

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURIVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Agosto | 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.

Agosto/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\$133,19	R\$29.500.000	R\$ 211,26	R\$ 49.857.300	0,59	R\$ 6.899,00	486	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\$0,69	0,52%	6,40%	28,27%	0%	0%	0,43

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

Os mercados globais mantiveram viés positivo em agosto, sustentados pela expectativa de início de corte de juros nos Estados Unidos ainda este ano. Dados mais brandos de inflação e mercado de trabalho reforçaram essa perspectiva, ainda que o FED tenha evitado sinalizações firmes. Ao mesmo tempo, o Banco Central Europeu optou por manter suas taxas inalteradas, indicando postura dependente de dados. A desaceleração econômica na China e o aumento das tensões comerciais entre EUA e Brasil adicionaram volatilidade ao cenário, mas não impediram a valorização de ativos de risco.

No Brasil, o destaque foi a deflação de 0,11% registrada no IPCA de agosto, puxada principalmente por bônus tarifário na conta de luz. Com isso, o acumulado em 12 meses recuou para 5,13%, abaixo dos 5,3% de julho, mas ainda acima do teto da meta de inflação (4,5%). O Boletim Focus refletiu esse movimento, com nova revisão para baixo da expectativa de IPCA em 2025, que passou a 4,80%. Por outro lado, o IBC-Br de julho, prévia do PIB, recuou 0,5% frente ao mês anterior, sinalizando desaceleração da atividade. No campo fiscal, o déficit primário de R\$ 66,6 bilhões em julho foi o segundo pior da série para o mês, pressionando as projeções para o resultado do ano e elevando o debate sobre a viabilidade das metas do novo arcabouço fiscal. A taxa Selic seguiu em 15% ao ano, com o Banco Central mantendo postura vigilante diante das incertezas internas e externas.

Em termos de desempenho dos ativos domésticos, o dólar apresentou valorização de 3,19% no mês, encerrando agosto cotado a R\$ 5,42. O Ibovespa avançou 6,28%, encerrando o mês aos 141.422 pontos, impulsionado por fluxo estrangeiro e expectativas no corte da taxa de juros nos EUA. Por fim, o IFIX, principal índice de fundos imobiliários, registrou alta de 1,16% em agosto, atingindo os 3.476 pontos.

Momento do Fundo

O mês de agosto apresentou resultados consistentes frente a transição de administradora predial, buscando melhorias nos custos condominiais atreladas as benfeitorias que serão implementadas no edifício.

A gestão segue ativa para prospecção de futuros inquilinos, visando a locação das áreas vagas e, conseqüentemente, valorização do imóvel. Em relação a distribuição de rendimentos, reforçamos que no mês incorreram despesas condominiais anteriores – estas, não serão replicadas nos próximos meses.

Demonstrações de Resultado



Resultado do Fundo

Resultado do Fundo	ago/25 (R\$/cota)	ago/25 (R\$ mil)	2º Sem. 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1,60	379	1.666	3.833
Receita Financeira	0,03	7	51	85
Outras Receitas	0,00	0	0	0
Receitas Total	1,63	386	1.717	3.918
Despesas Imobiliária	-0,77	-182	-32	-1.433
Despesas Financeiras	0,00	0	0	0
Despesas Operacionais	-0,01	-3	-13	-38
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,22	-52	-483	-683
Despesas Total	-1,00	-237	-1.553	-2.153
Resultado	1,27	299	297	1.765
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	0,73	171	162	247
Resultado Gerado	0,63	149	299	1.344
Resultado Total – Rendimentos Divulgados ¹	-0,66	-156	-290	-1.263
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,69	164	171	327

