

**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 2019 e 2018**

## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Balancos patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstrações dos fluxos de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8

## **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 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019 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 2019, 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 nº 516/11 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 2019. 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 no Regulamento. O objetivo fundamental do fundo é a obtenção de renda oriunda dos aluguéis e demais receitas dos imóveis integrantes da carteira do fundo.

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 7; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Desa 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 516/11 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 516/11 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.

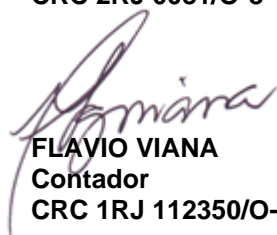
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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, 10 de março de 2020.**

**UHY BENDORAYTES & Cia**  
**Auditores Independentes**  
**CRC 2RJ 0081/O-8**



**FLAVIO VIANA**  
**Contador**  
**CRC 1RJ 112350/O-6**

## Balanco Patrimonial

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019		2018	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>1.017</b>	<b>1,40%</b>	<b>1.227</b>	<b>1,79%</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>669</b>	<b>1,40%</b>	<b>781</b>	<b>1,79%</b>
<b>Disponibilidade</b>		<b>3</b>	<b>0,01%</b>	<b>19</b>	<b>0,04%</b>
Conta banco movimento		3	0,01%	19	0,04%
<b>Cotas de fundos de investimento</b>	<b>5</b>	<b>666</b>	<b>1,39%</b>	<b>762</b>	<b>1,75%</b>
Cotas de fundo de investimento		666	1,39%	762	1,75%
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>47.619</b>	<b>99,43%</b>	<b>43.488</b>	<b>99,67%</b>
<b>Realização</b>	<b>6.vi</b>	<b>348</b>	<b>0,73%</b>	<b>446</b>	<b>1,02%</b>
Contas a receber de aluguéis		348	0,73%	446	1,02%
<b>Não circulante</b>		<b>47.271</b>	<b>199,53%</b>	<b>43.042</b>	<b>98,64%</b>
<b>Propriedade para investimento</b>	<b>6</b>	<b>47.271</b>	<b>98,70%</b>	<b>43.042</b>	<b>98,64%</b>
Imóveis acabados		47.271	98,70%	43.042	98,64%
<b>Total do ativo</b>		<b>48.288</b>	<b>100,83%</b>	<b>44.269</b>	<b>101,46%</b>
<b>Passivo Circulante</b>					
<b>Valores a pagar</b>		<b>395</b>	<b>0,07%</b>	<b>635</b>	<b>0,44%</b>
Lucros a distribuir		360	0,75%	441	1,01%
Auditoria		19	0,04%	18	0,04%
Taxa de administração		11	0,02%	11	0,03%
Taxa de controladoria		1	0,00%	2	0,00%
Taxa de escrituração		4	0,01%	3	0,01%
Creditos a identificar		-	-	40	0,09%
Provisão caução		-	-	120	0,28%
<b>Total passivo</b>		<b>395</b>	<b>0,07%</b>	<b>635</b>	<b>0,44%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>47.893</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.634</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas		23.600	49,28%	23.600	54,09%
Lucros ou prejuízos acumulados		24.293	50,72%	20.034	45,91%
<b>Total do Passivo + Patrimônio Líquido</b>		<b>48.288</b>	<b>100,07%</b>	<b>44.269</b>	<b>100,44%</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ nº 06.175.262/0001-73

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

## Demonstração dos Resultados do Exercício

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019	2018
<b>Composição do resultado dos exercícios</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>		<b>9.361</b>	<b>6.667</b>
Rendas de aluguéis		5.210	5.242
Ajuste ao valor justo	6.iv	4.229	1.529
Despesas com imóveis	6.v	(78)	(104)
<b>Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa</b>		<b>43</b>	<b>37</b>
Rendas de cotas de fundo de renda fixa		43	37
<b>Total das Receitas</b>		<b>9.404</b>	<b>6.704</b>
<b>Demais Despesas</b>			
<b>Outras despesas</b>	11	<b>(299)</b>	<b>(277)</b>
Taxa de Administração		(223)	(203)
Serviços financeiros		(29)	(28)
Auditoria Externa		(19)	(18)
Tributos		(9)	(11)
Outras despesas administrativas		(19)	(17)
<b>Resultado Líquido do exercício</b>		<b>9.105</b>	<b>6.427</b>
Quantidade de cotas		236.000	236.000
<b>Resultado Líquido por cota (em reais)</b>		<b>38,58</b>	<b>27,23</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest  
 CNPJ nº 06.175.262/0001-73  
 Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
 CNPJ nº 36.113.876/0001-91

