

Fundo de
Investimento
Imobiliário
Ourinvest Logística

**Demonstrações financeiras para os
exercícios findos em 31 de
dezembro de 2019 e 2018**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa – Método Indireto	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística ("Fundo") (administrado pelo Banco Ourinvest S.A.), 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 período de 1º de abril de 2019 a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de abril de 2019 a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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.

Outros assuntos – valores correspondentes

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e ao período de 1º de janeiro de 2019 a 31 de março de 2019, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatórios de auditoria datados de 28 de março de 2019 e 13 de setembro de 2019, respectivamente, sem modificação.

Outros assuntos – Reemissão das demonstrações financeiras e do relatório de auditoria

Em 16 de março de 2020 emitimos relatório de auditoria sem modificações sobre as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, que ora está sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 2, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir a inclusão da nota explicativa nº 21 sobre eventos subsequentes referente à divulgação de possíveis efeitos do Coronavírus nas demonstrações financeiras. Dessa forma, nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras está sendo reemitido sem modificação e substitui aquele anteriormente emitido.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui ativo classificado como propriedades para investimento no montante de R\$ 90.450 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: <ul style="list-style-type: none">– avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;– análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e– avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 1º de abril de 2019 a 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com a 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.

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

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.

São Paulo, 23 de abril de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo de Mattos Lia
Contador CRC 1SP252418/O-3

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Balanco patrimonial

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/19	31/12/18
Circulante			
Disponibilidades		1	1
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	135.480	1.237
De natureza imobiliária			
Letras de crédito imobiliário	5	12.843	-
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6	940	913
Outros créditos	19 (b)	13	-
		149.277	2.151
Não circulante			
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados para renda		56.571	56.571
Ajuste de avaliação ao valor justo		33.879	33.469
	7	90.450	90.040
Total do ativo		239.727	92.191
Passivo e patrimônio líquido			
	Nota	31/12/19	31/12/18
Circulante			
Rendimentos a distribuir		1.049	856
Provisões e contas a pagar		117	56
		1.166	912
Não circulante			
Total do passivo		1.166	912
Patrimônio líquido			
	12		
Cotas integralizadas		205.806	52.490
Gastos com colocação de cotas		(5.703)	(10)
Reserva de contingências		138	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		33.879	33.469
Lucros acumulados		4.441	5.330
Total do patrimônio líquido		238.561	91.279
Total do passivo e patrimônio líquido		239.727	92.191

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Demonstração do resultado para o período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019, 01 a janeiro a 31 de março de 2019 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota e valor patrimonial da cota

		01/04/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 31/03/2019	Exercício2 018
Propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis	10	8.300	2.739	11.517
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	410	-	(5.439)
Resultado líquido de propriedades para investimento		8.710	2.739	6.078
Outros ativos financeiros				
Receitas com cotas de fundo de renda fixa		202	11	14
Receitas com letras de créditos imobiliários		14	-	-
		216	11	14
Outras receitas operacionais				
Outras receitas operacionais		27	-	993
		27	-	993
Despesas operacionais				
Despesas financeiras - juros passivos	8	-	-	(4.972)
Custos de emissões de recebíveis imobiliários	8	-	-	(1.068)
Taxa de administração, gestão e escrituração	9 e 13	(381)	(62)	(240)
Despesa de consultoria	13	1	(86)	(166)
Despesa taxa de fiscalização	13	(10)	(14)	(23)
Outras despesas operacionais	13	(27)	-	(22)
		(417)	(162)	(6.491)
Resultado líquido do período/exercício		8.536	2.588	594
Quantidade de cotas		2.481.284	1.061.694	1.061.694
Resultado líquido por cota - R\$		3,44	2,44	0,56
Valor patrimonial da cota - R\$		96,14	85,97	85,97

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para o período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019, 01 a janeiro a 31 de março de 2019 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017		2.850	-	-	38.909	4.971	46.730
Cotas integralizadas	12	49.640	-	-	-	-	49.640
Gastos com colocação de cotas		-	(10)	-	-	-	(10)
Resultado do exercício		-	-	-	-	594	594
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	-	(5.440)	5.440	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	-	(5.675)	(5.675)
Em 31 de dezembro de 2018		52.490	(10)	-	33.469	5.330	91.279
Cotas integralizadas		-	-	-	-	-	-
Resultado do período		-	-	-	-	2.588	2.588
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	-	(2.592)	(2.592)
Em 31 de março de 2019		52.490	(10)	-	33.469	5.326	91.275
Cotas integralizadas	12	153.316	-	-	-	-	153.316
Gastos com colocação de cotas		-	(5.693)	-	-	-	(5.693)
Ajuste de exercícios anteriores	12.4	-	-	-	-	(1.085)	(1.085)
Resultado do período		-	-	-	-	8.536	8.536
Constituição de reserva para contingências	12.2	-	-	138	-	(138)	-
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	-	410	(410)	-
Rendimentos distribuídos	11	-	-	-	-	(7.788)	(7.788)
Em 31 de dezembro de 2019		205.806	(5.703)	138	33.879	4.441	238.561

