

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística CNPJ nº 13.974.819/0001-00

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. –
CNPJ nº 78.632.767/0001-20)

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

Ref.: Relatório nº 251V9-019-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 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
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística (“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 Logística 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 (PAA)

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\$ 167.400 mil, equivalente a 109,30% 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;
- 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.

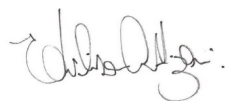
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 Logística**CNPJ: 13.974.819/0001-00****(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	Notas	31/12/2024	% PL	31/12/2023 (Reapresentado)	% PL
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa					
Disponibilidades		1	-	1	-
Cotas de fundo de renda fixa		13.649	8,91%	2.961	1,96%
	5	13.650	8,91%	2.962	1,96%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa - reserva	6	2.303	1,50%	2.110	1,39%
Contas a receber por aluguéis	7	653	0,43%	1.539	1,02%
Adiantamento (Imobilizações)		103	0,07%	-	-
Outros créditos		136	0,09%	1	0,00%
		16.845	11,00%	6.612	4,37%
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Outros créditos		50	0,03%	50	0,03%
		50	0,03%	50	0,03%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados para renda		222.166	145,06%	222.166	146,75%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(54.766)	(35,76%)	(50.566)	(33,40%)
	8	167.400	109,30%	171.600	113,35%
Total do ativo		184.295	120,33%	178.262	117,75%
Passivo e patrimônio líquido					
	Notas	31/12/2024	% PL	31/12/2023 (Reapresentado)	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	1.898	1,24%	744	0,49%
Provisões com taxa de administração e gestão a pagar	10	113	0,07%	119	0,08%
Provisões e contas a pagar	24 (b)	3.097	2,02%	108	0,07%
Depósitos Vinculados	6	2.303	1,50%	2.110	1,39%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	11.794	7,70%	756	0,50%
Obrigações por captação de recursos	12	1.186	0,77%	1.083	0,72%
		20.391	13,30%	4.920	3,25%
Não circulante					
Exigível a longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis	11	-	-	10.511	6,94%
Obrigações por captação de recursos	12	10.749	7,02%	11.444	7,56%
		10.749	7,02%	21.955	14,50%
Total do passivo		31.140	20,32%	26.875	17,75%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	205.806	134,38%	205.806	135,95%
Gastos com colocação de cotas		(5.703)	(3,72%)	(5.703)	(3,77%)
Reserva de contingências	14.4	897	0,59%	1.023	0,68%
Prejuízos acumulados		(47.845)	(31,24%)	(49.739)	(32,86%)
Total do patrimônio líquido		153.155	100,01%	151.387	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		184.295	120,33%	178.262	117,75%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística**CNPJ: 13.974.819/0001-00****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	13.226	17.948
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	(4.200)	(16.340)
Despesas de laudo de avaliação	15	(32)	(31)
Despesas de condomínio	15	(514)	(122)
Despesas com tributos municipais e federais	15	(164)	-
Despesas com água, Luz	15	(139)	-
Despesas com manutenção e reparos	15	(226)	(331)
Despesas com Seguros	15	(35)	-
Despesas financeiras com obrigações de aquisição de imóveis	11 e 15	(1.158)	8
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	12 e 15	(1.583)	(1.733)
		5.175	(601)
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	5	936	516
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(47)	(593)
		889	(77)
Despesas operacionais			
Despesa com taxa de administração e escrituração	10 e 15	(424)	(441)
Despesa com taxa de gestão	10 e 15	(917)	(985)
Despesas com securitização de recebíveis	15	(119)	(100)
Despesa de consultoria	15	(563)	(408)
Despesa auditoria	15	(37)	(35)
Despesa taxa de fiscalização	15	(20)	(30)
Despesa advogados	15	(82)	-
Despesas com fundo de reserva	15	(174)	(108)
Outras despesas operacionais	15	(60)	(53)
		(2.396)	(2.160)
Resultado líquido do exercício		3.668	(2.838)
Quantidade de cotas		2.481.284	2.481.284
Resultado líquido por cota - R\$		1,48	(1,14)
Valor patrimonial da cota - R\$		61,72	61,01

