

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURINVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Novembro | 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.

Novembro/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\$133,00	R\$31.388.000	R\$ 211,42	R\$ 49.936.118	0,63	R\$ 7.341	465	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\$ 0,89	0,67%	8,29%	28,27%	0%	0%	0,83

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Nov./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 Nov./25 a ser pago em Dez./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

eeceita contratada.

Leitura de Mercado

Os mercados globais seguiram positivos em novembro, sustentados pela perspectiva de corte de juros nos EUA na reunião de dezembro, após dados mais brandos de inflação e emprego reforçarem a probabilidade de afrouxamento. O apetite por risco aumentou, com ações em alta e queda nas taxas longas nos EUA, ainda que a comunicação do Fed permanecesse “dependente de dados”.

Brasil: A inflação oficial voltou a acelerar levemente: o IPCA avançou 0,18% em novembro, levando o acumulado em 12 meses para 4,46% (de 4,68% em outubro). Sem reunião do Copom no mês, a Selic permaneceu em 15,00% a.a., com o Banco Central reiterando, nos comunicados mais recentes, a necessidade de política restritiva por período prolongado para assegurar a convergência das expectativas.

Desempenho dos ativos domésticos. O Ibovespa subiu 6,35% em novembro e fechou aos 159.072 pontos, renovando máximas históricas. O IFIX avançou 1,86% no mês e encerrou a 3.660 pontos, também em recorde. O dólar recuou 0,94% no período, fechando a R\$ 5,33 no último pregão de novembro.

Momento do Fundo

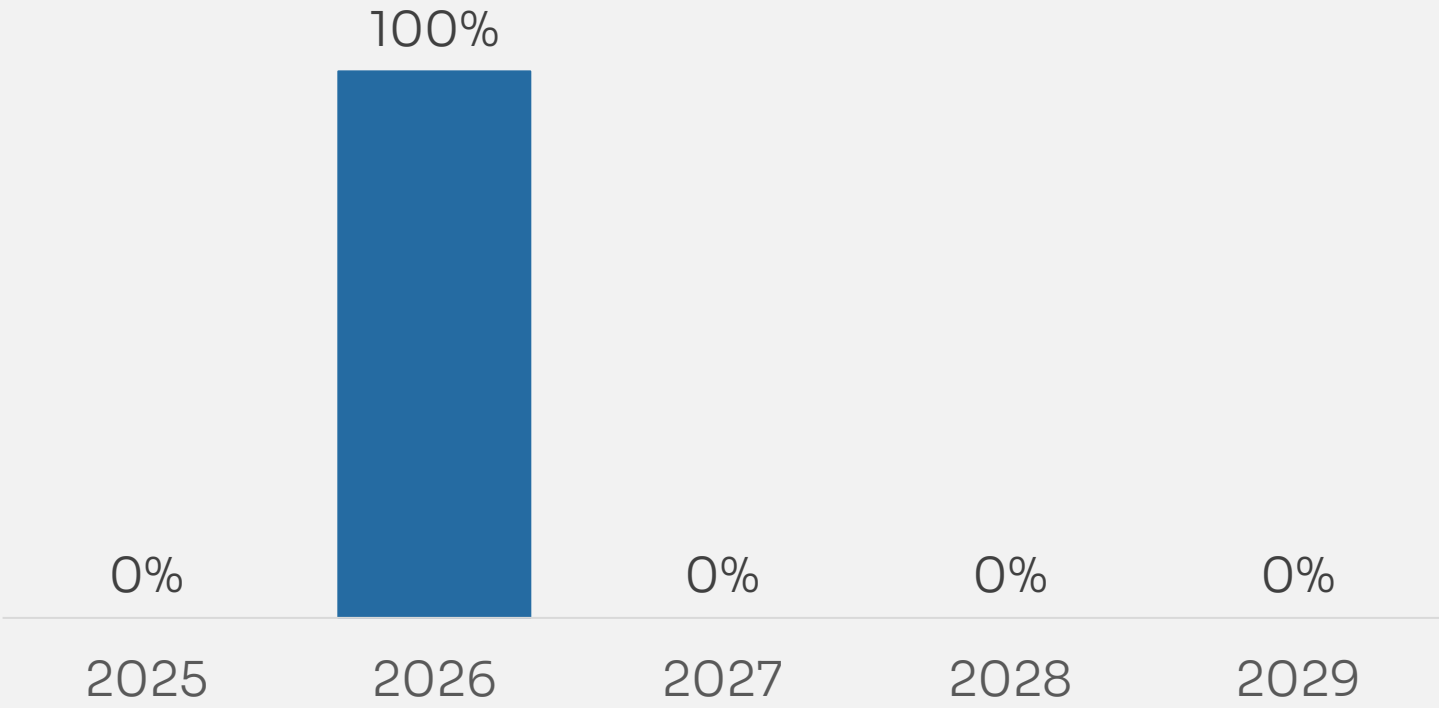
No mês de novembro, o EDFO11 manteve sua operação estável, sem alterações relevantes em sua ocupação. Ao longo do período, foram observadas consultas e demandas para alguns andares do ativo, ainda em fase inicial, não havendo, até o momento, negociações concretizadas.

