

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



EDIFÍCIO OURINVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Julho | 2026

SUMÁRIO

RESULTADO DO FUNDO	3
PALAVRA DO GESTOR	4
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	6
PORTFÓLIO	7
GESTORA TELLUS	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 Fundo

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/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\$147,99	R\$43.175.015,00	R\$ 190,32	R\$ 56.811.116,92	0,78	R\$ 10.331	442	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\$ 0,86	0,58%	7,17%	28,27%	0%	0%	0,17
----------	----------	-------	-------	--------	----	----	------

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Julho/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 Julho/26 a ser pago em Agosto/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 volatilidade em julho, com investidores reavaliando a trajetória dos juros nos Estados Unidos diante de sinais ainda persistentes de inflação. O Federal Reserve manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50%–3,75% na reunião de 29/07, mas a decisão foi acompanhada por dissidências favoráveis a uma alta de 0,25 p.p., reforçando a percepção de maior cautela na condução da política monetária. Em paralelo, sinais de desaceleração da atividade na China e a continuidade das incertezas geopolíticas mantiveram o ambiente externo seletivo para ativos de risco.

No **Brasil**, o IPCA voltou a desacelerar em julho, avançando 0,07% no mês, ante 0,16% em junho, levando o acumulado em 12 meses para 4,44%, abaixo dos 4,64% observados no mês anterior. A leitura reforçou a melhora gradual da inflação corrente, embora as expectativas de médio prazo ainda demandem cautela. Sem reunião do Copom no mês, a Selic permaneceu em 14,25% a.a., com o mercado atento aos próximos passos da política monetária e à evolução dos dados de inflação, atividade e câmbio.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa avançou 3,47% em julho, encerrando o mês aos 177.999 pontos, interrompendo uma sequência de meses negativos e refletindo um ambiente externo mais ameno, além da temporada de resultados corporativos. No câmbio, o dólar comercial recuou 1,82% no mês, fechando próximo de R\$ 5,07. Por fim, o IFIX, principal índice de fundos imobiliários, encerrou julho aos 3.818,52 pontos, com leve queda de 0,32% no período, ainda impactado pelo patamar elevado dos juros e pela maior seletividade dos investidores.

MOMENTO DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês de julho com a cota avaliada em R\$ 144,97 e realizou a distribuição de dividendos de R\$ 0,86 por cota, o que representa um *Dividend Yield Mensal* de 0,58% a.m., equivalente a 7,17% a.a.

Na última assembleia geral do condomínio, foram aprovadas as seguintes pautas de investimentos:

- i. Substituição da central de incêndio;
- ii. Vedação de pontos de infiltração na fachada; e
- iii. Adequação do sistema de fechamento das portas dos elevadores.

Os aportes necessários serão realizados via chamada de capital junto aos proprietários dos imóveis. Cabe destacar que, no início de 2026, a Gestão já havia realizado uma captação de recursos destinada às melhorias do imóvel.