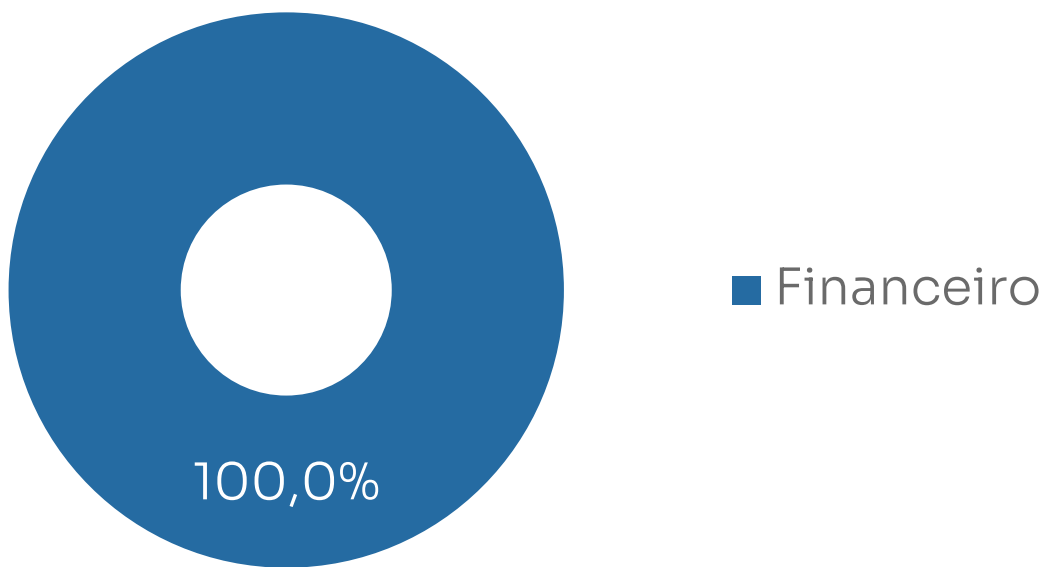
¹ Os valores distribuídos no mês foram impactados devido a despesas condominiais de competências anteriores, não sendo replicadas nas próximas distribuições do Fundo

