

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)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 2431A-028-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

Página

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 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 Edifício Ourinvest em 31 de dezembro de 2023, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento 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.

Investimento em propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5.a, “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, as quais foram avaliadas ao valor justo em 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$ 51.944 mil, o equivalente a 98,55% do patrimônio líquido no Fundo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeiro de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação a valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 8 (v) - Distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, (i) a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo; (ii) análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; (iii) confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições; (iv) adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 (v).

Com base na abordagem de nossa auditoria, no resultado dos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a distribuição de rendimentos aos seus quotistas está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo e consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

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

Rio de janeiro, 27 de março de 2024

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



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

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

Balanços patrimoniais

Em 31 dezembro de 2023 e 202

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2023		2022	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		1.207	2,29%	1.204	2,82%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Disponibilidade		3	0,01%	3	0,01%
Conta movimento		3	0,01%	3	0,01%
Cotas de fundos de investimento	4.a	752	1,42%	769	1,80%
Itaú Soberano Ref DI		752	1,42%	769	1,80%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Realização	5.vi	452	0,86%	432	1,01%
Contas a receber de aluguéis		452	0,86%	432	1,01%
Não circulante		51.944	98,55%	41.872	98,23%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Propriedade para investimento	5.a	51.944	98,55%	41.872	98,23%
Imóveis acabados		51.944	98,55%	41.872	98,23%
Total do ativo		53.151	100,84%	43.076	101,05%
Passivo					
Circulante		443	0,84%	449	1,05%
Lucros a distribuir	8.a.v	399	0,76%	430	1,01%
Auditoria		27	0,05%	-	0,00%
Taxa de administração a pagar		15	0,03%	14	0,03%
Taxa de escrituração		2	0,00%	3	0,01%
Taxa de custódia		-	0,00%	1	0,00%
Taxa de controladoria a pagar		-	0,00%	1	0,00%
Total do passivo		443	0,84%	449	1,05%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		23.600	44,77%	23.600	55,36%
Reservas de lucros		28.872	54,78%	18.791	44,09%
Reservas de contingências		236	0,45%	236	0,55%
Total do passivo e patrimônio líquido		53.151	100,84%	43.076	101,05%

As notas explicativas da Administração 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 de resultados

Em 31 dezembro de 2023 e 202

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2023	2022
Propriedades para investimento			
Rendas com aluguéis	3.g	5.425	4.980
Ajuste ao valor justo	5.iii/iv	10.072	(3.116)
Despesas com manutenção de imóveis	5.v	(180)	(161)
Resultado líquido de propriedades para investimento		15.317	1.704
Outros ativos financeiros			
		(65)	63
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa		91	79
Outras despesas de ativos financeiros		(116)	-
Tributos		(40)	(16)
Total das receitas		15.252	1.767
Outras despesas	10	(268)	(212)
Taxa de administração		(131)	(93)
Taxa de custódia		(35)	(15)
Taxa de escrituração		(34)	(30)
Auditoria externa		(27)	(25)
Demais despesas		(41)	(49)
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(13)
Bolsa de valores		(12)	(11)
Taxa de controladoria		(10)	(12)
Outras despesas		(4)	(9)
Taxa ANBIMA		(2)	(4)
Resultado líquido do exercício		14.984	1.555
Quantidade de cotas		236.000,00	236.000,00
Resultado líquido por cota (em reais)		63,49	6,59

As notas explicativas da Administração 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

Demonstrações das mutações do Patrimônio líquido

Em 31 dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Cotas integralizadas	Reservas contingências	Reservas de lucros	Lucro/Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	23.600	236	21.786	-	45.622
Lucro líquido do exercício	-	-	-	1.555	1.555
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(4.550)	(4.550)
Reserva de lucros	-	-	(2.995)	2.995	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	23.600	236	18.791	-	42.627
Lucro líquido do exercício	-	-	-	14.984	14.984
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(4.903)	(4.903)
Reserva de lucros	-	-	10.081	(10.081)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	23.600	236	28.872	-	52.708

As notas explicativas da Administração 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

Em 31 dezembro de 2023 e 202

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	5.405	4.910
Rendas de cotas de fundo de investimento	91	79
Pagamento despesa com imóveis	(179)	(161)
Pagamento de taxa de administração	(130)	(93)
Outras despesas	(116)	-
Pagamento de tributos	(40)	(16)
Taxa de custódia	(37)	(15)
Pagamento de taxa de escrituração	(34)	(33)
Pagamento do sistema financeiro	(27)	(28)
Pagamento de taxa de controladoria	(12)	(11)
Demais recebimentos e pagamentos	(4)	(9)
Pagamentos com serviços de auditoria	-	(25)
Caixa líquido das atividades operacionais	4.917	4.598
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(4.935)	(4.522)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(4.935)	(4.522)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(17)	76
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	772	696
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	755	772
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(17)	76

(0)

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

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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 resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores, 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 é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como a fundos de investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A carteira do Fundo é 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 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de março de 2024.

