

TELLUS

PERFORMANCE  
EM INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS



# EDIFÍCIO OURINVEST FII

## EDFO11

RELATÓRIO MENSAL  
**Setembro | 2025**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Resultado do Mês           | 3 |
| Palavra do Gestor          | 4 |
| Demonstrações de Resultado | 5 |
| Contratos e Carteira       | 6 |
| Gestora TELLUS             | 7 |
| Informações Adicionais     | 9 |





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 Mês

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/2025

| Cota Valor de Mercado | Valor de Mercado EDFO11  | Cota Patrimonial | Valor Patrimonial EDFO11 | P/VP             | Valor de Mercado/m²  | Nº Cotistas¹       | Qtd. Cotas |
|-----------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|----------------------|--------------------|------------|
| R\$115,00             | R\$ 27.140.000           | R\$ 211,59       | R\$ 49.936.300           | 0,54             | R\$ 6.348            | 478                | 236.000    |
| Área BOMA Total²      | Rendimentos (R\$/cota) ³ | Dividend Yield⁴  | DY Anualizado⁵           | Vacância Física⁶ | Vacância Financeira⁷ | Aluguel em Atraso⁸ | Wault⁹     |
| 4.276 m²              | R\$1,01                  | 0,88%            | 11,06%                   | 28,27%           | 0%                   | 0%                 | 0,43       |

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Set/25.

(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 Set/25 a ser pago em Out/25.

(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 eceita contratada.

## Leitura de Mercado

Os mercados globais mantiveram viés positivo em setembro, apoiados pela perspectiva de início do ciclo de cortes de juros nos Estados Unidos e por dados de inflação menos pressionados, ainda que o Federal Reserve tenha preservado a comunicação “dependente de dados”. Na Europa, o BCE manteve as taxas inalteradas, enquanto sinais mistos de atividade na China e ruídos geopolítico-comerciais seguiram como vetores de volatilidade, sem impedir a valorização de ativos de risco.

No Brasil, a inflação voltou ao campo positivo: o IPCA avançou 0,48% em setembro, levando o acumulado em 12 meses a 5,17% (de 5,13% em agosto). O Banco Central manteve a Selic em 15,0% a.a. e, na ata, reforçou a necessidade de política monetária contracionista por período prolongado para assegurar a convergência das expectativas. Em paralelo, indicadores sugeriram perda de fôlego da atividade, mantendo o debate sobre fiscal e crescimento no radar.

Em termos de desempenho dos ativos domésticos, o dólar recuou 1,94% no mês, fechando a R\$ 5,32. O Ibovespa avançou 3,4% e encerrou setembro aos 146.237 pontos, após renovar recordes intradia ao longo do período. Já o IFIX subiu 3,25%, fechando em 3.589 pontos, em nova máxima histórica.

