

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: BREDFOCTF004

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

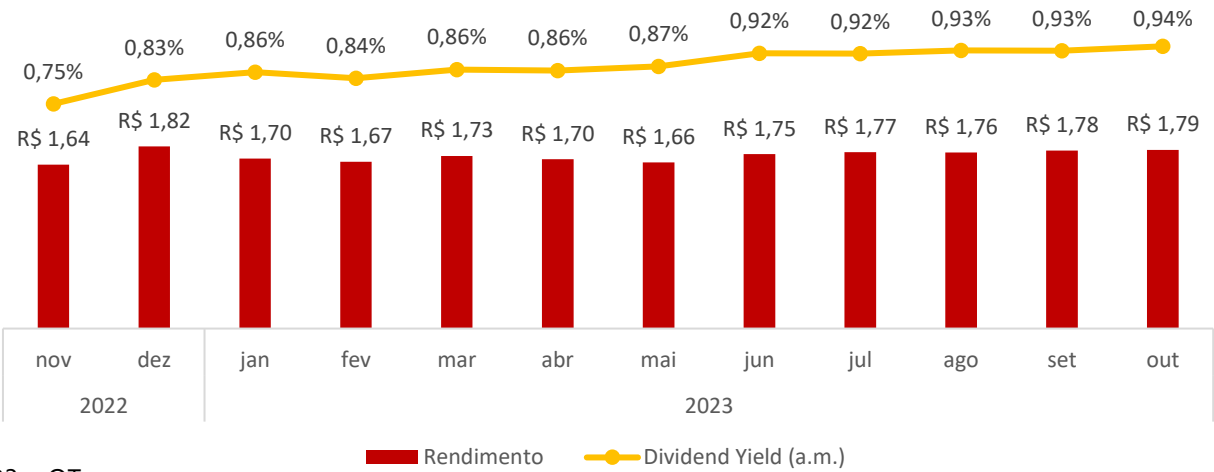
Objetivo

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

Destaques de 31/10/2023

Quantidade de Imóveis	Vacância (área locável)
1	7,1%
Área Locável (m²)	Quantidade de Investidores
4.141,39	540
Rendimento por Cota	Dividend Yield
R\$ 1,79	0,94%
Preço de Mercado	Cota Patrimonial
R\$ 189,97	R\$ 180,65
Valor de Mercado	Patrimônio Líquido
R\$ 44.832.920	R\$ 42.634.045

Resultado do Fundo

	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23
Receita de Aluguéis	R\$ 433.531	R\$ 444.063	R\$ 444.064	R\$ 444.063	R\$ 444.063	R\$ 445.737
Receitas Financeiras	R\$ 6.099	R\$ 4.147	R\$ 6.855	R\$ 8.216	R\$ 4.352	R\$ 5.715
Despesas	-R\$ 47.323	-R\$ 36.908	-R\$ 34.383	-R\$ 34.153	-R\$ 34.154	-R\$ 29.385
Resultado do Período	R\$ 392.307	R\$ 411.303	R\$ 416.536	R\$ 418.126	R\$ 414.262	R\$ 422.068
Resultado por Cota	R\$ 1,66	R\$ 1,74	R\$ 1,76	R\$ 1,77	R\$ 1,76	R\$ 1,79
Distribuição por Cota	R\$ 1,66	R\$ 1,75	R\$ 1,77	R\$ 1,76	R\$ 1,78	R\$ 1,79

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



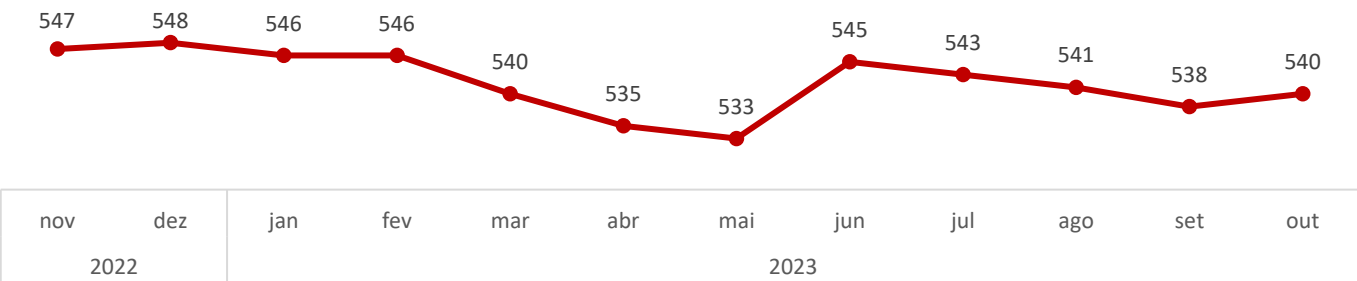
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	107	861	6.853
Quantidade de Cotas Negociadas	554	4.543	31.330
Giro (% da quantidade)	0,2%	1,9%	13,3%
Presença em Pregões	38,1%	63,2%	65,2%

