

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURINVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Maio | 2026

SUMÁRIO

RESULTADO DO FUNDO	3
PALAVRA DO GESTOR	4
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	6
PORTFÓLIO	7
GESTORA TELLUS	8



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

FII Edifício Ourinvest

Ticker:

EDFO11

Gestor:

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

Administrador:

Oliveira Trust DTVM

CNPJ:

06.175.262/0001-73

Início do Fundo:

27/04/2004

Início da Gestão Tellus:

10/03/2025

Taxa de Gestão:

R\$ 40.000,00 a.m.

Taxa de Administração:

0,3% a.a. sobre o PL

Classificação Anbima:

Renda Gestão Passiva

Tributação:

Conforme Regulamento e legislação aplicável.

Resultado do Fundo

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.

Maio/2026

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado EDFO11	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial EDFO11	P/VP	Valor de Mercado/m²	Nº Cotistas¹	Qtd. Cotas
R\$132,54	R\$39.563.190	R\$ 190,62	R\$ 56.899.819	0,70	R\$ 9.252	448	298.500
Área BOMA Total²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield⁴	DY Anualizado⁵	Vacância Física⁶	Vacância Financeira⁷	Aluguel em Atraso⁸	Wault⁹
4.276 m²	R\$ 0,78	0,59%	7,32%	28,27%	0%	0%	0,33

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Mai./26.

(2) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana *Bulding Owners and Managers Association*. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevador e áreas técnicas.

(3) Rendimento divulgado em Mai./26 a ser pago em Jun./26

(4) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.

(5) *Dividend yield* projetado para o período de 12 meses.

(6) Vacância física existente na data de fechamento deste relatório.

(7) Vacância financeira: considera apenas carência e desconto dos contratos vigentes em relação à receita potencial.

(8) Aluguel em atraso: considera receita de aluguel prevista e não paga, para o mês em questão, com base nos contratos vigentes.

(9) *Wault (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

Palavra do Gestor



LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** mantiveram volatilidade elevada em maio, com investidores reavaliando a trajetória de juros nos Estados Unidos diante de sinais mais persistentes de inflação e do aumento das incertezas geopolíticas. O Federal Reserve manteve os juros inalterados em 3,50%–3,75%, reforçando a condução “dependente de dados”, enquanto a alta do petróleo e os ruídos no cenário internacional voltaram a pressionar as expectativas para inflação global. Esse ambiente reduziu o apetite por risco ao longo do mês, especialmente em mercados emergentes.

No **Brasil**, a inflação voltou a acelerar na janela de 12 meses: o IPCA avançou 0,58% em maio, levando o acumulado para 4,72%, acima dos 4,39% registrados até abril. O resultado veio acima das expectativas e reacendeu a cautela em relação ao ritmo de flexibilização monetária. Sem reunião do Copom no mês, a Selic permaneceu em 14,50% a.a., enquanto o mercado passou a revisar as projeções para inflação e juros, incorporando um ciclo de cortes mais gradual diante das pressões inflacionárias e do ambiente externo mais desafiador.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa registrou queda de 7,22% em maio, encerrando o mês aos 173.787 pontos, no pior desempenho mensal desde fevereiro de 2023. No câmbio, o dólar comercial avançou 1,82% no período e fechou a R\$ 5,04, refletindo maior aversão a risco e saída de capital estrangeiro da bolsa brasileira. Por fim, o IFIX recuou 1,33% no mês, impactado pelo aumento da aversão a risco, incertezas quanto à trajetória da Selic e realização de lucros após o desempenho positivo observado nos meses anteriores.

