

TELLUS



PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Abril | 2026

SUMÁRIO

RESULTADO DO FUNDO	3
PALAVRA DO GESTOR	4
DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE	5
PORTFÓLIO	6
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	9
FLUXO DE CAIXA	10
PORTFÓLIO – VISÃO CONSOLIDADA	11
PORTFÓLIO – INDICADORES OPERACIONAIS	12
MERCADO SECUNDÁRIO	15
RENTABILIDADE	16
LINHA DO TEMPO – AQUISIÇÕES E VENDAS	17
A GESTORA TELLUS	18
GLOSSÁRIO	20



TELLUS PROPERTIES FII

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

TICKER

TEPP11

GESTOR

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

CNPJ

26.681.370/0001-25

AUDITOR

Ernest & Young Auditores Independentes

INÍCIO DAS NEGOCIAÇÕES NA B3

26/09/2019

TAXA DE GESTÃO

0,90% a 1% a.a.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,13% a.a.

TRIBUTAÇÃO

Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo, e leis nº 8.668/93 e nº 9.779/1999.

SOBRE O FUNDO

O TEPP11 é um fundo de lajes corporativas focado em adquirir imóveis bem localizados, com potencial de transformação e melhorias. O processo de transformação envolve mapear o potencial do edifício, considerando fatores como valor médio de aluguel, serviços oferecidos aos usuários, acessibilidade e benfeitorias que possam agregar valor ao ativo, gerando incremento de receita para o fundo. Esse processo é conduzido pela Gestão, que considera sempre os custos, prazos e etapas das melhorias, que muitas vezes incluem obras. A Gestão busca detalhar o processo de maneira transparente, apresentando o andamento de cada ação.

INDICADORES GERAIS

Patrimônio Líquido	Valor de Mercado	Dividend Yield (Mensal)	P/VP
R\$ 478.378.282,93	R\$ 448.536.983,92	1,45%	0,94
Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Dividend Yield (Anualizado)	Volume Diário Médio Negociado (30 dias)
R\$ 9,64	R\$ 9,04	18,84%	R\$ 1.808.987

INDICADORES OPERACIONAIS

Nº Ativos	ABL (m²)	Vacância Física	Nº de Cotistas
6	52.514	5,69%	42.549
Nº Locatários	WAULT (Anos)	Vacância Financeira	Valor do Ativo por m² (Mercado)
47	5,0	2,98%	R\$ 11.641

Assista a leitura do relatório feito pela Gestão [no canal da Tellus](#), do YouTube, ou pelo [Spotify](#).

Visite o novo site do TEPP11 [clikando aqui](#)

LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** mantiveram volatilidade em abril, com o noticiário geopolítico no Oriente Médio sustentando o petróleo em patamares elevados e mantendo o debate sobre riscos inflacionários no radar. Nesse contexto, o Federal Reserve manteve os juros inalterados em 3,50%–3,75% na reunião de 29/04, reiterando a condução “dependente de dados” e reconhecendo que os desdobramentos externos elevam a incerteza sobre inflação e atividade.

No **Brasil**, a inflação desacelerou na margem, mas voltou a subir na janela longa: o IPCA avançou 0,67% em abril (ante 0,88% em março), levando o acumulado em 12 meses para 4,39%. No campo monetário, o Copom deu sequência ao ciclo de flexibilização e reduziu a Selic em 0,25 p.p., para 14,50% a.a. em 29/04, mantendo um tom de cautela diante do ambiente externo mais incerto e do comportamento das expectativas.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa encerrou abril praticamente estável, com variação de -0,08%, fechando o mês aos 187.317,64 pontos, após forte oscilação intramês. No câmbio, o dólar recuou e fechou o mês a R\$ 4,95, acumulando desvalorização de 4,38% em abril, refletindo a perda de força global da moeda e fluxo para mercados com juros elevados. Por fim, o IFIX voltou a subir, com alta de 1,53% no mês e fechamento em 3.929,91 pontos, recuperando parte da queda de março.

MOMENTO DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês de abril com a cota avaliada em R\$ 9,04 e realizou a distribuição de dividendos de R\$ 0,131 por cota, o que representa um *Dividend Yield* de 1,45% a.m., ou 18,84% a.a.

Conforme abordado nos vídeos de leitura do relatório, a Gestão segue ativa na prospecção de novos ativos. As aquisições podem ser estruturadas com pagamento misto, combinando parcela em dinheiro e parcela por meio de compensação em cotas do Fundo. Nessa modalidade, a entrega de cotas ao vendedor pressupõe captação pelo valor patrimonial da cota do TEPP11.

Segue também em tratativas avançadas o desinvestimento de um dos ativos do portfólio. Caso a transação venha a se concretizar, a Gestão fornecerá oportunamente mais informações sobre a operação.

Ressalta-se que, no momento, a principal prioridade do Fundo permanece sendo a absorção das áreas vagas, bem como a renovação do inquilino Fujitsu no Ed. Fujitsu.

Sobre o inquilino GPA, a Gestão segue acompanhando de perto os desdobramentos da Recuperação Extrajudicial, protocolada em março desse ano. O inquilino permanece adimplente com suas obrigações.

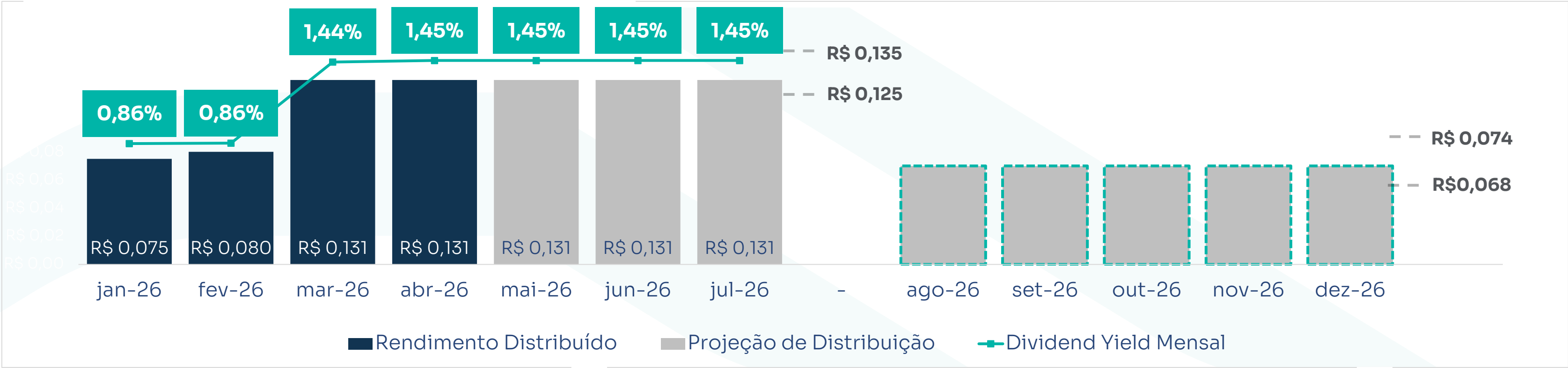
Adicionalmente, a Gestão lançou [em seu canal do YouTube](#) um quadro mensal de Perguntas e Respostas (Q&A), no qual serão selecionadas perguntas enviadas pelos investidores para serem respondidas periodicamente, com o objetivo de ampliar a transparência e o canal de comunicação com os cotistas.

Por fim, o envio dos informes de rendimentos, para fins de declaração de Imposto de Renda, é de responsabilidade do Administrador do Fundo. Em razão da mudança de administrador ocorrida em meados de 2025, os documentos estão disponíveis para consulta nos portais da [APEX](#) e do [BTG](#).

Distribuições e Performance



DIVIDEND YIELD E DISTRIBUIÇÃO POR COTA



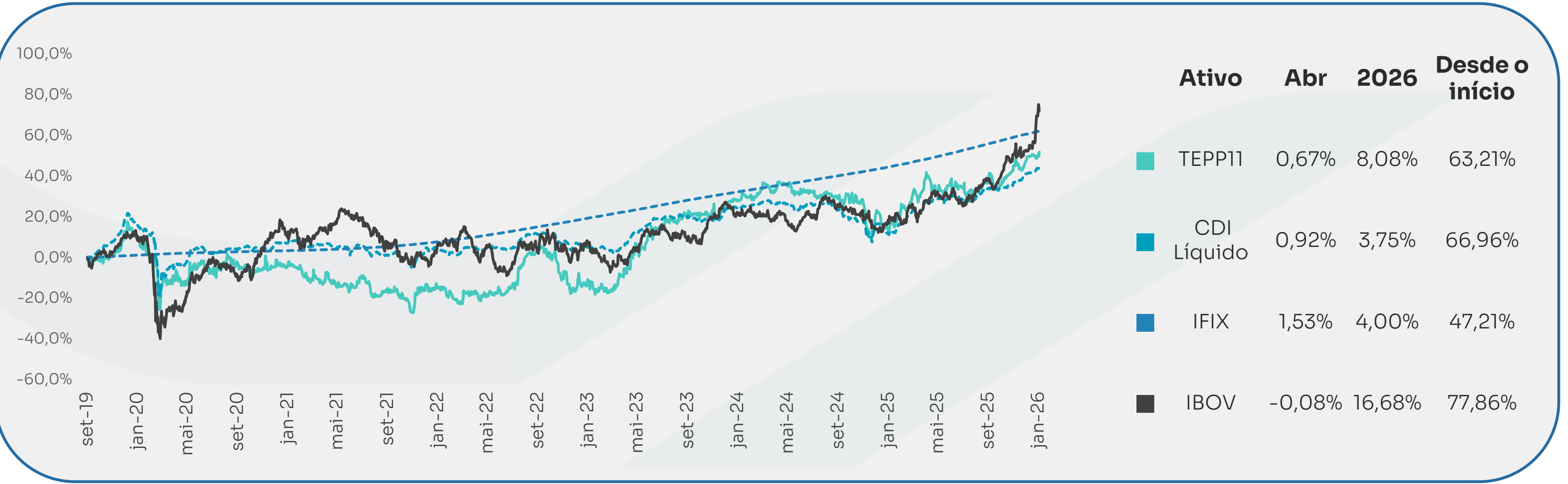
Dividendo de
R\$ 0,131
por cota no Mês

Equivalente a
157,70%
do CDI líquido¹

Dividend Yield de
1,45% a.m. ou 18,84% a.a.
em relação a cota de fechamento do mês

