

**TELLUS** 

PERFORMANCE  
EM INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS

# TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL  
Janeiro | 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	21



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\$ 474.282.194,02	R\$ 433.651.907	0,86%	0,91
Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Dividend Yield (Anualizado)	Volume Diário Médio Negociado (30 dias)
R\$ 9,56	R\$ 8,74	10,80%	R\$ 3.374.886

## INDICADORES OPERACIONAIS

Nº Ativos	ABL (m²)	Vacância Física	Nº de Cotistas
6	52.514	5,69%	33.979
Nº Locatários	WAULT (Anos)	Vacância Financeira	Valor do Ativo por m² (Mercado)
47	5,3	2,30%	R\$ 10.872

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](#)

## Palavra do Gestor



### LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** iniciaram 2026 em viés positivo em janeiro, com a atenção concentrada na trajetória de juros nos EUA após os cortes realizados no fim de 2025. Na reunião de 28/01, o Federal Reserve optou por manter a taxa inalterada em 3,50%–3,75%, reforçando a condução “dependente de dados” em um ambiente de inflação ainda acima da meta, mas com sinais de estabilização no mercado de trabalho.

No **Brasil**, o IPCA avançou 0,33% em janeiro, levando a inflação acumulada em 12 meses para 4,44%, patamar ainda acima do centro da meta, mas já abaixo do teto do intervalo. Na primeira reunião do ano, em 28/01, o Copom manteve a Selic em 15,00% a.a. e indicou cautela na calibragem dos próximos passos, com o mercado passando a discutir o início do ciclo de cortes nas reuniões seguintes, caso a desinflação e as expectativas sigam convergindo.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa teve forte valorização de 12,56% em janeiro e fechou o mês em 181.363 pontos, sustentado por fluxo estrangeiro e reprecificação de ativos cíclicos. O IFIX avançou 2,27%, encerrando aos 3.860,99 pontos, em movimento mais gradual, mas ainda consistente com a melhora de percepção para o setor. No câmbio, o dólar comercial fechou janeiro em R\$ 5,248 e acumulou queda de 4,4% no mês, apesar da alta pontual no último pregão.

### MOMENTO DO FUNDO

O TEPP11 encerrou o mês de janeiro com sua cota negociada a R\$ 8,74 e distribuiu R\$ 0,075 por cota, representando um *Dividend Yield* anualizado de 10,80%.

Com a integração do Top Center ao portfólio do Fundo, após 28 meses consecutivos com 100% de ocupação física, o Fundo voltou a registrar vacância, que passou a representar 5,7% da ABL total. Adicionalmente, um dos ocupantes do Ed. Torre Sul, a AT&T, renovou seu contrato de locação, porém com redução da área ocupada para meia laje (542m<sup>2</sup>), gerando uma vacância pontual no ativo.

A Gestão já iniciou tratativas com players de mercado e brokers com o objetivo de acelerar a absorção das áreas vagas em ambos os imóveis. Ainda em janeiro, foi recebida uma proposta de locação para o primeiro andar do Top Center, área considerada a mais desafiadora do edifício em função do volume de intervenções necessárias para adequação ao novo ocupante, que está sendo tratada entre Gestão e o interessado. Ressalta-se que, no estudo de viabilidade elaborado à época da aquisição do Top Center, estimou-se a absorção de um andar (dos três atualmente disponíveis) a cada oito meses, a partir de abril. Dessa forma, o desempenho observado até o momento permanece aderente às premissas originais da tese de investimento.

No Ed. Fujitsu, foi celebrada a locação de mais um andar (691 m<sup>2</sup>) para um novo inquilino, concomitantemente à rescisão parcial promovida pela própria Fujitsu, em linha com o movimento já observado no mês anterior.

