
Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII

***(CNPJ nº 28.516.650/0001-03)
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019
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 Cyrela - FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial 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 na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

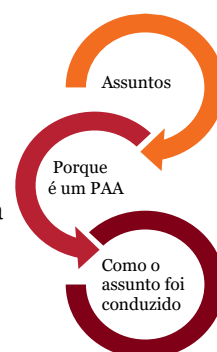
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa no exercício findo nessa data, 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao período anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem, mantiveram-se Substancialmente alinhados àqueles do período anterior.



Porque é um PAA

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

Mensuração do valor justo das aplicações de natureza imobiliária (Nota 5.2)

As aplicações do Fundo de natureza imobiliária são compostas, substancialmente, por ativos financeiros com baixa liquidez e limitado mercado ativo e por cotas de fundos de investimentos imobiliários negociadas em bolsa.

Os ativos financeiros com baixa liquidez estão mensurados ao valor justo, considerando um modelo de negócio cujo objetivo é coletar os fluxos de caixa contratuais, definidos em Manual de Apreçamento, que considera principalmente a projeção da taxa de índice de preço e spread de crédito. Portanto, é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos que envolvem premissas da Administração para mensuração do valor justo das aplicações.

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimentos imobiliários negociados em bolsa, é feita com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas na bolsa, independente do volume negociado.

A mensuração do valor justo dos investimentos, foi considerada uma área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação do valor justo da carteira de investimento do Fundo.

Para os ativos de baixa liquidez, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de valorização desses instrumentos financeiros, que inclui risco de crédito e outras premissas adotadas pela Administração, mediante a comparação com metodologias e, quando aplicável, com premissas observáveis no mercado. Adicionalmente, reexecutamos, em base amostral, a precificação de determinados instrumentos financeiros e analisamos a consistência da metodologia aplicada com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado

Para as cotas de fundos de investimentos imobiliários negociadas em bolsa, comparamos, em base amostral, os preços utilizados pela Administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Consideramos que a mensuração do valor justo dos investimentos é razoável, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras.

Existência e valorização de cotas de fundo de renda fixa (Notas 5.1(b))

A existência e valorização das cotas de fundo de renda fixa foram consideradas áreas de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota. A administração valoriza as cotas de fundo de renda fixa com base no valor das cotas divulgadas na CVM e, como são custodiadas por terceiros, sua existência é assegurada por meio da conciliação com as informações do custodiante.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para o controle da existência e valorização do fundo de renda fixa.

Efetuamos testes quanto a existência dessas cotas por meio do confronto das quantidades apresentadas na composição e diversificação da carteira do Fundo com os extratos da entidade custodiante, bem como confrontamos o preço unitário desses títulos com o valor da cota dos mesmos divulgados na CVM.

Consideramos que a existência e valorização do



Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

fundo de renda fixa 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 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em



Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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.

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.

São Paulo, 30 de março de 2020

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Edison Arisa Pereira
Contador CRC 1SP127241/O-0

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2019	2018
Circulante			
Disponibilidades		1	1
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	5.1b	10.021	1.670
Certificados de depósito bancário	5.1a	541	3.529
Letras financeira do tesouro	5.1c	-	2.510
De natureza imobiliária			
Letras de crédito imobiliário	5.2.b	5.768	8.879
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.a	48.291	13.060
Operações compromissadas	5.2.d		5.005
Aluguéis a receber		19	-
Valores a receber		67	-
Negociação intermediação de valores		468	-
Outros créditos	18b	474	225
Estoque de imóveis	7	5.148	-
		70.798	34.879
Não circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósito bancário	5.1a	-	9.263
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.c	11.158	8.377
		11.158	17.640
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		1.895	-
Ajuste valor opção recompra		4	-
	6	1.899	-
		83.855	52.519
Total do ativo		83.855	52.519
Passivo e patrimônio líquido			
	Nota	2019	2018
Circulante			
Rendimentos a distribuir	9	660	315
Impostos e contribuições a recolher		78	3
Provisões e contas a pagar		146	31
		884	349
Total do passivo		884	349
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		82.933	53.392
Gastos com colocação de cotas		(3.745)	(2.309)
Reserva de lucros		226	-
Lucros acumulados		3.557	1.087
Total do patrimônio líquido	10	82.971	52.170
Total do passivo e patrimônio líquido		83.855	52.519

