

---

# ***Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I***

***(CNPJ nº 28.693.595/0001-27)  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2018  
e relatório do auditor independente  
sobre as demonstrações financeiras***

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e aos Cotistas  
Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 23 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, 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 - Ourinvest RE I em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa no período de 23 de fevereiro a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas 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 período 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.



---

## Porque é um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Nota 7)

A mensuração do valor justo da propriedade para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, devido ao elevado nível de julgamento por parte da Administração e de seus especialistas externos. A mensuração é obtida com base no cálculo do valor presente do fluxo operacional descontado do imóvel, projetado para um período de 10 anos, assumindo os valores contratados de aluguéis e demais receitas e despesas do imóvel.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo da propriedade 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 premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo da propriedade para investimento, emitido por seus especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

---

### 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 regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (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 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

**Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I**  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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 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 respectivas salvaguardas.



Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

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

São Paulo, 21 de março de 2019

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
Edison Arisa Pereira  
Contador CRC 1SP 127241/O-0

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>
<b>Circulante</b>		
Disponibilidades		1
Aplicações financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	5	8.908
Contas a receber		
Aluguéis a receber	6	124
Outros créditos	20b	133
		<u>9.166</u>
<b>Não circulante</b>		
<b>Investimento</b>		
<b>Propriedades para investimento</b>		
Imóveis acabados		72.540
Ajuste de avaliação ao valor justo		15.730
	7	<u>88.270</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>97.436</u></u>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>		
<b>Circulante</b>		
Rendimentos a distribuir	11	404
Provisões e contas a pagar		116
		<u>520</u>
<b>Não circulante</b>		
Depósitos vinculados	8	8.987
		<u>8.987</u>
<b>Total do passivo</b>		<u><u>9.507</u></u>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Cotas integralizadas		74.442
Gastos com colocação de cotas		(2.261)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		15.730
Lucros acumulados		18
<b>Total do patrimônio líquido</b>	12	<u>87.929</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><u>97.436</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OUR!INVEST RE I**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Demonstração do resultado do período de 23 de fevereiro a 31 de dezembro de 2018**

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

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>
<b>Propriedades para investimento</b>		
Receitas de aluguéis	10	2.295
Outras receitas de aluguel	8 e 10	2.228
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	15.730
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>20.253</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	5	737
Outras despesas financeiras	8	(301)
		<u>436</u>
<b>Despesas operacionais</b>		
Taxa de administração - Fundo	9	(240)
Despesa de consultoria	9	(300)
Despesa laudo de avaliação	14	(93)
Despesa auditoria	14	(45)
Despesa taxa CETIP	14	(17)
Despesa taxa de fiscalização	14	(12)
Outras despesas operacionais	14	(9)
		<u>(716)</u>
<b>Resultado líquido do período</b>		<u>19.973</u>
<b>Quantidade de cotas</b>		<u>992.565</u>
<b>Resultado líquido por cota - R\$</b>		<u>20,12</u>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<u>88,59</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período findo em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>						
Cotas integralizadas		74.442	-	-	-	74.442
Gastos com colocação de cotas		-	(2.261)	-	-	(2.261)
Resultado do período		-	-	-	19.973	19.973
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	15.730	(15.730)	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(4.225)	(4.225)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>74.442</b>	<b>(2.261)</b>	<b>15.730</b>	<b>18</b>	<b>87.929</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período findo em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>2018</b>
Recebimento de renda de aluguéis	4.399
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(216)
Pagamentos de despesas consultoria	(270)
Pagamentos de despesas laudo de avaliação	(47)
Pagamentos de despesas auditoria	(30)
Pagamentos de despesas taxa de fiscalização	(12)
Pagamentos de despesas CETIP	(17)
Pagamentos diversos	(8)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(133)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>3.666</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aquisição do imóvel	(72.540)
Aplicações/resgates em cotas de fundo de renda fixa	(8.171)
Depósitos vinculados	8.686
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(72.025)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas integralizadas	74.442
Gastos com colocação de cotas	(2.261)
Rendimentos distribuídos	(3.821)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>68.360</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b>1</b>
<b>Reconciliação do (prejuízo) / lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais</b>	
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>19.973</b>
Ajuste ao lucro líquido	
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	15.730
Variações patrimoniais	
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(32.455)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	418
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>3.666</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

### 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest RE I, ("Fundo") administrado pelo Banco Ourinvest S.A., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 18 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 13 de outubro de 2017 e o início de suas atividades em 23 de fevereiro de 2018.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos decorrentes da aquisição dos Ativos Alvo (Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), Letras Hipotecárias ("LH"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Debêntures permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures"), Ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, cotas de fundos de investimento em participações e fundo de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou mercado imobiliário; e de outros fundos de investimentos imobiliário, letra Imobiliária Garantida ("LIG") e demais ativos que venham a ser permitidos pela CVM) e da exploração de imóveis comerciais localizados no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, incluindo, mas não se limitando a lojas, shoppings centers, hotéis, teatros, centros de convenção, dentre outros ("Imóveis Alvo"). Os Imóveis Alvo poderão ser de propriedade exclusiva do FUNDO ou sua titularidade poderá ser detida de forma parcial pelo FUNDO.