Portfolio – Indicadores Operacionais

Vencimento dos contratos de locação

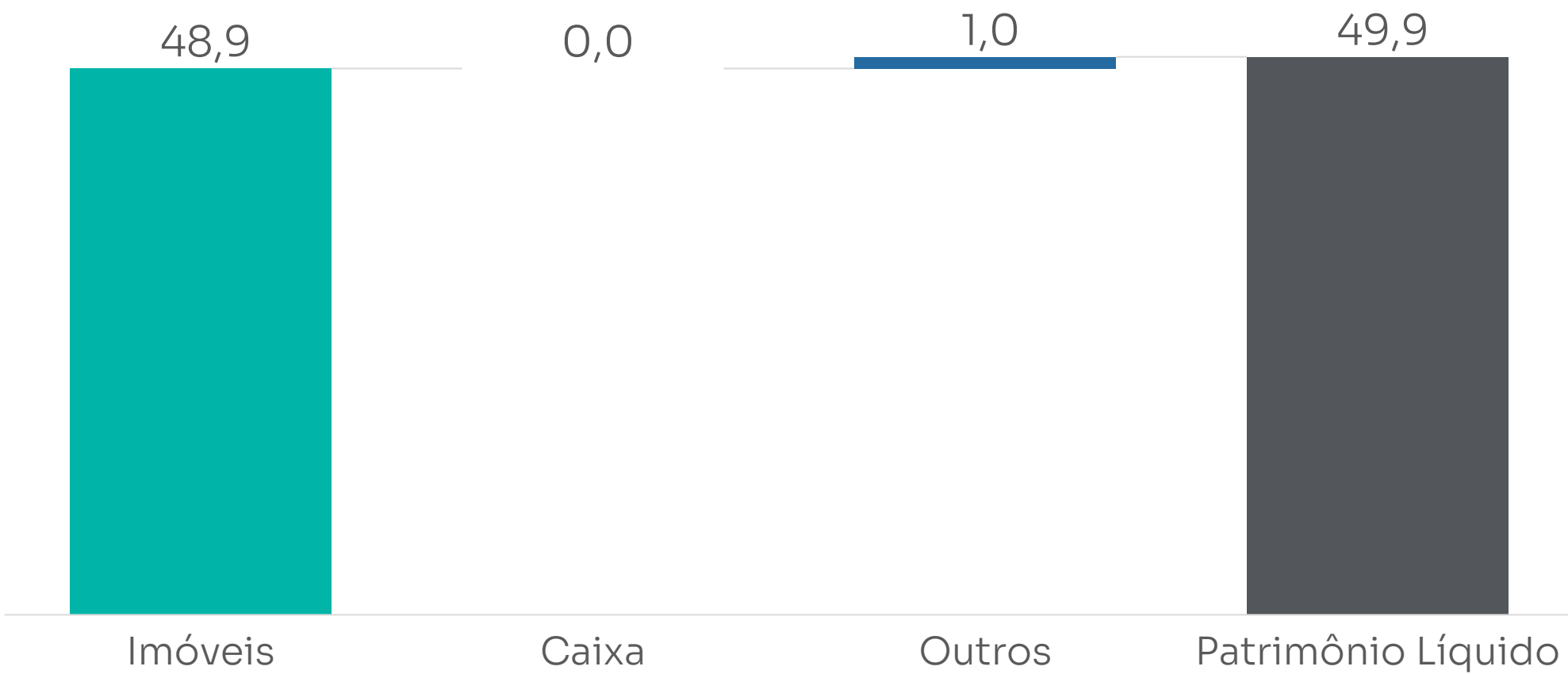


Setor de atuação dos inquilinos



Carteira

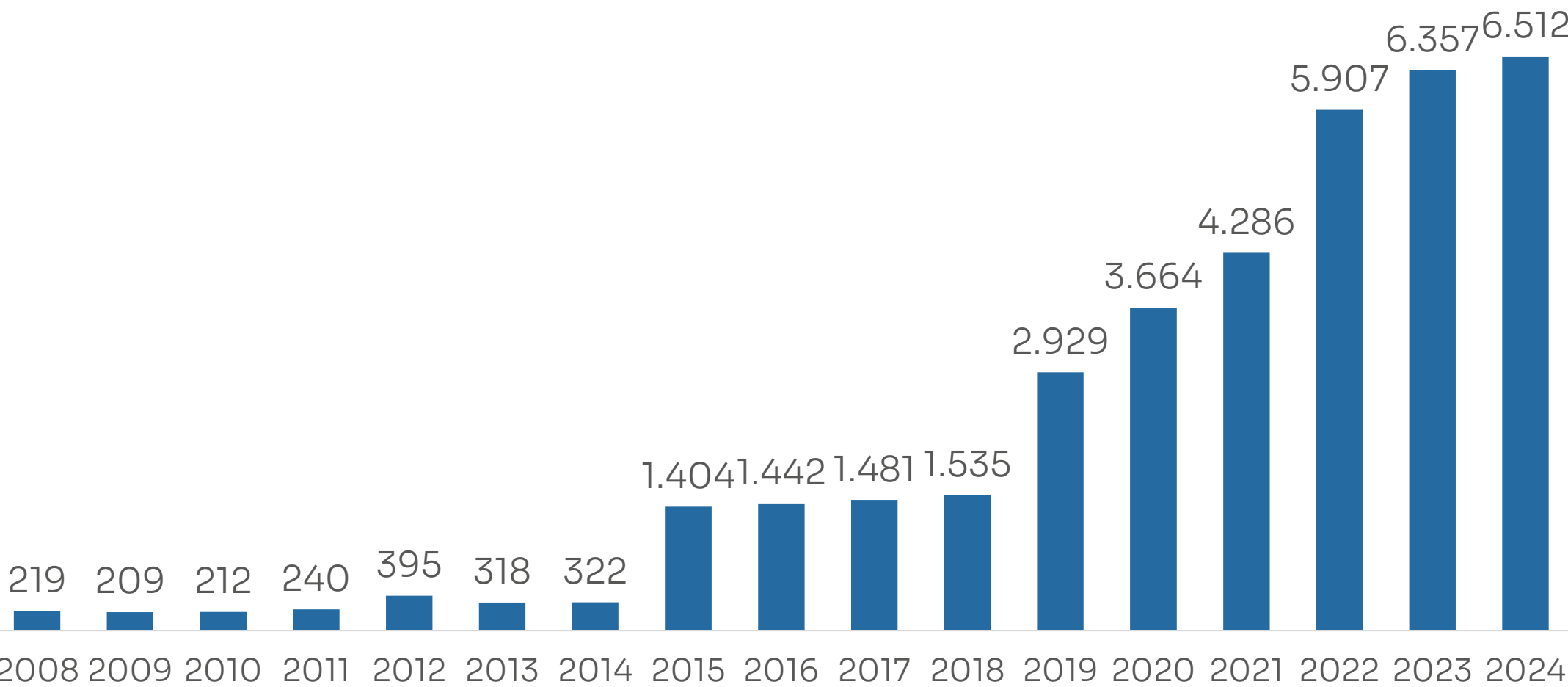
Valores em R\$ milhões	
Imóveis	48,9
Caixa	0,0
Outros	1,0
Patrimônio Líquido	49,9



