

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURINVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Janeiro | 2026

Resultado do Mês	3
Palavra do Gestor	4
Demonstrações de Resultado	5
Portfólio	6
Gestora TELLUS	7
Informações Adicionais	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 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.

Janeiro/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\$134,97	R\$31.852.920	R\$ 210,83	R\$ 50.618.021	0,63	R\$ 7.449	458	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	0,66%	8,19%	28,27%	0%	0%	0,67

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Dez./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 Dez./25 a ser pago em Jan./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** iniciaram 2026 em viés positivo em janeiro, com a atenção concentrada na trajetória de juros nos EUA após os cortes realizados no fim de 2025. Na reunião de 28/01, o Federal Reserve optou por manter a taxa inalterada em 3,50%–3,75%, reforçando a condução “dependente de dados” em um ambiente de inflação ainda acima da meta, mas com sinais de estabilização no mercado de trabalho.

No **Brasil**, o IPCA avançou 0,33% em janeiro, levando a inflação acumulada em 12 meses para 4,44%, patamar ainda acima do centro da meta, mas já abaixo do teto do intervalo. Na primeira reunião do ano, em 28/01, o Copom manteve a Selic em 15,00% a.a. e indicou cautela na calibragem dos próximos passos, com o mercado passando a discutir o início do ciclo de cortes nas reuniões seguintes, caso a desinflação e as expectativas sigam convergindo.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa teve forte valorização de 12,56% em janeiro e fechou o mês em 181.363 pontos, sustentado por fluxo estrangeiro e reprecificação de ativos cíclicos. O IFIX avançou 2,27%, encerrando aos 3.860,99 pontos, em movimento mais gradual, mas ainda consistente com a melhora de percepção para o setor. No câmbio, o dólar comercial fechou janeiro em R\$ 5,248 e acumulou queda de 4,4% no mês, apesar da alta pontual no último pregão.

Momento do Fundo

Em dezembro, iniciou-se o planejamento para a contratação de empresa terceirizada responsável pela operação do estacionamento do Edifício Ourinvest. O processo está em fase inicial, com a gestora realizando cotações para viabilizar a melhoria, buscando aumentar a atratividade do imóvel sem comprometer o escopo de despesas já estabelecido.

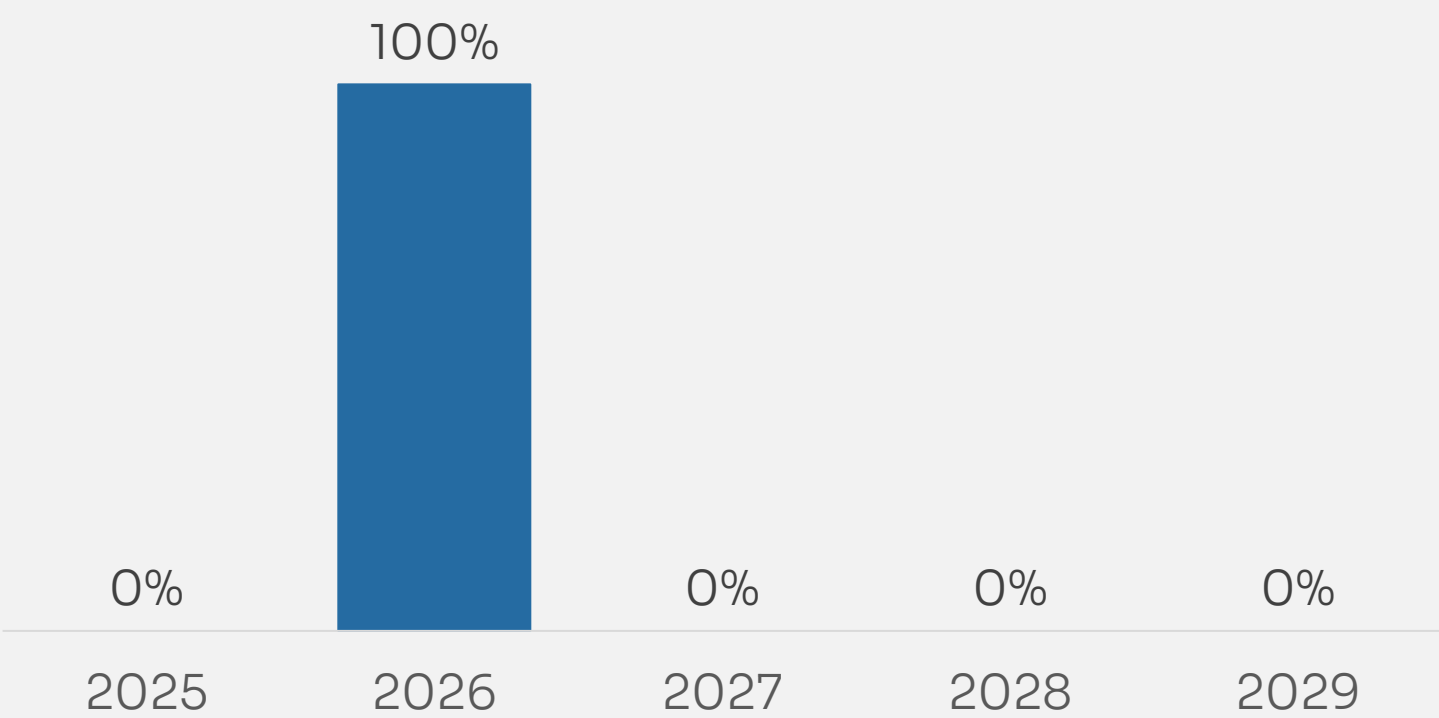
Em relação à Oferta, divulgada em 23 de dezembro de 2025 por meio de carta de convocação e consulta formal aos cotistas para deliberação sobre a 2ª emissão de cotas da Classe, no montante de até R\$ 5.000.000,00 (desconsiderada a Taxa de Distribuição Primária), informamos que o processo segue conforme os ritos previstos, tendo sido encerrado o período de Direito de Preferência.