MOMENTO DO FUNDO

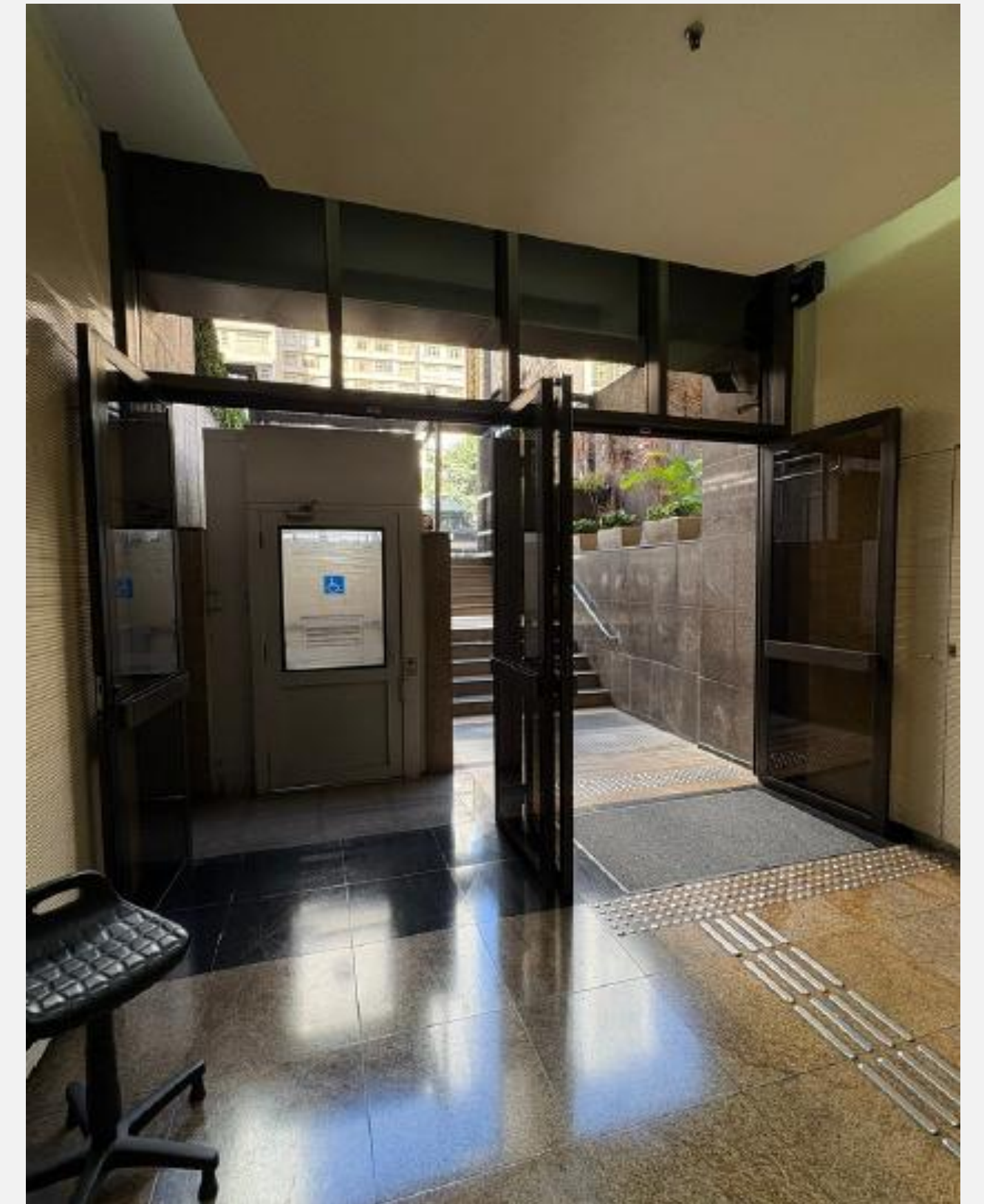
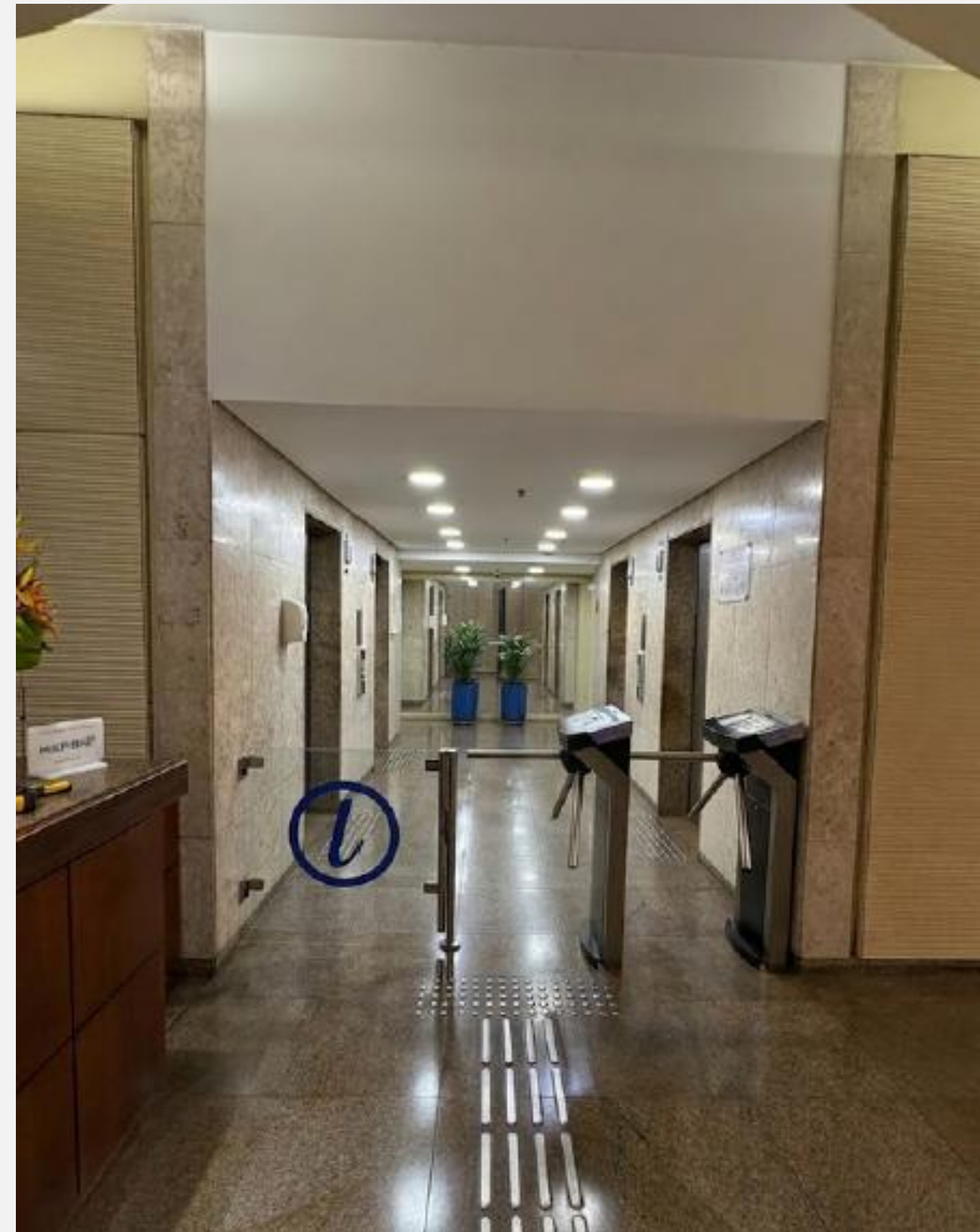
O Fundo encerrou o mês de maio com a cota avaliada em R\$ R\$ 132,54 e realizou a distribuição de dividendos de R\$ 0,78 por cota, o que representa um *Dividend Yield Mensal* de 0,59% a.m., equivalente a 7,32% a.a.