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 02 de março a 31 de dezembro de 2018

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

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		57	-
		57	-
Receitas de propriedades para venda			
Prêmio opção de recompra		360	-
		360	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.1	2.603	1.172
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2.1	1.537	265
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2.1	227	270
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2.3	1.226	399
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários (FII)		502	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2.3	623	438
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.2.2	333	188
Operações compromissadas	5.2.4	102	224
		7.153	2.956
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários	5.1a	273	118
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1b	427	747
Receitas letras financeiras do tesouro	5.1c	21	16
		721	881
Receitas /(Despesas) operacionais			
Taxa de administração - Fundo	12	(252)	(154)
Despesa de consultoria	12	(505)	(250)
Despesa de taxa de gestão	12	(166)	-
Despesa de taxa de performance	12	(141)	-
Despesa de taxa de fiscalização CVM	12	(15)	-
Despesa de taxa B3	12	(41)	-
Despesa com corretagens e emolumentos	12	(15)	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	12	(45)	(45)
		(1.180)	(449)
Resultado do exercício/período		7.111	3.388
Quantidade de cotas		831.837	533.916
Resultado por cota - R\$		8,55	6,35
Valor patrimonial da cota - R\$		99,74	155,40

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício de 2019 e período de 02 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017		-	-	-	-	-
Cotas integralizadas		53.392	-	-	-	53.392
Gastos com colocação de cotas		-	(2.309)	-	-	(2.309)
Resultado do período		-	-	-	3.388	3.388
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	(2.301)	(2.301)
Em 31 de dezembro de 2018	10	53.392	(2.309)	-	1.087	52.170
Cotas integralizadas		29.541	-	-	-	29.541
Gastos com colocação de cotas		-	(1.436)	-	-	(1.436)
Resultado do exercício		-	-	-	7.111	7.111
Constituição de reserva de lucros		-	-	226	(226)	-
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	(4.415)	(4.415)
Em 31 de dezembro de 2019	10	82.933	(3.745)	226	3.557	82.971

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 02 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguel	38	-
Recebimento de renda de prêmio de recompra	289	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(243)	(134)
Pagamento de taxa de performance	(141)	-
Pagamentos de despesas consultoria	(476)	(250)
Pagamentos de despesas taxa de gestão	(136)	-
Pagamentos de despesas auditoria	(12)	(23)
Pagamentos de taxas	(28)	(42)
Pagamentos de B3	(31)	-
Pagamentos de corretagens e emolumentos	(15)	-
Pagamentos adiantamento de despesas com due diligence	(54)	-
Pagamentos diversos	(7)	-
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(127)	(225)
Caixa líquido das atividades operacionais	(943)	(674)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações/resgates em certificados de depósitos bancários (CDB)	12.505	(12.649)
Aplicação/resgate de cotas fundo de renda fixa	(7.899)	(922)
Aplicação/resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	3.444	(8.690)
Aplicação/resgate de letras financeiras do tesouro (LFT)	2.526	(2.489)
Aplicação/resgate de compromissadas	5.108	(4.781)
Aquisição/recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	(829)	(8.363)
Aquisição/recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(30.908)	(10.531)
Imóvel para renda	(1.895)	-
Imóvel para venda	(5.148)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(23.096)	(48.425)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	29.541	53.392
Gastos com colocação de cotas	(1.436)	(2.309)
Rendimentos distribuídos	(4.070)	(1.986)
Pagamento IRRF sobre distribuição de rendimentos	4	3
Caixa líquido das atividades de financiamento	24.039	49.100
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	1
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	1	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	1	1
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício/período	7.111	3.388
Ajuste ao lucro líquido		
Ajuste a opção de recompra	4	-
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(12.694)	(5.295)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	4.637	1.234
Caixa líquido das atividades operacionais	(942)	(673)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII ("Fundo") administrado pelo Banco Ourinvest S.A., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 10 de agosto 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 21 de setembro de 2017 e o início de suas atividades em 02 de março de 2018.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos: certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, demais títulos e valores mobiliários, no investimento em outros ativos permitidos dos fundos de investimento imobiliário.