O preço de emissão foi fixado em R\$ 101,37 por cota, representando deságio de 52,05% em relação ao valor patrimonial apurado na data-base de outubro de 2025. Os recursos captados serão destinados à realização de melhorias no imóvel. Apesar do deságio, a oferta é destinada exclusivamente aos atuais cotistas, com o objetivo de reforçar o alinhamento com a base existente e mitigar possíveis movimentos de arbitragem.

Entre as melhorias prioritárias identificadas pela Gestão estão a troca e manutenção de componentes dos elevadores, a reforma das catracas de acesso e a revitalização completa do lobby. Parte dos recursos também será destinada à adequação dos andares atualmente vagos no modelo plug and play, estratégia que tende a acelerar a ocupação dessas áreas e, consequentemente, do imóvel como um todo.

	Jan./26 (R\$/cota)	Jan./26 (R\$ mil)	1º Sem. 26 (R\$ mil)	2026 (R\$ mil)
Receita Locação	1,43	336	336	336
Receita Financeira	0,03	7	7	7
Outras Receitas	0	0	0	0
Receitas Total	1,45	343	343	343
Despesas Imobiliária	-0,25	-58	-58	-58
Despesas Financeiras	0,00	0	0	0
Despesas Operacionais	-0,02	-4	-4	-4
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,25	-58	-58	-58
Despesas Total	-0,51	-120	-120	-120
Resultado	0,94	223	223	223
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	0,48	112	66	0
Resultado Gerado	0,94	221	1.395	2.992
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-0,89	-209	-1.337	-2.658
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,53	124	124	124

