

**TELLUS** 

PERFORMANCE  
EM INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS

# TELLUS PROPERTIES FII

## TEPP11

RELATÓRIO MENSAL  
**Novembro | 2025**

# Sumário



Resultado do Fundo	3
Palavra do Gestor	4
Atualização do Portfólio	5
Projeção de Distribuições	9
Demonstração de Resultados	10
Carteira do Fundo	11
Fluxo de Caixa Projetado	12
Portfólio - Visão Consolidada	13
Portfólios - Indicadores Operacionais	14
Mercado Secundário	17
Rentabilidade	18
Histórico de Rendimentos	20
Linha do Tempo – Aquisições e Vendas	21
A Gestora TELLUS	22



## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Tellus Properties FII

### 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.

## Resultado do Mês

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.

### Novembro/2025

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m <sup>2</sup>	Nº de Cotistas <sup>1</sup>	Qtd. cotas
R\$ 8,50	R\$355.911.818	\$9,80	R\$413.749.533,66	0,87	R\$ 9.035,36	27.248	42.219.670
Área BOMA Total <sup>2</sup>	Rendimentos (R\$/cota) <sup>3</sup>	<i>Dividend Yield</i> <sup>4</sup>	DY Anualizado <sup>5</sup>	Vacância Física <sup>6</sup>	Vacância Financeira <sup>7</sup>	Aluguel em atraso <sup>8</sup>	<i>Wault (anos)</i> <sup>9</sup>
39.391 m <sup>2</sup>	R\$0,074	0,87%	10,96%	0,00%	0,96%	0,00%	5,39

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Nov/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 Nov/25 a ser pago em Dez/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 receita contratada.

## Leitura de Mercado

**Os mercados globais** seguiram positivos em novembro, impulsionados pela leitura mais benigna de inflação e emprego nos EUA e pela maior probabilidade de novo corte de juros pelo Federal Reserve em dezembro. A queda das taxas longas americanas melhorou a percepção de prêmio de risco e favoreceu ativos de países emergentes, ainda que o Fed tenha mantido a comunicação “dependente de dados” e incertezas na China tenham limitado movimentos mais fortes em commodities e em moedas cíclicas.

**Brasil.** A inflação oficial acelerou levemente, o IPCA avançou 0,18% no mês, levando o acumulado em 12 meses para 4,46% (de 4,68% em outubro), com alívio em preços administrados e difusão mais contida. Sem reunião do Copom em novembro, a Selic permaneceu em 15,00% a.a. Os comunicados recentes reforçaram política contracionista por período prolongado até que a convergência das expectativas esteja assegurada. O Boletim Focus mostrou estabilidade nas projeções para 2025, enquanto o debate fiscal seguiu no radar, condicionando a velocidade de eventual queda de juros adiante.

**Desempenho dos ativos domésticos.** O Ibovespa subiu 6,35% em novembro e fechou aos 159.072 pontos, renovando a máxima histórica. O IFIX avançou 1,86% no mês e encerrou a 3.660 pontos, também em recorde. O dólar recuou 0,94% no período, fechando a R\$ 5,33 no último pregão de novembro.

## Momento do Fundo

O TEPP11 encerrou o mês de novembro com sua cota negociada a R\$ 8,50 e distribuiu R\$ 0,074 por cota, representando um *Dividend Yield* anualizado de 10,96%. O Fundo alcançou o 26º mês consecutivo com 100% de ocupação física em seu portfólio.

No período, foi concluído o desdobramento das cotas do Fundo, conforme previamente informado no relatório do mês anterior.

Em relação à aquisição do Edifício Top Center, a expectativa é concluir a superação da primeira tranche de Condições Precedentes até o dia 12/12. Após essa etapa, será realizado o protocolo da oferta, com o objetivo de concluir a operação por meio do pagamento do Sinal mediante compensação em cotas do Fundo. Os detalhes da operação e o racional de investimento serão divulgados em Fato Relevante, concomitantemente ao encerramento da oferta.

Ao longo do mês, foram concluídas tratativas comerciais para reajustes em contratos de locação vigentes. No Edifício Torre Sul, referente ao inquilino Medsystems, houve a repactuação do valor nominal de aluguel do 12º andar (1.084,08 m<sup>2</sup>), com aumento de **26,45%**. Já no Edifício Passarelli, foram repactuados os valores nominais de aluguel de dois conjuntos (338,78 m<sup>2</sup>), locados ao inquilino CQSFV, com incremento de **27,40%**. Permanecem em andamento outras tratativas revisionais de aluguel no Edifício Passarelli.

# Atualizações do Portfolio



## Ed. Torre Sul

As ações mencionadas no relatório de outubro continuam em andamento. A aprovação do heliponto evoluiu mas ainda não foi concretizada, assim como a execução da pintura epóxi nos 1º e 2º subsolos e a implantação de uma pequena usina de compostagem no ativo.

## Ed. Passarelli

O Edifício Passarelli obteve a certificação LEED O&M Platinum, na qual O&M se refere a Operação e Manutenção. Essa certificação é aplicada a edifícios já em funcionamento e tem como objetivo otimizar as operações do ativo e assegurar alto desempenho ao longo do tempo, promovendo a reversão de ineficiências típicas de construções mais antigas. A conquista reforça a tese do TEPP11 de agregação de valor por meio da gestão ativa e do reposicionamento de imóveis maduros. Trata-se de um marco relevante para o Fundo, que passa a contar com seu segundo ativo detentor do mais alto nível de certificação LEED disponível, reforçando o compromisso com eficiência operacional, sustentabilidade e geração de valor no longo prazo.

## Ed. FL 1355

No edifício FL1355 o processo de adequação de geradores evoluiu. Adequação de geradores envolvem a modernização e conformidade de equipamentos antigos, isso visa a segurança e eficiência operacional, evitando assim multas e riscos operacionais.

## Ed. GPA

Conforme informado no relatório do mês anterior, o Fundo foi comunicado pelo GPA acerca da conclusão da primeira fase dos reparos estruturais. Com o objetivo de verificar a efetiva finalização das intervenções, o Fundo contratou um perito independente para a realização de vistoria técnica. Durante o mês, o perito identificou a existência de pontos pendentes de reparo que impediam a validação da conclusão da obra, os quais foram posteriormente sanados pelo GPA, ainda dentro do mês de novembro. A Gestão realizará uma visita técnica para atestar a conclusão definitiva dos reparos e proceder com a assinatura do Termo de Conclusão de Reparos na primeira quinzena de dezembro.

