento no exercício seguinte, conforme a seguir:

Locatários	2020	2019
Banco Ourinvest S.A.	232	183
Suppliercard Administradora de Cartões de Crédito S.A.	89	128
Ourinvest Participações S.A.	40	37
Total	361	348

vii. Caução

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi feito um depósito caução pelo locatário: Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – Sebrae, como forma de garantia de locação conforme contrato assinado entre as partes. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o valor foi corrigido e devolvido, mediante distrato.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

b. Fatores de risco

i. Riscos de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 50 (cinquenta) anos a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

ii. Risco relacionados a fatores macroeconômicos

A aplicação em cotas do Fundo está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

Risco macroeconômico - o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do governo federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: Crescimento da economia nacional; Inflação; Flutuações nas taxas de câmbio; Políticas de controle cambial; Política fiscal e alterações na legislação tributária; Taxas de juros; Liquidez dos mercados de capitais; e outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Risco de crédito

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis.

Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

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

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

Por proposta da instituição administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 8º do regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e após obtida prévia autorização da CVM.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está composta por 24 emissões subscritas e integralizadas que totalizam 236.000 cotas, com valor nominal de R\$ 178,15 cada, totalizando R\$23.600, as quais foram totalmente subscritas e integralizadas.

(ii) Amortização

Não houve amortizações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

(iii) Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

(iv) Ambiente de negociação das cotas

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3.

	Valor da cota fechamento	
Meses	2020	2019
Janeiro	263,95	284,99
Fevereiro	263,84	312,00
Março	216,94	301,00
Abril	258,95	303,01
Maio	245,68	303,00
Junho	257,87	300,05
Julho	263,63	304,94
Agosto	263,03	294,00
Setembro	268,96	300,01
Outubro	261,90	267,01
Novembro	259,00	281,85
Dezembro	257,98	279,89

(v) Distribuição de rendimentos

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

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

	2020	2019
Lucro líquido do exercício	6.787	9.105
Estorno do ajuste a valor justo	(2.564)	(4.229)
(-) Exclusões	(18)	(99)
(+) Adições	28	89
Resultado conforme regime de caixa	4.233	4.866
Total pago no exercício	4.204	4.927
Referente ao exercício anterior	360	441
Referente ao exercício (A)	3.844	4.486
Valor distribuído em janeiro do exercício subsequente (B)	388	360
Total de rendimentos referente ao exercício (A+B)	4.232	4.846

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

% pago no exercício	99,98%	99,59%
---------------------	--------	--------

(vi) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	(*) Rentabilidade da cota (%)
31 de dezembro de 2020	213,76	5,33
31 de dezembro de 2019	202,93	9,75

(*) 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.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Banco Itaú S.A.
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	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:

	2020		2019	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Demais despesas				
Taxa de administração	161	0,34%	223	0,51%
Taxa de escrituração	73	0,15%	-	0,00%
Auditoria externa	19	0,04%	19	0,04%
Taxa de controladoria	18	0,04%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	15	0,03%	-	0,00%
Bolsa de valores	10	0,02%	29	0,07%
Tributárias	4	0,01%	9	0,02%
Taxa ANBIMA	3	0,00%	-	0,00%
Outras despesas	5	0,01%	19	0,04%
Total	308	0,64%	299	0,68%

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Patrimônio líquido médio	47.932	43.718
--------------------------	--------	--------

a. Remuneração do Administrador e demais prestadores de serviços

i. Administrador

A título de honorários pela Administração do Fundo, será devida à instituição administradora o equivalente ao maior dos dois percentuais: 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, pagáveis mensalmente até o dia 7 (sete) de cada mês, a partir do mês subsequente à obtenção da autorização para a constituição e funcionamento do Fundo junto à CVM, à razão de 1/12 (um doze avos), incidente sobre o patrimônio líquido apurado no último dia útil de cada mês; ou(ii) 2% (dois por cento) da receita bruta mensal auferida pelo Fundo.

Patrimônio líquido	Percentual ao ano
Até 100.000	0,30
De 100.000 até 200.000	0,25
Acima de 200.000	0,20

A taxa de administração prevista acima terá o valor mínimo de R\$ 5,6 mensais. A taxa de administração será acrescida do custo de contabilidade do Fundo de R\$ 0,865.

ii. Taxa de performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

iii. Custodiante, controlador e escriturador

A taxa de custódia compreende a prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas e será calculada na metodologia cascata, aplicando-se os percentuais constantes na tabela abaixo sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, sujeito a um valor mínimo mensal de R\$ 35 (trinta e cinco mil reais). A taxa de custódia será calculada e provisionada todo dia com base em um ano de 252 dias úteis, conforme percentual referido abaixo sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo do dia imediatamente anterior à data de apuração e será paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Patrimônio líquido	Percentual ao ano
Até 100	0,30
De 100,1 até 200	0,25
Acima de 200	0,20

11 Atos societários

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest **CNPJ 06.175.262/0001-73**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas realizada em 30 de julho de 2020, foi deliberado sobre a) as contas e as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, as quais estão disponíveis no site da administradora; b) a proposta de negociação dos aluguéis apresentada pela Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A., inscrita no CNPJ sob nº 06.951.711/0001-28 (“Supplier”), atual locatária do 10º, 12º, 13º e 14º andares do Edifício Ourinvest; e c) alternativamente, caso não aprovada a renegociação proposta no item anterior da presente ordem do dia, deliberar acerca da isenção da multa compensatória, até janeiro/2021, conforme proposto pela Supplier, na hipótese de rescisão antecipada dos contratos de locação do 10º, 12º e 14º andares do Edifício Ourinvest.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17