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2019 e exercício de 2018

Em milhares de Reais

	01/04/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 31/03/2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de renda de aluguéis	7.359	2.739	10.603
Recebimento de outras receitas operacionais	-	-	993
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(168)	(62)	(338)
Pagamentos de despesas consultoria	-	(7)	(93)
Pagamentos de despesas gestão	(181)	-	-
Pagamentos de despesas laudo de avaliação	(12)	-	-
Pagamentos de despesas auditoria	(9)	(40)	(42)
Pagamentos de despesas taxa de fiscalização	(18)	(6)	(22)
Pagamentos diversos	(26)	(8)	(159)
Pagamento securitização de recebíveis	-	-	(53.602)
Caixa líquido das atividades operacionais	6.945	2.616	(42.660)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicações/resgates em cotas de fundo de renda fixa	234	34	(913)
Aplicações/resgates em LCI	(12.829)	-	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(12.595)	34	(913)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	153.316	-	49.640
Gastos com colocação de cotas	(5.693)	-	(10)
Rendimentos distribuídos	(7.788)	(2.592)	(4.819)
Caixa líquido das atividades de financiamento	139.835	(2.592)	44.811
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	134.185	58	1.238
Caixa e equivalentes de caixa - início dos períodos/exercício	1.296	1.238	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos períodos/exercício	135.481	1.296	1.238

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos 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 Logística, anteriormente denominado Pedra Dourada Fundo de Investimento Imobiliário – FII, "Fundo", iniciou suas atividades em 23 de janeiro de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, pela Lei no 8.668, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 12 de fevereiro de 2019, foram aprovadas as seguintes ordens do dia: (i) Banco Ourinvest S.A., CNPJ: 78.632.767/0001-20, como novo administrador; (ii) alteração do regulamento do Fundo de acordo com padrão utilizado pelo novo administrador, dentre as disposições foi alterado o nome do Fundo; (iii) contratação da Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda, como gestora; (iv) contratação dos prestadores de serviços: KPMG Auditores Independentes como auditor independente e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, como escriturador do Fundo e (v) (a) autorização para aquisição pelo Fundo de até 75% do seu patrimônio líquido, de ativos distribuídos, estruturados, detidos ou emitidos pelo novo administrador ou pessoas a ele ligadas, (b) pelo consultor, caso contratado, ou pessoas a ele ligadas, (c) pelo gestor, caso contratado, ou pessoas a ele ligadas, (d) por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo novo administrador ou por pessoas a ele ligadas, ou ainda por veículos detidos por tais fundos.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos decorrentes da aquisição dos Imóveis Alvo e Ativos Alvo (aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sob o regime de build-to-suit) de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais ("Imóveis Alvo"), prontos ou em fase final de construção, em todo o território nacional; securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvo; cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias ("LH"), letras de crédito imobiliário ("LCI"), certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - ("LIG"), (em conjunto, "Ativos Alvo").

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

As cotas do Fundo são negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), sendo a última negociação ocorrida em 30 de dezembro de 2019, com valor da cota de R\$ 119,86 (cento de dezenove reais, oitenta e seis centavos).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo administrador do Fundo em 23 de abril de 2020.

Em consonância ao ofício-circular da CVM 02/2020, publicado em 10 de março de 2020, a Administração reapresenta as demonstrações financeiras com a inclusão da nota explicativa 21- eventos subsequentes, com a análise do efeito do coronavírus nas demonstrações financeiras.

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 circulante e não circulante

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

3.2 - Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

3.4 - Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 - Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 - Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 - Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

4.1.6 Riscos jurídicos

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

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

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

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato.

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

4.2.5 Risco de desapropriação

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

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

De natureza não imobiliária

São representadas por:

Cotas de fundo de renda fixa

	2019	2018
	135.480	1.237
	135.480	1.237

Em 31 de dezembro de 2019, referem-se as 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. (2018 - referem-se a cotas no BRL Referenciado DI Longo Prazo, tem como objetivo buscar e acompanhar a variação do CDI, de forma que no mínimo 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados direta ou indiretamente a esse parâmetro.)

De natureza imobiliária

São representadas por:

Letras de crédito imobiliário - LCI

	2019	2018
	12.843	-
	12.843	-

Circulante

12.843

-

As letras de crédito imobiliário foram emitidas pelo Banco ABC, quantidade 12.800, atualizadas até 95% CDI, com vencimento até abril de 2020.

6. Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber

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

Prazo

A vencer

	2019	2018
	940	913
	940	913

Nos exercícios de 2019 e 2018 não houve registros de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

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

Saldo anterior

Ajustes ao valor justo da propriedade para investimento

Saldo em 31 de dezembro

	2019	2018
	90.040	95.479
	410	(5.439)
	90.450	90.040

Descrição do empreendimento

O Fundo é detentor 100% do imóvel denominado Juiz de Fora – localizado na Rua Júlio Dionísio Cardoso – Distrito Industrial de Benfica – Juiz de Fora, MG, contendo 53.264,00 m², conforme Escritura de Compra e Venda registrada no 1º Ofício de Notas da Comarca e Município de Matias Barbosa – MG. O imóvel foi concebido na modalidade "built to suit", em que as construções foram projetadas para atender as necessidades do locatário. Nessa perspectiva, as edificações apresentam alto padrão construtivo e compatível para o armazenamento e transporte de produtos.

Valor justo 2019

Valor justo 2018

90.450	90.040
90.450	90.040

Total:

Valor justo

Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda, emitido em 12 de dezembro de 2019.

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

Em 31 de dezembro de 2019, o valor de avaliação do empreendimento foi determinado através: (a) custo de reposição do imóvel: consideramos qual seria o custo de reposição do imóvel (valor de terreno mais benfeitorias/ construções depreciadas), (b) venda para investimento - método da renda (capitalização direta): pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield ou Cap Rate) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa de retorno coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor e (c) venda para investimento - método da renda (fluxo de caixa descontado): foi projetada a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 11 anos, considerando taxas de crescimento/descontos apropriadas, Cap rate 11% ano - 8,00% ao ano, taxa de desconto de 10% ao ano e os eventos de contrato (carências, reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, foi estimada uma absorção da área vaga ao longo do tempo e projetada a locação do empreendimento a valor de mercado.

Em 31 de dezembro de 2018, valor justo correspondente estava suportado por laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos, estimado por meio de utilização de técnica de avaliação sendo considerados métodos de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado e método comparativo direto de dados de mercado. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel foram: (a) Taxa de capitalização (Cap Rate), foi utilizada taxa de capitalização de 9,0% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 11º ano do período de análise, (b) Taxa de desconto foi utilizada a taxa de desconto de 8,5% ao ano tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual, potencial e o seu posicionamento frente a concorrência.

O imóvel encontra-se segurado quanto aos riscos operacionais, no montante total de R\$ 91.000.

8. Obrigações por securitização de recebíveis

Em 04 de julho de 2018, ocorreu o resgate antecipado pelo Fundo do certificado de crédito imobiliário, liquidando o saldo devedor em sua integralidade em favor do credor no montante de R\$ 49.309, sendo R\$ 48.975 refere-se ao valor do saldo devedor e R\$ 334 refere-se a multa pela antecipação (break of funds), que corresponde a 0,68% sobre o saldo devedor.

No exercício de 2018, foi reconhecido no resultado do Fundo, a título de despesas financeiras o montante de R\$ 4.972.

Adicionalmente no exercício de 2018, incorreram despesas com estruturação de Cédula de crédito imobiliário - CCI no montante de R\$ 1.068, decorrentes do diferimento dos gastos incorridos para a

9. 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) 1,00% (um por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas em que o Administrador for eleito como o administrador do FUNDO; e (ii) o percentual de até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

A remuneração do Gestor é descontada da taxa de administração, equivalente a 60% (sessenta por cento), devida ao Administrador, calculada nos termos do Regulamento, sendo certo que o percentual da taxa de gestão aqui estabelecido, igualmente, incidirá sobre o valor mínimo mensal previsto no Regulamento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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

Em 31 de dezembro de 2019 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 381, sendo R\$ 161 referente a taxa de administração, R\$ 16 referente a taxa de escrituração e R\$ 203 referente a taxa de gestão.

	01/04/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 31/03/2019	2018
Despesas com taxa de Administração, Gestão e Escrituração	(381)	(62)	(240)

10. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 compreende o aluguel do empreendimento mencionado na nota explicativa 7. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência, o prazo de locação são de 10 anos e atualizado anualmente pela variação do IPCA/IBGE.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros 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 de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. 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 Gestor 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:

Rendimentos	01/04/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 31/03/2019	2º sem/2018
Resultado líquido do exercício/período	8.536	2.588	6.920
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(410)	-	-
Renda de aluguéis	(26)	-	-
Receita financeira não recebida	(275)	44	(45)
Despesas operacionais não pagas	101	-	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	7.926	2.632	6.875
Constituição da reserva	(138)	-	(344)
Rendimentos apropriados	7.788	2.632	6.531
Rendimentos a distribuir	(871)	(40)	(856)
Rendimentos líquidos distribuídos do exercício atual	6.917	2.592	5.675
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,26%	98,48%	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\$ 0,82 (oitenta e dois centavos).