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.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que encontra-se também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos. O administrador do Fundo juntamente com os consultores avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 22 de julho de 2019, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária e foram aprovadas: (i) à alteração das funções exercidas no Fundo pela Ourinvest Asset, a qual deixou de exercer a função de consultor de investimentos e passou a exercer a função de Gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo, sem qualquer alteração na remuneração atualmente paga pelo Fundo à Ourinvest Asset e (ii) à realização da 2ª Emissão de cotas do Fundo.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), sendo a última negociação ocorrida em 30 de dezembro de 2019, com valor da cota de R\$ 102,40 (cento e dois reais e quarenta centavos) (2018 - R\$ 93,90 (noventa e três reais e noventa centavos)).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pelo administrador do fundo em 26 de março de 2020.

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 títulos e valores mobiliários: 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

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

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.

Os títulos pós-fixados em índices de preços são marcados a mercado considerando-se dois componentes principais: projeção de taxas de índices de preço e spread de crédito. A fonte primária para a projeção da taxa de índices de preço é a variação da NTN-B, considerando duration semelhante. Já para spread de crédito, corresponde ao spread obtido através de operações semelhantes no mercado.

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").

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 - Provisões e ativos e passivos contingentes

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

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

3.4 - Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5 - 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.

3.6 - 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:

l) 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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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 indiretamente, 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 Fundo

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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.

4.2.4 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 2019, estão representadas por:

5.1 - De natureza não imobiliária

São representadas por:

- (a) Certificados de depósitos bancários - CDBs
- (b) Cotas de fundo de investimento de renda fixa
- (c) Letras financeira do tesouro - LFT

	2019	2018
	541	12.792
	10.021	1.670
	-	2.510
	10.562	16.972

(a) São aplicações de emissão do Banco Itaú BBA S/A, com vencimento final até 06 de novembro de 2020 (entretanto, com liquidez imediata e sem desconto) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com taxa de remuneração contratada de 96,50% do CDI (2018 - 95% até 98% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

(b) 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.

(c) Em 2018, letras financeira do tesouro, vencimento em 01 de março de 2019.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

5.2 - De natureza imobiliária

São representadas por:

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	2019	2018
(b) Letras de crédito imobiliário - LCI	48.291	13.060
(c) Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII	5.768	8.879
(d) Operações compromissadas	11.158	8.377
	-	5.005
	65.217	35.321

Circulante

Não circulante

54.059

21.939

11.158

8.377

5.2.1 - Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

Certificados de recebíveis imobiliários, no montante de R\$ 48.291 (2018 - R\$ 13.060), classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo, foram emitidos pela Ourinvest Securitizadora S.A., RB Capital Securitizadora S.A. e Ápice Securitizadora S.A.

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada em um modelo de negócio cujo objetivo é coletar os fluxos de caixa atuais, definido no Manual de Apreçamento, que considera principalmente a projeção da taxa de índice de preço e spread de crédito.

