

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Março | 2026

SUMÁRIO

RESULTADO DO FUNDO	3
PALAVRA DO GESTOR	4
DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE	5
PORTFOLIO	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\$ 480.723.366,99	R\$ 460.445.045,44	1,44%	0,94
Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Dividend Yield (Anualizado)	Volume Diário Médio Negociado (30 dias)
R\$ 9,69	R\$ 9,11	18,72%	R\$ 2.222.930

INDICADORES OPERACIONAIS

Nº Ativos	ABL (m²)	Vacância Física	Nº de Cotistas
6	52.514	5,11%	40.600
Nº Locatários	WAULT (Anos)	Vacância Financeira	Valor do Ativo por m² (Mercado)
47	5,1	4,86%	R\$ 11.539

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

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

LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** mantiveram elevada volatilidade em março, com o noticiário geopolítico no Oriente Médio pressionando o preço do petróleo e reabrindo o debate sobre riscos inflacionários. Nesse contexto, o Federal Reserve manteve os juros inalterados em 3,50%–3,75% na reunião de 18/03 e reforçou uma condução “dependente de dados”, reconhecendo que o cenário externo adiciona incerteza à trajetória de inflação e atividade.

No **Brasil**, a inflação acelerou no mês: o IPCA avançou 0,88% em março, levando o acumulado em 12 meses para 4,14% (acima dos 3,81% observados até fevereiro). No campo monetário, o Copom iniciou o ciclo de flexibilização e reduziu a Selic em 0,25 p.p., para 14,75% a.a., destacando cautela na calibragem dos próximos passos diante do aumento de incertezas e dos efeitos do cenário externo sobre preços.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa recuou 0,70% em março e encerrou o mês aos 187.461,84 pontos. No câmbio, o dólar fechou a R\$ 5,18, com alta mensal de 0,87%, em meio ao aumento do risco global. Por fim, o IFIX registrou queda de 1,06% no mês e fechou março em 3.871 pontos.

MOMENTO DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês de março com a cota avaliada em R\$ 9,11 e realizou a distribuição de dividendos de R\$ 0,131 por cota, o que representa um *Dividend Yield* de 1,44% a.m., ou 18,72% a.a. No período, o Fundo ultrapassou a marca de 40.000 cotistas, alcançando 40.600 investidores.

Durante o mês, o GPA, locatário do Fundo, divulgou Fato Relevante a respeito do protocolo de uma recuperação extrajudicial. Em razão disso, a Gestão publicou um [comunicado ao mercado](#), informando que o inquilino permanece adimplente perante o Fundo e que, até o momento, não há qualquer indício de eventual inadimplência. Além disso, o contrato de locação conta com seguro fiança vigente, bem como outras obrigações e mecanismos voltados à proteção dos interesses do Fundo. O tema também foi abordado na [leitura do relatório gerencial de fevereiro](#), disponível no canal da Gestão no YouTube.

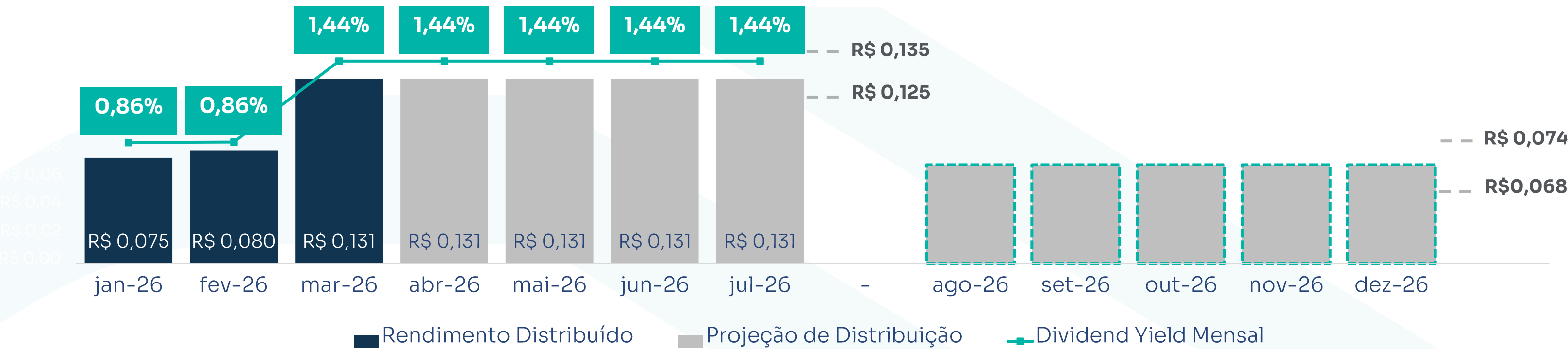
Conforme já mencionado, a Gestão segue ativa na prospecção e negociação de novos ativos. As aquisições podem ocorrer de forma estruturada, com parte do pagamento realizada por meio de compensação em cotas e parte em dinheiro. Permanecem em andamento, ainda, as iniciativas voltadas à ocupação das áreas vagas do portfólio, assim como o processo de desinvestimento de ativos performados, como o Edifício Passarelli e o Edifício Torre Sul.

Por fim, a Gestão esclarece que 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