## Momento do Fundo

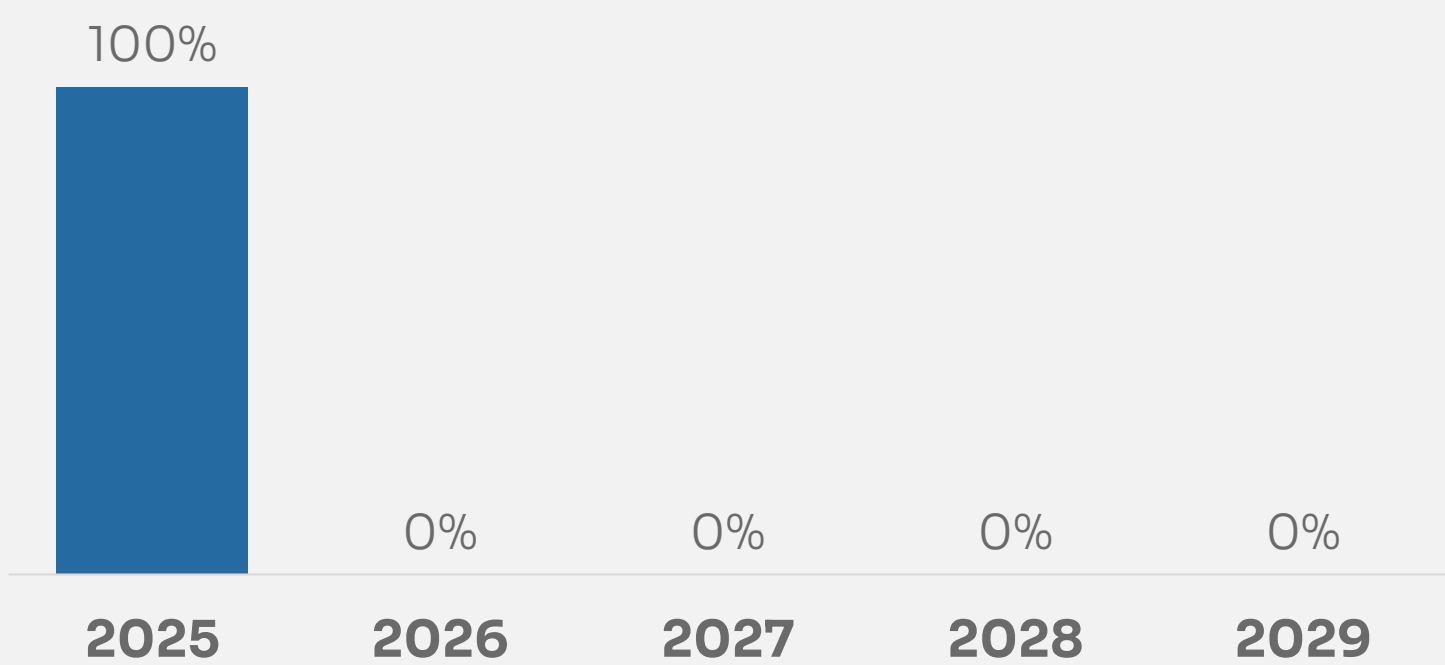
No mês de setembro, conforme comunicado por fato relevante, foram celebradas três renovações contratuais com a locatária Ouribank, referentes aos conjuntos 11, 21 e 31, totalizando 12 meses de extensão. O movimento reforça a gestão ativa conduzida pela Tellus, que desde o início vem implementando melhorias voltadas à otimização de custos e ao aumento da eficiência operacional do edifício. Paralelamente, seguimos com a prospecção de novos inquilinos para as áreas atualmente vagas, com visitas sendo realizadas semanalmente.

Localizado na Avenida Paulista, o Edifício Ourinvest está inserido em uma região que apresenta taxa de vacância em patamar saudável e tendência de recuperação consistente desde o período pós-pandemia. O ativo se destaca pela aderência ao perfil de demanda predominante — lajes de tamanho intermediário — e pela oferta limitada de imóveis com características semelhantes, o que reforça sua atratividade no mercado corporativo.

|                                               | set/25<br>(R\$/cota) | set/25<br>(R\$ mil) | 1º Sem. 25<br>(R\$ mil) | YTD<br>(R\$ mil) |
|-----------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------|
| Receita Locação                               | 1,55                 | 366                 | 1.119                   | 3.286            |
| Receita Financeira                            | 0,03                 | 8                   | 25                      | 59               |
| Outras Receitas                               | 0,00                 | 0                   | 0                       | 0                |
| Receitas Total                                | 1,59                 | 374                 | 1.144                   | 3.345            |
| Despesas Imobiliária                          | -0,26                | -61                 | -275                    | -651             |
| Despesas Financeiras                          | 0,00                 | 0                   | -9                      | 0                |
| Despesas Operacionais                         | -0,02                | -4                  | -9                      | -33              |
| Taxas de Gestão, Administração e Escrituração | -0,25                | -60                 | -162                    | -362             |
| Despesas Total                                | -0,53                | -125                | -454                    | -1.046           |
| Resultado                                     | 1,06                 | 250                 | 689                     | 2.299            |
| Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial | 1                    | 171                 | 84                      | 84               |
| Resultado Gerado                              | 1,06                 | 250                 | 1.045                   | 1.344            |
| Resultado Total – Rendimentos Divulgados      | -1,02                | -240                | -973                    | -1.263           |
| Resultado Acumulado Não Distribuído - Final   | 0,77                 | 181                 | 156                     | 156              |



