

TELLUS



PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

EDIFÍCIO OURIVEST FII

EDFO11

RELATÓRIO MENSAL
Mar | 2025

Sumário

• Resultado do Fundo	3
• Palavra do Gestor	4
• Demonstrações de Resultado	5
• Contratos e Carteira	6
• A Gestora TELLUS	7
• Informações Adicionais	8



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

FII Edifício Ourinvest
EDFO11

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.

OBJETIVO 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.

RESULTADO

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m ²	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$117,50	R\$27.730.000	R\$ 210,44	R\$49.663.916	0,56	R\$6.486	493	236.000

Área BOMA Total ¹	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield ²	DY Anualizado	Vacância Física	Vacância Financeira	Aluguel em atraso	Wault
4.276 m ²	R\$0,49	0,42%	5,15%	28,27%	0,00%	0,00%	0,60

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

Palavra do Gestor

Em março de 2025, o EDF011 passou a ser gerido pela TELLUS. Como primeiro passo da nova gestão, iniciou-se uma revisão completa das contas do Fundo e dos contratos firmados, com foco na identificação de oportunidades de redução de despesas e maximização dos resultados ao investidor.

Nesse período, também foi iniciado um trabalho aprofundado para entender o dia a dia do ativo e analisar em detalhe os custos condominiais. Identificou-se que os valores praticados estão muito acima da média da região. Estima-se, portanto, que seja possível reduzir ao menos 25-30% da cota condominial, aumentando a competitividade do ativo para novos locatários.

A Gestão também busca implementar melhorias físicas nos ativos por meio de retrofit, além de amenidades nas áreas comuns (cafés, restaurantes, entre outros), com o objetivo de proporcionar comodidade aos usuários e aumentar a rentabilidade. Outro foco é a profissionalização da gestão de locações através de uma equipe interna da gestora, fortalecendo o relacionamento com os atuais inquilinos e estruturando uma abordagem qualificada para atrair novos.

Estratégia ¹

Gestão Ativa

Redefinição do escopo do Fundo com foco em Gestão Ativa.

Oportunidades identificadas pela nova Gestão:

- ✓ Aumento da eficiência operacional do ativo;
- ✓ Revisão da administração e sindicância;
- ✓ Equipe dedicada exclusivamente à locação.
- ✓ Governança: centralização do controle operacional na Tellus, em alinhamento com demais proprietários do ativo.
- ✓ Experiência e rede de relacionamentos da gestora para aplicação de melhorias físicas e operacionais, com foco na redução de custos e aumento de receita por meio de retrofit, qualificação condominial e potencialização das receitas.

Track-record em Gestão Ativa: A Tellus já aplica com sucesso essa abordagem no Fundo Tellus Properties (TEPP11), referência em Gestão Ativa de lajes corporativas com foco em eficiência operacional, retrofit e valorização de ativos.

Captura de Valor

- ✓ Aumento na atratividade de novos inquilinos e receita de locação
- ✓ Valorização do ativo
- ✓ Redução de custos condominiais

¹ Objetivos do Gestor para o Fundo.

