

---

# ***Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest***

***(CNPJ nº 06.175.262/0001-73)***

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

***Demonstrações financeiras em***

***31 de dezembro de 2024***

***e relatório do auditor independente***



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e a Administradora  
Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as demonstrações do resultado do exercício, 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.

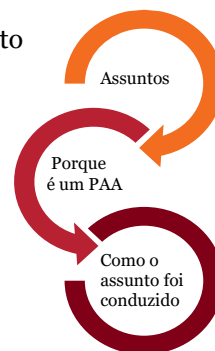
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **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 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 conforme 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.



Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

---

## **Porque é um PAA**

---

## **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

---

### **Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3 (e) e 5)**

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possui investimento em propriedades para investimento mensuradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo desses investimentos considera técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, pelo fluxo de caixa projetado dos ativos.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração do valor justo dessas aplicações foi considerada área de foco de nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

---

## **Outros assuntos**

### **Valores correspondentes ao exercício anterior**

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 27 de março de 2024, sem ressalvas.

---

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 17 de Março de 2025

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/F-5

Hugo Lisboa Ferreira  
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                                |       | 2024   |            | 2023   |            |
|------------------------------------------------|-------|--------|------------|--------|------------|
|                                                | Nota  | Valor  | % sobre PL | Valor  | % sobre PL |
| Ativo                                          |       |        |            |        |            |
| <u>Circulante</u>                              |       | 1.161  | 2,35%      | 1.207  | 2,30%      |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária |       |        |            |        |            |
| Caixa e equivalentes de caixa                  | 4.a   | 800    | 1,62%      | 755    | 1,44%      |
| Disponibilidade                                |       | 3      | 0,01%      | 3      | 0,01%      |
| Conta banco movimento                          |       | 3      | 0,01%      | 3      | 0,01%      |
| Cotas de fundos de investimento                | 4.a.i | 797    | 1,61%      | 752    | 1,43%      |
| Despesas antecipadas                           |       | 4      | 0,01%      | -      | 0,00%      |
| Taxa de fiscalização CVM                       |       | 4      | 0,01%      | -      | 0,00%      |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária     |       |        |            |        |            |
| Realização                                     | 5.a.v | 357    | 0,72%      | 452    | 0,86%      |
| Contas a receber de aluguéis                   |       | 357    | 0,72%      | 452    | 0,86%      |
| <u>Não Circulante</u>                          |       | 48.903 | 98,48%     | 51.944 | 98,55%     |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária     |       |        |            |        |            |
| Propriedades para investimento                 | 5.a.i | 48.903 | 98,48%     | 51.944 | 98,55%     |
| Imóveis acabados                               |       | 48.903 | 98,48%     | 51.944 | 98,55%     |
| Total do ativo                                 |       | 50.064 | 100,82%    | 53.151 | 100,84%    |
| Passivo                                        |       |        |            |        |            |
| <u>Circulante</u>                              |       | 408    | 0,82%      | 443    | 0,79%      |
| Valores a pagar                                |       | 408    | 0,82%      | 443    | 0,79%      |
| Lucros a distribuir                            |       | 390    | 0,79%      | 399    | 0,76%      |
| Taxa de administração                          |       | 13     | 0,03%      | 15     | 0,03%      |
| Taxa de escrituração                           |       | 3      | 0,00%      | 2      | 0,00%      |
| Taxa de custódia                               |       | 1      | 0,00%      | -      | 0,00%      |
| Taxa de controladoria                          |       | 1      | 0,00%      | -      | 0,00%      |
| Auditoria                                      |       | -      | 0,00%      | 27     | 0,05%      |
| Total do passivo                               |       | 408    | 0,82%      | 443    | 0,79%      |
| Patrimônio líquido                             |       |        |            |        |            |
| Lucros/ (prejuízos) acumulados                 |       | 25.820 | 52,00%     | 28.872 | 54,78%     |
| Cotas subscritas e integralizadas              |       | 23.600 | 47,53%     | 23.600 | 44,77%     |
| Reservas de contingências                      |       | 236    | 0,47%      | 236    | 0,45%      |
| Total do passivo e patrimônio líquido          |       | 50.064 | 100,82%    | 53.151 | 100,84%    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

