TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

EDIFÍCIO OURINVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL

Setembro | 2026



SUMÁRIO

RESULTADO DO FUNDO	3
PALAVRA DO GESTOR	4
MELHORIAS	5
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.

Setembro/2026

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado EDFO11	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial EDFO11	P/VP	Valor de Mercado/m²	Nº Cotistas[1]	Qtd. Cotas
R$136,99	R$40.891.515,00	R$ 190,49	R$ 56.862.994,03	0,72	R$ 9.563	440	298.500

Área BOMA Total[2]	Rendimentos (R$/cota) [3]	*Dividend Yield*[4]	DY Anualizado[5]	Vacância Física[6]	Vacância Financeira[7]	Aluguel em Atraso[8]	*Wault*[9]
4.276 m²	R$ 0,84	0,61%	7,62%	28,27%	0%	0%	1,08

(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.

PRI Principles for Responsible Investment
Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Palavra do Gestor

LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** mantiveram elevada volatilidade em setembro, com investidores atentos à persistência das pressões inflacionárias e à trajetória da política monetária nas principais economias. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve elevou a taxa de juros em 0,25 p.p., para o intervalo de 3,75%–4,00%, diante da resiliência da atividade econômica e da inflação ainda elevada. Na Europa, o Banco Central Europeu também aumentou os juros em 0,25 p.p., refletindo os riscos inflacionários associados às tensões no Oriente Médio. Em paralelo, a atividade industrial chinesa apresentou sinais de recuperação, embora a fraqueza do consumo interno e do setor imobiliário tenha mantido incertezas sobre o ritmo de crescimento da economia.

No **Brasil**, IPCA voltou a acelerar em setembro, avançando 0,82% no mês, após a deflação de 0,32% registrada em agosto, levando o acumulado em 12 meses para 4,58%, novamente acima do teto da meta de inflação. No campo monetário, o Copom deu continuidade ao ciclo de flexibilização, reduzindo a Selic em 0,25 p.p., para 13,75% a.a., mas reforçou a necessidade de cautela diante das expectativas inflacionárias ainda desancoradas. Em paralelo, as incertezas fiscais e a proximidade das eleições presidenciais seguiram influenciando as expectativas dos investidores.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa registrou valorização de 5,03% em setembro, encerrando o mês aos 186.340 pontos, impulsionado principalmente pelo desempenho das ações de bancos e empresas ligadas à economia doméstica. No câmbio, o dólar à vista apresentou leve recuo de 0,15% no mês, fechando próximo de R$ 5,17, após oscilações relacionadas ao cenário externo e às incertezas eleitorais. Por fim, o IFIX, principal índice de fundos imobiliários, encerrou setembro aos 3.755,22 pontos, com queda de 0,20%, registrando o quinto mês consecutivo de retração.

MOMENTO DO FUNDO

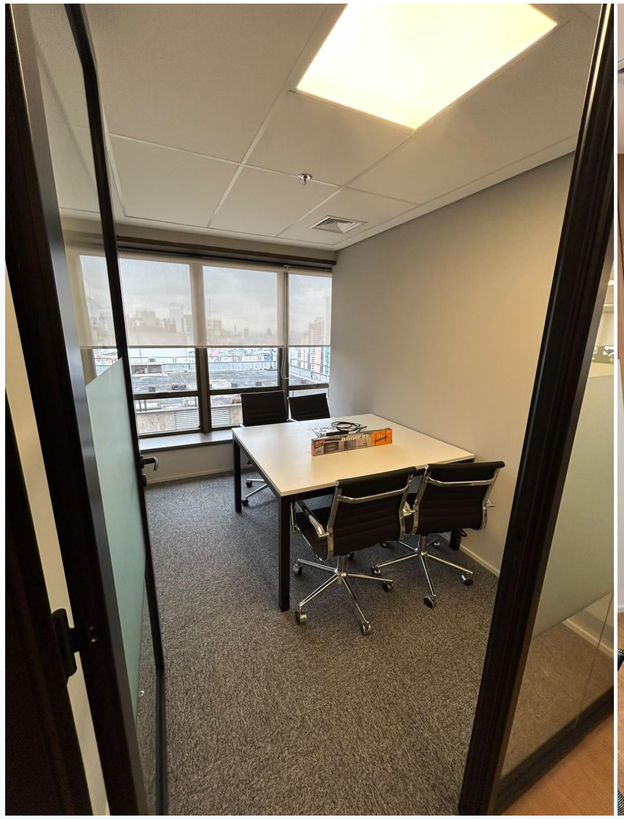
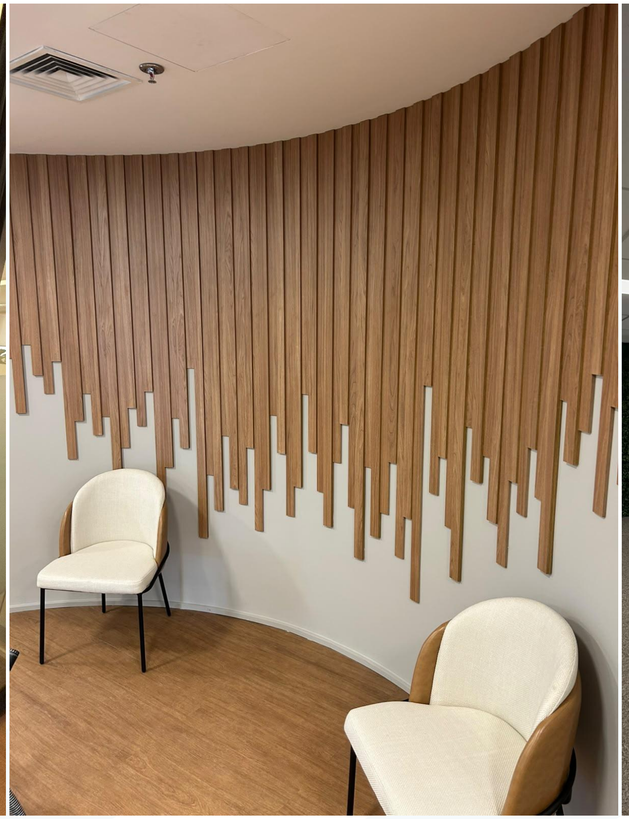
O Fundo encerrou o mês de setembro com a cota avaliada em R$ 136,99 e realizou a distribuição de dividendos de R$ 0,84 por cota, o que representa um *Dividend Yield Mensal* de 0,61% a.m., equivalente a 7,62% a.a.