# Atualizações do Portfolio

## Ed. Fujitsu

Durante o mês de novembro, foi concluído o retrofit do lobby térreo do Ed. Fujitsu. Permanecem pendentes apenas ajustes pontuais de acabamento, contudo, o espaço já se encontra plenamente operacional. Adicionalmente, foi criada uma nova área no lobby, destinada à futura implantação de um café ou à operação por um operador de coworking. Embora localizada no pavimento térreo, trata-se de uma área exclusiva e de propriedade do Fundo, com potencial de geração adicional de valor e receita.

### Pré-retrofit



# Atualizações do Portfolio

## Ed. Fujitsu

A modernização do lobby representou um passo inicial e relevante no processo de revitalização e reposicionamento do ativo. Considerada a primeira fase das intervenções, a obra contemplou a substituição integral da pele de vidro no perímetro do lobby, a renovação completa dos revestimentos e da iluminação, a aquisição de novos mobiliários e a implementação de novo paisagismo.

## Pós-retrofit



# Atualizações do Portfolio

## Ed. Fujitsu

Adicionalmente, o lobby conta com aproximadamente 100 m<sup>2</sup> disponíveis para a implantação de uma operação de café ou coworking. Anteriormente, o espaço era utilizado pelo inquilino Fujitsu como centro de testes de equipamentos, encontrando-se totalmente fechado, o que conferia ao lobby uma sensação de ambiente fechado. A segunda fase das intervenções contemplará a substituição integral do muro em grade por um painel de vidro, além de novas melhorias nas áreas comuns.

## Pós-retrofit



# Projeção de Distribuição



Clique aqui e faça sua pergunta para que a Gestão possa responder na leitura do próximo relatório gerencial. Assista a leitura [no canal da Tellus](#), do YouTube, ou pelo [Spotify](#).

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

Dividendo de

**R\$ 0,074**

Por cota no mês

Dividend Yield de

**10,96% a.a.**

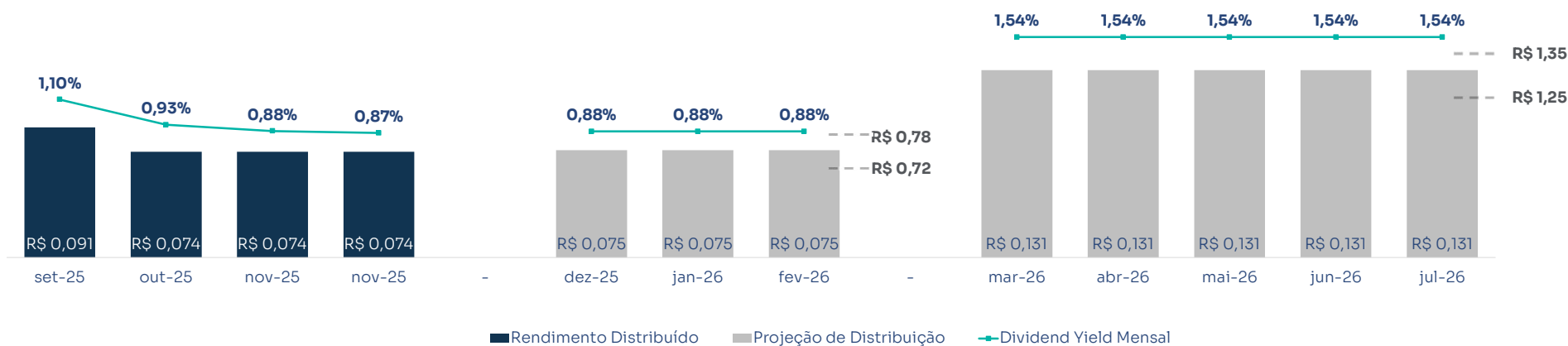
em relação a cota de fechamento do mês

Distribuição equivalente a

**87,98%**

Do CDI líquido<sup>1</sup>

## Projeção de Distribuição



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.