### Demonstração do resultado do período

#### Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando especificado)

|                                                            | <u>Nota</u> | <u>2024</u>  | <u>2023</u>   |
|------------------------------------------------------------|-------------|--------------|---------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                      |             | <b>1.971</b> | <b>15.317</b> |
| Rendas de aluguéis                                         | 5.a.v       | 5.303        | 5.425         |
| Ajuste a valor justo - imóveis                             | 5.a.ii      | (3.041)      | 10.072        |
| Despesas com manutenção de imóveis                         | 5.a.vi      | (291)        | (180)         |
| <b>Resultado Líquido de Propriedades para investimento</b> |             | <b>1.971</b> | <b>15.137</b> |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                           |             | <b>23</b>    | <b>(65)</b>   |
| Resultado com cotas de fundo de investimento               |             | 50           | 91            |
| Despesas tributárias                                       |             | (27)         | (40)          |
| Outras despesas de ativos financeiros                      |             | -            | (116)         |
| <b>Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros</b>      |             | <b>23</b>    | <b>(65)</b>   |
| <b>Outras despesas</b>                                     | <b>10</b>   | <b>(273)</b> | <b>(268)</b>  |
| Taxa de administração                                      |             | (158)        | (131)         |
| Auditoria                                                  |             | (32)         | (27)          |
| Taxa de escrituração                                       |             | (28)         | (34)          |
| Taxa de controladoria                                      |             | (18)         | (10)          |
| Outras despesas operacionais                               |             | (24)         | (54)          |
| Bolsa de valores                                           |             | (13)         | (12)          |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                      |             | <b>1.721</b> | <b>14.804</b> |
| <b>Quantidade de cotas</b>                                 |             | 236.000      | 236.000       |
| <b>Resultado líquido por cota (em Reais)</b>               |             | 7,29         | 62,73         |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**  
CNPJ: 06.175.262/0001-73  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

**Em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

*(Valores expressos em milhares de reais)*

|                                          | <u>Nota</u> | <u>Cotas subscritas e<br/>integralizadas</u> | <u>Reservas<br/>de contingências</u> | <u>Lucros/ (prejuízos)<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>         |
|------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>  |             | <b><u>23.600</u></b>                         | <b><u>236</u></b>                    | <b><u>18.791</u></b>                      | <b><u>42.627</u></b> |
| Distribuição de rendimentos aos cotistas |             | -                                            | -                                    | (4.903)                                   | (4.903)              |
| Resultado líquido do exercício           |             | -                                            | -                                    | 14.984                                    | 14.984               |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>  | <b>8</b>    | <b><u>23.600</u></b>                         | <b><u>236</u></b>                    | <b><u>28.872</u></b>                      | <b><u>52.708</u></b> |
| Distribuição de rendimentos aos cotistas |             | -                                            | -                                    | (4.773)                                   | (4.773)              |
| Resultado líquido do exercício           |             | -                                            | -                                    | 1.721                                     | 1.721                |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>  | <b>8</b>    | <b><u>23.600</u></b>                         | <b><u>236</u></b>                    | <b><u>25.820</u></b>                      | <b><u>49.656</u></b> |

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

### Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

#### Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>        | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rendas de aluguéis                                       | 5.398          | 5.405          |
| Resultado com cotas de fundo de investimento             | 50             | 91             |
| Despesas com manutenção de imóveis                       | (291)          | (179)          |
| Taxa de administração                                    | (160)          | (130)          |
| Auditoria                                                | (59)           | -              |
| Taxa de escrituração                                     | (28)           | (34)           |
| Outras despesas operacionais                             | (27)           | (172)          |
| Despesas tributárias                                     | (27)           | (40)           |
| Taxa de controladoria                                    | (17)           | (12)           |
| Bolsa de valores                                         | (13)           | (12)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>         | <b>4.826</b>   | <b>4.917</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>    |                |                |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas             | (4.781)        | (4.935)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>     | <b>(4.781)</b> | <b>(4.935)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>45</b>      | <b>(17)</b>    |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício     | 755            | 772            |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício      | 800            | 755            |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>45</b>      | <b>(17)</b>    |

