

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURINVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Fevereiro | 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.

Fevereiro/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\$124,99	R\$37.309.515	R\$ 191,04	R\$ 57.025.096	0,65	R\$ 8.725	462	256.264
Área BOMA Total²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield⁴	DY Anualizado⁵	Vacância Física⁶	Vacância Financeira⁷	Aluguel em Atraso⁸	Wault⁹
4.276 m²	R\$ 0,86	0,69%	8,58%	28,27%	0%	0%	0,58

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Fev./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 Fev./26 a ser pago em Mar./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 viés positivo em fevereiro, com investidores alternando entre a melhora gradual do cenário inflacionário e a cautela com o ritmo de flexibilização monetária à frente. Após os cortes realizados no fim de 2025, o Federal Reserve seguiu em modo “dependente de dados”, enquanto as taxas longas oscilaram conforme novas leituras de inflação e atividade eram divulgadas, ainda assim, o ambiente favoreceu a rotação para ativos de risco e mercados emergentes em boa parte do mês.

No **Brasil**, a inflação surpreendeu para cima no mês, mas seguiu melhorando na janela longa: o IPCA avançou 0,70% em fevereiro, levando o acumulado em 12 meses para 3,81% (abaixo de janeiro), com pressões concentradas e alívio relevante na comparação anual. Sem reunião do Copom no mês, a Selic permaneceu em 15,00% a.a., enquanto o mercado passou a discutir com mais intensidade o início do ciclo de cortes na reunião seguinte, condicionado à continuidade do processo de desinflação e ao comportamento das expectativas.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa registrou alta de 4,09% em fevereiro e fechou o mês em 188.786,98 pontos. No câmbio, o dólar à vista encerrou fevereiro em R\$ 5,13, com queda de ~2,16% no mês. Por fim, o IFIX avançou 1,32% e encerrou fevereiro em 3.991,99 pontos, renovando máxima histórica, beneficiado pela melhora da percepção para juros e performance dos segmentos mais sensíveis à curva.

Momento do Fundo

No mês de fevereiro, ocorreu o exercício do direito de preferência da oferta, aberta em janeiro. A 2ª emissão da Oferta do Fundo totalizou R\$ 5.000.000,00, desconsiderada a Taxa de Distribuição Primária. Durante o período de exercício do direito de preferência, encerrado em 18 de fevereiro de 2026, foram integralizadas 20.264 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 2.026.400,00, conforme divulgado no [anexo](#). Em 19 de fevereiro de 2026, teve início o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, sendo ofertadas 29.736 cotas. Os valores finais obtidos serão informados detalhadamente no próximo relatório, uma vez que, até o final de fevereiro, a Oferta não havia sido encerrada.

Os recursos captados serão destinados:

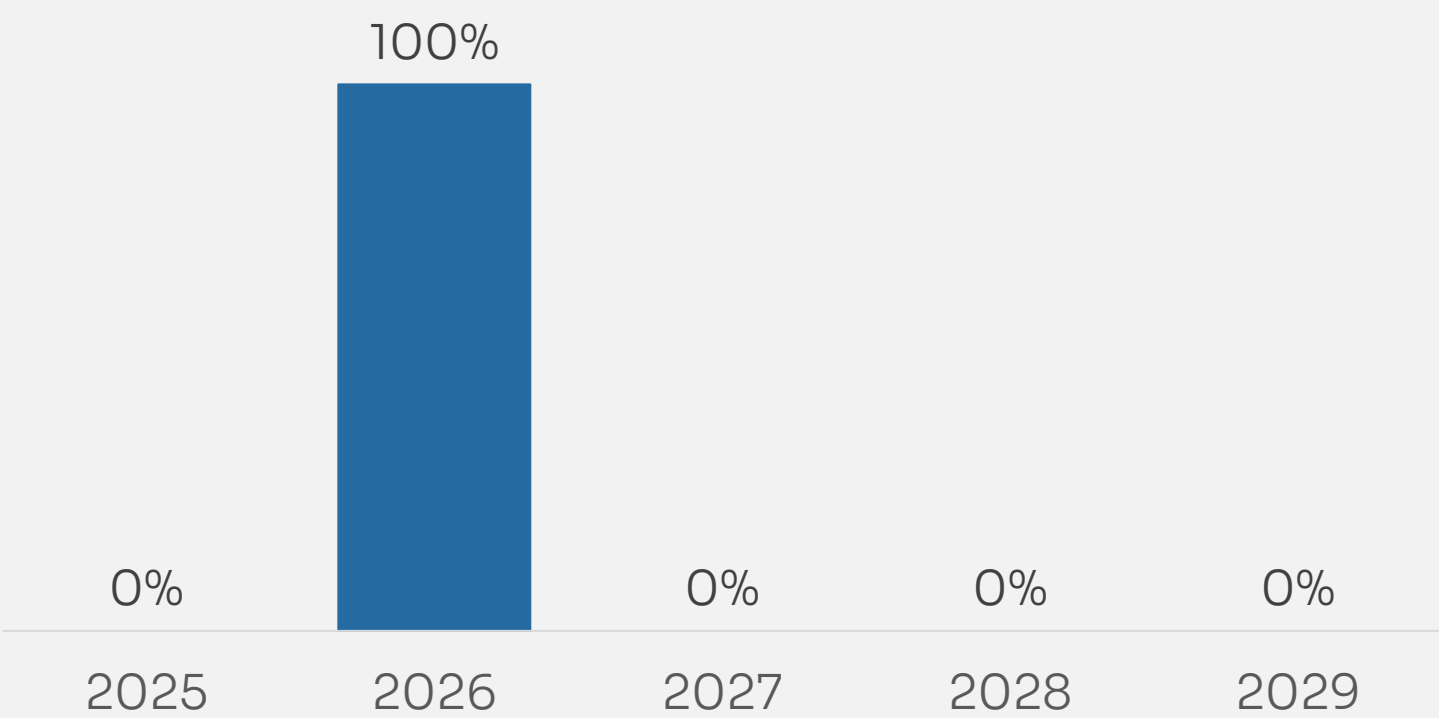
- (i) à realização de melhorias no ativo detido pelo Fundo (a totalidade do Edifício Ourinvest), tais como possíveis obras de modernização, acessibilidade e outras benfeitorias que possam agregar potencial valor ao ativo;
- (ii) a possíveis obras nas áreas privativas do ativo (lajes corporativas) para locação na modalidade *turn-key*; e
- (iii) outras necessidades identificadas pela Gestão do Fundo, de acordo com o seu Regulamento;

O Edifício Ourinvest conta com subsolos ainda não explorados, e estudos estão em andamento para avaliação de possíveis adequações e otimizações no estacionamento, com o objetivo de ampliar a oferta de vagas e agregar valor ao ativo. A Gestão estuda a melhor forma de realizar o retrofit da recepção. Inicia-se também a possibilidade de implantação de um andar em formato *plug-and-play*, solução que permite a ocupação imediata por novos locatários, com infraestrutura previamente instalada e ambientes flexíveis, com consequente redução do tempo e do custo para as potenciais empresas. Detalhamentos sobre o escopo, o cronograma e os investimentos previstos para cada intervenção serão apresentados nos próximos relatórios.

	Fev./26 (R\$/cota) ¹	Fev./26 (R\$ mil)	1º Sem. 26 (R\$ mil)	2026 (R\$ mil)
Receita Locação	1,32	338	674	674
Receita Financeira	0,04	11	18	18
Outras Receitas	0	0	0	0
Receitas Total	1,36	349	343	343
Despesas Imobiliária	-0,21	-54	-112	-112
Despesas Financeiras	0,00	0	0	0
Despesas Operacionais	-0,05	-13	-17	-17
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,23	-58	-116	-116
Despesas Total	-0,49	-124	-245	-245
Resultado	0,88	225	448	448
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	0,53	112	66	0
Resultado Gerado	0,90	221	1.395	2.992
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-0,86	-209	-1.337	-2.658
Resultado Acumulado Não Distribuído – Final	0,53	124	124	124

¹ 256.264 Cotas, considera as 20.264 cotas exercidas no Direito de preferência.