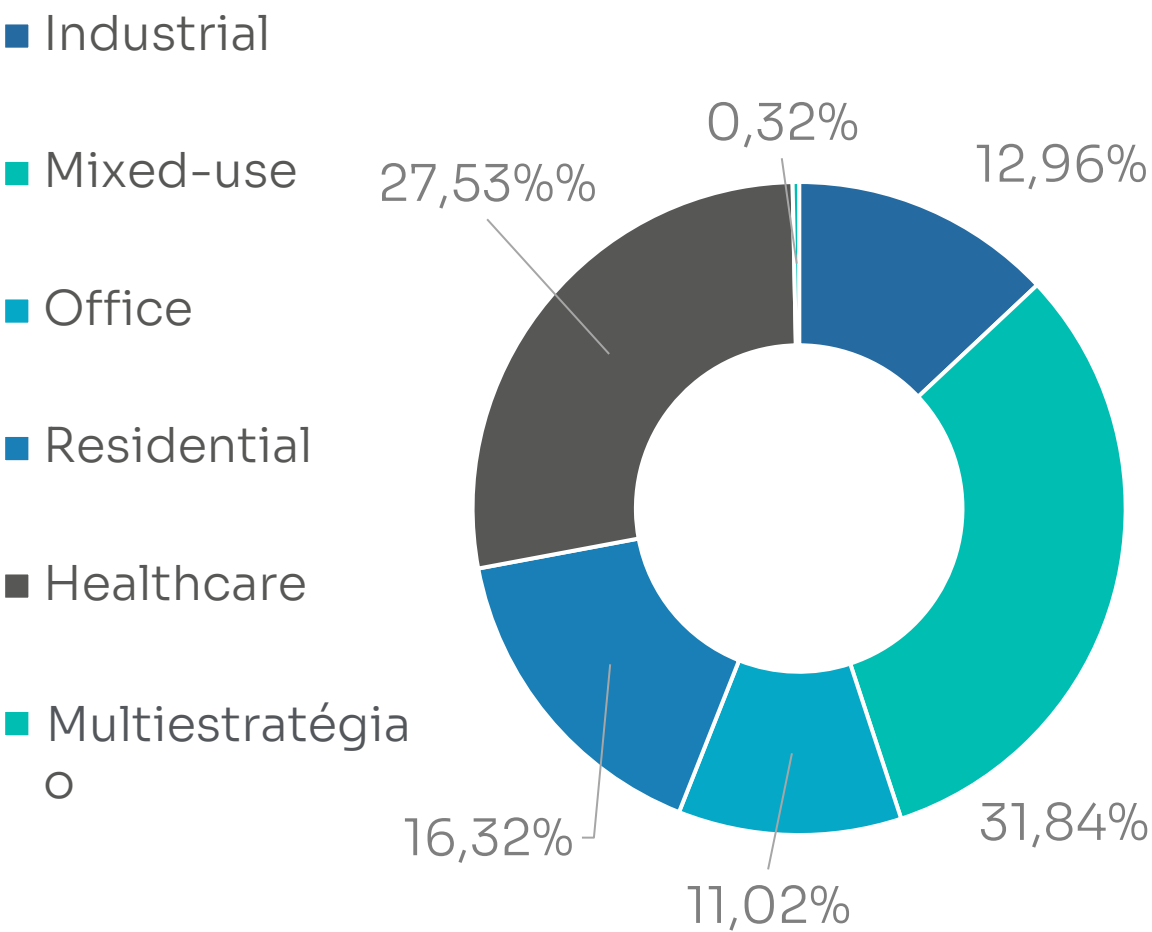
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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\$ 5,578 bilhões

Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo.

Fundos Listados (FIIs)

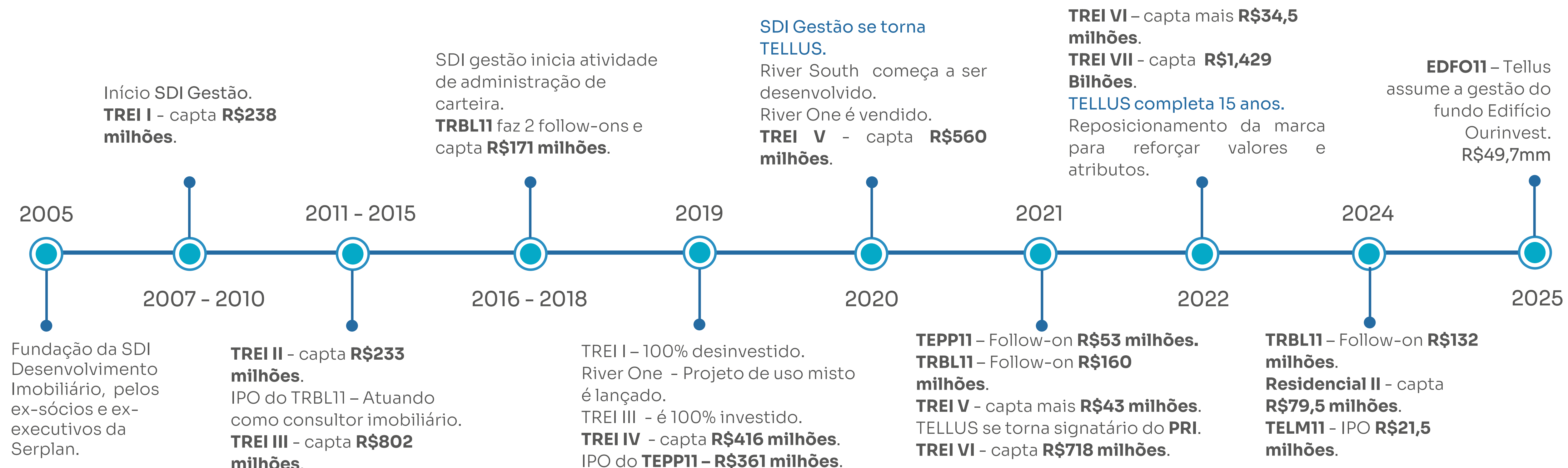
R\$ 626,90 MM	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 408,54 MM	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 20,92 MM	TELM11: Fundo Multiestatégia.
R\$ 49,66 MM	EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



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