

Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário
Ourinvest Logística) CNPJ nº 13.974.819/0001-00

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo
CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 262AE-006-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados 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 contábeis”. 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Títulos e valores mobiliários – Aplicações interfinanceiras de liquidez

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Caixa e equivalente de caixa”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R\$ 39.309 mil, o equivalente a 55,28% do seu Patrimônio Líquido investido em operações compromissadas atreladas em títulos públicos, representados por letras financeiras do tesouro. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são a mensuração do valor, a existência e a realização destes ativos para os principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** valorização dos investimentos com base nos preços de negociação obtidos de forma independentes e análise de seus reflexos nas contas de resultado; **(iii)** validação da existência dos ativos através dos respectivos extratos de custódia registrados no sistema especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil (BACEN); e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para o reconhecimento das operações compromissadas e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 6.2, “De natureza imobiliária”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimento no montante de R\$ 22.336 mil, equivalente a 31,42% do seu Patrimônio Líquido em cotas de fundo de investimento imobiliário (“fundos investidos”). Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são a mensuração do valor, a existência e a realização destes ativos para os principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota dos fundos investidos divulgados via B3; **(iii)** validação da existência das cotas de fundos de investimento através da posição dos investimentos enviada pelos custodiantes dos fundos investidos; **(iv)** avaliamos as últimas demonstrações financeiras auditadas bem como as informações disponíveis no site da Comissão de Valores Mobiliários para avaliar eventuais ajustes ou assuntos significativos que pudessem impactar a auditoria do Fundo; **(v)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados 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 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 obtivemos 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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.

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 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.

São Paulo, 03 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)

CNPJ: 13.974.819/0001-00

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Notas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa					
Disponibilidades		4.863	6,84%	1	0,00%
Aplicações em Operações compromissadas - LFT		39.309	55,28%	-	-
Cotas de fundo de renda fixa		4.529	6,37%	13.649	8,91%
	5	48.701	68,49%	13.650	8,91%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos Imobiliários	6.2	22.336	31,42%	-	-
		22.336	31,42%	-	-
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa - reserva	6.1	-	-	2.303	1,50%
		-	-	2.303	1,50%
Contas a receber por aluguéis	7	-	-	653	0,43%
Adiantamento (Imobilizações)		-	-	103	0,07%
Outros créditos		211	0,30%	136	0,09%
		211	0,30%	892	0,59%
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Outros créditos		-	-	50	0,03%
		-	-	50	0,03%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados para renda		-	-	222.166	145,06%
Ajuste de avaliação ao valor justo		-	-	(54.766)	(35,76%)
	8	-	-	167.400	109,30%
Total do ativo		71.248	100,21%	184.295	120,33%
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	-	0,00%	1.898	1,24%
Provisões com taxa de administração e gestão a pagar	10	58	0,08%	113	0,07%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII a pagar	24 (c)	81	0,11%	-	-
Provisões e contas a pagar	24 (b)	15	0,02%	3.097	2,02%
Depósitos Vinculados	6.1	-	-	2.303	1,50%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	-	-	11.794	7,70%
Obrigações por captação de recursos	12	-	-	1.186	0,77%
		154	0,21%	20.391	13,30%
Não circulante					
Exigível a longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	12	-	-	10.749	7,02%
		-	-	10.749	7,02%
Total do passivo		154	0,21%	31.140	20,32%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	205.806	289,48%	205.806	134,37%
(-) Gastos com colocação de cotas		(5.703)	(8,02%)	(5.703)	(3,72%)
(-) Amortização de Cotas	14.2	(38.500)	(54,15%)	-	-
Reserva de contingência	14.4	-	-	897	0,59%
Prejuízos acumulados		(90.509)	(127,31%)	(47.845)	(31,24%)
Total do patrimônio líquido		71.094	100,00%	153.155	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		71.248	100,21%	184.295	120,33%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)
CNPJ: 13.974.819/0001-00
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)**