Demonstrações de Resultado



Resultado do Fundo

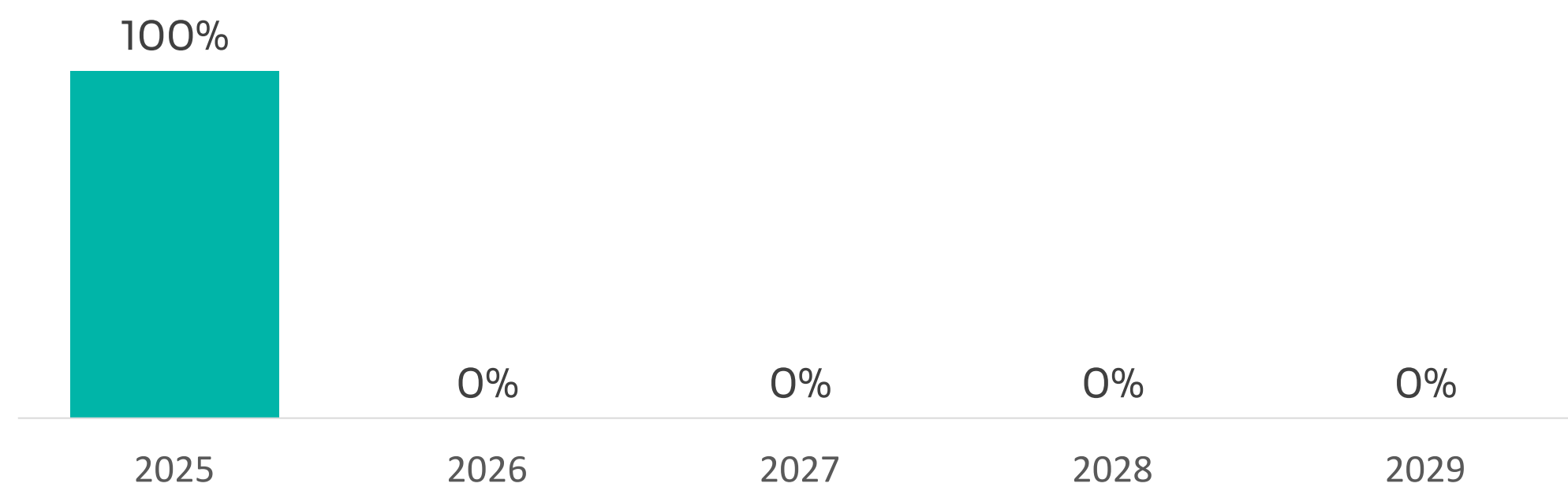
	Mar/25 (R\$/cota)	Mar/25 (R\$ mil)	1º Sem 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1,52	359	1.076	1.076
Receita Financeira	0,03	6	15	15
Receitas Total	1,55	365	1.091	1.091
Despesas Imobiliária	-0,96	-228	-286	-286
Despesas Operacionais	-0,01	-2	-16	-16
Taxas de Administração	-0,08	-19	-57	-57
Total de Despesas	-1,05	-248	-358	-358
Resultado	0,49	116	733	733
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	0,46	109	84	84
Resultado Gerado	0,48	112	733	733
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-0,48	-112	-708	-708
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	0,46	109	109	109

O resultado do mês de março foi impactado negativamente pelo pagamento integral do IPTU referente às áreas atualmente vagas. Apesar do desconto obtido pelo pagamento à vista, o valor foi contabilizado integralmente como despesa imobiliária no período, o que pressionou o resultado do mês. Com isso, espera-se que os rendimentos voltem à normalidade em abril.

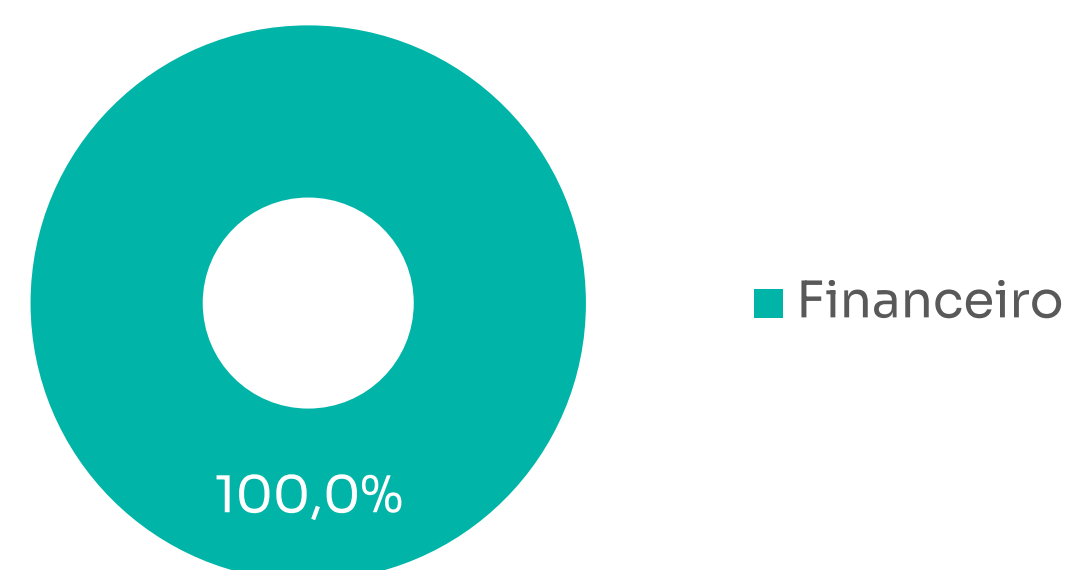
Ressalta-se que, caso as áreas atualmente desocupadas sejam locadas ao longo do ano, será negociada com os novos ocupantes a recomposição proporcional do IPTU já quitado, o que deverá mitigar o impacto financeiro absorvido em março.