¹ Alíquota considerada de 15%

PERFORMANCE ¹



FUNDO	% IFIX	P/VP	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO ¹
TEPP11	0,23%	0,91	17,8%
FII 1	0,28%	0,90	11,1%
FII 2	0,97%	0,89	7,8%
FII 3	0,63%	0,84	12,7%
FII 4	0,14%	0,74	13,8%
FII 5	1,31%	0,72	6,2%
FII 6	0,32%	0,71	9,1%
FII 7	0,43%	0,68	10,0%
FII 8	0,19%	0,62	15,4%
FII 9	0,80%	0,61	9,3%
FII 10	0,79%	0,56	10,3%
FII 11	0,44%	0,55	11,4%
FII 12	0,26%	0,51	9,6%
MÉDIA ³	6,79%	0,69	9,8%

A projeção de distribuição divulgada não constitui promessa ou garantia de rentabilidade. Trata-se de uma estimativa baseada nas premissas atuais da Gestão, que poderá ser revista a qualquer momento em função de novos fatos, eventos ou alterações nas condições de mercado.

¹ Fonte: Broadcast

² Dividendos base mar./26

³ Valor ponderado pelo Patrimônio Líquido

Portfólio



ED. TORRE SUL



Endereço: R. James Joule, 65 | Berrini
Participação do Fundo no ativo: 49,5%
ABL detida pelo Fundo: 9.950 m²
Certificação LEED: Platinum
Classificação do Ativo: A



SOBRE O ATIVO

O Edifício Torre Sul é um prédio corporativo Classe A, localizado na região Berrini, São Paulo, integrado ao Complexo Empresarial Nações Unidas (CENU). Construído em 2004, possui 16 pavimentos tipo que variam entre aproximadamente 865 m² e 1.081 m² ABL. O empreendimento conta com cinco subsolos, ar-condicionado central, piso elevado, forro modular, automação predial e gerador que atende 100% da edificação. Apresenta pé-direito de 2,80 m e infraestrutura complementar como auditório, heliponto em funcionamento e sistemas de segurança 24h, além disso, está localizado à 800 metros da estação Berrini (CPTM)

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. Torre Sul, a Gestão avalia diferentes cenários para viabilizar a locação do meio andar atualmente vago. Entre as alternativas em estudo, destaca-se a possibilidade de firmar parcerias com empresas especializadas para implementação de um modelo de layout no formato *plug and play*. A estratégia prevê, como primeiro passo, a realização de um estudo de viabilidade, seguido pela divulgação da proposta a potenciais locatários e, havendo adesão, a implementação em conjunto com o novo inquilino e a empresa parceira.

Paralelamente, seguem em andamento adequações no ativo, alinhadas ao processo de melhoria contínua.

ED. PASSARELLI



Endereço: R. Paes Leme, 524 | Pinheiros
Participação do Fundo no ativo: 52,8%
ABL detida pelo Fundo: 7.130 m²
Certificação LEED: Platinum
Classificação do Ativo: B



SOBRE O ATIVO

Incorporado em 1980, o Edifício Passarelli é um edifício corporativo Classe B localizado em Pinheiros, São Paulo. O empreendimento possui 17 pavimentos, com lajes de aproximadamente 1.019 m² de ABL por andar, subdivididas em seis conjuntos. O edifício conta com ar-condicionado central, sistema de automação predial, gerador para áreas comuns e certificação LEED Platinum, além de um subsolo, estacionamento térreo e três sobressolos.

O ativo está inserido em região consolidada de escritórios, com acesso direto à Estação Pinheiros (CPTM/Metrô) e proximidade aos eixos Faria Lima e Marginal Pinheiros.

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. Passarelli, Gestão segue em tratativas finais com um dos ocupantes (atualmente locatário de 3 conjuntos) para a devolução dos espaços. Ressalta-se que tais conjuntos serão absorvidos concomitantemente por outro ocupante do próprio edifício, de modo que não se espera registro de vacância nesse movimento. Em paralelo, a Gestão conduz negociações com a Casa Bauducco, atual ocupante de parte do pavimento térreo, visando a renovação contratual.

Adicionalmente, seguem em execução intervenções de manutenção, incluindo a impermeabilização dos reservatórios e demais adequações técnicas no ativo.

Por fim, reforça-se que o imóvel é considerado performado pela Gestão e, portanto, passa a integrar a janela de desinvestimento do Fundo.

ED. FUJITSU



Endereço: R. Treze de Maio, 1633 | Paulista

Participação do Fundo no ativo: 52%

ABL detida pelo Fundo: 4.985 m²

Certificação LEED: Gold

Classificação do Ativo: B



SOBRE O ATIVO

Desenvolvido em 1994, o Edifício Fujitsu é um edifício corporativo Classe B localizado na região da Paulista. O empreendimento possui 14 pavimentos, com lajes tipo de aproximadamente 681 m² de ABL. O edifício conta com ar-condicionado central, piso elevado, pé-direito de 2,60 m, gerador para atendimento das áreas comuns e certificação LEED Gold.

O ativo está situado próximo às estações Brigadeiro e Vergueiro do metrô, ao Shopping Pátio Paulista e possui fácil acesso às avenidas Paulista, 23 de Maio, Bernardino de Campos e 9 de Julho.

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. Fujitsu, encontram-se em estudo melhorias estruturais no ativo, entre elas a ampliação do acesso ao estacionamento e a remoção do gradil da testada.

Em paralelo, está sendo elaborado um estudo em 3D dos andares possivelmente vagos, que servirá de base para uma estratégia de divulgação comercial mais direcionada aos potenciais locatários.

Reforça-se que, conforme já divulgado, o *Guidance* de distribuições foi apresentado sem considerar a eventual locação dessas áreas, preservando um viés mais conservador nas projeções.

ED. BRIGADEIRO FARIA LIMA (BFL)



Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1355 | Faria Lima

Participação do Fundo no ativo: 25,7%

ABL detida pelo Fundo: 5.761 m²

Certificação LEED: Em obtenção

Classificação do Ativo: B

SOBRE O ATIVO

O Edifício Brigadeiro Faria Lima é um edifício corporativo Classe B, localizado na região da Faria Lima. Desenvolvido em 1986, o empreendimento possui 23 pavimentos, com lajes-tipo de aproximadamente 951 m² de ABL. O edifício conta com ar-condicionado central, piso elevado, pé-direito de 2,65 m e gerador com atendimento a 100% da edificação.

Atualmente, encontra-se em processo de obtenção da certificação LEED. A poucos metros dos shoppings Eldorado e Iguatemi, o prédio está situado a 350 metros da Estação Faria Lima do metrô, além de apresentar fácil acesso à Avenida Rebouças e à Marginal Pinheiros.

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. Brigadeiro Faria Lima, não houve alterações relevantes em relação ao mês anterior. O projeto de *retrofit* do edifício permanece na fase de concorrência (*bid*) junto a escritórios de arquitetura. O escopo do projeto contempla a requalificação da área de recepção, o aproveitamento do potencial construtivo e a renovação da fachada.

Seguem também em andamento as tratativas junto a um dos inquilinos do edifício para revisão dos valores de aluguel, buscando o alinhamento às condições atuais de mercado.

ED. GPA



Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3172 | Jardins

Participação do Fundo no ativo: 100%

ABL detida pelo Fundo: 11.224 m²

Certificação LEED: Não possui

Classificação do Ativo: B

SOBRE O ATIVO

O Ed. GPA é um edifício corporativo Classe B, monousuário, construído na década de 1990. O ativo está localizado em uma das principais vias da cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Luís Antônio, esquina com a Al. Lorena. Conta com ampla oferta de transporte público, estando a aproximadamente 900 metros da estação Brigadeiro do metrô, além de fácil acesso às principais avenidas da cidade.

O imóvel está inserido no bairro Jardim Paulista, um dos mais nobres e tradicionais da capital paulista. A sede encontra-se ao lado da primeira loja do Pão de Açúcar, inaugurada em 1959, marco histórico relevante para a região.

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

O Fundo e o locatário seguem em tratativas para a formalização dos reparos estruturais (Fase 2) no âmbito do contrato de locação.

ED. TOP CENTER



Endereço: Av. Paulista, 854 | Paulista

Participação do Fundo no ativo: 100%

ABL detida pelo Fundo: 13.463 m²

Certificação LEED: Não possui

Classificação do Ativo: B

SOBRE O ATIVO

O Top Center é um complexo multiuso composto por uma Torre Comercial integrada a um Shopping Center, além de um edifício-garagem que atende todo o empreendimento.

A Torre Comercial possui 17 andares, com lajes-tipo de aproximadamente 792 m², permitindo múltiplas configurações de ocupação e atendendo a diferentes perfis de inquilinos. Situado entre a Av. Paulista, a Al. Joaquim Eugênio de Lima e a R. São Carlos do Pinhal, o Top Center ocupa um terreno de 3.948 m² e encontra-se próximo a importantes eixos de mobilidade urbana: 500m da estação Brigadeiro, 400m da Trianon-Masp e 1.300m da Consolação.

