

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURIVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Junho | 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.

Junho/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\$116,00	R\$27.376.000	R\$ 211,73	R\$49.968.280	0,55	R\$6.403	480	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\$1,29	1,11%	14,19%	28,27%	R\$1,12	0%	0,43

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

Mercados Globais: Os mercados globais mantiveram volatilidade elevada em junho, influenciados pela incerteza na trajetória dos juros nos Estados Unidos e pela persistência das tensões comerciais internacionais. Dados de inflação mais moderados nos EUA e sinais políticos elevaram as expectativas de cortes na taxa pelo Federal Reserve ainda este ano, mas a falta de definições claras manteve os investidores cautelosos. Ao mesmo tempo, impasses nas negociações comerciais, em especial entre Estados Unidos e China, continuaram pesando sobre ativos de risco e ampliando a aversão em mercados emergentes.

Brasil: No Brasil, o mês foi marcado por reviravoltas no campo fiscal. O Congresso barrou o aumento das alíquotas do IOF, anunciado em maio, o que elevou a incerteza quanto ao cumprimento das metas do novo arcabouço fiscal. Em paralelo, o governo iniciou discussões para redirecionar subsídios e revisar gastos obrigatórios, com o objetivo de preservar a credibilidade fiscal. No campo monetário, o Banco Central surpreendeu parte do mercado ao elevar a taxa Selic para 15% ao ano, reforçando sua postura mais rígida diante da persistência inflacionária. A projeção de crescimento do PIB para 2025 manteve-se em torno de 2,2%, enquanto a expectativa de inflação recuou levemente para 5,2%, ainda acima do teto da meta de 4,5%.

Desempenho dos Ativos Domésticos: Em termos de desempenho dos ativos domésticos, o dólar encerrou o mês anterior com valorização de 0,78%, cotado a R\$ 5,72. O Ibovespa avançou 1,45%, fechando maio aos 137.027 pontos. No mesmo sentido, o IFIX – principal índice de fundos imobiliários – registrou alta de 1,44% no período, atingindo nova máxima histórica em maio. O dólar apresentou queda de 4,99% em junho, encerrando o mês cotado a R\$ 5,43. O Ibovespa registrou alta de 1,33% em junho, fechando o mês aos 138.854 pontos. Por fim, o IFIX voltou a renovar sua máxima histórica em junho, com valorização de 0,63% no mês.

Momento do Fundo

O mês de junho marcou o primeiro mês da transição para a nova administradora predial, que teve como foco principal a revisão do escopo operacional do edifício, a otimização dos custos condominiais e a implementação de melhorias estruturais no imóvel.

No âmbito comercial, a Gestão segue vigilante para novas oportunidades com potenciais inquilinos visando à locação das áreas atualmente vagas.

Demonstrações de Resultado



Resultado do Fundo

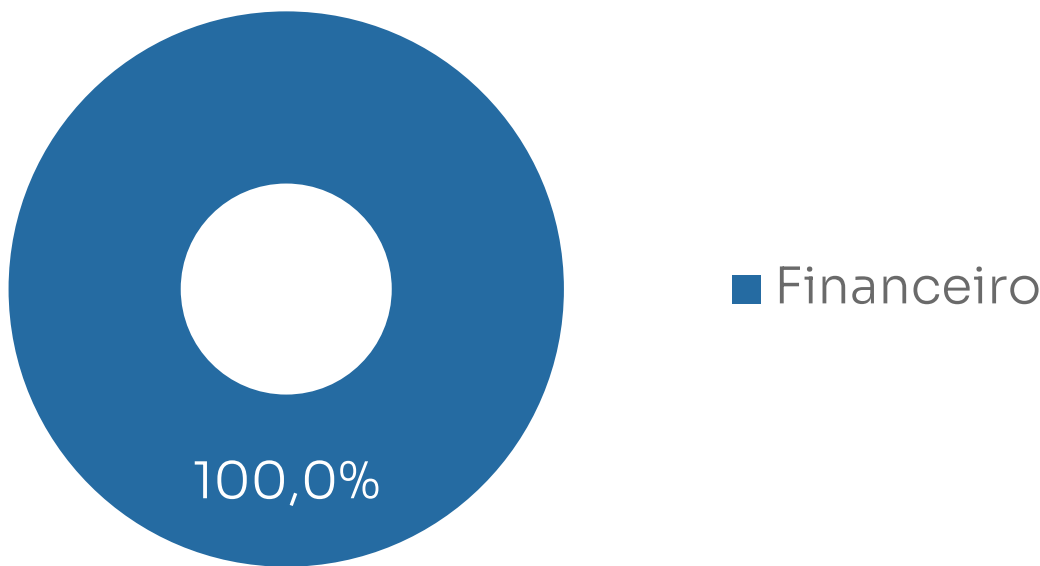
Resultado do Fundo	jun/25 (R\$/cota)	jun/25 (R\$ mil)	1º Sem. 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1,58	374	2.167	2.167
Receita Financeira	0,03	7	34	34
Outras Receitas	0,00	0	0	0
Receitas Total	1,61	380	2.201	2.201
Despesas Imobiliária	-0,14	-33	-375	-375
Despesas Financeiras	0,00	0	0	0
Despesas Operacionais	-0,01	-2	-24	-24
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,22	-51	-200	-200
Despesas Total	-0,37	-86	-600	-600
Resultado	1,25	294	1.601	1.601
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	0,73	173	84	84
Resultado Gerado	1,25	294	1.045	1.045
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1,29	-304	-973	-973
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,69	162	156	156