<sup>1</sup>Alíquota de IR utilizada de 15%

# Demonstrações de Resultado



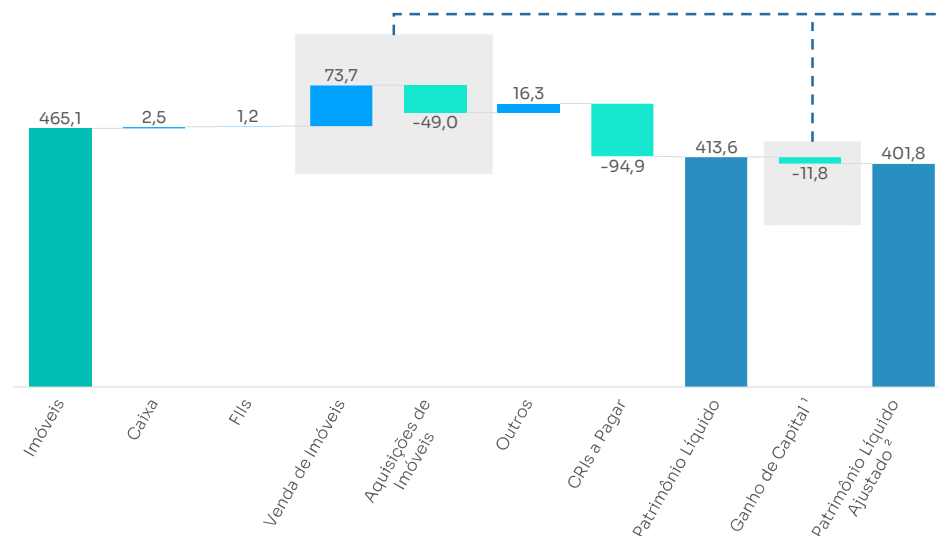
Resultado do Fundo	2019 (R\$/cota)	2020 (R\$/cota)	2021 (R\$/cota)	2022 (R\$/cota)	2023 (R\$/cota)	2024 (R\$/cota)	2025 (R\$/cota)	Out/25 (R\$/cota)	Out/25 (R\$ mil)	2º Sem. 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	0,022	0,043	0,050	0,061	0,070	0,074	0,083	0,087	3.685	14.215	35.159
Receita Renda Garantida	-	0,009	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,015	0,002	0,001	0,001	0,002	0,003	0,005	0,002	79	752	1.904
Outras Receitas	0,001	0,005	0,004	0,006	0,009	0,035	0,024	0,000	11	1.028	10.174
<b>Receitas Total</b>	<b>0,038</b>	<b>0,059</b>	<b>0,055</b>	<b>0,067</b>	<b>0,081</b>	<b>0,113</b>	<b>0,112</b>	<b>0,089</b>	<b>3.775</b>	<b>15.996</b>	<b>47.238</b>
Despesas Imobiliária	(0,003)	(0,004)	(0,004)	(0,003)	(0,001)	(0,000)	(0,000)	(0,001)	(37)	(135)	(203)
Despesas Financeiras	(0,003)	(0,000)	(0,002)	(0,006)	(0,007)	(0,005)	(0,014)	(0,015)	(643)	(2.450)	(5.806)
Despesas Operacionais	(0,001)	(0,001)	(0,002)	(0,002)	(0,004)	(0,012)	(0,002)	(0,002)	(101)	(513)	(946)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,000)	(0,001)	(0,002)	(0,007)	(0,008)	(0,008)	(0,008)	(0,007)	(312)	(1453)	(3.279)
<b>Despesas Total</b>	<b>(0,008)</b>	<b>(0,007)</b>	<b>(0,010)</b>	<b>(0,017)</b>	<b>(0,019)</b>	<b>(0,026)</b>	<b>(0,024)</b>	<b>(0,026)</b>	<b>(1.093)</b>	<b>(4.551)</b>	<b>(10.235)</b>
<b>Ajuste Gerencial - Competência/Caixa <sup>1</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.888</b>
<b>Resultado</b>	<b>0,030</b>	<b>0,052</b>	<b>0,045</b>	<b>0,050</b>	<b>0,061</b>	<b>0,087</b>	<b>0,097</b>	<b>0,064</b>	<b>2.683</b>	<b>11.444</b>	<b>40.891</b>
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial								0,041	1.748	2.359	826
Resultado Gerado								0,064	2.683	11.444	40.891
Resultado Total - Rendimentos Divulgados								(0,074)	(3.124)	(12.497)	(40.411)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final								0,031	1.306	1.306	1.306

# Carteira do Fundo



## Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

Valores em R\$ milhões	
Imóveis	465,1
Caixa	2,5
FIs	1,2
Venda de Imóveis	73,7
Aquisições de Imóveis	-49,0
Outros	16,3
CRIs a Pagar	-95,3
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>413,6</b>
Ganho de Capital <sup>1</sup>	-11,8
<b>Patrimônio Líquido Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>401,8</b>



## Fluxo de aquisições e vendas<sup>3</sup>

Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Data
Venda	Loja Santander	2,0	dez/25
Venda	CSL	59,9	fev/26
Aquisição	GPA	-29,5	mar/26
Aquisição	FL1355 (Suzano)	-10,7	mar/26
Aquisição	FL1355 (Necton)	-1,3	mar/26
Aquisição	FL1355 (Necton)	-2,5	set/26
Aquisição	FL1355 (Necton)	-1,3	mar/27
Aquisição	FL1355 (Necton)	-3,8	set/27

<sup>1</sup> Saldo do Ganho de Capital apurado da venda do Ed. Condomínio São Luiz e da loja locada ao Santander, no Ed. Torre Sul. O Ganho de Capital será distribuído de acordo com a legislação vigente, quando do efetivo recebimento pelo Fundo das parcelas vincendas.

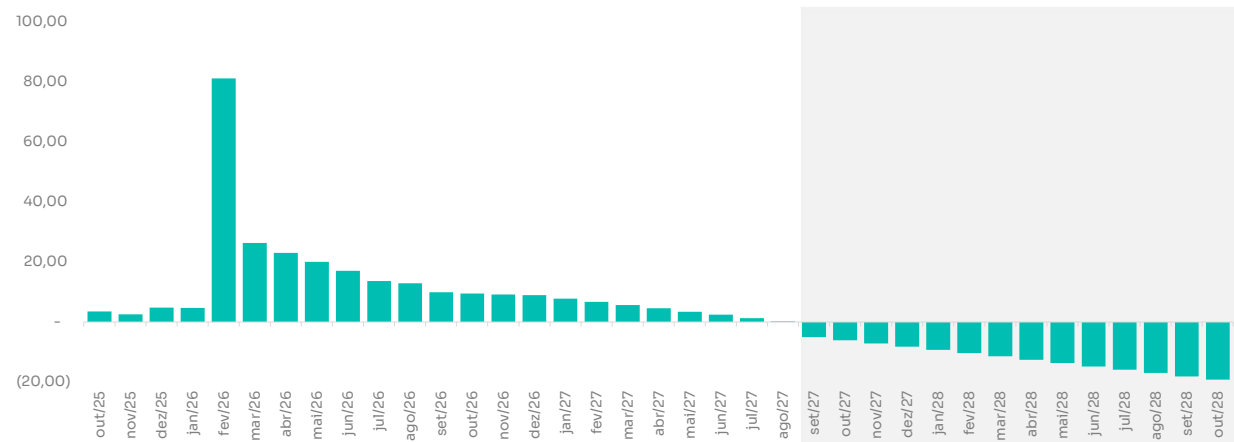
<sup>2</sup> Patrimônio Líquido ajustado do Fundo, após a distribuição do Ganho de Capital projetado.

<sup>3</sup> O fluxo de recebimentos já considera a retenção do ganho de capital em cada parcela a receber, não sendo esse valor utilizado para o pagamento de obrigações futuras. Não está sendo considerada a correção prevista nos recebimentos e pagamentos.