Vencimento dos Contratos de Locação

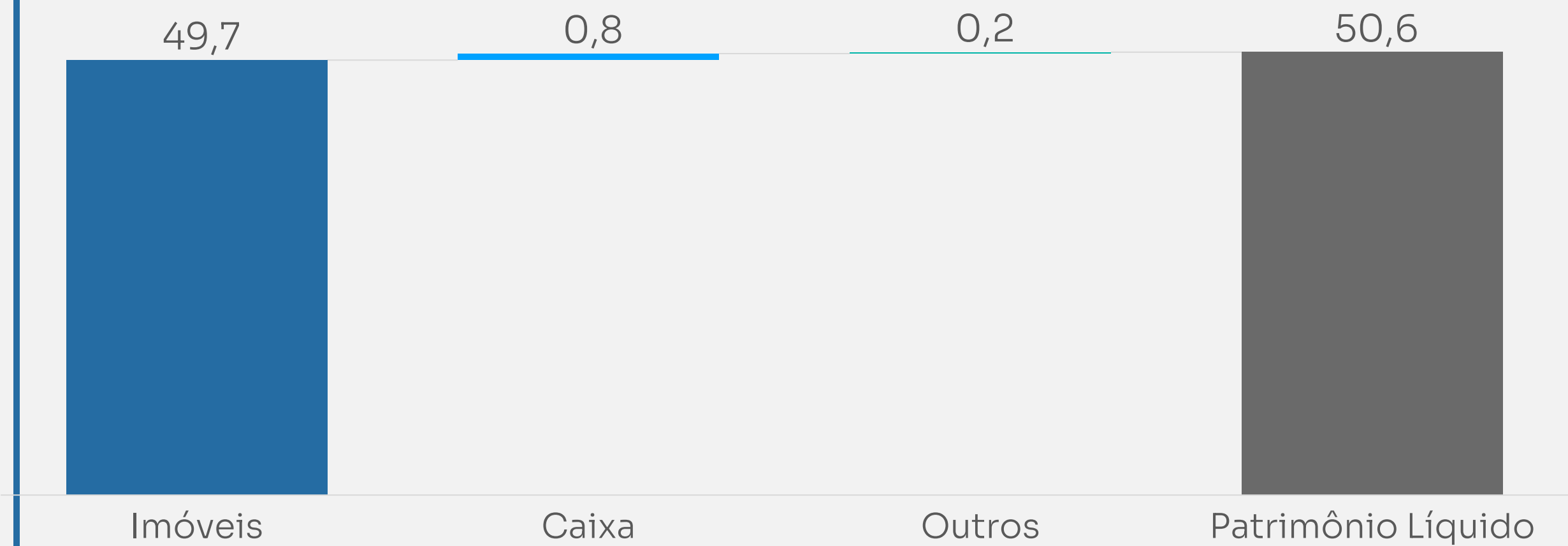


Setor de Atuação dos Inquilinos



Carteira – EDFO11

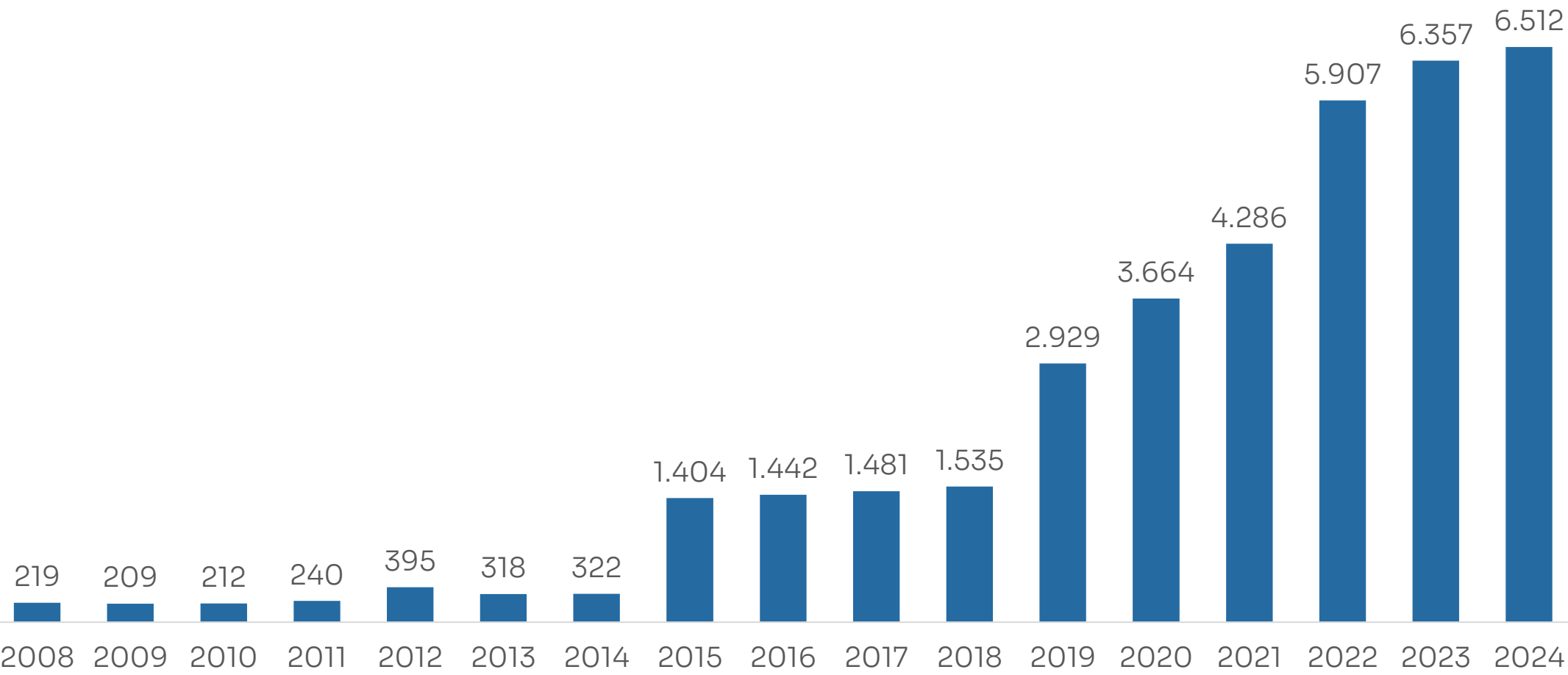
Valores (R\$ milhões)	
Imóveis	49,7
Caixa	0,8
Outros	0,0
Patrimônio Líquido	50,6