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

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística**CNPJ: 13.974.819/0001-00****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os 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 contingências	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022		205.806	(5.703)	1.490	(35.582)	166.011
Resultado do exercício		-	-	-	(2.838)	(2.838)
Constituição da reserva		-	-	-	-	-
Baixa da reserva		-	-	(467)	467	-
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	(11.786)	(11.786)
Em 31 de dezembro de 2023		205.806	(5.703)	1.023	(49.739)	151.387
Resultado do exercício		-	-	-	3.668	3.668
Baixa da reserva	14.4	-	-	(126)	126	-
Rendimentos apropriados (reinvestidos)		-	-	-	6.899	6.899
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	(8.799)	(8.799)
Em 31 de dezembro de 2024		205.806	(5.703)	897	(47.845)	153.155

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

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística**CNPJ: 13.974.819/0001-00****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) para os 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	936	516
Recebimento de renda de aluguéis	14.112	17.876
Recebimento de desmobilização	3.000	-
Pagamentos de despesas laudo de avaliação	(33)	(15)
Pagamentos de despesas condomínio	(512)	(121)
Pagamento com tributos municipais e federais	(164)	-
Pagamento de Adiantamento com Imobilizado	(103)	-
Pagamento de Água e Luz	(139)	-
Pagamentos de despesas com manutenção e reparos	(226)	(497)
Pagamento de Seguro	(68)	-
Pagamento das despesas do fundo de reserva	(174)	(108)
Pagamento de taxa de administração	(425)	(441)
Pagamentos de despesas gestão	(921)	(948)
Pagamentos de despesas com securitização de recebíveis	(119)	(100)
Pagamentos de despesas consultoria	(565)	(396)
Pagamentos de despesas auditoria	(49)	(11)
Pagamentos de despesas taxa de fiscalização	(20)	(30)
Pagamentos de despesas advogados	(82)	-
Pagamentos de despesas Cetip	(30)	(29)
Pagamentos diversos	(29)	(22)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(149)	(136)
Caixa líquido das atividades operacionais	14.240	15.538
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(834)	(746)
Pagamento de principal com obrigações por captação de recursos	(1.341)	(1.342)
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por aquisição de imóveis	(631)	(756)
Pagamento de principal com obrigações por aquisição de imóveis	-	(1.422)
Rendimentos distribuídos	(746)	(12.059)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(3.552)	(16.325)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	10.688	(787)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.962	3.749
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	13.650	2.962

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

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística
CNPJ: 13.974.819/0001-00
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos 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 Logística, ("Fundo") administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de julho de 2011, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 23 de janeiro de 2013.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos decorrentes da aquisição dos Imóveis Alvo e Ativos Alvo (aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sob o regime de build-to-suit) de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais ("Imóveis Alvo"), prontos ou em fase final de construção, em todo o território nacional; securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvo; cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias ("LH"), letras de crédito imobiliário ("LCI"), certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - ("LIG"), (em conjunto, "Ativos Alvo").

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas exclusivamente por investidores qualificados

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	31,55	40,93
Fevereiro	29,72	38,61
Março	28,11	36,39
Abril	29,25	36,70
Mai	29,19	40,99
Junho	28,53	41,08
Julho	29,26	41,89
Agosto	29,58	40,97
Setembro	30,10	40,88
Outubro	31,10	37,94
Novembro	31,50	32,10
Dezembro	31,44	32,33

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 (aprova da pela NBC TG 23 (R1), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade) e CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis (aprova da 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	Variacao
Passivo circulante			
Provisões com taxa de administração e gestão a pagar	119	-	119
Provisões e contas a pagar	108	2.337	(2.229)
Depositos Vinculados	2.110	-	2.110
	2.337	2.337	-

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

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística

CNPJ: 13.974.819/0001-00

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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.
- 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 mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Obrigações por captação de recursos e por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística

CNPJ: 13.974.819/0001-00

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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.

