



Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

**(CNPJ nº 06.175.262/0001-73)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

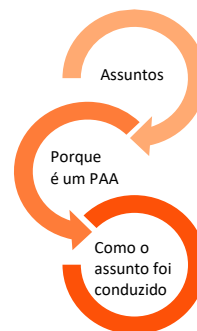
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3 (f) e 5) Conforme apresentado no balanço patrimonial, a Classe possui investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento, mensuradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de especialistas externos. Para a mensuração do valor justo desses investimentos, a administração e seus especialistas externos, utilizam técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, pelo fluxo de caixa projetado dos ativos. Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração do valor justo dessas aplicações foi considerada área de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento do processo adotado pela administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e principais premissas adotados pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de uma classe de investimento é,



Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem



Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by

Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira 10046469750
CPF: 10046469750
Data e Hora da Assinatura: 31 de março de 2026 | 18:25 BRT
O: K2P-Rivall, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC: SyngnateID Multiple
ID: 10046469750-443
Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Circulante		1.180	2,33%	1.161	2,34%
Caixa e equivalentes de caixa	4	745	1,47%	800	1,61%
Disponibilidade		745	1,47%	800	1,61%
Banco conta movimento		1	0,00%	3	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa	4.i	744	1,47%	797	1,61%
Realização		435	0,86%	357	0,72%
Aluguéis a receber	5.a.v	435	0,86%	357	0,72%
Despesas antecipadas		-	0,00%	4	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,00%	4	0,01%
Não Circulante		49.700	98,31%	48.903	98,48%
Propriedade para investimento	5.a	49.700	98,31%	48.903	98,48%
Imóveis acabados		49.700	98,31%	48.903	98,48%
Total do ativo		50.880	100,64%	50.064	100,82%
Passivo					
Circulante		325	0,64%	408	0,82%
Valores a pagar		325	0,64%	408	0,82%
Distribuição de rendimentos		210	0,42%	390	0,79%
Taxa de gestão		40	0,08%	-	0,00%
Condomínios		38	0,08%	-	0,00%
Auditoria externa		16	0,03%	-	0,00%
Taxa de administração		13	0,03%	13	0,03%
Laudo de avaliação		2	0,00%	-	0,00%
Taxa de controladoria		2	0,00%	1	0,00%
Taxa de custódia		2	0,00%	1	0,00%
Taxa de escrituração		2	0,00%	3	0,00%
Total do Passivo		325	0,64%	408	0,82%
Patrimônio Líquido	8	50.555	100,00%	49.656	100,00%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		39.262	77,66%	35.496	71,48%
Cotas subscritas e integralizadas		23.600	46,68%	23.600	47,53%
Reservas de contingências		236	0,47%	236	0,48%
Distribuição de rendimentos		(12.543)	(24,81%)	(9.676)	(19,49%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		50.880	100,64%	50.064	100,82%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest -
Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	4.349	1.985
Aluguéis		4.371	5.303
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis		797	(3.041)
Manutenção e conservação de imóveis		(819)	(277)
Cotas de fundos de investimento		75	23
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		97	50
Despesas tributárias		(22)	(27)
Demais receitas		1	-
Reversão de provisões		1	-
Demais despesas	10	(659)	(287)
Taxa de gestão		(366)	-
Taxa de administração		(180)	(158)
Taxa de escrituração		(31)	(28)
Taxa de controladoria		(19)	(18)
Outras despesas		(63)	(83)
Resultado líquido do exercício		3.766	1.721
Quantidade de cotas		236.000	236.000
Resultado líquido por cota (em reais)		15,96	7,29
As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras			

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Reservas de contingências	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023		23.600	236	33.775	(4.903)	52.708
Distribuição de rendimentos	8	-	-	-	(4.773)	(4.773)
Resultado líquido do exercício		-	-	1.721	-	1.721
Em 31 de dezembro de 2024		23.600	236	35.496	(9.676)	49.656
Distribuição de rendimentos	8	-	-	-	(2.867)	(2.867)
Resultado líquido do exercício		-	-	3.766	-	3.766
Em 31 de dezembro de 2025		23.600	236	39.262	(12.543)	50.555

