

EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Características Gerais

CNPJ: 06.175.262/0001-73

Classificação ANBIMA: Renda Gestão Passiva

Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

ISIN: BREFDCTF004

Forma de Constituição: Condomínio Fechado

Início do Fundo: 27/04/2004

Prazo do Fundo: Indeterminado

Código de Negociação na B3: EDFO11B

Primeira Negociação na B3: 08/02/2006

Valor de Emissão: R\$ 100,00

Quantidade de Cotas Emitidas: 236.000

Quantidade de Emissões Realizadas: 1

Taxa de Administração: 0,3% a.a. do PL

Taxa de Performance: N/A

Administrador: Oliveira Trust DTVM

Gestor: Oliveira Trust DTVM

Avaliador: Consult Soluções Patrimoniais

Auditor: Grant Thornton

Público-alvo: Investidores em geral

Alavancagem: Não possui

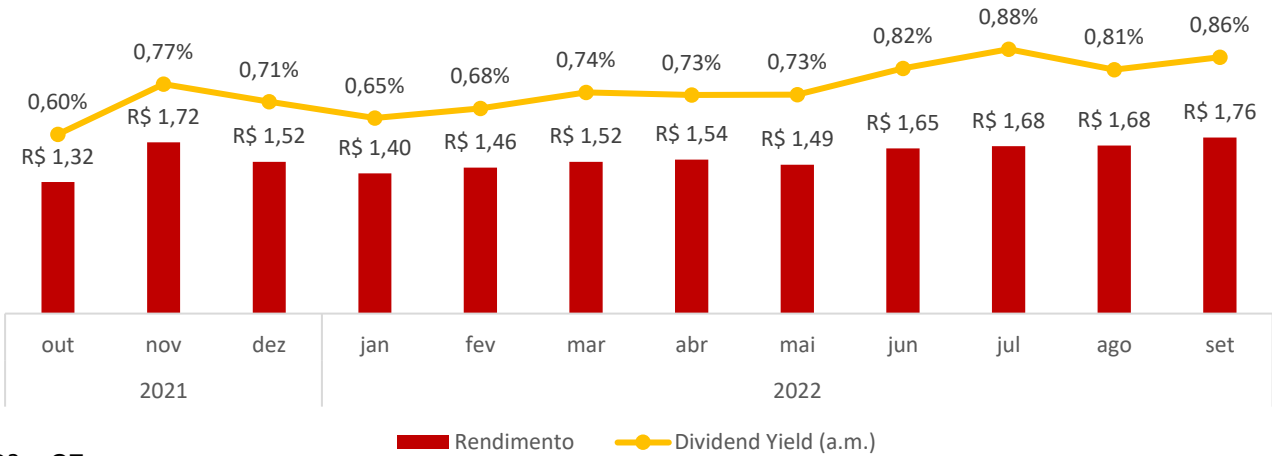
Objetivo

O Fundo tem por objeto a aquisição e a gestão patrimonial de bens imóveis de natureza comercial destinados à locação de longo prazo podendo, inclusive, vendê-los. O objetivo fundamental do Fundo é a obtenção de renda oriunda dos aluguéis e demais receitas.

Panorama Atual

Atualmente a vacância do fundo é de 7,1% da área locável. Medidas estão sendo tomadas para reverter a situação, tais como: (i) contato com consultores especializados; e (ii) publicação de anúncio no site do corretor contratado Em caso de recebimento de propostas, iremos seguir o rito de governança do fundo e informar ao mercado sobre os termos da negociação. Os contratos vigentes do fundo não possuem Renda Mínima Garantida (RMG).