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Reservas contingências	Reservas de lucros	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2017</b>		<b>23.600</b>	<b>236</b>	<b>18.209</b>	<b>-</b>	<b>42.045</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	6.427	6.427
Distribuição de rendimentos	9.v	-	-	-	(4.838)	(4.838)
Reserva de lucros				1.589	(1.589)	-
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2018</b>		<b>23.600</b>	<b>236</b>	<b>19.798</b>	<b>-</b>	<b>43.634</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	9.105	9.105
Distribuição de rendimentos	9.v	-	-	-	(4.846)	(4.846)
Reserva de lucros		-	-	4.259	(4.259)	-
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2019</b>		<b>23.600</b>	<b>236</b>	<b>24.057</b>	<b>-</b>	<b>47.893</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ nº 06.175.262/0001-73

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

## Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de rendas de aluguéis	5.308	5.228
Pagamentos de taxa de administração	(223)	(203)
Recebimento de caução	(127)	120
Pagamentos de despesas com manutenção e conservação	(75)	(104)
Crédito a identificar	(40)	40
Recebimento de receitas financeiras	43	37
Pagamentos com sistema financeiro	(26)	(28)
Pagamentos com serviços técnicos	(18)	(18)
Pagamentos com tributos	(9)	(11)
Pagamento de outras despesas administrativas	(18)	(15)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>4.815</b></u>	<u><b>5.046</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(4.927)	(4.795)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>(4.927)</b></u>	<u><b>(4.795)</b></u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><u><b>(112)</b></u></u>	<u><u><b>251</b></u></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	781	530
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	669	781
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><u><b>(112)</b></u></u>	<u><u><b>251</b></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)

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

### **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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 10 de março de 2020.

### **3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo International Accounting Standards Board (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. Desta forma, o fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta

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

**CNPJ 06.175.262/0001-73**

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

adoção.

#### **4 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:

**a. Apuração de resultados**

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

**b. Caixa e equivalente de caixa**

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

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, nos totais de R\$ 669 e R\$ 781, respectivamente.

**c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

**d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

*i. Data de reconhecimento*

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

*ii. 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. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento.

**Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** 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 utilizando o método da

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

**CNPJ 06.175.262/0001-73**

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

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

#### **e. Recebimento de aluguéis**

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência.

#### **f. Propriedades para Investimento**

- **Imóveis acabados**

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

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultados dos exercícios. 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.

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

#### **g. 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).

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### 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.

## 5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### a. Cotas de fundo

Fundo	2019			2018		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Itaú Soberano Ref. DI	13.986	47,63	666	16.944	45,02	762

## 6 Ativos de natureza imobiliária

### a. Propriedades para investimento

#### 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. Relação dos imóveis

Edifício Ourinvest  
Avenida Paulista, 1.728, São Paulo – SP.  
Imóvel Comercial (Salas e Garagem)  
Valor das Edificações: R\$ 47.271  
Vida Útil Remanescente: 36 anos

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest CNPJ 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, ocorreu a rescisão antecipada do Contrato de Locação firmado com Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – SEBRAE, referente ao Conjunto 31, localizado no 3º andar do Edifício Ourinvest, registrado sob a matrícula nº 45.839 no 13º Registro de Imóveis de São Paulo, com 06 vagas indeterminadas de estacionamento, localizadas no 4º subsolo. Ao longo do exercício de 2019, o Fundo o Conjunto 31 restou vago entre 01 de agosto de 2019 e 30 de setembro de 2019.

Matrícula	Denominação	Áreas(m <sup>2</sup> )		Vagas	Fração Ideal	
		Privativa	Total	Garagem	(%)	(m <sup>2</sup> )
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
	<b>Total geral</b>	<b>4.861,39</b>	<b>6.856,02</b>		<b>54,4118</b>	<b>522,35</b>

### iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 16 de dezembro de 2019 e 05 de novembro de 2018, respectivamente, e aprovados pela administração em dezembro de 2019 e de 2018, respectivamente.

O valor de mercado aplicável para o cenário FII em 31 de dezembro foi de 2019 e 2018: R\$ 47.271 e R\$ 43.042.

**Método comparativo direto de dados de mercado:** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

**Método involutivo (variante da 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 da capitalização da renda:** identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest CNPJ 06.175.262/0001-73**

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**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.

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam esses valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis. No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliando, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foi utilizado o Método Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente pelo "Método da Renda" na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define que o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III.

