

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURINVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Agosto | 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.

Agosto/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\$140,00	R\$41.790.000,00	R\$ 190,40	R\$ 56.835.456,79	0,74	R\$ 10.331	436	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\$ 0,84	0,60%	7,42%	28,27%	0%	0%	0,08

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Agosto/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 Agosto/26 a ser pago em Setembro/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.

LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** mantiveram volatilidade elevada em agosto, com investidores reavaliando a trajetória dos juros nos Estados Unidos diante de sinais persistentes de inflação. Após a decisão de julho, quando o Federal Reserve manteve a taxa no intervalo de 3,50%–3,75% com dissidências favoráveis a uma alta de juros, o discurso de Jackson Hole reforçou a percepção de que a autoridade monetária ainda poderia ter “trabalho a fazer” caso a inflação não convergisse à meta. Em paralelo, a atividade chinesa seguiu dando sinais mistos, enquanto a nova escalada das tensões no Oriente Médio voltou a pressionar o petróleo no fim do mês, mantendo o ambiente externo seletivo para ativos de risco.

No **Brasil**, o IPCA registrou deflação de 0,32% em agosto, ante alta de 0,07% em julho, levando o acumulado em 12 meses para 4,22%, abaixo dos 4,44% observados no mês anterior. O resultado foi influenciado principalmente pela queda nos preços de energia elétrica, alimentos e transportes, reforçando a melhora da inflação corrente. No campo monetário, o Copom deu sequência ao ciclo de flexibilização e reduziu a Selic em 0,25 p.p., para 14,00% a.a., mantendo, contudo, tom de cautela diante das expectativas ainda acima do centro da meta e das incertezas no cenário externo.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa encerrou agosto em queda de 0,32%, aos 177.419 pontos, após forte volatilidade ao longo do mês e pressão relevante de saída de capital estrangeiro até a segunda quinzena. No câmbio, o dólar à vista avançou aproximadamente 2,24% no mês, fechando a R\$ 5,1814, refletindo maior aversão a risco doméstico e oscilações do cenário externo. Por fim, o IFIX, principal índice de fundos imobiliários, encerrou agosto aos 3.762,79 pontos, com queda de 1,46% no período, marcando o quarto mês consecutivo de fechamento negativo para o índice.

MOMENTO DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês de julho com a cota avaliada em R\$ 140,00 e realizou a distribuição de dividendos de R\$ 0,83 por cota, o que representa um *Dividend Yield Mensal* de 0,60% a.m., equivalente a 7,42% a.a.

No campo operacional, a reforma de um dos andares no modelo *plug and play* — voltada à atração de novos locatários — segue dentro do cronograma previsto, com conclusão estimada para outubro.

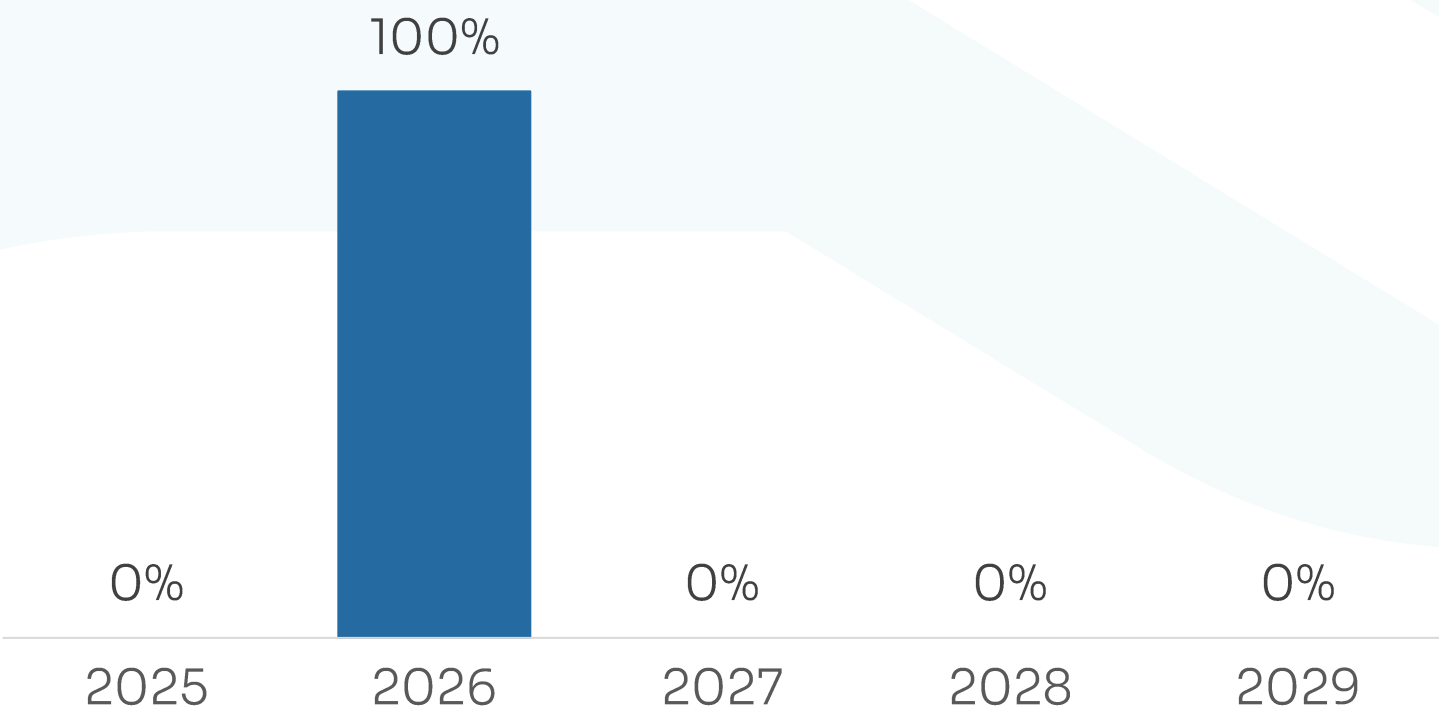
No âmbito da gestão de contratos, a Gestão avançou com êxito nas negociações com um dos inquilinos atuais, formalizando o aditamento do contrato de locação por mais 12 meses. Vale destacar que este locatário ocupa três andares do ativo, o que confere relevância ao resultado obtido.