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest -
Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundos de investimento	75	23
Taxa de gestão	(326)	-
Taxa de administração	(180)	(160)
Taxa de escrituração	(32)	(28)
Taxa de controladoria	(18)	(17)
Outras despesas operacionais	(35)	(99)
Caixa líquido das atividades operacionais	(516)	(281)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de aluguéis	4.293	5.398
Manutenção e conservação de imóveis	(785)	(291)
Caixa líquido das atividades de investimento	3.508	5.107
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(3.047)	(4.781)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(3.047)	(4.781)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(55)	45
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	800	755
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	745	800
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(55)	45

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada (“Classe”), foi constituído em 11 de março de 2004, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

A Classe é destinada a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como a fundos de investimento. O investimento na Classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

A Classe tem por objetivo formar patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de cotas, sendo que nas primeiras 24 (vinte e quatro) emissões os recursos captados serão destinados à aquisição de participação correspondente a, no máximo, 100% (cem por cento) dos imóveis listados no anexo do seu regulamento.

A carteira da Classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira da Classe e a administração é realizada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Gestora” e “Administradora”).

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 foi alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A moeda funcional da Classe é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “*pro rata die*”.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata que possuem resgate em D+0.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela Classe, tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175. A Classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos , aluguéis a receber e valores a receber.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Provisão para perdas esperadas: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros da classe avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Propriedades para Investimento

Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da Classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

g) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Banco conta movimento	1	3
Cotas de fundos de investimento (i)	744	797
Total	745	800

(i) Cotas de fundos de investimento

Fundos de investimento	2025			2024		
	Quantidade	Valor da Cota*	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota*	Valor de Mercado
Itaú Soberano Referenciado DI	9.124	81,5432	744	11.148	71,5982	797
Total	9.124	81,5432	744	11.148	71,5982	797

(*) Valores expressos em reais

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

(i) Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe detém conjunto de salas no empreendimento Edifício Ourinvest Edificações (“Empreendimento”), cujo fração ideal corresponde a 54,41% do empreendimento e de idade aparente correspondente a 29 anos, localizado na Avenida Paulista, 1.728, São Paulo – SP, sendo utilizado para exploração comercial via locação ou arrendamento da área locável.

O Empreendimento conta com 25 pavimentos com área construída correspondente a 6.830,65 m² e área privativa correspondente a 4.141,39 m², sendo objeto de laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de compra e venda dos ativos, por empresa especializada.

(ii) Relação dos imóveis

Conforme demonstrado no quadro abaixo, baseado nos laudos de avaliação, houve uma valorização nas propriedades para investimento, em que a Classe registrou no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 uma valorização de R\$ 797 (2024: desvalorização de R\$ 3.041), contabilizados conforme demonstrado na

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

rubrica “Resultado ajuste a valor justo – imóveis” na demonstração dos resultados do exercício.

Ativo	Endereço	Características/ Estágio	Metragem (m²)	Valor Justo em 2025	Valor Justo em 2024
Edifício Ourinvest	Avenida Paulista, nº 1728 - Sobreloja, 1º ao 3º, 10º ao 14º andar.	Imóvel (laje corporativa) / Acabado	4.141,39	49.700	48.903

(iii) Atualização das propriedades para investimento

Exercício 2025						
Denominação	Data-base	Taxa de desconto	Terminal de capitalização	Taxa de vacância	Avaliador	Método de Avaliação
Edifício Ourinvest - Edificações	31/12/2025	9,50% a.a.	8,50% a.a.	N/A	(1)	Método da renda - Fluxo de caixa descontado

Exercício 2024						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal de capitalização	Taxa de vacância	Avaliador	Método de Avaliação
Edifício Ourinvest - Edificações	31/10/2024	9,25% a.a.	9,00% a.a.	N/A	(2)	Método da renda - Fluxo de caixa descontado

(*) Não obstante ao descasamento entre a data-base da Classe e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025.