Em relação à infraestrutura do edifício, foi aprovada a readequação das portas dos elevadores, intervenção que visa aprimorar a funcionalidade e a experiência dos usuários do imóvel. Adicionalmente, a gestão segue avaliando e demonstrando interesse em implementar melhorias no ativo, com foco em aumentar sua atratividade comercial e competitividade frente ao mercado, especialmente para potenciais futuros locatários.

O imóvel está localizado na Avenida Paulista, um dos principais eixos corporativos da cidade de São Paulo, reconhecido por sua alta visibilidade, ampla oferta de serviços, excelente infraestrutura urbana e acesso facilitado por transporte público. A gestão entende que a localização estratégica do ativo permanece como um diferencial relevante, sustentando o potencial de ocupação e geração de valor no médio e longo prazo.

	Nov./25 (R\$/cota)	Nov./25 (R\$ mil)	2º Sem. 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1,42	336	1.777	3.518
Receita Financeira	0,03	6	35	492
Outras Receitas	0	0	13	20
Receitas Total	1,45	342	1.823	4.030
Despesas Imobiliária	-0,23	-54	-329	-710
Despesas Financeiras	0,00	0	-0,1	0
Despesas Operacionais	-0,04	-9	-29	-75
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,25	-58	-290	-481
Despesas Total	-0,52	-122	-651	-1.266
Resultado	0,94	221	1.160	2.764
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	0,43	101	66	0
Resultado Gerado	0,95	221	1.160	2.770
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-0,89	-209	-1.127	-2.658
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,48	112	112	112