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	5.705	13.226
Receitas de vendas de propriedades para investimentos	8	122.000	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	8	(222.166)	-
Reversão de ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	54.766	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	-	(4.200)
Receita com desmobilização de imóvel	24 (b)	3.000	-
Despesas com intermediação na venda de imóvel	15	(1.740)	-
Despesas de laudo de avaliação	15	-	(32)
Despesas de condomínio	15	(1.319)	(514)
Despesas com tributos municipais e federais	15	(227)	(164)
Despesas com água e luz	15	(287)	(139)
Despesas com manutenção e conservação	15	(697)	(226)
Despesas com seguros	15	(68)	(35)
Despesas financeiras com obrigações de aquisição de imóveis	11 e 15	(650)	(1.158)
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	12 e 15	(1.519)	(1.583)
		<u>(43.202)</u>	<u>5.175</u>
Outros ativos financeiros			
Rendas com operações compromissadas	5	1.895	-
Certificados de depósito bancário (CDB)	5	596	-
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	5	1.451	936
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(566)	(47)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.2	(559)	-
		<u>2.817</u>	<u>889</u>
Despesas operacionais			
Despesa com taxa de administração e escrituração	10 e 15	(439)	(424)
Despesa com taxa de gestão	10 e 15	(782)	(917)
Despesas com securitização de recebíveis	15	(332)	(119)
Despesa de consultoria	15	(380)	(563)
Despesa auditoria	15	(39)	(37)
Despesa taxa de fiscalização	15	(20)	(20)
Despesa advogados	15	(74)	(82)
Despesas com fundo de reserva	15	(411)	(174)
Outras despesas operacionais	15	(48)	(60)
		<u>(2.525)</u>	<u>(2.396)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>(42.910)</u>	<u>3.668</u>
Quantidade de cotas		<u>2.481.284</u>	<u>2.481.284</u>
Resultado líquido por cota - R\$		<u>(17,29)</u>	<u>1,48</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>28,65</u>	<u>61,72</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)**

CNPJ: 13.974.819/0001-00

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de Cotas	Reserva de contingências	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023		205.806	(5.703)	-	1.023	(49.739)	151.387
Resultado do exercício		-	-	-	-	3.668	3.668
Baixa da reserva		-	-	-	(126)	126	-
Rendimentos apropriados (reinvestidos)		-	-	-	-	6.899	6.899
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	-	(8.799)	(8.799)
Em 31 de dezembro de 2024		205.806	(5.703)	-	897	(47.845)	153.155
Resultado do exercício		-	-	-	-	(42.910)	(42.910)
(-) Amortização de Cotas		-	-	(38.500)	-	-	(38.500)
Reversão de reserva de contingencia	14.4	-	-	-	(897)	-	(897)
Prejuízo caixa a compensar do exercício		-	-	-	-	(89.877)	(89.877)
Reversão de rendimentos apropriados (reinvestidos)		-	-	-	-	(6.899)	(6.899)
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	-	97.022	97.022
Em 31 de dezembro de 2025		205.806	(5.703)	(38.500)	-	(90.509)	71.094

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 13.974.819/0001-00

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento com cotas de fundo de renda fixa	1.451	936
Rendimentos com operações compromissadas	1.895	-
Rendimentos com certificados de depósito bancário (CDB)	596	-
Recebimento de renda de aluguéis	6.358	14.112
Recebimento de desmobilização	-	3.000
Pagamentos de despesas laudo de avaliação	(16)	(33)
Pagamentos de despesas condomínio	(1.332)	(512)
Pagamento com tributos municipais e federais	(227)	(164)
Pagamento de adiantamento com Imobilizado	-	(103)
Pagamento de água e luz	(287)	(139)
Pagamentos de despesas com manutenção e reparos	(624)	(226)
Pagamento de seguro	(34)	(68)
Pagamento das despesas do fundo de reserva	(361)	(174)
Pagamento de taxa de administração	(440)	(425)
Pagamentos de despesas gestão	(836)	(921)
Pagamentos de despesas com securitização de recebíveis	(332)	(119)
Pagamentos de despesas consultoria	(403)	(565)
Pagamentos de despesas auditoria	(38)	(49)
Pagamentos de despesas taxa de fiscalização	(20)	(20)
Pagamentos de despesas advogados	(74)	(82)
Pagamentos de despesas Cetip	(27)	(30)
Pagamento de despesas com comissão sobre venda de imóvel	(1.740)	-
Pagamentos diversos	(23)	(29)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(674)	(149)
Caixa líquido das atividades operacionais	2.812	14.240
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento por venda de imóvel	122.000	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII)	(22.814)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	99.186	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(3.501)	(834)
Pagamento de principal com obrigações por captação de recursos	(9.953)	(1.341)
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por aquisição de imóveis	(6.267)	(631)
Pagamento de principal com obrigações por aquisição de imóveis	(6.177)	-
Amortização de cotas integralizadas	(38.500)	-
Rendimentos distribuídos	(2.549)	(746)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(66.947)	(3.552)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	35.051	10.688
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	13.650	2.962
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	48.701	13.650