147,65%

do CDI líquido¹

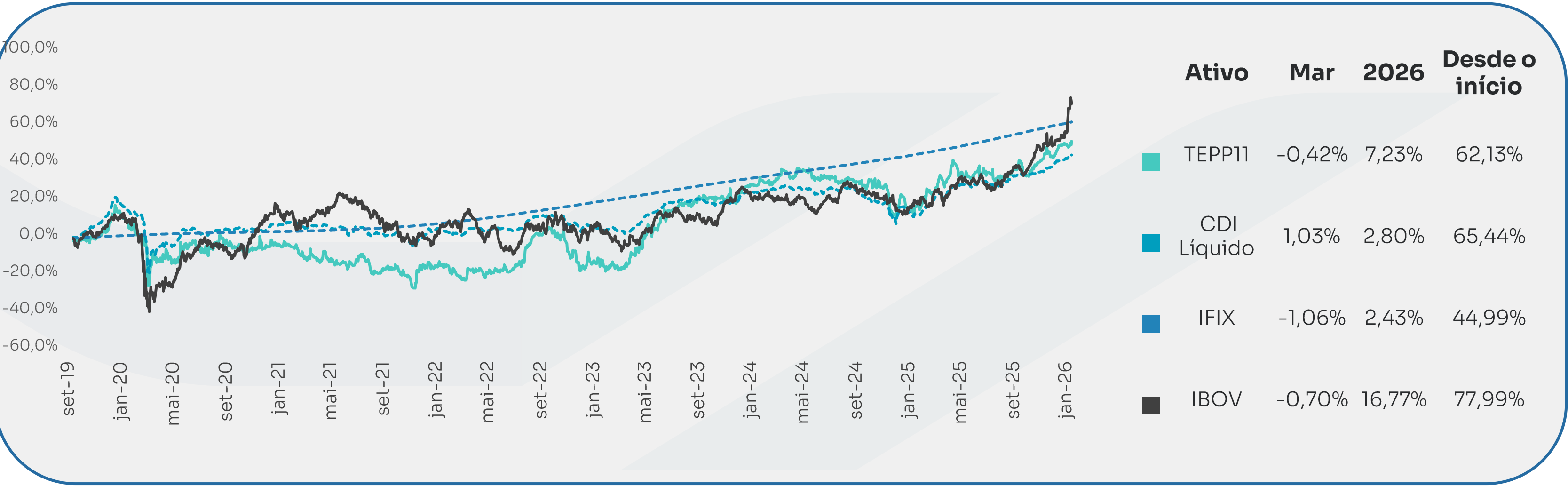
Dividend Yield de

1,44% a.m. ou 18,72% a.a.

em relação a cota de fechamento do mês

¹ Alíquota considerada de 15%

PERFORMANCE¹



FUNDO	% IFIX	P/VP	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO ¹
TEPP11	0,25%	0,94	17,5%
FII 1	0,18%	0,93	11,3%
FII 2	0,30%	0,90	11,0%
FII 3	0,67%	0,83	12,8%
FII 4	0,96%	0,81	8,5%
FII 5	1,39%	0,72	6,2%
FII 6	0,34%	0,70	9,2%
FII 7	0,46%	0,69	9,9%
FII 8	0,22%	0,68	13,9%
FII 9	0,91%	0,64	8,7%
FII 10	0,48%	0,55	11,0%
FII 11	0,84%	0,55	10,4%
FII 12	0,28%	0,51	9,5%
FII 13	0,23%	0,44	13,6%
MÉDIA ³	7,49%	0,68	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

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

Durante o mês de março foram realizadas pequenas adequações estruturais no ativo.

A Gestão segue empenhada em zerar a vacância do ativo, atualmente restrita a meia laje ainda disponível, mantendo atuação ativa na prospecção e condução de negociações com potenciais locatários.

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 ativo, a Gestão segue avaliando o projeto de revitalização do último andar e a construção de um novo auditório.

No âmbito das locações, seguem em tratativas a devolução de 3 conjuntos, totalizando 509 m², de um inquilino atualmente inadimplente. A desmobilização deverá ocorrer já com a ocupação desses espaços por um novo inquilino, a um valor de aluguel 33% superior ao atualmente vigente.

Por fim, conforme já comunicado, o ativo é hoje considerado performado e passa a integrar a janela de desinvestimento do Fundo. A Gestão ressalta que um eventual desinvestimento será realizado apenas caso as premissas de preço e condições sejam aderentes ao valor que entende ser adequado para o imóvel.

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 Fujitsu, a Gestão mantém o foco na locação da área do térreo, com a intenção de atrair um operador de café ou coworking

No âmbito das locações, seguem em tratativas as negociações para a renovação comercial de 5 conjuntos junto à Fujitsu. Reforça-se que, conforme divulgado no mês anterior, o Guidance de distribuições foi apresentado sem considerar a eventual locação dessas áreas, o que preserva um viés mais conservador nas projeções.

Por fim, estão em andamento estudos para a alteração do nome do edifício e a implementação de uma nova comunicação visual.

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

O projeto de retrofit do edifício segue na fase de concorrência (bid) junto a escritórios de arquitetura, contemplando a requalificação da área de recepção, o aproveitamento do potencial construtivo e a renovação da fachada.

Além disso, no âmbito das locações, foram iniciadas conversas com um dos inquilinos do prédio com o objetivo de revisão dos valores de aluguel, buscando 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 ativo, referente as frentes de trabalho adotadas pela Gestão, estão sendo mapeados pontos críticos com necessidade de intervenção imediata, bem como a estruturação do plano de ação para a renovação dos pavimentos de garagem e o retrofit dos elevadores. Em paralelo, a Gestão iniciará tratativas com a atual operadora de estacionamento, buscando contrapartidas para a modernização da garagem e aprimoramento do escopo de operação e receitas.

Nas locações, seguem tratativas com potenciais ocupantes. Para o primeiro andar, foi contratada empresa especializada para adequar a área para formato open space, de modo a ampliar a flexibilidade e facilitar a comercialização.