3 Principais práticas contábeis

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 2023 e 2022, 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:

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

e. Rendas com aluguéis

As rendas com aluguéis 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, são 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.

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência 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.

Recebimento de aluguéis	2023	2022
Rendas com aluguéis	5.425	4.980

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.
- 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 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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

i. Cotas de fundo de investimento

Fundo	2023			2022		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Itaú Soberano Referenciado DI	11.629	64,6339	752	13.468	57,2176	769

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo detém conjunto de salas no empreendimento Edifício Ourinvest Edificações ("Empreendimento"), cujo fração ideal corresponde a 54,41% do empreendimento e de idade aparente correspondente a 29 anos, localizado na Avenida Paulista, 1.728, São Paulo – SP, sendo utilizado para exploração comercial via locação ou arrendamento da área locável.

O Empreendimento conta com 25 pavimentos com área construída correspondente a 6.856,02 m² e área privativa correspondente a 4.861,39 m², sendo objeto de laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de compra e venda dos ativos, por empresa especializada.

ii. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Denominação	Áreas(m ²)		Vagas	Fração Ideal	
			Privativa	Total		(%)	(m ²)
Edifício Ourinvest Edificações	70.222	Sobreloja	978,01	1.189,79	24	13,9125	133,56
Edifício Ourinvest Edificações	70.223	1º andar	926,68	1.178,22	6	8,9591	86,00736
Edifício Ourinvest Edificações	70.224	2º andar	388,1	455,26	6	5,1168	49,12128
Edifício Ourinvest Edificações	45.839	3º andar	388,1	455,26	6	3,7876	36,36096
Edifício Ourinvest Edificações	45.846	10º andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
Edifício Ourinvest Edificações	45.847	11º andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
Edifício Ourinvest Edificações	45.848	12º andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
Edifício Ourinvest Edificações	45.849	13º andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
Edifício Ourinvest Edificações	45.850	14º andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
		Total andares	4.141,39	5.029,38	72	46,355	445,008

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Atualização das propriedades para investimento

O imóvel, classificado como propriedade para investimento, está mensurado ao valor justo através do método de fluxo de caixa descontado, baseado em laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil (“Avaliador”).

A Binswanger (*) é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

O valor de mercado aplicável para o cenário FII em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 51.944 (2022:R\$ 41.872), respectivamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a atualização do imóvel por valor justo gerou uma valorização no montante de R\$ 10.072 (2022: desvalorização de R\$ 3.116), identificado na demonstração de resultados do exercício, na rubrica “propriedades para investimento - ajuste ao valor justo”.

A metodologia adotada a avaliação fundamentou-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã-Bretanha.

O imóvel avaliado teve o seu valor atualizado pela seguinte metodologia:

Metodologia	Valor aferido
Método de capitalização da renda	Valor justo para venda

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Método de capitalização da renda

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

✓ **Renda Direta:** Analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.

✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** O valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

valor advém de seu desempenho operacional.

Exercício 2023						
Denominação	Data-base	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
EDIFÍCIO OURINVEST - EDIFICAÇÕES	31/10/2023	9,00%	8,75%	n/a	Binswanger Brazil (*)	método da renda

Exercício 2022						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
EDIFÍCIO OURINVEST - EDIFICAÇÕES	31/12/2022	9,07%	7,29%	7,00%	Consult Soluções Patrimoniais (**)	método da renda

(**) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o laudo de avaliação foi elaborado pela empresa Consult Engenharia e avaliações Ltda., fundada em 1977 e sendo responsável por relevantes projetos que envolvam avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, como análise de investimentos em todo o Brasil, se firmando como empresa líder, ao longo dos últimos 10 anos, no segmento de avaliação patrimonial e econômica.

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.

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 critério do fluxo de caixa descontado, dentro do conceito de valor presente líquido, considerando em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (ke) calculado "método da renda".