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

As cotas do Fundo são negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), sendo a última negociação ocorrida em 28 de dezembro de 2018, com valor da cota de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais).

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidas pela Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pelo administrador do fundo em 19 de março de 2019.

### 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### 3.1 - Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

#### 3.2 - Instrumentos financeiros

##### a) Classificação dos instrumentos financeiros

###### I. Data de reconhecimento

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

###### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

###### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

###### V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

###### VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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

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

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

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

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

#### II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

#### III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### 3.3 - Propriedades para investimentos

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

### 3.4 - Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### 3.5 - Reconhecimento de receitas e despesas

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

### 3.6 - Caixa e equivalentes de caixa

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

### 3.7 - Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

II) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: será constituída de acordo com a análise individual para cada fundo de investimento imobiliário, utilizando principalmente os seguintes parâmetros: (a) histórico de atraso de aluguéis superior a 90 dias; (b) análise individual do saldo de cada locatário, de forma que se obtenha um julgamento adequado dos aluguéis considerados de difícil recebimento; (c) análise das parcelas vencidas e a vencer dos locatários que tenham renegociado seus débitos; e (d) existência de garantias adicionais.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

### 4. Riscos associados ao Fundo

#### 4.1 Riscos de mercado

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

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

##### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

##### 4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

##### 4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

##### 4.1.6 Riscos jurídicos

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

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

### 4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I** **(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

#### **Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário**

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

#### **4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

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

#### **4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

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

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

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

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

#### **4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato.**

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

#### **4.2.5 Risco de desapropriação**

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

### **4.3 Riscos relativos ao Fundo**

#### **4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

#### **4.3.2 Desempenho passado**

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

#### **4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

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

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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

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

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse do Administrador de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

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

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

## 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2018 estão representadas por:

### De natureza não imobiliária

São representadas por:

Cotas de fundo de renda fixa	2018
Cotas de fundo de renda fixa - reserva <sup>(a)</sup>	267
	8.641
	<u>8.908</u>

São cotas do Fundo Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, 95% do valor de sua carteira são investidos em títulos ou operações que busquem acompanhar as variações do CDI ou SELIC, com liquidez imediata, e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

(a) Corresponde inicialmente ao montante retido de R\$ 10.500, equivalente a 15% do valor de aquisição do imóvel. Caso o retorno mensal do empreendimento seja inferior ao retorno garantido, o Fundo poderá utilizar o montante necessário para atingir o retorno garantido (Nota 7(a)), conforme escritura pública de venda e compra de imóveis de 19 de março de 2018. No período findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo utilizou R\$ 1.614 (Nota 8).

## 6. Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber

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

<b>Prazo</b>	<b>2018</b>
A vencer	124
	<u>124</u>

No período não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

## 7. Propriedades para investimento

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	-
Aquisição imóvel <sup>(a)</sup>	70.000
Custos do imóvel	2.540
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	15.730
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<u>88.270</u>

(a) A propriedade foi adquirida a um preço que levou em consideração a rentabilidade mensal de 110% do CDI e as projeções de receitas e despesas do empreendimento. A rentabilidade deixará de ser apurada (i) após o prazo de cinco anos contados da data em que o Fundo foi imitado na posse do imóvel; ou (ii) caso seja realizada pelos cotistas da 1ª Oferta e encerrada uma oferta pública secundária da totalidade das cotas da 1ª Oferta e encerrada uma oferta pública secundária da totalidade das cotas da 1ª Oferta, nos termos da ICVM 400; ou ainda, (iii) caso seja realizada e encerrada uma oferta pública para aquisição da totalidade das cotas objeto da 1ª Oferta, o que ocorrer primeiro.

### Descrição do empreendimento

Corresponde a 21 frações ideais do total de 300 frações ideais do Complexo WTC – World Trade Center de São Paulo, Av. das Nações Unidas, 12551, 12555 e 12559. Empreendimento comercial de uso misto, com a seguinte composição: (a) edifício de escritórios, (b) shopping center especializado, (c) hotel, (d) centro de convenções e (e) estacionamento.

Total:

Valor justo

Em 31 de dezembro de 2018, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda, emitido em janeiro de 2019 e foram formalmente aprovados pela administração do Fundo em março de 2019.