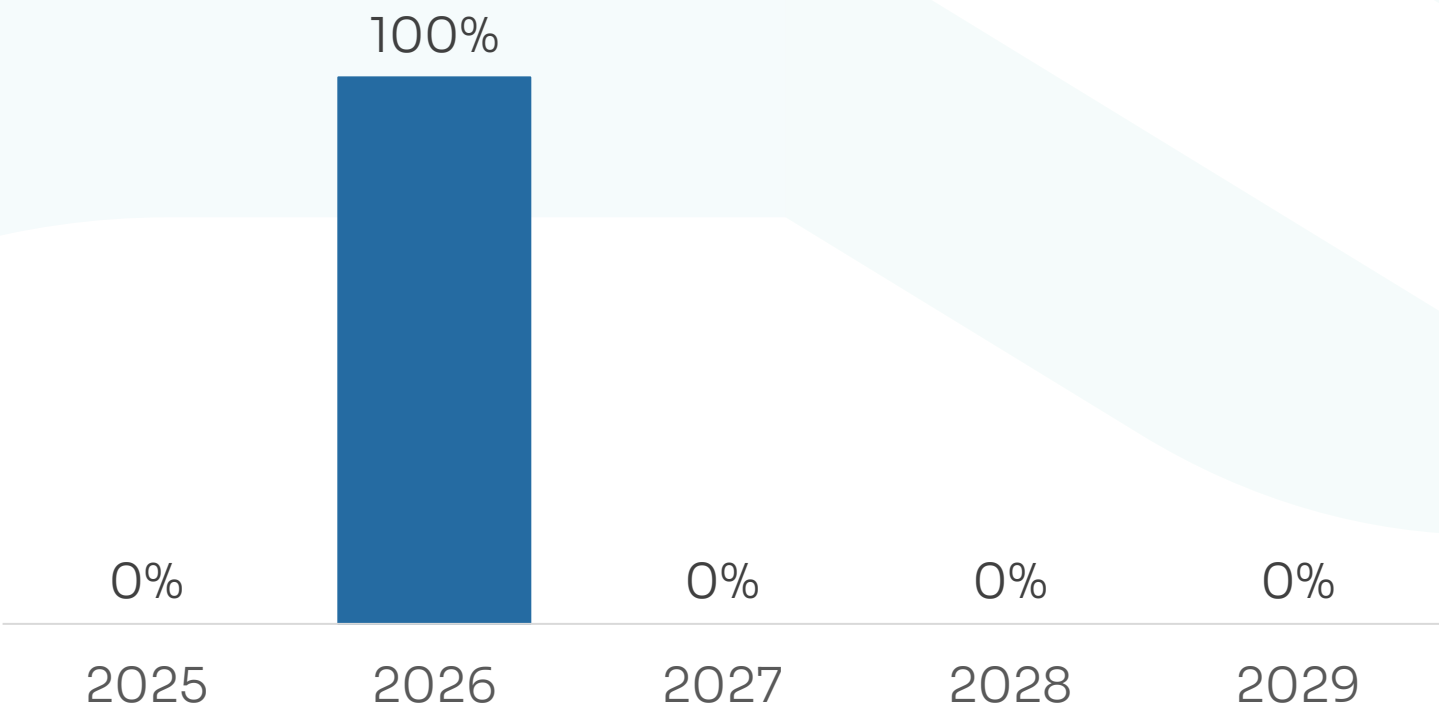
Em relação à locação, a Gestão encontra-se em fase avançada de implementação do modelo *plug and play* em um dos andares do ativo, com o objetivo de atrair potenciais locatários. Além disso, a Gestão está em tratativas com o atual inquilino para a renovação do contrato e segue em conversas com outros interessados para demais andares.

Demonstrações Financeiras



	Jul./26 (R\$/cota)	Jul./26 (R\$ mil)	2º Sem. 26 (R\$ mil)	2026 (R\$ mil)
Receita Locação	1,17	349	349	2.022
Receita Financeira	0,20	61	61	262
Outras Receitas	0,00	12	12	0
Receitas Total	1,37	422	422	2.283
Despesas Imobiliária	-0,29	-86	-86	-472
Despesas Financeiras	0,00	0	0	0
Despesas Operacionais	-0,04	-11	-11	-29
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-0,20	-61	-61	-362
Despesas Total	-0,53	-159	-159	-863
Resultado	0,90	269	269	1.420
Resultado Acumulado Não Distribuído - Inicial	0,63	187	187	124
Resultado Gerado	0,90	269	269	1.689
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-0,86	-256	-256	-1.612
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,67	201	201	201