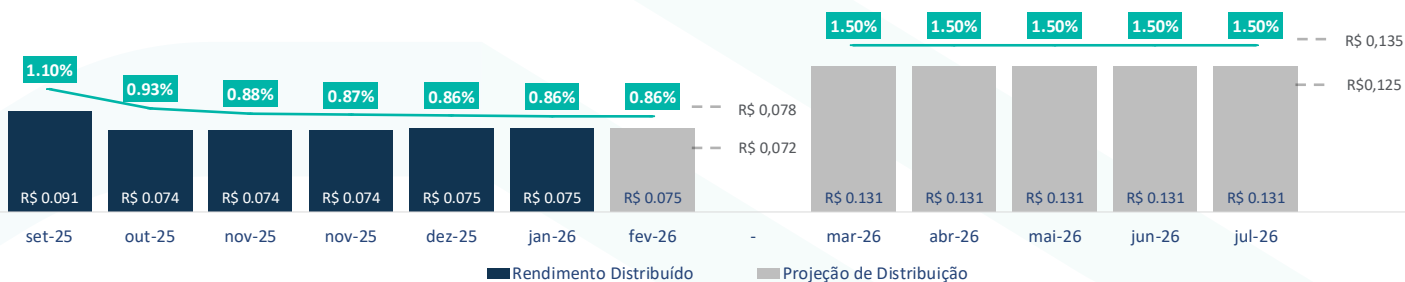
Em termos de mercado secundário, o Fundo manteve a tendência de elevada liquidez média diária, que atingiu R\$ 3,38 milhões e R\$ 3,16 milhões nos períodos de 30 e 60 dias, respectivamente. O número de cotistas também apresentou novo crescimento, com incremento de 4.101 investidores no mês.

Por fim, o Fundo passou a integrar as carteiras recomendadas do Banco Santander e do BTG, além de manter sua presença na carteira recomendada da XP, reforçando o reconhecimento do mercado à estratégia do Fundo e aos retornos que vêm sendo entregues aos investidores.

# Distribuições e Performance



## DIVIDEND YIELD E DISTRIBUIÇÃO POR COTA

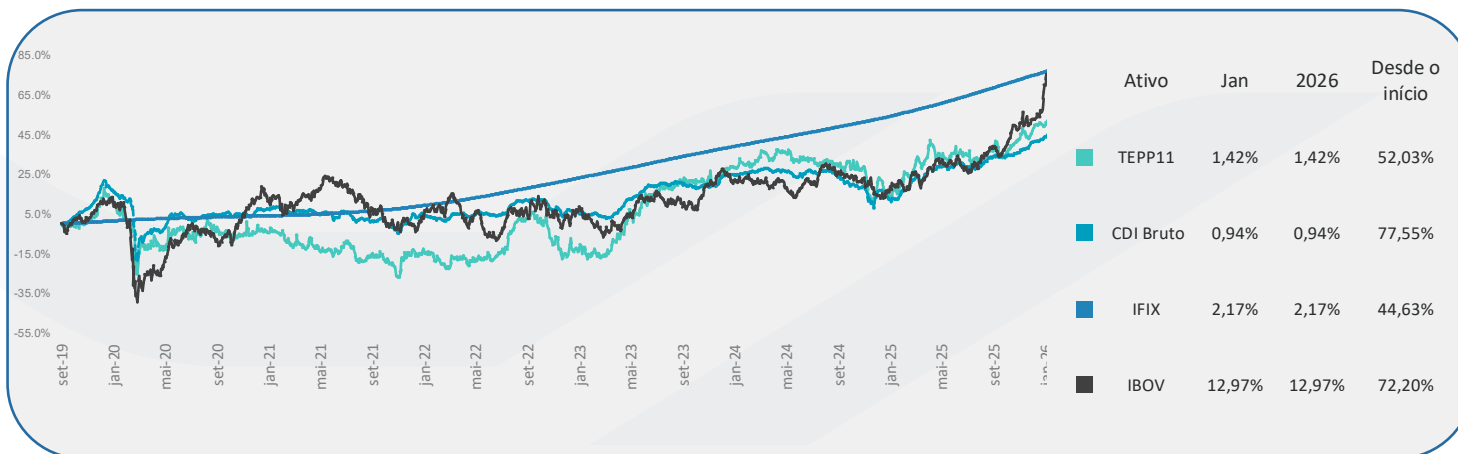


Dividendo de **R\$ 0,075**  
Por cota no Mês

Equivalente a **85,92%**  
do CDI líquido<sup>1</sup>

Dividend Yield de **0,86% a.m. ou 10,80% a.a.**  
em relação a cota de fechamento do mês

