

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: Binswanger Brazil

Auditor: Grant Thornton

Público-alvo: Investidores em geral

Alavancagem: Não possui

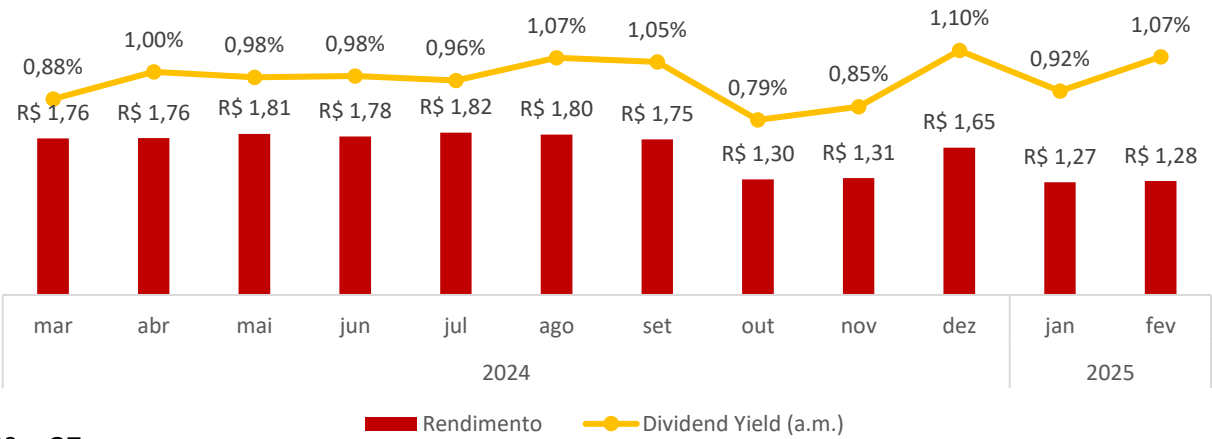
Objetivo

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 28,2% 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 28/02/2025

Quantidade de Imóveis	Vacância (área locável)
1	28,2%

Área Locável (m²)	Quantidade de Investidores
4.141,39	486

Rendimento por Cota	Dividend Yield
R\$ 1,28	1,07%

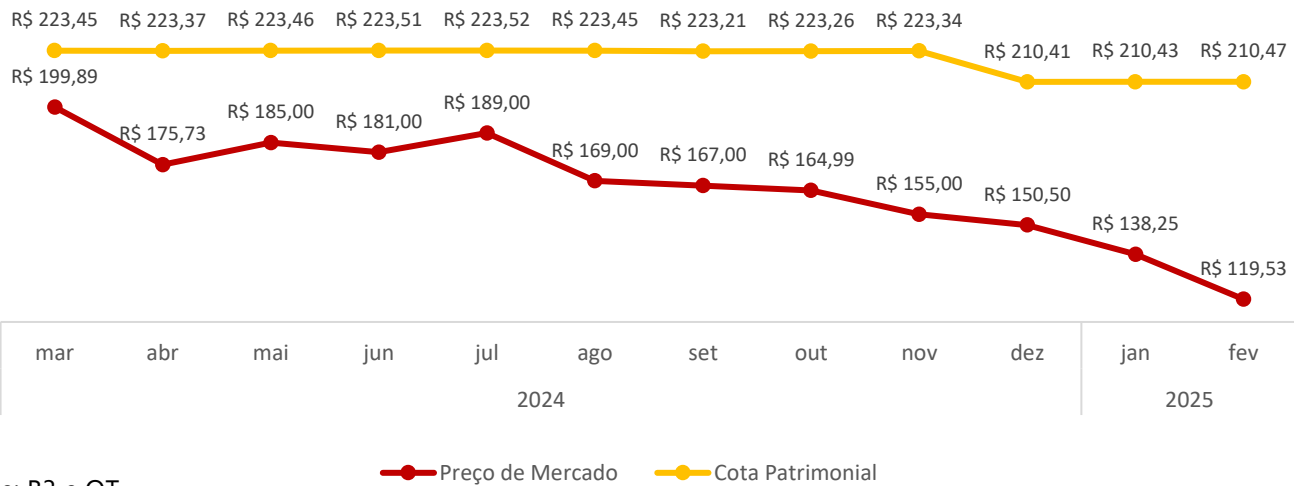
Preço de Mercado	Cota Patrimonial
R\$ 119,53	R\$ 210,47