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

## **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administrador”), foi constituído em 11 de março de 2004, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores, e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo possui suas cotas registradas na B3 pelo código EDFO11.

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

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

A gestão da carteira do Fundo compete à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

## **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 17 de março de 2025.

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

## 3 Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

### a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “*pro rata die*”.

### b) Caixa e equivalente de caixa

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

Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata possuem resgate em D+0 e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

### c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

### d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

#### i) *Data de reconhecimento*

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

#### ii) *Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração*

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

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento e letra de crédito imobiliário. O Fundo não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores de venda imóveis a receber, aluguéis a receber e valores a receber. A categoria de passivos financeiros está composta principalmente por operação com certificados de recebíveis imobiliários.

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

#### f) Propriedades para investimento

##### *Imóveis acabados*

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

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

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

#### **g) Lucro/(prejuízo) por cota**

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

#### **h) Provisões, ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- (i)** Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data da posição financeira 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.
- (ii)** 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.
- (iii)** 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. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

## 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### a) Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão assim representados:

|                                     | 2024       | 2023       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bancos                              | 3          | 3          |
| Cotas de fundos de investimento (i) | 797        | 752        |
| <b>Total</b>                        | <b>800</b> | <b>755</b> |

### (i) Cotas de fundos de investimento

| Fundos de investimento        | 2024          |                |                  | 2023          |                |                  |
|-------------------------------|---------------|----------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
|                               | Quantidade    | Valor da Cota* | Valor de Mercado | Quantidade    | Valor da Cota* | Valor de Mercado |
| Itaú Soberano Referenciado DI | 11.148        | 71,5982        | 797              | 11.629        | 64,6339        | 752              |
| <b>Total</b>                  | <b>11.148</b> | <b>71,5982</b> | <b>797</b>       | <b>11.629</b> | <b>64,6339</b> | <b>752</b>       |

(\*) Valores expressos em reais

## 5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

### a) Propriedades para investimento

### (i) Descrição das características dos ativos imobiliários

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

O Empreendimento conta com 25 pavimentos com área construída correspondente a 6.830,65 m<sup>2</sup> e área privativa correspondente a 4.141,39 m<sup>2</sup>, sendo objeto de laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de compra e venda dos ativos, por empresa especializada.

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### (ii) Relação dos imóveis

Conforme demonstrado no quadro abaixo, baseado nos laudos de avaliação, houve uma desvalorização nas propriedades para investimento, em que o Fundo registrou no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 uma perda de R\$ 3.041 (2023: ganho de R\$10.072), contabilizados conforme demonstrado na rubrica “Ajuste a valor justo – imóveis” na demonstração dos resultados do período.

| Ativo              | Endereço                                                           | Características/<br>Estágio         | Metragem<br>(m²) | Valor<br>Justo em<br>2024 | Valor<br>Justo em<br>2023 |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Edifício Ourinvest | Avenida Paulista, nº 1728 - Sobreloja, 1º ao 3º, 10º ao 14º andar. | Imóvel (laje corporativa) / Acabado | 4.141,39         | 48.903                    | 51.944                    |

