

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

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest (Fundo), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações para exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução n° 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

O Fundo tem por objeto a aquisição e a gestão patrimonial de bens imóveis de natureza comercial destinados à locação de longo prazo, podendo inclusive, vendê-los, observando-se as formalidades estabelecidas em seu regulamento e seu objetivo fundamental é a obtenção de renda oriunda dos aluguéis e demais receitas dos imóveis integrantes de sua carteira.



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

Patrimônio líquido

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

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

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 472/08 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 472/08 da CVM, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

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

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

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

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2019.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8
Anteriormente denominada
Crowe Horwath Bendoraytes & CIA.



SERGIO BENDORAYTES
Contador
CRC 1RJ 064460/O-2

Fundo de Investimento Imobilizado Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

Ativo	Nota	2018		2017	
		Mercado/ realização	% sobre o patrimônio líquido	Mercado/ realização	% sobre o patrimônio líquido
<u>Circulante</u>		<u>1.227</u>	<u>2,81</u>	<u>962</u>	<u>2,26</u>
Disponibilidade		19	0,04	17	0,07
Cotas de fundos de investimento	4	762	1,75	513	1,01
Alugueis a receber		446	1,02	432	1,18
<u>Não circulante</u>		<u>43.042</u>	<u>98,65</u>	<u>41.513</u>	<u>98,94</u>
Propriedade para investimento	5	43.042	98,65	41.513	98,94
Total do ativo		<u>44.269</u>	<u>101,46</u>	<u>42.475</u>	<u>101,21</u>
Passivo e patrimônio líquido					
<u>Circulante</u>		<u>635</u>	<u>1,46</u>	<u>431</u>	<u>1,21</u>
Rendimentos a distribuir	8.e	441	1,01	398	1,10
Caução	5.vii	120	0,28	-	0,00
Créditos a identificar	5.viii	40	0,09	-	0,00
Taxa de administração a pagar	10	11	0,03	11	0,03
Contas a pagar		23	0,05	21	0,07
Patrimônio líquido	8	<u>43.634</u>	<u>100,00</u>	<u>42.044</u>	<u>100,00</u>
Capital social		23.600	54,09	23.600	62,66
Reservas para contingência		236	0,54	236	0,63
Ajuste a valor justo		23.974	54,94	22.445	48,30
Lucros ou prejuízos acumulados		(4.176)	(9,57)	(4.236)	(11,59)
Total patrimônio líquido e passivo		<u>44.269</u>	<u>101,46</u>	<u>42.475</u>	<u>101,21</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobilizado Edifício Ourinvest

CNPJ: 06.175.262/0001-73

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

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quantidade e resultado líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis		5.242	5.431
Ajuste ao valor justo	6.e	1.529	4.249
Demais receitas/despesas		(104)	(44)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>6.667</u>	<u>9.635</u>
Resultado com aplicações em cotas de Fundo de investimento		37	34
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>37</u>	<u>34</u>
Outras despesas	10	<u>(277)</u>	<u>(260)</u>
Despesa com taxa de administração do Fundo		(203)	(186)
Despesas com serviços financeiros		(28)	(25)
Despesas com serviços técnicos especializado		(18)	(16)
Despesas Tributárias		(11)	(13)
Outras despesas administrativas		(17)	(19)
Lucro líquido		<u>6.427</u>	<u>9.409</u>
Quantidade de cotas		236.000	236.000
Resultado líquido por cota (em reais)		<u>27,23</u>	<u>39,87</u>

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)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reservas contingências</u>	<u>Ajuste a de avaliação a valor justo</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2016		23.600	236	18.196	(4.369)	37.663
Lucro líquido do exercício		-	-	4.249	9.409	9.409
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades de investimento	8	-	-	-	(4.249)	-
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(5.027)	(5.027)
Saldo em 31 de Dezembro de 2017		23.600	236	22.445	(4.236)	42.044
Lucro líquido do exercício		-	-	1.529	6.427	6.427
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades de investimento	8	-	-	-	(1.529)	-
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(4.838)	(4.838)
Saldo em 31 de Dezembro de 2018		23.600	236	23.974	(4.176)	43.634

As notas explicativas são partes integrantes 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)

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método direto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendas de aluguéis	5.228	5.445
Pagamentos de taxa de administração	(203)	(186)
Recebimento de caução	120	-
Pagamentos de despesas com manutenção e conservação	(104)	(44)
Crédito a identificar	40	-
Recebimento de receitas financeiras	37	34
Pagamentos com sistema financeiro	(28)	(25)
Pagamentos com serviços técnicos	(18)	(16)
Pagamento de outras despesas administrativas	(26)	(40)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>5.046</u>	<u>5.166</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(4.795)	(5.042)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(4.795)</u>	<u>(5.042)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>251</u></u>	<u><u>124</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	530	406
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	781	530
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>251</u></u>	<u><u>124</u></u>

As notas explicativas são partes integrantes 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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

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

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 12 de fevereiro de 2019.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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

3 Principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Apuração de resultados

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

b. 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos investidos.
- Empréstimos e recebíveis: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, valores a receber por venda de imóveis, obrigação por aquisição de imóveis e demais valores a pagar.
- Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representadas pelos certificados de recebíveis imobiliários.

d. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

e. Propriedades para investimento

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

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 no resultado 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 que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

f. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades e cotas de fundo de investimento no montante de R\$781 e R\$530, respectivamente.