Rendimentos Mensais

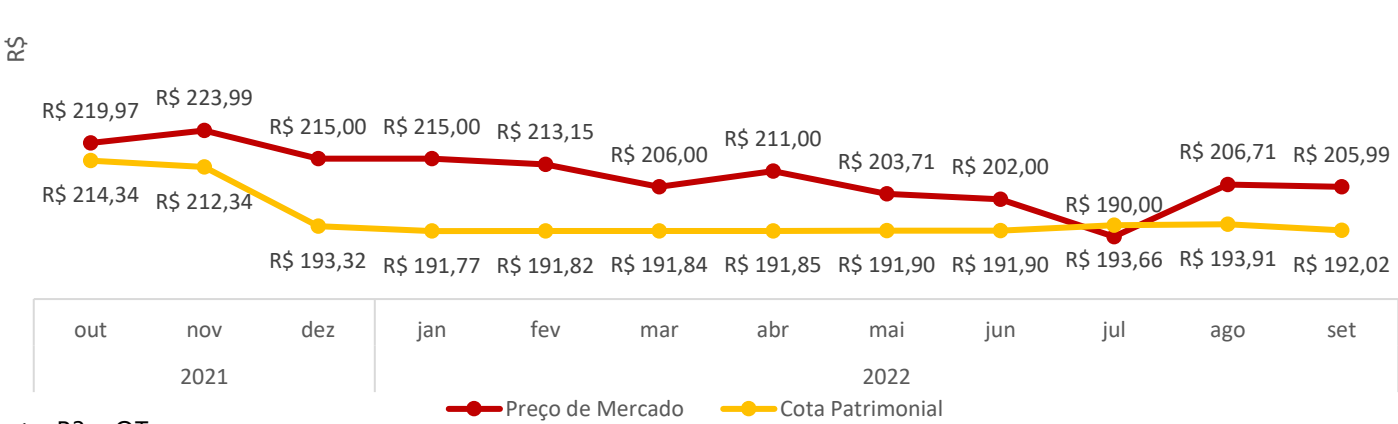


Fonte: B3 e OT

Resultado do Fundo

|                       | abr-22      | mai-22      | jun-22      | jul-22      | ago-22      | set-22      |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Receita de Aluguéis   | R\$ 394.424 | R\$ 394.424 | R\$ 421.653 | R\$ 421.653 | R\$ 421.653 | R\$ 421.653 |
| Receitas Financeiras  | R\$ 3.558   | R\$ 4.903   | R\$ 6.048   | R\$ 6.421   | R\$ 8.202   | R\$ 5.757   |
| Despesas              | -R\$ 34.463 | -R\$ 47.829 | -R\$ 37.429 | -R\$ 32.388 | -R\$ 32.640 | -R\$ 11.419 |
| Resultado do Período  | R\$ 363.518 | R\$ 351.498 | R\$ 390.272 | R\$ 395.686 | R\$ 397.215 | R\$ 415.991 |
| Resultado por Cota    | R\$ 1,54    | R\$ 1,49    | R\$ 1,65    | R\$ 1,68    | R\$ 1,68    | R\$ 1,76    |
| Distribuição por Cota | R\$ 1,54    | R\$ 1,49    | R\$ 1,65    | R\$ 1,68    | R\$ 1,68    | R\$ 1,76    |

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



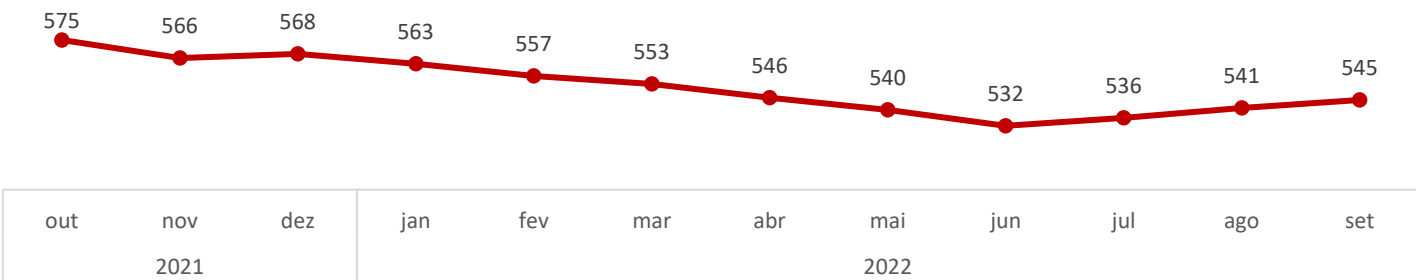
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

|                                | Mês   | Ano   | 12 Meses |
|--------------------------------|-------|-------|----------|
| Volume Negociado (R\$ mil)     | 122   | 1.097 | 2.097    |
| Quantidade de Cotas Negociadas | 620   | 5.429 | 9.988    |
| Giro (% da quantidade)         | 0,3%  | 2,3%  | 4,2%     |
| Presença em Pregões            | 76,2% | 72,5% | 76,8%    |