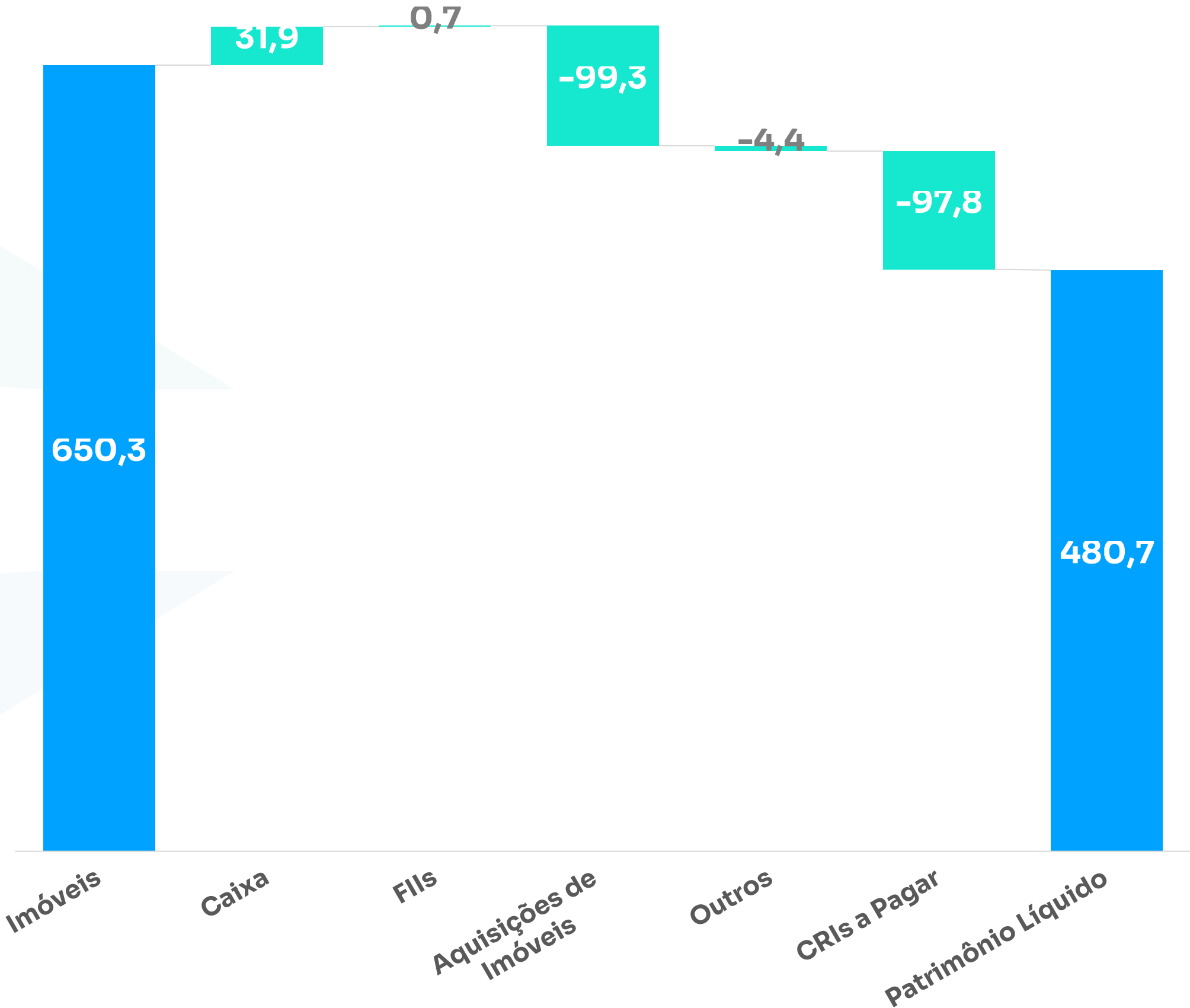
Demonstrações Financeiras



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Fev/26 (R\$/cota)	Fev/26 (R\$ mil)	1º Sem. 26 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)	12M (R\$ mil)
Receita Locação	0,088	4.347	8.140	8.140	43.811
Receita Renda Garantida	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,001	72	454	454	2.377
Outras Receitas	0,368	18.242	18.242	18.242	20.146
Receitas Total	0,457	22.661	26.837	26.837	66.335
Despesas Imobiliária	(0,000)	(20)	(32)	(32)	(246)
Despesas Financeiras	(0,020)	(991)	(1.348)	(1.348)	(7.539)
Despesas Operacionais	(0,000)	(14)	(88)	(88)	(1.068)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,008)	(398)	(798)	(798)	(4.126)
Despesas Total	(0,029)	(1.424)	(2.266)	(2.266)	(12.979)
Ajuste Gerencial - Competência/Caixa	-	-	-	-	3.888
Resultado	0,428	21.237	24.571	24.571	57.243
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0,000	2	637	637	7.875
Resultado Gerado	0,428	21.237	24.571	24.571	57.243
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	(0,131)	(6.475)	(10.444)	(10.444)	(50.354)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final	0,298	14.764	14.764	14.764	14.764