Os estudos de arquitetura estão finalizados. O próximo passo é a aprovação das benfeitorias com os demais condôminos em Assembleia, por meio de maioria simples.

- **Estacionamento:** da garagem. A implementação desta iniciativa está condicionada à aprovação em Assembleia do Condomínio; Após 3 estudos, foi finalizada a etapa prévia para a exploração
- **Lobby:** O projeto de *retrofit* do *lobby* está pronto, com inclusão da modernização dos controles de acesso nas catracas com tecnologia de detecção facial. Assim como o estacionamento, sua efetivação está condicionada à aprovação em Assembleia do Edifício. Os projetos cotados estão disponíveis na página 06;
- **Elevadores:** Com intuito de maximizar o fluxo de pessoas, a Gestão segue analisando quais as operações serão feitas nos elevadores. Assim como os demais tópicos citados, há necessidade de aprovação em Assembleia Condominial;
- **Plug-and-Play:** O projeto 3D, disponível na página 07, foi aprovado. A Gestão seguirá com a contratação dos prestadores de serviços e início das obras;

A respeito das locações, há uma unidade processo de minuta e uma proposta para possível ocupação de outro andar. A Gestão segue ativa na prospecção de futuros inquilinos, a fim de reduzir a vacância.

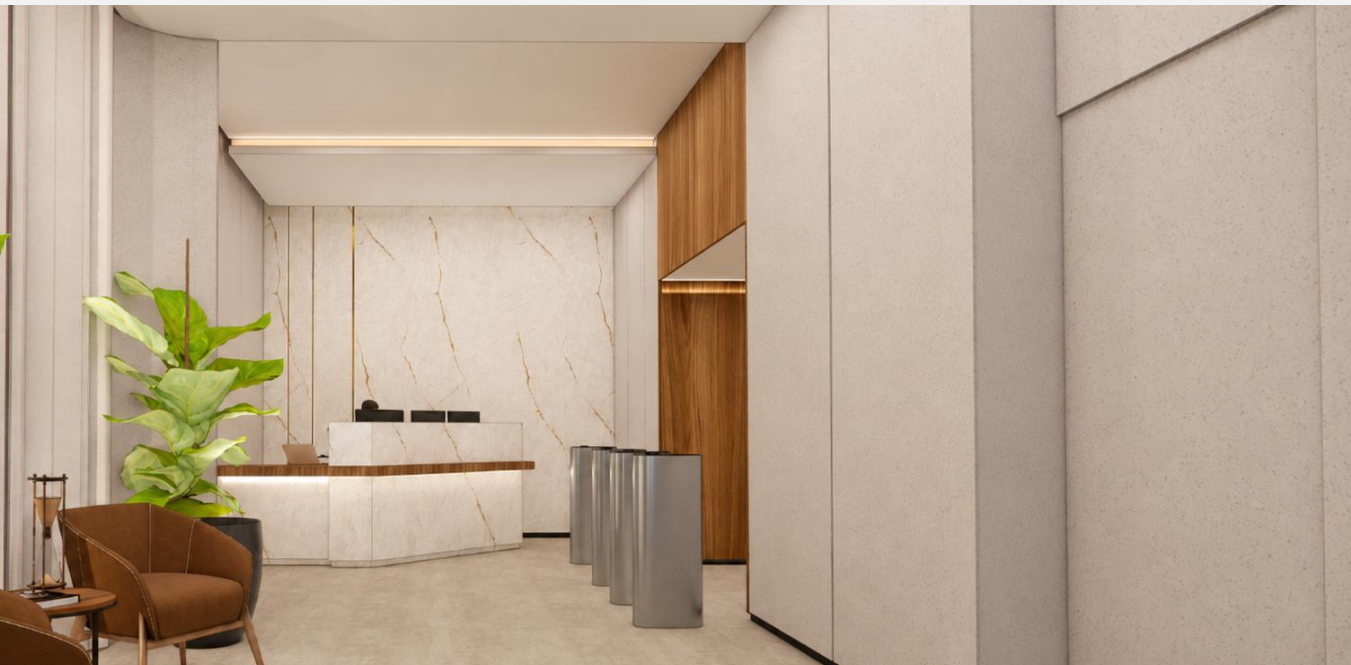
- Lobby Atualmente



Palavra do Gestor



- Projeto de Retrofit 1



- Projeto de Retrofit 2



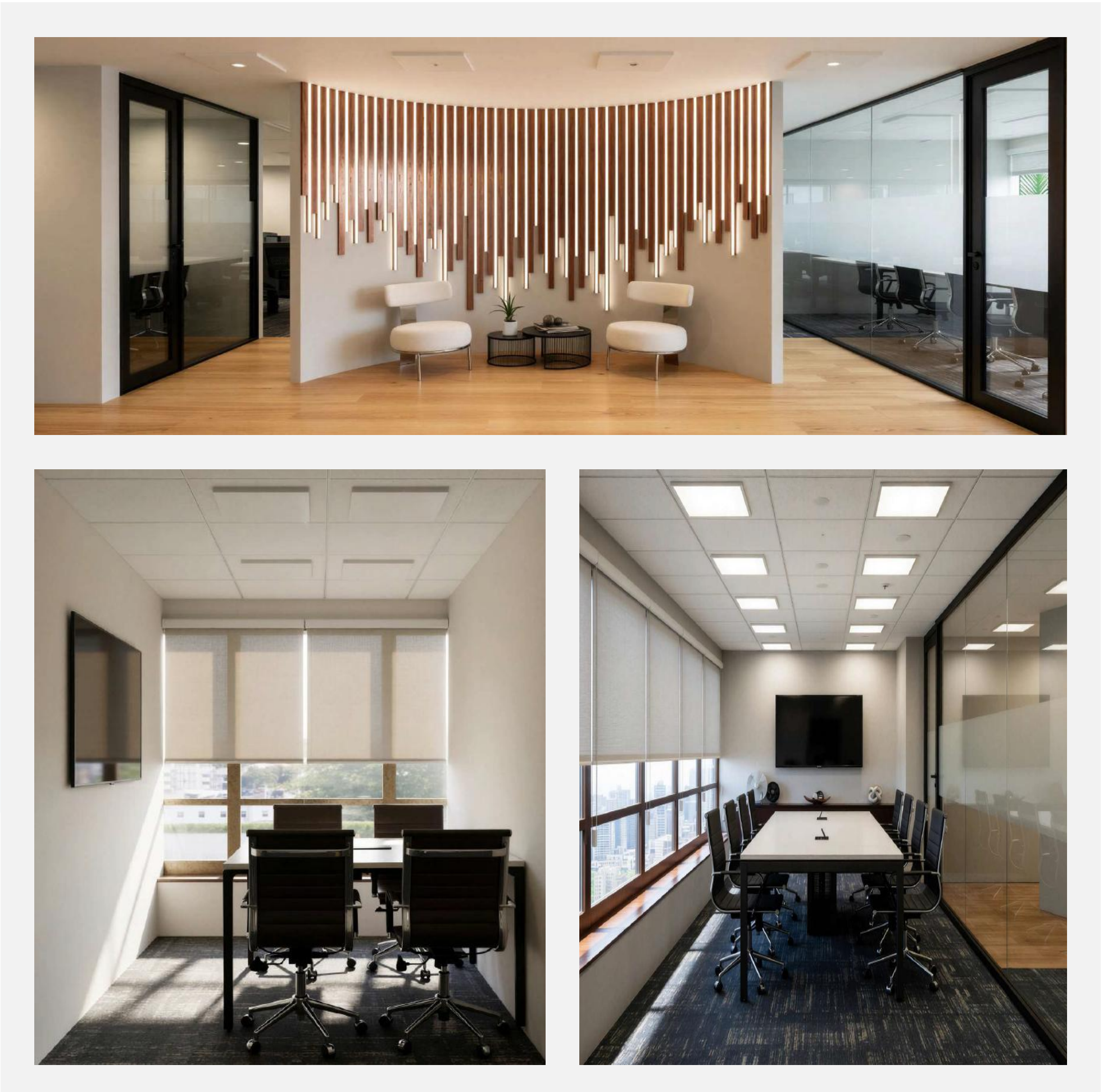
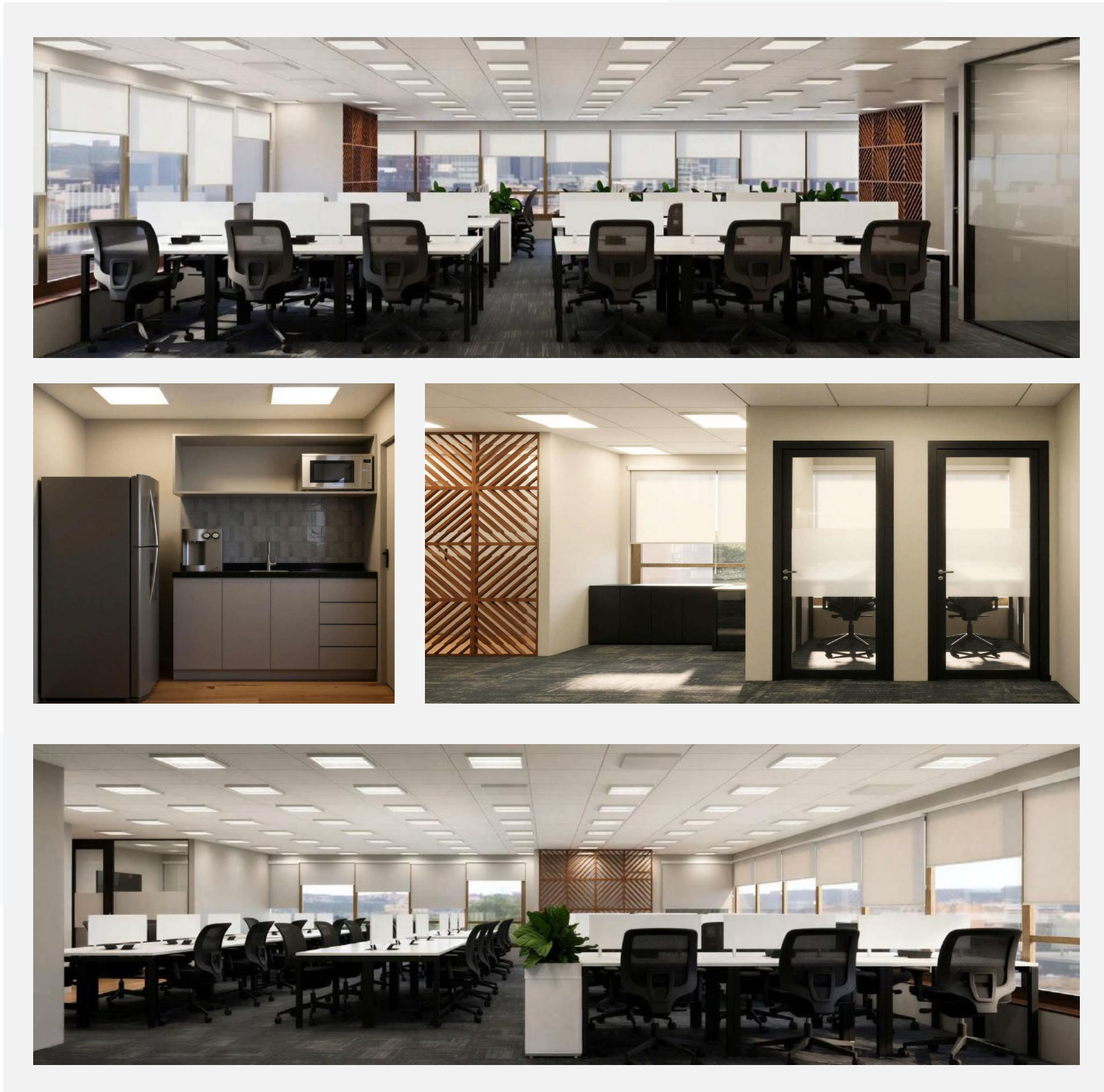
- Projeto de Retrofit 3