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. Top Center, em abril a empresa de gestão condominial contratada pela Gestão assumiu 100% das operações do edifício, o que possibilita um mapeamento mais aprofundado das demandas do ativo. Entre as prioridades identificadas, destacam-se intervenções nos sistemas de elevadores e de ar-condicionado.

No âmbito comercial, está em elaboração um estudo para o primeiro pavimento nos formatos *turnkey* ou *plug and play*, com o objetivo de ampliar a atratividade do espaço junto a potenciais locatários e reduzir o tempo de absorção. Adicionalmente, seguem em andamento tratativas para a ampliação de meio andar para um dos atuais ocupantes.

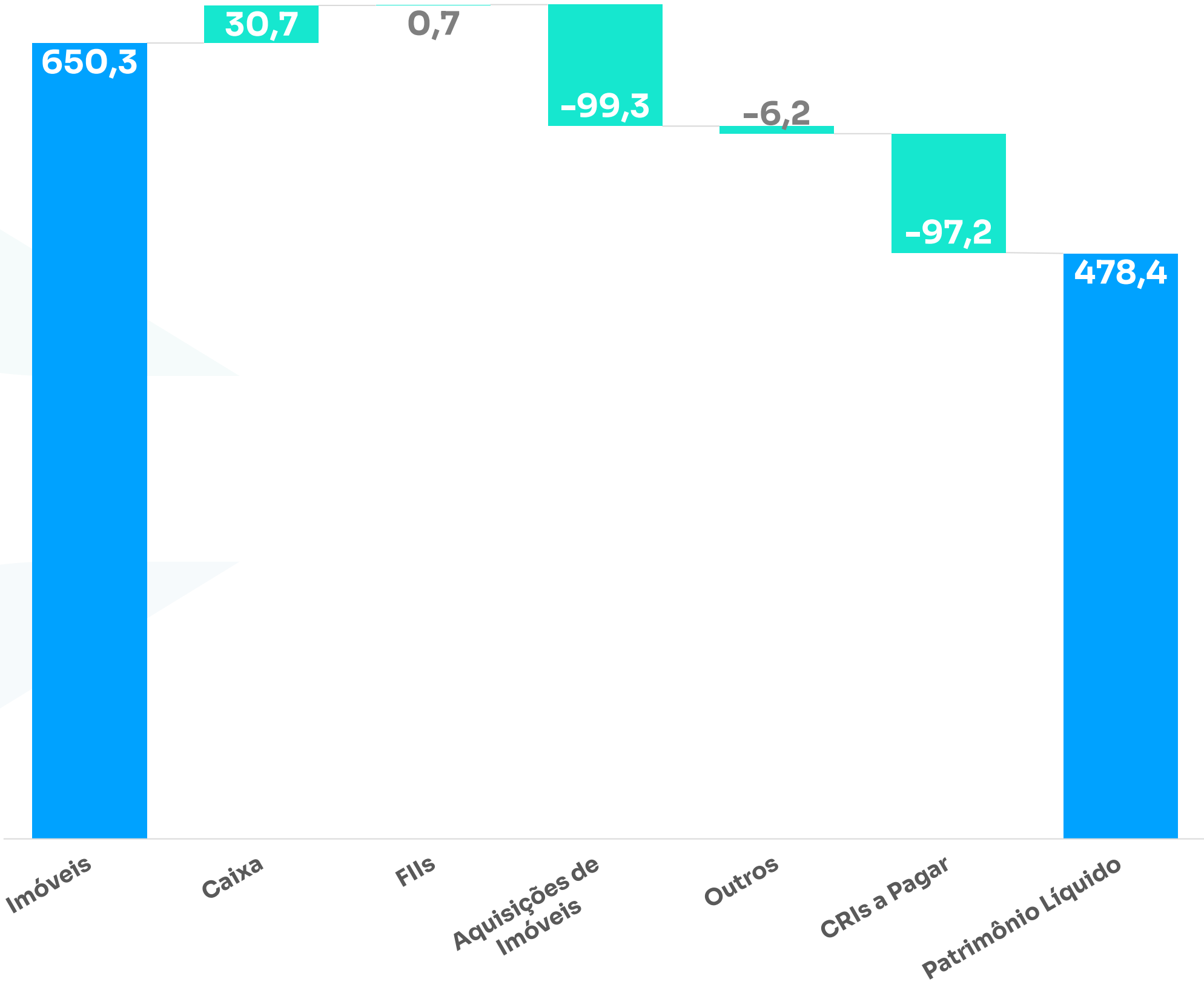
Demonstrações Financeiras



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mar'/26 (R\$/cota)	Mar/26 (R\$ mil)	1º Sem. 26 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)	12M (R\$ mil)
Receita Locação	0,092	4.555	12.695	12.695	43.811
Receita Renda Garantida	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,009	469	924	924	2.377
Outras Receitas	0,003	127	18.369	18.369	20.146
Receitas Total	0,104	5.151	31.988	31.988	66.335
Despesas Imobiliária	(0,003)	(170)	(203)	(203)	(246)
Despesas Financeiras	(0,011)	(560)	(1.908)	(1.908)	(7.539)
Despesas Operacionais	(0,003)	(127)	(8215)	(8215)	(1.068)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,009)	(426)	(1.224)	(1.224)	(4.126)
Despesas Total	(0,026)	(1.284)	(3.550)	(3.550)	(12.979)
Ajuste Gerencial - Competência/Caixa	-	-	-	-	3.888
Resultado	0,078	3.867	28.438	28.438	57.243
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0,298	14.764	637	637	7.875
Resultado Gerado	0,078	3.867	28.438	28.438	58.598
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	(0,131)	(6.475)	(16.919)	(16.919)	(50.354)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final	0,245	12.156	12.156	12.156	12.156

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

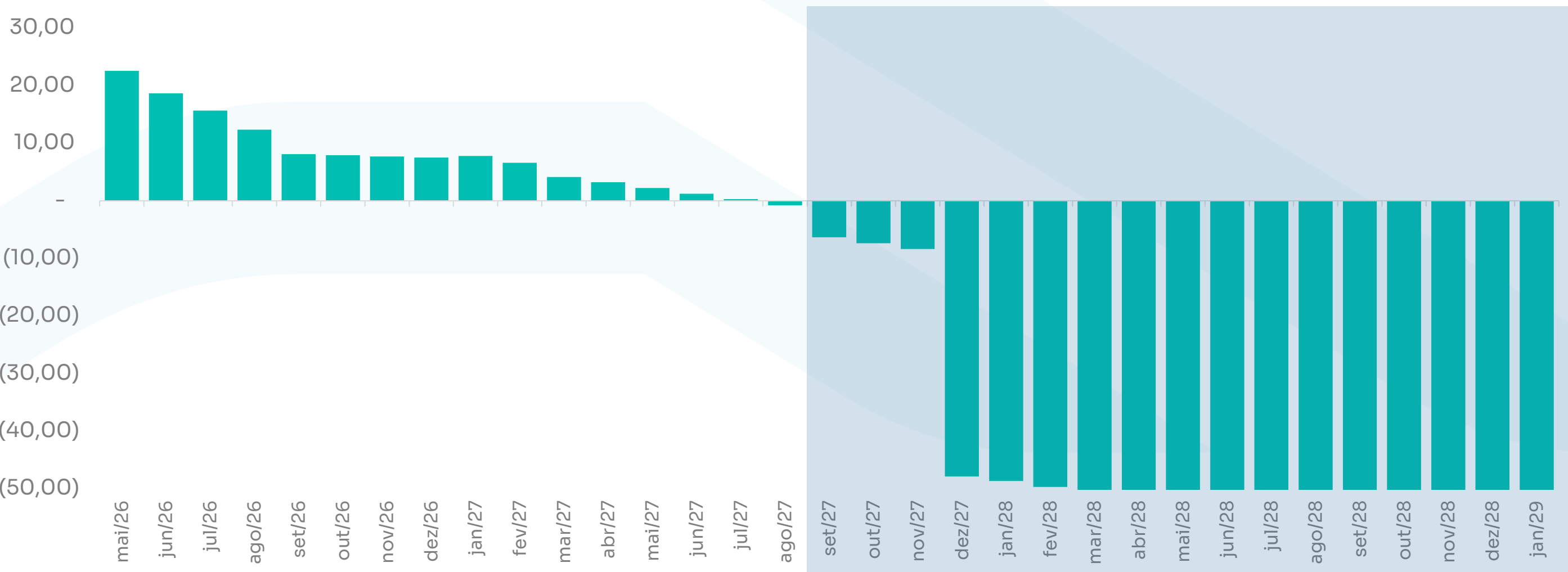


CLIQUE [AQUI](#) E ACESSE A PLANILHA DE FUNDAMENTOS DO TEPP11

Fluxo de Caixa



SALDO DE CAIXA PROJETADO DO FUNDO (R\$ Milhões)



As projeções indicam que o Fundo possui capacidade financeira para honrar integralmente seus compromissos até Agosto de 2027, sem a necessidade de novas emissões de cotas ou desinvestimento de ativos. Durante esse período, a Gestão segue avaliando a realização de uma nova emissão visando a expansão patrimonial, possibilitando a captação de recursos em um momento mais oportuno. Adicionalmente, parte dos ativos do portfólio já se encontra em estágio de maturação, o que pode viabilizar desinvestimentos estratégicos com geração de caixa para o Fundo.

A Gestão destaca que as variações observadas no fluxo de caixa decorrem da atualização de premissas, revisão nas projeções de rendimento e ajustes nos saldos projetados dos passivos do Fundo. Ressalta-se ainda que os valores apresentados referem-se exclusivamente à posição de caixa líquida, desconsiderando ativos ilíquidos, como cotas de fundos imobiliários. Por fim, as projeções poderão ser ajustadas ao longo do tempo, conforme a adoção de novas estratégias ou a ocorrência de eventos relevantes.