Portfolio – Indicadores Operacionais

Vencimento dos contratos de locação

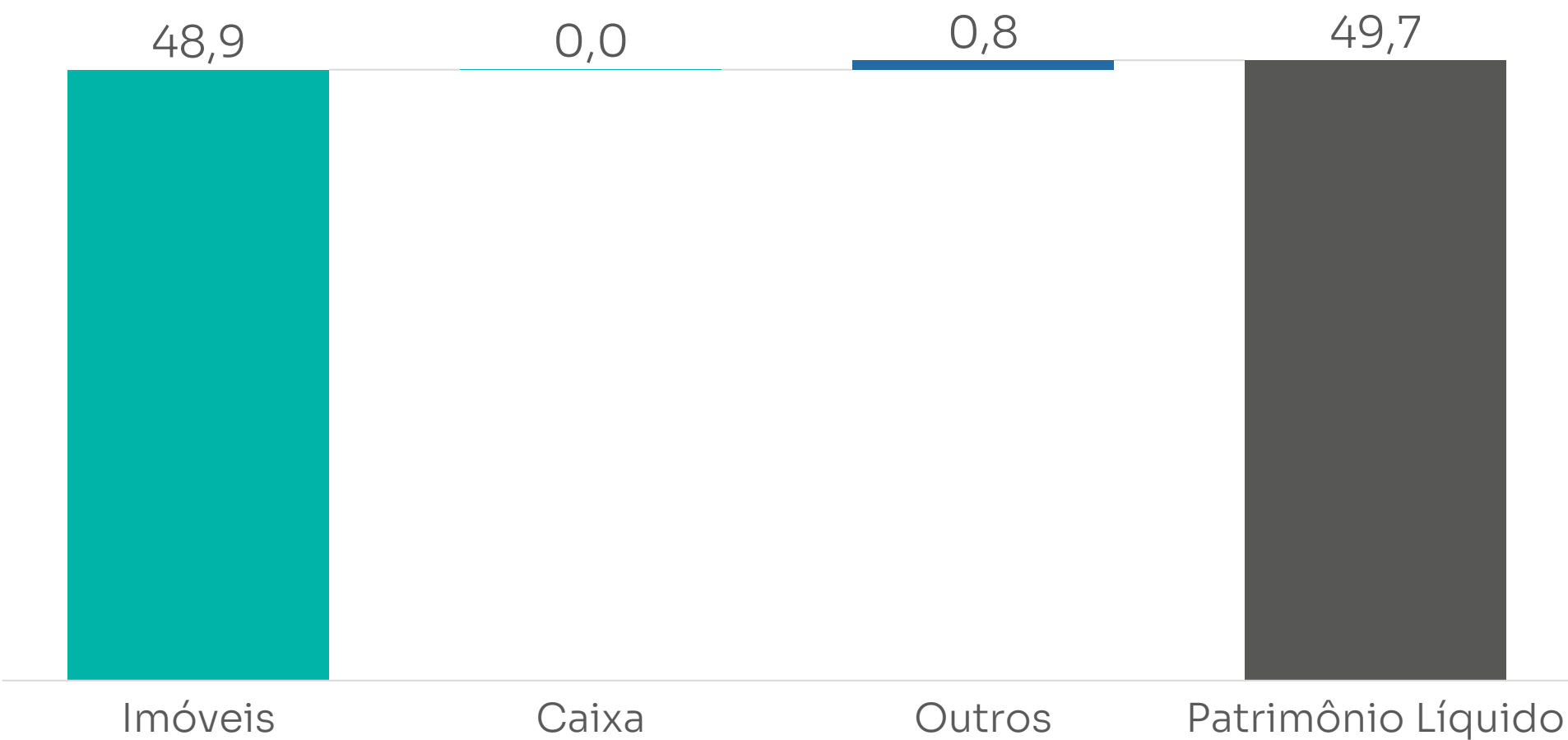


Setor de atuação dos inquilinos