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>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	41.872	44.988
Ajuste ao valor justo	10.072	(3.116)
Saldo final	51.944	41.872

v. Despesas com manutenção de imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Condomínios	121	66
IPTU	30	44
Outras despesas	29	51
Total	180	161

Aluguéis a receber

Os aluguéis a receber são contabilizados conforme regime de competência, onde em 2023 e 2022 foram reconhecidos no resultado do exercício respectivamente R\$ 5.425 e R\$ 4.980.

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

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2023	2022
Saldo inicial	432	361
(+) Rendas com aluguéis	5.425	4.980
(-) Recebimento de aluguéis	(5.405)	(4.910)
Saldo final	452	432

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Faixa de vencimento	2023	2022
A vencer em 30 dias	452	432
Total	452	432

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

- b. 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.

Fatores de risco

i. Riscos de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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.

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iv. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotista

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

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

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

Em 12 de junho de 2013 a instituição administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitiu, inicialmente, para oferta pública o total de 236.000 (duzentas e trinta e seis mil) cotas, no valor de R\$ 0,01 (cem reais) cada, no montante de R\$ 23.600 (vinte e três milhões e seiscentos mil reais), divididas em 24 (vinte e quatro) emissões, todas em série única, da seguinte forma:

a 1ª emissão foi composta por 6.000 (seis mil) quotas, no montante de R\$ 600 (seiscentos mil reais);

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

da 2ª até a 24ª, as emissões tiveram 10.000 (dez mil) quotas cada, no montante de R\$ 1.000 (um milhão de reais) cada emissão.

§ 1º As quotas de cada emissão foram integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, ou com fração ideal dos imóveis objeto do Fundo. A integralização de quotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos deve ser feita com base em laudo de avaliação, devendo observar o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08, bem como o objeto e a política de investimentos do Fundo.

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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não subscreveu e/ou integralizou cotas.

(ii) Amortização

Não houve amortizações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(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

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (B3), pelo código EDFO11B.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2023 e 2022 foram os seguintes:

Valor de fechamento da cota na B3		
Meses	2023	2022
Janeiro	199,00	215,00
Fevereiro	200,00	213,15
Março	199,99	206,00
Abril	197,00	211,00

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Maio	190,00	203,71
Junho	189,99	202,00
Julho	192,50	190,00
Agosto	190,01	206,71
Setembro	192,10	205,99
Outubro	189,97	198,00
Novembro	196,76	218,99
Dezembro	194,00	219,99

(v) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

	2023	2022
Resultado contábil do exercício	14.984	1.555
(+/-) Ajuste a valor justo	(10.072)	3.116
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	168	(7)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(157)	(113)
Resultado conforme regime de caixa	4.923	4.551
Total pago no exercício	4.504	4.567
Valor distribuído referente ao exercício anterior	430	402
Valor pago referente ao exercício atual (A)	4.504-	4.120
Valor a distribuir em janeiro do exercício subsequente (B)	399	430
Total de rendimentos distribuídos referentes ao exercício corrente (A+B)	4.903	4.550
Percentual distribuído	99,59%	99,98%

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(vi) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício / período findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade da cota
31 de dezembro de 2023	223,34	35,15%
31 de dezembro de 2022	180,62	3,42%

(*) 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:

	2023		2022	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Demais despesas				
Taxa de administração	131	0,31%	93	0,20%
Taxa de escrituração	35	0,08%	30	0,07%
Auditoria externa	34	0,08%	25	0,05%
Taxa de controladoria	27	0,06%	12	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,03%	13	0,03%
Bolsa de valores	12	0,03%	11	0,02%
Taxa ANBIMA	10	0,02%	4	0,01%
Custódia	4	0,01%	15	0,03%
Outras despesas	2	0,00%	9	0,02%

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Total	268	0,62%	212	0,46%
Patrimônio líquido médio	42.801		45.622	

a. Remuneração do Administrador e demais prestadores de serviços

i. Administrador

A Administradora receberá, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, a partir da data da sua constituição, a seguinte remuneração:

I. Taxa de administração, a ser paga pelo Fundo na forma deste Regulamento, equivalente ao valor correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil 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 21 1/12 (um doze avos), incidente sobre o patrimônio líquido apurado no último dia útil de cada mês.