FLUXO DE AQUISIÇÕES E VENDAS

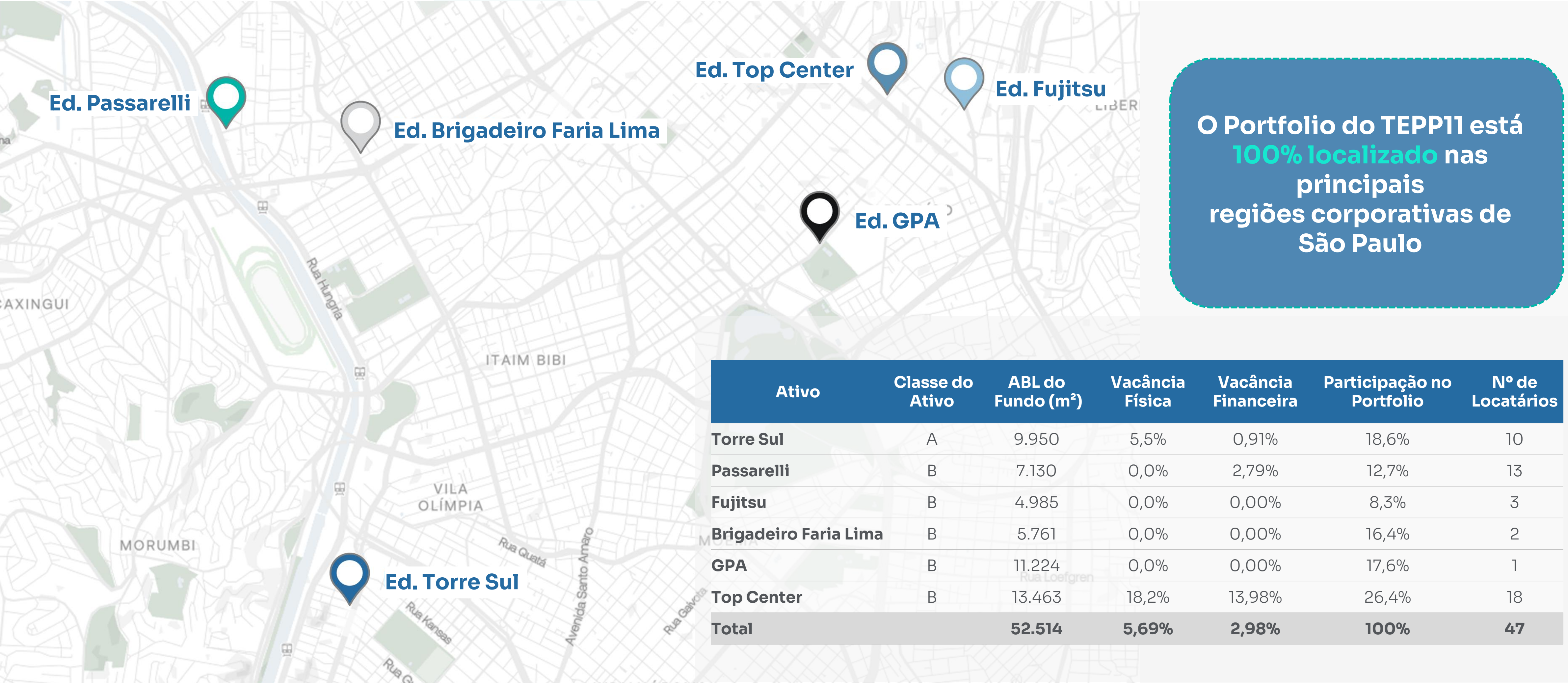
Ativo	Parcela	Valor (R\$ milhões)	Forma de Pagamento	Data
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-2,5	Dinheiro	set-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-1,3	Dinheiro	mar-27
Ed. Top Center	Aquisição	-62,2	Cotas	jul-27
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-3,8	Dinheiro	set-27
Ed. Top Center	Aquisição	-29,5	Dinheiro	dez-27

Não estão sendo consideradas as correções previstas nos recebimentos e pagamentos.