Vencimento dos Contratos de Locação

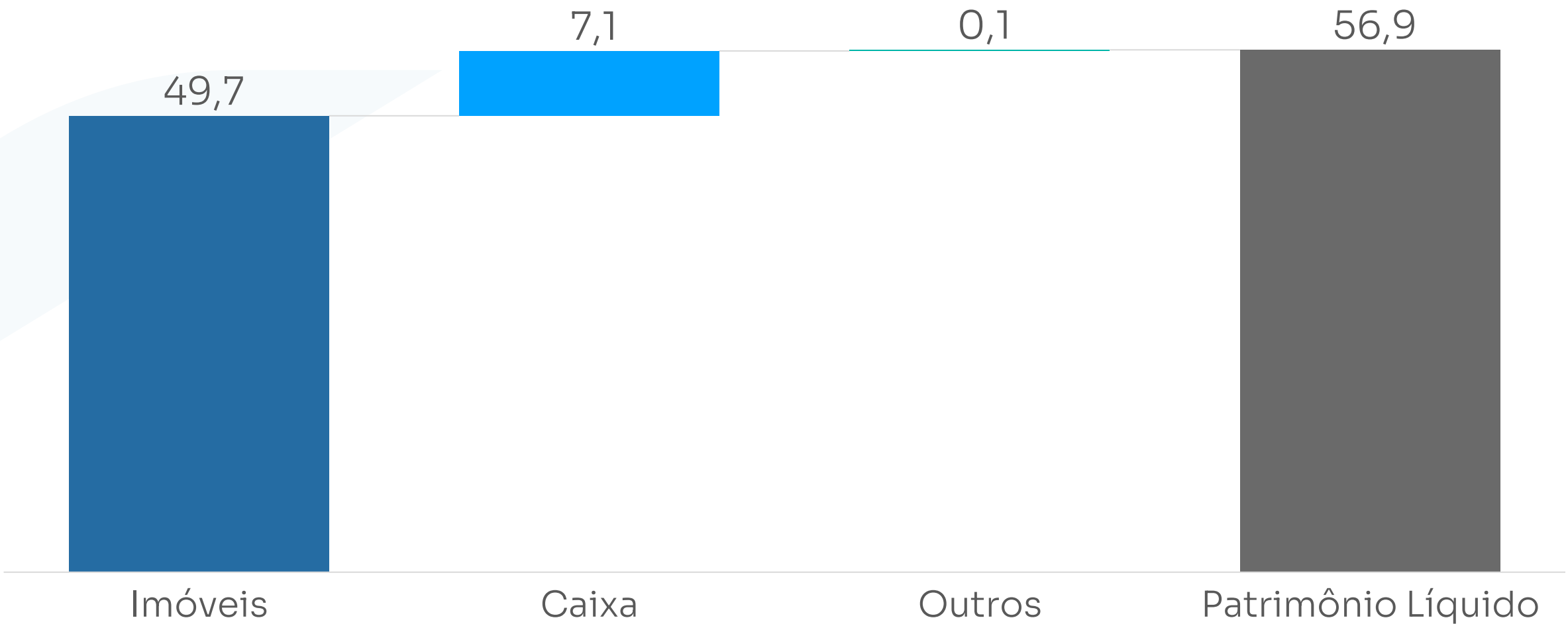


Setor de Atuação dos Inquilinos



Carteira – EDFO11

Valores (R\$ milhões)	
Imóveis	49,7
Caixa	7,1
Outros	0,1
Patrimônio Líquido	56,9



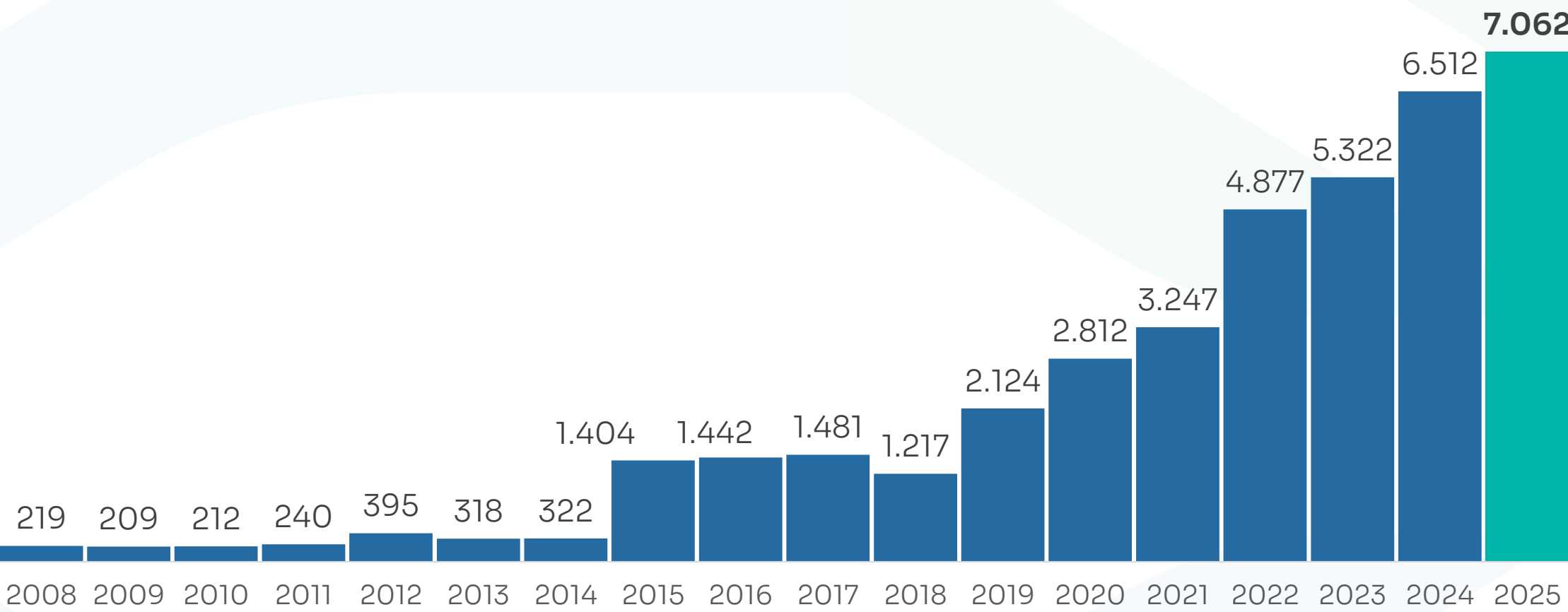
TELLUS | Gestora

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.

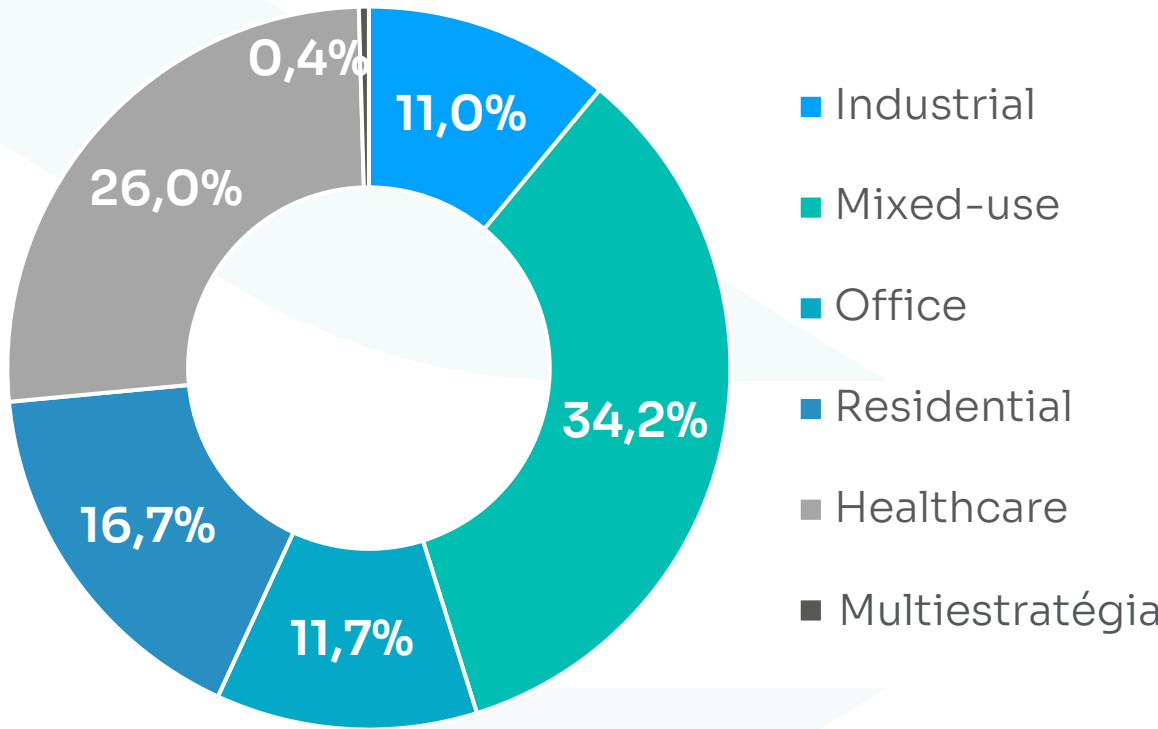
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Investimentos por segmento



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 6,076 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\$ 640,99 MM (67%)	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 474,01 MM	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 31,52 MM	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,75 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 2025, AUM 2025 base Dez-25

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

[TEPPI1](#)

[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