Edifício Ourinvest

Vencimento dos contratos de locação

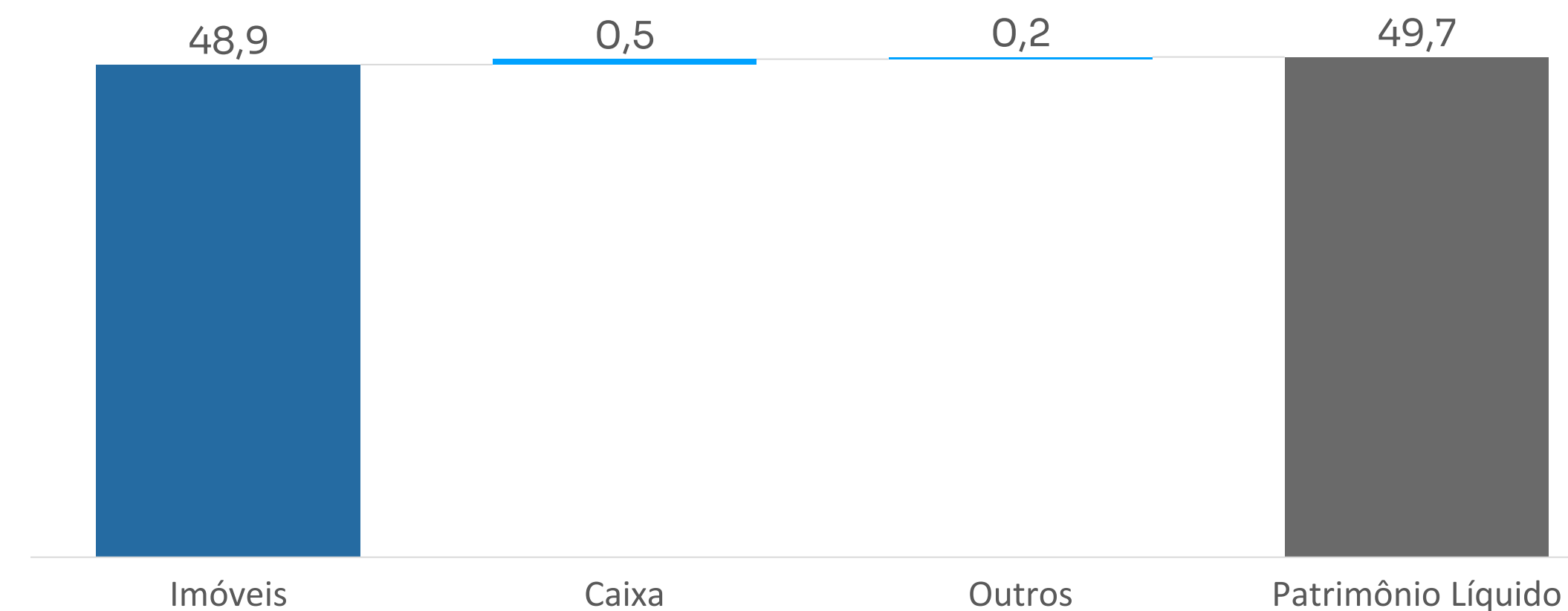


Setor de atuação dos inquilinos



Carteira

Valores em R\$ milhões	
Imóveis	48,9
Caixa	0,5
Outros	0,2
Patrimônio Líquido	49,7



