

Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2025.

Ref.: CARTA DE CONVOCAÇÃO - CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Prezado(a) Cotista,

A **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de classe única, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 06.175.262/0001-73 (“Classe”) vem, nos termos dos itens 4.2, 6.3 e 6.4 do Anexo I de seu Regulamento, (“Regulamento”) e do artigo 13, Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Especial da Classe, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

- (I) Deliberar sobre a aprovação da 2ª (segunda) emissão de Cotas pela Classe, no montante total de emissão de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, conforme as características constantes do Regulamento e descritas abaixo (“Novas Cotas” e “2ª Emissão”, respectivamente):

(a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo;

(b) **Tipo de Distribuição.** Primária;

(c) **Montante Total da Oferta.** Até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando apenas o Preço de Emissão, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais (abaixo definidas);

(d) **Quantidade Total de Novas Cotas.** Até 50.000 (cinquenta mil) Novas Cotas da 2ª Emissão, podendo a quantidade de Novas Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

(e) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 984.800,00 (novecentos e oitenta e quatro mil e oitocentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 9.848 (nove mil e oitocentos e quarenta e oito) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”);

(f) **Lote Adicional:** O Montante Total da Oferta pode ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 12.500 (doze mil e quinhentas) Novas Cotas (“Cotas Adicionais”), perfazendo o montante adicional de até R\$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, até a data de encerramento da Oferta.

As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pela Administradora e/ou pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta;

(g) **Preço de Emissão.** R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, representando um deságio de R\$ 101,37 (cento e um reais e trinta e sete centavos) em relação ao valor patrimonial da cota, data-base outubro/2025 (“Preço de Emissão”);

(h) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa de distribuição no valor de R\$ 1,37 (um real e trinta e sete centavos) por Nova Cota, equivalente a 1,36% (um inteiro e trinta e seis centésimos por cento) do Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”) a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Novas Cotas no âmbito da Oferta, adicionalmente ao Preço de Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para pagamento de todos os custos da Oferta; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

(i) **Preço de Subscrição.** Corresponde ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponde, portanto, ao valor de R\$ 101,37 (cento e um reais e trinta e sete centavos);

(j) **Demais taxas.** Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas;

(k) **Destinação dos recursos.** Os recursos captados serão destinados: (i) à realização de melhorias no ativo detido pelo Fundo (a totalidade do Edifício Ourinvest), tais como possíveis obras de modernização, acessibilidade e outras benfeitorias que possam agregar potencial valor ao ativo; (ii) a possíveis obras nas áreas privativas do ativo (lajes corporativas) para locação na modalidade *turn key*; e (iii) outras necessidades identificadas pela Gestão do Fundo, de acordo com o seu Regulamento.

(l) **Número de séries.** Série única;

(m) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob a coordenação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, o qual poderá convidar outras instituições para participar da Oferta (“Coordenador Líder”);

(n) **Público Alvo.** As Novas Cotas serão destinadas exclusivamente para os Cotistas do Fundo, respeitada a Data de Corte abaixo descrita.

(o) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas.** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii)

negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

(p) **Distribuição Parcial.** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

(q) **Direito de Preferência.** A Oferta será, exclusivamente, destinada aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no fechamento do mercado do dia da data de corte que será divulgada no Anúncio de Início da Oferta ("Data de Corte" e "Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o exercício do Direito de Preferência com as seguintes características:

(i) período para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que os Cotistas poderão também exercer o Direito de Preferência, inclusive, junto ao Escriturador das cotas do Fundo ("Período de Exercício do Direito de Preferência" e "Escriturador", respectivamente), por meio dos e-mails escrituracao.fundos@oliveiratrust.com.br e ger2.fundos@oliveiratrust.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") no Fundos.Net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e da Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

(ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: os Cotistas que possuírem Novas Cotas do Fundo no encerramento do mercado na Data de Corte terão Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas. As Novas Cotas adquiridas a partir posterior a Data de Corte, inclusive, não farão jus ao Direito de Preferência e serão negociadas ex-subscrição.

(iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data de Corte, conforme aplicação de fator de proporção

equivalente a 0,26483050847. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e

(iv) negociação do Direito de Preferência: considerando as restrições relacionadas à Oferta previstas na Resolução CVM 160, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência.

(r) ***Direito de Subscrição de Sobras***. Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras;

(s) ***Direito de Subscrição de Montante Adicional***. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito no item "r" acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Novas Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais até o limite do Montante Total solicitadas pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional a ser divulgado no Anúncio de Início ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Caso haja excesso de demanda, as Novas Cotas destinadas ao Montante Adicional serão rateadas entre os Cotistas que manifestaram interesse na aquisição de Montante Adicional, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nas respectivas manifestações, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Considerando que a Oferta é destinada somente aos Cotistas, considerada a Data de Corte, após o período destinado a aquisição do Montante Adicional, na forma acima descrita, a Oferta será encerrada.

(t) ***Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 2ª Emissão***. As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelos Cotistas, do respectivo documento de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de

Preferência, Data de Liquidação de Sobras e de Montante Adicional, conforme previsto nos respectivos documentos de subscrição, conforme o caso, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao Escriturador pelo Preço de Subscrição.

(u) **Conversão das Cotas.** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras ou de Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas da [2]ª Emissão correspondente à quantidade de Novas Cotas da [2]ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Novas Cotas da [2]ª Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta, o comunicado de distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas da [2ª] Emissão ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicado de Encerramento da Oferta e da conversão do recibo de Novas Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

(v) **Registro da Oferta:** A Oferta será objeto de pedido de registro conforme rito automático junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Procedimentos da Consulta Formal:

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Quórum de Instalação e Deliberação: A Consulta Formal será apurada com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do artigo 74 da parte geral da RCMV nº 175 e do Regulamento, sendo certo que a matéria descrita no item acima dependerá da aprovação de quórum simples, ou seja, por maioria de votos dos cotistas presentes, nos termos do artigo 15 do Anexo Normativo III da RCMV 175.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da Classe; nos termos da legislação vigente.

Adicionalmente, os cotistas também poderão solicitar, no endereço eletrônico assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br, incluindo no assunto do e-mail: “EDFO11 – Consulta Formal – 07/01/2026”, o modelo de voto eletrônico ou de procuração, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

Todos os cotistas também poderão votar por meio de uma plataforma eletrônica específica. Até o dia 26 de dezembro de 2025, será encaminhado um e-mail para cada cotista, conforme e-mails previamente cadastrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e na base do escriturador, com o link de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar a matéria da Ordem do Dia.

Os cotistas poderão encaminhar os seus votos via plataforma até o encerramento do dia 07 de janeiro de 2026. No Anexo I a presente Carta consta informações adicionais sobre o uso da referida plataforma.

Informamos que o resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado aos cotistas do Fundo e ao mercado até o encerramento do dia 08 de janeiro de 2026.

Sem mais, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Administradora do Fundo

ANEXO I

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada. Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma Cuore, os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto:

- a. **se Pessoa Física:** documento de identificação oficial com foto;
- b. **se Pessoa Jurídica:** cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- c. **se Fundo de Investimento:** último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); e
- d. **Se Procurador:** caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à internet. Indicamos utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente. O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- a. O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/conflito para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado à Administradora do Fundo após finalizado.
- b. A Administradora se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado através do e-mail cadastrado.
- c. A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em um único arquivo .zip.

Qualquer dúvida, entrar em contato com a Administradora:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

At.: Ana Carolina Tavares / Vanessa Rigolizzo

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br