

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I CNPJ nº 28.693.595/0001-27

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo
CNPJ nº 78.632.767/0001-20)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 251T6-030-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre 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
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 - Ourinvest RE I em 31 de dezembro de 2024, 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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 8, “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém propriedades para investimento no montante de R\$ 103.833 mil, equivalente a 99,46% do seu Patrimônio Líquido avaliadas pelo valor justo com base em laudos de avaliação elaborados por terceiros. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento, por envolver alto grau de subjetividade na definição das premissas utilizadas nos modelos matemáticos de avaliação do valor justo, representa riscos significativos para fins de auditoria e, por este motivo, este assunto foi tratado como relevante e área de foco em 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 e respectivos documentos suporte para avaliação da existência; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos 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)** verificação do contrato de aluguel, recálculo das receitas e exame da liquidação financeira para os valores recebidos durante o exercício; 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 obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação e mensuração a valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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 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;
- obtivemos 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; e
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

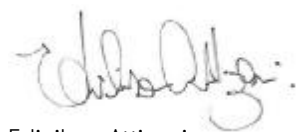
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas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

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025

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



Edinilson Attizani
Contador CRC 1SP-293.919/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I
CNPJ: 28.693.595/0001-27
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023 (Reapresentado)	% PL
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa					
Disponibilidades		-	-	1	-
Cotas de fundo de renda fixa		727	0,70%	1.399	1,76%
	5	727	0,70%	1.400	1,76%
Aplicações financeiras					
Cotas de fundo de renda fixa - reserva	6	-	-	40	0,05%
Contas a receber por aluguéis	7	540	0,52%	350	0,44%
Outros créditos		1	0,00%	-	-
Devedores diversos	21	-	-	7.079	8,92%
(-) Provisão para devedores diversos	21	-	-	(7.079)	(8,92%)
		541	0,52%	390	0,49%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados para renda		90.589	86,77%	72.540	91,39%
Ajuste de avaliação ao valor justo		13.244	12,69%	7.134	8,99%
	8	103.833	99,46%	79.674	100,38%
Total do ativo		105.101	100,68%	81.464	102,63%
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	557	0,54%	1.141	1,44%
Provisões com taxa de administração a pagar	9.1	22	0,02%	376	0,47%
Provisões com consultoria e taxa de gestão a pagar	9.2	26	0,02%	573	0,72%
Provisões e contas a pagar		100	0,10%	-	-
Total do passivo		705	0,68%	2.090	2,63%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	92.892	88,98%	74.442	93,78%
Gastos com colocação de cotas	12.2	(2.768)	(2,65%)	(2.261)	(2,85%)
Reserva de contingência	12.3	97	0,09%	77	0,10%
Lucros acumulados		14.175	13,58%	7.116	8,97%
Total do patrimônio líquido		104.396	100,00%	79.374	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		105.101	100,68%	81.464	102,63%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I**CNPJ: 28.693.595/0001-27****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	10	4.156	3.851
Outras receitas de aluguel	10	377	707
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	6.110	7.287
Despesa laudo de avaliação	14	(92)	(92)
		10.551	11.753
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	5	433	68
Outras (despesas) receitas financeiras	14	(98)	5
		335	73
Receitas/(Despesas) operacionais			
Receita recomposição garantia	21	15.204	-
Taxa de administração - Fundo	9 e 14	(237)	(187)
Despesa com taxa de gestão	9 e 14	(89)	-
Despesa de consultoria	9 e 14	(161)	(183)
Despesa auditoria	14	(23)	(22)
Despesa taxa Bolsa	14	(13)	(13)
Despesa taxa de fiscalização	14	(12)	(13)
Despesa legais	14	(1.850)	(3)
Despesa taxas e tributos	14	-	(214)
Outras despesas operacionais	14	(1)	(2)
		12.818	(637)
Resultado líquido do exercício		23.704	11.189
Quantidade de cotas		1.238.572	992.565
Resultado líquido por cota - R\$		19,14	11,27
Valor patrimonial da cota - R\$		84,29	79,97

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I**CNPJ: 28.693.595/0001-27****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022		74.442	(2.261)	30	(271)	71.940
Resultado do exercício		-	-	-	11.189	11.189
Constituição reserva	12.3	-	-	47	(47)	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(3.755)	(3.755)
Em 31 de dezembro de 2023		74.442	(2.261)	77	7.116	79.374
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	18.450	-	-	-	18.450
Gastos com colocação de cotas	12.2	-	(507)	-	-	(507)
Resultado do exercício		-	-	-	23.704	23.704
Constituição reserva	12.3	-	-	20	(20)	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(16.625)	(16.625)
Em 31 de dezembro de 2024		92.892	(2.768)	97	14.175	104.396