## PERFORMANCE



FUNDO	% IFIX	P/VP	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO <sup>2</sup>
FII 1	0,20%	1,01	10,4%
<b>TEPP11</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,91</b>	<b>11,2%</b>
FII 2	0,30%	0,91	13,2%
FII 3	0,96%	0,84	14,6%
FII 4	0,66%	0,82	17,9%
FII 5	1,50%	0,78	6,7%
FII 6	0,22%	0,71	13,5%
FII 7	0,34%	0,70	8,2%
FII 8	0,46%	0,68	20,9%
FII 9	0,94%	0,65	8,7%
FII 10	0,89%	0,59	10,6%
FII 11	0,30%	0,55	11,3%
FII 12	0,46%	0,54	11,7%
FII 13	0,23%	0,45	14,1%
<b>MÉDIA<sup>3</sup></b>	<b>7,69%</b>	<b>0,70</b>	<b>11,6%</b>

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 considerada de 15%

<sup>2</sup> Dividendos base dez-25

<sup>3</sup> Valor ponderado pelo Patrimônio Líquido

# Portfolio



## ED. TORRE SUL



### 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 m<sup>2</sup> e 1.081 m<sup>2</sup> 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 mês, a Gestão definiu, em conjunto com a administradora predial e o Conselho, as principais prioridades para o exercício.

Para 2026, o foco estará concentrado na modernização e valorização das áreas comuns do ativo, com destaque para:

- Reforma dos subsolos, incluindo aplicação de pintura epóxi em todos os pavimentos;
- Substituição das botoeiras dos elevadores;
- Desenvolvimento do projeto da nova sala de espera do heliponto; e
- Definição de um novo conceito de utilização para o rooftop do edifício.

**Endereço:** R. James Joule, 65 | Berrini

**Participação do Fundo no ativo:** 49,5%

**ABL detida pelo Fundo:** 9.950 m<sup>2</sup>

**Certificação LEED:** Platinum

**Classificação do Ativo:** A

## ED. PASSARELLI



### 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 m<sup>2</sup> 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

Em linha com os demais ativos do portfólio, no mês de janeiro foram definidas as prioridades de investimento para o exercício, com foco na modernização e aprimoramento das áreas comuns do edifício. Dentre as principais iniciativas, destacam-se:

- Construção de novo depósito de lixo;
- Substituição integral dos forros de gesso dos halls dos andares;
- Complementação do muro de vidro no trecho da Marginal Pinheiros com a Rua Paes Leme;
- Instalação de nova catraca no 1º subsolo com sistema de reconhecimento facial; e
- Renovação da sala audiovisual localizada no último pavimento do prédio.

**Endereço:** R. Paes Leme, 524 | Pinheiros

**Participação do Fundo no ativo:** 52,8%

**ABL detida pelo Fundo:** 7.130 m<sup>2</sup>

**Certificação LEED:** Platinum

**Classificação do Ativo:** B

## Portfolio



### ED. FUJITSU



#### 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 m<sup>2</sup> 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 Edifício Fujitsu, a Gestão planeja uma nova rodada de intervenções e investimentos com foco na modernização e valorização do ativo. Dentre as iniciativas em estudo, destacam-se:

- Substituição do gradil localizado na entrada do prédio, avaliando-se alternativamente a implantação de um muro de vidro ou a abertura completa do imóvel;
- Pintura e renovação da garagem;
- requalificação da área externa destinada à descompressão;
- Modernização dos elevadores;
- Desenvolvimento de projeto de iluminação para o jardim e para o perímetro do edifício;
- Implementação de sistema de reaproveitamento de água; e
- Elaboração de um projeto para revitalização do último pavimento, com potencial de utilização como espaço de eventos.