Em 31 de dezembro de 2019, foi provisionado na rubrica rendimentos a distribuir o montante de R\$ 178 referente ao rendimento das das integralizações efetuadas na oferta aplicadas em cotas de renda fixa.

12. Patrimônio líquido

12.1 - Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2019, está composto por 2.481.284 cotas subscritas e integralizadas (2018 - 1.061.694 cotas subscritas e integralizadas).

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 02 de setembro de 2019, foi aprovada a realização da 7ª emissão de cotas, para distribuição pública, conforme Instrução CVM 400/2003.

Em 26 de dezembro de 2019, foi efetuada a oferta pública, onde foram subscritas e integralizadas 1.419.590 cotas no montante total de R\$ 153.316.

Em 23 de agosto de 2018, foi efetuada a distribuição pública, com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços da 6ª Emissão Boletim de Subscrição de Quotas, onde foram subscritas 527.266 cotas, no montante de R\$ 49.562.

Adicionalmente, durante o exercício de 2018, foram subscritas 0,00342 cotas, no montante de R\$ 78.

12.2 - Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 5.693 (2018 - R\$ 10), registrado em conta redutora do patrimônio.

12.3 - Reserva de contingências

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

12.4 - Lucros Acumulados

Ajuste de exercícios anteriores refere-se ao acerto na rubrica receita de aluguel do exercício de 2018, apurado pelo antigo administrador.

13. Encargos debitados ao Fundo

	01/04 a 31/12/2019		01/01 a 31/03/2019		2018	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas financeiras - juros passivos	-	-	-	-	(4.972)	(6,89)
Custos de emissões de recebíveis imobiliários	-	-	-	-	(1.068)	(1,48)
Taxa de administração - Fundo	(381)	(0,36)	(62)	(0,07)	(240)	(0,33)
Despesa de consultoria	1	0,00	(86)	(0,09)	(166)	(0,23)
Despesa taxa de fiscalização	(10)	(0,01)	(14)	(0,02)	(23)	(0,03)
Outras despesas	(27)	(0,04)	-	-	(22)	(0,03)
	(417)	(0,41)	(162)	(0,18)	(6.491)	(9,00)

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal

	01/04/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 31/03/2019	2018
Patrimônio líquido médio mensal nos períodos/exercício	106.751	91.710	72.160

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

14. Tributação

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

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

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

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria/custódia do Fundo é prestado pelo próprio Administrador e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

17. Partes relacionadas

Em 2019, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas 9 e 16.

Em 2018, o Fundo possuía aplicações financeiras em cota de fundo de Investimento administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (antiga administradora), conforme nota explicativa 5 e adicionalmente nota explicativa 9.

18. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

· 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:

				2019
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa		135.480	-	135.480
Letras de crédito imobiliário		12.843	-	12.843
Propriedades para investimento ^(a)			90.450	90.450
	-	148.323	90.450	238.773

				2018
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa		1.237	-	1.237
Propriedades para investimento ^(a)			90.040	90.040
	-	1.237	90.040	91.277

(a) A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão apresentadas na nota explicativa 7.

19. Outras informações

a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, contratou a KPMG 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.

20. Alterações estatutárias

Em 12 de fevereiro de 2019 na Assembleia Geral Extraordinária foram aprovadas: (i) Banco Ourinvest S.A., CNPJ: 78.632.767/0001-20, como novo administrador; (ii) alteração do regulamento do Fundo de acordo com padrão utilizado pelo novo administrador, dentre as disposições foi alterado o nome do Fundo; (iii) contratação da Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda, como gestora; (iv) contratação dos prestadores de serviços: KPMG Auditores Independentes como auditor independente e Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, como escriturador do Fundo e (iv) (a) autorização para aquisição pelo Fundo de até 75% do seu patrimônio líquido, os seguinte ativos distribuídos, estruturados, detidos ou emitidos pelo novo administrador ou pessoas a ele ligadas, (b) pelo consultor, caso contratado ou pessoas a ele ligadas, (c) pelo consultor ou pessoas a ele ligadas, (d) por fundos de investimento administrado e/ou gerido pelo novo administrador ou por pessoas a ele ligadas, ou ainda por veículos detidos por tais fundos.

21. 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 as rendas dos imóveis do Fundo estão sujeitas ao arrefecimento da atividade econômica, apesar de ainda não ser possível avaliar todos os impactos neste momento e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus. A Administradora e a Gestora 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

* * *