Fonte: B3

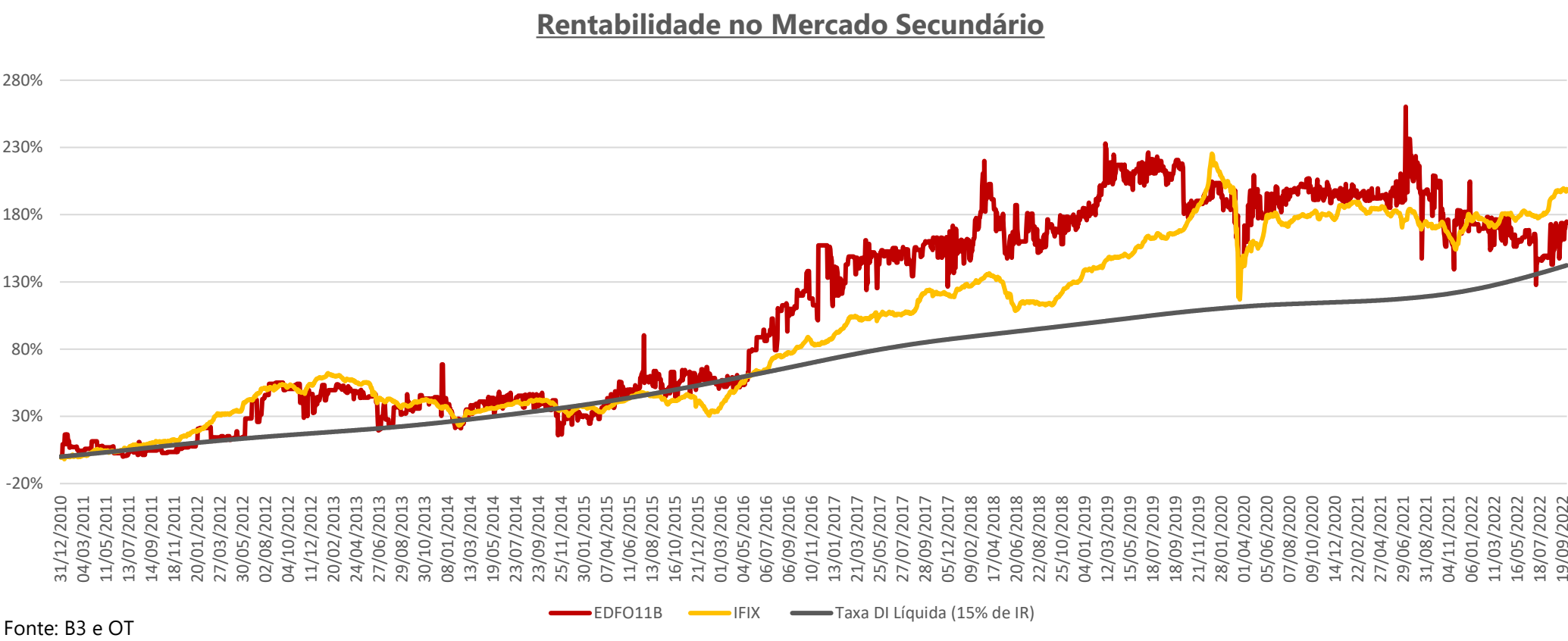
Quantidade de Investidores



Destaques de 30/09/2022

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Quantidade de Imóveis | Vacância (área locável)    |
| 1                     | 7,1%                       |
| Área Locável (m²)     | Quantidade de Investidores |
| 4.141,39              | 545                        |
| Rendimento por Cota   | Dividend Yield             |
| R\$ 1,76              | 0,86%                      |
| Preço de Mercado      | Cota Patrimonial           |
| R\$ 205,99            | R\$ 192,02                 |
| Valor de Mercado      | Patrimônio Líquido         |
| R\$ 48.613.640        | R\$ 45.317.043             |

EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest



|                 | Mês   | Ano   | 12 Meses | Início do IFIX |
|-----------------|-------|-------|----------|----------------|
| EDFO11B         | 0,50% | 2,63% | -9,88%   | 174,89%        |
| IFIX            | 0,49% | 6,63% | 10,13%   | 199,08%        |
| Taxa DI Líquida | 0,91% | 7,56% | 9,26%    | 142,30%        |

