

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST

CNPJ nº 06.175.262/0001-73

Código ISIN nº BREDFOCTF004

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

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF 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/MF sob o n.º 06.175.262/0001-73, realizará Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, de forma exclusivamente eletrônica, no dia 30 de julho de 2020, às 15:30h (“Assembleia”), a fim de deliberar sobre as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

a) Deliberar sobre as contas e as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, as quais estão disponíveis no site da Administradora, no seguinte link de acesso: <http://www.oliveiratrust.com.br/scot/modulos/downloads/baixar.php?cod=1313951>

Esclarece a Administradora que o parecer do auditor independente acerca das demonstrações financeiras do Fundo não apresentou quaisquer ressalvas.

b) Deliberar acerca da proposta de negociação (“Proposta”) apresentada pela Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A., inscrita no CNPJ sob nº 06.951.711/0001-28 (“Supplier” ou “Locatária”), atual locatária do 10º, 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 global advinda do surgimento do novo coronavírus (COVID-19) que está afetando de forma severa diversos setores do mercado brasileiro.

Assim, diante deste cenário, propõe a Locatária a redução escalonada dos aluguéis atualmente vigentes, mantida a periodicidade e o índice de reajustes anuais, da seguinte forma:

Imóvel	Percentual de Desconto	Período de Desconto por Competência
12º andar	50%	Julho/2020 a Dezembro/2020
10º, 13º e 14º andares	50%	Agosto/2020 a Dezembro/2020
12º, 10º, 13º e 14º andares	35%	Janeiro/2021 a Dezembro/2021
12º andar	25%	Janeiro/2022 a Setembro/2023 ¹
10º, 13º e 14º andares	25%	Janeiro/2022 a Julho/2023 ²

¹ Encerramento do prazo locatício vigente.

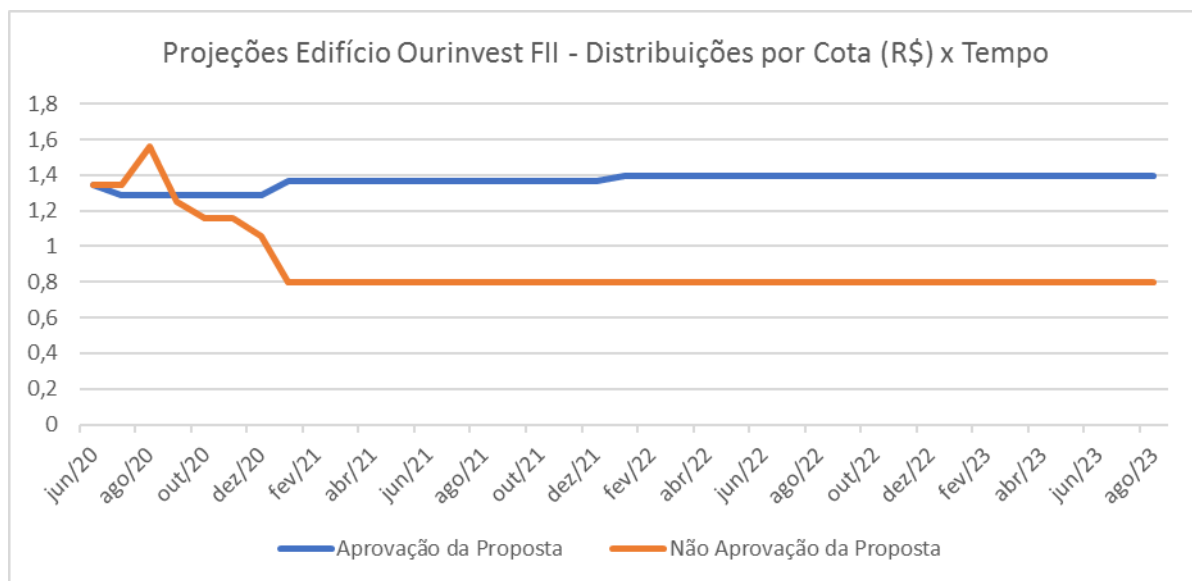
² Encerramento do prazo locatício caso aprovada a Proposta.

Em contrapartida, a Locatária propôs a extensão do prazo locatício do 10º, 13º e 14º andares por um período adicional de 3 (três) anos, a contar de 01 de agosto de 2020, logo, os contratos de locação firmados com a Supplier passarão a ter as seguintes datas de vencimento:

Imóvel	Vencimento Atual do Contrato de Locação	Vencimento Proposto do Contrato de Locação
10º andar	31 de maio de 2021	31 de julho de 2023
12º andar	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2023
13º andar	09 de dezembro de 2020	31 de julho de 2023
14º andar	09 de setembro de 2020	31 de julho de 2023

Adicionalmente, informa a Locatária que caso não aprovada a Proposta, procederá com a entrega imediata do 10º andar e, até janeiro/2021, deverá entregar o 12º ou o 14º andar. Cabendo aqui ressaltar, que conforme quadro acima, o contrato de locação do 13º andar vencerá em dezembro/2020, portanto, a Locatária deverá permanecer somente em um dos quatro andares atualmente locados.

Por fim, desde que mantidos os demais contratos de locação vigentes, segue abaixo uma projeção da distribuição dos rendimentos mensais do Fundo de junho/2020 a agosto/2023, nos dois cenários: 1) Em azul, caso aprovada a Proposta apresentada pela Supplier para renegociação dos aluguéis do 10º, 12º, 13º e 14º andares; e, 2) Em laranja, caso a Proposta não seja aceita, com a consequente rescisão dos contratos de locação firmados entre o Fundo e a Locatária:



A expectativa de majoração 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.

e) Alternativamente, caso não aprovada a Proposta do item (b) da ordem do dia, propõe a Locatária a isenção da multa compensatória, até janeiro/2021, na hipótese de rescisão antecipada dos contratos de locação do 10º, 12º e 14º andares do Edifício Ourinvest, conforme montantes abaixo:

Imóvel	Vencimento do Contrato de Locação	Valor da Multa do Contrato de Loca
10º andar	31 de maio de 2021	04 (quatro) aluguéis proporcionalmente ao saldo remanescente para o vencimento do Contrato de Locação
12º andar	30 de setembro de 2023	04 (quatro) aluguéis proporcionalmente ao saldo remanescente para o vencimento do Contrato de Locação
14º andar	09 de setembro de 2020	06 (seis) aluguéis proporcionalmente ao saldo remanescente para o vencimento do Contrato de Locação

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 n.º 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;

Caso a Assembleia não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer investidores, as demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, item (a) da ordem do dia, serão consideradas automaticamente aprovadas, nos termos da Deliberação CVM no 849, de 31 de março de 2020.

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 julho de 2020, às 15:00h**, 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=1320851>), 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 01/2020”, 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 / Vanessa Rigolizzo

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

Telefone: (21) 3514-0000

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2020.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Administradora do Fundo