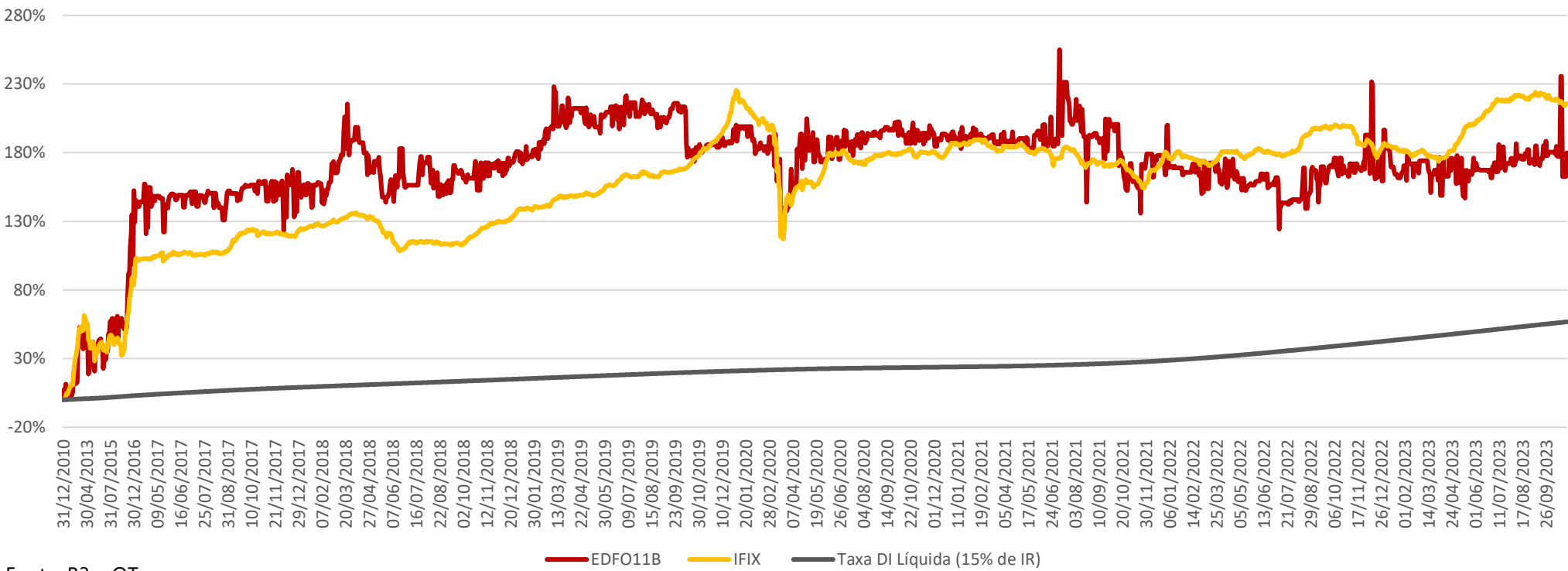
Fonte: B3

Quantidade de Investidores



EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Rentabilidade no Mercado Secundário



Fonte: B3 e OT

	Mês	Ano	12 Meses	Início do IFIX
EDFO11B	-0,18%	-5,62%	6,52%	179,90%
IFIX	-1,97%	10,06%	5,49%	215,57%
Taxa DI Líquida	0,85%	9,37%	11,40%	56,77%

Fonte: B3 e OT

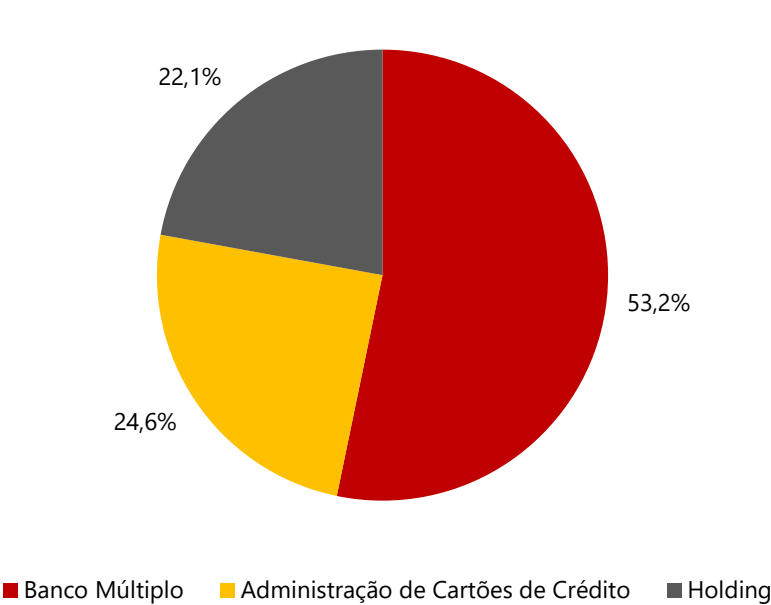
Composição da Carteira Imobiliária em 31/10/2023

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.