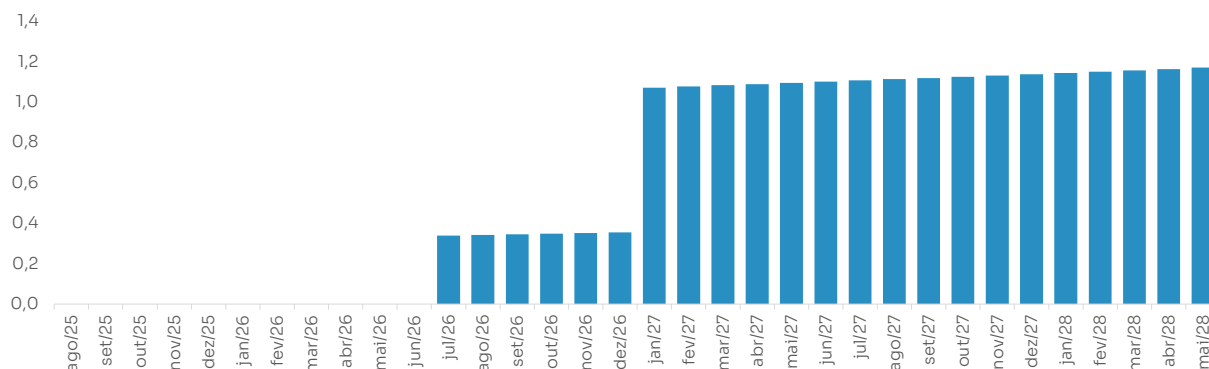
# Fluxo de Caixa Projetado



## Saldo de caixa projetado do Fundo (R\$MM)



## Amortização de dívidas (R\$MM)



## Gestão de Caixa e Projeção Financeira

Os gráficos ao lado apresentam a projeção do saldo de caixa do Fundo ao final de cada mês, bem como o cronograma de amortizações mensais dos CRIs Fujitsu e GPA.

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.

# Portfólio – Visão Consolidada



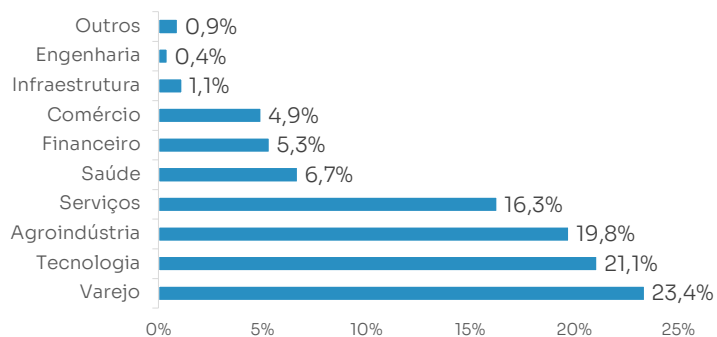
Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m <sup>2</sup> )	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física	Vacância Financeira	Data de Aquisição
<b>Ed. Passarelli</b>	Pinheiros   R. Paes Leme, 524	B	7.130 m <sup>2</sup>	52,80%	Platinum	0%	4,41%	4T 2019
<b>Ed. Torre Sul</b>	Berrini   R. James Joule, 65	A	10.290m <sup>2</sup>	51,24% <sup>1</sup>	Platinum	0%	0%	4T 2019
<b>Ed. Fujitsu</b>	Paulista   R. Treze de Maio, 1633	B	4.985 m <sup>2</sup>	51,42%	Gold	0%	0%	2T 2021
<b>Ed. FL 1355</b>	Faria Lima   Av. Brig. Faria Lima 1355	B	5.761m <sup>2</sup>	25,74%	Em obtenção	0%	0%	1T 2024
<b>Ed. GPA</b>	Jardins   Av. Brig. Luís Antônio, 3172	B	11.224m <sup>2</sup>	100,00%	Não possui	0%	0%	2T 2024

<sup>1</sup> A venda realizada da loja do Ed. Torre Sul será deduzida após a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

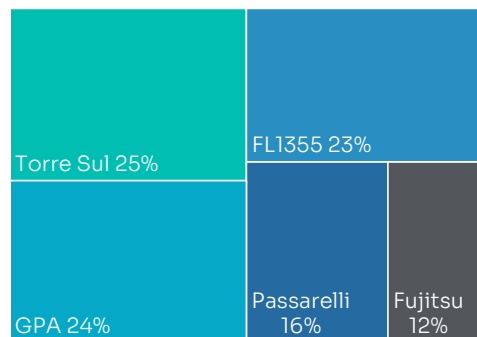
# Portfolio – Indicadores Operacionais



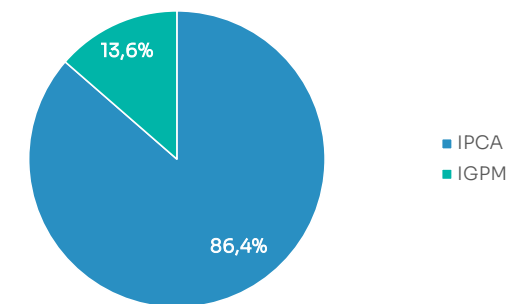
### Receita por Setor de Atividade do Inquilino



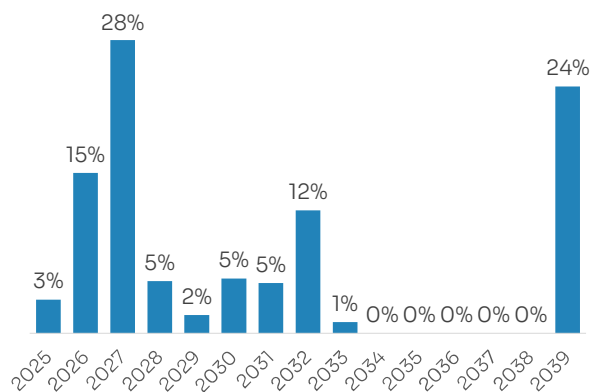
### Receita por ativo (Caixa)



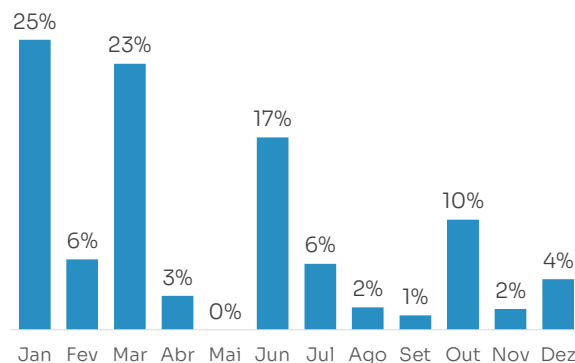
### Índice de Reajuste dos Contratos



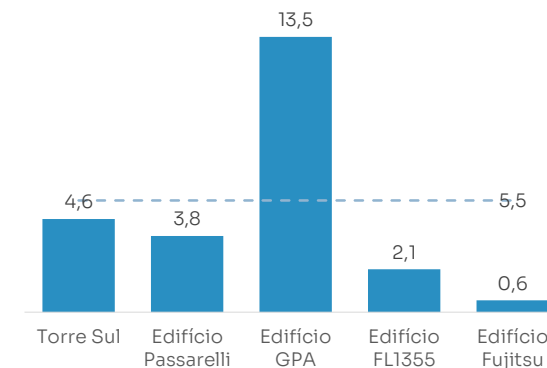
### Vencimentos (% Receita de Aluguel)<sup>1</sup>