Avaliador

(1) A Colliers Techincal Services Ltda., avaliador do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, faz parte do grupo global Colliers. Especializada em gestão e administração de propriedades imobiliárias, atua oferecendo soluções técnicas, avaliação imobiliária, engenharia e consultoria estratégica para proprietários, ocupantes e investidores.

(2) A Binswanger Brazil, avaliador do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira e Normas Técnicas), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Método de Avaliação

O Imóvel avaliado teve o seu valor atualizado pela seguinte metodologia:

Método de capitalização da renda (fluxo de caixa descontado): Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

Renda Direta: Analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.

Fluxo de Caixa Descontado: O valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

(iv) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	2025	2024
Saldo Inicial	48.903	51.944
(+/-) Ajuste ao valor justo	797	(3.041)
Saldo final	49.700	48.903

(v) Aluguéis a receber

O saldo de aluguéis a receber são contabilizados conforme regime de competência, onde referem-se aos contratos com vencimento no exercício seguinte. Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2025	2024
Saldo inicial	357	452
(+) Rendas com aluguéis	4.371	5.303
(-) Recebimento de aluguéis	(4.293)	(5.398)
Saldo final	435	357

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Faixa de Vencimento	2025	2024
A vencer em 30 dias	435	357
Total	435	357

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pelo administrador.

(vi) Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme abaixo:

Despesas com imóveis	2025	2024
Condomínios	598	171
IPTU	195	64
Seguros	18	4
Manutenção e conservação	8	38
Total	819	277

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da Classe.

b) Fatores de riscos

Risco de mercado

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A aplicação em cotas da Classe está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

Risco macroeconômico: o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do governo federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas.

O desempenho dos ativos que compõem a carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: Crescimento da economia nacional; Inflação; Flutuações nas taxas de câmbio; Políticas de controle cambial; Política fiscal e alterações na legislação tributária; Taxas de juros; Liquidez dos mercados de capitais; e outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

Risco de crédito

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, a Classe passará a estar exposta aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis.

Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pela Classe, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas da Classe. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho da Classe.

Risco de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de até 50 (cinquenta) anos a contar da data de autorização de funcionamento da Classe pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A Classe não poderá contratar operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

Em 12 de junho de 2013 a instituição administradora, com vistas à constituição da Classe, emitiu, inicialmente, para oferta pública o total de 236.000 (duzentas e trinta e seis mil) cotas, no valor de R\$ 0,01 (cem reais) cada, no montante de R\$ 23.600 (vinte e três milhões e seiscentos mil reais), divididas em 24 (vinte e quatro) emissões, todas em série única, da seguinte forma:

- I. A 1ª emissão foi composta por 6.000 (seis mil) quotas, no montante de R\$ 600 (seiscentos mil reais);
- II. da 2ª até a 24ª, as emissões tiveram 10.000 (dez mil) quotas cada, no montante de R\$ 1.000 (um milhão de reais) cada emissão.

As quotas de cada emissão foram integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, ou com fração ideal dos imóveis objeto da Classe. A integralização de quotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos deve ser feita com base em laudo de avaliação, devendo observar o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08, bem como o objeto e a política de investimentos da Classe.

Por proposta da instituição administradora, a Classe poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 8º do regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e após obtida prévia autorização da CVM.

Não houve subscrição e/ou integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

(ii) Amortização

Caso a Classe efetue amortização de capital, o administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Não houve amortizações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

(iii) Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração da Classe ou de sua liquidação.

