

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURINVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Março | 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.

Março/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\$134,01	R\$40.001.985	R\$ 191,09	R\$ 57.041.266,46	0,70	R\$ 9.355	461	298.500
Área BOMA Total²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield⁴	DY Anualizado⁵	Vacância Física⁶	Vacância Financeira⁷	Aluguel em Atraso⁸	Wault⁹
4.276 m²	R\$ 0,72	0,54%	6,66%	28,27%	0%	0%	0,50

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Mar./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 Mar./26 a ser pago em Abr./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 elevada volatilidade em março, com o noticiário geopolítico no Oriente Médio pressionando o preço do petróleo e reabrindo o debate sobre riscos inflacionários. Nesse contexto, o Federal Reserve manteve os juros inalterados em 3,50%–3,75% na reunião de 18/03 e reforçou uma condução “dependente de dados”, reconhecendo que o cenário externo adiciona incerteza à trajetória de inflação e atividade.

No **Brasil**, a inflação acelerou no mês: o IPCA avançou 0,88% em março, levando o acumulado em 12 meses para 4,14% (acima dos 3,81% observados até fevereiro). No campo monetário, o Copom iniciou o ciclo de flexibilização e reduziu a Selic em 0,25 p.p., para 14,75% a.a., destacando cautela na calibragem dos próximos passos diante do aumento de incertezas e dos efeitos do cenário externo sobre preços.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa recuou 0,70% em março e encerrou o mês aos 187.461,84 pontos. No câmbio, o dólar fechou a R\$ 5,18, com alta mensal de 0,87%, em meio ao aumento do risco global. Por fim, o IFIX registrou queda de 1,06% no mês e fechou março em 3.871 pontos.

Momento do Fundo

No mês de março, ocorreu o encerramento da 2ª Oferta do Fundo com a integralização total de 62.500 cotas a um valor unitário de R\$ 101,37, perfazendo o montante final de R\$ 6.335.625,00, conforme divulgado no [Anúncio de Encerramento](#). No período de Direito de Preferência, encerrado em 18 de fevereiro, obtiveram-se 20.264 cotas; e, no período de Sobras e Montante Adicional, finalizado em 27 de fevereiro, 42.236 cotas.

Conforme informado anteriormente, os recursos captados serão designados para benfeitorias no Edifício Ourinvest:

- I. Modernização das áreas comuns, como retrofit do lobby;
- II. Implementação de turn-key, a fim de viabilizar locações de ocupantes que buscam conjuntos no formato plug-and-play;
- III. Manutenção e revitalização dos componentes dos elevadores; e
- IV. Outras necessidades identificadas pela Gestão do Fundo, de acordo com o regulamento.

Além dos pontos destacados acima, a Gestão esteve empenhada no estudo de adequações e otimizações dos subsolos inexplorados, em busca de soluções para a ociosidade no estacionamento, aumento de vagas disponíveis e contratação de empresa terceirizada responsável pela operação no edifício. Os esforços de locação continuam, com visitas regulares e possíveis oportunidades de novos inquilinos.

Por fim, a Gestão informa que o envio dos informes de rendimentos, para fins de declaração de Imposto de Renda, é de responsabilidade do Administrador do Fundo. Os documentos estão disponíveis para consulta nos portais do administrador.

