

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF Nº 06.175.262/0001-73

No montante de, inicialmente,

R\$ 5.000.000,00*

(cinco milhões de reais)

*Sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

Registro da Oferta n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/024, em janeiro de 2026

Código ISIN das Cotas: BREDFOCTF004

Código de Negociação das Cotas na B3: EDF011

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais aplicáveis, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 06.175.262/0001-73 ("Fundo"), 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 CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administradora"), a **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 21779, 10º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, 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"); em conjunto com a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de instituição líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, que foi obtido junto à CVM, nesta data, o pedido de registro sob rito automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de distribuição pública de até 50.000 (cinquenta mil) cotas da 2ª (segunda) emissão ("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").

A Emissão foi aprovada de acordo com a consulta formal feita aos atuais cotistas do Fundo, conforme publicada em 23 de dezembro de 2025, de forma que, os cotistas representando 45,71% (quarenta e cinco vírgula setenta e um por cento) das cotas em circulação do Fundo aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as características da Oferta, conforme o termo de apuração divulgado em 08 de janeiro de 2026 ("Consulta Formal"), conforme retificado e ratificado em 27 de janeiro de 2026.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na Consulta Formal e/ou no regulamento do Fundo em vigor.

RITO DE REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta destinada a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160.

Nos termos da consulta formal, a oferta é destinada, **exclusivamente, para os atuais cotistas do Fundo**, respeitada a Data de Corte prevista no cronograma abaixo, qual seja o dia 30 de janeiro de 2026.

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/024, em 27 de janeiro de 2026.

PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

Em função de seu público-alvo, foi dispensada divulgação de prospecto e da lâmina da Oferta para a realização desta Oferta, nos termos dos artigos 9º, I e 23, §1º da Resolução CVM 160. Demais informações sobre o Fundo ou sobre a Oferta, poderão ser localizadas nos endereços abaixo:

- (i) Administrador: <https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/> (neste website acessar “Ativos OT”, e, após, clicar em “Ourinvest FII”, selecionar “Documentos” e, então, selecionar a opção desejada).
- (ii) Coordenador Líder: <https://www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-publicas/> (neste website, buscar “Oferta Pública de distribuição Primária da 2ª (Segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest - Responsabilidade Limitada” e em seguida selecionar o documento desejado).
- (iii) Gestor: <https://www.tellus.com.br/fundo/fii-edificio-ourinvest-edfo11/> (neste website acessar “Documentos”, e, então, localizar o documento desejado).
- (iv) CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução 160”, digitar no campo “Emissor” “Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o documento desejado).
- (v) Fundos.NET, administrado pela B3: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website clicar em “Fundos Registrados”, buscar e acessar por “Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest - Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento desejado).

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Evento	Etapas da Oferta	Data Prevista¹
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.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO E/OU DA ADMINISTRADORA.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS TERMOS E CONDIÇÕES, BEM COMO OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E/OU COM AS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU NA CVM. LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO REGULAMENTO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".



São Paulo, 27 de janeiro de 2026.