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

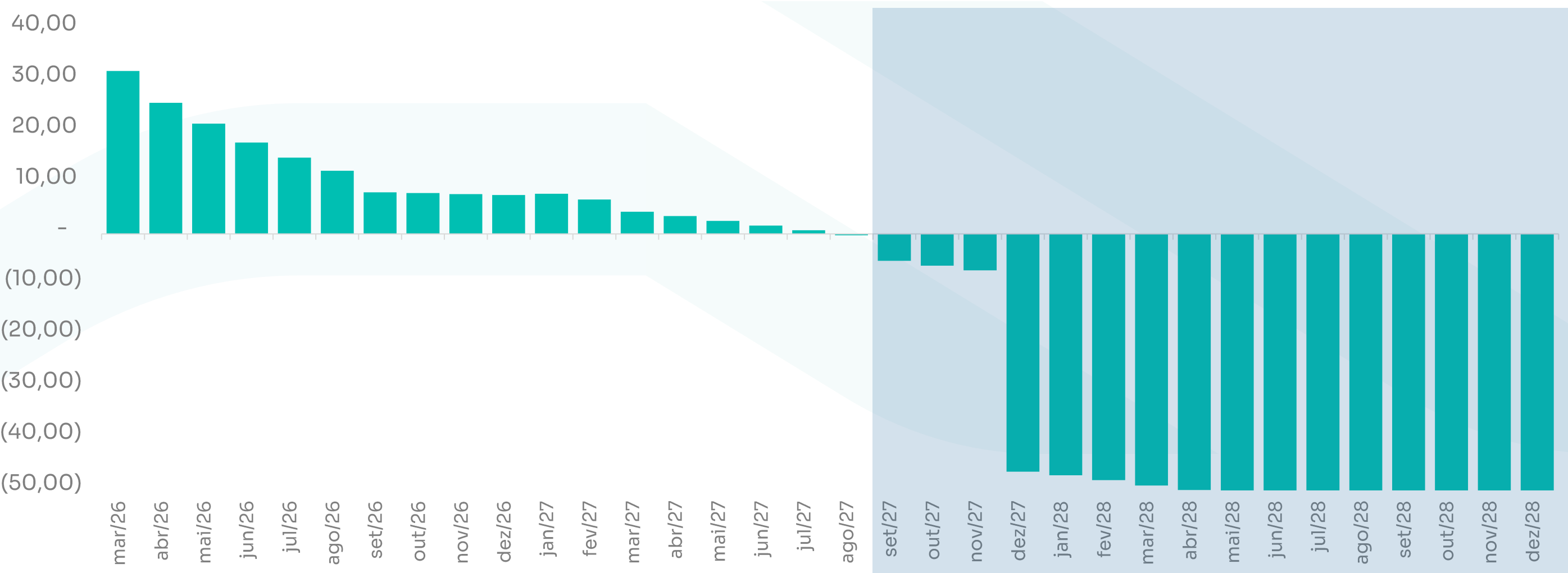


CLIQUE [AQUI](#) E ACESSE A PLANILHA DE FUNDAMENTOS DO TEPP11

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

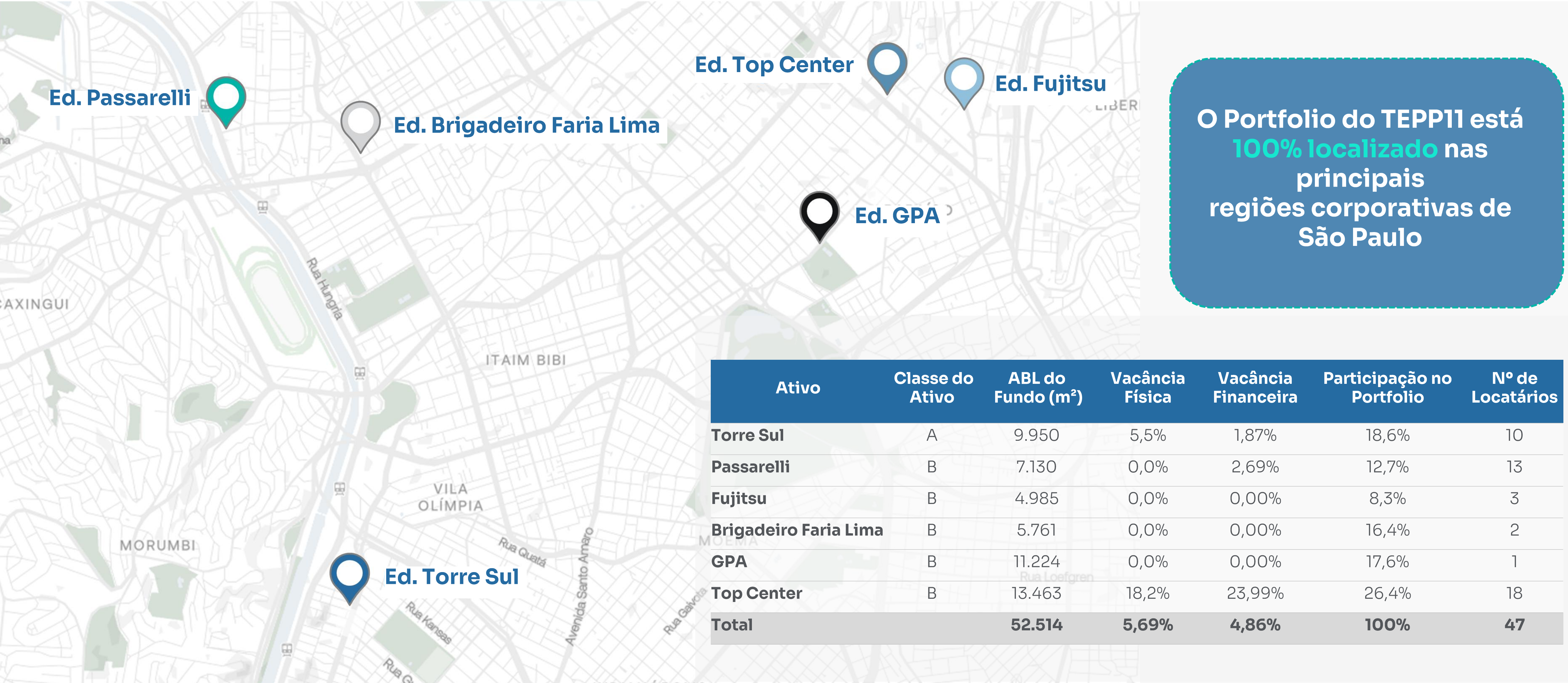
Ativo	Parcela	Valor (R\$ milhões)	Forma de Pagamento	Data
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-2,5	Dinheiro	set-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-1,3	Dinheiro	mar-27
Ed. Top Center	Aquisição	-62,2	Cotas	jul-27
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-3,8	Dinheiro	set-27
Ed. Top Center	Aquisição	-29,5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