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

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

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

h. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora 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 da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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 nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, 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 3(e), 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 5.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Cotas de fundo de renda fixa	762	513

Os recursos do Fundo que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição dos ativos alvos, serão aplicados em quotas de fundo de investimento ou em títulos de renda fixa, público ou privado, e sempre observada a política de investimento.

5 Ativos de natureza imobiliária - Aplicações financeiras

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

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

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

Foi aplicado o "método de renda" na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foi utilizado o método evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

Método de renda – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método evolutivo (custo) – Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

iii. Relação dos imóveis

Edifício Ourinvest

Avenida Paulista, 1.728, São Paulo – SP.

Imóvel Comercial (Salas e Garagem)

Valor das Edificações: R\$43.042

Vida Útil Remanescente: 37 anos

O Fundo não teve vacância no exercício de 2018.

Matrícula	Denominação	Áreas(m²)		Vagas	Fração Ideal	
		Privativa	Total	Garagem	(%)	(m²)
70.222	Sobreloja	978,01	1.189,79	24	13,9125	133,56
70.223	1º Andar	926,68	1.178,22	6	8,9591	86,00736
70.224	2º Andar	388,1	455,26	6	5,1168	49,12128
45.839	3º Andar	388,1	455,26	6	3,7876	36,36096
45.846	10º Andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
45.847	11º Andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
45.848	12º Andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
45.849	13º Andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
45.850	14º Andar	292,1	350,17	6	2,9158	27,99168
	Total Andares	4.141,39	5.029,38	72	46,355	455,01
	1 Vaga	10	25,37		0,1119	1,07424
	72 Vagas	720	1.826,64		8,0568	77,34528
	Total geral	4.861,39	6.856,02		54,4118	522,35

iv. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os valores de mercado correspondentes às salas do imóvel estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Consult Engenharia e Avaliações Ltda. emitidos em 05 de novembro de 2018 e 29 de novembro de 2017, respectivamente, e aprovados pela administração em dezembro de 2018 e de 2017, respectivamente.

O Valor de Mercado aplicável para o cenário FII em 31 de dezembro foi de 2018: R\$ 43.042.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do cotista converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os cotistas que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O cálculo foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{liq}$$

Onde:

R_f = taxa de retorno livre de risco

R_p = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa (eventualmente o Beta Total incluindo o risco não sistemático)

R_{liq} = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (R_f) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2026- média móvel entre 6 e 12 meses), fixando em 5,15% ao ano (2017: 5,50%) no momento atual e depois estabilizada em 4,00% após 5 anos.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (R_m) foi considerado o prêmio médio de 5,22% ao ano (2017: 4,95%) (fonte Aswath Damodaran) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 4,24% após 10 anos (2017: 4,37%).

v. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

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

Saldo em 31 de dezembro de 2016	37.265
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	4.248
Saldo em 31 de dezembro de 2017	41.513
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	1.529
Saldo em 31 de dezembro de 2018	43.042

O imóvel encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados.

Foi utilizado o racional de Fundo de investimento.

vi. Outras informações relevantes

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<u>Natureza do Bem</u>	<u>Tipo de Cobertura</u>	<u>Risco Máximo</u>
Salas do Edifício Ourinvest	(1)	14.836

(1) – Incêndio, raio, explosão/implosão de qualquer natureza, danos elétricos, perda ou pagamento de aluguel, quebra de vidros e responsabilidade civil.

A Administração entende que o valor de cobertura das apólices está de acordo com a política de seguros estabelecida por esta.

vii. Caução

Foi feito um depósito caução pelo locatário: Serviço Brasileiro de Apoio as Micro e Pequenas Empresas – Sebrae, como forma de garantia de locação conforme contrato assinado entre as partes. Este valor está demonstrado no balanço patrimonial do Fundo, na rubrica “Caução” no valor de R\$120.

viii. Crédito a identificar

No dia 19 de dezembro de 2018, o Fundo recebeu uma quantia que ainda não foi identificado, este valor está demonstrado no balanço patrimonial na rubrica “créditos a identificar” no valor de R\$40.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

b. Fatores de Risco

i. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis objeto do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão,

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

preponderantemente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento dos imóveis de seu patrimônio. Os contratos de locação vigentes dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo poderão ser mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro tais inquilinos deixem de ser locatários desses imóveis, fato que obrigaria o Administrador e a consultora imobiliária a negociar nova locação em condições de mercado, além da perda de receita durante o período de vacância dos mesmos.

ii. Riscos de liquidez

Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os FII sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

iii. Risco de concentração de propriedade de cotas

Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista, salvo nas hipóteses onde o percentual máximo do total das cotas emitidas que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25%. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal.

Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas.

iv. Risco de concentração da carteira

O Fundo destinará os recursos da oferta de cotas da sua primeira emissão para a aquisição dos ativos e outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em assembleia geral, por proposta do gestor, com base na consultoria prestada pela consultora imobiliária, e autorizadas pela CVM. O Fundo adquirirá um número limitado de ativos e outros ativos, o que poderá gerar uma concentração da carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis a serem adquiridos estarão sempre locadas

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ou arrendadas.

v. Risco da administração dos imóveis por terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de imóveis prontos, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de sua totalidade para posterior locação ou arrendamento, e que a administração de tais Imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas. A existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos Imóveis ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

vi. Risco de crédito

Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da locação comercial dos imóveis e, ocasionalmente, excluídas as despesas previstas encargos do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos dos locatários a título de locação e/ou dos valores recebidos de compradores a título de venda dos imóveis. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos locatários, os quais não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins da oferta de cotas da primeira emissão do Fundo. Desse modo, quaisquer fatores de risco relacionado diretamente aos locatários dos imóveis deverão ser avaliados diretamente pelo potencial investidor.

vii. Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento destes ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

viii. Risco de sinistro

Não se pode garantir que as apólices de seguros para os imóveis e que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

ix. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

x. Riscos ambientais

Ainda que os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo estejam situados em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. As operações dos locatários dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio.

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. Emissão

Em 31 de dezembro de 2018, está composta por 24 emissões que totalizam 236.000 cotas, com valor nominal de R\$ 178,15 cada uma totalizando R\$23.600, totalmente emitidas e integralizadas.

b. Amortização

Não houve amortização no exercício.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c. Resgate

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, bem como no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

d. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores.

e. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e que justifique a apresentada pela instituição administradora.

O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro líquido do exercício	6.427	9.409
Estorno do ajuste a valor justo	(1.529)	(4.249)
Alugueis do exercício anterior recebidos nesse exercício	432	446
Alugueis provisionados e não recebidos	(446)	(432)
Estorno despesas não transitadas no caixa	475	432
Despesas prov. no exercício anterior e pagas nesse exercício	(32)	(41)
Resultado conforme regime de caixa	5.327	5.563
Total pago no exercício	5.193	5.455
Referente ao exercício anterior	398	413
Referente ao exercício (A)	4.795	5.042
Valor distribuído em janeiro do exercício subsequente (B)	441	398
Total de rendimentos referente ao exercício (A+B)	5.236	5.440
% pago no exercício	98,29%	97,79%

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	(*) Rentabilidade da cota (%)
31 de dezembro de 2018	184,89	42.077	16,28
31 de dezembro de 2017	178,15	37.777	26,00

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

* A rentabilidade acima apresentada inclui as distribuições de rendimentos, representando o efetivo resultado auferido pelos cotistas.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Banco Itaú S.A.
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do fundo

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

	2018		2017	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	142	0,34	141	0,37
Despesa com bolsa de valores	9	0,02	9	0,02
Despesa com taxa de fiscalização CVM	15	0,04	14	0,04
Despesa tributária	11	0,03	13	0,03
Taxa de controladoria	18	0,04	17	0,05
Despesa com taxa de escrituração	61	0,14	45	0,12
Outras despesas administrativas	21	0,05	21	0,06
Total	277	0,66	260	0,69
Patrimônio líquido médio		42.077		37.777

a. Remuneração do Administrador e do custodiante

i. Administrador

A título de honorários pela Administração do Fundo, será devida à instituição administradora o equivalente ao maior dos dois percentuais:

- 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, pagáveis mensalmente até o dia 7 (sete) de cada mês, a partir do mês subsequente à obtenção da

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

autorização para a constituição e funcionamento do Fundo junto à CVM, à razão de 1/12 (um doze avos), incidente sobre o patrimônio líquido apurado no último dia útil de cada mês; ou(ii) 2% (dois por cento) da receita bruta mensal auferida pelo Fundo.

Patrimônio líquido	Percentual ao ano
---------------------------	--------------------------

Até 100	0,30
De 100,1 até 200	0,25
Acima de 200	0,20

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

ii. Custodiante

A taxa de custódia será calculada na metodologia de cascata, aplicando-se os percentuais constantes abaixo sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, sujeita a um valor mínimo mensal de R\$35. A taxa de custódia será calculada e provisionada todo dia com base no patrimônio líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior e será paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A taxa de custódia é consolidada e contabilizada junto com a taxa de administração. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o valor da taxa de administração e taxa de custódia foram de R\$142 (2017 – R\$141).

O valor referente ao custo de escrituração de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 responde por R\$ 61 (2017- R\$ 45) do registrado na rubrica "Despesas com taxa de administração do Fundo".

Essas despesas estão sendo demonstradas na rubrica “despesas com taxa de administração” na demonstração do resultado do exercício totalizando R\$203 (2017 – R\$186).

11 Alterações no Regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não houve alteração no regulamento do Fundo.

12 Política de divulgação das informações

O Administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores.

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

- i.** Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii.** Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

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

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido 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 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

15 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ:06.175.262/0001-73

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes anteriormente denominada Crowe Horwath Bendoraytes & Cia Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos 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.

* * *

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

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor CPF: 008.991.207-17