#### **iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>43.042</b>	<b>41.513</b>
Ajuste ao valor justo	4.229	1.529
<b>Saldo final</b>	<b>47.271</b>	<b>43.042</b>

#### **v. Despesas com imóveis**

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Condomínios	32	66
Laudo de avaliação	15	0
IPTU	3	37
Outras despesas	28	1
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>104</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### vi. Aluguéis a receber

Locatários	2019	2018
Banco Ourinvest S.A.	183	256
Suppliercard Administradora de Cartões de Crédito S.A.	128	97
Ourinvest Participações S.A.	37	53
Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - SEBRAE	-	40
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>446</b>

#### vii. Outras informações relevantes

<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.

#### viii. Caução

Foi feito um depósito caução pelo locatário: Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – Sebrae, como forma de garantia de locação conforme contrato assinado entre as partes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o valor está demonstrado no balanço patrimonial do Fundo, na rubrica “Caução” no valor de R\$120. Durante o exercício findo em 31 de 2019 o valor foi corrigido e devolvido, mediante ao distrato ocorrido.

#### ix. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o valor foi identificado e baixado do balanço.

## 7 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.



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

**CNPJ 06.175.262/0001-73**

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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, 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

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

**CNPJ 06.175.262/0001-73**

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

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

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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.

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

## **8 Instrumentos Financeiros Derivativos**

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

## **9 Patrimônio Líquido**

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest**  
**CNPJ 06.175.262/0001-73**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

**(i) Subscrição e integralização**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, está composta por 24 emissões subscritas e integralizadas que totalizam 236.000 cotas, com valor nominal de R\$ 178,15 cada uma totalizando R\$23.600, totalmente emitidas e integralizadas.

**(ii) Amortização**

Não houve amortização nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

**(iii) Resgate**

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

**(iv) Ambiente de negociação das cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3.

<b>Meses</b>	<b>Valor da cota fechamento</b>
janeiro	284,99
fevereiro	312,00
março	301,00
abril	303,01
maio	303,00
junho	300,05
julho	304,94
agosto	294,00
setembro	300,01
outubro	267,01
novembro	281,85
dezembro	279,89

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest CNPJ 06.175.262/0001-73**

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### **(v) Distribuição de rendimentos**

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>9.105</b>	<b>6.427</b>
Estorno do ajuste a valor justo	(4.229)	(1.529)
(-) Exclusões	(99)	(478)
(+) Adições	89	907
<b>Resultado conforme regime de caixa</b>	<b>4.866</b>	<b>5.327</b>
<b>Total pago no exercício</b>	<b>4.927</b>	<b>5.193</b>
Referente ao exercício anterior	441	398
Referente ao exercício (A)	4.486	4.795
Valor distribuído em janeiro do exercício subsequente (B)	360	441
<b>Total de rendimentos referente ao exercício (A+B)</b>	<b>4.846</b>	<b>5.236</b>
<b>% pago no exercício</b>	<b>99,59%</b>	<b>98,29%</b>

#### **(vi) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade**

<b>Exercício findo em</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>(*) Rentabilidade da cota (%)</b>
31 de dezembro de 2019	202,93	9,75
31 de dezembro de 2018	184,89	16,28

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## **10 Prestadores de serviços**

Os prestadores de serviços são:

## Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

CNPJ 06.175.262/0001-73

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

## 11 Encargos do Fundo

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

	2019		2018	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
<b>Despesas administrativas</b>				
Taxa de administração	152	0,35	142	0,34
Despesa com bolsa de valores	10	0,02	9	0,02
Despesa com taxa de fiscalização CVM	15	0,03	15	0,04
Despesa tributária	9	0,02	11	0,03
Taxa de controladoria	17	0,04	18	0,04
Despesa com taxa de escrituração	71	0,16	61	0,14
Outras despesas administrativas	25	0,06	21	0,05
<b>Total</b>	<b>299</b>	<b>0,68</b>	<b>277</b>	<b>0,66</b>
<b>Patrimônio líquido médio</b>		<b>43.718</b>		<b>42.077</b>

### 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:

- (i) 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 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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest CNPJ 06.175.262/0001-73**

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Percentual ao ano</b>
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. Taxa de performance**

Não haverá cobrança de taxa de performance.

**iii. 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.

## **12 Atos societários**

Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de dezembro de 2019 foi deliberado: sobre as contas e as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

## **13 Política de divulgação das informações**

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

- i.** Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução 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;
- 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 Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e

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

**CNPJ 06.175.262/0001-73**

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## **14 Informações Tributárias**

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

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

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

## **15 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

## **16 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)

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### **17 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 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.

#### **18 Eventos subsequentes**

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

\* \* \*

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

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17