#### (iii) Atualização das propriedades para investimento

| Exercício 2024                   |            |                  |                           |                  |           |                                             |
|----------------------------------|------------|------------------|---------------------------|------------------|-----------|---------------------------------------------|
| Denominação                      | Data-base* | Taxa de desconto | Terminal de capitalização | Taxa de vacância | Avaliador | Método de Avaliação                         |
| Edifício Ourinvest - Edificações | 31/10/2024 | 9,25% a.a.       | 9,00% a.a.                | N/A              | Biswanger | Método da renda - Fluxo de caixa descontado |

| Exercício 2023                   |            |                  |                           |                  |           |                                             |
|----------------------------------|------------|------------------|---------------------------|------------------|-----------|---------------------------------------------|
| Denominação                      | Data-base* | Taxa de desconto | Terminal de capitalização | Taxa de vacância | Avaliador | Método de Avaliação                         |
| Edifício Ourinvest - Edificações | 31/10/2023 | 9,00% a.a.       | 8,75% a.a.                | N/A              | Biswanger | Método da renda - Fluxo de caixa descontado |

(\*) Não obstante ao descasamento entre a data-base do Fundo e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2024.

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

#### Avaliador

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

#### Método de Avaliação

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

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

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

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

#### (iv) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Saldo Inicial</b>        | <b>51.944</b> | <b>41.872</b> |
| (+/-) Ajuste ao valor justo | (3.041)       | 10.072        |
| <b>Saldo final</b>          | <b>48.903</b> | <b>51.944</b> |

**Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

**(v) Aluguéis a receber**

O saldo de aluguéis a receber são contabilizados conforme regime de competência, onde referem-se aos contratos com vencimento no exercício seguinte. Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

|                             | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| <b>Saldo inicial</b>        | <b>452</b>  | <b>432</b>  |
| (+) Rendas com aluguéis     | 5.303       | 5.425       |
| (-) Recebimento de aluguéis | (5.398)     | (5.405)     |
| <b>Saldo final</b>          | <b>357</b>  | <b>452</b>  |

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

| <b>Faixa de Vencimento</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| A vencer em 30 dias        | 357         | 452         |
| <b>Total</b>               | <b>357</b>  | <b>452</b>  |

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

**(vi) Despesas com manutenção e conservação dos imóveis**

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme abaixo:

| <b>Despesas com imóveis</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Condomínios                 | 171         | 121         |
| IPTU                        | 64          | 30          |
| Manutenção e conservação    | 38          | -           |
| Laudo de avaliação          | 14          | -           |
| Seguros                     | 4           | -           |
| Outras despesas             | -           | 29          |
| <b>Total</b>                | <b>291</b>  | <b>180</b>  |

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

## **6 Gerenciamento e fatores de riscos**

### **a) Gerenciamento de riscos**

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

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

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

### **b) Fatores de riscos**

#### **Risco de mercado**

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

Risco macroeconômico: o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do governo federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas.

O desempenho dos ativos que compõem a carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: Crescimento da economia nacional; Inflação; Flutuações nas taxas de câmbio; Políticas de controle cambial; Política fiscal e alterações na legislação tributária; Taxas de juros; Liquidez dos mercados de capitais; e outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

#### **Risco de crédito**

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

Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

#### **Risco de liquidez**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 50 (cinquenta) anos a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

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

## **7 Instrumentos Financeiros Derivativos**

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

## **8 Patrimônio Líquido**

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

### **a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

#### **(i) Subscrição e integralização**

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

- I. A 1ª emissão foi composta por 6.000 (seis mil) quotas, no montante de R\$ 600 (seiscentos mil reais);
- II. da 2ª até a 24ª, as emissões tiveram 10.000 (dez mil) quotas cada, no montante de R\$ 1.000 (um milhão de reais) cada emissão.