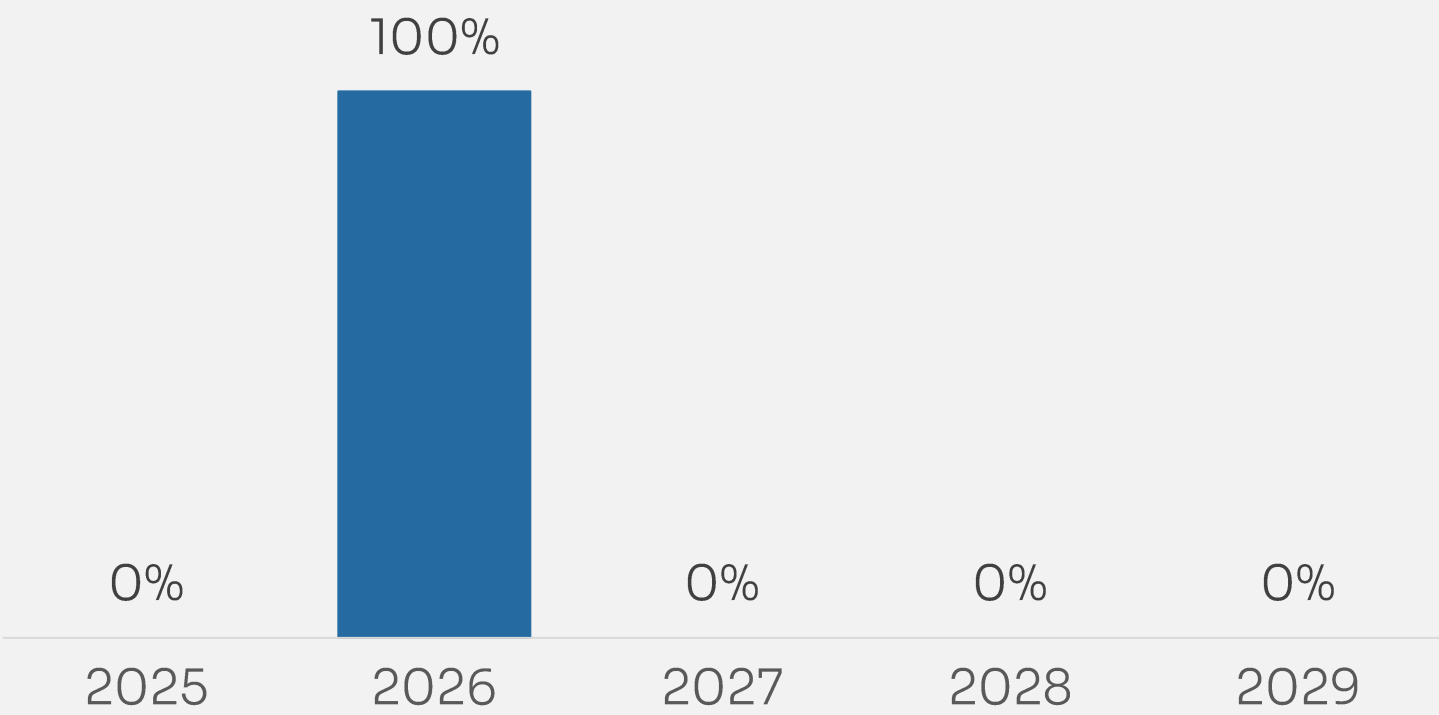
Demonstrações de Resultado

Resultado do Fundo



	Mar./26 (R\$/cota)	Mar./26 (R\$ mil)	1º Sem. 26 (R\$ mil)	2026 (R\$ mil)
Receita Locação	1,13	337	1.011	1.011
Receita Financeira	0,22	64	82	82
Outras Receitas	0	0	0	0
Receitas Total	1,34	401	1.093	1.093
Despesas Imobiliária	-0,36	-108	-220	-220
Despesas Financeiras	0,00	0	0	0
Despesas Operacionais	-0,02	-6	-22	-22
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,19	-58	-174	-174
Despesas Total	-0,57	-171	-415	-415
Resultado	0,77	230	678	678
Resultado Acumulado Não Distribuído - Inicial	0,49	146	124	124
Resultado Gerado	0,77	230	684	684
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-0,72	-215	-648	-648
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,54	161	124	124