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

Portfolio – Visão Consolidada



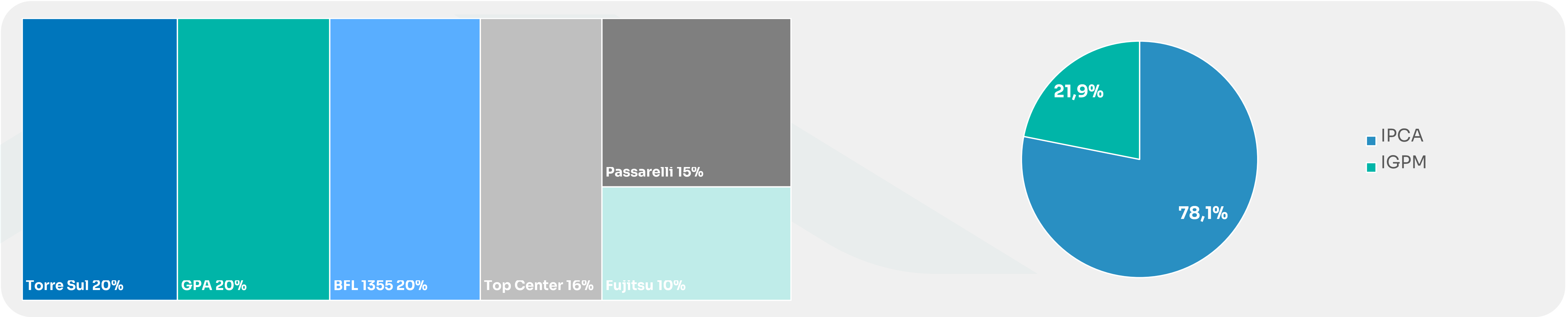
CARTEIRA DE ATIVOS E LOCALIZAÇÃO



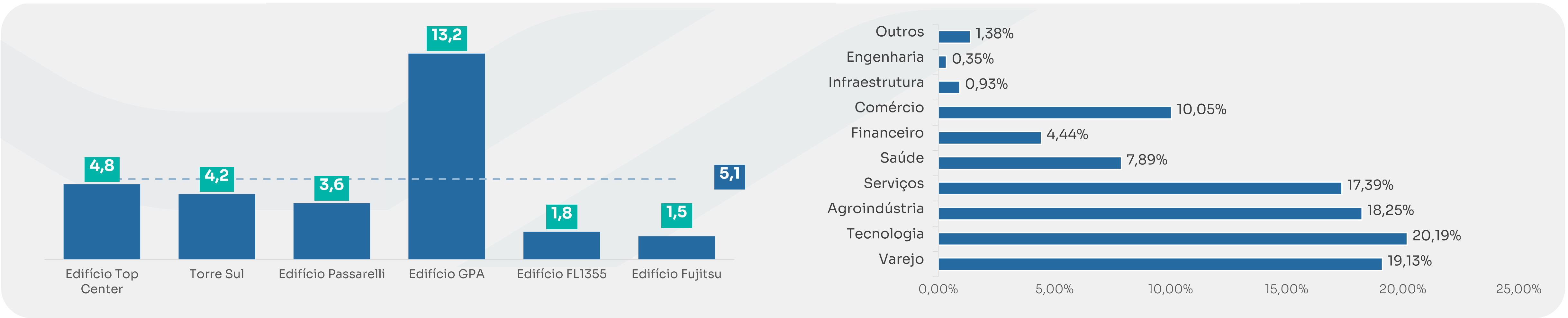
Portfolio – Indicadores Operacionais



RECEITA POR ATIVO (Caixa) ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



WAULT POR ATIVO (Anos) RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

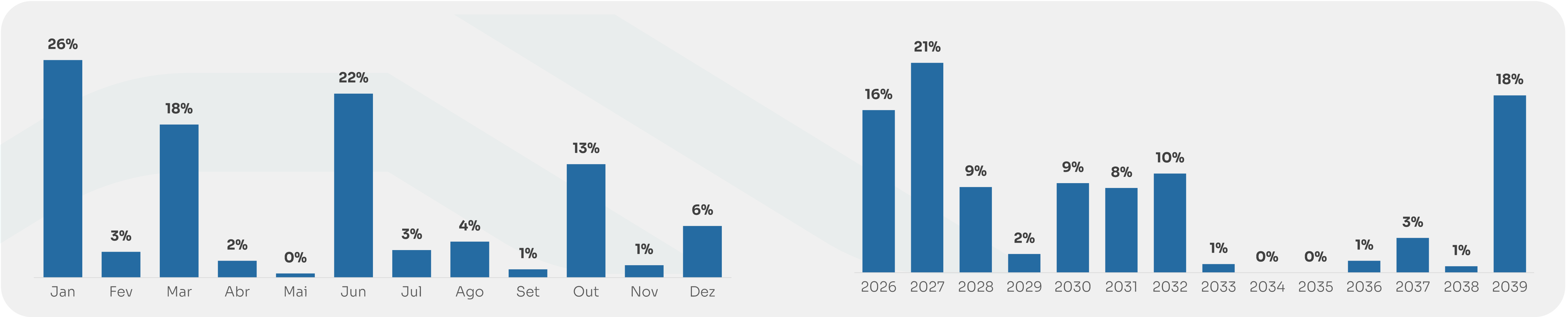


Portfolio – Indicadores Operacionais



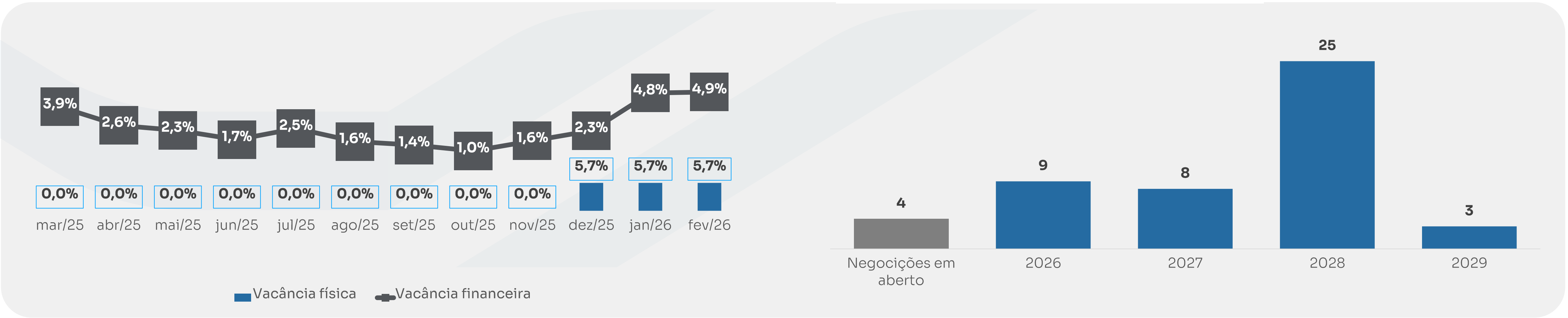
MÊS DE REAJUSTE (% Receita de Aluguel)¹

VENCIMENTOS (% Receita de Aluguel)¹



VACÂNCIA FÍSICA E FINANCEIRA

DISPERSÃO DE REVISIONAIS (Nº de contratos)