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:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística

CNPJ: 13.974.819/0001-00

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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 implicará 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;

(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 implicará 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística
CNPJ: 13.974.819/0001-00
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
Depósitos à vista	1	1
Cotas de fundo de renda fixa	13.649	2.961
	<u>13.650</u>	<u>2.962</u>

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\$ 936 (2023 - R\$ 516) 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

	31/12/2024	31/12/2023
São representadas por:	2.303	2.110
Cotas de fundo de renda fixa - reserva (a)	<u>2.303</u>	<u>2.110</u>

(a) Referem-se aos valores recebidos como garantia ao cumprimento das obrigações dos contratos de locação do imóvel Duque de Caxias enquanto os contratos estiverem vigentes, valor referente a três aluguéis e estão aplicados em 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.

7. Aluguéis a receber

Os aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo quando aplicável, os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	653	1.539
	<u>653</u>	<u>1.539</u>

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

8. Propriedades para investimento

	Valor justo em 31/12/2024	Valor justo em 31/12/2023
8.1. Descrição dos empreendimentos		
(1) Corresponde a 100% do imóvel denominado Juiz de Fora, acabado e para renda, localizado na Rua Júlio Dionísio Cardoso, 750, Distrito Industrial de Benfica, Juiz de Fora, MG. O imóvel foi concebido na modalidade "built to suit", em que as construções foram projetadas para atender as necessidades do locatário. Nessa perspectiva, as edificações apresentam alto padrão construtivo e compatível para o armazenamento e transporte de produtos. Com área do terreno de 53.264,00 m² sendo construída 31.868,00 m², encontra-se registrado no 1º Ofício de Notas da Comarca e Município de Matias Barbosa - MG.	49.400	60.600
(2) Corresponde a 100% do imóvel denominado Galpão 1 do Condomínio Logístico CL Duque, acabado e para renda, localizado na Rodovia Washington Luiz, km 113, Duque de Caxias, RJ. O imóvel é um galpão logístico formado por galpões, áreas administrativas e apoio. Com área do terreno de 119.851,53 m² sendo construída 49.958,46 m², encontra-se registrado no 1º Registro de Imóveis da Comarca e Município de Duque de Caxias - RJ.	<u>118.000</u>	<u>111.000</u>
	<u>167.400</u>	<u>171.600</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística
CNPJ: 13.974.819/0001-00
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	187.940
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(16.340)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	171.600
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(4.200)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	167.400

8.3. Avaliação a valor justo

31/12/2024				
Empreendimento	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Juiz de Fora - MG	(a)	10 anos	10,00% a 11,00% a.a.	8,50% a 9,50% a.a.
(2) Galpão 1 do Condomínio Logístico CL Duque - RJ	(a)	10 anos	9,25% a 10,25% a.a.	8,00% a 9,00% a.a.
31/12/2023				
Empreendimento	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Juiz de Fora - MG	(a)	10 anos	9,50% a 10,50% a.a.	8,00% a 9,00% a.a.
(2) Galpão 1 do Condomínio Logístico CL Duque - RJ	(a)	10 anos	9,00% a 10,00% a.a.	8,00% a 9,00% 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 dezembro de 2024 e 2023, respectivamente e foram formalmente aprovados pela administração do Fundo em janeiro de 2025 e 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.

Os imóveis avaliados são ativos 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 os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seus retornos esperados, pois não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo dos imóveis por comparativo direto, dado que se trata de imóveis comerciais e os seus valores intrínsecos 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", 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 imóveis 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 dos empreendimentos no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste exercício. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

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. Receita de aluguéis

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de aluguéis	13.226	17.948
	13.226	17.948

As unidades de locações das propriedades para investimento são imóveis urbanos comerciais (supermercado), pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IPCA dos doze meses anteriores. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas quando aplicável.