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)
CNPJ: 13.974.819/0001-00
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada, ("Fundo") administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de julho de 2011, com classe única de cotas, sendo esta Classe Única da categoria ANBIMA FII Híbrido, Gestão Ativa, segmento "Híbrido", com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 23 de janeiro de 2013.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação em (i) em imóveis prontos, terrenos, imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais ou industriais ("Imóveis Alvo"); e (ii) na aquisição de (a) direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda; (b) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (c) cotas de Fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (d) cotas de outros Fundos de investimento imobiliários; (e) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (f) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário (em conjunto com os Imóveis Alvo "Ativos Alvo").

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas exclusivamente por investidores qualificados

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 Explicativa nº 4.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), e apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

	2025	2024
Janeiro	35,00	31,55
Fevereiro	36,00	29,72
Março	36,20	28,11
Abril	38,00	29,25
Mai	39,08	29,19
Junho	38,50	28,53
Julho	40,80	29,26
Agosto	37,64	29,58
Setembro	37,78	30,10
Outubro	27,29	31,10
Novembro	28,59	31,50
Dezembro	24,04	31,44

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 da Comissão de Valores Mobiliários (Resoluções CVM nº 516/2011, nº 175/2022 e alterações posteriores).

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 03 de março de 2026.

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:

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de Fundos de renda fixa.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas 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:

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

Os títulos pós-fixado sem 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)
CNPJ: 13.974.819/0001-00**

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

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 financeiros ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas 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 e estão representados pelas disponibilidades e por operações compromissadas.

3.3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.3.2. Operações compromissadas

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

3.4. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1. Cotas de Fundos imobiliários

(a) Cotas negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos imobiliários são inicialmente registradas pelo seu custo de aquisição acrescidos dos custos de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas no site da B3.

(b) Cotas não negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos imobiliários são inicialmente registradas pelo seu custo de aquisição acrescidos dos custos de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo Administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.5. Contas a receber por aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do período de uso pelo locatário, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

3.6. 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 ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. 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.

3.7. 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 provável 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.

3.8. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.9. Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao

3.10. 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 dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.6, 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 nº 8.

3.11. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos associados ao Fundo

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.

**Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)
CNPJ: 13.974.819/0001-00**

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

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 polo ativo quanto no polo 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.

4.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço de 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)
CNPJ: 13.974.819/0001-00**

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

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, conseqüentemente, 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

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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, 100 (cem) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta 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.

4.4. Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.4.1. Risco de mercado

Para o gerenciamento do Risco de mercado, é elaborado diariamente o cálculo do risco com base na metodologia de VaR paramétrico (Value at Risk). Periodicamente as metodologias utilizadas são testadas a fim de se verificar sua aderência. Os processos e serviços operacionais são supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.4.2. Risco de crédito

A Administradora acompanha junto ao Gestor os projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.4.3. Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

5. Caixa e equivalente de caixa

	Vencimento	Quantidade	31/12/2025	Vencimento	Quantidade	31/12/2024
Depósitos à vista			4.863			1
(a) Cotas de Fundo de renda fixa	Aberto	55.655,5208	4.529	Aberto	191.482,8864	13.649
(b) LTF - Letras Financeiras do Tesouro Nacional	01/09/2026	1.998	26.504			-
(b) LTF - Letras Financeiras do Tesouro Nacional	01/09/2026	713	12.805			-
			48.701			13.650

(a) Cotas de Fundo de renda fixa referem-se às 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. Os investimentos em cotas de Fundos de investimentos são registrados pelo custo de aquisição e atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

(b) As LFT - Letras Financeiras do Tesouro Nacional estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais com a remuneração atrelada a taxa SELIC.

Em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo o montante de R\$ 1451 (2024 - R\$ 936) de receitas com cotas de Fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica "Rendas de cotas de Fundo de renda fixa".

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu receitas com operações compromissadas no montante de R\$ 1.895 (2024 - R\$ 0) registrada na rubrica "Resultado com operações compromissadas" e com certificados de depósitos bancários no montante de R\$ 596 (2024 - R\$ 0), registrada na rubrica "Resultado com Certificados de depósito bancário".

6. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

6.1. De natureza não imobiliária

São representadas por:

Cotas de Fundo de renda fixa - reserva (a)

	31/12/2025	31/12/2024
	-	2.303
	-	2.303

(a) Referem-se aos valores recebidos como garantia ao cumprimento das obrigações dos contratos de locação do imóvel Duque de Caxias enquanto os contratos estiverem vigentes, valor referente a três aluguéis e estão aplicados em 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. Os investimentos em cotas de Fundos de investimentos são registrados pelo custo de aquisição e atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

A movimentação ocorrida na conta de Cotas de Fundo de renda fixa - reserva está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.110
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	193
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.303
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	198
Resgate (devolução de garantia)	(2.501)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)
CNPJ: 13.974.819/0001-00

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

6.2. De natureza imobiliária

São representadas por:

(a) Cotas de Fundo de investimento imobiliário - FII

	31/12/2025	31/12/2024
	22.336	-
	22.336	-

6.2.1. Cotas de Fundo de investimento imobiliário - FII

As cotas em Fundos de Investimentos Imobiliário são classificadas 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.

Fundo	CNPJ	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas emitidas	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas (em reais)	
							Total
FII EMET Multiestratégia	53.523.736/0001-00	(1)	5.000.000	3,06%	152.852	11,30	1.727
FII Hedex Office Income	31.894.369/0001-19	(1) e (2)	3.779.001	13,17%	497.700	30,08	14.971
Pátria Renda Residencial	40.041.723/0001-53	(1)	2.000.000	4,16%	83.229	67,74	5.638
							22.336

Legendas

- (1) Imóveis comerciais para renda.
(2) Títulos e valores mobiliários

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Aquisição de cotas de Fundos imobiliários (FII)

Ajuste ao valor de mercado de cotas de Fundos imobiliários (FII)

Saldo em 31 de dezembro de 2025

	-
	22.895
	(559)
	22.336

7. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o fundo não registrou valores a receber de aluguéis visto que os imóveis do fundo foram vendidos durante o segundo semestre do exercício. As informações sobre as referidas vendas das propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 8.1.

Em 31 de dezembro de 2024, os aluguéis vencidos relativos às áreas ocupadas, incluindo quando aplicável, os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	-	653
	-	653

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

8. Propriedades para investimento

8.1. Descrição dos empreendimentos	Valor justo em 31/12/2025	Valor justo em 31/12/2024
(1) Corresponde a 100% do imóvel denominado Juiz de Fora, acabado e para renda, localizado na Rua Júlio Dionísio Cardoso, 750, Distrito Industrial de Benfica, Juiz de Fora, 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. Com área do terreno de 53.264,00 m² sendo construída 31.868,00 m², encontra-se registrado no 1º Ofício de Notas da Comarca e Município de Matias Barbosa - MG.	-	49.400
(2) Corresponde a 100% do imóvel denominado Galpão 1 do Condomínio Logístico CL Duque, acabado e para renda, localizado na Rodovia Washington Luiz, km 113, Duque de Caxias, RJ. O imóvel é um galpão logístico formado por galpões, áreas administrativas e apoio. Com área do terreno de 119.851,53 m² sendo construída 49.958,46 m², encontra-se registrado no 1º Registro de Imóveis da Comarca e Município de Duque de Caxias - RJ.	-	118.000
	-	167.400

Em 04 de agosto de 2025, foi concluída a assinatura do Compromisso de Compra e Venda do galpão logístico G1 do CL Duque, localizado na cidade de Duque de Caxias - RJ, de propriedade do Fundo ("Imóvel"), para o Fundo Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, pelo valor total de R\$ 87.000 (oitenta e sete milhões de reais). O Valor da Transação foi pago ao Fundo em 15 de setembro de 2025, descontados os montantes referentes (i) ao pagamento integral do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Canal Companhia de Securitização; e (ii) ao pagamento do saldo devedor à Travessia Securitizadora S.A., decorrente de dívidas assumidas pelo Fundo, as quais estavam garantidas por hipoteca do Imóvel. Na venda do imóvel, o Fundo apurou um resultado caixa no valor de (R\$ 78.568).