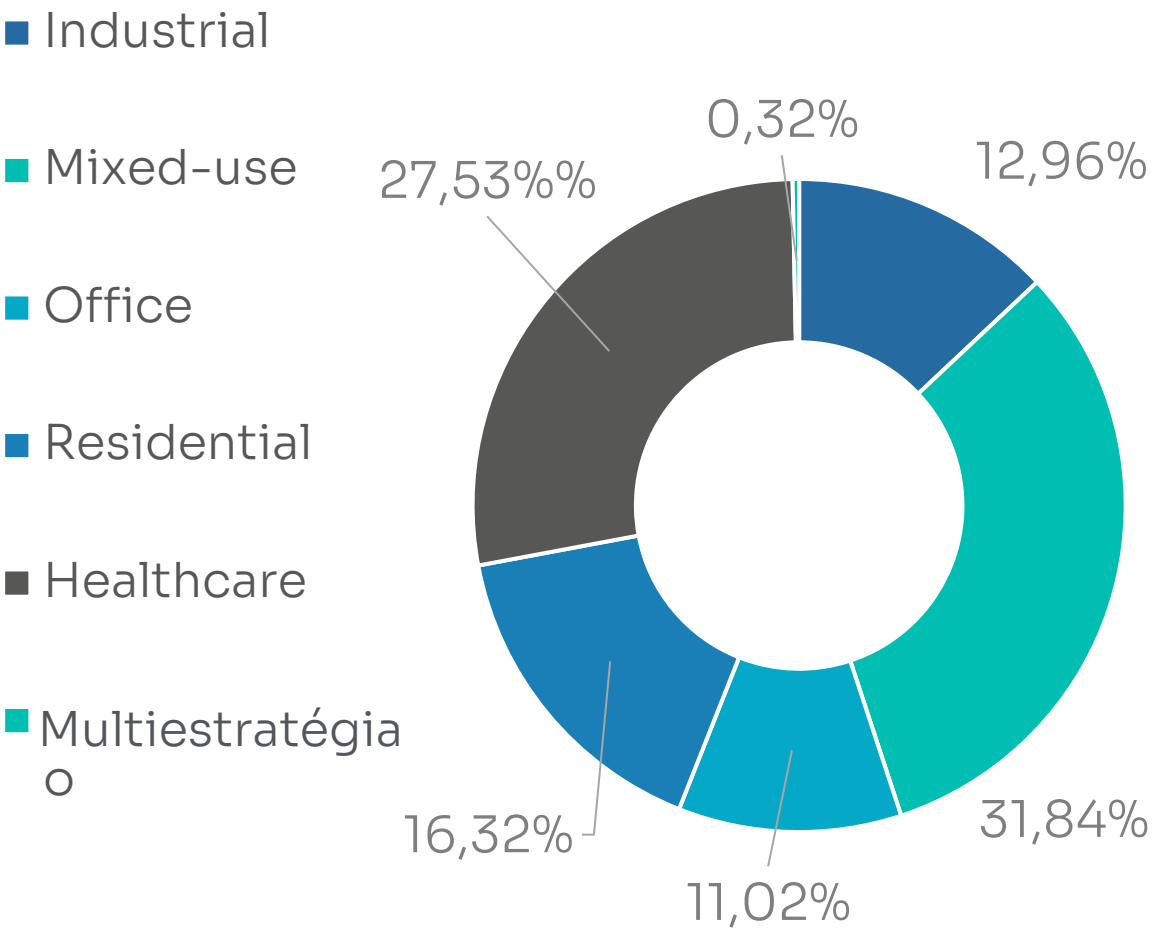
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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)