**Endereço:** R. Treze de Maio, 1633 | Paulista

**Participação do Fundo no ativo:** 52%

**ABL detida pelo Fundo:** 4.985 m<sup>2</sup>

**Certificação LEED:** Gold

**Classificação do Ativo:** B

### ED. BRIGADEIRO FARIA LIMA (BFL)



#### 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 m<sup>2</sup> 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

Para o Ed. BFL, a prioridade será dar andamento ao escopo completo de retrofit do imóvel. As principais frentes contemplam:

- Renovação integral do lobby, da área térrea e do paisagismo externo;
- Implantação de fachada ativa e avaliação de potenciais construtivos adicionais; e
- Modernização da fachada do edifício.

Para viabilizar o desenvolvimento estruturado dessas iniciativas, será definida em assembleia uma verba destinada à contratação de um projetista, que será responsável pela elaboração do masterplan do ativo.

Por fim, será submetida à assembleia a aprovação de orçamento específico para investimentos voltados à adequação do edifício aos critérios necessários para obtenção da certificação LEED.

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

**Participação do Fundo no ativo:** 25,7%

**ABL detida pelo Fundo:** 5.761 m<sup>2</sup>

**Certificação LEED:** Em obtenção

**Classificação do Ativo:** B

# Portfólio



## ED. GPA



### SOBRE O ATIVO

O Ed. GPA é um edifício corporativo Classe B, monouitário, 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

Durante o mês de janeiro, foi concluída a contratação do consultor técnico responsável por acompanhar e validar o escopo da Fase 2 da recuperação estrutural do imóvel.

Espera-se que, ao longo dos próximos 60 a 90 dias, o escopo e os projetos sejam validados entre as partes, com previsão de início das obras imediatamente após essa etapa.

**Endereço:** Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3172 | Jardins

**Participação do Fundo no ativo:** 100%

**ABL detida pelo Fundo:** 11.224 m<sup>2</sup>

**Certificação LEED:** Não possui

**Classificação do Ativo:** B

## ED. TOP CENTER



### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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

Em janeiro, as principais iniciativas concentraram-se na contratação da empresa responsável pela elaboração do novo quadro de áreas conforme metodologia BOMA/NBR, bem como na realização de ajustes comerciais entre os subcondomínios. Adicionalmente, houve uma frente relevante de trabalho voltada à estruturação orçamentária e à contratação de novas equipes dedicadas ao subcondomínio comercial. A estratégia de segregação das operações condominiais tem como objetivo promover maior eficiência na alocação de despesas, estimando-se uma redução de aproximadamente 35% na cota condominial da torre comercial.

Por fim, estão sendo mapeados pontos críticos que demandam intervenções prioritárias.