Palavra do Gestor



Projeto de Plug-and-Play

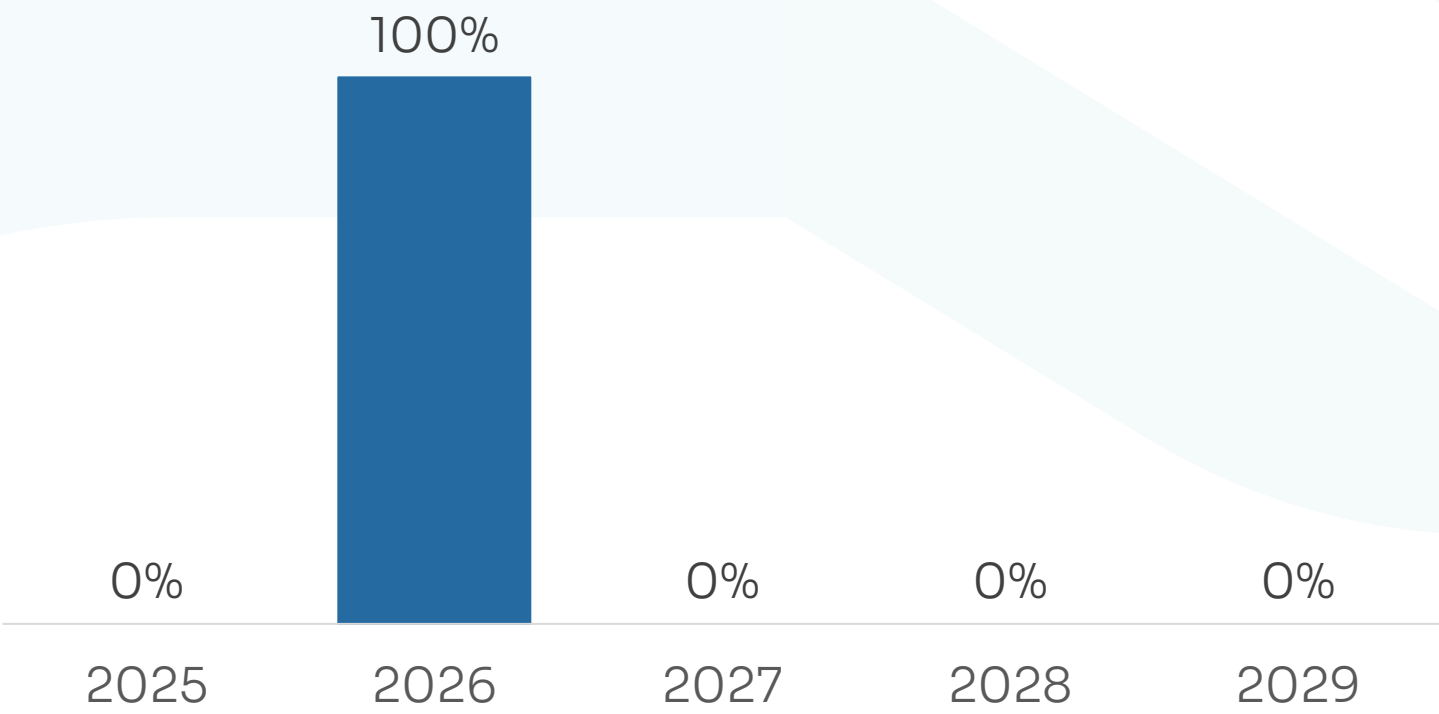


Demonstrações Financeiras



	Mai./26 (R\$/cota)	Mai./26 (R\$ mil)	1º Sem. 26 (R\$ mil)	2026 (R\$ mil)
Receita Locação	1,13	337	1.685	1.685
Receita Financeira	0,20	59	200	200
Outras Receitas	0	0	0	0
Receitas Total	1,33	396	1.885	1.685
Despesas Imobiliária	-0,28	-83	-394	-394
Despesas Financeiras	0,00	0	0	0
Despesas Operacionais	-0,22	-4	-11	-11
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,20	-61	-301	-301
Despesas Total	-0,50	-149	-706	-706
Resultado	0,83	247	1.180	1.180
Resultado Acumulado Não Distribuído - Inicial	0,61	182	124	124
Resultado Gerado	0,83	248	1.180	1.180
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-0,78	-234	-1.109	-1.109
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,65	195	195	195