Vencimento dos Contratos de Locação

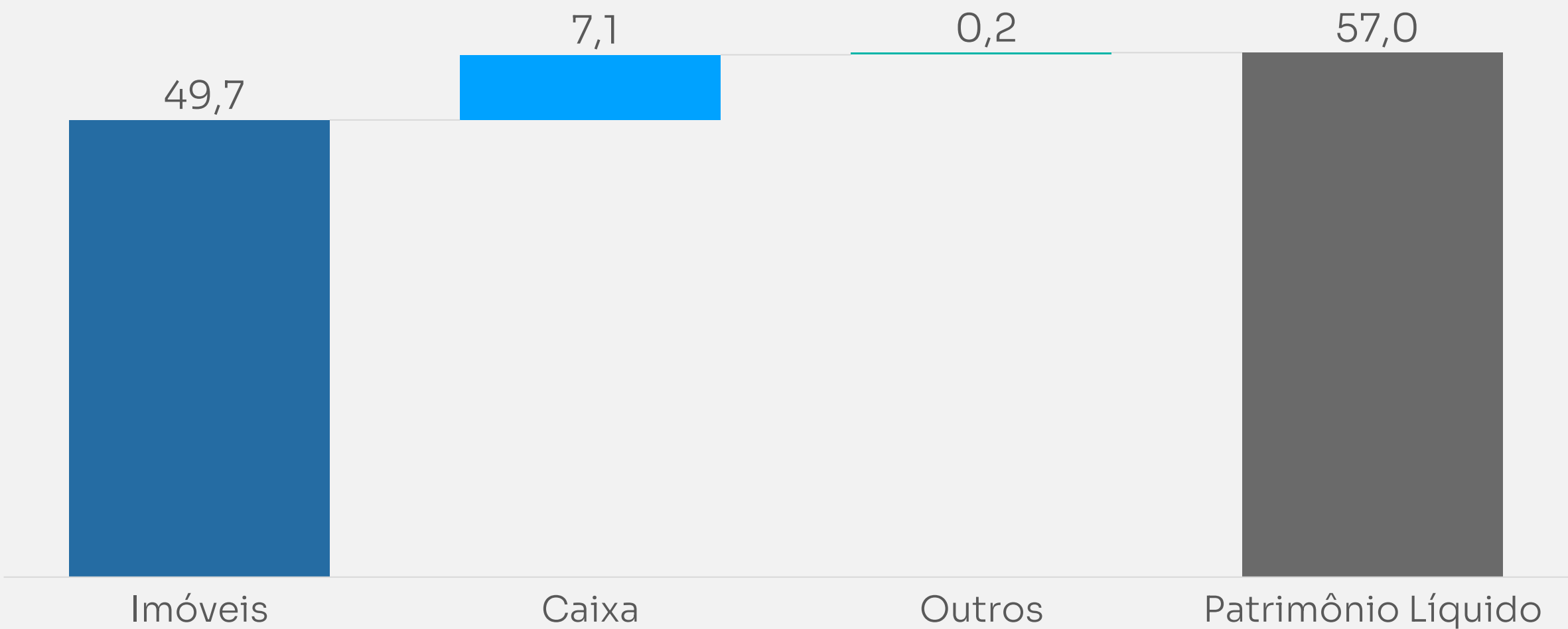


Setor de Atuação dos Inquilinos



Carteira – EDFO11

Valores (R\$ milhões)	
Imóveis	49,7
Caixa	7,1
Outros	0,2
Patrimônio Líquido	57,0



Ativos sob gestão

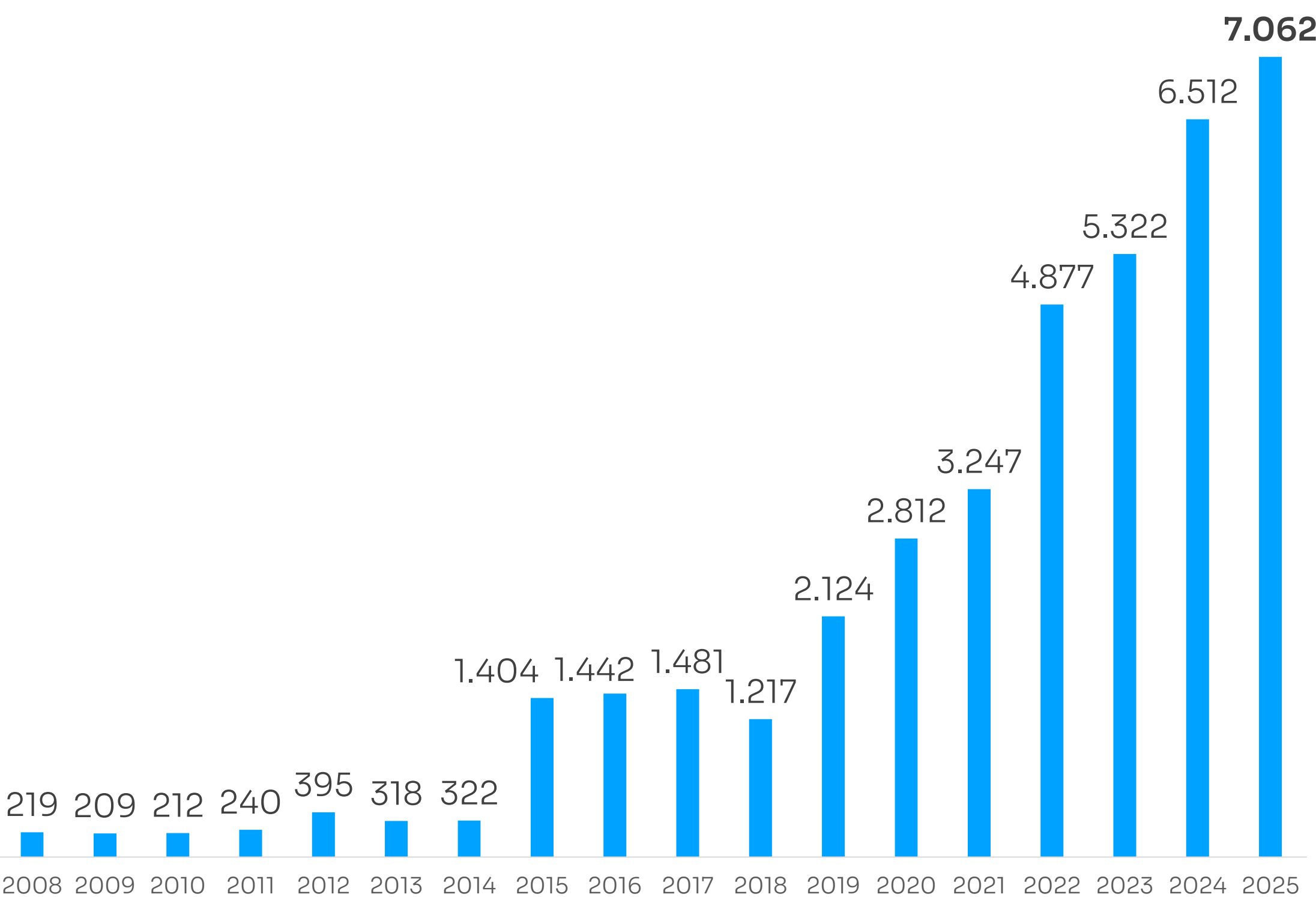


Recursos sob Gestão

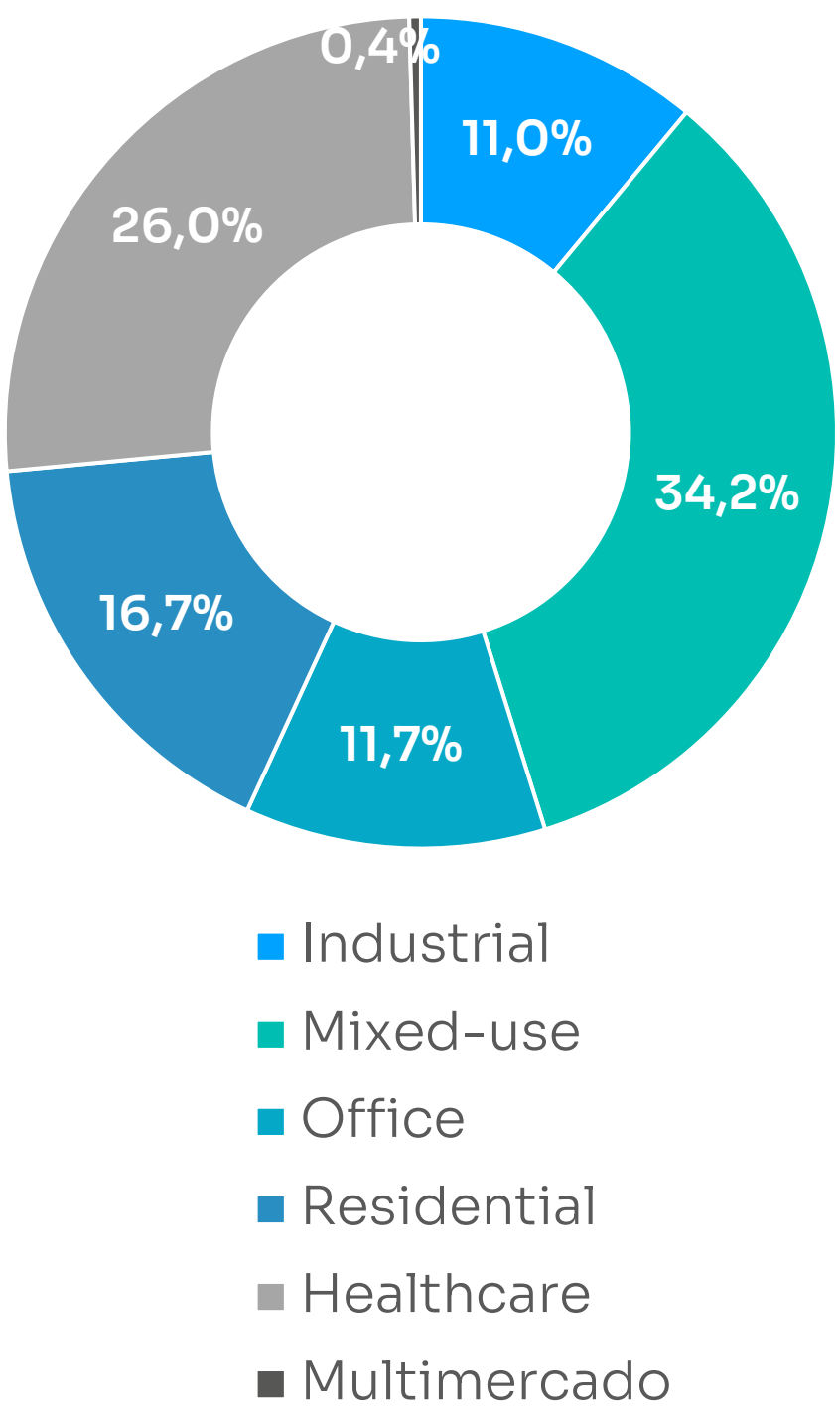
Investimentos por tipo²

Distribuição por tipo de fundo

AUM Total¹ – Por ano (R\$ MM)



¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base Dezembro/2025



² A abertura por alocação considera os ativos uso misto: escritório, residencial e lojas.

Fundos de *Private Equity* (TREI II a TREI VII)³

Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais e de uso misto com foco preferencial no mercado de São Paulo. E desenvolvimento de Galpões Logísticos em São Paulos e outras localidades .

R\$ 6,076 bilhões

Fundos Listados (FIIs)³

TRBL11⁴ – Tellus Rio Bravo Logística FII
Ativos Logísticos e Industriais em SP, RJ e MG

R\$ 430,49 milhões

TEPP11 – Tellus Properties FII
Ativos Corporativos em São Paulo.

R\$ 474,01 milhões

TELM11 – Tellus Multiestratégia FII

R\$ 31,52 milhões

EDFO11 – FII Edifício Ourinvest

R\$ 49,76 milhões

³ Data base Dez/2025, de acordo com os laudos de avaliação dos imóveis.
⁴ Com base na participação no Fundo

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