Portfolio – Visão Consolidada



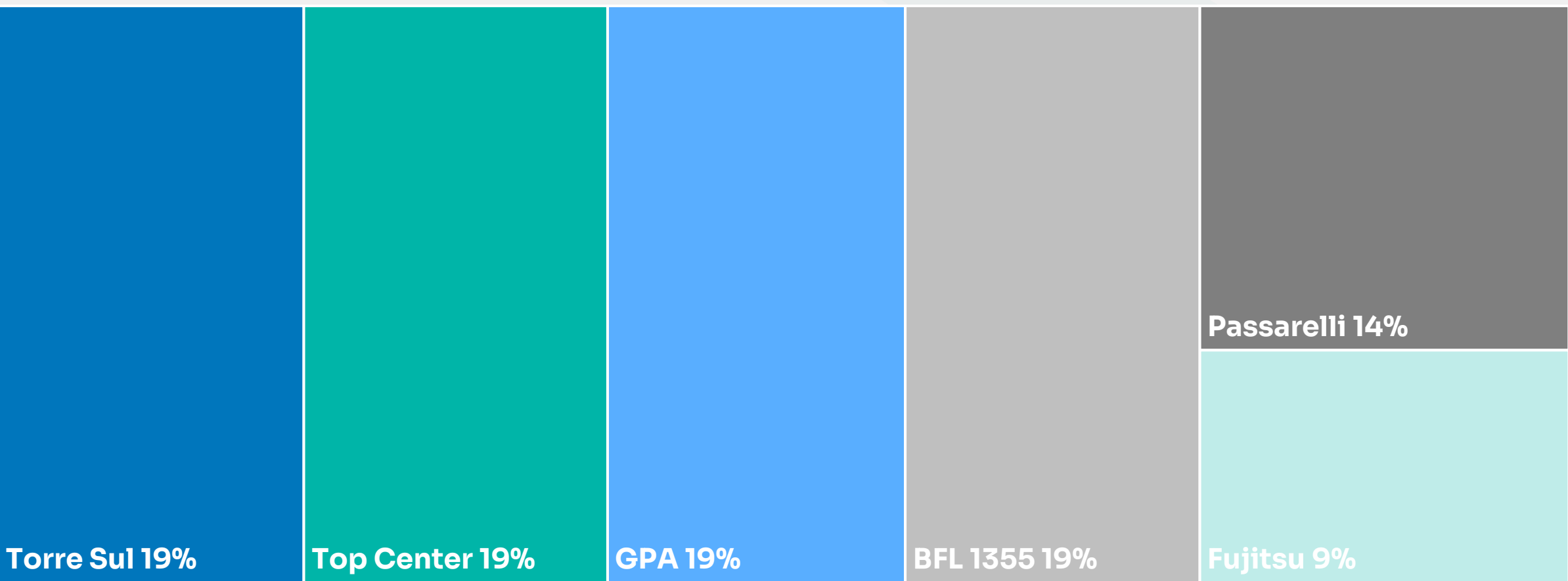
CARTEIRA DE ATIVOS E LOCALIZAÇÃO



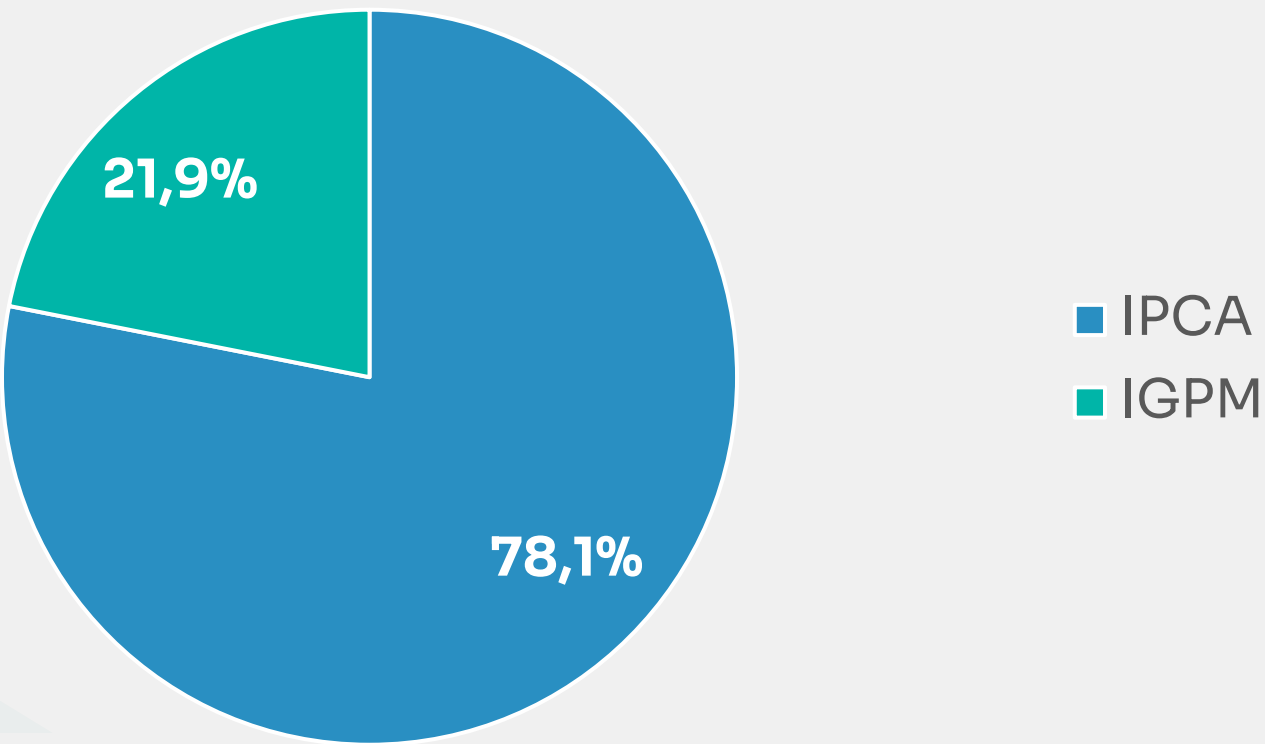
Portfolio – Indicadores Operacionais



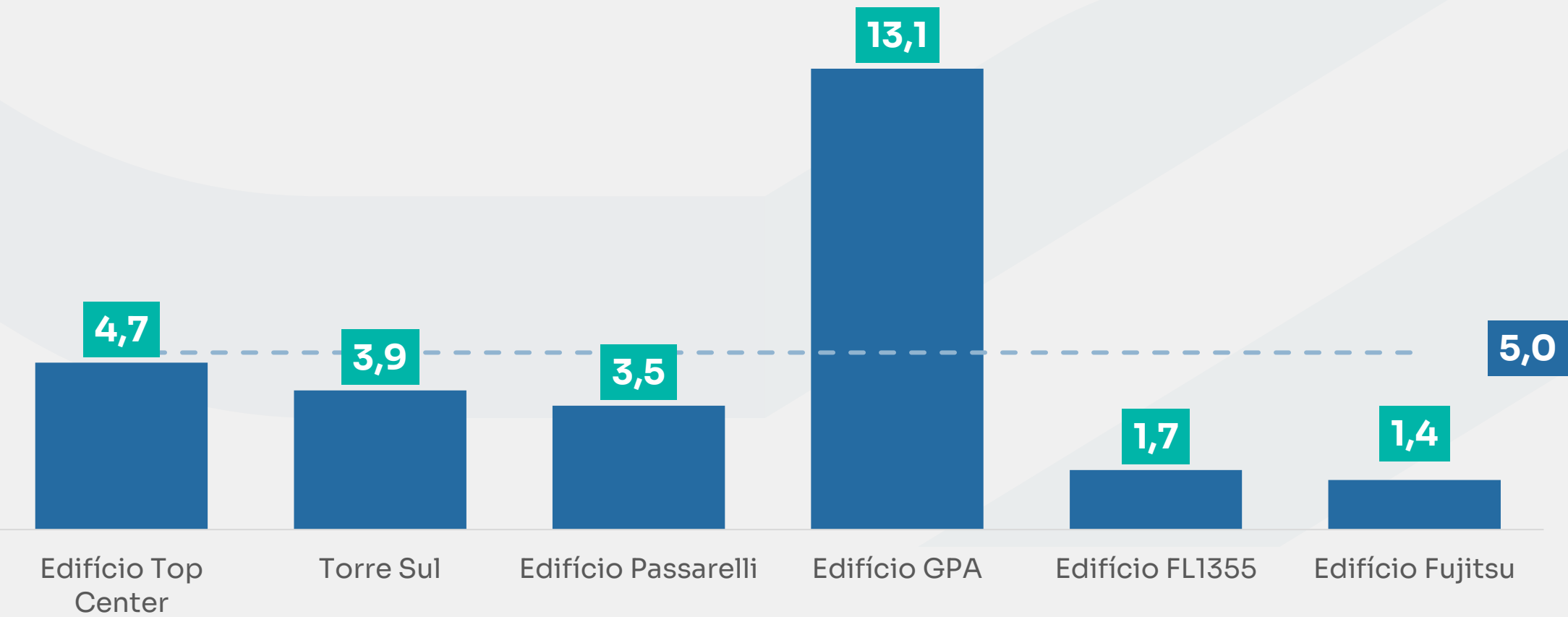
— RECEITA POR ATIVO (Caixa) —



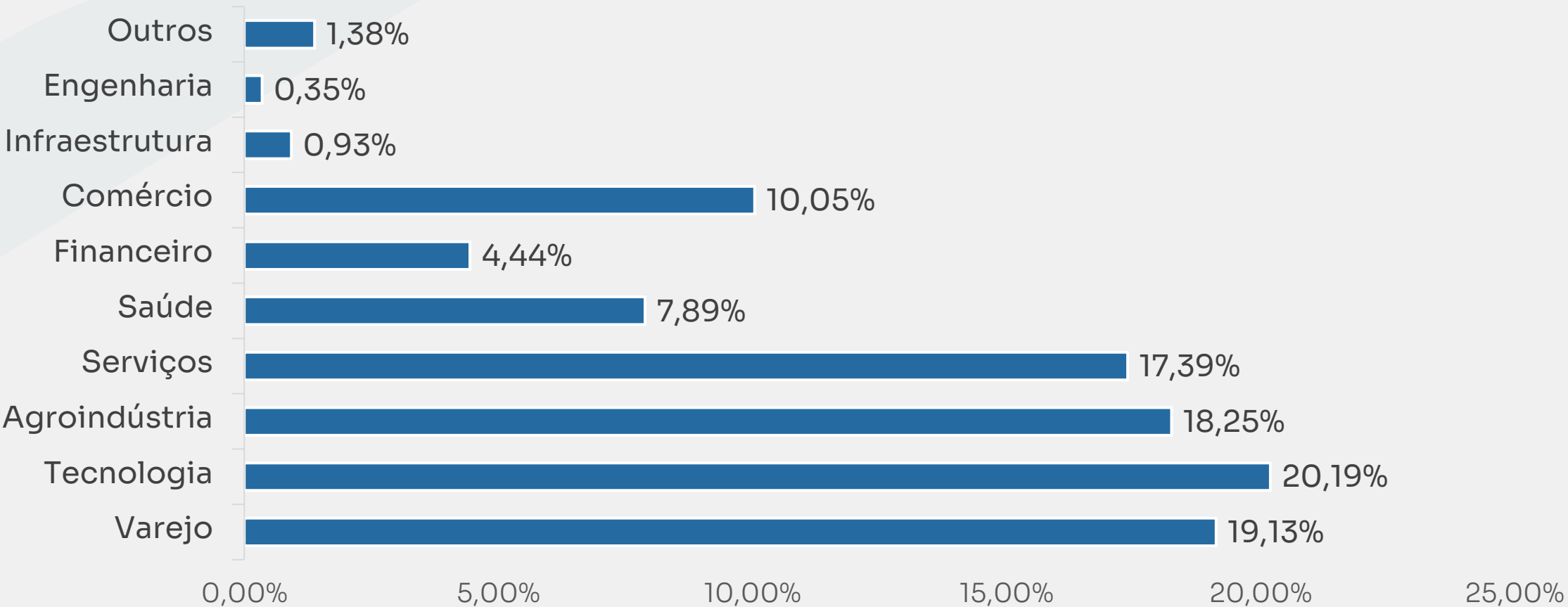
— ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS —



— WAULT POR ATIVO (Anos) —



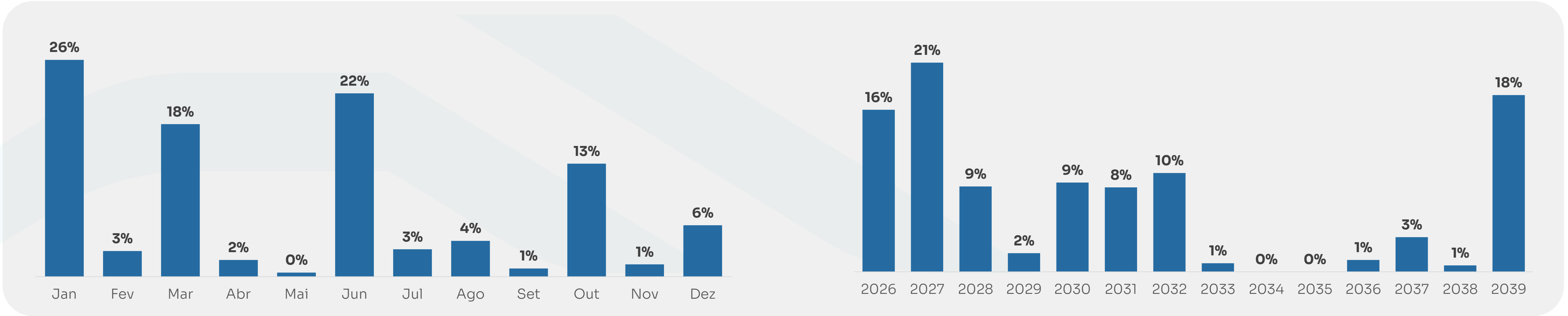
— RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO —



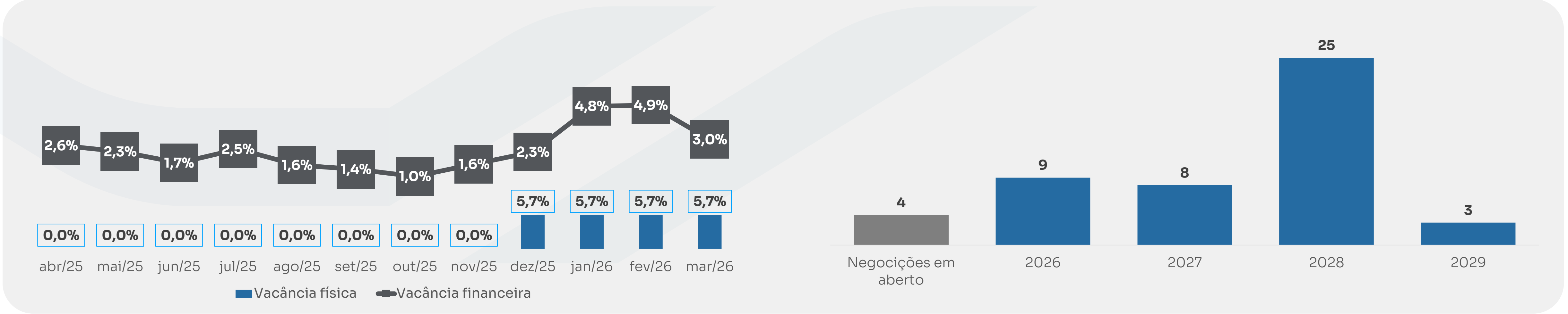
Portfolio – Indicadores Operacionais



— MÊS DE REAJUSTE (% Receita de Aluguel)¹ — VENCIMENTOS (% Receita de Aluguel)¹ —