**Endereço:** Av. Paulista, 854 | Paulista

**Participação do Fundo no ativo:** 100%

**ABL detida pelo Fundo:** 11.224 m<sup>2</sup>

**Certificação LEED:** Não possui

**Classificação do Ativo:** B

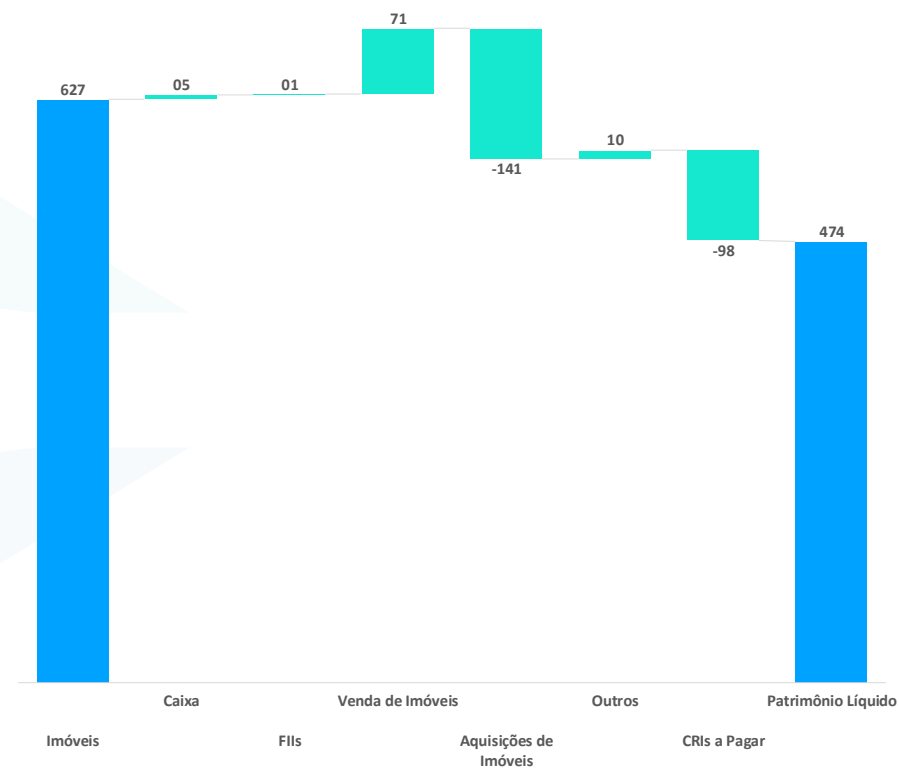
# Demonstrações Financeiras



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Dez/25 (R\$/cota)	Dez/25 (R\$ mil)	2º Sem. 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)	12M (R\$ mil)
Receita Locação	0,073	3.909	21.582	42.526	42.526
Receita Renda Garantida	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,001	32	916	2.068	2.068
Outras Receitas	0,016	778	1.848	10.994	10.994
<b>Receitas Total</b>	<b>0,089</b>	<b>4.420</b>	<b>24.346</b>	<b>51.174</b>	<b>51.174</b>
Despesas Imobiliária	-	-	(180)	(247)	(247)
Despesas Financeiras	(0,014)	(673)	(3.753)	(7.109)	(7.109)
Despesas Operacionais	(0,001)	(69)	(644)	(1.077)	(1.077)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,007)	(333)	(2.106)	(3.933)	(3.933)
<b>Despesas Total</b>	<b>(0,022)</b>	<b>(1.075)</b>	<b>(6.682)</b>	<b>(12.366)</b>	<b>(12.366)</b>
<b>Ajuste Gerencial - Competência/Caixa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.888</b>	<b>3.888</b>
<b>Resultado</b>	<b>0,067</b>	<b>3.345</b>	<b>17.663</b>	<b>47.110</b>	<b>47.110</b>
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0,020	1.014	2.359	826	826
Resultado Gerado	0,067	3.345	17.663	47.110	47.110
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	(0,075)	(3.721)	(19.385)	(47.299)	(47.299)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final	0,013	637	637	637	637