Em paralelo, as tratativas com potenciais interessados evoluíram positivamente, e a Gestão encontra-se atualmente em fase de minuta para a locação de um dos andares vagos.

Em relação ao portfólio de andares do ativo, o Fundo detém oito andares no total: três permanecem locados e tiveram seus contratos aditados conforme descrito acima; um encontra-se em obras de retrofit; um está em fase de negociação avançada; e os três restantes seguem em análise pela Gestão, que avalia potenciais inquilinos e possíveis intervenções nos espaços.

	Jul./26 (R\$/cota)	Jul./26 (R\$ mil)	2º Sem. 26 (R\$ mil)	2026 (R\$ mil)
Receita Locação	1,17	349	711	2.734
Receita Financeira	0,25	75	136	398
Outras Receitas	0,00	0	0	0
Receitas Total	1,42	404	848	3.131
Despesas Imobiliária	-0,27	-81	-161	-622
Despesas Financeiras	0,00	0	0	0
Despesas Operacionais	-0,03	-10	-23	-46
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,20	-60	-122	-484
Despesas Total	-0,51	-151	-305	-1.152
Resultado	0,92	273	542	1.979
Resultado Acumulado Não Distribuído - Inicial	0,67	201	201	124
Resultado Gerado	0,92	273	542	1.962
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-0,84	-250	-506	-1.862
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,75	225	225	225