### Mês de Reajuste (% Receita de Aluguel)<sup>1</sup>



### Wault (Anos)

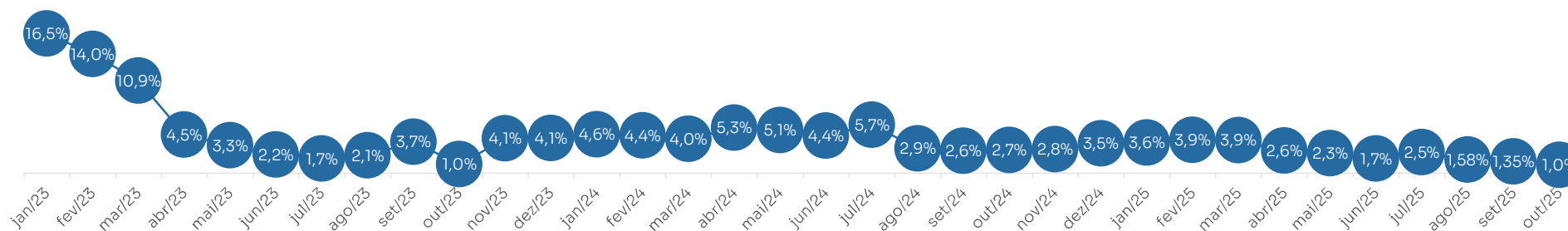


<sup>1</sup> Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

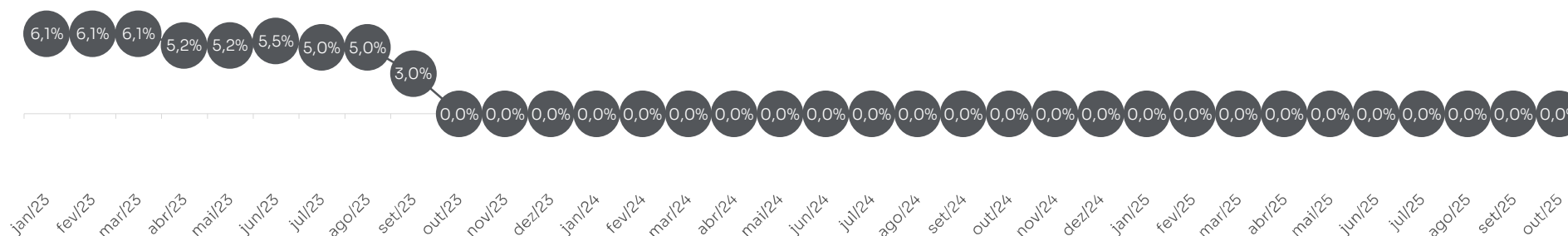
# Portfolio – Indicadores Operacionais



### Evolução da Vacância Financeira



### Evolução da Vacância Física



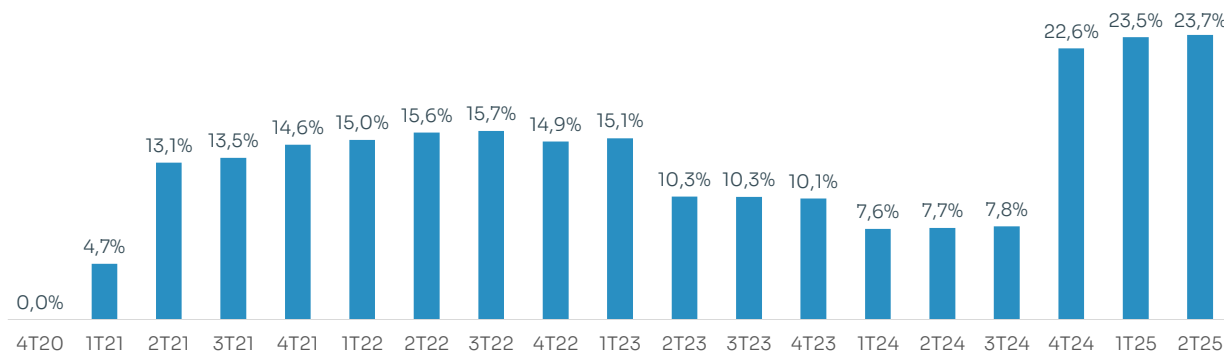
# Portfolio – Indicadores Operacionais



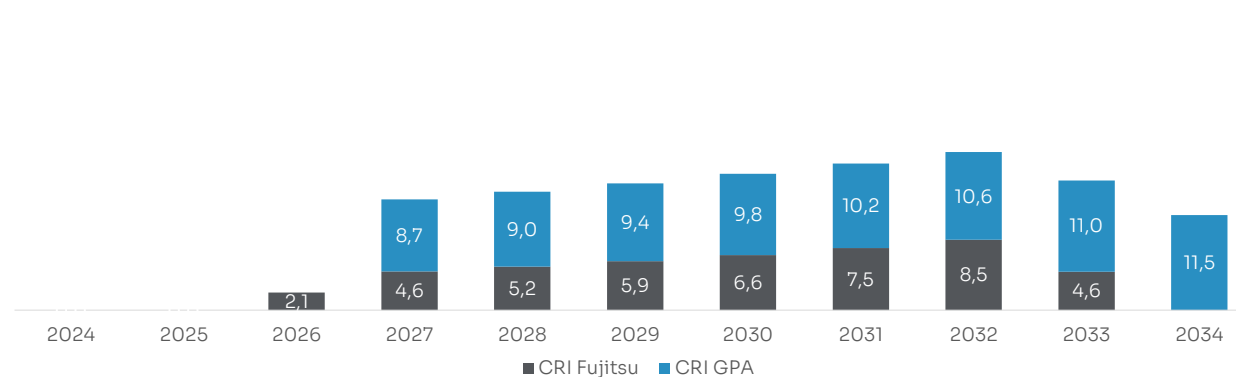
## Passivo Financeiro Contratado

	CRI Fujitsu	CRI GPA
<b>Data de emissão</b>	jun/21	dez/24
<b>Vencimento</b>	jun/33	dez/34
<b>Indexador</b>	IPCA	IPCA
<b>Juros (a.a.)</b>	6,00%	8,17%
<b>Periodicidade</b>	Mensal	Mensal
<b>Volume na data de emissão (R\$)</b>	24.750.000,00	62.000.000,00
<b>Valor atualizado (data do pagamento de juros)</b>	33.693.432,81	65.218.843,44
<b>Início da amortização</b>	jul/26	jan/27
<b>Nº de parcelas de amortização</b>	84	96