Fonte: B3 e OT

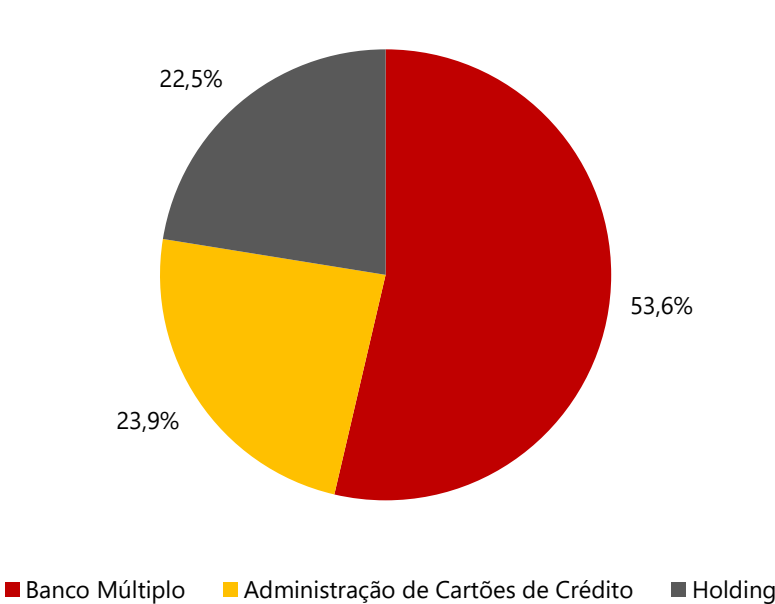
Composição da Carteira Imobiliária em 30/09/2022

O Fundo possui em sua carteira 8 andares e a sobreloja do Edifício Ourinvest, equivalente a 50,33% da área locável (privativa) ou 49,36% da área BOMA do empreendimento. O imóvel está situado na Avenida Paulista, nº 1728, na cidade de São Paulo - SP. O Edifício Ourinvest possui classificação BB e foi entregue em agosto de 1984.

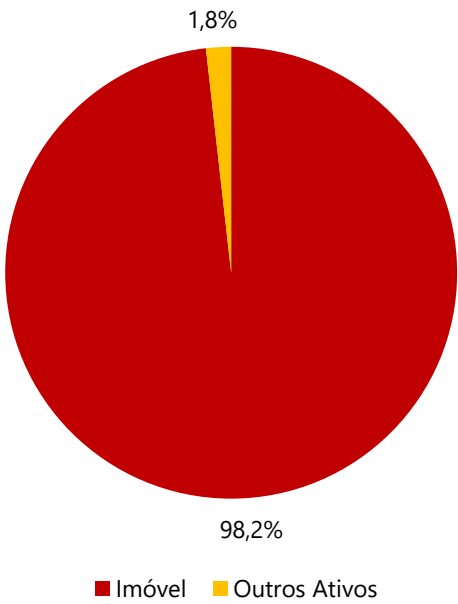
| Descrição | Segmento do Locatário               | Tipo de Locação | Índice de Reajuste | Mês de Reajuste | Vencimento Contrato | Área Locável (m²) | Vacância (área locável) | Área BOMA (m²) |
|-----------|-------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------------|----------------|
| Sobreloja | Banco Múltiplo                      | Típica          | IPCA               | Maio            | 01/10/2025          | 978,01            | 0,0%                    | 996,43         |
| 1º Andar  | Holding                             | Típica          | IPCA               | Maio            | 01/10/2025          | 926,68            | 0,0%                    | 965,33         |
| 2º Andar  | Banco Múltiplo                      | Típica          | IPCA               | Maio            | 01/10/2025          | 388,10            | 0,0%                    | 401,59         |
| 3º Andar  | Banco Múltiplo                      | Típica          | IPCA               | Outubro         | 01/10/2025          | 388,10            | 0,0%                    | 401,59         |
| 10º Andar | -                                   | -               | -                  | -               | -                   | 292,10            | 100,0%                  | 302,15         |
| 11º Andar | Banco Múltiplo                      | Típica          | IPCA               | Janeiro         | 01/10/2025          | 292,10            | 0,0%                    | 302,15         |
| 12º Andar | Administração de Cartões de Crédito | Típica          | IPCA               | Outubro         | 01/10/2024          | 292,10            | 0,0%                    | 302,15         |
| 13º Andar | Administração de Cartões de Crédito | Típica          | IPCA               | Dezembro        | 10/12/2025          | 292,10            | 0,0%                    | 302,15         |
| 14º Andar | Administração de Cartões de Crédito | Típica          | IPCA               | Setembro        | 10/09/2025          | 292,10            | 0,0%                    | 302,15         |