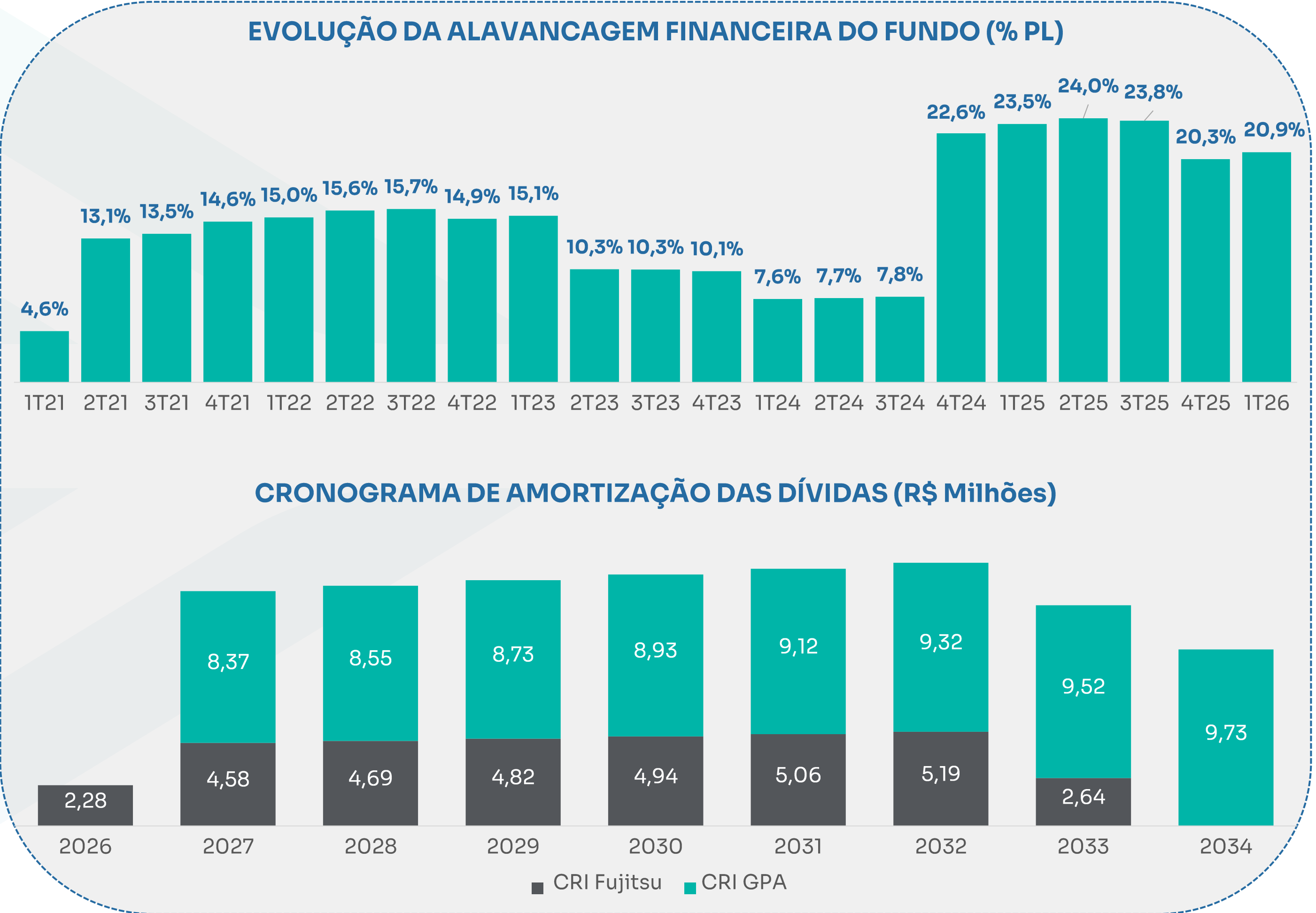


Portfolio – Indicadores Operacionais



PASSIVO FINANCEIRO CONTRATADO

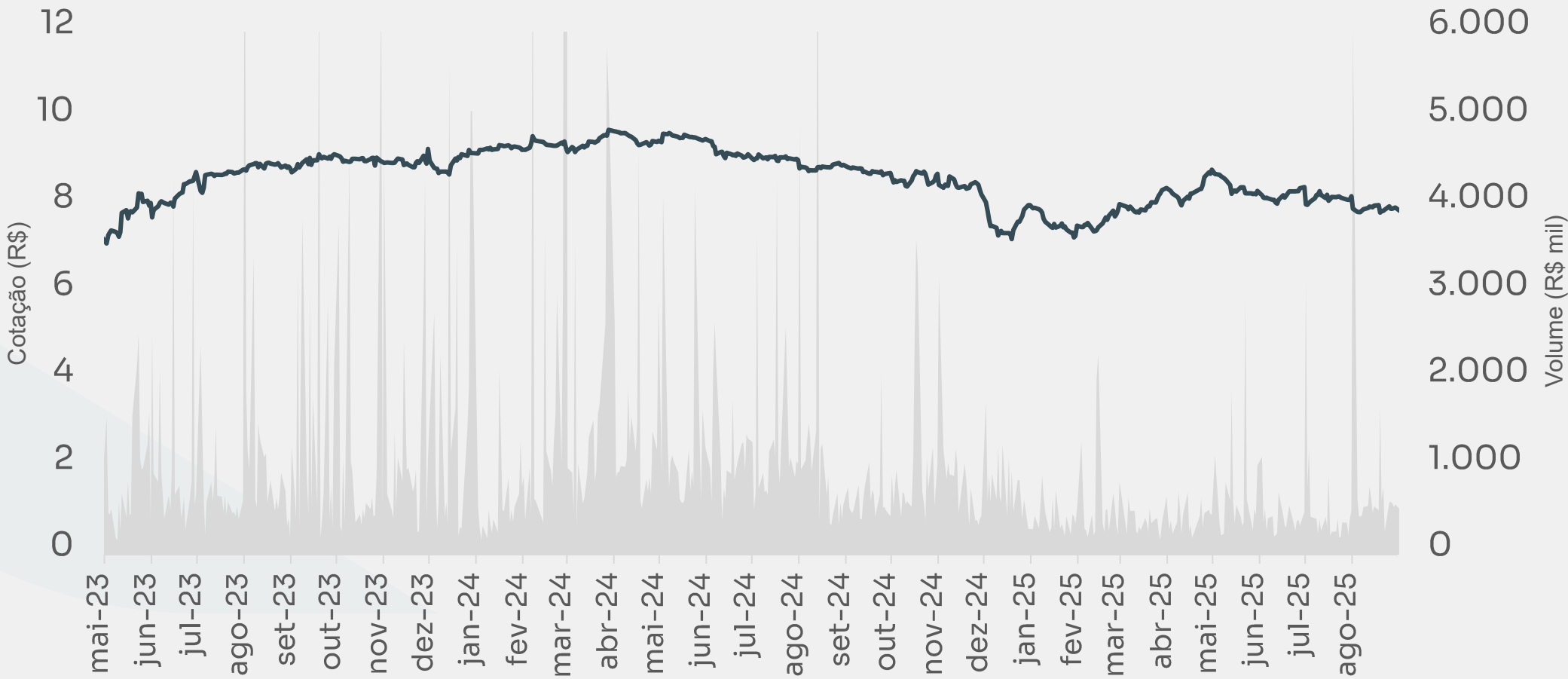
	CRI FUJITSU	CRI GPA
Data de emissão	jun/21	dez/24
Vencimento	jun/33	dez/34
Indexador	IPCA	IPCA
Juros (a.a.)	6,00%	8,17%
Periodicidade	Mensal	Mensal
Volume na data de emissão (R\$)	24.750.000	62.000.000
Valor atualizado (data do pagamento de juros)	34.007.792	65.450.293
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96



NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3¹

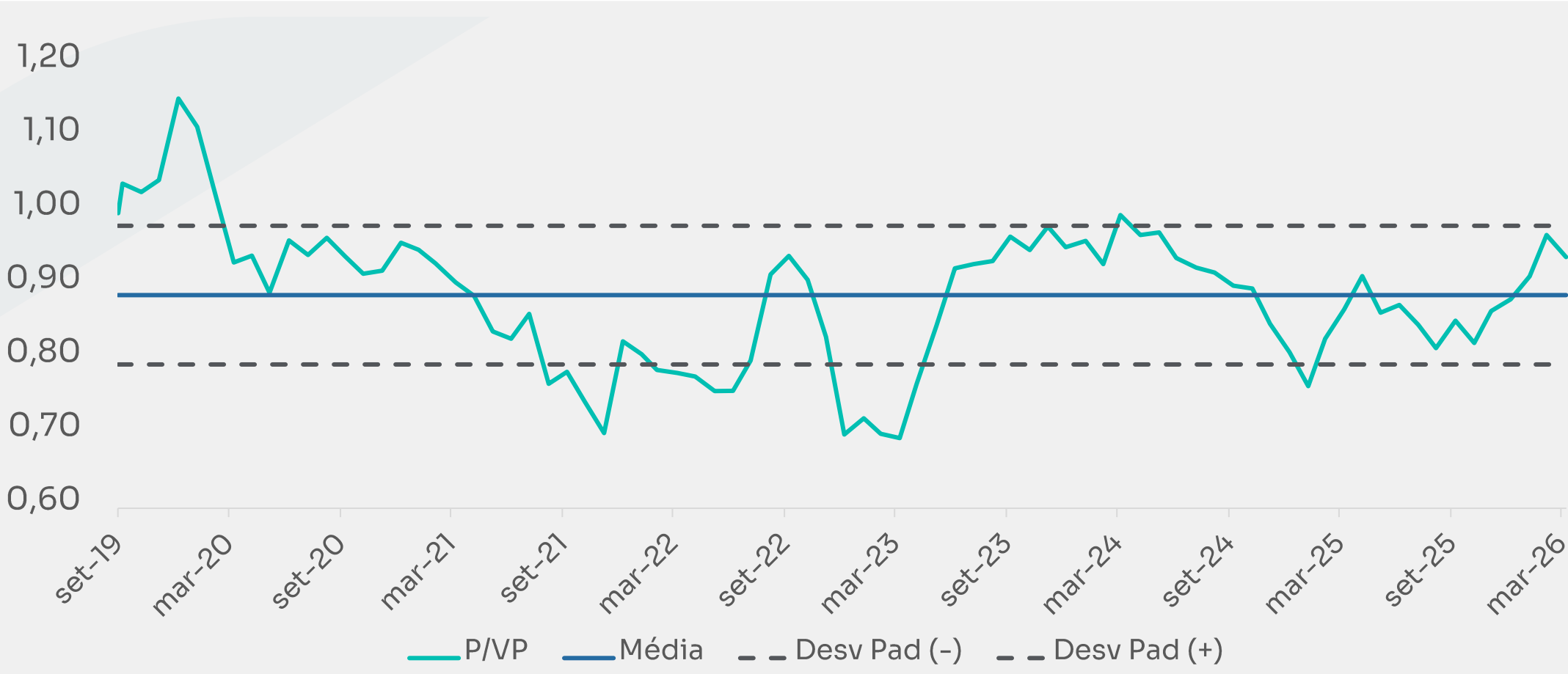
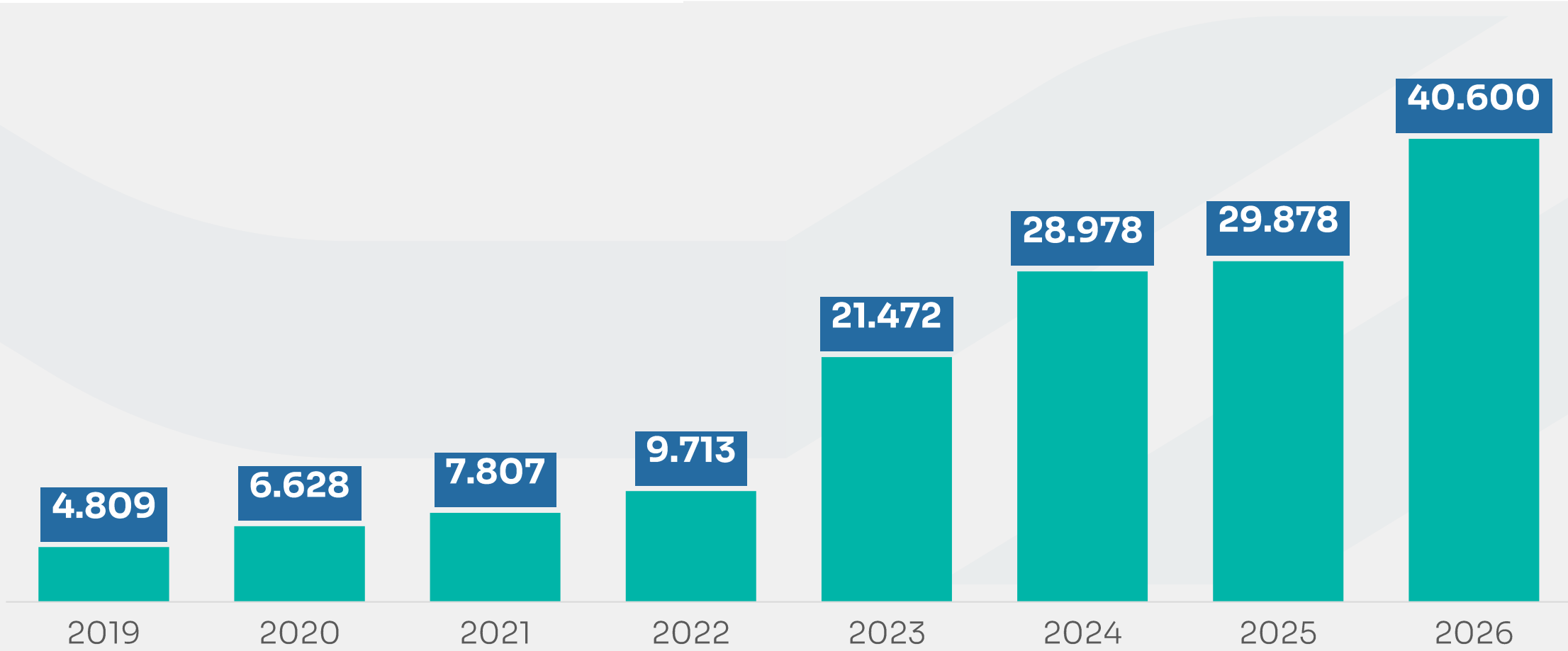
COTAÇÃO HISTÓRICA E VOLUME NEGOCIADO¹

INFORMAÇÕES DA B3	mar/26
Valor de Mercado (R\$ mil)	452.010
Número de Cotistas	40.600
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.448
Giro (% de cotas negociadas no mês)	14%



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
Janeiro	-	0,055	0,050	0,047	0,049	0,064	0,080	0,075
Fevereiro	-	0,056	0,045	0,047	0,050	0,064	0,095	0,075
Março	-	0,049	0,045	0,049	0,051	0,100	0,095	0,080
Abril	-	0,049	0,045	0,049	0,052	0,105	0,095	0,131
Maio	-	0,050	0,045	0,050	0,055	0,118	0,095	-
Junho	-	0,050	0,042	0,050	0,081	0,118	0,110	-
Julho	-	0,052	0,038	0,049	0,058	0,078	0,091	-
Agosto	-	0,050	0,045	0,049	0,058	0,078	0,074	-
Setembro	-	0,050	0,048	0,049	0,058	0,078	0,074	-
Outubro	0,027	0,047	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-
Novembro	0,034	0,050	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-
Dezembro	0,055	0,052	0,051	0,051	0,090	0,078	0,075	-
Total	0,116	0,610	0,550	0,590	0,730	1,037	1,032	0,361
Média	0,290	0,051	0,046	0,049	0,061	0,086	0,086	0,090