(iv) Ambiente de negociação das cotas

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

As cotas da Classe são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), representada pelo ticker “EDFO11”.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2025 e 2024 foram os seguintes:

2025		2024	
Data	Preço de Fechamento*	Data	Preço de Fechamento*
31/01/2025	138,25	29/01/2024	188,00
28/02/2025	119,53	29/02/2024	194,01
28/03/2025	117,50	28/03/2024	199,89
29/04/2025	117,10	30/04/2024	175,73
30/05/2025	127,00	31/05/2024	185,00
30/06/2025	116,00	28/06/2024	181,00
31/07/2025	125,00	31/07/2024	189,00
29/08/2025	133,89	30/08/2024	169,00
30/09/2025	115,00	30/09/2024	167,00
31/10/2025	130,17	31/10/2024	164,99
28/11/2025	133,00	29/11/2024	155,00
31/12/2025	129,85	30/12/2024	150,50

(*) Valores expressos em reais.

(v) Distribuição de rendimentos

A Classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2025	2024
Lucro líquido contábil	3.766	1.721
(+/-) Ajuste a valor justo	(797)	3.041
(+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa	(95)	(2.930)
(+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa	118	3.032

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Lucro conforme regime de caixa	2.992	4.864
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	2.867	4.773
Rendimentos pagos do exercício atual	2.657	4.383
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	390	399
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	210	390
Percentual distribuído	95,82%	98,13%

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

(ii) A parcela de R\$ 390 liquidada em 10 de janeiro de 2025, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(iii) A parcela de R\$ 210 é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a ser liquidada no exercício seguinte, na data de 10 de janeiro de 2026.

(vi) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota*	Rentabilidade** (%)
31 de dezembro de 2025	214,22	7,81%
31 de dezembro de 2024	210,41	3,27%

(*) Valores expressos em reais.

(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos da classe

Os encargos e despesas debitados à Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas Administrativas	2025		2024	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de gestão	366	0,73%	-	0,00%
Taxa de administração	180	0,36%	158	0,30%
Taxa de escrituração	31	0,06%	28	0,05%
Taxa de controladoria	19	0,04%	18	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	17	0,03%	8	0,02%
Auditoria externa	16	0,03%	32	0,06%
Advogados	12	0,02%	8	0,02%
Laudo de avaliação	6	0,01%	14	0,03%
Taxa B3/SELIC	4	0,01%	13	0,02%
Taxa de custódia	3	0,01%	6	0,01%
Taxa ANBIMA	3	0,01%	2	0,00%
Cartório	2	0,00%	-	0,00%
Total	659	1,32%	287	0,54%
Patrimônio Líquido Médio	49.806		52.829	

a) Remuneração do administrador e demais prestadores de serviços

(i) Administrador

A administradora receberá, pela prestação de serviço de administração da Classe, a partir da data da sua constituição, a seguinte remuneração:

- (i) 0.30% (trinta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe pagáveis até o dia 07 (sete) de cada mês, a partir do mês subsequente à obtenção da autorização para constituição e funcionamento da Classe junto à CVM, à razão de 1/12 (um doze avos), incidente sobre o patrimônio líquido apurado no último dia útil de cada mês (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); e
- (ii) A taxa de Administração terá o valor mínimo de R\$ 14 (catorze mil reais) mensais. O valor mínimo

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

mensal a que fará jus a administradora pela administração da Classe, será atualizado monetariamente, a cada 12 (doze) meses a partir da data de assinatura deste regulamento, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado, elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV). Para efeitos de cálculo da remuneração prevista no inciso I, não será aplicada a correção monetária pelo IGP-M/FGV sobre o patrimônio integralizado da Classe ao final de cada exercício.

(ii) Gestor

A Gestora será remunerada diretamente pela Classe, dentro dos limites da Taxa de administração e de performance, se for o caso, sendo a remuneração fixa no valor de R\$ 40 (quarenta mil reais) mensais, sendo este valor reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA").

A Taxa de gestão, será calculada e provisionada diariamente, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dias úteis, devendo ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês que os serviços foram prestados.

(iii) Taxa de performance

As características da taxa de performance estão descritas abaixo, sendo certo que será paga ao gestor, se devida, até o 5º dia útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos cotistas. A Gestora fará jus a uma taxa de performance equivalente a 10% (dez por cento) a sobre o que exceder IPCA + 6,00% (seis por cento), calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo desta data ("Taxa de Performance").