Vencimento dos Contratos de Locação



Setor de Atuação dos Inquilinos



Carteira – EDFO11

| Valores (R\$ milhões) |      |
|-----------------------|------|
| Imóveis               | 48,9 |
| Caixa                 | 0,0  |
| Outros                | 0,7  |
| Patrimônio Líquido    | 49,7 |

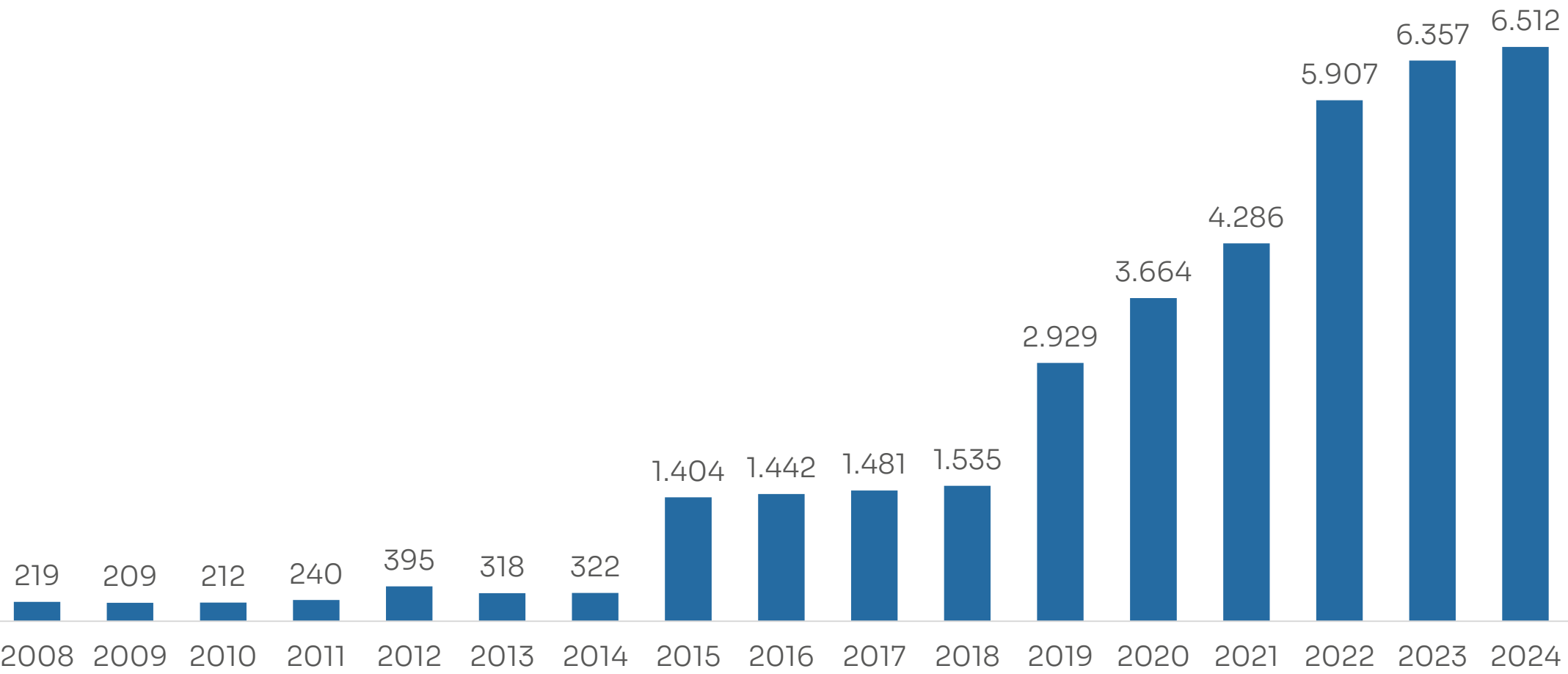




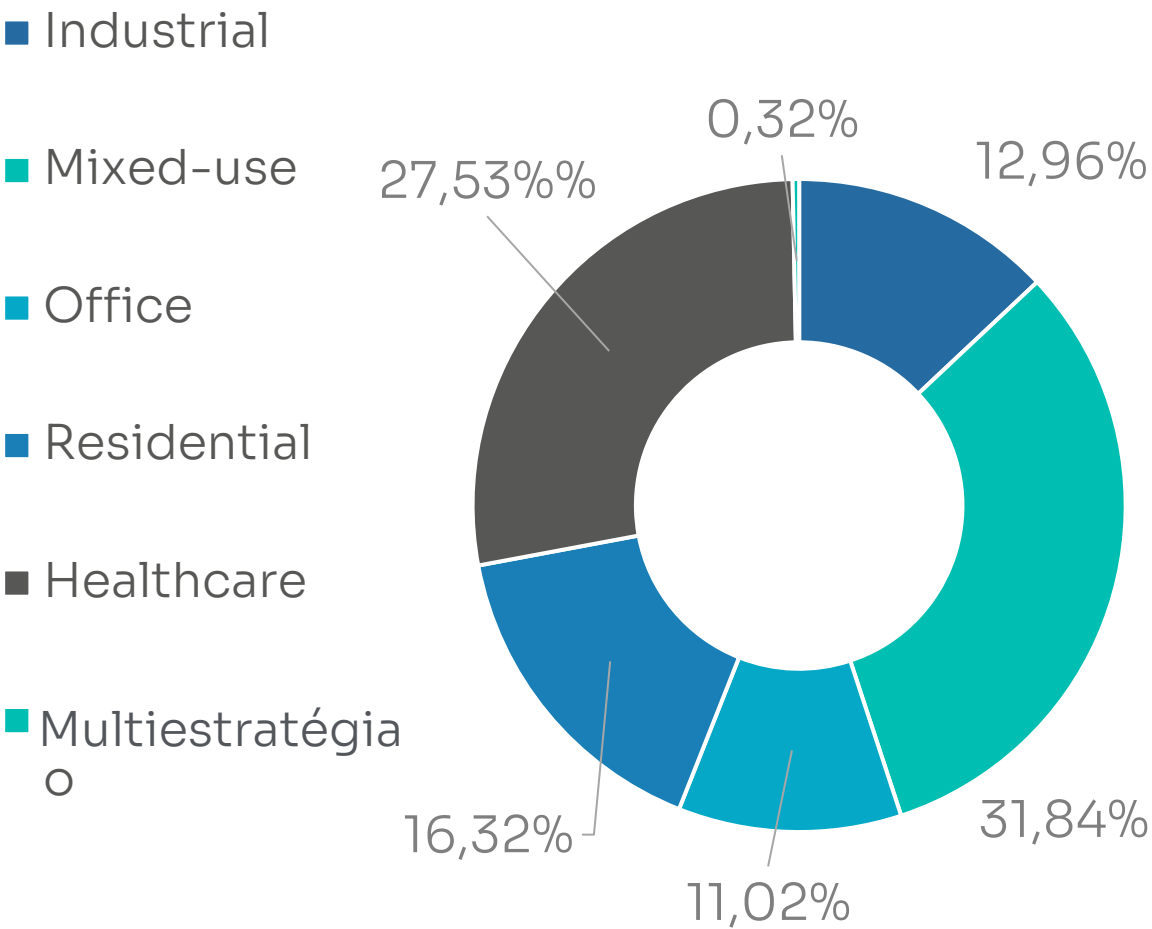
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)<sup>1</sup>



Investimentos por segmento



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

**R\$ 5,578 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\$ 626,90 MM | TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG. |
| R\$ 408,54 MM | TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.               |
| R\$ 20,92 MM  | TELM11: Fundo Multiestratégia.                          |
| R\$ 49,66 MM  | EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.                            |