II. A taxa de administração prevista no inciso I acima terá o valor mínimo de R\$ 6 mensais.

III. Não estão incluídas na remuneração o pagamento de despesas e custos relativos à consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quando motivada pela instituição administradora, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, a ser de responsabilidade do Fundo;

IV. Os honorários a serem pagos à instituição administradora compreendem somente os serviços de administração do Fundo, conforme discriminado neste Regulamento, não incluindo o pagamento pelos serviços de terceiros especialistas contratados para o exercício das atividades ou defesa dos interesses do Fundo, tais como auditoria e/ou fiscalização, escriturador de quotas do Fundo, entre outros, ou assessoria legal ao Fundo.

§ 1º - O valor mínimo mensal a que fará jus a instituição administradora pela administração do Fundo, previsto no inciso II acima, será atualizado monetariamente, a cada 12 (doze) meses, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado, elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV). Para efeitos de cálculo da remuneração prevista no inciso I, não será aplicada a correção monetária pelo IGPM/FGV sobre o patrimônio integralizado do Fundo ao final de cada exercício.

§ 2º - A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, serão fixadas em instrumentos particulares a serem firmados entre a instituição administradora, por conta e ordem do Fundo, e os respectivos terceiros. Todos os contratos firmados estarão disponíveis para consulta dos quotistas, na sede da instituição administradora.

ii. Taxa de performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

iii. Custodiante, controlador e escriturador

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, serão fixadas em instrumentos particulares a serem firmados entre a instituição administradora, por conta e ordem do Fundo, e os respectivos terceiros.

A instituição deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente: manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; escrituração de quotas; custódia de ativos financeiros; auditoria independente; e gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

11 Atos societários

Em 05 de maio de 2023 foi divulgado o resultado da consulta formal realizada em 03 de abril de 2023, a respeito da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, onde:

- (i) Cotistas representando 4,06% das cotas em circulação aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.
- (ii) Cotistas representando 1,33% das cotas em circulação votaram no sentido de se abster da votação.
- (iii) Cotistas representando 1,04% das cotas em circulação votaram contra a deliberação. Sendo assim, restaram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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 Suplemento I da resolução CVM 175.;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da resolução CVM 175;
- 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 Suplemento K da resolução CVM 175.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

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

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina 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 nas notas explicativas nº 9 e 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao 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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/Passivos Financeiros	Tipo de transação	2023		2022	
				Resultado	Passivo	Resultado	Passivo
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	131	15	93	14
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de controladoria	Despesa	10	-	12	2
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de custódia	Despesa	35	-	15	1

15 Demandas judiciais

Informamos que nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não tivemos 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 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. 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 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, revogada pela Resolução CVM nº 181 e posteriormente revogada pela resolução CVM nº 184, que alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A referida Resolução entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, foram automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

18 Eventos subsequentes

Em fato relevante comunicado ao mercado em 24 de janeiro de 2024.

O Fundo informou que recebeu notificação de rescisão antecipada do contrato de locação de imóvel comercial firmado com a Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A. ("Locatária"), que tem por objeto o 12º andar e o 14º andar do Edifício Ourinvest situados na Avenida Paulista nº 1.728. Ambos os andares são acompanhados por 6 (seis) vagas de estacionamento indeterminadas, situadas no 4º subsolo. O contrato referente ao 12º andar possui um prazo de vigência de 6 (seis) anos contados a partir de 01 de outubro de 2018, enquanto o contrato do 14º andar tem duração de 5 (cinco) anos contados a partir de 10 de setembro de 2020.

Os aluguéis provenientes desses andares representam, em conjunto, aproximadamente 16,81% (dezesesseis vírgula oitenta e um por cento) da receita imobiliária total do Fundo em 29/12/2023.

Cumprе ressaltar que a locatária permanecerá nos andares até 11 de março de 2024 e que, conforme as disposições contratuais em ambos os contratos, a locatária está sujeita ao pagamento de multas compensatórias devidas em caso de rescisão antecipada, que correspondem a 4 (quatro) aluguéis mensais vigentes no momento da rescisão, proporcionais ao período restante. Para o 12º andar, a multa será equivalente aos 204 (duzentos e quatro) dias restantes, e para o 14º andar, a multa será equivalente aos 548 (quinhentos e quarenta e oito) dias restantes do Contrato, considerando a entrega em 11 de março de 2024, conforme estipulado no artigo 4º da Lei 8.245/91 e suas alterações subsequentes.

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas

Diretor responsável

CPF 008.991.207-17