## Evolução da alavancagem do Fundo (% Patrimônio Líquido)



## Cronograma de amortização das dívidas (R\$ MM)



# Mercado Secundário

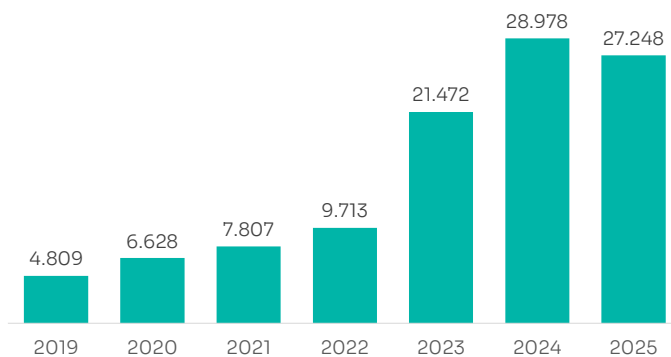


## Negociação das cotas do Fundo na B3<sup>1</sup>

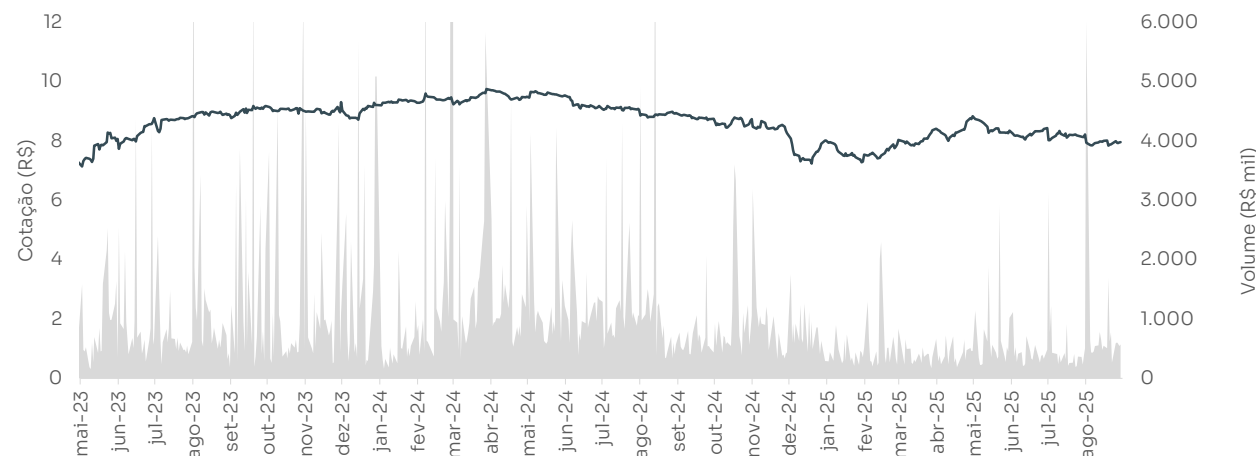
Informações da B3	Nov/25
Valor de Mercado (R\$ mil)	355.912
Número de Cotistas	27.248
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.076
Giro (% de cotas negociadas no mês)	10%