											2019
Emissor	Ativo	Lastro	Garantias	Série	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Periodicidade pagamento	Quantidade	Saldo	
Ourinvest Securitizadora (*)	19A1317801	(1)	(2),(3) e (6)	15ª	31/01/2019	30/11/2023	4,00%+ CDI	(12)	4.000	3.174	
Ourinvest Securitizadora (*)	18J0673053	(1)	(2),(3),(5) e (9)	12ª	11/10/2018	08/10/2026	8,00%+ IPCA	(13)	1.900	1.258	
Ourinvest Securitizadora (*)	19B0802604	(1)	(2),(3) e (6)	13ª	27/02/2019	22/03/2034	9,00%+ IPCA	(12)	3.435	3.568	
Ourinvest Securitizadora (*)	19D1329253	(1)	(2),(3),(5) e (9)	16ª	26/04/2019	17/05/2024	9,00%+ IPCA	(12)	4.000	4.198	
Ourinvest Securitizadora (*)	19E0966783	(1)	(2) e (3)	26ª	14/06/2012	07/10/2033	6,68%+ IGPM	(12)	371	2.888	
Ourinvest Securitizadora (*)	19E0966784	(1)	(2) e (3)	18ª	15/05/2019	07/10/2033	10,00%+ IGPM	(12)	830	2.009	
Ourinvest Securitizadora (*)	19F0260732	(1)	(2),(5) e (9)	20ª	19/06/2019	17/07/2024	7,00%+ IPCA	(12)	5.000	5.042	
Ourinvest Securitizadora (*)	19L0132851	(1)	(2),(3),(5) e (9)	26ª	06/12/2019	18/12/2024	2,30%+ CDI	(12)	2.000	2.006	
Habitasec Securitizadora	19C0281298	(1)	(2),(3),(4),(5) e (8)	135ª	22/03/2019	25/08/2029	9,50%+ IGP-DI	(12)	3.500	4.041	
Habitasec Securitizadora	19F022610	(1)	(2),(3),(5) e (7)	153ª	19/06/2019	28/07/2020	1,50%+ CDI	(12)	3.000	3.001	
Habitasec Securitizadora	19I0737680	(1)	(2),(3),(6),(10) e (11)	163ª	23/09/2019	21/09/2034	1,30%+ CDI	(12)	3.000	3.005	
Vert Securitizadora	19H0000001	(1)	(2),(3),(5) e (7)	8ª	01/08/2019	20/08/2023	1,50%+ CDI	(12)	2.000	1.969	
Gaia Securitizadora	12F0036335	(1)	(2), (7) e (8)	17ª	15/05/2019	13/01/2033	8,19%+ IGPM	(12)	2.950	2.122	
True Securitizadora	19K1139670	(1)	(2) e (5)	244ª	12/11/2019	15/10/2027	6,00%+ IGPM	(12)	333	4.002	
True Securitizadora	19K1137354	(1)	(2),(3),(7) e (8)	262ª	19/11/2019	21/11/2025	3,50%+ CDI	(12)	2.000	2.003	
True Securitizadora	19L0866585	(1)	(2),(3),(5) e (6)	263ª	05/12/2019	09/12/2025	4,00%+ CDI	(12)	4.000	4.005	
											48.291

											2018
Emissor	Ativo	Lastro	Garantias	Série	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Periodicidade pagamento	Quantidade	Saldo	
Ourinvest Securitizadora (*)	17D0073654	(1)	(2),(4) e (5)	5ª	04/04/2017	21/03/2032	7,50%+ IGPM	(12)	149	2.013	
Ourinvest Securitizadora (*)	17J0098014	(1)	(2), (3) e (6)	10ª	06/10/2017	09/09/2032	8,90%+ IPCA	(12)	50	2.535	
Ourinvest Securitizadora (*)	18J0673053	(1)	(2), (3),(5) e (9)	12ª	11/10/2018	08/10/2026	8,00%+ IPCA	(13)	2000	2.069	
Ourinvest Securitizadora (*)	17K0188743	(1)	(3)	11ª	22/11/2017	25/05/2023	2,30%+ 100% CDI	(14)	59	1.303	
RB Capital Securitizadora	18G0797009	(1)	(2),(3),(6) e (8)	183ª	12/07/2018	13/08/2021	8,24%+ IPCA	(12)	2.500	2.592	
Apice Securitizadora	17G0788003	(1)	(7)	95ª	15/07/2017	16/07/2021	140% CDI	(14)	2.500	2.548	
											13.060

(*) Parte relacionada do administrador do Fundo

Legendas

- (1) Lastro em financiamento imobiliário
- (2) Alienação fiduciária do imóvel
- (3) Cessão fiduciária de recebíveis de locação
- (4) Coobrigação
- (5) Fundo de reserva
- (6) Aval
- (7) Alienação fiduciária de cotas/ações
- (8) Fiança
- (9) Fundo de despesa
- (10) Hipoteca
- (11) Penhor de cotas
- (12) Juros e amortização do principal: mensal
- (13) Juros: mensal e amortização do principal: trimestral
- (14) Juros e amortização do principal: trimestral

5.2.2 - Letras de crédito imobiliário - LCI

Estão demonstradas a seguir:

					2019
Emissor	Vencimento	Percentual	Quantidade	Saldo	
Banco ABC	09/01/2020	90,20% CDI	5.000	5.029	
Banco Inter	Até 25/05/2020	90,2% a 104,11% CDI	62.465	739	
					5.768

					2018
Emissor	Vencimento	Percentual	Quantidade	Saldo	
Banco ABC	03/01/2019	92% CDI	5.000	5.114	
Banco Inter	06/03/2019	95% CDI	322.365.081	3.285	
Banco BTG Pactual	22/02/2019	92,5% CDI	442	480	
					8.879

5.2.3 - Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 8.377, são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado. Tem o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado.

