

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 n.º 06.175.262/0001-73, na qualidade de administrador (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 06.175.262/0001-73, realizará Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, de forma exclusivamente eletrônica, no dia 10 de dezembro 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 pelo Locatário SupplierCard Administradora de Cartões de Crédito S.A., inscrito no CNPJ/ME sob nº 06.951.711/0001-28 (“Locatário”), atual locatário do 12º, 13º e 14º andares 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.

Abaixo, a descrição dos aspectos dos Contratos dos imóveis que poderão vir a sofrer os reajustes:

Imóvel/Andar	Prazo da Locação	Periodicidade e Reajuste IGP-M	Data da Celebração do Contrato
12º andar	05 anos a contar a partir de 01/10/2018	Anual a contar a partir de 01/10/2018	27/09/2018
13º andar	04 anos a contar a partir de 10/12/2020	Anual a contar a partir de 10/12/2020	08/12/2020
14º andar	04 anos a contar a partir de 10/09/2020	Anual a contar a partir de 10/09/2020	06/10/2020

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
12º andar	01/10/2021 até o fim do Contrato (01/10/2023)
13º andar	10/12/2021 até o fim do Contrato (10/12/2024)
14º andar	10/09/2021 até o fim do Contrato (10/09/2024)

Adicionalmente, os Locatários deixaram consignada sua intenção de prorrogar os referidos contratos por mais um ano, caso a Proposta seja aceita.

Por fim, realizamos o exercício comparativo entre os índices e destacamos que em caso de aprovação da proposta haveria um impacto negativo de -11,06% quando observados os índices acumulados dos últimos 12 meses:

Índices últimos 12 meses acumulados - base Out/21	
IPCA	10,67%
IGP-M	21,73%

SupplierCard	Aluguel Vigente	Reajuste IPCA	Reajuste I-GPM
12º andar	R\$ 30.481,44	R\$ 33.604,68	R\$ 38.058,26
13º andar	R\$ 30.464,79	*R\$ 33.756,31	*R\$ 36.247,64
14º andar	R\$ 30.464,79	R\$ 33.413,68	R\$ 39.944,01

* Os cálculos realizados no 13º andar utilizam valores projetados de IPCA e IGPM.

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.

- b) Deliberar sobre (i) a substituição do prestador do serviço de escrituração do Fundo atualmente exercido pelo Banco Itaú S.A. para a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.(Administradora), visando o melhor interesse dos cotistas, mediante a redução dos custos globais (de Administração e Serviços Qualificados) do Fundo que passará de aproximadamente 0,60% a.a. para aproximadamente 0,43% a.a.; (ii) alteração das taxas atualmente praticas pela prestação dos serviços de administração, custódia qualificada, controladoria e escrituração do Fundo; (iii) aprovar a data de transferência dos serviços de escrituração para qualquer data a partir de 03/01/2022 desde que o atual prestador de serviços tenha disponibilizado todas as informações necessárias para a implantação do passivo no novo Escriturador; e (iv) alteração e adaptação do Regulamento caso aprovado os itens acima.

Seguem, abaixo os quadros comparativos dos valores praticados atualmente e a sugestão, caso aprovada:

Atualmente (2021)				
PL (50.522.437,25*)	-	Taxa no ano em %	Piso corrigido (atualização IGPM-FGV)	Valores totais (R\$)/Ano
Taxa Administração	-	0,30%	17.780,93	213.371,16
Taxa Custódia	Fixa	-	1.500,00	18.000,00
Taxa Escrituração	Fixa	-	5.823,34	69.880,08
Total a.a.	-	-	-	301.251,24
% total ao ano				0,60%

* PL calculada com base no dia 24/11/2021

Sugestão (a valer a partir da data da efetiva transferência do serviço de Escrituração)				
PL(50.522.437,25*)	-	Taxa no ano em %	Piso corrigido (atualização IGPM-FGV) com redução do piso	Valores Totais Prestadores de Serviço (R\$)/Ano
Taxa Administração	0,30%	12.611,93	14.000,00	168.000,00
Taxa Custódia	Fixa	-	1.500,00	18.000,00
Taxa Escrituração	Fixa	-	2.500,00	30.000,00
Total a.a.	-	-	-	216.000,00
% total ao ano				0,43%

* PL calculada com base no dia 24/11/2021

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, por conta das recomendações do Ministério da Saúde para combater a disseminação do novo coronavírus (COVID-19), os Cotistas **somente** poderão votar por meio do preenchimento da Manifestação de Voto, 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 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 10 de dezembro 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=1464991>), 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 12/2021”, 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, 25 de novembro de 2021.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Administradora do Fundo