

FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF N.º 06.175.262/0001-73

Código de Negociação das Cotas na B3: EDFO11

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6696, de 21 de fevereiro de 2002, na categoria de administrador fiduciário, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 06.175.262/0001-73 ("Fundo"), em conjunto com a **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2179, 10º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrito no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"); comunicam, que nos termos dos itens 4.2, 6.3 e 6.4 do Anexo I do Regulamento do Fundo, ("Regulamento") e do artigo 13, Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), os Cotistas aprovaram, de acordo com a consulta formal publicada em 23 de dezembro de 2025, conforme aprovada por cotistas que representam 45,71% (quarenta e cinco vírgula setenta e um por cento) das cotas em circulação do Fundo sem quaisquer ressalvas ou restrições, as características da Oferta, conforme o termo de apuração divulgado em 08 de janeiro de 2026 e rratificado em 27 de janeiro de 2026 ("Consulta Formal", "Termo de Apuração", respectivamente), a oferta pública para distribuição de até 50.000 (cinquenta mil) cotas da 2ª (segunda) emissão ("Oferta", "2ª Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, do Fundo, correspondentes a até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando o preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa de distribuição no valor de R\$ 1,37 (um real e trinta e sete centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária, sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 101,37 (cento e um reais e trinta e sete centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. O Montante Total da Oferta poderá 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. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 9.848 (nove mil e oitocentos e quarenta e oito) Novas Cotas, perfazendo o

volume mínimo de R\$ 984.800,00 (novecentos e oitenta e quatro mil e oitocentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). As principais características da Oferta estão descritas no Anexo I do Termo de Apuração, conforme transcritas abaixo:

(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 exclusivamente mediante o Escriturador; 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 0,21186440677. 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 2ª Emissão correspondente à quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Novas Cotas da 2ª 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.

(w) **Cronograma Estimado da Oferta:** Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta.

Evento	Etapas da Oferta	Data Prevista ¹
1	Registro da Oferta na CVM e Divulgação do Anúncio de Início	27/01/2026
2	Data de Corte do Direito de Preferência	30/01/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	03/02/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	13/02/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/02/2026
6	Divulgação de Comunicado indicando o Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	19/02/2026
7	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	25/02/2026
8	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	26/02/2026
9	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	27/02/2026
10	Procedimento de Alocação	02/03/2026
11	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/07/2026

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder. Novas liquidações poderão ser realizadas durante o período da Oferta. Qualquer modificação no cronograma pode ser considerada uma modificação da Oferta e, em tal caso, deverá ser comunicada à CVM e aos investidores nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.