

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURIVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Abril | 2025

Resultado do Mês	3
Palavra do Gestor	4
Demonstrações de Resultado	5
Contratos e Carteira	6
A 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.

Abril/2025

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m²	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$117,10	R\$27.635.600	R\$ 211,54	R\$49.924.583	0,55	R\$6.463	488	236.000
Área BOMA Total¹	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield ²	DY Anualizado	Vacância Física	Vacância Financeira	Aluguel em atraso	Wault
4.276 m²	R\$1,12	0,96%	12,10%	28,27%	R\$1,12	0,96%	0,52

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

(2) *Wault* (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

(3) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.

(4) *Dividend yield* mensal anualizado.

(5) Vacância financeira: considera apenas carência e desconto dos contratos vigentes em relação à receita potencial.

(6) Vacância física existente na data de fechamento deste relatório.

Leitura de Mercado

Durante o mês de abril, os mercados globais foram marcados por elevada volatilidade, refletida, entre outros indicadores, na forte oscilação do dólar frente ao real. Essa instabilidade foi impulsionada, em grande medida, pelas incertezas relacionadas à política comercial dos Estados Unidos. Em 2 de abril, o presidente Donald Trump anunciou a implementação da *Reciprocal Tariffs*, o que gerou preocupações generalizadas sobre uma possível desaceleração da atividade econômica global.

Apesar de sinalizar alguma disposição para flexibilizar parte das medidas com o objetivo de avançar nas negociações com diversos parceiros comerciais, o governo norte-americano manteve tarifas elevadas sobre produtos chineses. A China respondeu com medidas retaliatórias, intensificando as tensões comerciais e alimentando receios de uma recessão global.

No cenário doméstico, o governo do presidente Lula apresentou o texto-base da reforma do Imposto de Renda, que deverá ser debatido na Câmara dos Deputados nos próximos meses. O mercado segue atento aos desdobramentos dessa proposta e seus possíveis impactos fiscais e distributivos.

À espera da próxima reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), o mercado antecipa uma desaceleração no ritmo de elevação da taxa Selic. Parte dos agentes econômicos já projeta o fim do ciclo de aperto monetário. Segundo o Boletim Focus, a expectativa para a taxa Selic ao final de 2025 é de 14,75% ao ano, enquanto a projeção de inflação para o encerramento de 2025 foi revista para 5,55% ao ano.

Em termos de desempenho dos ativos domésticos, o dólar encerrou o mês com queda de 0,54%, cotado a R\$ 5,67. O Ibovespa avançou 3,69%, fechando abril aos 135.066 pontos. No mesmo sentido, o IFIX — principal índice do mercado de fundos imobiliários — registrou valorização de 3,01% no período.

Momento do Fundo

Conforme previsto no plano de ação, a Gestão iniciou em abril o processo de otimização da gestão predial. No mês, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária (AGE) com pauta voltada à aprovação das contas, revisão do orçamento anual e substituição da atual administradora predial e sindicância. Essas mudanças fazem parte do escopo inicial da nova gestão, com o objetivo de reduzir os custos condominiais — hoje significativamente acima da média de mercado — e, assim, aumentar a competitividade do imóvel.

Com as medidas implementadas, espera-se uma redução de até 20% na cota condominial ao longo dos próximos seis meses. Além disso, estão sendo revisitadas oportunidades de geração de receita por meio das áreas comuns e analisadas possíveis implementações de amenidades.

Paralelamente, a Gestão deu início aos estudos para um possível projeto de retrofit do edifício, com foco em modernização e valorização do ativo.

No âmbito comercial, foram iniciadas conversas com brokers e potenciais ocupantes visando a locação das áreas vagas do prédio, em linha com a estratégia de redução da vacância e recomposição de receita.

