

EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Características Gerais

CNPJ: 06.175.262/0001-73

Classificação ANBIMA: Renda Gestão Passiva

Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

ISIN: BREFDFOCTF004

Forma de Constituição: Condomínio Fechado

Início do Fundo: 27/04/2004

Prazo do Fundo: Indeterminado

Código de Negociação na B3: EDFO11B

Primeira Negociação na B3: 08/02/2006

Valor de Emissão: R\$ 100,00

Quantidade de Cotas Emitidas: 236.000

Taxa de Administração: 0,3% a.a. do PL

Taxa de Performance: N/A

Administrador: Oliveira Trust DTVM

Gestor: Oliveira Trust DTVM

Avaliador: Consult Soluções Patrimoniais

Auditor: UHY Bendoraytes

Público-alvo: Investidores em geral

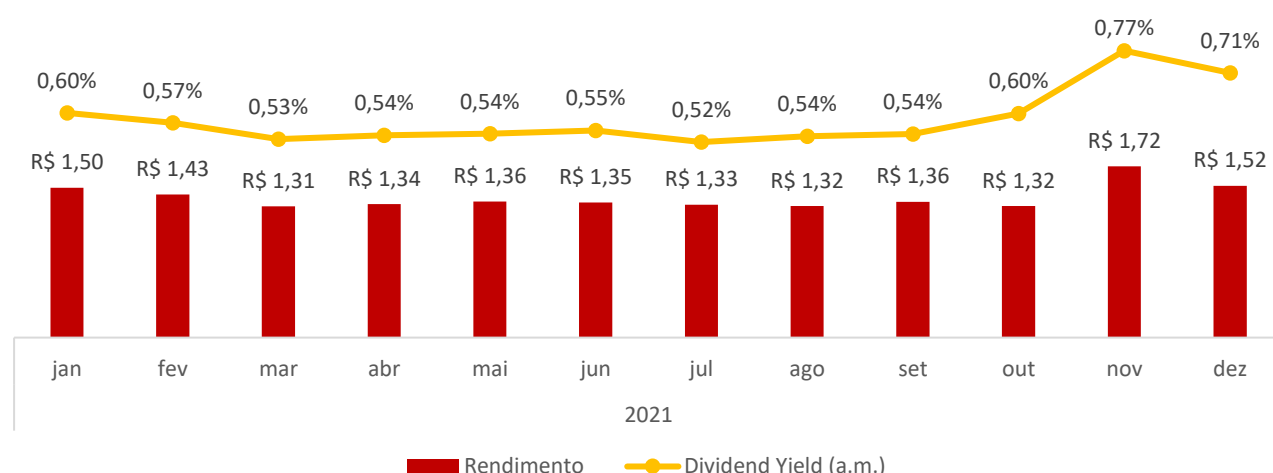
Objetivo

O Fundo tem por objeto a aquisição e a gestão patrimonial de bens imóveis de natureza comercial destinados à locação de longo prazo podendo, inclusive, vendê-los. O objetivo fundamental do Fundo é a obtenção de renda oriunda dos aluguéis e demais receitas.

Panorama Atual

Atualmente a vacância do fundo é de 7,1% da área locável. Medidas estão sendo tomadas para reverter a situação, tais como: (i) contato com consultores especializados; e (ii) publicação de anúncio no site do corretor contratado. Em caso de recebimento de propostas, iremos seguir o rito de governança do fundo e informar ao mercado sobre os termos da negociação.