Vencimento dos Contratos de Locação

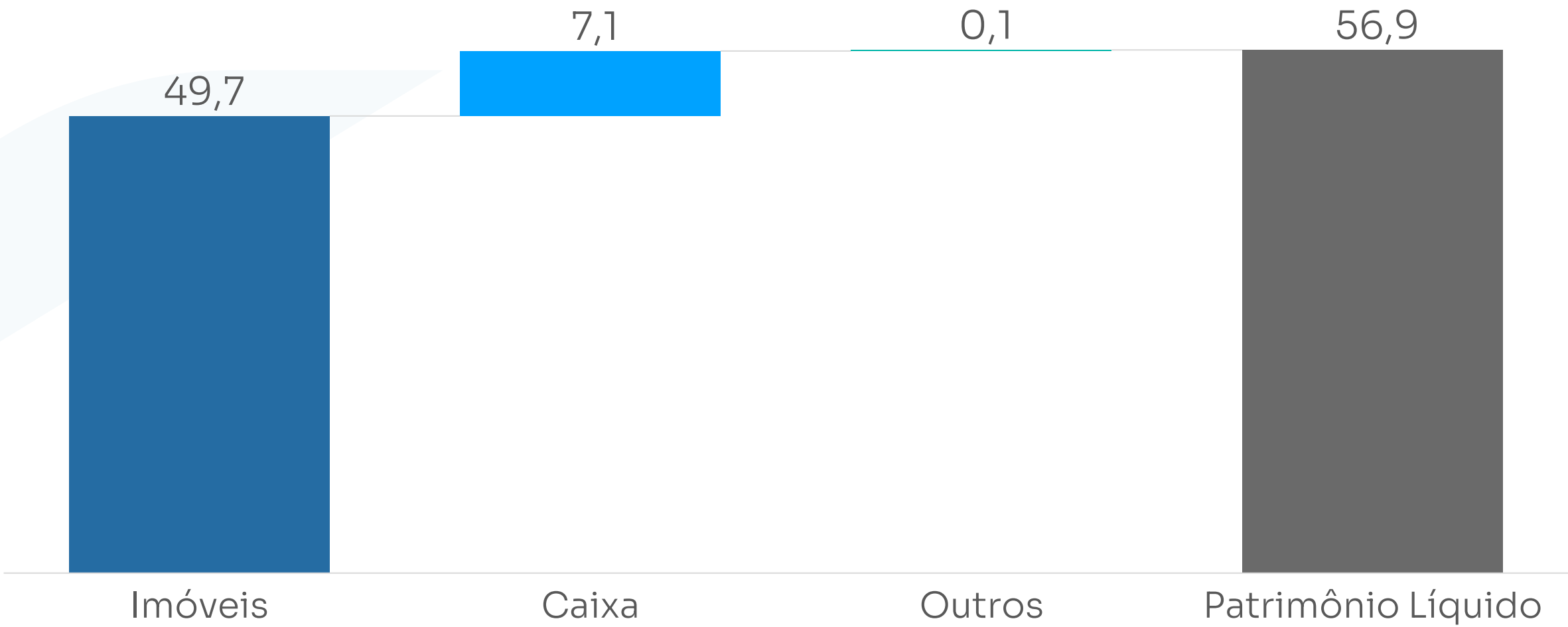


Setor de Atuação dos Inquilinos



Carteira – EDFO11

Valores (R\$ milhões)	
Imóveis	49,7
Caixa	7,1
Outros	0,1
Patrimônio Líquido	56,9

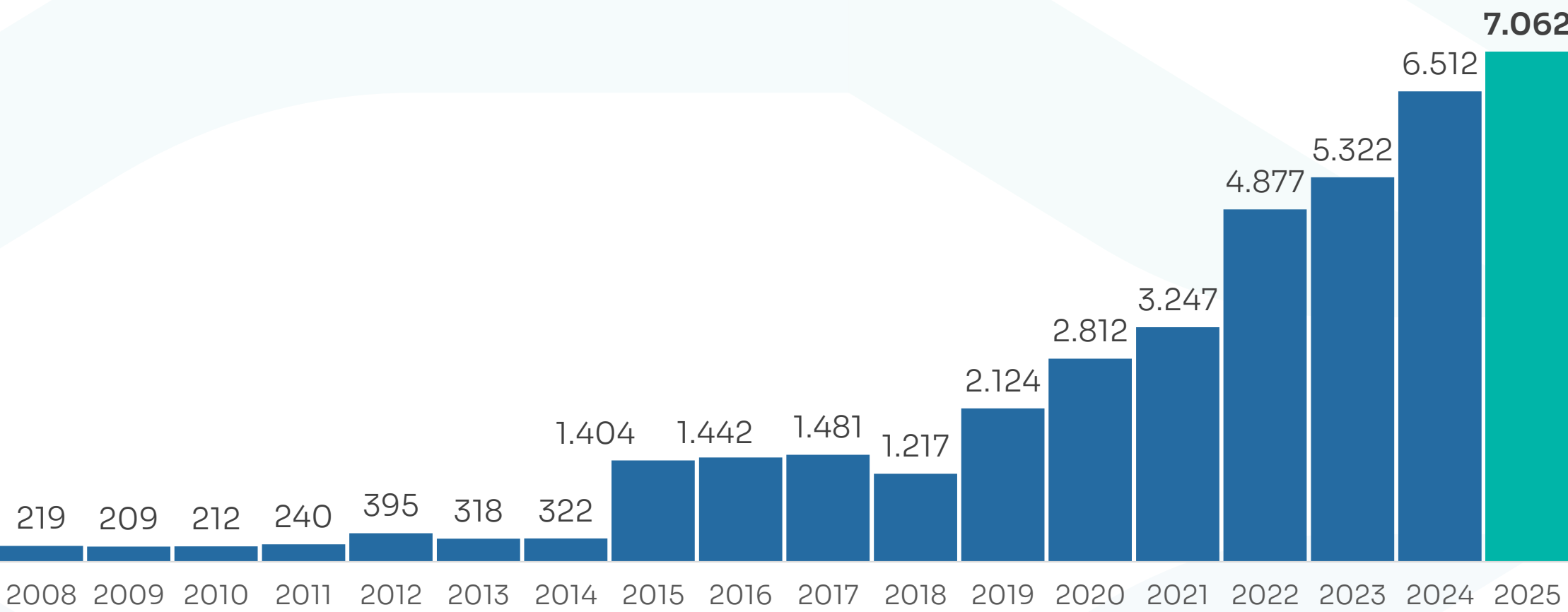


Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

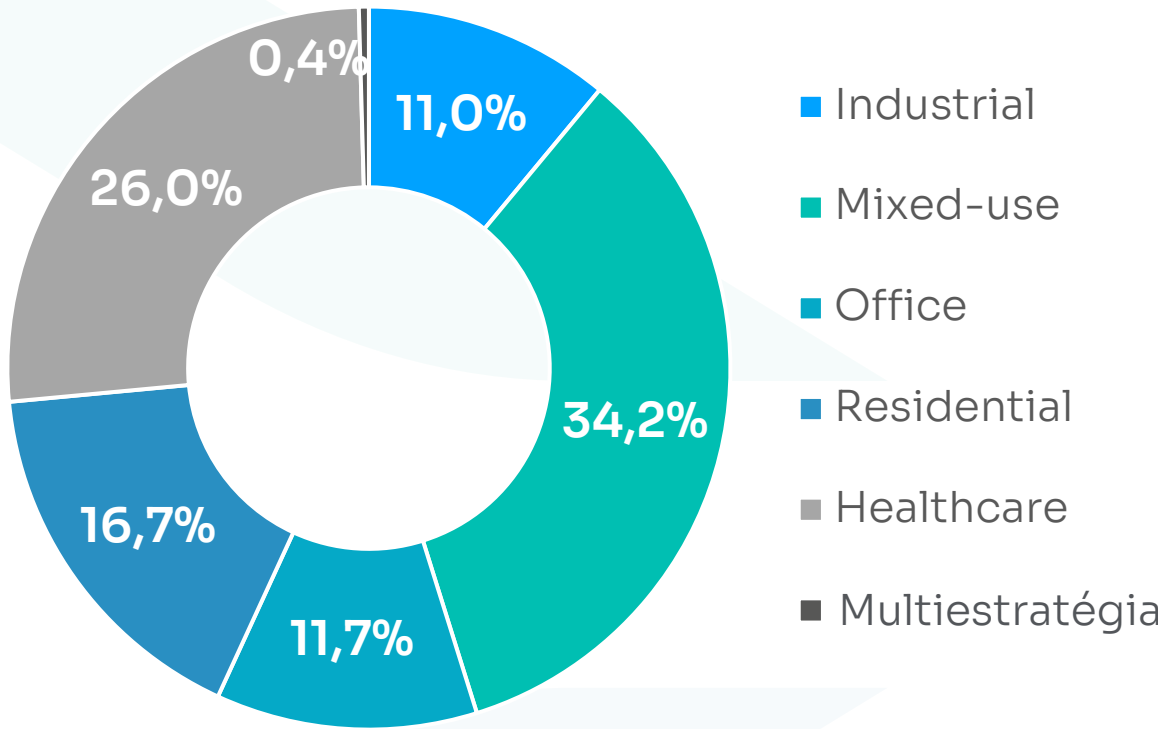
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Investimentos por segmento



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 6,076 bilhões

Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo.

Fundos Listados (FIIs)

R\$ 640,99 MM (67%)

R\$ 474,01 MM

R\$ 31,52 MM

R\$ 49,75 MM

TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

TELM11: Fundo Multiestratégia.

EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



Foto: JK Square Itaim.

Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2025, AUM 2025 base Dez-25

Compromisso Sustentável

A Tellus se tornou signatária do PRI (*Principles for Responsible Investments*) em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança (ASG). Os ativos da Tellus incorporam um conjunto de princípios, valores, propósitos e diretrizes que norteiam a gestão de seus investimentos. A Tellus entende que na atividade de gestão de recursos de terceiros, a consideração de aspectos ASG (Ambiental, Social e de Governança) nas decisões de investimento contribui para melhor gerenciar riscos e explorar novas gerações de valores para os clientes e a sociedade em geral. O PRI é uma iniciativa de investidores em parceria com a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI) e o Pacto Global da ONU, que trabalha em conjunto com sua rede internacional de signatários para colocar em prática os seis Princípios para o Investimento Responsável. O objetivo dos Princípios é compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança, além de oferecer suporte para os signatários na integração desses temas com suas decisões de investimento e propriedade de ativos. Além disso, a gestora também incorpora aspectos relevantes do investimento responsável como parte de seu dever fiduciário.