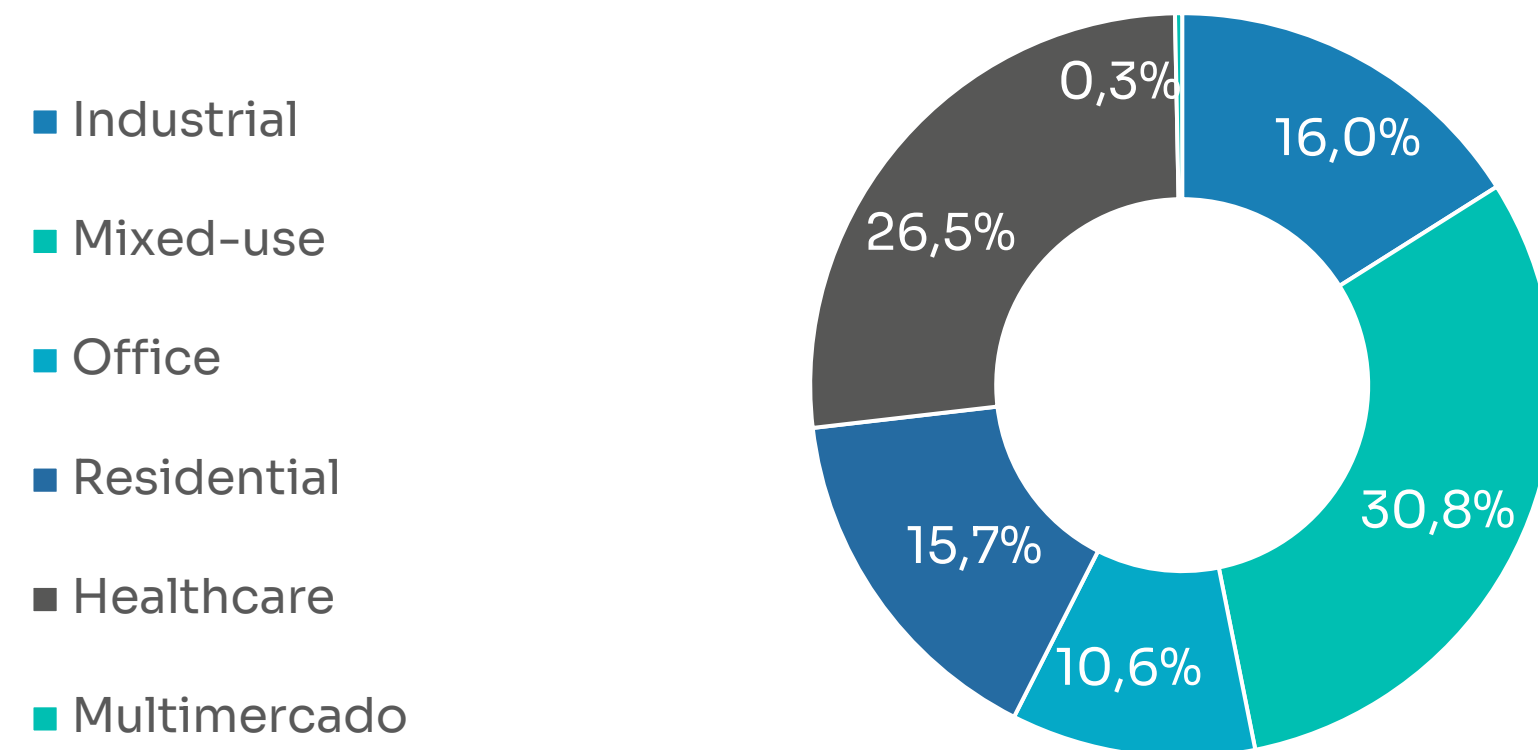
TELLUS | Gestora



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.

Investimentos por segmento



Fundos de Private Equity

6 Fundos de Private Equity

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

Fundos Listados (FIIs)

TRBL11	Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
TEPP11	Ativos Corporativos em São Paulo.
TELM11	Fundo Multiestratégia.