Rendimentos Mensais



Fonte: B3 e OT

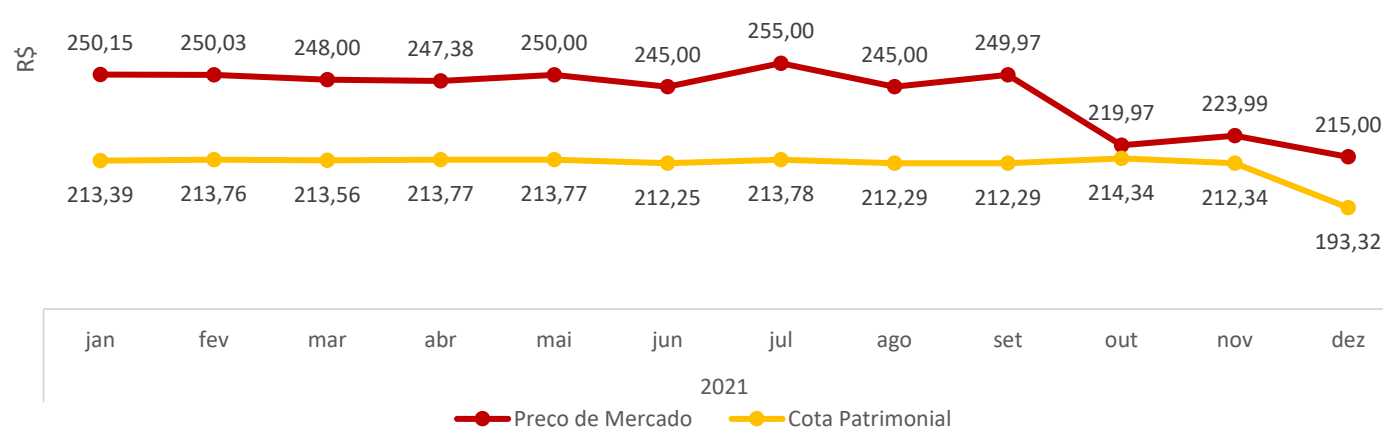
Destaques de 31/12/2021

Quantidade de Imóveis	Vacância (área locável)
1	7,1%
Área Locável (m²)	Quantidade de Investidores
4.141,39	568
Rendimento por Cota	Dividend Yield
R\$ 1,52	0,71%
Preço de Mercado	Cota Patrimonial
R\$ 215,00	R\$ 193,32
Valor de Mercado	Patrimônio Líquido
R\$ 50.740.000	R\$ 45.622.747

Resultado do Fundo

	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21
Receita de Aluguéis	R\$ 359.846	R\$ 359.846	R\$ 359.846	R\$ 371.776	R\$ 443.396	R\$ 395.997
Receitas Financeiras	R\$ 2.199	R\$ 2.561	R\$ 2.994	R\$ 3.651	R\$ 3.837	R\$ 4.846
Despesas	-R\$ 47.441	-R\$ 51.527	-R\$ 42.212	-R\$ 64.806	-R\$ 42.271	-R\$ 42.067
Resultado do Período	R\$ 314.604	R\$ 310.879	R\$ 320.628	R\$ 310.621	R\$ 404.963	R\$ 358.776
Resultado por Cota	R\$ 1,33	R\$ 1,32	R\$ 1,36	R\$ 1,32	R\$ 1,72	R\$ 1,52
Distribuição por Cota	R\$ 1,33	R\$ 1,32	R\$ 1,36	R\$ 1,32	R\$ 1,72	R\$ 1,52