<sup>1</sup> Fonte: Broadcast. Últimos 24 meses

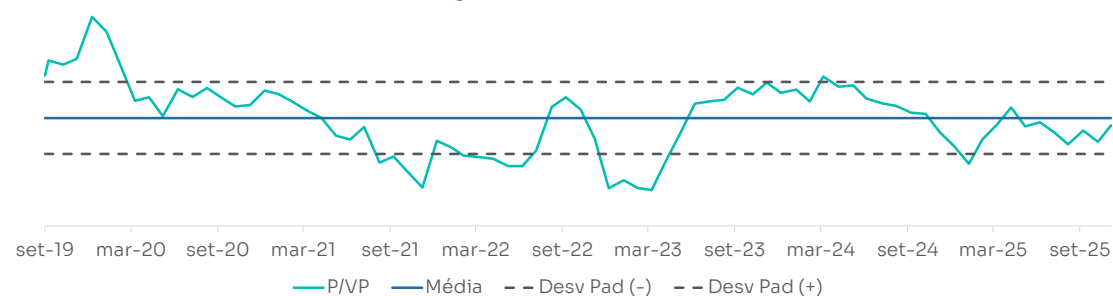
## Número de cotistas



## Cotação Histórica e Volume Negociado<sup>1</sup>



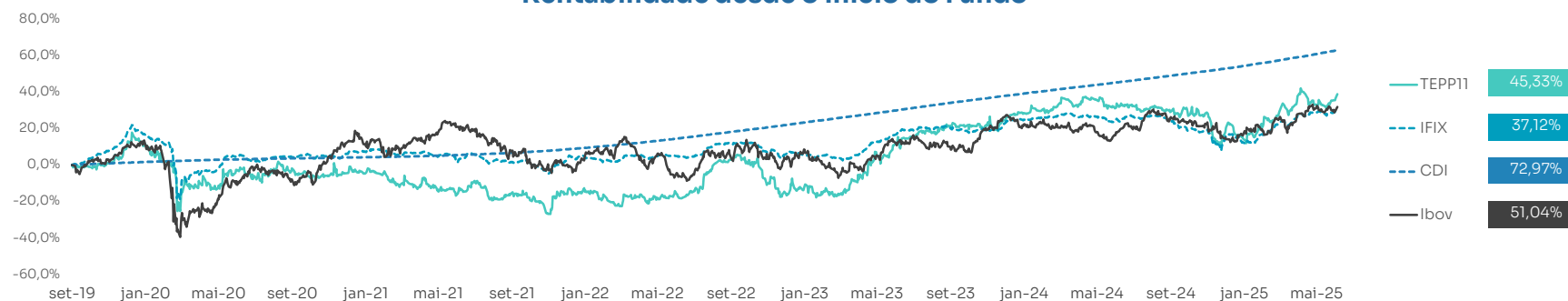
## P/VP Histórico



# Rentabilidade



## Rentabilidade desde o início do Fundo<sup>1</sup>



	Out/2025	2025 Acum.	2019 Acum. (1)
<b>Cota</b>			
Valor Início (R\$)	8,37	8,03	10,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	8,50	8,50	8,50
<b>Rentabilidade Bruta</b>			
Variação Cota	1,59%	5,87%	-15,00%
Rendimentos (1)	0,96%	10,47%	70,99%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>2,56%</b>	<b>16,96%</b>	<b>45,34%</b>
<b>Rentabilidade Líquida</b>			
Variação Líquida da Cota (2)	1,27%	4,69%	-15,00%
Rendimentos (1)	0,96%	10,47%	70,99%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b>	<b>2,24%</b>	<b>15,66%</b>	<b>45,34%</b>
<b>Benchmarks</b>			
IFIX (3)	1,98%	17,46%	37,12%
IBOVESPA (4)	8,78%	32,25%	51,04%
CDI Bruto (5)	2,40%	13,01%	72,97%
CDI Líquido (6)	2,04%	11,06%	62,02%
IGP-M (7)	-0,09%	-1,03%	60,94%

(1) Soma dos rendimentos declarados no período.

(2) Simulação que assume Imposto de Renda no Ganho de Capital para alienações no mercado secundário. Alíquota 20%

(3) Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3

(4) Indicador de desempenho das ações negociadas na B3.

(5) Taxa Média Certificado de Depósito Interbancário publicado pela B3.

(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

(7) Índice Geral de Preços do Mercado, medido mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).

<sup>1</sup> Fonte: Broadcast / Valores ajustados por conta do desdobramento de cotas ocorrido no dia 28/11/2025

# Rentabilidade



## Rentabilidade histórica

		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2019	TEPP11									0,00%	-0,58%	2,19%	11,06%	12,76%
	IFIX									0,45%	4,01%	3,52%	10,63%	15,15%
2020	TEPP11	-2,73%	-7,26%	-9,17%	1,68%	-4,78%	8,53%	-1,59%	2,97%	-2,15%	-2,07%	1,19%	3,82%	-12,30%
	IFIX	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	-10,24%
2021	TEPP11	-0,95%	-1,68%	-2,36%	-1,58%	-5,11%	-0,66%	4,51%	-10,48%	2,65%	-4,58%	-5,25%	14,76%	-12,07%
	IFIX	0,77%	-0,19%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-2,28%
2022	TEPP11	-1,69%	-2,06%	0,01%	-0,08%	-2,04%	0,61%	5,98%	15,30%	3,33%	-2,56%	-7,97%	-10,09%	-3,05%
	IFIX	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	2,22%
2023	TEPP11	3,69%	-2,16%	-0,13%	11,33%	10,84%	9,78%	1,29%	1,11%	4,18%	-1,22%	4,05%	-0,03%	48,63%
	IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	15,50%
2024	TEPP11	1,46%	1,04%	5,65%	-1,49%	1,63%	-2,41%	-0,61%	-0,36%	-1,25%	0,74%	-4,50%	-2,09%	-1,78%
	IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,11%	-0,67%	-5,89%
2025	TEPP11	-4,87%	7,82%	5,79%	6,14%	-4,43%	2,34%	-1,40%	-2,28%	5,84%	-2,63%	6,21%		15,94%
	IFIX	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%	0,12%	1,86%		17,46%

<sup>1</sup> Fonte: Broadcast

# Histórico de Rendimentos



## Histórico de Rendimentos

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jan	-	0,055	0,050	0,047	0,049	0,064	0,080
Feb	-	0,056	0,045	0,047	0,050	0,064	0,095
Mar	-	0,049	0,045	0,049	0,051	0,100	0,095
Abr	-	0,049	0,045	0,049	0,052	0,105	0,095
Mai	-	0,050	0,045	0,050	0,055	0,118	0,095
Jun	-	0,050	0,042	0,050	0,081	0,118	0,110
Jul	-	0,052	0,038	0,049	0,058	0,078	0,091
Ago	-	0,050	0,045	0,049	0,058	0,078	0,074
Set	-	0,050	0,048	0,049	0,058	0,078	0,074
Out	0,027	0,047	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074
Nov	0,034	0,050	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074
Dez	0,055	0,052	0,051	0,051	0,090	0,078	-
<b>Total</b>	<b>0,116</b>	<b>0,610</b>	<b>0,550</b>	<b>0,590</b>	<b>0,730</b>	<b>1,037</b>	<b>0,957</b>
<b>Média</b>	<b>0,290</b>	<b>0,051</b>	<b>0,046</b>	<b>0,049</b>	<b>0,061</b>	<b>0,086</b>	<b>0,087</b>