Em relação a locações, a Gestão neste mês divulgou um Fato Relevante informando a prorrogação da vigência do contrato de locação junto ao Ouribank Banco Múltiplo, referente a 3 conjuntos e uma sobre loja. Com essa prorrogações o *wault* do fundo foi para 1,08 anos.

A Gestão avança com propostas para a locação de 2 andares com potenciais inquilinos distintos. As tratativas se encontram em fases iniciais, mas com expectativa para evoluir nos próximos meses.

No campo operacional, a reforma de um dos andares no modelo *plug and play* segue dentro do cronograma previsto, com conclusão estimada para o próximo mês. As melhorias envolveram mudanças no layout, criação de salas de reuniões, recepção modernizada, *phone Booth* (espaço para interações privadas), espaço comum ampliado e paisagismo.

Melhorias



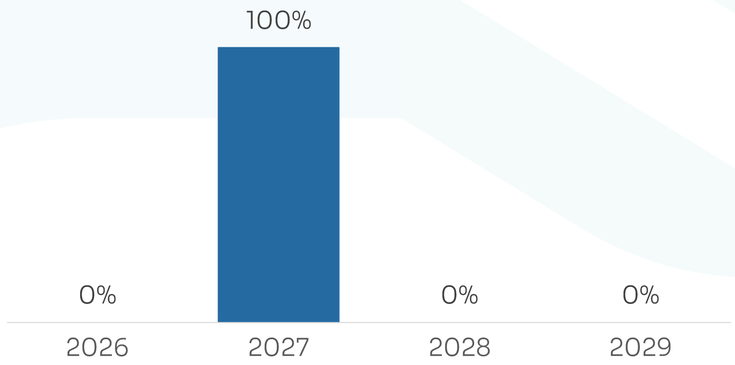
Melhorias realizadas no 11º andar. A previsão é finalizar todas as melhorias no mês de outubro e com isso tornar o ativo mais atrativo para potenciais novos inquilinos.

Demonstrações Financeiras

	Set./26 (R$/cota)	Set./26 (R$ mil)	2º Sem. 26 (R$ mil)	2026 (R$ mil)
Receita Locação	1,17	349	1.061	3.083
Receita Financeira	0,20	60	196	458
Outras Receitas	0,00	0	0	0
Receitas Total	1,37	410	1.257	3.541
Despesas Imobiliária	-0,27	-82	-249	-724
Despesas Financeiras	0,00	0	0	0
Despesas Operacionais	-0,01	-4	-21	-47
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,20	-61	-183	-545
Despesas Total	-0,49	-147	-453	-1.316
Resultado	0,88	263	805	2.225
Resultado Acumulado Não Distribuído - Inicial	0,75	225	188	124
Resultado Gerado	0,88	263	805	2.225
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-0,84	-251	-757	-2.113
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,79	236	236	236