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

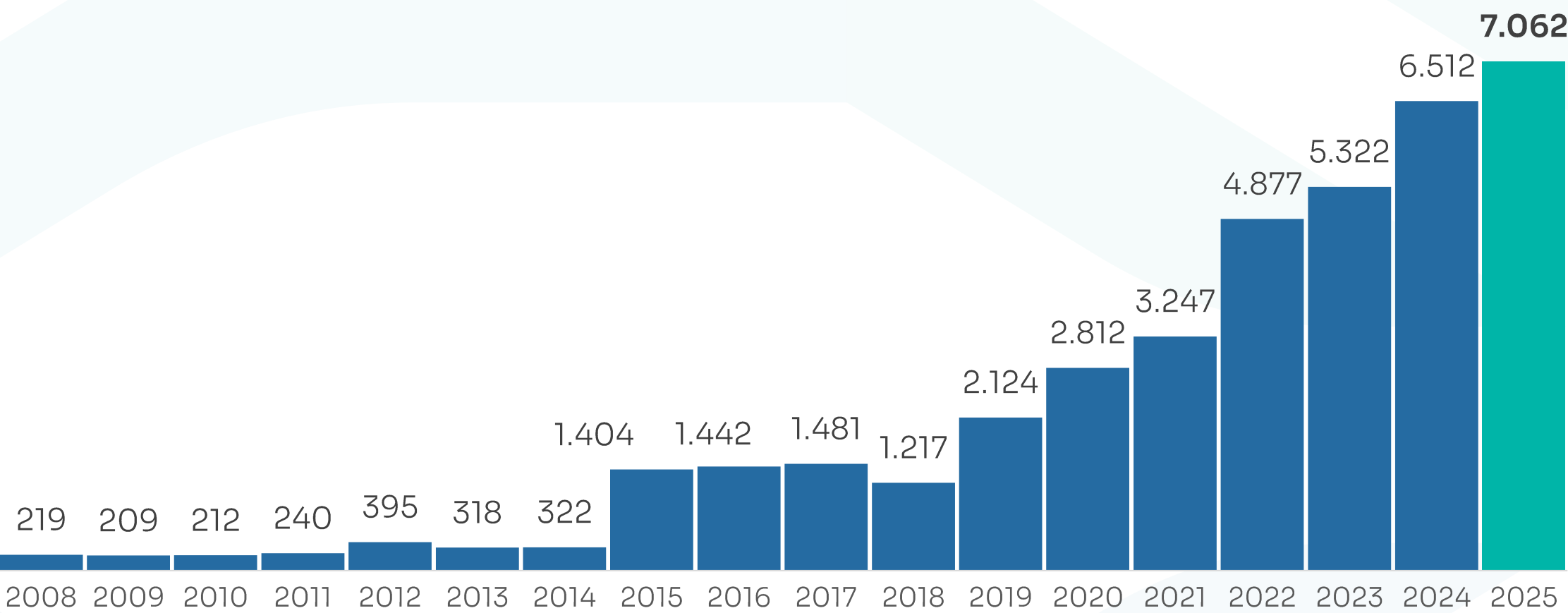


Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

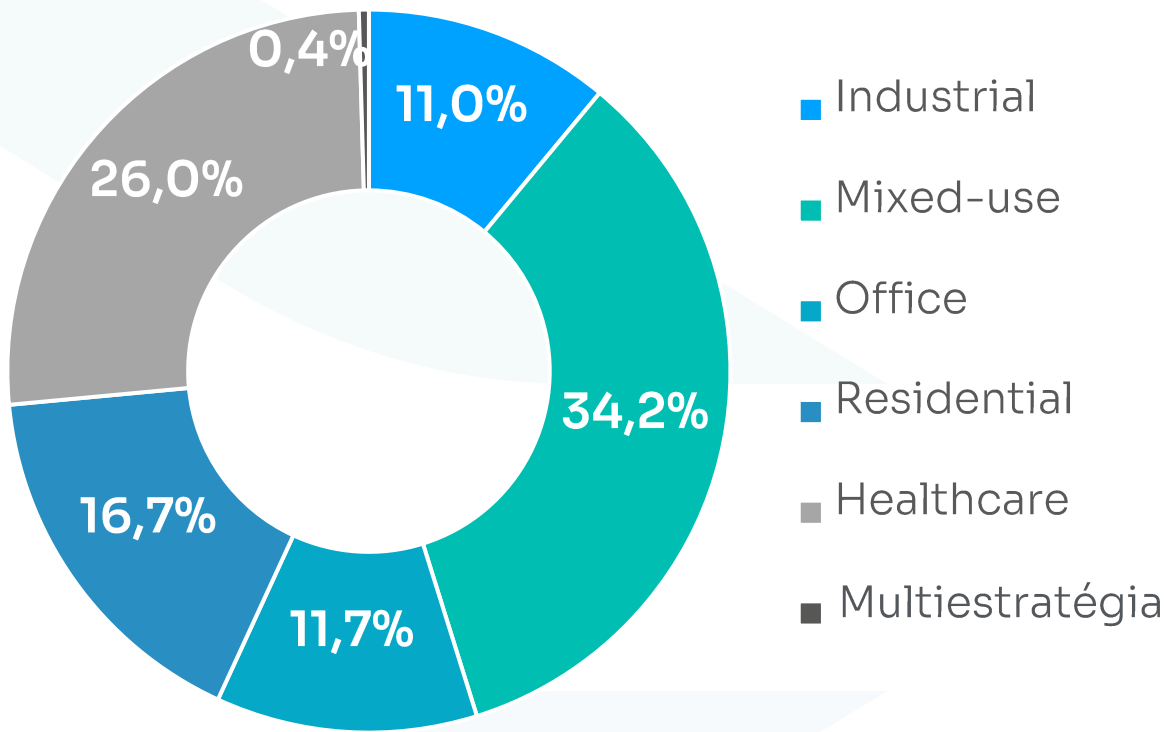
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



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

[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