Valor justo 2018

88.270

88.270

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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

Em 31 de dezembro de 2018, o valor de avaliação do empreendimento foi determinado através: (a) inspeção do imóvel, (b) análise do mercado geral e local dos segmentos que compõem o empreendimento, (c) análise do histórico do empreendimento e sua situação atual e (d) análise da perspectiva futura do empreendimento. Para a realização destas avaliações foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653 (parte 1 a 4) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. O valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Assumindo os valores praticados e/ou contratados de aluguéis e demais receitas e despesas do empreendimento.

O complexo WTC encontra-se segurado quanto aos riscos operacionais, incluindo as seguintes coberturas: cobertura básica - danos materiais e queda de aeronave, demais eventos não especificados e desde que não estejam expressamente excluídos de cobertura, equipamentos eletrônicos sem roubo, fidelidade, honorários de peritos, pagamento de aluguel para equipamentos de terceiros, quebra de máquinas, roubo e/ou furto qualificado de bens nas dependências do segurado, lucros cessantes, lucros cessantes para WTC Adm Hotel, despesa de salvamento, impedimento de acesso e despesas extraordinárias, no montante total de R\$ 356.766, com vencimento em 31/12/2019.

**8. Depósitos vinculados**

Corresponde ao montante não utilizado conforme mencionado na nota 5(a), atualizado mensalmente pelo IPCA (Índice de preço ao consumidor amplo). Ao final do prazo de 5 (cinco) anos, ou no encerramento da Oferta Secundária ou da OPAC (Oferta pública de aquisição de cotas), o saldo será devolvido à Vendedora, conforme escritura pública de venda e compra de imóveis de 19 de março de 2018.

O valor utilizado está demonstrado na rubrica outras receitas de aluguel, no montante de R\$1.814.

	<b>2018</b>
Valor retenção	10.500
Valor utilizado	(1.814)
Atualização	301
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>8.987</b>

**9. Encargos e taxa de administração**

A taxa de administração é composta de: (a) valor equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO apurado no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente ao ADMINISTRADOR, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO; e (b) valor variável aproximado de R\$ 5 (cinco mil reais), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros.

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

O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o FUNDO tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

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

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no período de 2018 foi de R\$ 240.

O Fundo contratou consultoria de investimentos para efetuar as recomendações ao Administrador para aquisições e alienações dos imóveis e dos ativos alvo da carteira do Fundo, que deverá ser paga pelo Fundo, porém, descontada da taxa de administração do Administrador. O valor reconhecido no período de 2018 foi de R\$ 300.

**10. Receita de aluguéis**

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

Adicionalmente, o Fundo recebeu a cessão fiduciária de 04 cotas do empreendimento para garantir o retorno conforme nota 7(a), no montante de R\$ 414 demonstrado na rubrica outras receitas de aluguel.

**11. Política de distribuição dos resultados**

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>2018</b>
<b>Rendimentos</b>	
Resultado líquido do período	19.973
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(15.730)
Despesas financeiras não pagas	301

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I**  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

Renda de aluguéis	(124)
Receita financeira não recebida	(250)
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	(18)
Despesas operacionais não pagas	116
Despesas operacionais pagas	(43)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>4.225</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>4.225</b>
Rendimentos a distribuir	(404)
<b>Rendimentos líquidos distribuídos</b>	<b>3.821</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100%

O valor médio dos rendimentos pagos por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período foi de R\$ 3,85 (três reais e oitenta e cinco centavos).

**12. Patrimônio líquido**

**12.1 - Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2018, está composto por 992.565 cotas subscritas e integralizadas.

**12.2 - Gastos com colocação de cotas**

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 2.261, registrado em conta redutora do patrimônio.

**12.3 - Reserva de contingências**

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

**13. Encargos debitados ao Fundo**

	2018	
	Valores	Percentual (*)
Taxa de administração - Fundo	(240)	(0,33)
Despesa de consultoria	(300)	(0,41)
Despesa laudo de avaliação	(93)	(0,13)
Despesa CETIP	(17)	(0,02)
Despesa taxa de fiscalização	(12)	(0,02)
Outras despesas	(54)	(0,07)
	<b>(716)</b>	<b>(0,97)</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período, no valor de R\$ 75.147.

**14. Tributação**

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**15. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

**16. Serviços de custódia e tesouraria**

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

**17. Partes relacionadas**

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descrita na nota explicativa 9 e 16.

**18. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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

A tabela abaixo, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	8.908	-	8.908
<b>Propriedades para investimento</b>	-	-	88.270	88.270
	-	<b>8.908</b>	<b>88.270</b>	<b>97.178</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota explicativa 7.

**19. Outras informações**

a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

b) Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de outros créditos, refere-se ao imposto retido na fonte dos resgates das aplicações financeiras.

**20. Eventos subsequentes**

No período findo em 31 de dezembro de 2018 não ocorreram eventos subsequentes às demonstrações financeiras do Fundo.

**Nelson Tsutomu Nagai**  
Contador  
CRC - 1SP 137.176/O-3

**David Assine**  
Diretor

\* \* \*