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

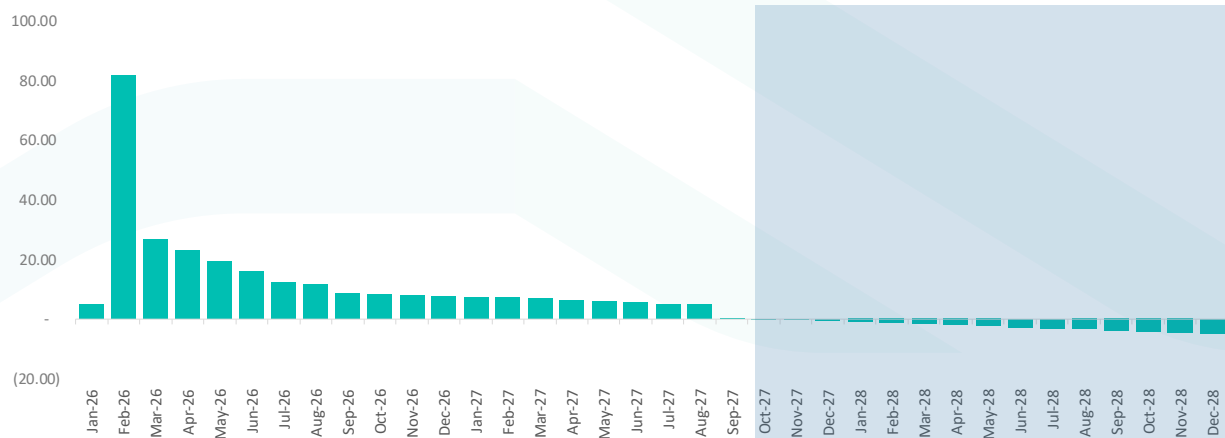


CLIQUE [AQUI](#) E ACESSE A PLANILHA DE FUNDAMENTOS DO TEPP11

## 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 setembro 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

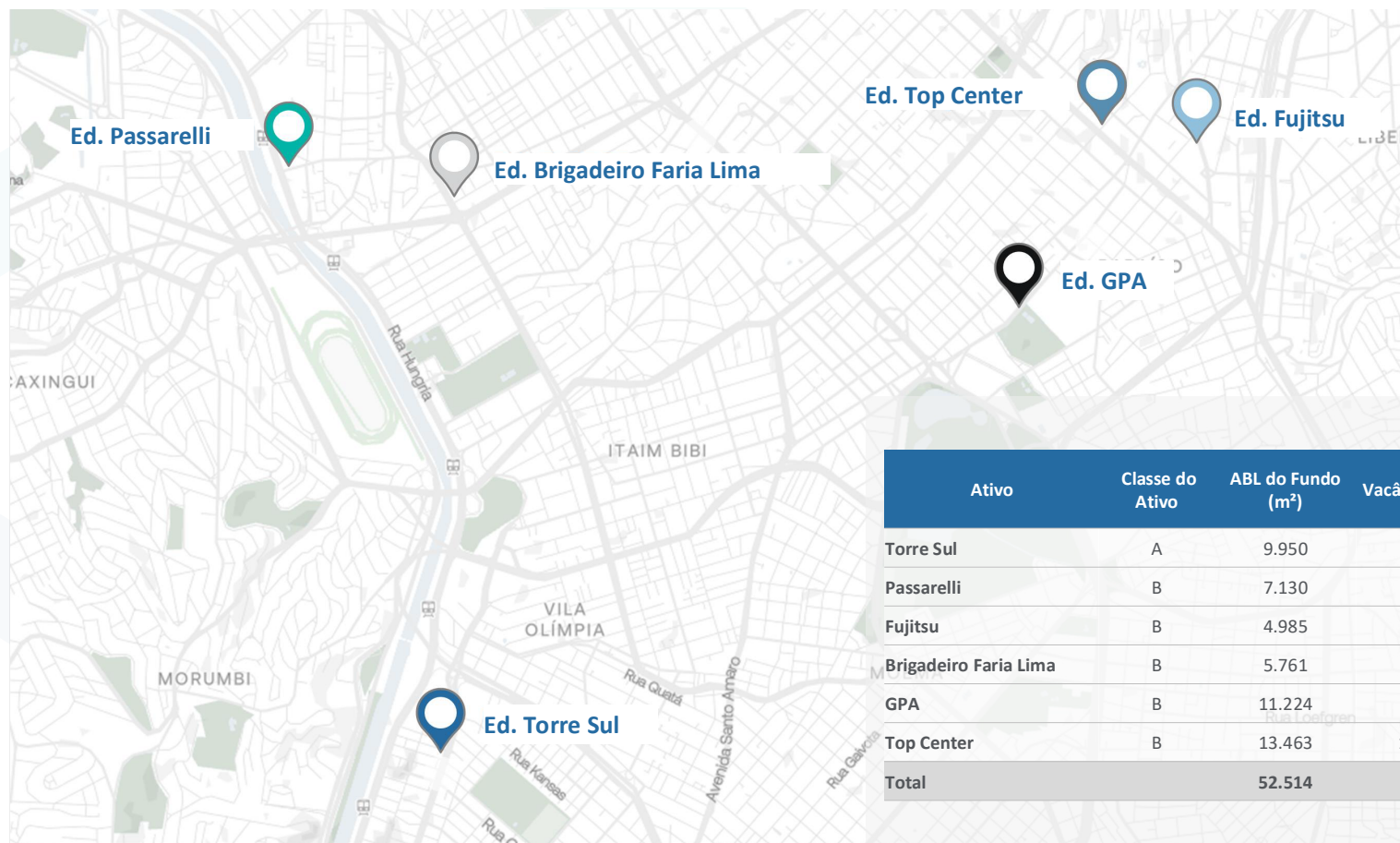
Ativo	Parcela	Valor (R\$ milhões)	Forma de Pagamento	Data
Ed. São Luiz	Venda <sup>1</sup>	59,9	Dinheiro	fev-26
Ed. GPA	Aquisição	-29,5	Dinheiro	mar-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-10,7	Dinheiro	mar-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-1,3	Dinheiro	mar-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-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. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-3,8	Dinheiro	set-27
Ed. Top Center	Aquisição	-29,5	Dinheiro	dez-27