Demonstrações de Resultado



Resultado do Fundo

Resultado do Fundo	abr/25 (R\$/cota)	abr/25 (R\$ mil)	1º Sem. 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1,52	359	1.435	1.435
Receita Financeira	0,02	6	21	21
Outras Receitas	0,00	0	0	0
Receitas Total	1,54	364	1.456	1.456
Despesas Imobiliária	-0,05	-11	-296	-296
Despesas Financeiras	0,00	0	0	0
Despesas Operacionais	-0,02	-5	-20	-20
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,18	-41	-98	-98
Despesas Total	-0,24	-57	-415	-415
Resultado	1,30	308	1.041	1.041
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	0,46	109	84	84
Resultado Gerado	1,30	308	1.041	1.041
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1,12	-264	-973	-973
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,65	152	152	152

O resultado do mês de abril foi em linha com o habitual. Conforme [Fato Relevante](#) divulgado, o inquilino do 13º andar rescindiu antecipadamente o contrato, haverá uma multa considerando os meses restantes do contrato. Com essa antecipação estima-se uma queda na receita de aproximadamente R\$0,17/cota.

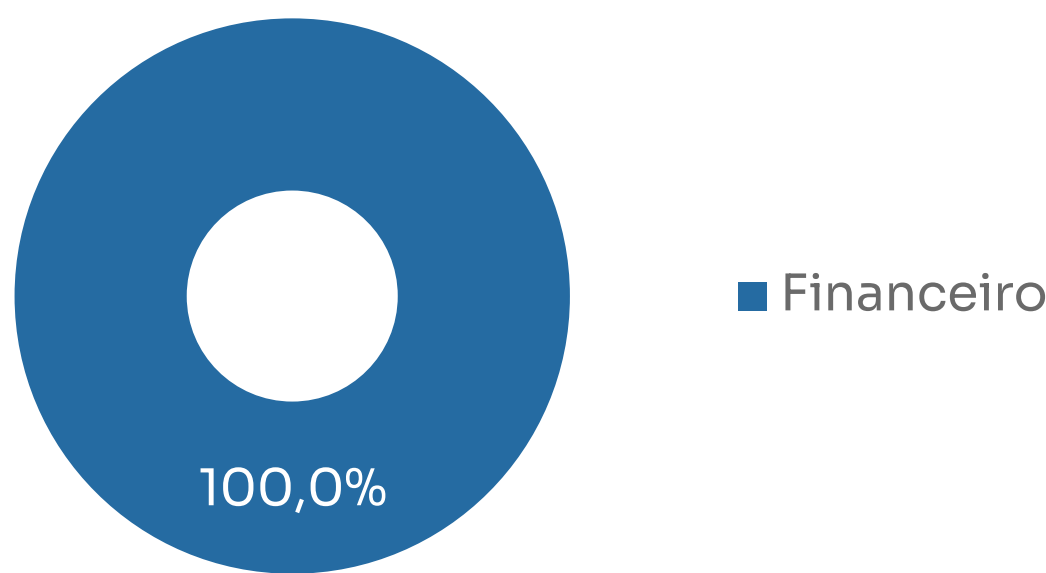
Portfolio – Indicadores Operacionais



Vencimento dos contratos de locação



Setor de atuação dos inquilinos



Carteira

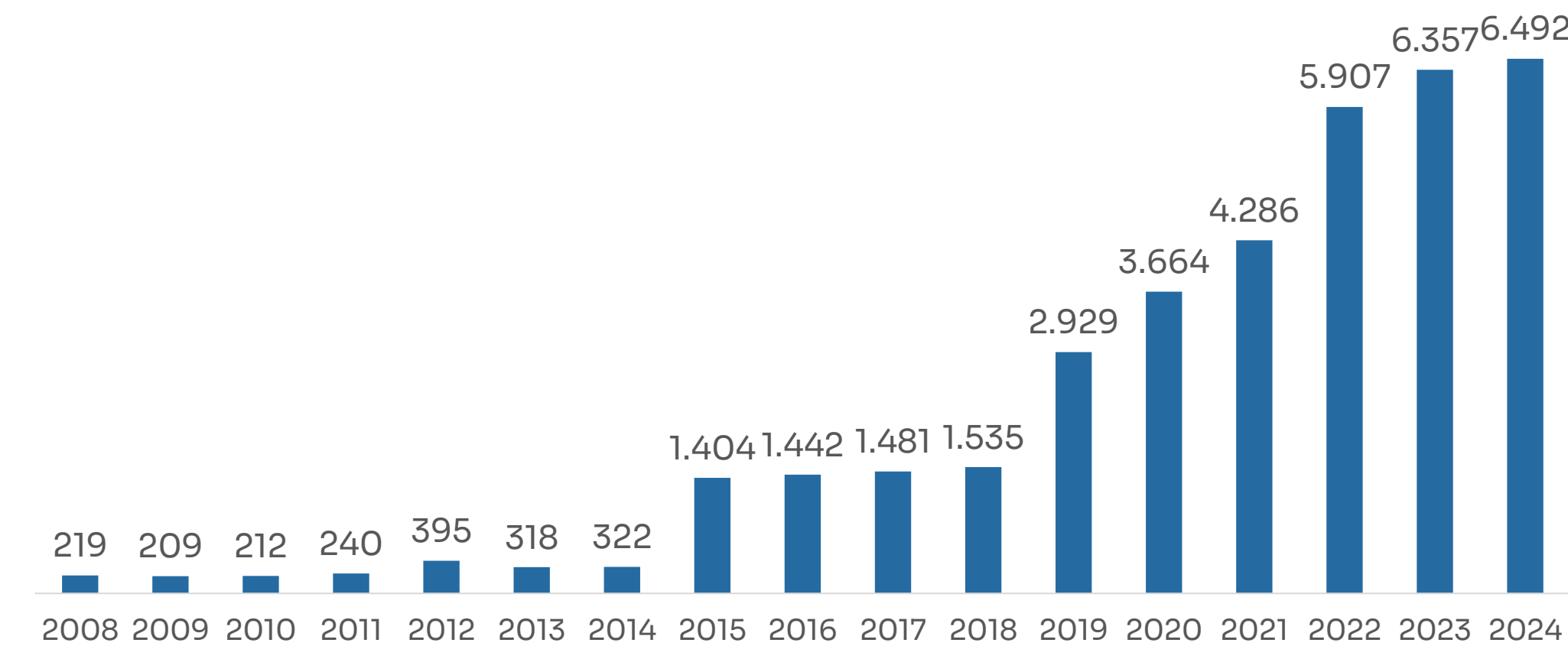
Valores em R\$ milhões	
Imóveis	48,9
Caixa	0,7
Outros	0,3
Patrimônio Líquido	49,9



