

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURIVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Julho | 2025

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

Julho/2025

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m²	Nº de Cotistas¹	Qtd. cotas
R\$125,00	R\$29.500.000	R\$ 210,53	R\$ 49.686.045	0,59	R\$6.899,00	484	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\$1,23	0,98%	12,47%	28,27%	0%	0%	0,43

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Jul/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 Jul/25 a ser pago em Ago/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 eceita contratada.

Leitura de Mercado

Mercados Globais: Em julho, os mercados continuaram sob forte pressão, diante da persistente cautela do Federal Reserve, que reforçou sinalizações de que não há urgência para cortes na taxa de juros nos EUA. Isso, aliado à desaceleração na dinâmica da demanda interna no país, manteve a volatilidade elevada e moderou a valorização dos ativos de risco globais.

Brasil: No cenário doméstico, julho foi marcado por intensa turbulência política e econômica. O ambiente externo também se tornou mais adverso com a imposição unilateral de uma tarifa de 50 % sobre exportações brasileiras pelos Estados Unidos, aumentando as preocupações fiscais e cambiais. Ainda assim, pesquisas indicam estimativas moderadas de crescimento, com projeção de PIB em 2,2 % para 2025 e 1,7 % para 2026, sustentadas por um mercado de trabalho resiliente, embora os riscos inflacionários persistam (previsão para 2025 em torno de 5,2 % e para 2026 em 4,4 %).

No campo da política monetária, o Banco Central manteve a taxa Selic em 15 % a.a. após sete altas consecutivas, enfatizando a necessidade de avaliar os efeitos acumulados e o elevado grau de incerteza, apesar da inflação ainda acima da meta.

Desempenho dos Ativos Domésticos: O Ibovespa terminou o mês a 133.071 pontos, representando uma queda de 4,16%. Em relação ao câmbio, o dólar encerrou o mês de julho cotado em aproximadamente R\$ 5,57, mostrando leve apreciação frente ao final de junho (R\$ 5,53). Já o IFIX, principal índice dos Fundos Imobiliários, teve uma retração de 1,36%, fechando o mês em 3.436,38 pontos, sinalizando o primeiro mês em queda desde o início de janeiro desse ano.

Momento do Fundo

O mês de julho apresentou bons resultados após a transição de administradora predial, reforçando o compromisso com a revisão do escopo operacional do edifício, com foco na otimização dos custos condominiais e implementação de melhorias estruturais do imóvel.

