

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST

CNPJ/ME nº 06.175.262/0001-73

Código ISIN nº BREDFOCTF004

Código de Negociação na B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão “EDFO11B”

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

A **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.175.262/0001-73, na qualidade de administrador (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 06.175.262/0001-73, realizará Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, de forma exclusivamente eletrônica, no dia 30 de setembro de 2021, às 15:30h (“Assembleia”), a fim de deliberar sobre as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

a) Deliberar acerca da proposta de negociação (“Proposta”) apresentada pelos Locatários Banco Ourinvest S.A., inscrito no CNPJ/ME sob nº 78.632.767/0001-20 (“Banco Ourinvest”), atual locatário do 2º, 3º e 11º andares e Ourinvest Participações S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 65.392.771/0001-17 (“Ourinvest Participações” e em conjunto “Locatários”), atual locatária do 1º andar do Edifício Ourinvest (“Imóveis”), com o fito de renegociação dos valores dos aluguéis e visando sua permanência nos Imóveis, em decorrência da pandemia advinda do surgimento do novo coronavírus (COVID-19) que está afetando de forma severa diversos setores do mercado brasileiro.

Diante deste cenário, propõem os Locatários a substituição do índice de correção dos contratos, atualmente o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV), pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), da forma descrita abaixo:

Imóvel	Período de Troca de Índice por Competência
1º andar	01/05/2021 até o fim do Contrato (01/10/2024)
2º andar	01/05/2021 até o fim do Contrato (01/10/2024)
3º andar	01/05/2021 até o fim do Contrato (01/10/2024)
11º andar	01/05/2021 até o fim do Contrato (01/10/2024)

Adicionalmente, os Locatários deixaram consignada sua intenção de rescindir os referidos contratos, com a imediata entrega dos Imóveis, em caso de rejeição da Proposta. Cabe aqui ressaltar que, conforme quadro acima, os contratos de locação dos Imóveis atualmente têm vigência pelo menos até 01 de outubro de 2024.

Por fim, realizamos o exercício comparativo entre os índices e destacamos que em caso de aprovação da proposta haveria um impacto negativo de 23% quando observados os índices acumulados dos últimos 12 meses (jul/20 a jul/21):

Índices últimos 12 meses acumulados - base jul/21	
IPCA	8,99%
IGP-M	33,83%

Ourinvest participações	Aluguel vigente	Reajuste- IPCA	Reajuste – IGPM
1º Andar	79.094,18	86.204,75	105.851,74
2º Andar	131.147,12	142.937,25	175.514,19
3º Andar	36.617,21	39.909,10	49.004,81
11º Andar	25.078,05	27.332,57	33.561,95
Total	271.936,56	296.383,66	363.932,70
			23%

Ressaltamos ainda que a proposta, além de impactar o período projetivo de distribuição aos cotistas, poderá acometer também o valor do ativo. Isso ocorre pois o ativo é valorado pela metodologia do fluxo de caixa descontado, cujo período projetivo é até o momento corrigido pelo IGP-M, o que corrobora para receitas maiores.

A expectativa de variação na distribuição de rendimentos projetada acima não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob quaisquer hipóteses, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos quotistas.

A Assembleia se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM 472”) c/c o Art. 70 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e as matérias da ordem do dia dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, nos termos do Artigo 20, caput, da ICVM nº 472;

Saliente-se que, **excepcionalmente**, a Assembleia Geral não será realizada mediante reunião presencial dos Cotistas do Fundo, tendo em vista as recomendações do Ministério da Saúde quanto às medidas de proteção para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional visando o combate da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), especialmente no que se refere a evitar aglomerações de pessoas. **Desta forma, caberá ao Cotista entrar em contato com o Administrador em data anterior ou, até mesmo, no dia da Assembleia, para obter o recurso de videoconferência para sua participação na Assembleia.**

Assim, a Administradora solicita a análise por V.Sas. e **o seu posicionamento quanto às propostas ora formuladas, até o dia 30 de setembro de 2021, às 12:00h**, por meio do preenchimento da Manifestação de Voto Eletrônico (disponível para download no seguinte link: <http://www.oliveiratrust.com.br/scot/modulos/downloads/baixar.php?cod=1445651>, a qual deverá ser devidamente assinada pelo Cotista ou seu Representante e enviada para o e-mail assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br, incluindo no assunto do e-mail: “EDFO11B – Assembleia 09/2021”, acompanhada de cópias dos seguintes documentos: **(a)** se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; **(b)** se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); **(c)** se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o Cotista seja representado por procurador, este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Ademais, o Administrador se coloca à disposição em caso de dúvidas ou esclarecimentos necessários para o exercício de voto. Para tanto, seguem os dados de contato:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

A/C: Paulo Sá / Fernanda Meirelles

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Telefone: (21) 3514-0000

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2021.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Administradora do Fundo