10. Encargos e taxa de administração

Despesas

	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com taxa de Administração e escrituração	424	441
Despesas com taxa de Gestão	917	985
	1.341	1.426

Valore a pagar

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração e escrituração a pagar	35	37
Taxa de gestão a pagar	78	82
	113	119

A taxa de administração é calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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 Fundo, como, por exemplo, o IFIX, 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") o percentual de (i) 1,00% (um por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas em que o Administrador for eleito como o administrador do FUNDO; e (ii) o percentual de até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

A remuneração do Gestor é descontada da taxa de administração e equivale a 60% (sessenta por cento) desta, calculada nos termos do Regulamento, sendo certo que o percentual da taxa de gestão aqui estabelecido, igualmente, incidirá sobre o valor mínimo mensal previsto no Regulamento. A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística
CNPJ: 13.974.819/0001-00
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

11. Obrigações por aquisição de imóvel

Obrigações por aquisição de imóveis

Circulante
Não circulante

31/12/2024	31/12/2023
11.794	11.267
11.794	11.267
11.794	756
-	10.511
11.794	11.267

Referem-se as parcelas da aquisição do galpão Duque de Caxias, sendo: (a) parcela no montante de R\$ 10.000 atualizado anualmente pelo IGPM, acrescidos de juros de 6% a.a., pagos mensalmente, com vencimento em 12 de março de 2025.

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	13.453
Despesas financeiras com obrigações de aquisição de imóveis	(8)
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por aquisição de imóveis	(756)
Pagamento de principal com obrigações por aquisição de imóveis	(1.422)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	11.267
Despesas financeiras com obrigações de aquisição de imóveis	1.158
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por aquisição de imóveis	(631)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.794

12. Obrigações por captação de recursos

Obrigações por captação de recursos

Circulante
Não circulante

31/12/2024	31/12/2023
11.935	12.527
11.935	12.527
1.186	1.083
10.749	11.444
11.935	12.527

Em junho de 2022, foi celebrado cessão de créditos imobiliários de 37,42% do fluxo de locação não residencial do imóvel Galpão Duque de Caxias e 20,96% do fluxo de locação do Galpão Duque de Caxias, no montante de R\$ 13.308, total de 119 parcelas atualizadas anualmente pelo IPCA, com vencimento até 2032. Como garantia, foram efetuadas cessão fiduciária dos dois contratos de locação do imóvel Duque de Caxias no montante de R\$ 37.338.

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por captação de recursos está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	12.882
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	1.733
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(746)
Pagamento de principal com obrigações por captação de recursos	(1.342)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.527
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	1.583
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(834)
Pagamento de principal com obrigações por captação de recursos	(1.341)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.935

13. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros 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 de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. 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 Gestor para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido do exercício	3.668	(2.838)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	4.200	16.340
Receitas de aluguéis	886	-
Amortização do principal	(1.342)	(2.764)
Despesas financeiras com juros e atualização	1.277	223
Despesas operacionais não pagas	(16)	358
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	8.673	11.319
Baixa da reserva	126	467
Rendimentos apropriados	8.799	11.786
(a) Retenção de rendimentos conforme aprovação em ata	(6.899)	-
Rendimentos a distribuir	(1.898)	(744)
Rendimentos de exercícios anteriores	744	1.017
Rendimentos distribuídos do exercício atual	746	12.059

(a) Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada na data 17 de abril de 2024 foi deliberado sobre a não distribuição de rendimentos equivalente a 95% (noventa e cinco por cento) do resultado caixa do Fundo, a ser apurado no 1º semestre de 2024, com o objetivo de fazer frente ao custeio das obras de adaptação do Imóvel de Juiz de Fora/MG

% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	101,45%	104,13%
Rendimentos distribuídos do exercício	746	12.059
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	2.481.284	2.481.284
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	0,30	4,86

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística
CNPJ: 13.974.819/0001-00
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

14. Patrimônio líquido

14.1. Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas	31/12/2024		31/12/2023	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
	205.806	2.481.284	205.806	2.481.284
	205.806	2.481.284	205.806	2.481.284
Valor por cota (valor expresso em reais)		82,94		82,94

14.2. 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\$ 1.000.000; e (b) o valor de cada nova cota, conforme recomendação do Gestor, deverá ser fixado tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (c) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (d) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (e) o Valor de Mercado das Cotas já emitidas.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve emissão de novas cotas.

14.3. Amortização de cotas de investimentos integralizadas

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não incorreu em amortização de cotas de investimentos integralizadas.

14.4. Reserva de contingências

No regulamento, poderá ser constituída a Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis alvo e dos ativos alvo. O valor da reserva de contingência poderá ser correspondente a até 5% do valor de mercado total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser 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, o montante de R\$ 126 (2023 - R\$ 467) foram utilizados para distribuição de rendimentos.

15. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas de laudo de avaliação	(32)	(0,02%)	(31)	(0,02%)
Despesas de condomínio	(514)	(0,33%)	(122)	(0,07%)
Despesas com tributos municipais e federais	(164)	(0,10%)	-	-
Despesas com água, Luz	(139)	(0,09%)	-	-
Despesas com manutenção e reparos	(226)	(0,14%)	(331)	(0,20%)
Despesas com Seguros	(35)	(0,02%)	-	-
Despesas financeiras com obrigações de aquisição de imóveis	(1.158)	(0,74%)	8	0,00%
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(1.583)	(1,01%)	(1.733)	(1,04%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(47)	(0,03%)	(593)	(0,36%)
Despesa com taxa de administração e escrituração	(424)	(0,27%)	(441)	(0,27%)
Despesa com taxa de gestão	(917)	(0,58%)	(985)	(0,59%)
Despesas com securitização de recebíveis	(119)	(0,08%)	(100)	(0,06%)
Despesa de consultoria	(563)	(0,36%)	(408)	(0,25%)
Despesa auditoria	(37)	(0,02%)	(35)	(0,02%)
Despesa taxa de fiscalização	(20)	(0,01%)	(30)	(0,02%)
Despesa advogados	(82)	(0,05%)	-	-
Despesas com fundo de reserva	(174)	(0,11%)	(108)	(0,07%)
	(60)	(0,04%)	(53)	(0,03%)
Outras despesas operacionais	(6.294)	(3,96%)	(4.962)	(2,97%)
Patrimônio líquido médio mensal do exercício		156.949		165.975

16. 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.

17. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18. 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

19. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas 10 e 18.

20. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística
CNPJ: 13.974.819/0001-00
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

. 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.

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

		31/12/2024			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	2.303	-	2.303
Propriedades para investimento		-	-	167.400	167.400
		-	2.303	167.400	169.703
		31/12/2023			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	2.110	-	2.110
Propriedades para investimento		-	-	171.600	171.600
		-	2.110	171.600	173.710

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.

21. 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.

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 exercício 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 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve alterações estatutárias.

24. Outros assuntos

(a) Em 23 de dezembro de 2022 a CVM publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para Fundos. Em 28 de março de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 181 e em 31 de maio de 2023, a Resolução CVM nº 184, que promoveram alterações específicas e pontuais para os fundos de investimentos imobiliários na Resolução CVM nº 175, passando o prazo de adaptação integral dos Fundos em funcionamento para 30 de junho de 2025. A Administradora, seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

(b) Em 31 de dezembro de 2024 o montante R\$ 3.097 (2023 - R\$ 108), está substancialmente representado por R\$ 3.000, que se refere-se ao pagamento efetuado pela antiga locatária Mercedes Bens do Brasil Ltda., ao fundo relacionado à cláusula 14 do Contrato de locação, relativas às condições de conservação do Imóvel no momento da entrega sendo o valor estipulado para reparo de danos constatados pela empresa EREA PDS LTDA., e descritos no Laudo de Vistoria de Devolução de Imóvel datado de 19 de abril de 2024 da data de assinatura do presente instrumento.

(c) Em 30/12 foi divulgado resultado da Consulta Formal, em que todas as matérias objeto da consulta foram aprovadas:

- (i) Destinação dos recursos provenientes da venda do imóvel de Duque de Caxias;
- (ii) Suspensão até fevereiro de 2025 de todos os desembolsos para investimento no imóvel de Juiz de Fora;
- (iii) Criação de obrigação ao gestor e ao administrador para submissão à apreciação dos cotistas por meio de consulta formal de qualquer eventual proposta de terceiro, recebida pelo gestor, para aquisição do Galpão Juiz de Fora;
- (iv) Criação de obrigação, para submissão à apreciação dos cotistas por meio de consulta formal de qualquer proposta de celebração de contratos de locação de imóveis com Valor Médio por Metro Quadrado menor do que R\$ 14,00m²/mês

25. 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

Daniel Ovadia Assine
Diretor

* * *