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

Demonstrações de Resultado



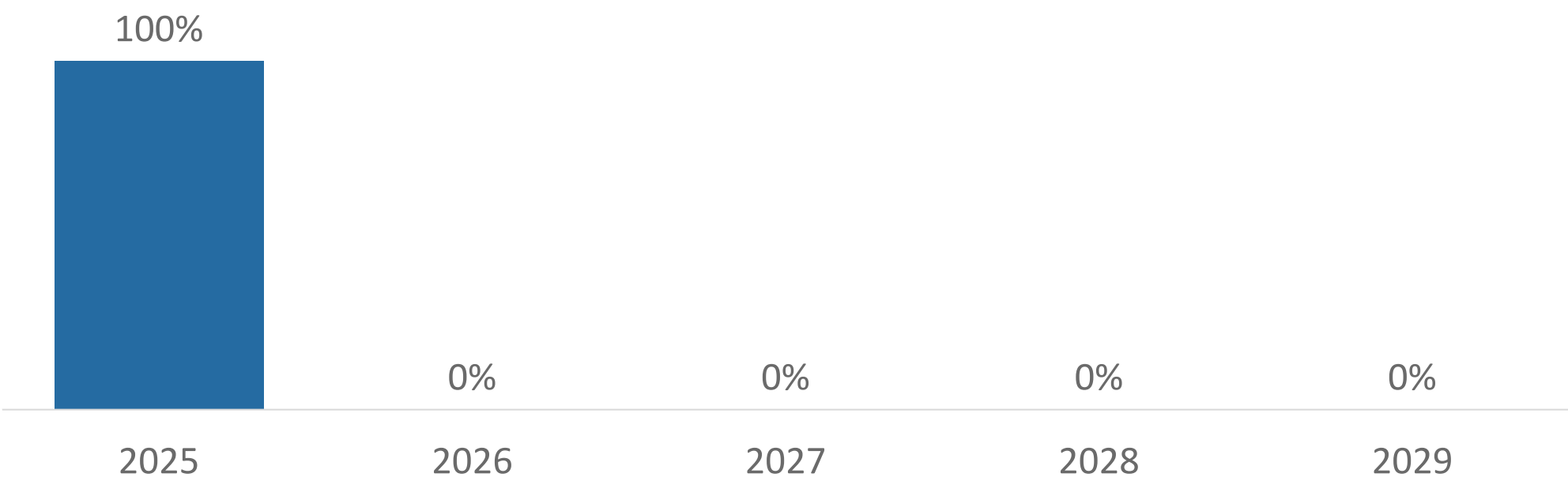
Resultado do Fundo

Resultado do Fundo	jul/25 (R\$/cota)	jul/25 (R\$ mil)	2º Sem. 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1,58	374	374	2.541
Receita Financeira	0,04	10	10	44
Outras Receitas	0,00	0	0	0
Receitas Total	1,63	384	384	2.585
Despesas Imobiliária	-0,14	-32	-32	-408
Despesas Financeiras	0,00	0	-2	0
Despesas Operacionais	-0,01	-2	-2	-26
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,22	-51	-51	-251
Despesas Total	-0,36	-85	-87	-685
Resultado	1,27	299	297	1.900
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	0,69	162	84	84
Resultado Gerado	1,27	299	1.045	1.344
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1,23	-290	-973	-1.263
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,73	171	156	156