<sup>1</sup>O fluxo de recebimentos já considera o valor líquido de ganho de capital. Não estão sendo consideradas as correções previstas nos recebimentos e pagamentos.

# Portfolio – Visão Consolidada



## CARTEIRA DE ATIVOS E LOCALIZAÇÃO



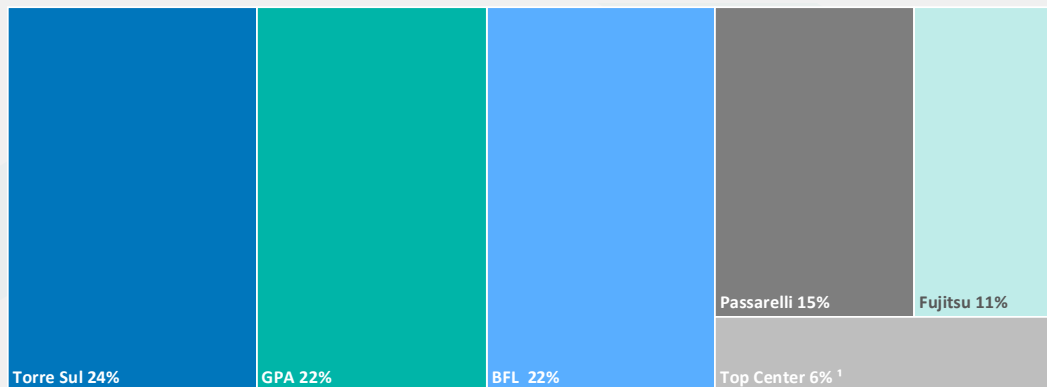
O Portfolio do TEPP11 está **100% localizado** nas principais regiões corporativas de São Paulo

Ativo	Classe do Ativo	ABL do Fundo (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Representação do Ativo Total	Nº de Locatários
Torre Sul	A	9.950	5,5%	1,13%	18,6%	10
Passarelli	B	7.130	0,0%	0,97%	12,7%	13
Fujitsu	B	4.985	0,0%	0,00%	8,3%	3
Brigadeiro Faria Lima	B	5.761	0,0%	0,00%	16,4%	2
GPA	B	11.224	0,0%	0,00%	17,6%	1
Top Center	B	13.463	18,2%	11,06%	26,4%	18
<b>Total</b>		<b>52.514</b>	<b>5,7%</b>	<b>2,3%</b>	<b>100%</b>	<b>47</b>