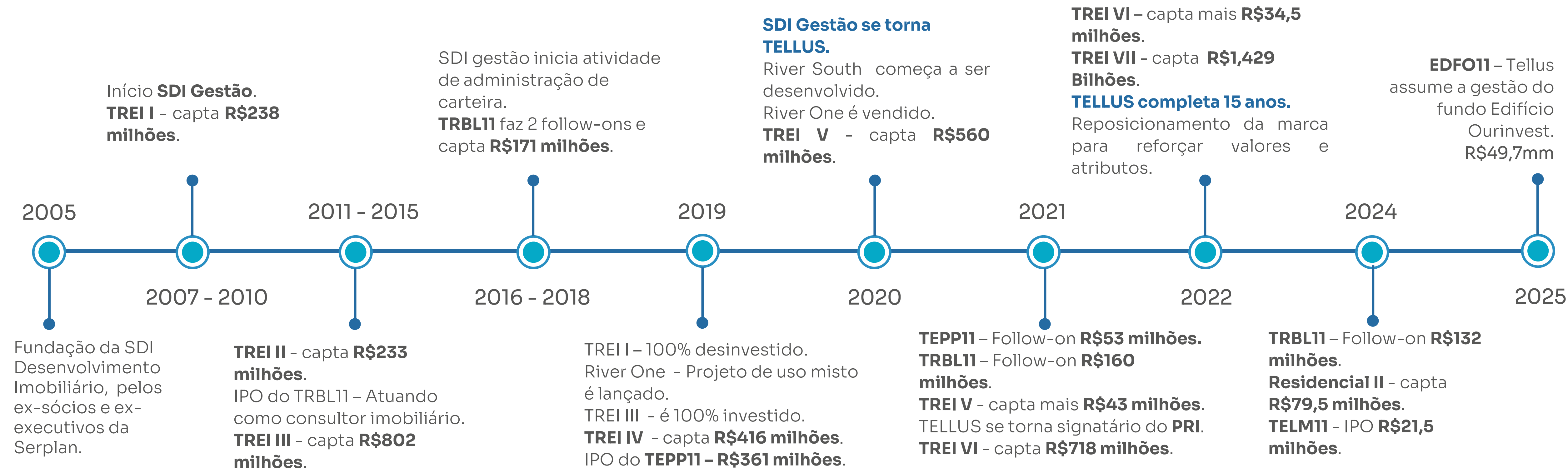
R\$ 626,90 MM	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 408,54 MM	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 20,92 MM	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,66 MM	EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



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

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
100% Desinvestido	Em desinvestimento	Em desenvolvimento	Em desenvolvimento	Em Investimento	Em Investimento	Em Investimento	Em Investimento
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

Fundos Listados

TRBL11	TEPP11	TELM11	EDFO11
Fundo de Renda	Fundo de Renda	Fundo de Renda	Fundo de Renda
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