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

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

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

Não houve subscrição e/ou integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

#### (ii) Amortização

Não houve amortizações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

#### (iii) Resgate

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

### b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), representada pelo ticker “EDFO11”. Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2024 e 2023 foram os seguintes:

| 2024       |                      | 2023       |                      |
|------------|----------------------|------------|----------------------|
| Data       | Preço de Fechamento* | Data       | Preço de Fechamento* |
| 29/01/2024 | 188,00               | 31/01/2023 | 199,00               |
| 29/02/2024 | 194,01               | 28/02/2023 | 200,00               |
| 28/03/2024 | 199,89               | 31/03/2023 | 199,99               |
| 30/04/2024 | 175,73               | 28/04/2023 | 197,00               |
| 31/05/2024 | 185,00               | 31/05/2023 | 190,00               |
| 28/06/2024 | 181,00               | 30/06/2023 | 189,99               |
| 31/07/2024 | 189,00               | 31/07/2023 | 192,50               |
| 30/08/2024 | 169,00               | 31/08/2023 | 190,01               |
| 30/09/2024 | 167,00               | 29/09/2023 | 192,10               |
| 31/10/2024 | 164,99               | 31/10/2023 | 189,97               |
| 29/11/2024 | 155,00               | 30/11/2023 | 196,76               |
| 30/12/2024 | 150,50               | 29/11/2023 | 194,00               |

(\*) Valores expressos em reais.

**Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

**c) Distribuição de rendimentos**

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

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

|                                                                     | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Resultado contábil do exercício</b>                              | <b>1.721</b>  | <b>14.984</b> |
| (+/-) Ajuste a valor justo                                          | 3.041         | (10.072)      |
| (+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa  | (2.930)       | (157)         |
| (+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa | 3.032         | 168           |
| <b>Resultado conforme regime de caixa</b>                           | <b>4.864</b>  | <b>4.923</b>  |
| <b>Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)</b>          | <b>4.773</b>  | <b>4.903</b>  |
| Rendimentos pagos do exercício atual                                | 4.383         | 4.504         |
| Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)              | 399           | 430           |
| Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)        | 390           | 399           |
| <b>Total dos rendimentos distribuídos</b>                           | <b>4.773</b>  | <b>4.903</b>  |
| <b>Percentual distribuído</b>                                       | <b>98,13%</b> | <b>99,59%</b> |

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

- (ii) A parcela de R\$ 399 liquidada em 10 de janeiro de 2024, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
- (iii) A parcela de R\$ 390 é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a ser liquidada no exercício seguinte, na data de 10 de janeiro de 2025.

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### d) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

| Exercício                       | Valor da cota* | Rentabilidade** (%) |
|---------------------------------|----------------|---------------------|
| Findo em 31 de dezembro de 2024 | 210,41         | 3,27%               |
| Findo em 31 de dezembro de 2023 | 869,97         | 5,06%               |

(\*) Valores expressos em reais.

(\*\*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## 9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

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

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

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

Escrituração: Banco Itaú S.A.

## 10 Encargos do Fundo

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

| Despesas Administrativas        | 2024           |                  | 2023           |                  |
|---------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                                 | Valores em R\$ | % sobre PL Médio | Valores em R\$ | % sobre PL Médio |
| Taxa de administração           | 158            | 0,30%            | 131            | 0,31%            |
| Auditoria                       | 32             | 0,06%            | 34             | 0,08%            |
| Taxa de escrituração            | 28             | 0,05%            | 35             | 0,08%            |
| Taxa de controladoria           | 18             | 0,03%            | 27             | 0,06%            |
| Bolsa de valores                | 13             | 0,02%            | 12             | 0,03%            |
| Taxa de fiscalização CVM        | 8              | 0,02%            | 13             | 0,03%            |
| Advogados                       | 8              | 0,02%            | -              | 0,00%            |
| Taxa de custódia                | 6              | 0,01%            | 4              | 0,01%            |
| Taxa ANBIMA                     | 2              | 0,00%            | 10             | 0,02%            |
| Outras despesas                 | -              | 0,00%            | 2              | 0,00%            |
| <b>Total</b>                    | <b>273</b>     | <b>0,52%</b>     | <b>268</b>     | <b>0,63%</b>     |
| <b>Patrimônio Líquido Médio</b> | <b>52.829</b>  |                  | <b>42.801</b>  |                  |