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I**CNPJ: 28.693.595/0001-27****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento com cotas de fundo de renda fixa	433	68
Recebimento de renda de aluguéis	4.343	4.418
Recebimento de receita recomposição garantia	15.204	-
Recebimento de garantia	42	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(596)	(209)
Pagamentos de taxa de gestão	(65)	-
Pagamentos de despesas consultoria	(725)	(216)
Pagamentos de despesas taxa de fiscalização	(13)	(13)
Pagamentos de despesas auditoria	(15)	(22)
Pagamentos de despesas B3	(14)	(13)
Pagamentos de despesas laudo de avaliação	-	(92)
Pagamentos de despesas legais	(1.850)	(3)
Pagamentos diversos	(3)	(2)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(98)	(13)
Caixa líquido das atividades operacionais	16.643	3.903
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóvel	(17.322)	-
Pagamento de custos incrementais	(727)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(18.049)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	18.451	-
Gastos com colocação de cotas	(508)	-
Rendimentos distribuídos	(17.209)	(3.105)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(1)	1
Caixa líquido das atividades de financiamento	733	(3.104)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(673)	799
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.400	601
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	727	1.400

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I
CNPJ: 28.693.595/0001-27
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest RE I, ("Fundo") administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo, foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 13 de outubro de 2017 e o início de suas atividades em 23 de fevereiro de 2018.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos decorrentes da aquisição dos Ativos Alvo I. Imóveis Alvo, incluindo quaisquer direitos reais sobre os Imóveis Alvo; II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; IV. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, ou norma que vier a sucedê-la; V. Cotas (a) de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (b) de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; VI. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário; VII. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; VIII. Letras Hipotecárias ("LH"); IX. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); X. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e XI. Outros ativos, títulos e valores mobiliários que venham a ser permitidos pela legislação e pela regulamentação aplicável aos fundos de investimentos imobiliário e da exploração de imóveis comerciais localizados no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, incluindo, mas não se limitando a lojas, shoppings centers, hotéis, teatros, centros de convenção, dentre outros ("Imóveis Alvo"). Os Imóveis Alvo poderão ser de propriedade exclusiva do FUNDO ou sua titularidade poderá ser detida de forma parcial pelo FUNDO.

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), e apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

	2024	2023
Janeiro	36,90	36,00
Fevereiro	35,00	30,50
Março	35,90	34,90
Abril	37,00	34,79
Maio	40,37	32,00
Junho	41,00	39,00
Julho	40,00	41,00
Agosto	48,13	36,50
Setembro	54,99	35,70
Outubro	52,18	36,00
Novembro	55,00	35,00
Dezembro	58,00	36,55

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário, regidas pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (Resoluções CVM nº 516/2011, nº 175/2022 e alterações posteriores).

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de fevereiro de 2025.

2.1. Reapresentação de saldos do exercício de 2023 modificados

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Administração do Fundo aprimorou a apresentação das informações apresentadas nos quadros abaixo para fins de comparação correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e estão sendo reapresentados como previsto pelos Pronunciamentos Técnicos no CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro (aprovada pela NBC TG 23 (R1), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade) e CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis (aprovada pela NBC TG 26 (R3), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade), conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil em atendimento às práticas contábeis.

Balanco patrimonial	Reapresentação de 2023	2023	Varição
Passivo circulante			
Provisões com taxa de administração a pagar	376	-	376
Provisões com consultoria e taxa de gestão a pagar	573	-	573
Provisões e contas a pagar	-	949	(949)
	949	949	-

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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 período 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.

3.1. Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. 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 foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I

CNPJ: 28.693.595/0001-27

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação adicionados conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4. Contas a receber por aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do período de uso pelo locatário, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

3.5. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador do Fundo ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.6. Provisões e 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. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- 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.

3.7. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.8. Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.9. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião do Administrador, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I

CNPJ: 28.693.595/0001-27

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

3.10. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos associados ao Fundo

4.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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.