					2019
Fundo	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Valor mercado cotas	Saldo	
Ourinvest Logística ^(a)	(1)	17.569	119,86	6.021	
FII BTG Pactual Corp. Office Fund ^(b)	(2)	19.989	117,70	3.733	
Green Towers	(2)	11.998	116,99	1.404	
					11.158

(a) Inclui o montante de R\$ 3.916 referente a integralização do direito de preferência e de oferta pública.

(b) Inclui o montante de R\$ 1.380 referente a integralização de oferta pública.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

				2018
Fundo	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Valor mercado cotas	Saldo
Pedra Dourada FII	(1)	52.745	100,00	5.275
FII BTG Pactual Corp. Office Fund	(2)	30.000	103,41	3.102
				8.377

Legendas

(1) Imóveis comerciais para renda.

(2) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos elencados no artigo 13 do regulamento do Fundo.

6. Propriedades para investimento

Em 27 de setembro de 2019, foi adquirido imóvel comercial, localizado na Avenida Visconde de Pirajá, 602, Rio de Janeiro. A vendedora do imóvel poderá exercer a opção de recompra pelo montante de R\$ 1.899, até 26 de setembro de 2024.

7. Propriedades para venda

Em 02 de maio de 2019, foram adquiridas três unidades autônomas, no empreendimento denominado, Condomínio Borges 3647, localizado na Avenida Borges de Medeiros, 3647, Lagoa, Rio de Janeiro.

O empreendimento encontra-se em estágio de construção, sendo que, mensalmente, são efetuados aportes ao vendedor de acordo com a medição da evolução das obras.

A vendedora poderá exercer a opção de recompra pelo mesmo valor pago pelo Fundo, que poderá ser exercido a qualquer momento até dois anos contatos da emissão do auto de conclusão de obra do empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo aportou o montante de R\$ 5.148.

8. Encargos e taxa de administração

A taxa de administração é calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") o percentual de (i) 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao ADMINISTRADOR, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65 (sessenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do FUNDO; e (ii) o percentual de até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

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.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício R\$ 252 (2018 - R\$ 154), e é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Na Assembleia Geral Extraordinária de 22 de julho de 2019, foi aprovada à alteração das funções exercidas no Fundo pela Ourinvest Asset, a qual deixou de exercer a função de consultor de investimentos e passou a exercer a função de Gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo, sem qualquer alteração na remuneração atualmente paga pelo Fundo à Ourinvest Asset, que será descontada da taxa de administração.

O consultor imobiliário e o gestor, a título de participação nos resultados receberão uma Taxa de Performance, dividida igualmente entre eles, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do que exceder o Benchmark das Cotas previsto no § 5º do artigo 20 Regulamento, a qual será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo aos Consultores, de forma igualitária, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O pagamento de Taxa de Performance pelo FUNDO aos Consultores será realizado após o recebimento pelos Cotistas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto no Regulamento.

No exercício de 2019, o valor da despesa com taxa de performance foi no montante de R\$ 141 (2018 - zero).

9. 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:

	2019	2018
Rendimentos		
Resultado líquido do exercício/período	7.111	3.388
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(1.537)	(265)
Ajuste ao valor justo de certificados de cotas de fundos de investimento imobiliário	(623)	(438)
Ajuste ao valor de opção de recompra	(4)	-
Receitas apropriadas e não recebidas de certificados de recebíveis imobiliários	(318)	(310)
Receitas apropriadas e não recebidas cotas de fundos de investimento imobiliário	-	(57)
Receitas apropriadas e não recebidas letras de crédito imobiliário	(2)	(11)
Receitas apropriadas e não recebidas operações compromissadas	-	(5)
Despesas operacionais	1	(32)
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	13	31
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	4.641	2.301
Constituição de reserva de contingências	(226)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(226)	-
Rendimentos apropriados	4.415	2.301
Rendimentos a distribuir	(660)	(315)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	315	-
Rendimentos líquidos distribuídos	4.070	1.986
% do resultado período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95%	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\$ 3,72 (três reais e setenta e dois centavos).