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

#### **a) Remuneração do Administrador e demais prestadores de serviços**

##### **(i) Administrador**

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

- I. Taxa de administração, a ser paga pelo Fundo equivalente ao valor correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, pagáveis mensalmente até o dia 7 (sete) de cada mês, a partir do mês subsequente à obtenção da autorização para a constituição e funcionamento do FUNDO junto à CVM, à razão de 21 1/12 (um doze avos), incidente sobre o patrimônio líquido apurado no último dia útil de cada mês;
- II. A taxa de administração prevista no inciso I acima terá o valor mínimo de R\$ 6 mensais;
- III. Não estão incluídas na remuneração o pagamento de despesas e custos relativos à consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quando motivada pela instituição administradora, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, a ser de responsabilidade do Fundo;
- IV. Os honorários a serem pagos à instituição administradora compreendem somente os serviços de administração do Fundo, conforme regulamento, não incluindo o pagamento pelos serviços de terceiros especialistas contratados para o exercício das atividades ou defesa dos interesses do Fundo, tais como auditoria e/ou fiscalização, escriturador de quotas do Fundo, entre outros, ou assessoria legal ao Fundo.

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

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

##### **(ii) Taxa de performance**

Não haverá cobrança de taxa de performance.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

#### **(iii) Custodiante, controlador e escriturador**

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

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

## **11 Atos societários**

Em 24 de janeiro de 2024, por meio de fato relevante comunicado ao mercado, o Fundo informou que:

Recebeu notificação de rescisão antecipada do contrato de locação de imóvel comercial firmado com a Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A. (“Locatária”), que tem por objeto o 12º andar e o 14º andar do Edifício Ourinvest situados na Avenida Paulista nº 1.728. Ambos os andares são acompanhados por 6 (seis) vagas de estacionamento indeterminadas, situadas no 4º subsolo. O contrato referente ao 12º andar possui um prazo de vigência de 6 (seis) anos contados a partir de 01 de outubro de 2018, enquanto o contrato do 14º andar tem duração de 5 (cinco) anos contados a partir de 10 de setembro de 2020. Os aluguéis provenientes desses andares representam, em conjunto, aproximadamente 16,81% (dezesesseis vírgula oitenta e um por cento) da receita imobiliária total do Fundo em 29/12/2023.

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

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

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

- (iii) Cotistas representando 1,04% das cotas em circulação votaram contra a deliberação. Sendo assim, restaram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2022.

## **12 Política de divulgação das informações**

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

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08.
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- iv. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- v. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## **13 Informações tributárias**

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

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

## 14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

| Parte relacionada                                                  | Natureza do relacionamento | Ativos/passivos financeiros | Tipo de transação | Montante das transações |      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|------|
|                                                                    |                            |                             |                   | 2024                    | 2023 |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora             | Taxa de administração       | Passivo           | 13                      | 15   |
|                                                                    |                            |                             | Despesa           | 158                     | 131  |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora             | Taxa de controladoria       | Passivo           | 1                       | -    |
|                                                                    |                            |                             | Despesa           | 18                      | 10   |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora             | Taxa de custódia            | Passivo           | 1                       | -    |
|                                                                    |                            |                             | Despesa           | 6                       | 35   |

## 15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

## 16 Demandas judiciais

Informamos que nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não tivemos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

## 17 Outras informações

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

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

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

## **18 Eventos subsequentes**

Em Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de fevereiro de 2025, foi deliberado sobre:

- (i) A aprovação da contratação da Tellus Investimentos e Consultoria Ltda. como gestora da carteira do Fundo, iniciando sua prestação de serviços na abertura do dia 10 de março de 2025. Sua remuneração será de um valor fixo de R\$ 40 (quarenta mil reais) por mês (“Taxa de gestão”) e taxa de performance de 10% (dez por cento) sobre o que exceder o IPCA + 6,00% (seis por cento) com base no patrimônio líquido do Fundo.

\* \* \*

Ivy Araújo Santos  
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas  
Diretor responsável  
CPF: 008.991.207-17