A Taxa de Performance, calculada e provisionada mensalmente, será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, devendo ser paga à Gestora no mês imediatamente subsequente à sua apuração que ocorrerá a cada seis meses, salvo deliberação diversa em Assembleia Geral de Cotistas, e poderá incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A data de apuração da Taxa de Performance corresponderá sempre ao último Dia Útil de cada mês do sexto mês contado a partir desta data. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

(iii) Custodiante, controlador e escriturador

A remuneração dos prestadores de serviços contratados pela Classe, serão fixadas em instrumentos particulares a serem firmados entre a instituição administradora, por conta e ordem do Fundo, e os respectivos terceiros.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A instituição deverá prover a Classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente: manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; escrituração de quotas; custódia de ativos financeiros; auditoria independente; e gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira da Classe.

11 Atos societários

Em 01 de outubro de 2025, por meio de fato relevante divulgado a mercado, foi deliberado:

- (i) 3º Aditivo ao Contrato de Locação celebrado com Ouribank S.A. Banco Múltiplo (antigo Banco Ourinvest), referente ao Conjunto 31, localizado no 3º andar, e 6 vagas de garagem no 3º subsolo do Edifício Ourinvest, situado na Av. Paulista, nº 1.728, São Paulo/SP, prorrogando sua vigência até 1º de outubro de 2026;
- (ii) 5º Aditivo ao Contrato de Locação celebrado com Ouribank S.A. Banco Múltiplo, referente à Sobreloja, conjunto 21 (2º andar) e 30 vagas de garagem no 3º subsolo do Edifício Ourinvest, prorrogando sua vigência até 1º de outubro de 2026; e
- (iii) 8º Aditivo ao Contrato de Locação celebrado com Ouribank S.A. Banco Múltiplo, referente ao Conjunto 11, localizado no 1º andar, e 6 vagas de garagem no 3º subsolo do Edifício Ourinvest, prorrogando sua vigência até 1º de outubro de 2026.

Em 27 de fevereiro de 2025, por meio de assembleia geral extraordinária, foi deliberado:

- (i) Proprosta da contratação da Tellus Investimentos e Consultoria Ltda., como gestora da carteira do Fundo (“Tellus”), cuja remuneração será de um valor fixo de R\$ 40 (quarenta mil reais) por mês e taxa de performance de 10% (dez por cento) sobre o que exceder o IPCA + 6,00% (seis por cento) com base no patrimônio líquido do Fundo. Ainda, e em caráter de exceção, os 3 (três) primeiros meses de gestão do Fundo pela Tellus será contemplado por um desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor da taxa de gestão, sendo certo que a partir do 4º (quarto) mês de atuação da Tellus, a taxa de gestão passará a ser seu valor integral.

Em 24 de janeiro de 2024, por meio de fato relevante comunicado ao mercado, a Classe informou que:

Recebeu notificação de rescisão antecipada do contrato de locação de imóvel comercial firmado com a Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A. (“Locatária”), que tem por objeto o 12º andar e o 14º andar do Edifício Ourinvest situados na Avenida Paulista nº 1.728. Ambos os andares são acompanhados por 6 (seis) vagas de estacionamento indeterminadas, situadas no 4º subsolo. O contrato referente ao 12º andar possui um prazo de vigência de 6 (seis) anos contados a partir de 01 de outubro de 2018, enquanto o contrato do 14º andar tem duração de 5 (cinco) anos contados a partir de 10 de setembro de 2020. Os aluguéis provenientes desses andares representam, em conjunto, aproximadamente 16,81% (dezesesseis vírgula oitenta e um por cento) da receita imobiliária total do Fundo em 29/12/2023.