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



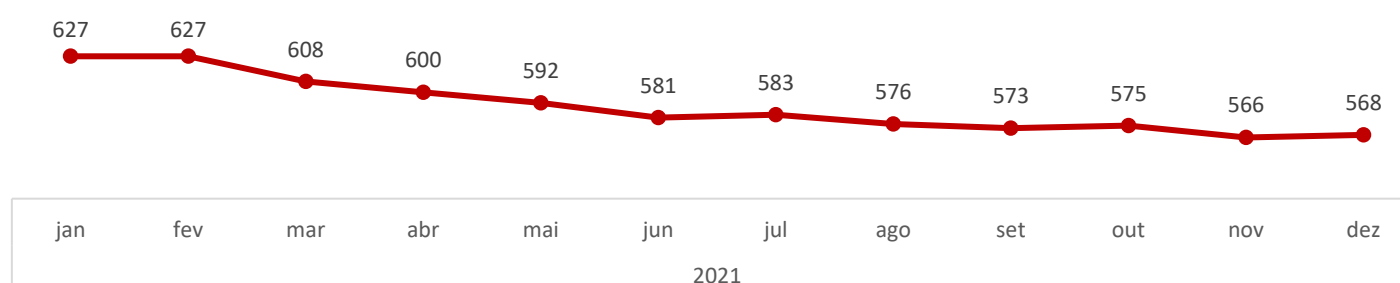
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	88	8.175	8.175
Quantidade de Cotas Negociadas	390	33.217	33.217
Giro (% da quantidade)	0,2%	14,1%	14,1%
Presença em Pregões	90,5%	82,1%	82,1%

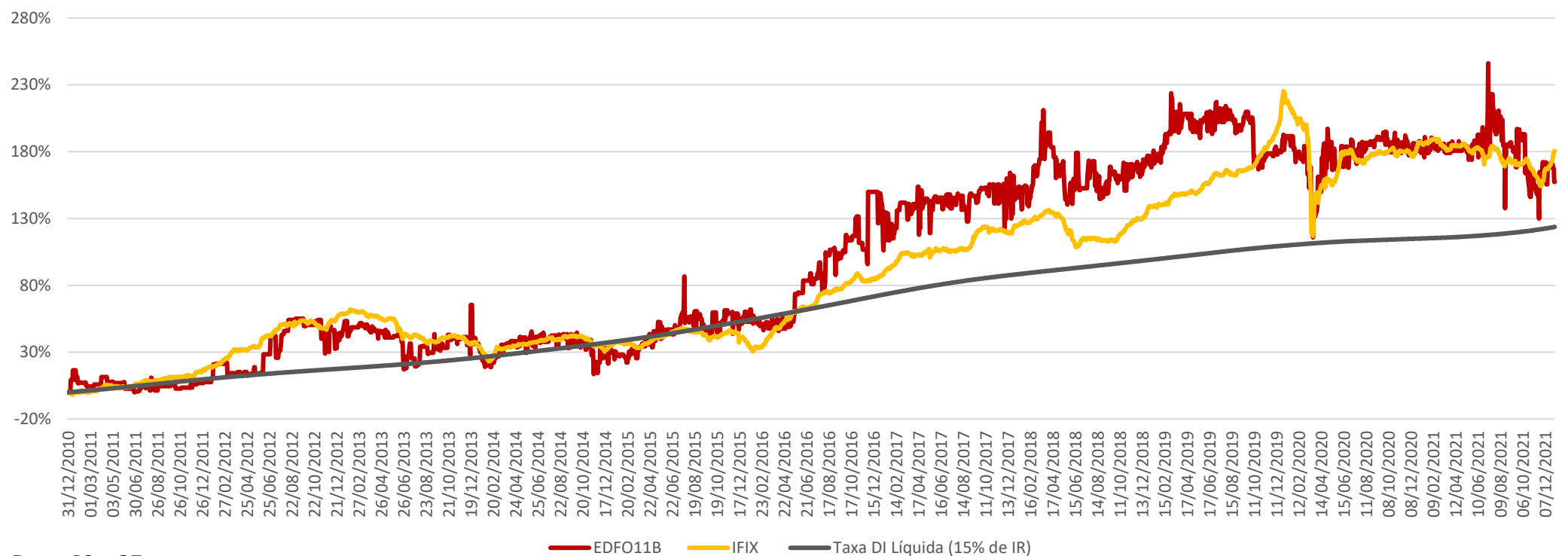
Fonte: B3

Quantidade de Investidores



EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Rentabilidade no Mercado Secundário