Carteira

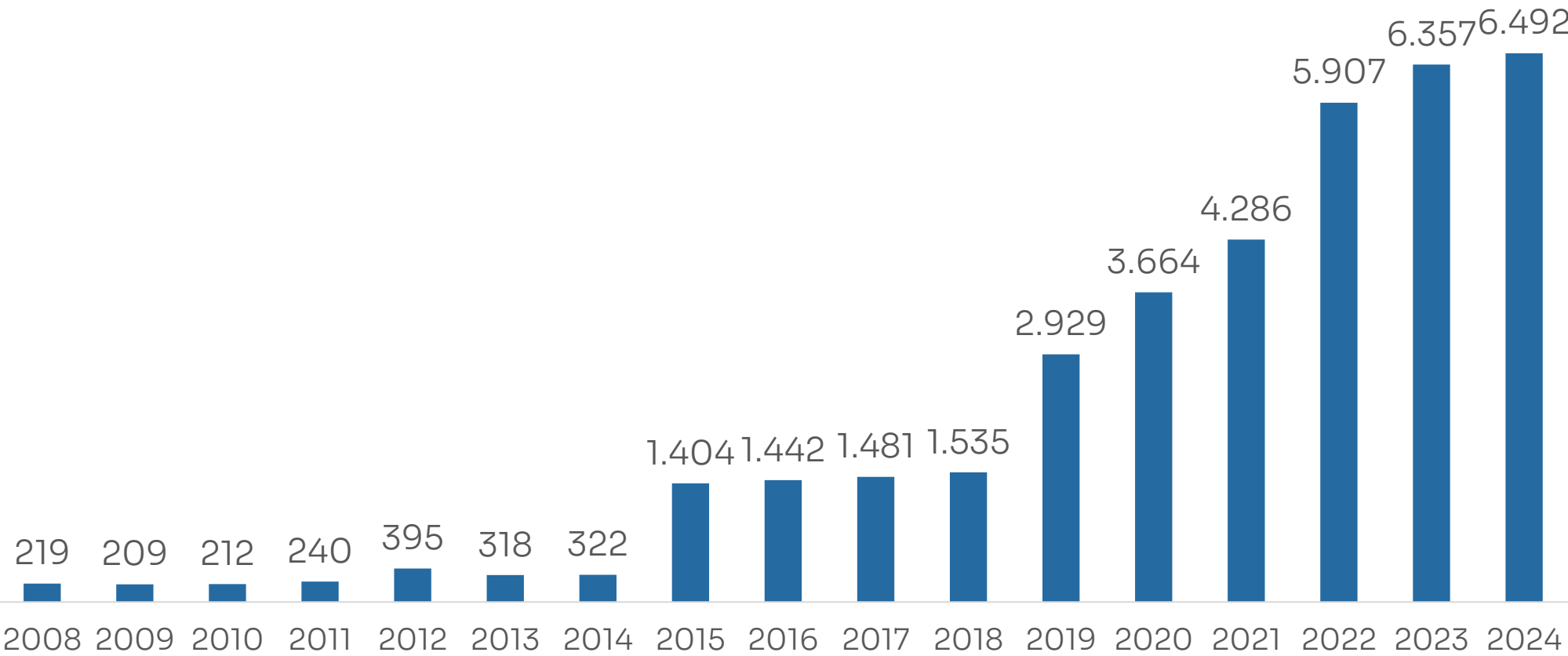
Valores em R\$ milhões	
Imóveis	48,9
Caixa	0,0
Outros	0,8
Patrimônio Líquido	49,7