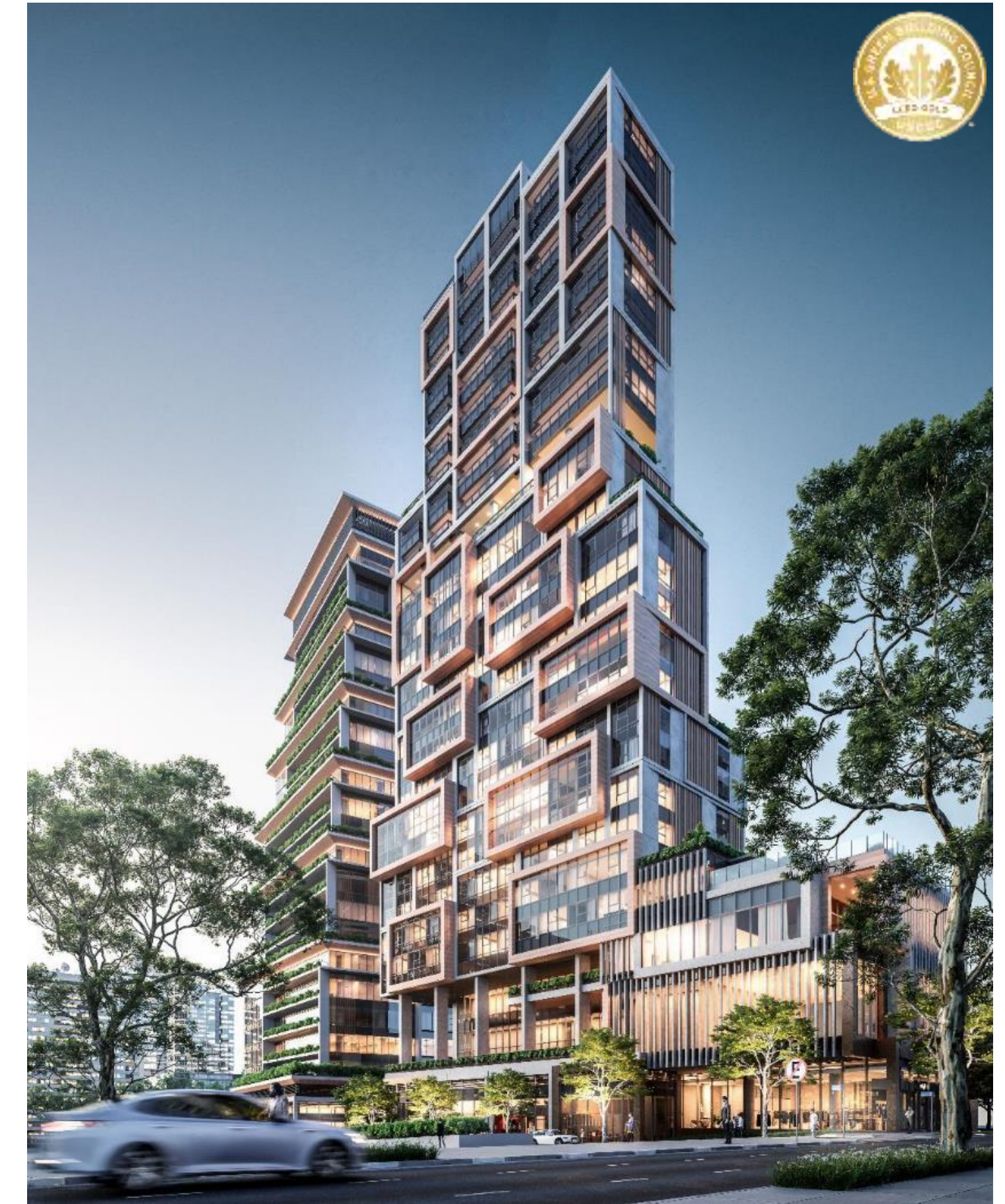


Foto: JK Square Itaim.

Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

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

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