Cumprе ressaltar que a locatária permanecerá nos andares até 11 de março de 2024 e que, conforme as disposições contratuais em ambos os contratos, a locatária está sujeita ao pagamento de multas

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

compensatórias devidas em caso de rescisão antecipada, que correspondem a 4 (quatro) aluguéis mensais vigentes no momento da rescisão, proporcionais ao período restante. Para o 12º andar, a multa será equivalente aos 204 (duzentos e quatro) dias restantes, e para o 14º andar, a multa será equivalente aos 548 (quinhentos e quarenta e oito) dias restantes do Contrato, considerando a entrega em 11 de março de 2024, conforme estipulado no artigo 4º da Lei 8.245/91 e suas alterações subsequentes.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13 Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da Classe.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora/ Custodiante/ Controladora/ Escrituradora	Taxa de administração, custódia, controladoria e escrituração.
Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.	Gestor	Taxa de gestão

15 Valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

Nível 3 - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	744	-	744
Propriedades para investimento	-	-	49.700	49.700
Total do ativo	-	744	49.700	50.444

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a Classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

18 Eventos subsequentes

Em 27 de janeiro de 2026, por meio de assembleia geral extraordinária, foi deliberado:

- (i) A administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal, 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”), para consultar os Cotistas a respeito da aprovação da 2ª (segunda) emissão de Cotas pela Classe, no montante total de emissão de até R\$ 5.000 (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”);
- (ii) Em 08 de janeiro de 2026 foi publicado o “Termo de Apuração do Resultado da Consulta Formal aos Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest – Responsabilidade Limitada”, (“Termo de Apuração do Resultado da Consulta Formal”), com aprovação dos Cotistas que representam 45,71% das cotas em circulação;

Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 06.175.262/0001-73

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(iii) Entretanto, erroneamente constou na Consulta Formal: (i) que as cotas seriam distribuídas no mercado primário mediante o DDA – Sistema de Distribuição de Ativos da B3; e (ii) o fator de proporção a ser considerado para o exercício do Direito de Preferência;

(iv) Nos termos da regulação vigente, o Fundo e sua Administradora, vem por meio desta rerratificar o Termo de Apuração da Consulta Formal nº 07, publicada em 08 de janeiro de 2026 (“Rerratificação”), para: (i) suprimir a menção ao uso do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos da B3, de forma que a esclarecer que cotas serão distribuídas no mercado primário exclusivamente mediante o Escriturador, considerando que a oferta será destinada exclusivamente aos atuais cotistas do Fundo, respeitada ainda Data de Corte; e (ii) ajustar o percentual de subscrição no âmbito do direito de preferência, com recálculo do fator de proporção, desconsiderando o Lote Adicional, resultando no fator de proporção ajustado de 0,21186440677.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF: 008.991.207-17

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D1FFAE8C-EC0A-45E3-ADE1-3F06544C71B1

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: DF OURINVEST ED Dez.2025.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 27

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Suellen Moreira

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

suellen.moreira@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Suellen Moreira

Local: DocuSign

31 de março de 2026 | 18:13

suellen.moreira@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

31 de março de 2026 | 18:26

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Hugo Lisboa

DocuSigned by:


F9E9F354FFDA462...

Enviado: 31 de março de 2026 | 18:14

hugo.lisboa@pwc.com

Visualizado: 31 de março de 2026 | 18:25

Partner

Assinado: 31 de março de 2026 | 18:25

PwC BR

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Usando endereço IP: 201.56.5.228

Detalhes do provedor de assinatura:

Política de certificado:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

[1]Certificate Policy:

Emissor: AC SyngularID Multipla

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133

Assunto: CN=Hugo Lisboa

[1,1]Policy Qualifier Info:

Ferreira:10048469750

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syn>

gularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Suellen Moreira suellen.moreira@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 31 de março de 2026 18:26 Visualizado: 31 de março de 2026 18:26 Assinado: 31 de março de 2026 18:26

Equipe OT br_fundos_oliveiratrust@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 31 de março de 2026 18:25
--	---------	--------------------------------------

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2026 18:14
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2026 18:25
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2026 18:25
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2026 18:25

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------