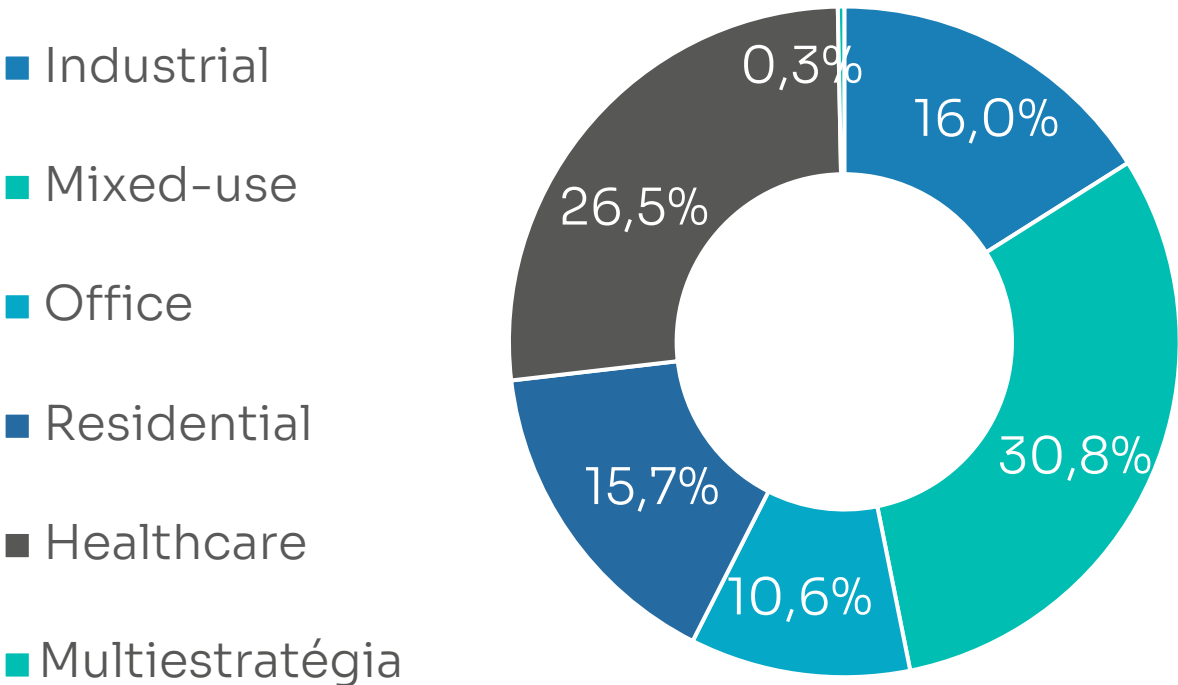
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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)

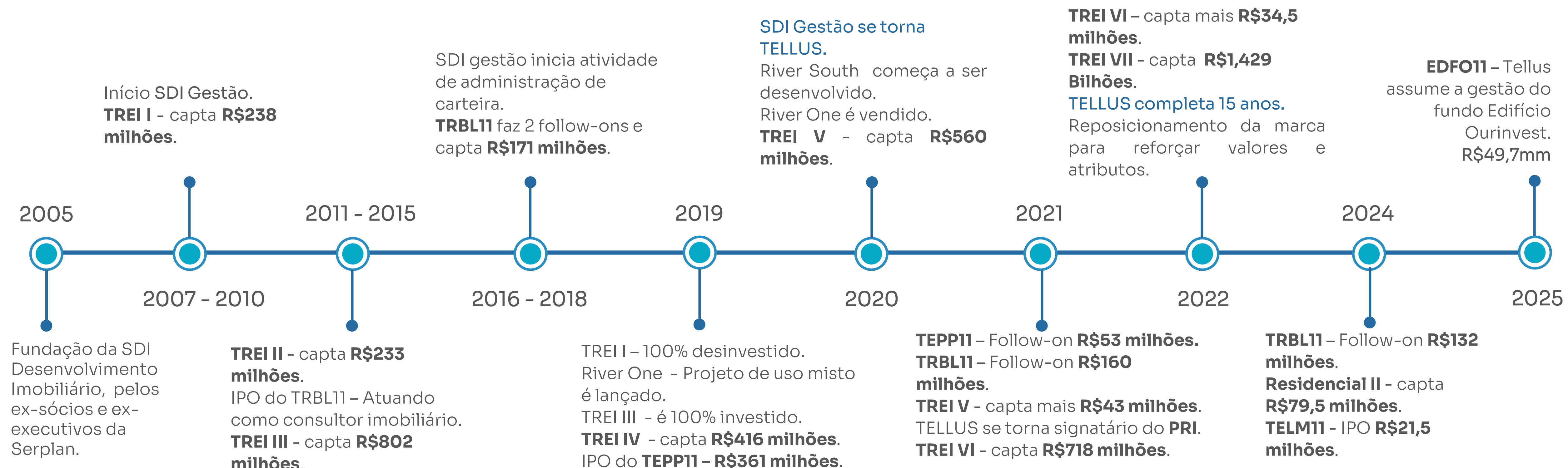
R\$ 626,90 m	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 408,54 m	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 21,47 m	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,66 m	EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



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