10. Patrimônio líquido

10.1 - Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2019, está composto por 831.837 (2018 - 533.916) cotas subscritas e integralizadas.

Em 22 de julho de 2019, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária e foi aprovada à realização da segunda emissão de cotas do Fundo.

Em 18 de outubro de 2019, foi encerrada a oferta no montante de R\$ 29.541 sendo 297.921 cotas subscritas e integralizadas.

10.2 - Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 1.436 (2018 -R\$ 2.309) , registrado em conta redutora do patrimônio.

10.3 - 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.

No exercício de 2019, foi constituído o montante de R\$ 226.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

11. Retorno sobre o patrimônio líquido

Nos exercícios de 2019 e 2018 (apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi positivo em 8,70% (2018 - positivo em 6,35%).

12. Encargos debitados ao Fundo

	2019		2018	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Taxa de administração - Fundo ⁽¹⁾	252	0,41	154	0,34
Despesa de consultoria	505	0,82	250	0,54
Despesa de taxa de gestão ⁽¹⁾	166	0,27		
Despesa de taxa de performance	141	0,23		
Despesa de taxa de fiscalização	15	0,02		
Despesa de taxa B3	41	0,07		
Despesa de corretagens e emolumentos	15	0,02		
Outras despesas operacionais	45	0,07	45	0,10
	1.180	1,91	449	0,99

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 61.647 (2018- R\$ 45.925).

⁽¹⁾ Parte relacionada Banco Ourinvest administrador do Fundo.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas 5.2.1, 9 e 13. Adicionalmente, o Fundo possui conta corrente no Banco Ourinvest, para efetuar as liquidações dos ativos (2019 e 2018 - zero).

17. 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.

. 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:

Ativos	2019			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	10.021	-	-	10.021
Cotas de fundo de investimento imobiliário	11.158	-	-	11.158
Certificados de depósito bancário	541	-	-	541
Letras de crédito imobiliário	-	5.768	-	5.768
Certificados de recebíveis imobiliários	-	48.291	-	48.291
	21.720	54.059	-	75.779
Ativos				2018
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	1.670	-	-	1.670
Cotas de fundo de investimento imobiliário	8.377	-	-	8.377
Certificados de depósito bancário	12.792	-	-	12.792
Letras financeira do tesouro	2.510	-	-	2.510
Letras de crédito imobiliário	-	8.879	-	8.879
Operações compromissadas	-	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	13.060	-	13.060
	25.349	21.939	-	47.288

18. 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 2019, 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 2019, o saldo de outros créditos, refere-se ao imposto retido na fonte dos resgates das aplicações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

19. Eventos subsequentes

Em consonância ao CPC 24 – Eventos Subsequentes e ao Ofício Circular 02/2020 da CVM, a administração e a gestão do Fundo entendem que o Fundo possui uma carteira diversificada em investimentos imobiliários, composta de FIs, CRIs e Imóveis. O Mercado de Fundos Imobiliários (“FIs”) está sofrendo uma reprecificação geral de ativos por conta do momento de crise. FIs que investem em títulos de crédito perderam a referência pelo temor generalizado de inadimplência dos devedores, enquanto que fundos com propriedades para investimento tem sido impactados pelas expectativas de aumento de vacância e atraso na recuperação de aluguéis que era esperada já no curto/médio prazo. Nesse cenário a administração e a gestão do Fundo entendem que há um risco de uma redução significativa de valor dos FIs que compõem a carteira do Fundo no mercado secundário. No caso dos CRIs, não há redução imediata na precificação dos ativos, mas há um risco de inadimplência dos devedores destes papéis no curto e médio prazo. Finalmente, no caso dos imóveis do fundo, existe o risco de inadimplência dos locatários e/ou risco de não cumprimento de garantias financeiras prestadas pelos vendedores desses imóveis. Em um balanço geral, a administração e a gestão do Fundo entendem que há o risco de uma redução moderada na distribuição de rendimentos do Fundo até o final do ano, em comparação com os níveis observados antes da crise. A administração e gestão do Fundo não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes.

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

David Assine
Diretor

* * *