4.1.6. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I
CNPJ: 28.693.595/0001-27
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4. Risco de alterações na lei do inquilinato.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3. Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse do Administrador de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em Cotas de fundos de Investimento Imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, 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, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

4.4. Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.4.1. Risco de mercado

Para o gerenciamento do Risco de mercado, é elaborado diariamente o cálculo do risco com base na metodologia de VaR paramétrico (Value at Risk). Periodicamente as metodologias utilizadas são testadas a fim de se verificar sua aderência. Os processos e serviços operacionais são supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.4.2. Risco de crédito

A administradora acompanha junto ao Gestor os projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.4.3. Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

5. Caixa e equivalente de caixa

	31/12/2023 (Reapresentado)	31/12/2024
Depósitos à vista	1	-
Cotas de fundo de renda fixa	1.399	727

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I
CNPJ: 28.693.595/0001-27
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

	727	1.400
Cotas de fundo de renda fixa referem-se às Cotas do Fundo Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, 95% do valor de sua carteira são investidos em títulos ou operações que busquem acompanhar as variações do CDI ou SELIC, com liquidez imediata. Os investimentos em cotas de fundos de investimentos são registrados pelo custo de aquisição e atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.		

Em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no resultado do Fundo o montante de R\$ 433 (2023 - R\$ 68) de receitas com cotas de Fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica "Receitas de cotas de Fundo de renda fixa".

6. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

De natureza não imobiliária

	31/12/2023 (Reapresentado)
São representadas por:	31/12/2024
Cotas de fundo de renda fixa - reserva	-
	40
	-
	40

São cotas do Fundo Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que busca acompanhar o CDI ao investir exclusivamente em títulos do Tesouro Nacional atrelados à Taxa Selic, com liquidez imediata, e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

7. Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
A vencer	540	350
	540	350

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

8. Propriedades para investimento

8.1. Descrição dos empreendimentos

Corresponde a 27 (2023 - 21) frações ideais do total de 300 frações ideais do Complexo WTC – World Trade Center de São Paulo, acabado e para renda, localizado na Av. das Nações Unidas, 12551, 12555 e 12559. O empreendimento comercial é de uso misto, com a seguinte composição: (a) edifício de escritórios, (b) shopping center especializado, (c) hotel, (d) centro de convenções e (e) estacionamento. Com área do terreno de 22.617,00 m² sendo construída 172.108,00 m², encontra-se registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

103.833	79.674
103.833	79.674

Em Outubro de 2024, o fundo efetuou a aquisição de 6 (seis) quotas imobiliárias do condomínio civil designado "World Trade Center de São Paulo", empreendimento imobiliário multiuso, que compreende shopping center, hotel, torre comercial, centro de convenções e estacionamento, localizado na Avenida das Nações Unidas n.º 12.551, 12.555 e 12.559, na Cidade e Estado de São Paulo ("Quotas"). Quotas estas correspondentes à fração ideal de 2% (dois por cento) das unidades autônomas n.º 01, 02, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, melhor descritas e caracterizadas, respectivamente, nas matrículas nº 150.875, 150.876, 150.877, 150.878, 150.880, 150.881, 150.882, 150.883, 150.884, 150.885 e 150.886, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo valor total de R\$ 17.322, pago à vista, com recursos disponíveis na caixa do Fundo, captados na segunda emissão de cotas. Com essa aquisição a participação do Fundo no empreendimento passou de 7% para 9%.

8.2. A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir

Saldo em 31 de dezembro de 2022	72.387
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	7.287
Saldo em 31 de dezembro de 2023	79.674
Aquisições	17.322
Custos incrementais	727
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	6.110
Saldo em 31 de dezembro de 2024	103.833

8.3. Avaliação a valor justo

	31/12/2024			
Empreendimento	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
WTC - World Trade Center de São Paulo	(a)	10 anos	10,00% a.a.	8,50% a.a.

	31/12/2023			
Empreendimento	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
WTC - World Trade Center de São Paulo	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,00% a.a.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda, emitido em janeiro de 2025 e janeiro de 2024, respectivamente e foram formalmente aprovados pela administração do Fundo em fevereiro de 2025 e fevereiro de 2024. O valor de avaliação do empreendimento foi determinado através: (a) inspeção do imóvel, (b) análise do mercado geral e local dos segmentos que compõem o empreendimento, (c) análise do histórico do empreendimento e sua situação atual e (d) análise da perspectiva futura do empreendimento.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516, pois não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para diferentes empresas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I
CNPJ: 28.693.595/0001-27
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

A CBRE Consultoria do Brasil ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 (Parte 1 a 4) emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

9. Encargos e taxa de administração

9.1 Taxa de administração

Despesas

Taxa de administração - Fundo

31/12/2024	31/12/2023
(237)	(187)
(237)	(187)

Valor a pagar

Taxa de administração e escrituração a pagar

31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
22	376
22	376

A taxa de administração é composta de: (a) valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO apurado no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil Reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO; e (b) valor variável aproximado de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros.

Caso as cotas do FUNDO passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundos, a Taxa de Administração prevista no caput passará a incidir sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o FUNDO passar a integrar referido índice de mercado.