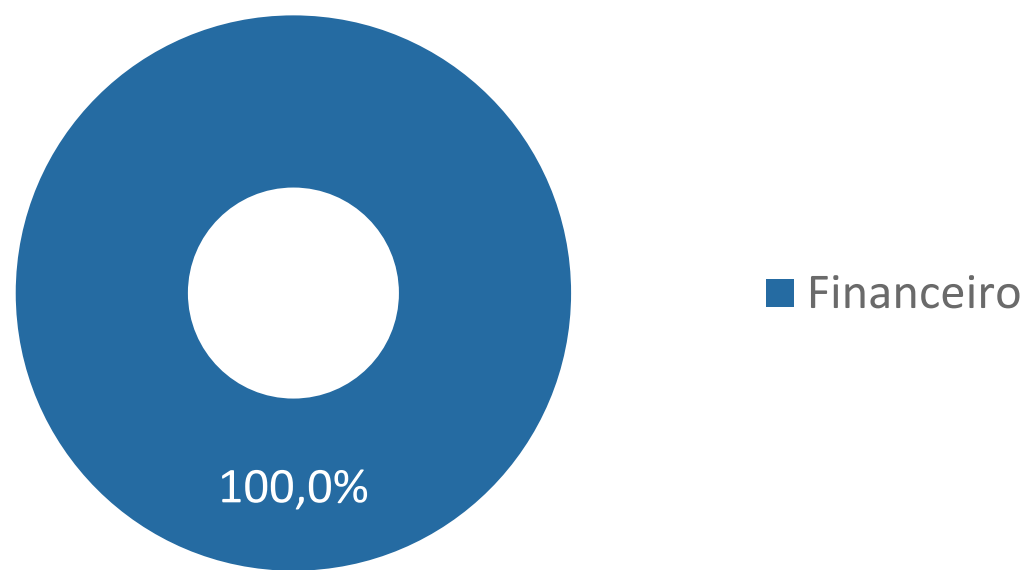
Portfolio – Indicadores Operacionais



Vencimento dos contratos de locação

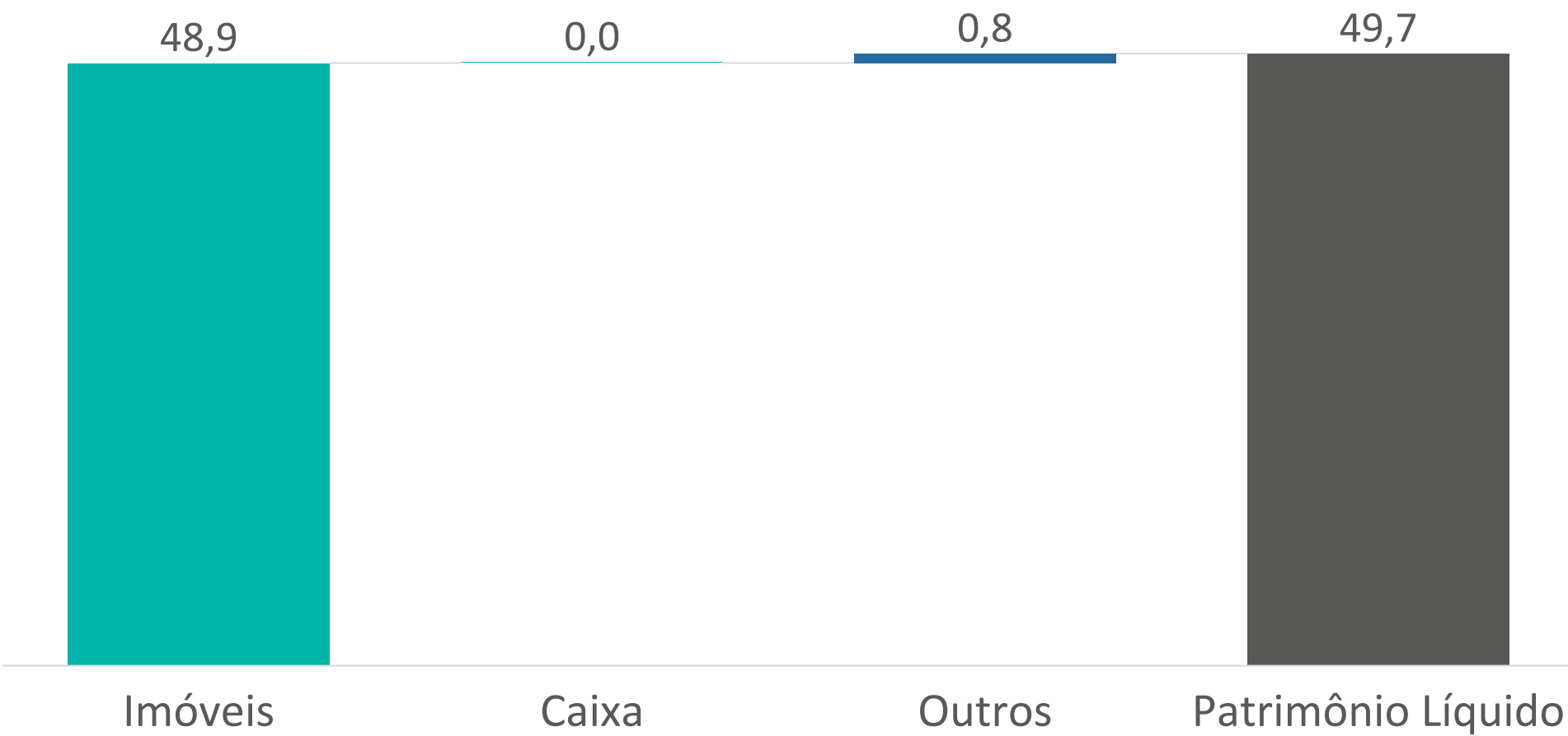