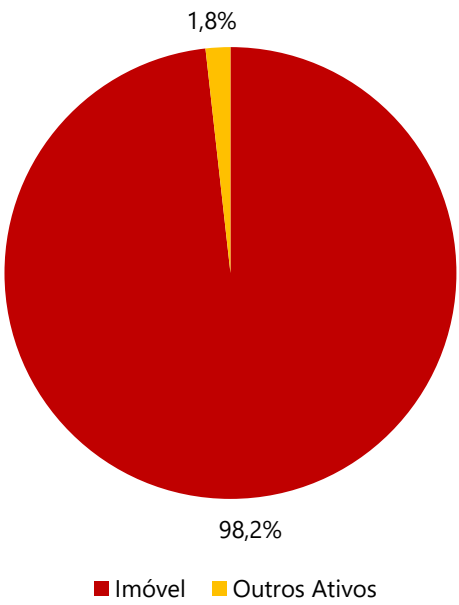
Descrição	Segmento do Locatário	Tipo de Locação	Índice de Reajuste	Mês de Reajuste	Vencimento Contrato	Área Locável (m²)	Vacância (área locável)	Área BOMA (m²)
Sobreloja	Banco Múltiplo	Típica	IPCA	Maio	01/10/2025	978,01	0,0%	996,43
1º Andar	Holding	Típica	IPCA	Maio	01/10/2025	926,68	0,0%	965,33
2º Andar	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 (nov-22) elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais

Receita Imobiliária em out-23 por Setor



Composição da Carteira em 31/10/2023

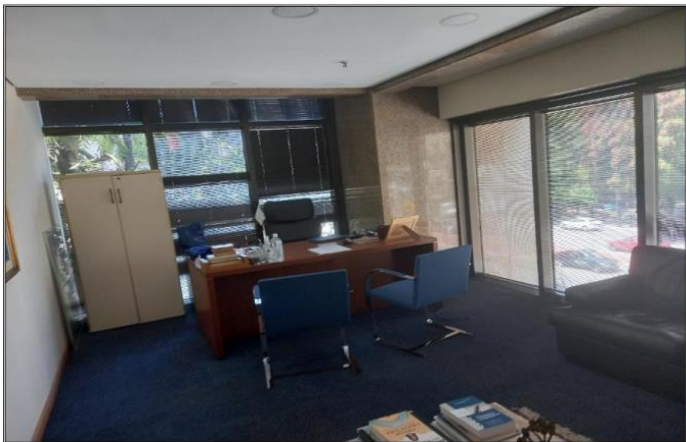


EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Fotos do Edifício Ourinvest



FACHADA



SOBRELOJA



1º ANDAR - TERRAÇO



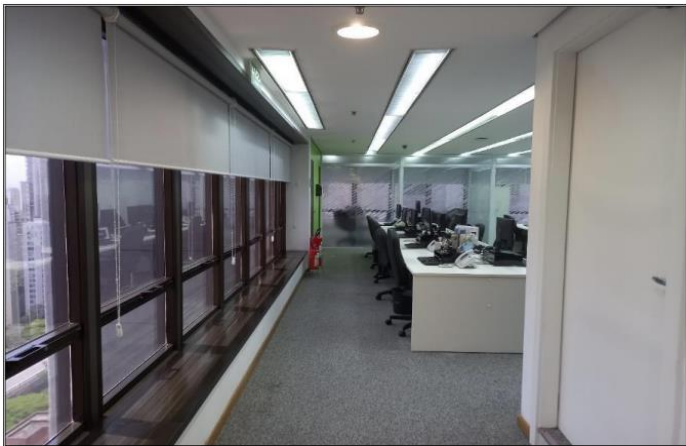
3º ANDAR



11º ANDAR



12º ANDAR



13º ANDAR

EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Comunicados e Fatos Relevantes

Fato Relevante - Reavaliação a Valor Justo do Portfólio

Em 24 de janeiro de 2023 foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas e ao mercado que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o valor dos imóveis do Fundo foi reavaliado a valor justo pela empresa Consult (“Avaliadora”) por um valor 6,93% inferior ao valor anterior, resultando na variação negativa de 6,89% no valor patrimonial da cota do Fundo de fechamnto de dezembro de 2022 quando comparada com a cota patrimonial de fechamento de novembro de 2022.

Fato Relevante - Aditivo ao Contrato de Locação

Em 23 de maio de 2023 foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas e ao mercado que, o Banco Ourinvest S.A. manifestou interesse em assumir a locação do Conjunto 11, 1º andar do Edifício Ourinvest, bem como todos os direitos e obrigações dele decorrentes, em substituição à Ourinvest Participações. Desta forma, a partir de 01 de junho de 2023, o Banco Ourinvest figurará como o único e exclusivo locatário da integralidade do Conjunto 11. Todos os demais termos e condições do Contrato foram mantidos. Por fim, ressaltamos que tais modificações no Contrato não geram impactos na receita do Fundo.