Vencimento dos Contratos de Locação

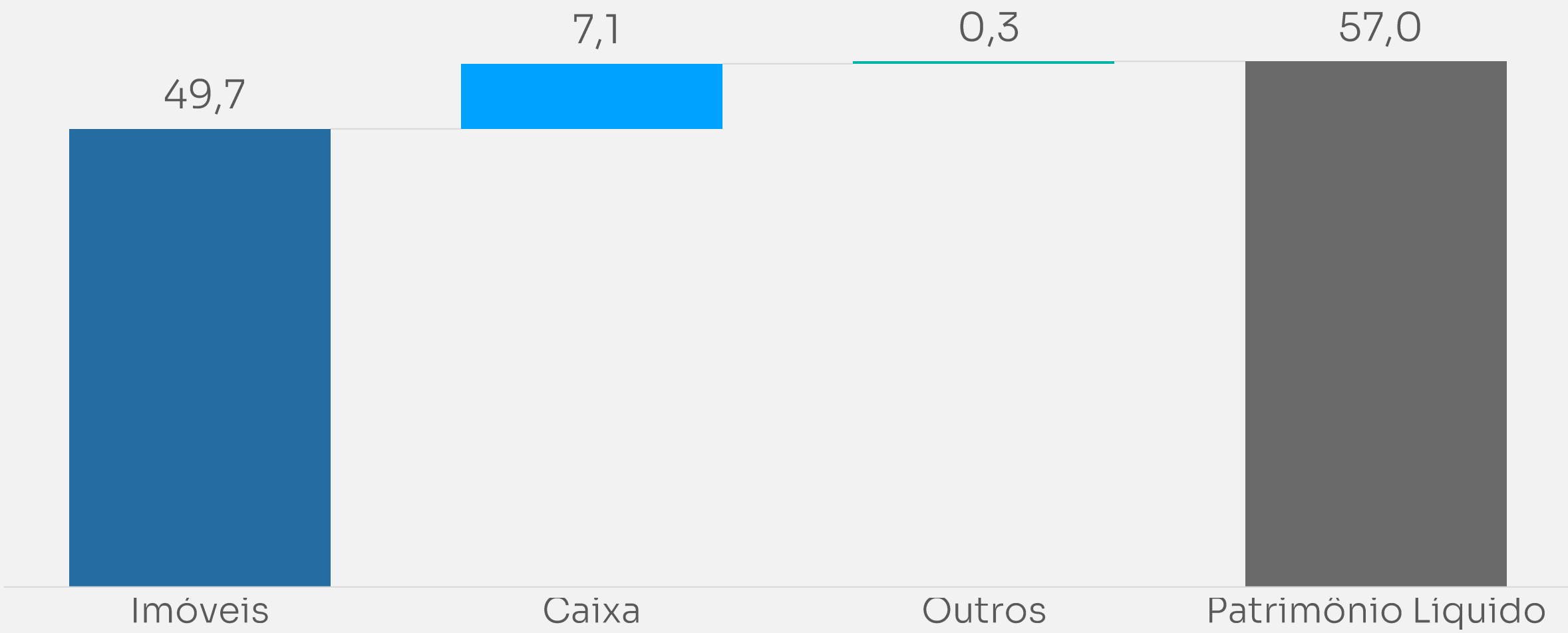


Setor de Atuação dos Inquilinos



Carteira – EDFO11

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



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:



Tellus – Ativos sob Gestão

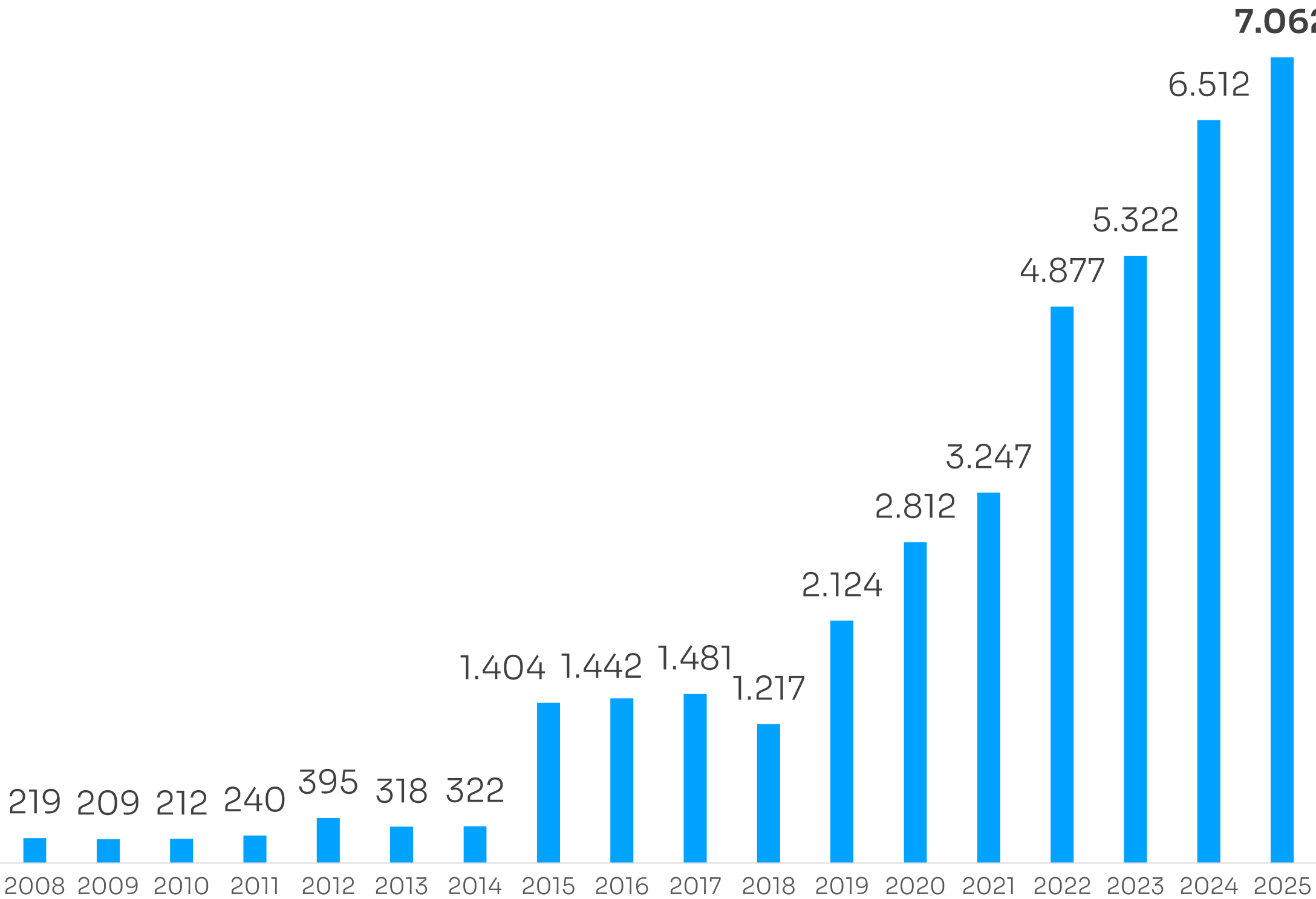


Recursos sob Gestão

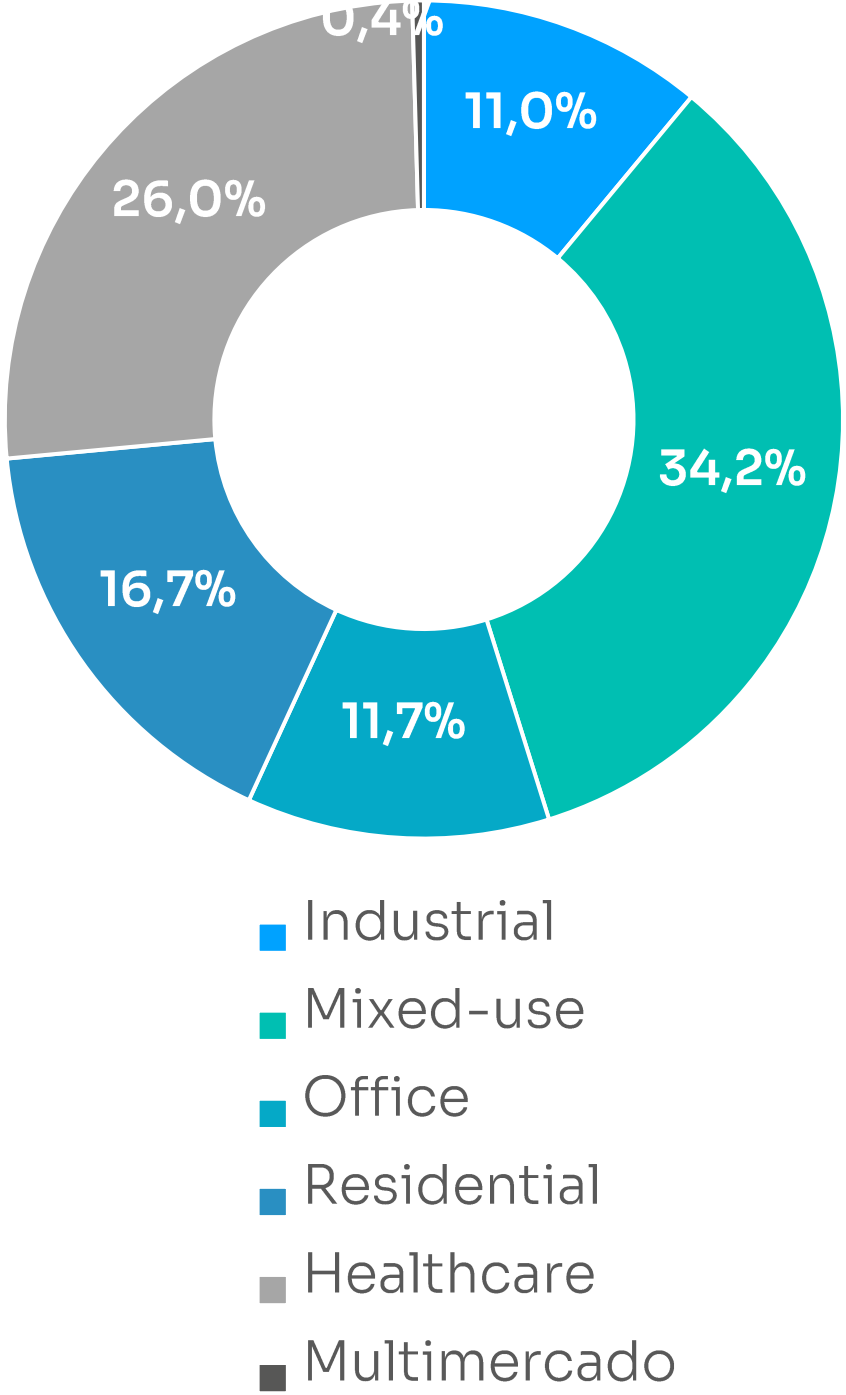
Investimentos por tipo²

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



Obrigado!

(11) 4280-4314 | ri@tellus.com.br

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

TELLUS.COM.BR