Valor de Mercado	Patrimônio Líquido
R\$ 28.209.080	R\$ 49.670.859

Resultado do Fundo

	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25
Receita de Aluguéis	R\$ 462.602	R\$ 415.537	R\$ 388.778	R\$ 479.238	R\$ 358.673	R\$ 358.673
Receitas Financeiras	R\$ 4.541	R\$ 5.285	R\$ 2.262	R\$ 6.892	R\$ 4.309	R\$ 6.068
Despesas	-R\$ 65.879	-R\$ 72.312	-R\$ 68.805	-R\$ 75.182	-R\$ 51.715	-R\$ 50.396
Resultado do Período	R\$ 401.263	R\$ 348.510	R\$ 322.235	R\$ 410.948	R\$ 311.267	R\$ 314.346
Resultado por Cota	R\$ 1,70	R\$ 1,48	R\$ 1,37	R\$ 1,74	R\$ 1,32	R\$ 1,33
Distribuição por Cota	R\$ 1,75	R\$ 1,30	R\$ 1,31	R\$ 1,65	R\$ 1,27	R\$ 1,28

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



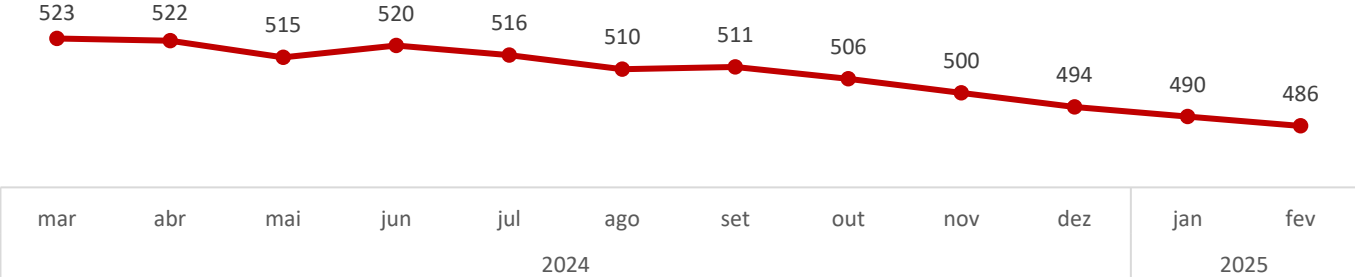
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	707	818	2.165
Quantidade de Cotas Negociadas	6.579	7.382	15.301
Giro (% da quantidade)	2,8%	3,1%	6,5%
Presença em Pregões	100,0%	85,7%	77,8%