**CAGR = 20,09%**

<sup>1</sup> Fonte: Broadcast

Tellus Properties FII | **TEPP11**

## Comparativo - FII Lajes Corporativas (IFIX)<sup>1</sup>

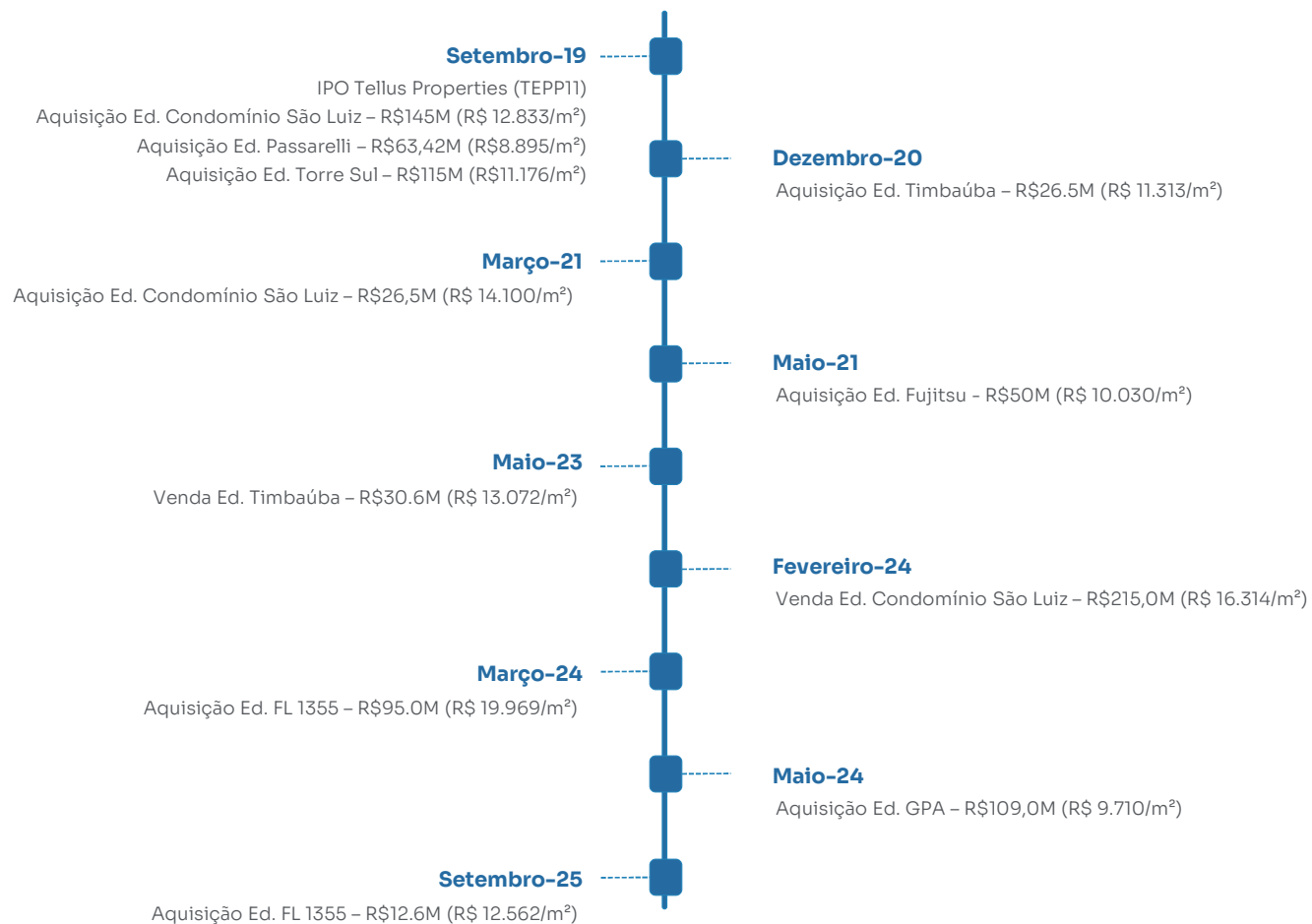
Fundo	% IFIX	P/VP	Dividend Yield Anualizado <sup>1</sup>
<b>TEPP11</b>	<b>0,26%</b>	<b>0,89</b>	<b>10,22%</b>
FII 1	0,28%	0,86	11,31%
FII 2	0,67%	0,78	13,91%
FII 3	1,03%	0,78	8,41%
FII 4	1,57%	0,75	6,68%
FII 5	0,19%	0,72	18,82%
FII 6	0,35%	0,68	8,42%
FII 7	0,23%	0,66	14,28%
FII 8	0,47%	0,65	21,85%
FII 9	0,18%	0,64	7,91%
FII 10	0,96%	0,63	8,89%
FII 11	0,82%	0,50	11,46%
FII 12	0,30%	0,50	11,93%
FII 13	0,45%	0,49	11,80%
<b>MÉDIA<sup>3</sup></b>	<b>7,76%</b>	<b>0,67</b>	<b>10,80%</b>

<sup>1</sup> Valores baseados no fechamento das cotas de 04/12/2025;

<sup>2</sup> Média ponderada pelo Patrimônio Líquido;

<sup>3</sup> Dividendos base 10-2025.

# Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



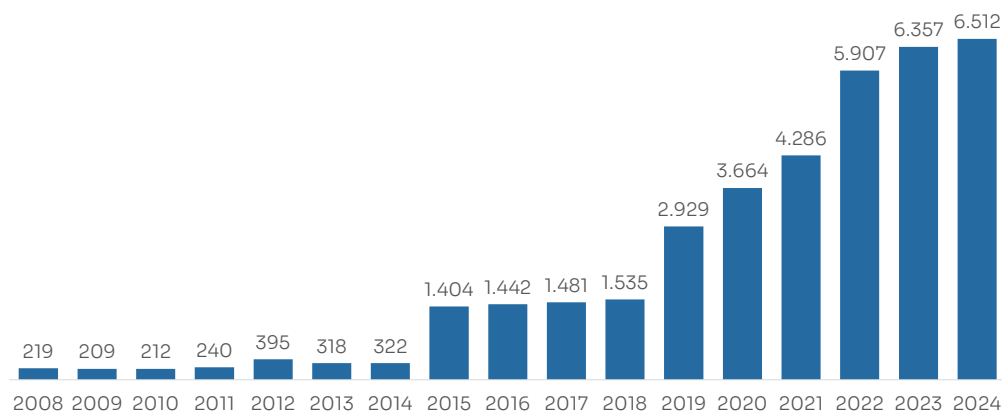
# TELLUS | Gestora



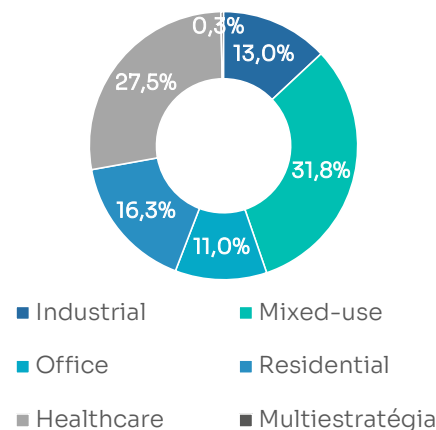
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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

**Ativos sob Gestão (R\$/ bi)<sup>1</sup>**



**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 (FILs)**

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



**Foto: JK Square Itaim.**

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

<sup>1</sup> Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2024, AUM 2024 base Dez-24

## 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](mailto:ri@tellus.com.br)

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





# Obrigado!

(11) 4280-4314 | [ri@tellus.com.br](mailto:ri@tellus.com.br)

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

[TELLUS.COM.BR](http://TELLUS.COM.BR)