Em 07 de outubro de 2025, o Fundo celebrou a Escritura Definitiva de Compra e Venda do imóvel de Juiz de Fora, localizado na cidade de Juiz de Fora - MG, de propriedade do Fundo ("Imóvel"), para o Fundo de Investimento Imobiliário Astorial, pelo valor total de R\$ 35.000 (trinta e cinco milhões reais). Na venda do imóvel, o Fundo apurou um resultado caixa no valor de (R\$ 21.598).

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

Saldo em 31 de dezembro de 2023	171.600
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(4.200)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	167.400
Baixa do custo de propriedades para investimentos vendidas	(222.166)
Reversão de ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	54.766
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

8.3. Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2024			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Juiz de Fora - MG	(a)	10 anos	10,00% a 11,00% a.a.	8,50% a 9,50% a.a.
(2) Galpão 1 do Condomínio Logístico CL Duque - RJ	(a)	10 anos	9,25% a 10,25% a.a.	8,00% a 9,00% a.a.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo correspondente às propriedades para investimentos estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda, emitido em dezembro de 2024, respectivamente e foram formalmente aprovados pela administração do Fundo em janeiro de 2025. O valor de avaliação do empreendimento foi determinado através: (a) inspeção do imóvel, (b) análise do mercado geral e local dos segmentos que compõem o empreendimento, (c) análise do histórico do empreendimento e sua situação atual e (d) análise da perspectiva futura do empreendimento.

Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seus retornos esperados, pois não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo dos imóveis por comparativo direto, dado que se trata de imóveis comerciais e os seus valores intrínsecos são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóveis que gera renda através da locação para diferentes empresas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação dos empreendimentos no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste exercício. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)
CNPJ: 13.974.819/0001-00

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

9. Receita de aluguéis

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas de aluguéis	5.705	13.226
	<u>5.705</u>	<u>13.226</u>

As unidades de locações das propriedades para investimento são imóveis urbanos comerciais (supermercado), pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IPCA dos doze meses anteriores. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas quando aplicável.

10. Encargos e taxa de administração

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas		
Despesas com taxa de Administração e escrituração	439	424
Despesas com taxa de Gestão	782	917
	<u>1.221</u>	<u>1.341</u>

Valores a pagar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxa de administração e escrituração a pagar	34	35
Taxa de gestão a pagar	24	78
	<u>58</u>	<u>113</u>

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, o percentual de (i) 0,20% (vinte centésimos 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), 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 Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, 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 comorovada da taxa de escrituração.

A remuneração do Gestor 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 no valor de mercado das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, o percentual de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Gestor, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data em que o Gestor foi contratado como o Gestor do Fundo. A Taxa de Gestão 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.

11. Obrigações por aquisição de imóvel

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Obrigações por aquisição de imóveis	-	11.794
	<u>-</u>	<u>11.794</u>

Referem-se as parcelas da aquisição do galpão Duque de Caxias, sendo: (a) parcela no montante de R\$ 10.000 atualizado anualmente pelo IGPM, acrescidos de juros de 6% a.a., pagos mensalmente, com vencimento em 12 de março de 2025.

Em 15 de setembro de 2025, foi efetuado o pagamento integral do saldo devedor à Travessia Securitizadora S.A., decorrente de dívidas assumidas pelo Fundo, as quais estavam garantidas por hipoteca do Imóvel conforme demonstrado no quadro abaixo.

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	11.267
Despesas financeiras com obrigações de aquisição de imóveis	1.158
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por aquisição de imóveis	(631)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.794
Despesas financeiras com obrigações de aquisição de imóveis	650
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por aquisição de imóveis	(6.267)
Pagamento de principal com obrigações por aquisição de imóveis	(6.177)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

12. Obrigações por captação de recursos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Obrigações por captação de recursos	-	11.935
	<u>-</u>	<u>11.935</u>
Circulante	-	1.186
Não circulante	-	10.749
	<u>-</u>	<u>11.935</u>

Em junho de 2022, foi celebrado cessão de créditos imobiliários de 37,42% do fluxo de locação não residencial do imóvel Galpão Duque de Caxias e 20,96% do fluxo de locação do Galpão Duque de Caxias, no montante de R\$ 13.308, total de 119 parcelas atualizadas anualmente pelo IPCA, com vencimento até 2032. Como garantia, foram efetuadas cessão fiduciária dos dois contratos de locação do imóvel Duque de Caxias no montante de R\$ 37.338.