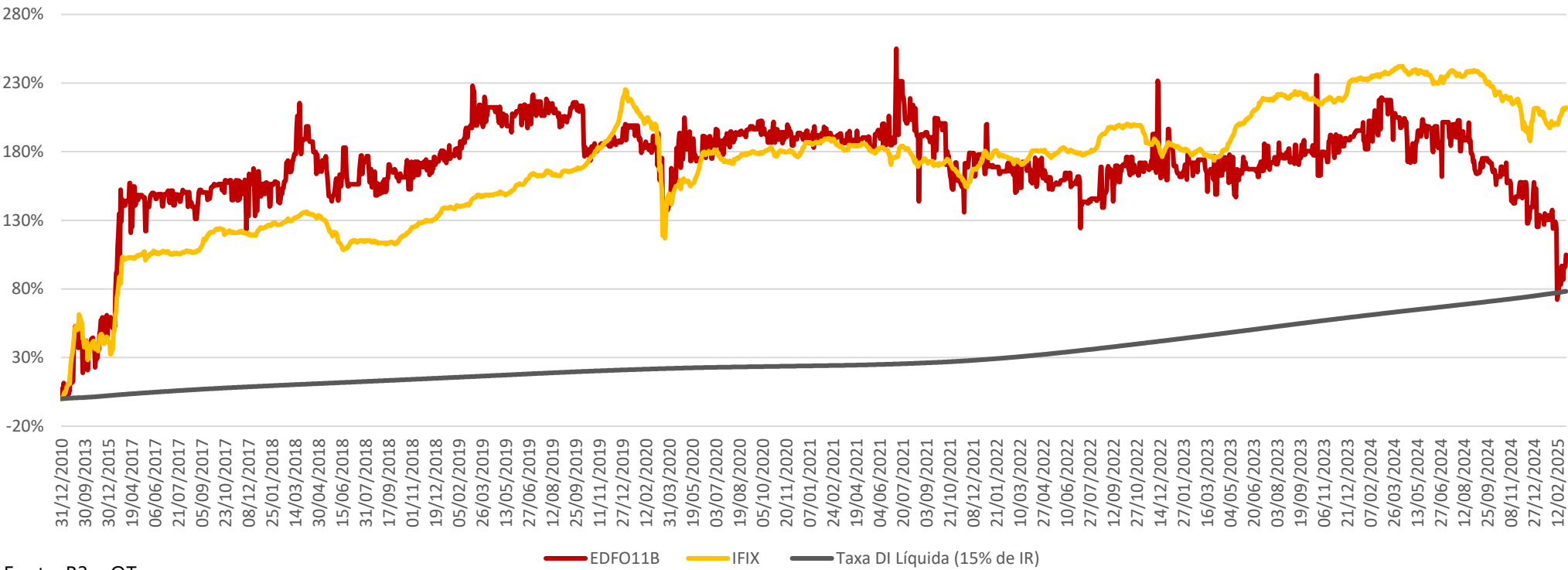
Fonte: B3

Quantidade de Investidores



EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Rentabilidade no Mercado Secundário



	Mês	Ano	12 Meses	Início do IFIX
EDFO11B	-12,62%	-18,99%	-30,83%	104,95%
IFIX	3,34%	0,17%	-7,10%	212,15%
Taxa DI Líquida	0,84%	1,70%	9,45%	78,26%

Fonte: B3 e OT

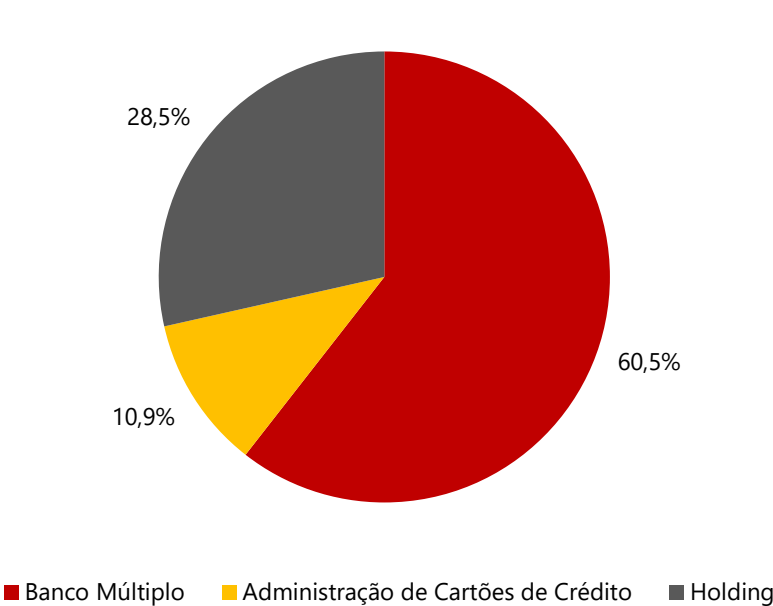
Composição da Carteira Imobiliária em 28/02/2025

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.

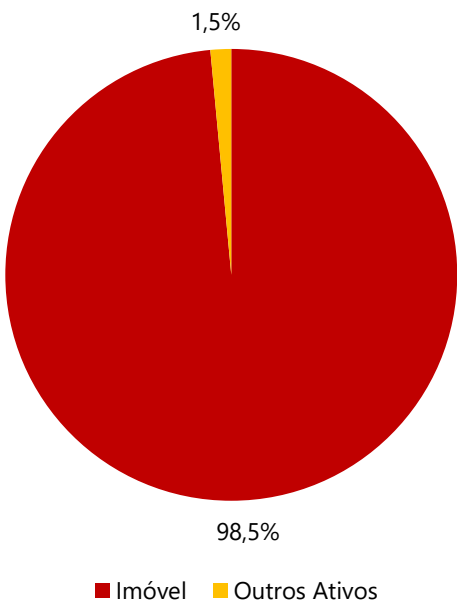
Descrição	Segmento do Locatário	Tipo de Locação	Índice de Reajuste	Mês de Reajuste	Vencimento Contrato	Área Locável (m²)	Vacância (área locável)	Área BOMA (m²)
Sobreloja	Banco Múltiplo	Típica	IPCA	Maio	01/10/2025	978,01	0,0%	996,43
1º Andar	Holding	Típica	IPCA	Maio	01/10/2025	926,68	0,0%	965,33
2º Andar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