Portfólio

Vencimento dos Contratos de Locação

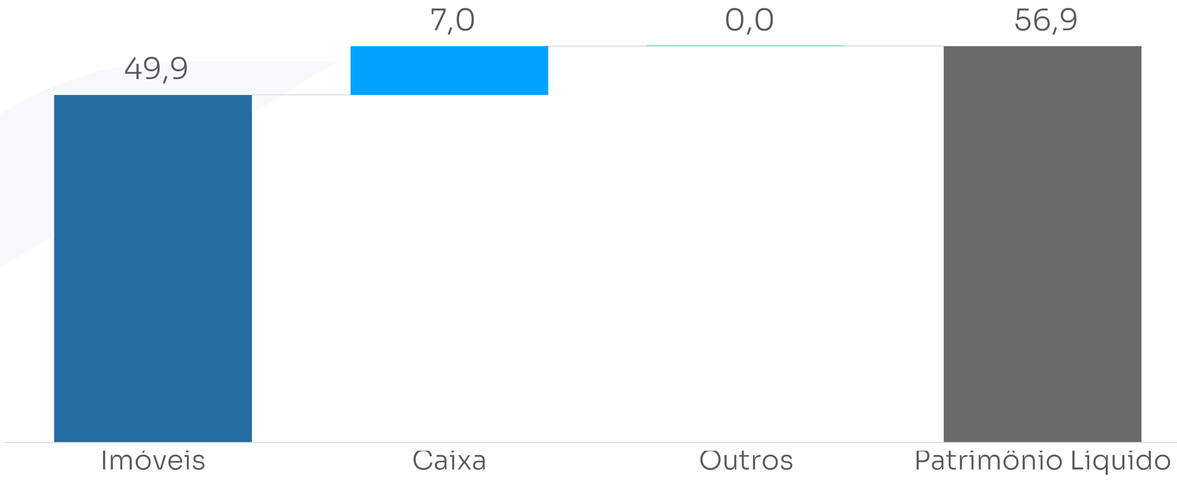


Setor de Atuação dos Inquilinos



Carteira – EDFO11

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

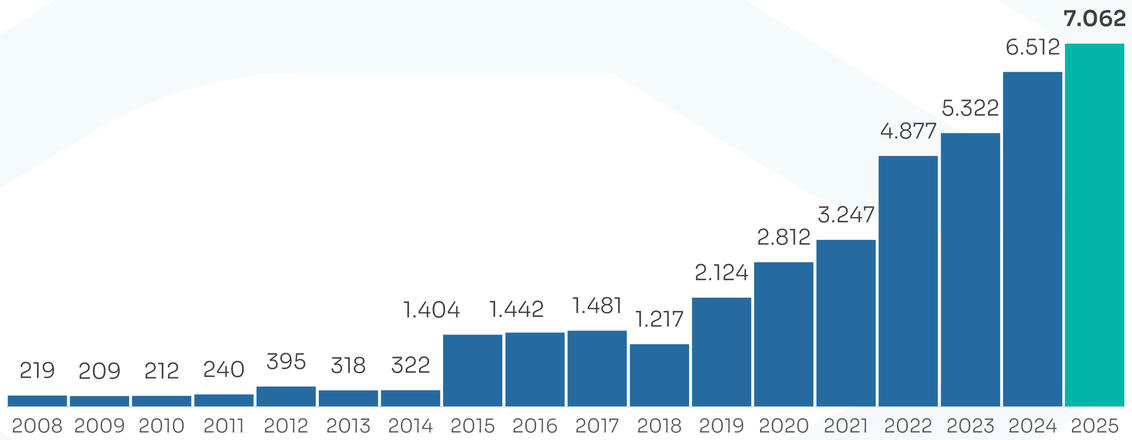


TELLUS | Gestora

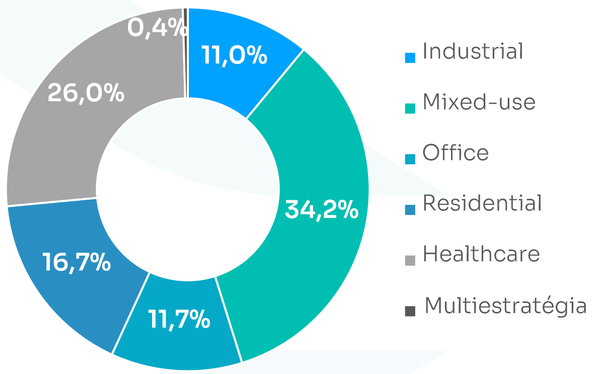
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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%)	**TRBL11:** Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R$ 474,01 MM	**TEPP11:** Ativos Corporativos em São Paulo.
R$ 31,52 MM	**TELM11:** Fundo Multiestratégia.
R$ 49,75 MM	**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 Investiments*) 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 I São Paulo – SP 01452-001

TELLUS.COM.BR