

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RE I - RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	28.693.595/0001-27
Data de Funcionamento:	23/02/2018	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRWTSPTCF002	Quantidade de cotas emitidas:	1.238.572,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Multiestratégia Subclassificação: Não possui subclassificação Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	OURIBANK S.A. BANCO MULTIPLO	CNPJ do Administrador:	78.632.767/0001-20
Endereço:	AV PAULISTA, 1728, SLJ 1 2 3 4 5 7- Bela Vista- São Paulo- SP- 01310919	Telefones:	4081-4402 4081-4576 4081-4444
Site:	ouribank.com	E-mail:	admfundos@ouribank.com
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: FAR - FATOR ADMINISTRACAO DE RECURSOS LTDA	01.861.016/0001-51	R DOUTOR RENATO PAES DE BARROS	(11) 3049-9100
1.2	Custodiante: OURIBANK S.A. BANCO MULTIPLO	78.632.767/0001-20	AV PAULISTA	(11) 4081-4444
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes LTDA	10.830.108/0001-65	AV Eng Luiz Carlos Berrini	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços!: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: A Administração não vislumbra aumento ou redução de participação no ativo hoje existente, e a curto prazo não tem intenção de adquirir novas propriedades, ressalvando alguma oportunidade que faça sentido para a estratégia do Fundo			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo encerrou o ano com cota de mercado no valor de R\$ 52,00 e cota patrimonial de R\$ 94,38 Durante o exercício findo, o Fundo distribuiu rendimentos líquidos no montante total de R\$ 3.850.690,28 , valor médio pago por cota de R\$ 3,11.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo No ano de 2025, o imóvel pertencente ao Fundo manteve a melhora de resultados distribuíveis, ainda como consequência da maior ocupação do centro de eventos, com consequência, o hotel. A torre comercial também vem apresentando melhor desempenho de ocupação. Tudo isso, reflexo dos investimentos e melhorias expressivos que foram e vêm sendo realizados.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			

	Para o ano de 2026, Gestão e Administração continuarão acompanhando o orçamento aprovado do empreendimento que ainda contempla investimentos no ativo, que ainda impactarão a distribuição de rendimentos.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	27 frações do Complexo WTC	115.650.000,00	SIM 11,38%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	Adotamos os seguintes procedimentos para a formação de nossa opinião: (a) Análise do mercado geral e local dos diversos segmentos que compõem o empreendimento; (b) Análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; (c) Análise da perspectiva futura do empreendimento; (d) Inspeção detalhada a propriedade objeto de estudo. Partindo dos procedimentos mencionados acima, estimamos o desempenho do empreendimento, de modo a determinar o seu valor de mercado para a venda. Adotamos algumas premissas para a confecção dos fluxos de caixa elaborados, conforme segue: Valores Históricos: Os valores históricos utilizados em nossas análises foram fornecidos pela administração do empreendimento e/ou pelo proprietário do imóvel, os quais assumimos como corretos e, desta forma, foram por nós utilizados. Não faz parte do escopo de nosso trabalho a auditoria destes números. Adotamos como Indexador para as análises históricas o IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo / IBGE. Inflação: Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa desconsideramos a inflação que possa vir a existir no período analisado de 10 anos. Adotamos o método do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para a determinação do valor de mercado do empreendimento.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Paulista, 1728 - 5º andar https://www.ouribank.com/produtos/administracao-fiduciaria		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Endereço Físico: AVENIDA PAULISTA, 1728, 5º andar, BELA VISTA, SÃO PAULO – SP Endereço Eletrônico: admfundos@ouribank.com		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Para tanto, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso. As Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo. O Cotista poderá manifestar sua intenção de voto pela plataforma digital (“Cuore”) ou através de e-mail enviando o voto assinado digitalmente com certificado ICP – Brasil (“plataforma de assinatura eletrônica”).		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo. O Cotista poderá manifestar sua intenção de voto pela plataforma digital (“Cuore”) ou através de e-mail enviando o voto assinado digitalmente com certificado ICP – Brasil (“plataforma de assinatura eletrônica”).		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de: (a) valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO apurado no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil Reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO; e (b) valor variável aproximado de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros. §1º. 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. §2º. O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do FUNDO descrito na letra (b) do caput deste Artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o FUNDO tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração. §3º. Caso as cotas do FUNDO passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundos, a Taxa de Administração prevista no caput passará a incidir sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o FUNDO passar a integrar referido índice de mercado. §4º. A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes à remuneração do Gestor, a qual segue prevista no Artigo abaixo.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	420.749,27	0,36%	0,65%
12.	Governança		

12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Daniel Ponczyk	Idade:	40		
Profissão:	Engenheiro	CPF:	345.991.438-63		
E-mail:	daniel.p@ouribank.com	Formação acadêmica:	Engenheiro de Controle e Automação		
Quantidade de cotas detidas do FII:	2.500,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	900,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	02/07/2025		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
OURIBANK S.A. BANCO MULTIPLO	07/2025 - Atual	Diretor	Responsável pela administração fiduciária do banco		
Ourinvest Real Estate	06/2018 a 09/2021	Diretor / Gestor de Fundos	Gestão de Recursos		
Banco Fator	09/2021 a 05/2025	Gestor de Fundos	Gestão de Recursos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal		N/A			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		N/A			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas devido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	244,00	791.692,00	63,92%	60,66%	3,26%
Acima de 5% até 10%	2,00	159.669,00	12,89%	6,46%	6,43%
Acima de 10% até 15%	2,00	287.211,00	23,19%	0,00%	23,19%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
Caberá ao Administrador zelar para que o Ato ou Fato Relevante ocorrido seja divulgado ao mercado na forma prevista na legislação específica e nesta Política, de forma clara e precisa, em linguagem acessível, bem como zelar pela sua ampla e imediata disseminação, simultânea em todos os mercados em que as cotas sejam negociadas. O Administrador deve comunicar o Ato ou Fato Relevante à CVM, B3 e também divulgá-lo através do site do Administrador, no endereço https://www.ouribank.com/produtos/administracao-fiduciaria o acesso a sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação. Sempre que possível, a divulgação de qualquer Ato ou Fato Relevante ocorrerá após o encerramento dos negócios na B3, onde as cotas do FII sejam negociadas. Caso seja necessário que a divulgação ocorra durante o horário de negociação, o Administrador poderá, ao comunicar o Ato ou Fato Relevante, solicitar a suspensão das negociações pelo tempo necessário à adequada disseminação da informação relevante. Sempre que for veiculado Ato ou Fato Relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou público selecionado, no País ou no exterior, o Ato ou Fato Relevante deverá ser simultaneamente divulgado à CVM, a B3 e ao mercado em geral.					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://www.ouribank.com/fii/ourinvest-re-i					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://cdn.prod.website-files.com/652d1d33ad5aad4ee8e85732/69820841a556343f04bbfb2_PI.24.02%20-%20Exerc%20do%20Direito%20de%20Voto_Site.pdf					

15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Administração de fundos: Daniel Ponczyk Jurídico: Edilson Ciro Romor Guidini Compliance: Nessim Abadi
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Conforme previsto no Regulamento do Fundo, art. 18, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Art. 15 deste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos do FUNDO, com a finalidade de adquirir novos Ativos Alvo 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 a ser enviado pelo ADMINISTRADOR ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do ADMINISTRADOR, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---