Vencimento dos Contratos de Locação



Setor de Atuação dos Inquilinos



Carteira – EDFO11

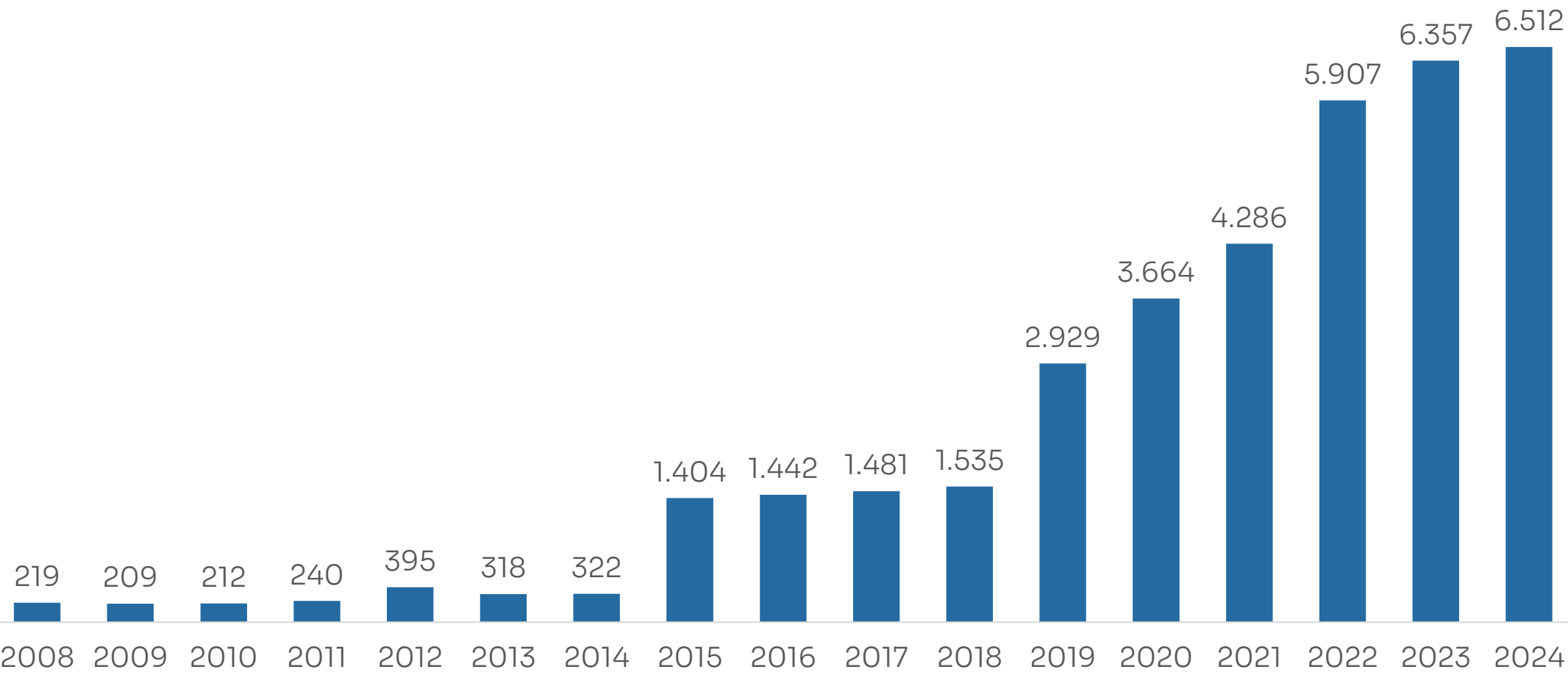
Valores (R\$ milhões)	
Imóveis	48,9
Caixa	0,0
Outros	0,7
Patrimônio Líquido	49,9



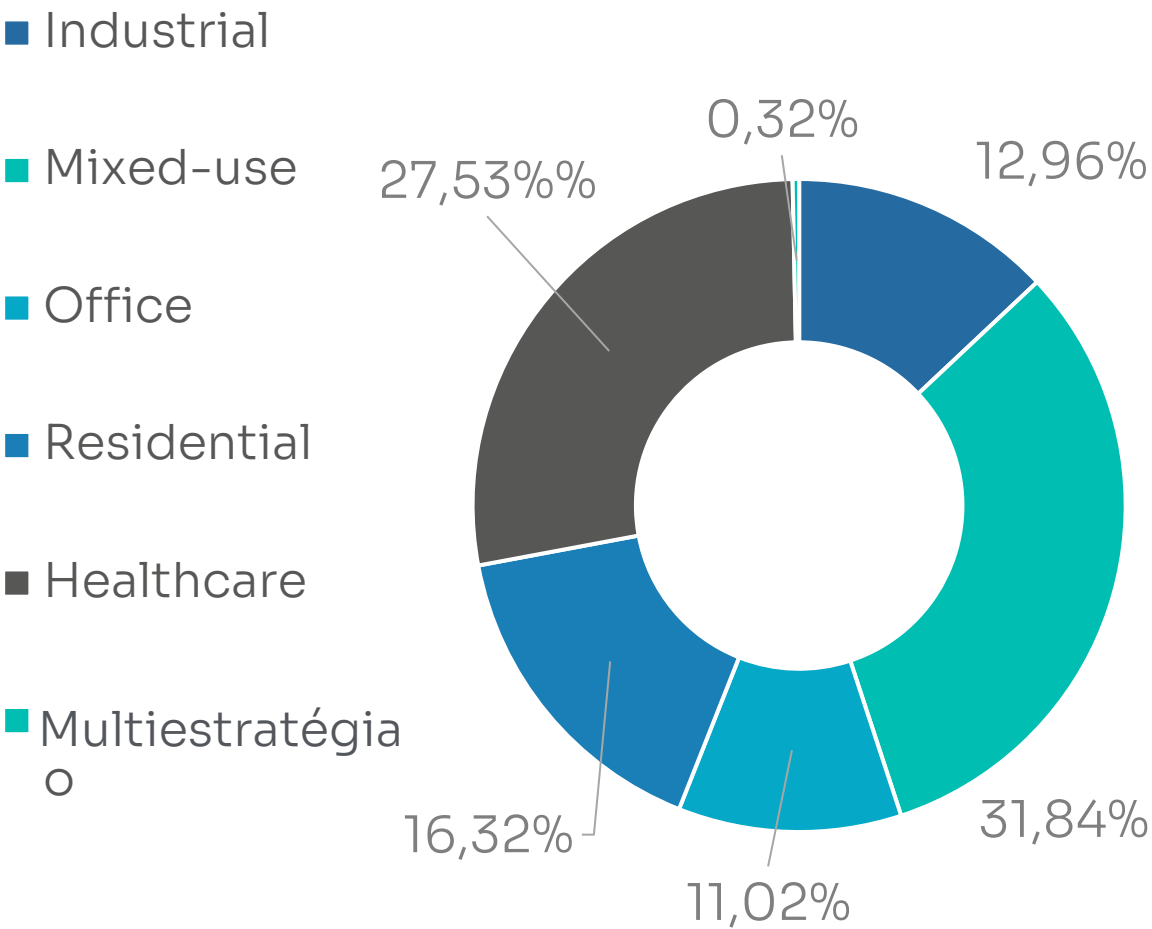
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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\$ 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)