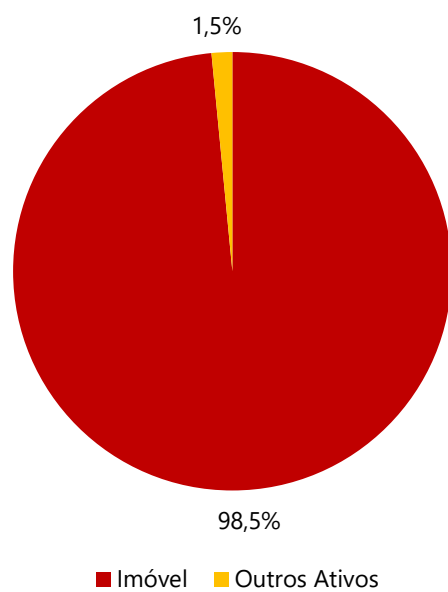
Fonte: B3 e OT

	Mês	Ano	12 Meses	Início do IFIX
EDFO11B	-3,33%	-10,62%	-10,62%	157,31%
IFIX	8,78%	-2,28%	-2,28%	180,48%
Taxa DI Líquida	0,65%	3,71%	3,71%	123,74%

Fonte: B3 e OT

Composição da Carteira em 31/12/2021

O Fundo possui em sua carteira 8 andares e a sobreloja do Edifício Ourinvest, equivalente a 50,33% da área locável (privativa) ou 49,36% da área BOMA do empreendimento. O imóvel está situado na Avenida Paulista, nº 1728, na cidade de São Paulo - SP. O Edifício Ourinvest possui classificação BB e foi entregue em agosto de 1984.



Vista da Fachada do Edifício Ourinvest

Descrição	Segmento do Locatário	Índice de Reajuste	Mês de Reajuste	Vencimento Contrato	Área Locável (m ²)	Vacância (área locável)	Área BOMA (m ²)
Sobreloja	Banco Múltiplo	IPCA	Outubro	01/10/2025	978,01	0,0%	996,43
1º Andar	Holding	IPCA	Outubro	01/10/2025	926,68	0,0%	965,33
2º Andar	Banco Múltiplo	IPCA	Outubro	01/10/2025	388,10	0,0%	401,59
3º Andar	Banco Múltiplo	IPCA	Outubro	01/10/2025	388,10	0,0%	401,59
10º Andar	-	-	-	-	292,10	100,0%	302,15
11º Andar	Banco Múltiplo	IPCA	Outubro	01/10/2025	292,10	0,0%	302,15
12º Andar	Administração de Cartões de Crédito	IPCA	Outubro	01/10/2024	292,10	0,0%	302,15
13º Andar	Administração de Cartões de Crédito	IPCA	Dezembro	10/12/2025	292,10	0,0%	302,15
14º Andar	Administração de Cartões de Crédito	IPCA	Setembro	10/09/2025	292,10	0,0%	302,15

Fonte: OT, ENCIPLAN e Laudo de Avaliação (jan-22) elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais

EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Comunicados e Fatos Relevantes

Fato Relevante - Distrato do Contrato de Locação do 10º Andar

Em 24 de fevereiro de 2021 foi divulgado Fato Relevante comunicando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi firmado o distrato do contrato de locação, referente ao 10º andar do Edifício Ourinvest, com a Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A. ("Locatária"). De acordo com estimativa, o rendimento mensal distribuído por cota em março/2021 (competência de fevereiro/2021) sofrerá um decréscimo de aproximadamente 4,12669938%, quando comparado aos rendimentos distribuídos no mês de fevereiro/2021 (competência de janeiro/2021).