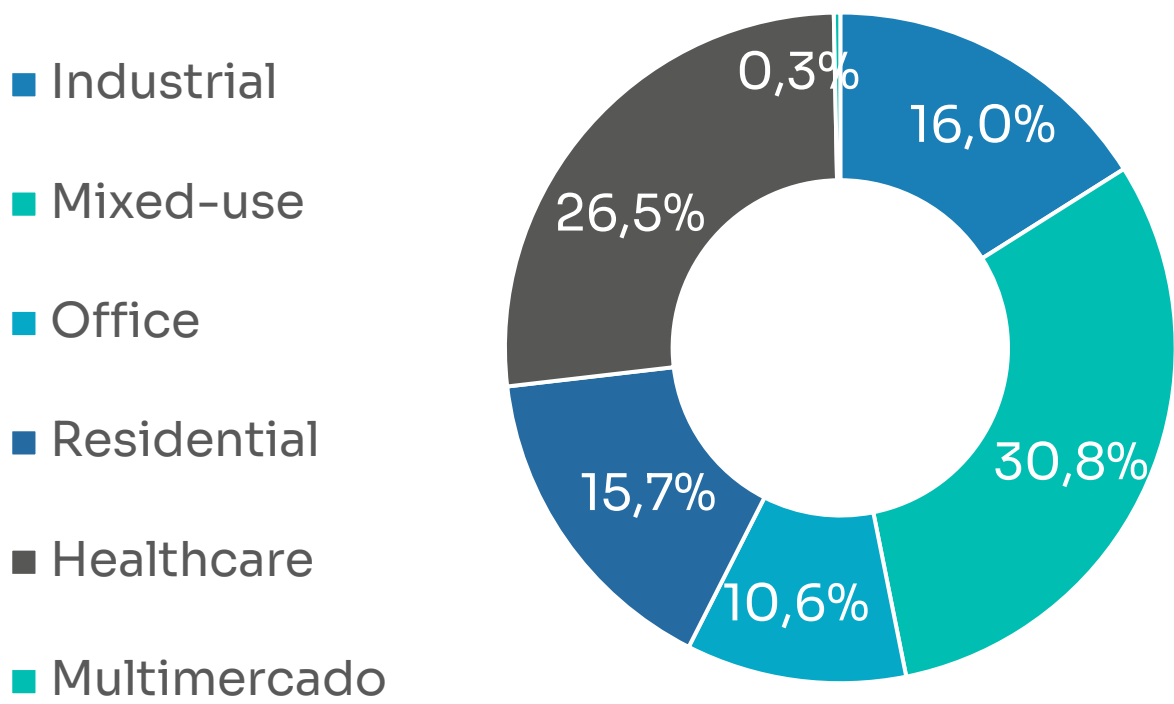
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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\$ 5,575 bilhões	Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo.
-------------------	--

Fundos Listados (FIIs)

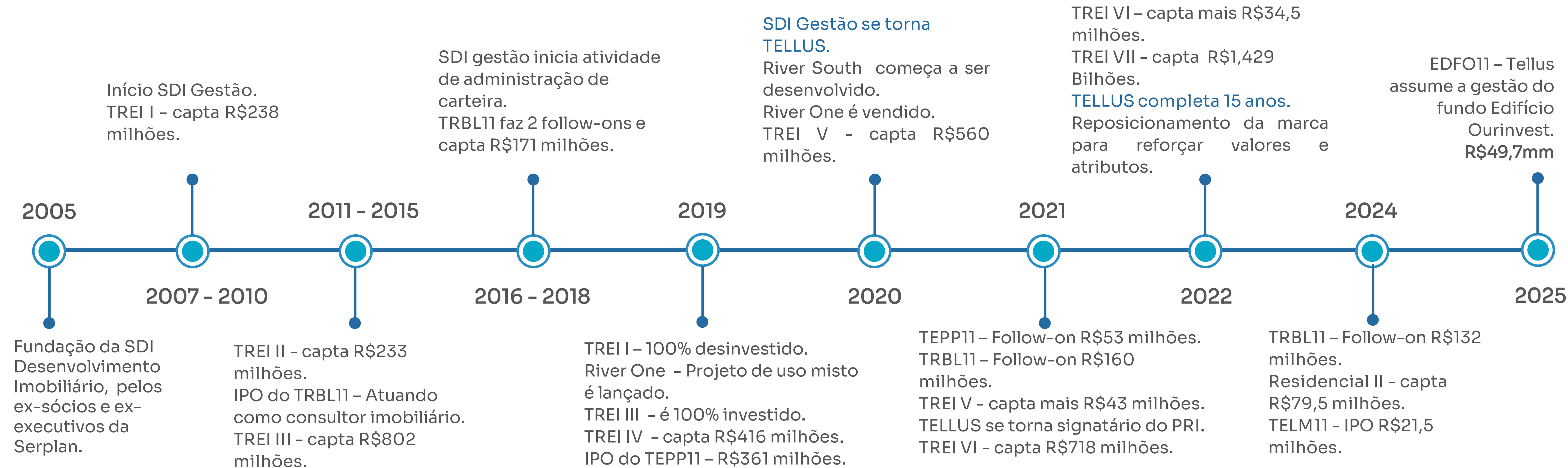
R\$ 626,90 m	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 408,54 m	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 21,47 m	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,66 m	EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



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