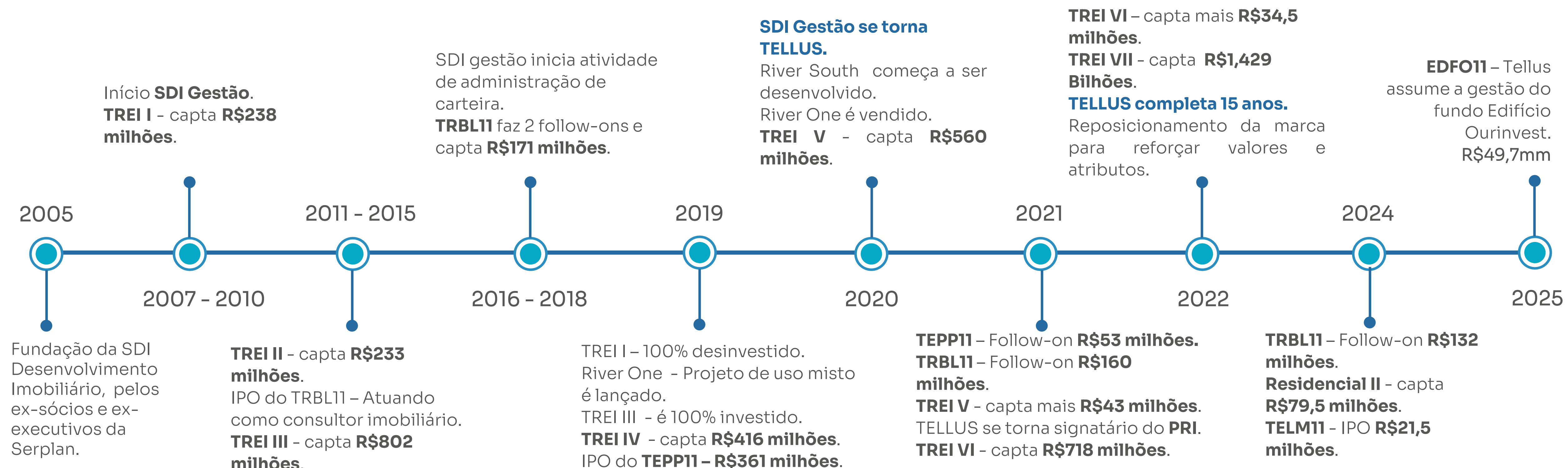
R\$ 626,90 MM	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 408,54 MM	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 20,92 MM	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,66 MM	EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



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

¹ 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 R\$238mm	TREI II R\$233mm	TREI III R\$802mm	TREI IV R\$416mm	TREI V R\$603mm	TREI VI R\$752,5mm	TREI VII R\$1.429mm	Residencial II 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

[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