O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do FUNDO descrito na letra (b) do caput deste Artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o FUNDO tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

9.2 Taxa de gestão e consultoria

Despesas

Despesa com taxa de gestão

Despesa de consultoria

31/12/2024	31/12/2023
(89)	-
(161)	(183)
(250)	(183)

Valor a pagar

Taxa de gestão a pagar

Consultoria a pagar

31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
26	-
-	573
26	573

O Fundo contratou consultoria de investimentos para efetuar as recomendações ao Administrador para aquisições e alienações dos imóveis e dos ativos alvo da carteira do Fundo, que deverá ser paga pelo Fundo, porém, descontada da taxa de administração do Administrador.

Em 27 de agosto de 2024, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral o Ato do Administrador para 4ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, onde informou sobre a separação da taxa de administração e da taxa de gestão, sem qualquer alteração na estrutura de custos atual do Fundo ou de suas despesas operacionais, uma vez que o valor hoje devido à título de remuneração para o consultor de investimento será destinado ao Gestor, na forma de taxa de gestão.

A partir de setembro de 2024, o gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") composta de: (a) valor equivalente a 0,3% (três décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO apurado no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO. A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. Caso as cotas do FUNDO passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundos, a Taxa de Gestão prevista no caput passará a incidir sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A forma de apuração da Taxa de Gestão aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o FUNDO passar a integrar referido índice de mercado.

10. Receita de aluguéis

Receitas de aluguéis
Outras receitas de aluguel

31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
4.156	3.851
377	707
4.533	4.558

Corresponde ao resultado líquido das receitas de aluguéis e outras produzidas pelo Condomínio Civil apurados mensalmente. Resultado líquido, é a diferença entre o total de receitas efetivamente recebidas e o total das despesas efetivamente pagas ou provisionadas ou constantes das previsões do orçamento anual ou de outros que forem aprovados e apuradas na form dos contratos celebrados.

Adicionalmente, o Fundo recebeu a cessão fiduciária de 04 cotas do empreendimento para garantir o retorno conforme nota 7, no montante de R\$ 377 (2023 - R\$ 707) demonstrado na rubrica outras receitas de aluguel. Adicionalmente, R\$ 15.204 (2023 - R\$ 0) refere-se ao complemento da recomposição da garantia de rentabilidade.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo até o 10º dia útil do mês subsequente ("data da apuração") ao mês objeto da apuração e poderá distribuir aos cotistas até o 15º dia útil do mês da data da apuração. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I
CNPJ: 28.693.595/0001-27
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
Rendimentos		
Resultado líquido do exercício	23.704	11.189
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(6.110)	(7.287)
Renda de aluguéis	(190)	-
Receita financeira não recebida	-	(140)
Caução/depósito em garantia	40	-
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	-	99
Despesas operacionais não pagas	(799)	(59)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	16.645	3.802
Constituição reserva	(20)	(47)
Rendimentos apropriados	16.625	3.755
Rendimentos a distribuir	(557)	(1.141)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.141	491
Rendimentos líquidos distribuídos	17.209	3.105
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Rendimentos a distribuir	17.209	3.105
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	1.238.572	992.565
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	13,89	3,13

12. Patrimônio líquido

12.1. Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	92.892	1.238.572	74.442	992.565
	92.892	1.238.572	74.442	992.565

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 2.000.000; e (b) Adquirir novos ativos; (c) o valor de cada nova cota, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista; (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

Em Outubro de 2024, houve a integralização da segunda emissão de 246.007 cotas com valor unitário de R\$ 0,075 totalizando R\$ 18.450. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 507, registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2023, não houve emissão de novas cotas.

12.3. Reserva de contingência

No regulamento está previsto a constituição da Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos ativos alvos. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo constituiu reserva de contingência no montante de R\$ 20 (2023 - R\$ 47).

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
Resultado líquido do exercício	23.704	11.189
Patrimônio líquido inicial	79.374	71.940
Adições/deduções		
(+) Cotas de investimentos integralizadas	18.450	-
(-) Gastos com colocação de cotas	(507)	-
Total das adições/deduções	17.943	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	24,36%	15,55%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações, gastos com colocação de cotas e cisão, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa laudo de avaliação	(92)	(0,11%)	(92)	(0,13%)
Outras despesas financeiras	(98)	(0,12%)	-	-
Taxa de administração - Fundo	(237)	(0,28%)	(187)	(0,26%)
Despesa com taxa de gestão	(89)	(0,11%)	-	-
Despesa de consultoria	(161)	(0,19%)	(183)	(0,25%)
Despesa auditoria	(23)	(0,03%)	(22)	(0,03%)
Despesa taxa Bolsa	(13)	(0,02%)	(13)	(0,02%)
Despesa taxa de fiscalização	(12)	(0,01%)	(13)	(0,02%)
Despesa legais	(1.850)	(2,18%)	(3)	(0,00%)
Despesa taxas e tributos	-	-	(214)	(0,29%)
Outras despesas operacionais	(1)	(0,00%)	(2)	(0,00%)
	(2.576)	(2,82%)	(729)	(0,88%)
Patrimônio líquido médio mensal do exercício	84.707		72.627	