— VACÂNCIA FÍSICA E FINANCEIRA — DISPERSÃO DE REVISIONAIS (Nº de contratos) —

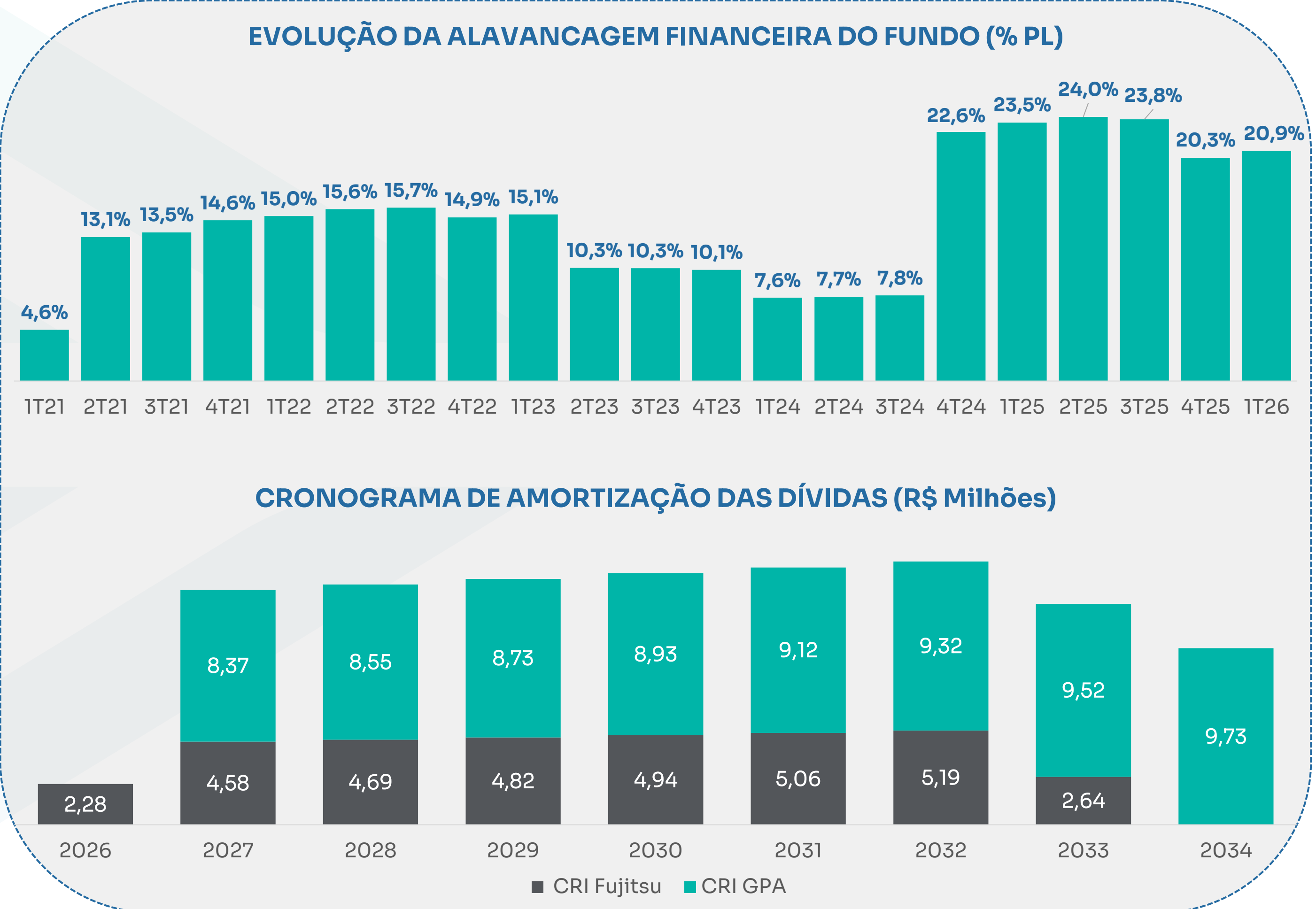


Portfolio – Indicadores Operacionais



PASSIVO FINANCEIRO CONTRATADO

	CRI FUJITSU	CRI GPA
Data de emissão	jun/21	dez/24
Vencimento	jun/33	dez/34
Indexador	IPCA	IPCA
Juros (a.a.)	6,00%	8,17%
Periodicidade	Mensal	Mensal
Volume na data de emissão (R\$)	24.750.000	62.000.000
Valor atualizado (data do pagamento de juros)	34.245.828	65.629.463
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96