Em 15 de setembro de 2025, foi efetuado o pagamento integral do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Canal Companhia de Securitização conforme demonstrado no quadro abaixo.

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por captação de recursos está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.527
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	1.583
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(834)
Pagamento de principal com obrigações por captação de recursos	(1.341)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.935
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	1.519
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(3.501)
Pagamento de principal com obrigações por captação de recursos	(9.953)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

13. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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 (décimo) dia útil do mês subsequente ("Data de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) 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. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, 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 abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)
CNPJ: 13.974.819/0001-00

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Resultado líquido do exercício	(42.910)	3.668
Reversão de ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(54.766)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundos imobiliários (FII)	559	4.200
Receitas de alugueis	653	886
Reversão de amortização do principal por venda de imóvel	23.308	-
Amortização do principal	(16.130)	(1.342)
Despesas financeiras com juros e atualização	(7.599)	1.277
Despesas operacionais não pagas	(137)	(16)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM)	(97.022)	8.673
Baixa da reserva	897	126
Rendimentos apropriados	(96.125)	8.799
(a) Retenção (reversão) de rendimentos conforme aprovação em	6.899	(6.899)
Prejuízo de distribuição	89.877	-
Rendimentos a distribuir	-	(1.898)
Rendimentos de exercícios anteriores	1.898	744
Rendimentos distribuídos do exercício atual	2.549	746

(a) Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada na data 17 de abril de 2024 foi deliberado sobre a não distribuição de rendimentos equivalente a 95% (noventa e cinco por cento) do resultado caixa do Fundo, a ser apurado no 1º semestre de 2024, com o objetivo de fazer frente ao custeio das obras de adaptação do Imóvel de Juiz de Fora/MG.

% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	(2,65%)	8,60%
Rendimentos distribuídos do exercício	2.549	746
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	2.481.284	2.481.284
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em	1,03	0,30

14. Patrimônio líquido

14.1. Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	205.806	2.481.284	205.806	2.481.284
	205.806	2.481.284	205.806	2.481.284
Valor por cota (valor expresso em reais)		82,94		82,94

14.2. Emissão de novas cotas

O Administrador poderá, considerada a recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que: (a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; (b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve emissão de novas cotas.

14.3. Amortização de cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2025		
	Data	R\$	Quantidade
Amortização de cotas aprovada em A.G.E realizada	19/11/2025	(38.500)	-
		(38.500)	-

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

14.4. Reserva de contingências

No regulamento, poderá ser constituída a 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.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo efetuou a reversão do saldo total no montante de R\$ 897. Em 31 de dezembro de 2024, o montante de R\$ 126 foram utilizados para distribuição de rendimentos.

15. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas com intermediação na venda de imóvel	(1.740)	(1,31%)	-	-
Despesas de laudo de avaliação	-	-	(32)	(0,02%)
Despesas de condomínio	(1.319)	(0,99%)	(514)	(0,33%)
Despesas com tributos municipais e federais	(227)	(0,17%)	(164)	(0,10%)
Despesas com água e luz	(287)	(0,22%)	(139)	(0,09%)
Despesas com manutenção e conservação	(697)	(0,52%)	(226)	(0,14%)
Despesas com seguros	(68)	(0,05%)	(35)	(0,02%)
Despesas financeiras com obrigações de aquisição de imóveis	(650)	(0,49%)	(1.158)	(0,74%)
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(1.519)	(1,14%)	(1.583)	(1,01%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(566)	(0,43%)	(47)	(0,03%)
Despesa com taxa de administração e escrituração	(439)	(0,33%)	(424)	(0,27%)
Despesa com taxa de gestão	(782)	(0,59%)	(917)	(0,58%)
Despesas com securitização de recebíveis	(332)	(0,25%)	(119)	(0,08%)
Despesa de consultoria	(380)	(0,29%)	(563)	(0,36%)
Despesa auditoria	(39)	(0,03%)	(37)	(0,02%)
Despesa taxa de fiscalização	(20)	(0,02%)	(20)	(0,01%)
Despesa advogados	(74)	(0,06%)	(82)	(0,05%)
Despesas com fundo de reserva	(411)	(0,31%)	(174)	(0,11%)
Outras despesas operacionais	(48)	(0,04%)	(60)	(0,04%)
	(9.598)	(7,24%)	(6.294)	(4,00%)
Patrimônio líquido médio mensal do exercício		133.012		156.949

16. 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)
CNPJ: 13.974.819/0001-00

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

17. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18. 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

19. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 10 e nº 18.

20. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações em Operações compromissadas - LFT	-	39.309	-	39.309
Cotas de Fundo de renda fixa	-	4.529	-	4.529
Cotas de Fundos Imobiliários	22.336	-	-	22.336
	<u>22.336</u>	<u>43.838</u>	<u>-</u>	<u>66.174</u>

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de renda fixa	-	2.303	-	2.303
Propriedades para investimento	-	-	167.400	167.400
	<u>-</u>	<u>2.303</u>	<u>167.400</u>	<u>169.703</u>

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo de renda fixa, cotas de fundos imobiliários e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas Notas Explicativa nº 6.1, nº 6.2 e nº 8.

21. Serviços prestados por auditores independentes

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

23. Alterações estatutárias

Em 16 de dezembro de 2025, foi divulgado pelo administrador do fundo, o resultado da Consulta Formal, em que todas as matérias objeto da consulta foram aprovadas: (i) a continuidade das atividades do Fundo, com as alterações de objeto, política de investimentos, classificação e prestadores de serviços essenciais; (ii) a alteração da denominação do Fundo de Fundo de investimento Imobiliário Ourinvest Logística - Responsabilidade Limitada para Fundo de Investimento Imobiliário True Multiestratégia - Responsabilidade Limitada, bem como a alteração do código de negociação das cotas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão de OULG11 para TRUE11; (iii) a substituição da Gestora pela V2 Investimentos Ltda.; (iv) a redução da Taxa de Administração atualmente vigente do Fundo, de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido para 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano; (v) a redução da Taxa de Gestão atualmente vigente do Fundo de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido para 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado; (vi) a alteração da classificação do Fundo para FII Híbrido Gestão Ativa - Segmento de Atuação Híbrido, nos termos da classificação ANBIMA; (vii) alteração da política de investimentos, nos seguintes termos: "É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimentos definida abaixo, por meio de investimentos em imóveis prontos, terrenos, imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais ou industriais ("Imóveis Alvo"), bem como adquirir (i) direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iii) cotas de Fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iv) cotas de outros Fundos de investimento imobiliários, (v) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (vi) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário (em conjunto com os Imóveis Alvo "Ativos Alvo"); (vii) a substituição do atual Consultor Imobiliário do Fundo, dispensando-se a contratação de novo consultor imobiliário; (viii) alteração do regulamento do Fundo para refletir as alterações e atualizações decorrentes das matérias da Ordem do Dia acima elencadas; e (ix) autorização ao Administrador do Fundo para tomar todas as providências necessárias à regularização das matérias constantes da ordem do dia, se aprovadas.

Em 31 de dezembro de 2024, não houve alterações estatutárias.

24. Outros assuntos

(a) Em 23 de dezembro de 2022 a CVM publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para Fundos. Em 28 de março de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 181 e em 31 de maio de 2023, a Resolução CVM nº 184, que promoveram alterações específicas e pontuais para os fundos de investimentos imobiliários na Resolução CVM nº 175, passando o prazo de adaptação integral dos Fundos em funcionamento para 30 de junho de 2025. A Administradora efetuou as alterações prevista na resolução.

(b) Em 31 de dezembro de 2025, o saldo da conta provisões e contas a pagar montam o valor de R\$ 15 (2024 - R\$ 3.097). Em 31 de dezembro de 2024 do valor total de R\$ 3.097, R\$ 3.000, refere-se ao pagamento efetuado pela antiga locatária Mercedes Bens do Brasil Ltda., ao Fundo relacionado às condições de conservação do Imóvel no momento da entrega sendo o valor estipulado para reparo de danos constatados pela empresa EREA PDS LTDA., e descritos no Laudo de Devolução de Imóvel datado de 19 de abril de 2024 da data de assinatura do presente instrumento.

(c) Em 31 de dezembro de 2025, o montante R\$ 81, referem-se as operações realizadas na Bolsa, pendente de liquidação financeira.

25. Eventos subsequentes

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e pelo Projeto de Lei Complementar nº 108/2024, ainda em tramitação. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032.

A Administração do Fundo acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC - 1SP 243.293/O-8

Daniel Ponczyk
Diretor