O saldo de despesa legais no montante de R\$ 1.850, está representado pelos honorários pagos no processo de recuperação da recomposição da garantia de rentabilidade no valor de R\$ 15.2024 conforme mencionado na nota explicativa 10.

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I
CNPJ: 28.693.595/0001-27
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

16. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024, não há registro de demandas judiciais contra a administração do Fundo.

Em abril de 2022, o Fundo ajuizou ação de execução de obrigação de fazer contra a vendedora do imóvel, para cumprimento da obrigação de recomposição do Valor Mínimo de Garantia na Conta Reserva, assim como cumprimento das obrigações vincendas.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria/custódia do Fundo é prestado pelo próprio Administrador e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descrita nas notas explicativas 10.

19. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	727	-	727
Propriedades para investimento	-	-	103.833	103.833
	-	727	103.833	104.560

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.399	-	1.399
Propriedades para investimento	-	-	79.674	79.674
	-	1.399	79.674	81.073

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 6 e 8.

20. Serviços prestados por auditores independentes

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21. Outras informações

No exercício de 2022, foram provisionados os valores a receber da recomposição da conta garantia no montante de R\$ 7.079 que deveria ser efetuada pelo vendedor do imóvel. Foi constituída a provisão da totalidade do saldo em virtude da ação que foi ajuizada pela Fundo (nota explicativa 16).

Em 22 de agosto de 2024, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado que as medidas judiciais visando ao cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela Interamerican Realty Limited Liability Partnership ("Interamerican") perante o Fundo, nos termos do Compromisso de Compra e Venda e da Escritura de Compra e Venda de 21 cotas imobiliárias do Empreendimento WTC-SP, resultaram no recebimento, pelo Fundo, do montante de R\$ 15.204, que corresponde à integralidade dos valores devidamente atualizados e cobrados em Julho. Em razão do recebimento do valor acima mencionado, serão encerradas as medidas judiciais adotadas pelo Fundo até então para cobrança.

22. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

23. Alterações estatutárias

Em 27 de agosto de 2024, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral o Ato do Administrador para 4ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, em cumprimento às deliberações objeto do Termo de Apuração de Consulta Formal datado de 21 de agosto de 2024:

1. Altera o público-alvo do Fundo para público em geral. 2. Tendo em vista a aprovação da destituição do consultor de investimento do Fundo e da contratação, considerando as atribuições previstas na Resolução ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, da FAR - Fator Administração de Recursos Ltda., como responsável pela gestão da carteira de ativos ("Gestor"), com a atribuição ao Gestor das responsabilidades anteriormente assumidas pelo consultor de investimentos, promove (i) a adaptação das responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais, o quórum qualificado para as deliberações que possam resultar na destituição ou substituição de prestador de serviço essencial; e (ii) a separação da taxa de administração e da taxa de gestão, sem qualquer alteração na estrutura de custos atual do Fundo ou de suas despesas operacionais, uma vez que o valor hoje devido à título de remuneração para o consultor de investimento será destinado ao Gestor, na forma de taxa de gestão. 3. Em virtude da nova regulamentação em vigor e da necessidade de alteração da estrutura do documento, promove a reforma geral do regulamento do Fundo para adaptação à Resolução CVM 175, incluindo: (i) a reorganização do Regulamento de forma que a classe única de cotas do Fundo passe a ser regida complementarmente por anexo ao Regulamento; (ii) a alteração da alçada da assembleia dos cotistas; (iii) a alteração do prazo de 30 (trinta) dias atualmente previsto no Regulamento para envio de resposta pelos cotistas no âmbito de consulta formal para fins de adaptação ao prazo, qual seja, 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico; (iv) a atualização da legislação de referência; e (v) as demais adaptações necessárias para aderência à Resolução CVM 175. 4. Consolida a nova versão do regulamento do Fundo, sob a forma do documento anexo ao presente ato, em razão das alterações acima mencionadas.

24. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Daniel Ovadia Assine
Diretor

* * *