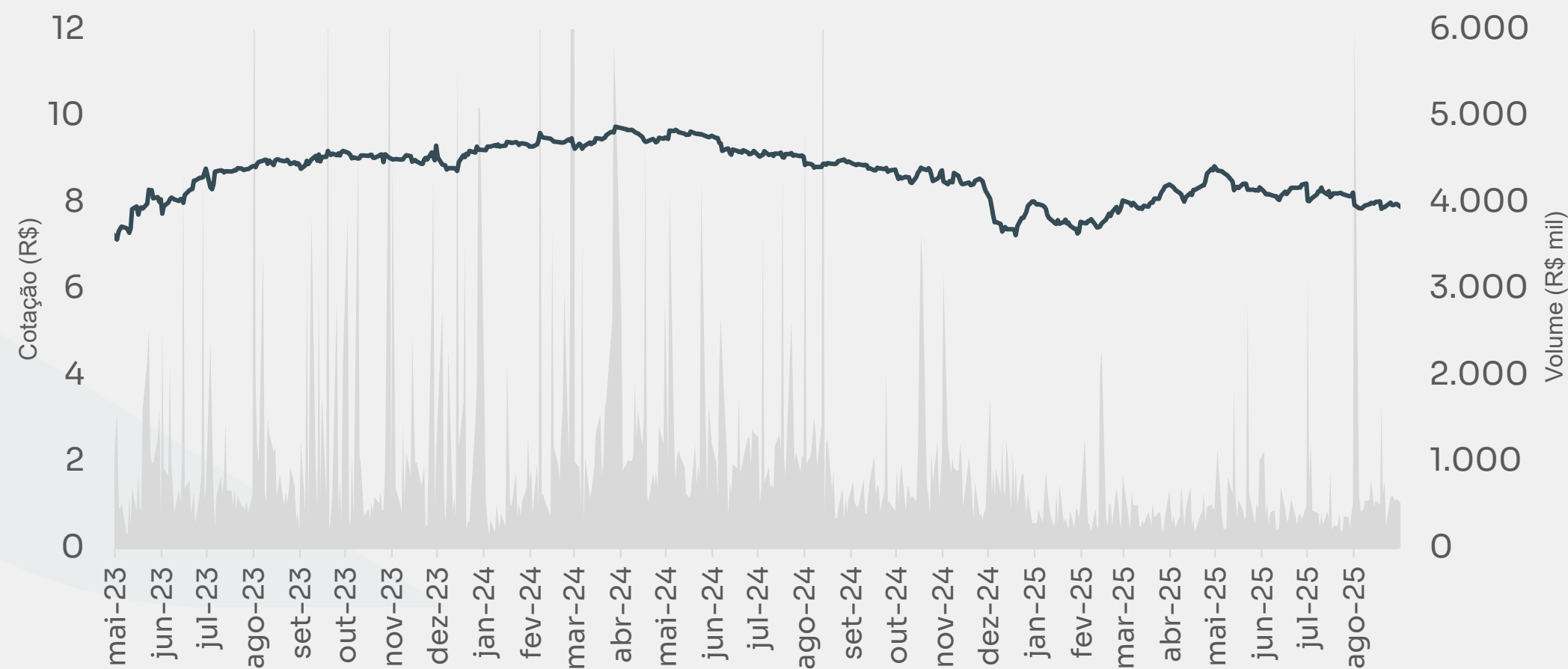
Mercado Secundário



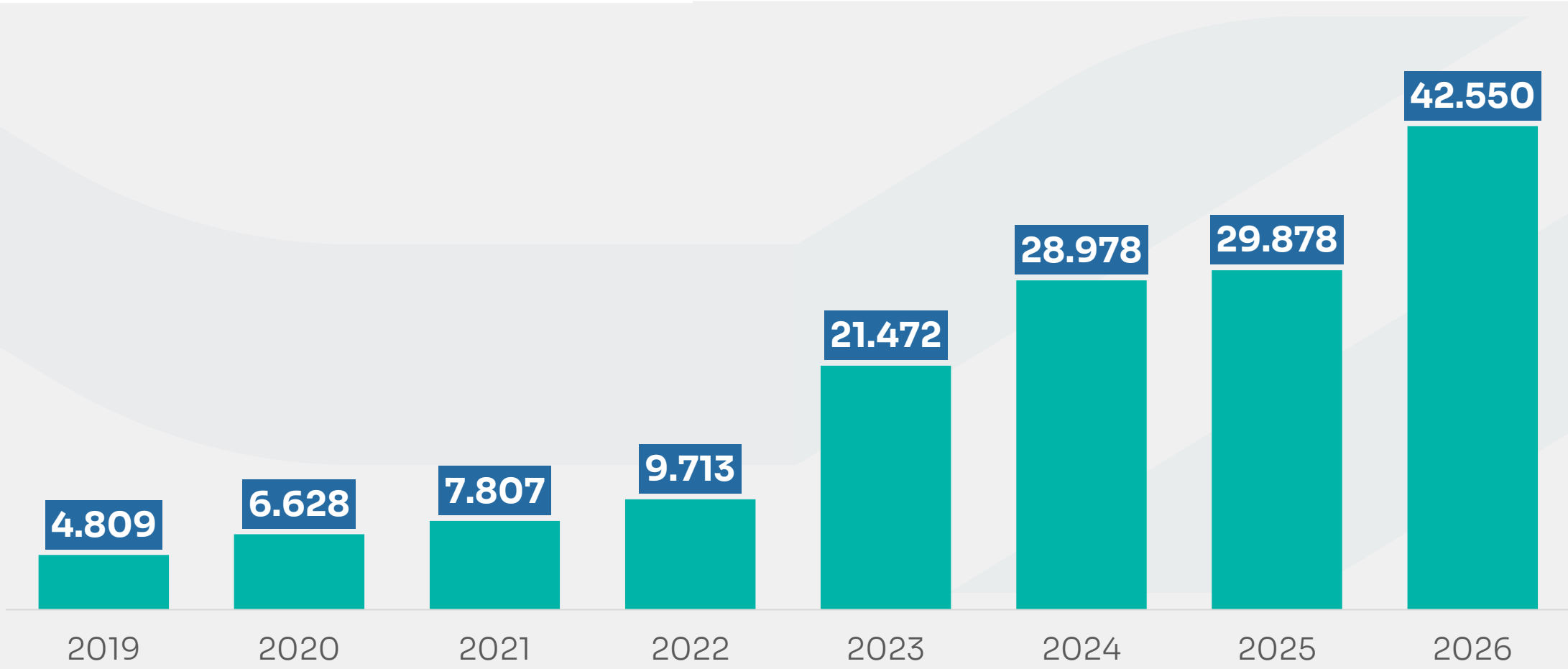
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3¹

INFORMAÇÕES DA B3	Abr/26
Valor de Mercado (R\$ mil)	448.537
Número de Cotistas	42.550
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.809
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8%