Fonte: OT e ENCIPLAN

Receita Imobiliária em fev-25 por Setor



Composição da Carteira em 28/02/2025

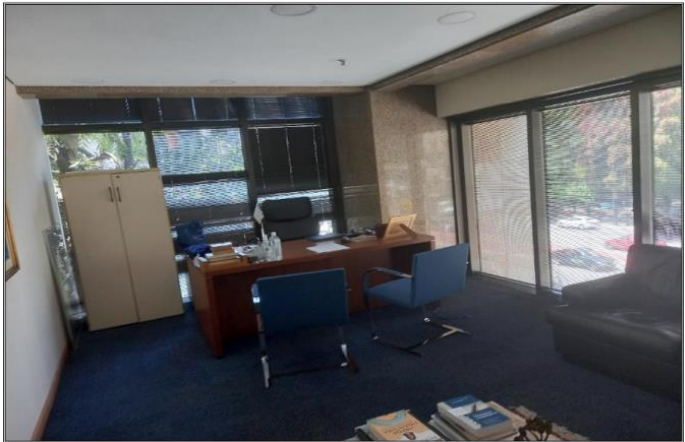


EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Fotos do Edifício Ourinvest



FACHADA



SOBRELOJA



3º ANDAR



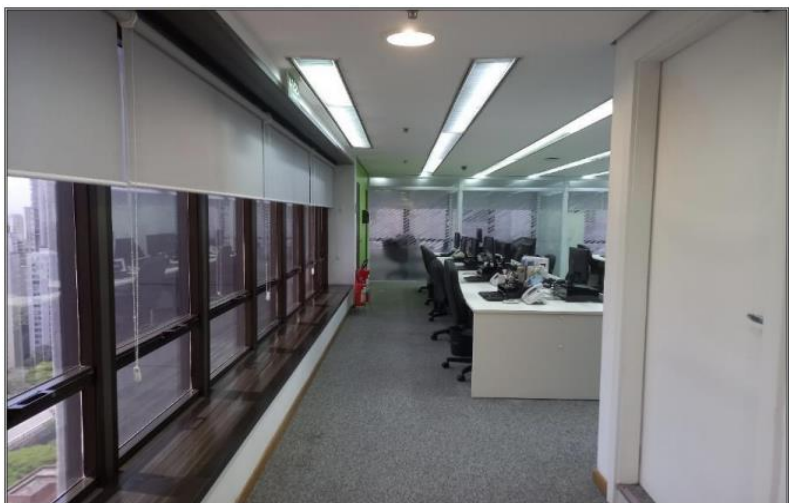
1º ANDAR - TERRAÇO



11º ANDAR



10º ANDAR



13º ANDAR



12º ANDAR

EDFO11B | Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest

Comunicados e Fatos Relevantes

Fato Relevante

Em 24 de janeiro de 2024, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas e ao mercado que a Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A. ("Locatária") notificou o desejo de Rescisão Antecipada do Contrato de Locação de Imóvel Comercial, que tem por objeto o 12º andar e o 14º andar do Edifício Ourinvest. 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.

Fato Relevante

Em 23 de setembro de 2024, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas e ao mercado que foi assinado o distrato aos contratos de locação do 12º andar e do 14º andar do Edifício Ourinvest, ambos firmados com a Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A. ("Locatária"). Pelo distrato, a locatária pagará ao Fundo as devidas multas contratuais em até 10 (dez) dias, em parcela única.

Fato Relevante

Em 24 de setembro de 2024, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas e ao mercado que recebeu Notificação de Rescisão Antecipada do Contrato de Locação de Imóvel Comercial firmado com a Ouribank S.A. Banco Múltiplo ("Locatária"), que tem por objeto o conjunto 111, localizado no 11º andar do Edifício Ourinvest. O referido contrato de locação possui um prazo de vigência até 01/10/2025. A Locatária deverá permanecer no imóvel por 60 dias após a notificação, e deverá pagar ao fundo multa compensatória proporcional ao tempo restante de contrato.

Fato Relevante

Em 15 de janeiro de 2025, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas e ao mercado que a administradora recebeu a Carta formal de cotista que possui 26,5% das cotas em circulação, referente a solicitação de Convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas("AGE") do Fundo em até 30 dias a contar do recebimento da Carta, a respeito da contratação da TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA como gestora da carteira do Fundo e aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação e realização da AGE.

Termo de Apuração de Resultado da Consulta Formal aos Cotistas

Em 27 de fevereiro de 2025, foi divulgada a apuração dos votos proferidos Cotistas, no âmbito de AGE, realizada por meio de consulta formal. Todas as matérias objeto de consulta formal foram aprovadas: (i) a contratação da Tellus, na abertura do dia 10 de março de 2025, como gestora da carteira do Fundo e a sua remuneração; (ii) o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação e realização da AGE; e (iii) a autorização para a Administradora adotar todas as medidas necessárias para a implementação dos itens (i) e (ii).