Setor de atuação dos inquilinos



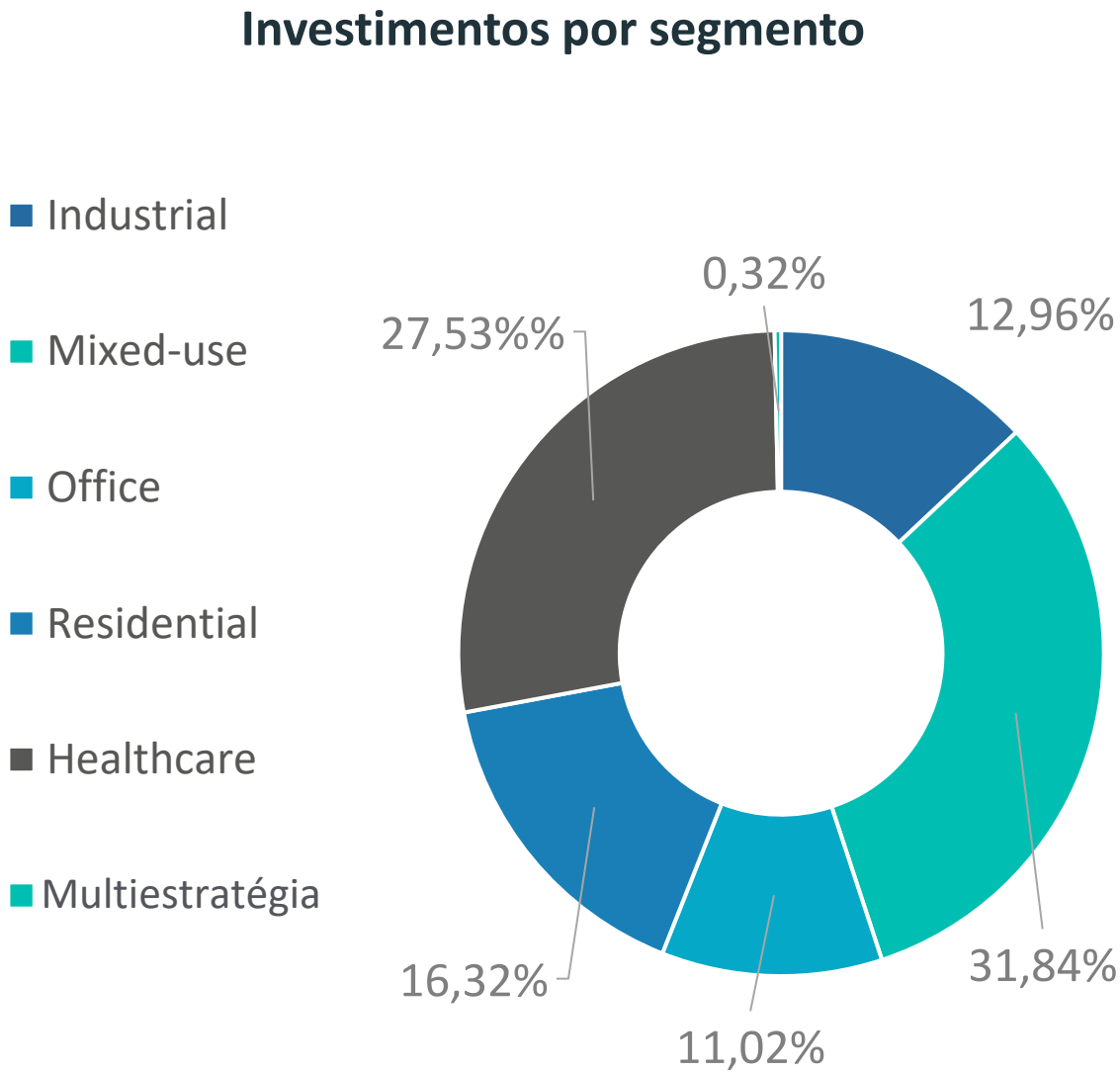
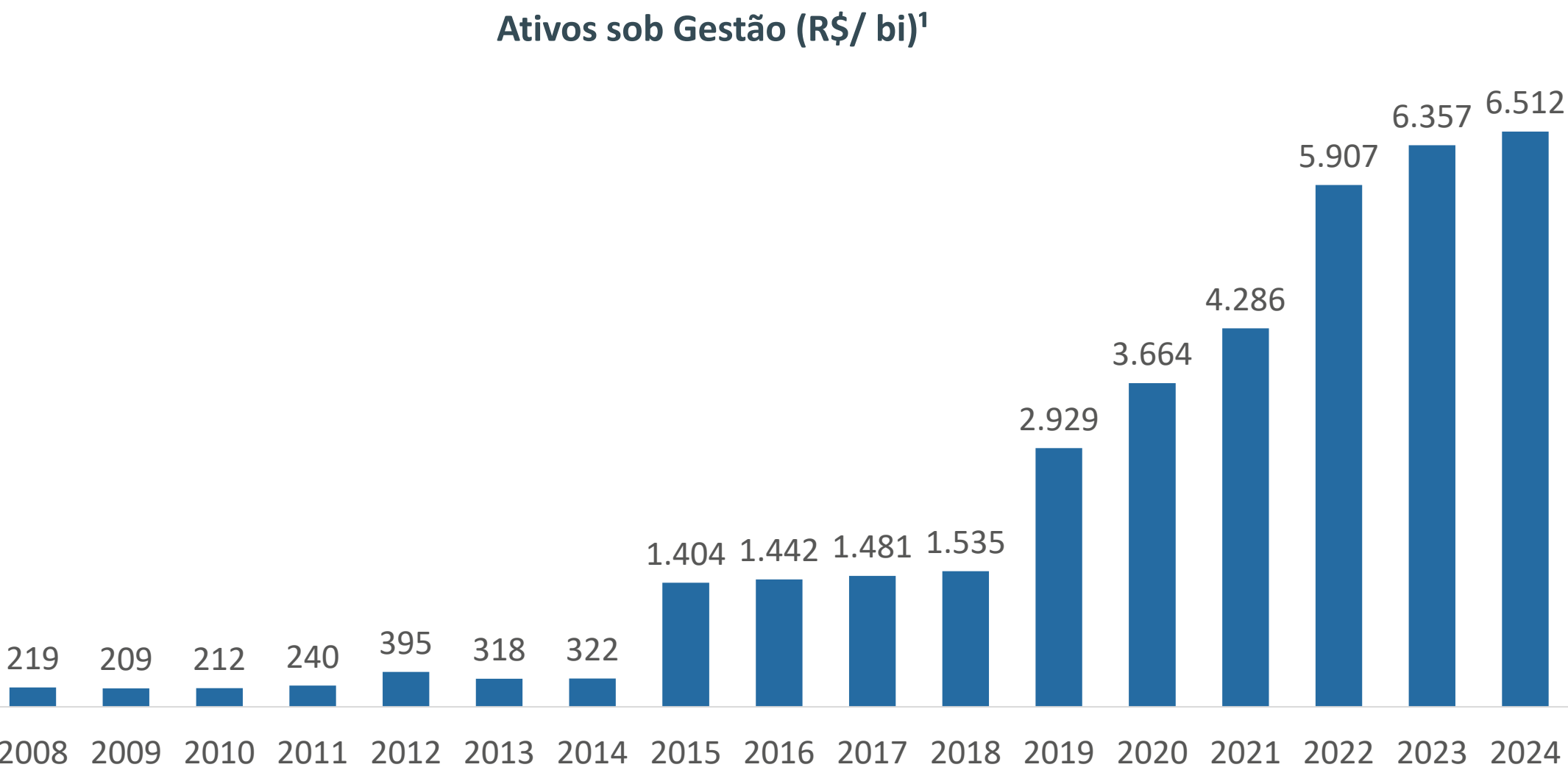
Carteira

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.



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								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