A Tellus realiza avaliações ASG nos ativos que investe, permitindo uma visão mais ampla dos riscos e oportunidades que apresentam. A avaliação ASG da Tellus, é um processo que leva em consideração a abordagem análise de integração e *best-in-class*.

- As análises de integração, compõe a inclusão sistemática de questões ASG nas análises e decisões de investimentos. A Tellus realiza essa análise através de Due Diligence, durante esse processo caso seja identificado algum passivo como, por exemplo, contaminação do solo, a Tellus se compromete em realizar a mitigação desses passivos.
- As análises *best-in-class*, são realizadas a partir do Score ESG TELLUS, onde são considerados critérios ESG e financeiros, no qual são avaliados o desempenho em relação a filtros ambientais, sociais e de governança de cada ativo. A Tellus possui abordagens específicas para novas construções, grandes reformas e ativos consolidados, após esses ativos passarem por esses filtros, recebem uma nota final que possui uma categorização de aderência.

Aviso Legal

Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Termos e definições no Glossário.

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A TELLUS não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a TELLUS Investimentos acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários.

Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A TELLUS não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da TELLUS.

Informações Adicionais

[TEPPI1](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

[Clique aqui](#) ou escolha os ícones abaixo:





Obrigado!

(11) 4280-4314 | ri@tellus.com.br

Av. Brigadeiro de Faria Lima, 2179
10º andar | São Paulo – SP 01452-001

TELLUS.COM.BR