Fato Relevante - Aditivo do Contrato de Locação do 1º Andar

Em 09 de junho de 2021 foi divulgado Fato Relevante comunicando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi firmado aditivo ao contrato de locação, referente ao Conjunto 11, 1º andar do Edifício Ourinvest, com o Banco Ourinvest S.A. e Ourinvest Participações S.A. ("Locatários"). Após tratativas com os locatários as partes concordaram que a partir de 01 de junho de 2021, configura a Ourinvest Participações S.A. como a única e exclusiva locatária da integralidade do referido Imóvel e como titular responsável por todos direitos e obrigações decorrentes do contrato de locação. Todos os demais termos e condições do contrato de locação foram mantidos. Dessa forma, tais modificações no contrato de locação não geram impactos na receita do Fundo.

Assembleia Geral Extraordinária - Renegociação dos Aluguéis

Em 30 de setembro de 2021 foi realizada assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre a proposta de renegociação dos aluguéis apresentada pelos locatários do 1º, 2º (e Sobreloja), 3º e 11º andares do Edifício Ourinvest. Os Cotistas presentes decidiram, por unanimidade, sem quaisquer ressalvas ou restrições, por aprovar integralmente o único item da ordem do dia, de modo a aceitar a renegociação apresentada pelos locatários, com a substituição do índice de correção dos contratos de IGP-M para IPCA desde 01/05/2021, nos termos propostos pelos locatários. Por fim a Administradora consignou em ata que logrou êxito em negociar com os locatários a prorrogação dos contratos por mais um ano, com seus prazos de vigência passando de 01 de outubro de 2024 para 01 de outubro de 2025.

Assembleia Geral Extraordinária - Renegociação dos Aluguéis e Substituição do Escriturador

Em 10 de dezembro de 2021 foi realizada assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre (i) a proposta de renegociação dos aluguéis apresentada pela SupplierCard Administradora de Cartões de Crédito S.A., atual Locatário do 12º, 13º e 14º andares do Edifício Ourinvest; (ii) a substituição do prestador de serviço de escrituração do Fundo; e (iii) alteração e adaptação do Novo Regulamento caso aprovado os itens acima. Os Cotistas presentes decidiram, por unanimidade, sem quaisquer ressalvas ou restrições, por (i) aprovar a renegociação apresentada pelo Locatário, com a substituição do índice de correção dos contratos de IGP-M para IPCA e prorrogar por mais um ano o prazo de locação dos Contratos; (ii) aprovar a substituição do prestador de serviço de escrituração do Fundo, atualmente exercido pelo Banco Itaú S.A. para a Administradora a partir de 03/01/2022 desde que o atual prestador de serviço tenha disponibilizado todas as informações pertinentes para a implantação do passivo no novo Escriturador; e (iii) promover a alteração do Regulamento, a fim de adaptar as novas alterações realizadas pelo item (ii) acima aprovado.

Fato Relevante - Substituição do Escriturador

Em 06 de janeiro de 2022 foi divulgado Fato Relevante comunicando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") do Fundo realizada em 10 de dezembro de 2021, a partir do dia 03 de janeiro de 2022 o serviço de escrituração do Fundo passou a ser desempenhado pela Instituição Administradora.

Comunicado ao Mercado - Reavaliação a Valor Justo do Portfólio

Em 13 de janeiro de 2022 foi divulgado Comunicado ao Mercado informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o valor de mercado dos imóveis do Fundo foi reavaliado a valor justo pela empresa Consult ("Avaliadora") por um valor 9,72% inferior ao valor contábil anterior do portfólio, resultando na variação negativa de 9,56% no valor patrimonial da cota do Fundo de 31 de dezembro de 2021 em relação ao valor de fechamento de 31 de dezembro de 2020.

Os dados apresentados neste material que não possuem a informação de data base têm como referência o último dia útil do mês do relatório.

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o Regulamento do Fundo, porém não o substituem. Leia o Regulamento e/ou Prospecto antes de investir.

O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que o gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor.

O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas são líquidas das Taxa de Administração, mas não são líquidas de impostos.

[Para informações ou dúvidas sobre a gestão do fundo em questão envie e-mail para ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br)

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ Nº 36.113.876/0001-91.

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