Fonte: OT, ENCIPLAN e Laudo de Avaliação (jan-22) elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais

Receita Imobiliária em set-22 por Setor



Composição da Carteira em 30/09/2022





EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Fotos do Edifício Ourinvest



FACHADA



SOBRELOJA



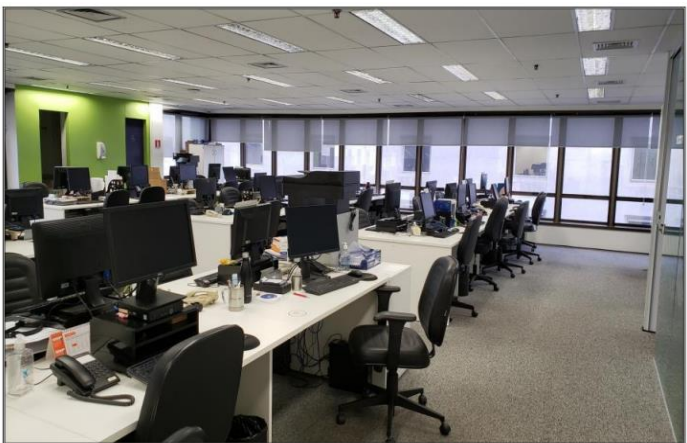
1º ANDAR



3º ANDAR



11º ANDAR



12º ANDAR



13º ANDAR

EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Comunicados e Fatos Relevantes

Fato Relevante - Substituição do Escriturador

Em 06 de janeiro de 2022 foi divulgado Fato Relevante comunicando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) do Fundo realizada em 10 de dezembro de 2021, a partir do dia 03 de janeiro de 2022 o serviço de escrituração do Fundo passou a ser desempenhado pela Instituição Administradora.

Comunicado ao Mercado - Reavaliação a Valor Justo do Portfólio

Em 13 de janeiro de 2022 foi divulgado Comunicado ao Mercado informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o valor de mercado dos imóveis do Fundo foi reavaliado a valor justo pela empresa Consult (“Avaliadora”) por um valor 9,72% inferior ao valor contábil anterior do portfólio, resultando na variação negativa de 9,56% no valor patrimonial da cota do Fundo de 31 de dezembro de 2021 em relação ao valor de fechamento de 31 de dezembro de 2020.

Fato Relevante - Proposta de Aquisição do Ativo Alvo do Fundo

Em 06 de abril de 2022 foi divulgado Fato Relevante comunicando aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral o recebimento de proposta de aquisição do único ativo alvo do Fundo, qual seja, as lajes corporativas referentes à totalidade dos andares 1º, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º e Sobreloja do imóvel localizado na Av. Paulista, 1.728, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis”), no qual o Fundo é integralmente proprietário.

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas - Proposta de Aquisição do Ativo Alvo do Fundo

Em 05 de maio de 2022 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para deliberar sobre a proposta de aquisição apresentada por Fundo de Investimento gerido pela 7 Bridges Brasil Empreendimentos e Participações Ltda, nos termos do Fato Relevante de 06 de abril de 2022. Após análises das respostas dos Cotistas do Fundo ao Edital de Convocação, restou reprovada a proposta apresentada, sendo que Cotistas representando 36,9% das cotas em circulação votaram contra a proposta e Cotistas representando 4,0% das cotas em circulação aprovaram a proposta.

Os dados apresentados neste material que não possuem a informação de data base têm como referência o último dia útil do mês do relatório.

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o Regulamento do Fundo, porém não o substituem. Leia o Regulamento e/ou Prospecto antes de investir.

O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que o gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor.

O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas são líquidas das Taxa de Administração, mas não são líquidas de impostos.

[Para informações ou dúvidas sobre a gestão do fundo em questão envie e-mail para ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br)

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ Nº 36.113.876/0001-91.

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