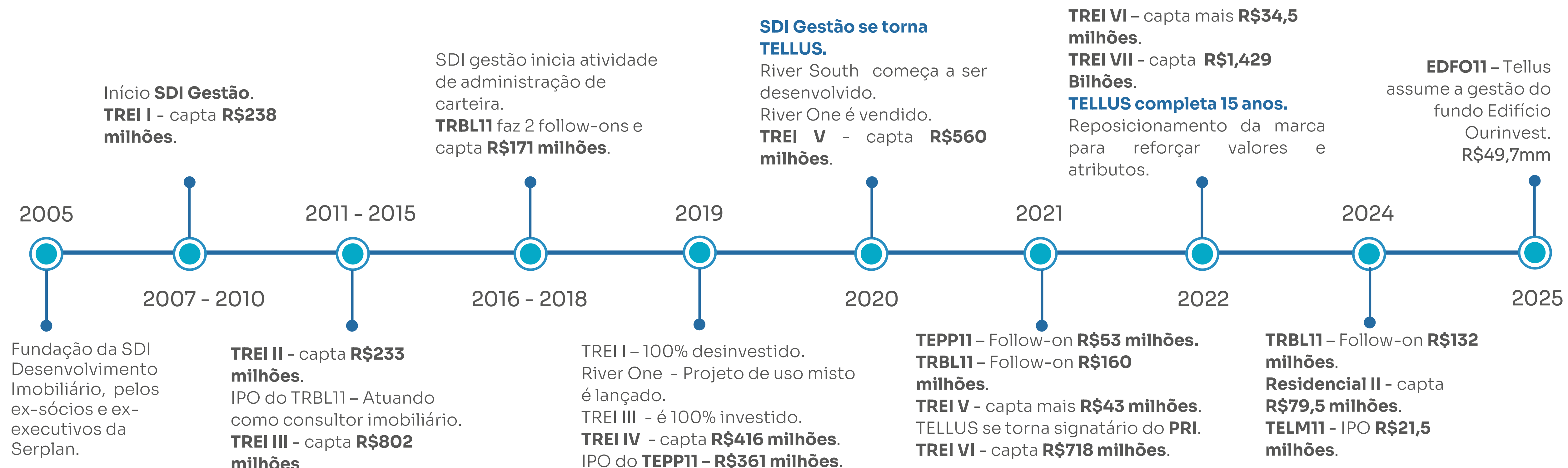


Foto: JK Square Itaim.  
Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

<sup>1</sup> Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2024, AUM 2024 base Dez-24



# Linha do Tempo



| Fundos Fechados                     |                                     |                                      |                                     |                             |                       |                        |                             | Fundos Listados             |                  |                 |                  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| TREI I<br>R\$238mm                  | TREI II<br>R\$233mm                 | TREI III<br>R\$802mm                 | TREI IV<br>R\$416mm                 | TREI V<br>R\$603mm          | TREI VI<br>R\$752,5mm | TREI VII<br>R\$1.429mm | Residencial II<br>R\$79,5mm | TRBL11                      | TEPP11           | TELM11          | EDFO11           |
| 100% Desinvestido                   | Em desinvestimento                  | Em desenvolvimento                   | Em desenvolvimento                  | Em Investimento             | Em Investimento       | Em Investimento        | Em Investimento             | Fundo de Renda              | Fundo de Renda   | Fundo de Renda  | Fundo de Renda   |
| Corporativo, Industrial e Logístico | Corporativo, Industrial e Logístico | Corporativo, residencial e uso misto | Residencial, healthcare e uso misto | 100% Industrial e Logístico | 100% Residencial      | Healthcare e uso misto | 100% Residencial            | 100% Industrial e Logístico | 100% Corporativo | Multiestratégia | 100% Corporativo |



## 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](mailto:ri@tellus.com.br)

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







# Obrigado!

(11) 4280-4314 | [ri@tellus.com.br](mailto:ri@tellus.com.br)

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

[TELLUS.COM.BR](http://TELLUS.COM.BR)