CAGR = 17,6%

		JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
2019	TEPP11	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	-0,6%	2,2%	11,1%	12,8%
	IFIX	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5%	4,0%	3,5%	10,6%	15,2%
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%
	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%
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%
	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%
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%
	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%
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%
	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%
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%
	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%
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%
	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%	6,2%	-0,42%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,2%
	IFIX	2,3%	1,3%	-1,06%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2%

Linha do Tempo - Aquisições e Vendas

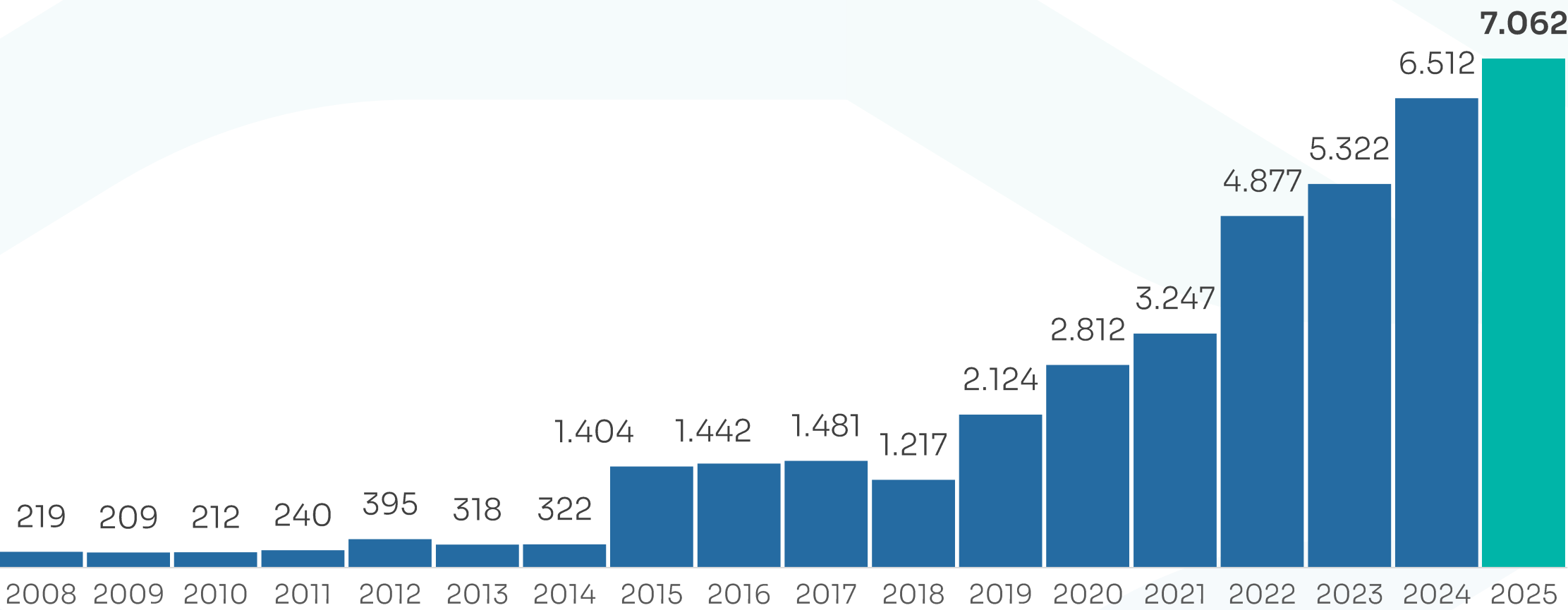


Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

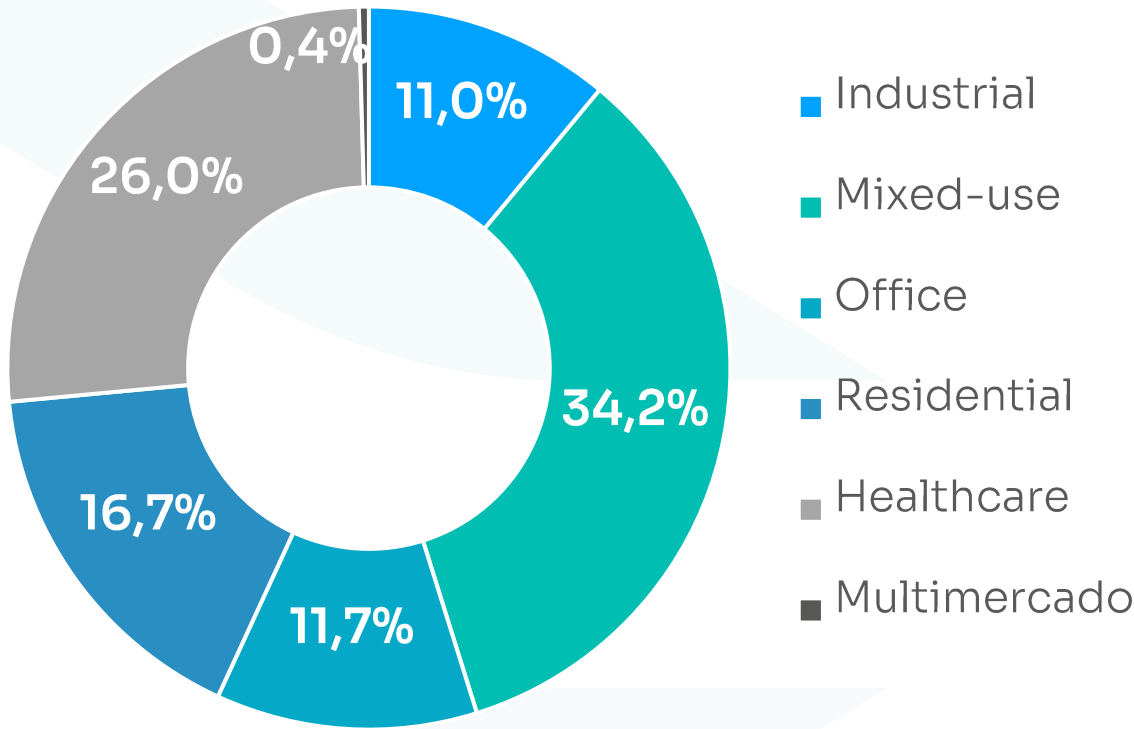
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



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%)

R\$ 474,01 MM

R\$ 31,52 MM

R\$ 49,75 MM

TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

TELM11: Fundo Multiestratégia.

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:



- **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