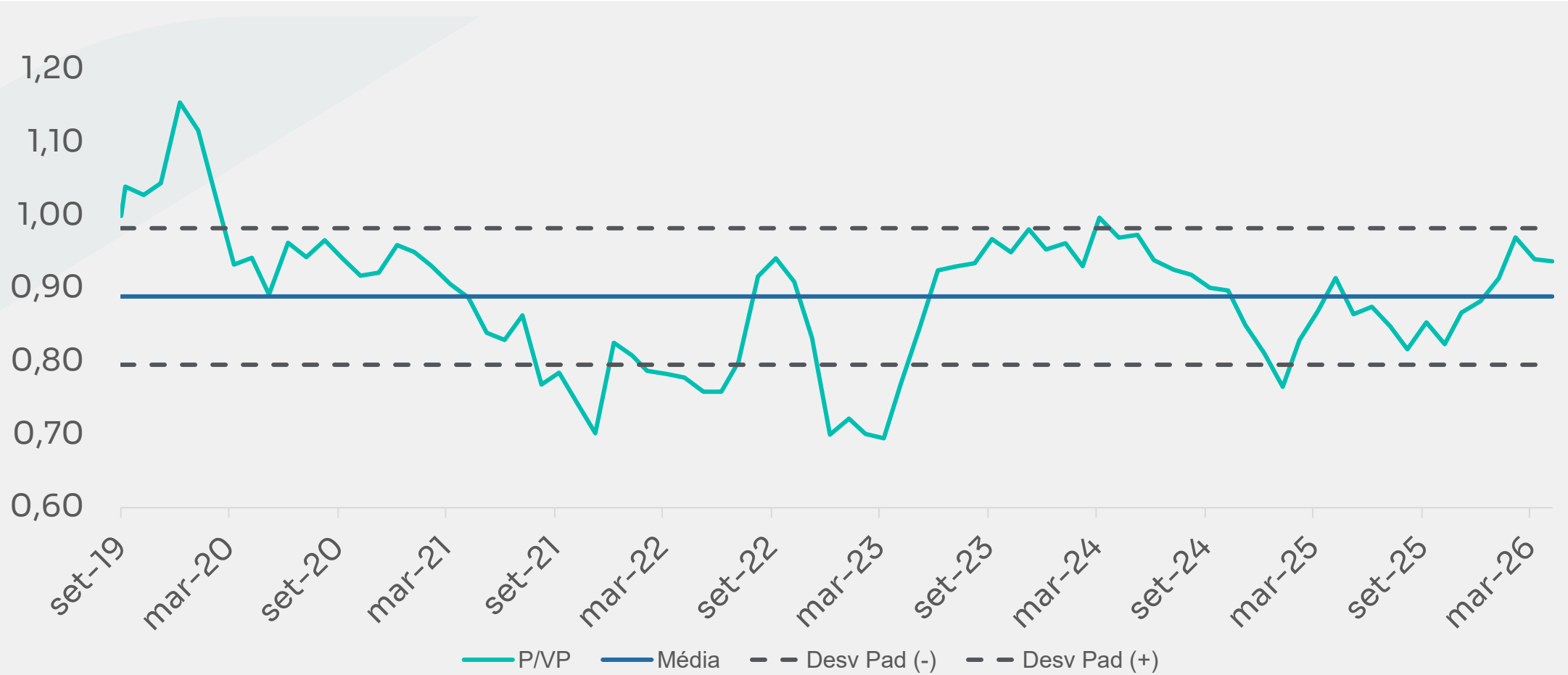
COTAÇÃO HISTÓRICA E VOLUME NEGOCIADO¹



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



P/VP HISTÓRICO



Distribuições e Performance Histórica



— RENTABILIDADE HISTÓRICA —

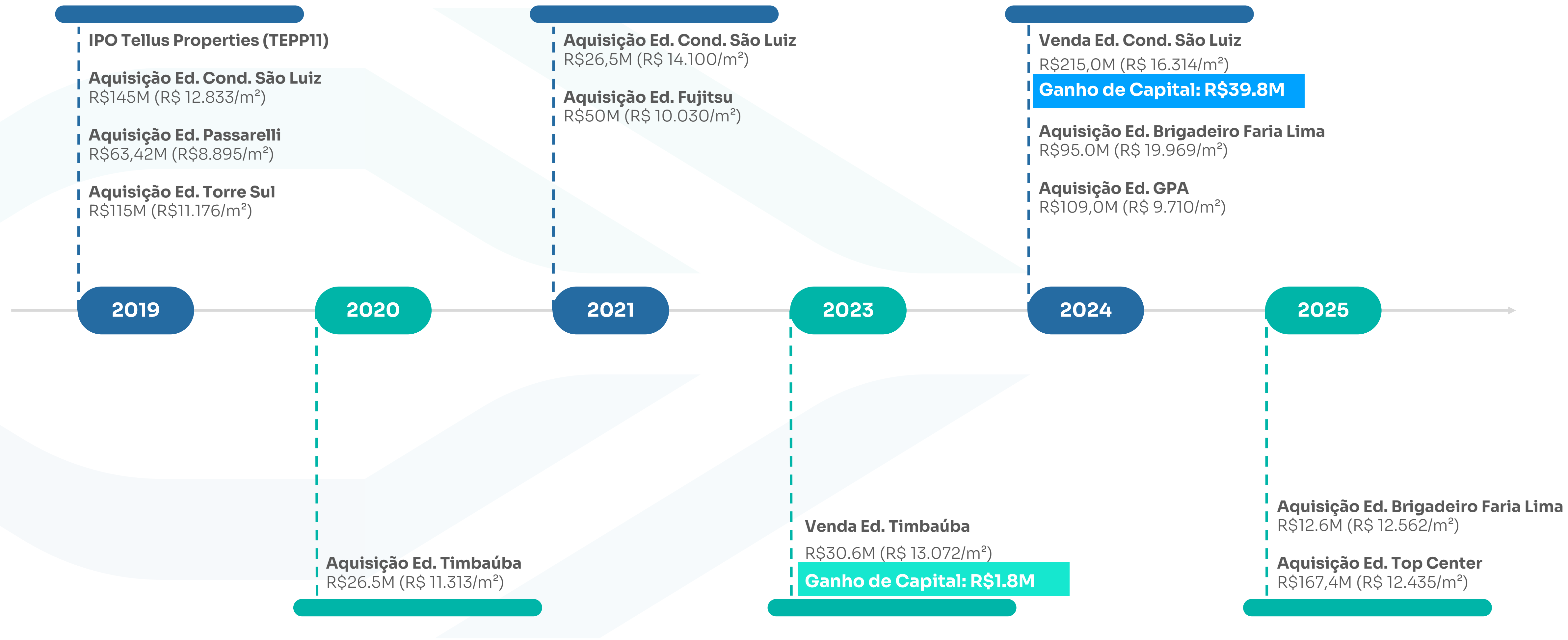
HISTÓRICO DE RENDIMENTOS¹

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026			JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	
Janeiro	-	0,055	0,050	0,047	0,049	0,064	0,080	0,075	2019	TEPP11	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	-0,6%	2,2%	11,1%	12,8%	
Fevereiro	-	0,056	0,045	0,047	0,050	0,064	0,095	0,075		IFIX	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5%	4,0%	3,5%	10,6%	15,2%	
Março	-	0,049	0,045	0,049	0,051	0,100	0,095	0,080	2020	TEPP11	-2,7%	-7,3%	-9,2%	1,7%	-4,8%	8,5%	-1,6%	3,0%	-2,2%	-2,1%	1,2%	3,8%	-12,3%	
Abril	-	0,049	0,045	0,049	0,052	0,105	0,095	0,131		IFIX	-3,8%	-3,7%	-15,9%	4,4%	2,1%	5,6%	-2,6%	1,8%	0,5%	-1,0%	1,5%	2,2%	-10,2%	
Maio	-	0,050	0,045	0,050	0,055	0,118	0,095	0,131	2021	TEPP11	-1,0%	-1,7%	-2,4%	-1,6%	-5,1%	-0,7%	4,5%	-10,5%	2,7%	-4,6%	-5,3%	14,8%	-12,1%	
Junho	-	0,050	0,042	0,050	0,081	0,118	0,110	-		IFIX	0,8%	-0,2%	-1,4%	0,5%	-1,6%	-2,2%	2,5%	-2,6%	-1,2%	-1,5%	-3,6%	8,8%	-2,3%	
Julho	-	0,052	0,038	0,049	0,058	0,078	0,091	-	2022	TEPP11	-1,7%	-2,1%	0,0%	-0,1%	-2,0%	0,6%	6,0%	15,3%	3,3%	-2,6%	-8,0%	-10,1%	-3,1%	
Agosto	-	0,050	0,045	0,049	0,058	0,078	0,074	-		IFIX	-1,0%	-1,3%	1,4%	1,2%	0,3%	-0,9%	0,7%	5,8%	0,5%	0,0%	-4,2%	0,0%	2,2%	
Setembro	-	0,050	0,048	0,049	0,058	0,078	0,074	-	2023	TEPP11	3,7%	-2,2%	-0,1%	11,3%	10,8%	9,8%	1,3%	1,1%	4,2%	-1,2%	4,1%	0,0%	48,6%	
Outubro	0,027	0,047	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-		IFIX	-1,6%	-0,5%	-1,7%	3,5%	5,4%	4,7%	1,3%	0,5%	0,2%	-2,0%	0,7%	4,3%	15,5%	
Novembro	0,034	0,050	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-	2024	TEPP11	1,5%	1,0%	5,7%	-1,5%	1,6%	-2,4%	-0,6%	-0,4%	-1,3%	0,7%	-4,5%	-2,1%	-1,8%	
Dezembro	0,055	0,052	0,051	0,051	0,090	0,078	0,075	-		IFIX	0,7%	0,8%	1,4%	-0,8%	0,0%	-1,0%	0,5%	0,9%	-2,6%	-3,1%	-2,1%	-0,7%	-5,9%	
Total	0,116	0,610	0,550	0,590	0,730	1,037	1,032	0,361	2025	TEPP11	-4,9%	7,8%	5,8%	6,1%	-4,4%	2,3%	-1,4%	-2,3%	5,8%	-2,6%	6,2%	2,1%	18,2%	
Média	0,029	0,051	0,046	0,049	0,061	0,086	0,086	0,098		IFIX	-3,1%	3,3%	6,1%	3,0%	1,4%	0,6%	-1,4%	1,2%	3,3%	0,1%	1,9%	3,1%	21,2%	
									2026	TEPP11	1,6%	7,0%	-1,0%	0,7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,3%
										IFIX	2,3%	1,3%	-1,1%	1,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,8%

CAGR = 19,1%

¹ Fonte: Broadcast

Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



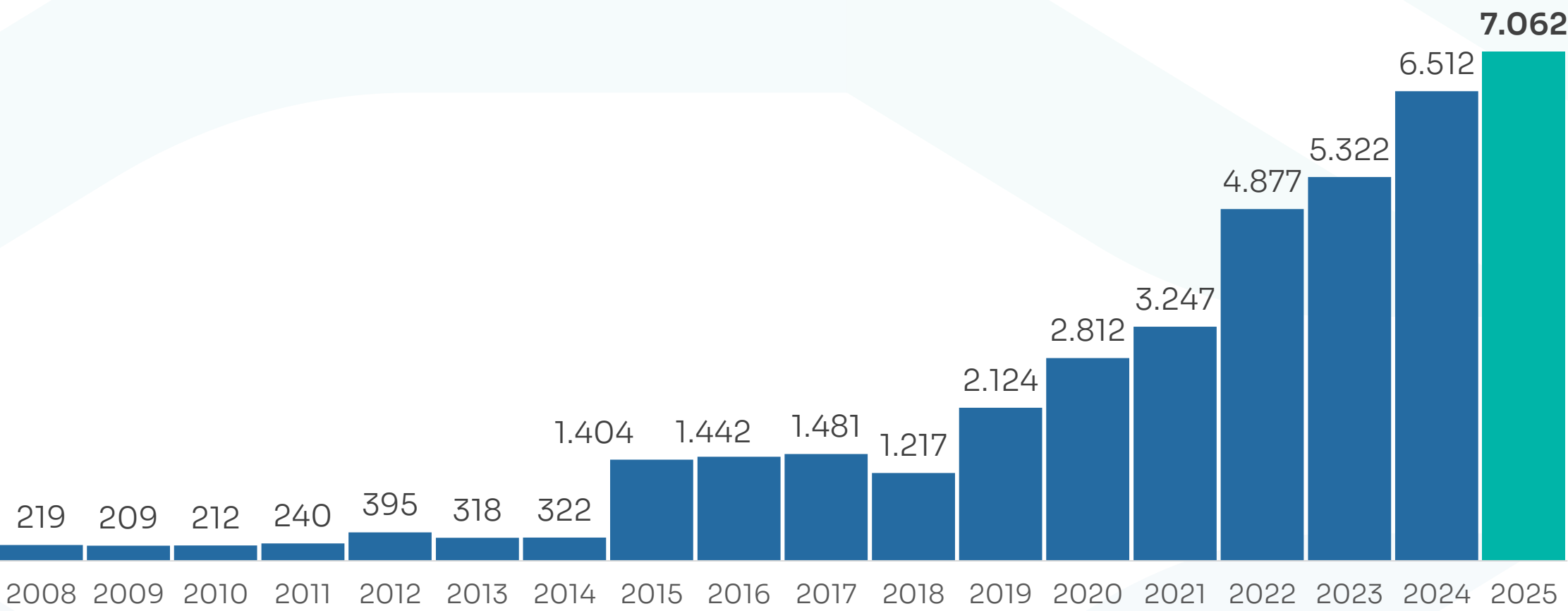
TELLUS | Gestora

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.

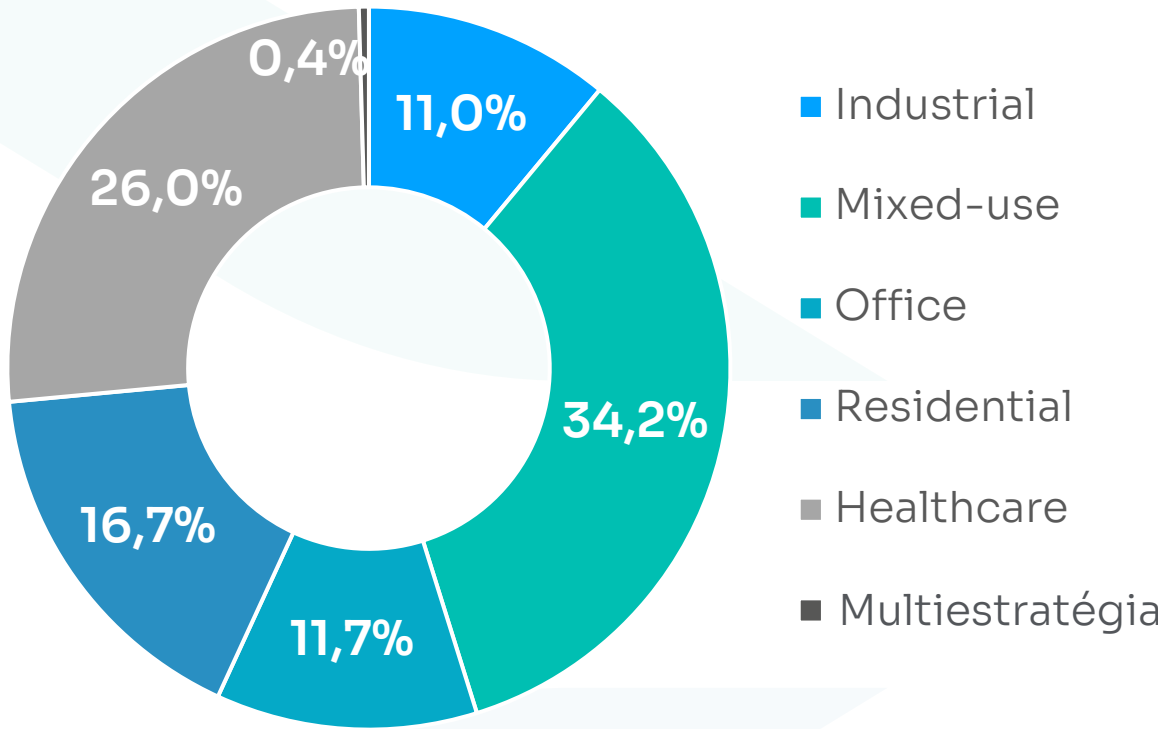
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



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

[TEPP11](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

[Clique aqui](#) ou escolha os ícones abaixo:



Glossário



- **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.
- **Vacância financeira:** considera apenas carência e desconto dos contratos vigentes em relação à receita potencial.
- **Wault (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*):** Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.
- **Cap Rate:** Taxa de capitalização do imóvel



Obrigado!

(11) 4280-4314 | ri@tellus.com.br

Av. Brigadeiro de Faria Lima, 2179
10º andar | São Paulo – SP 01452-001

TELLUS.COM.BR