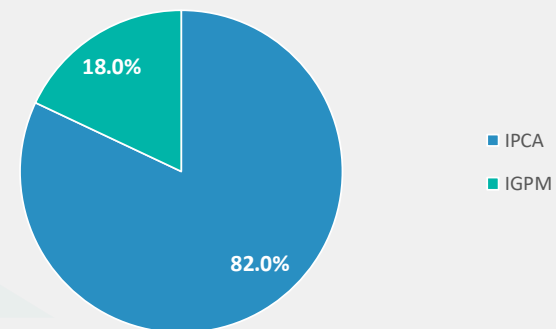
# Portfolio – Indicadores Operacionais



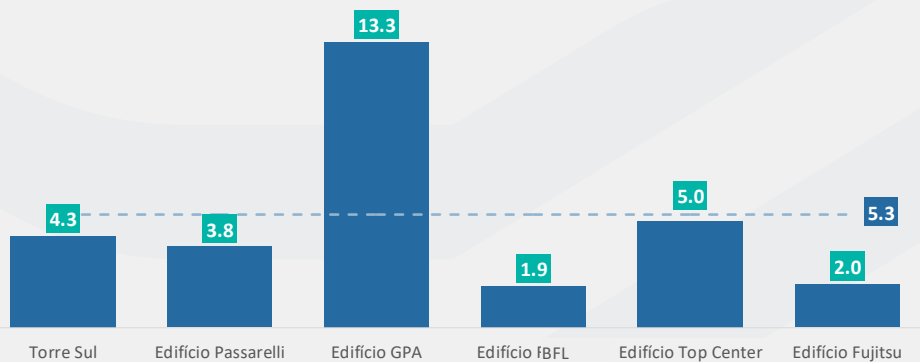
## RECEITA POR ATIVO (Caixa)



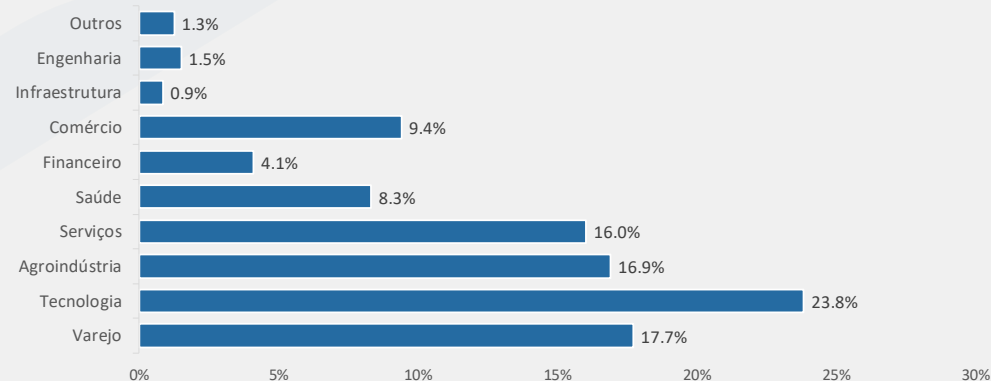
## ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



## WAULT POR ATIVO (Anos)



## RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

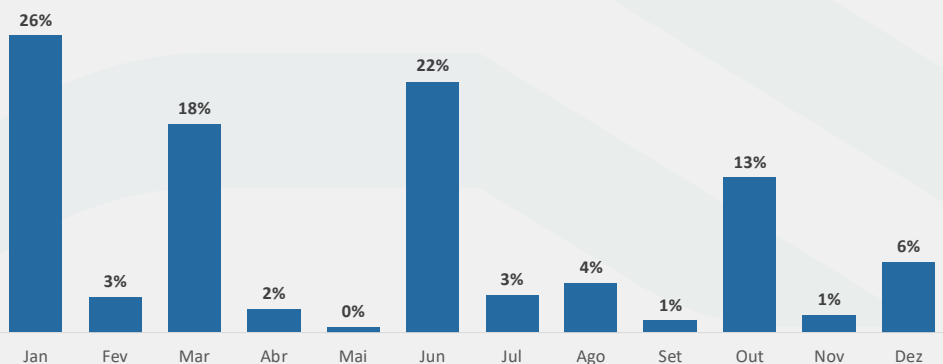


<sup>1</sup> Receita *pro-rata* referente a dezembro (13 dias)

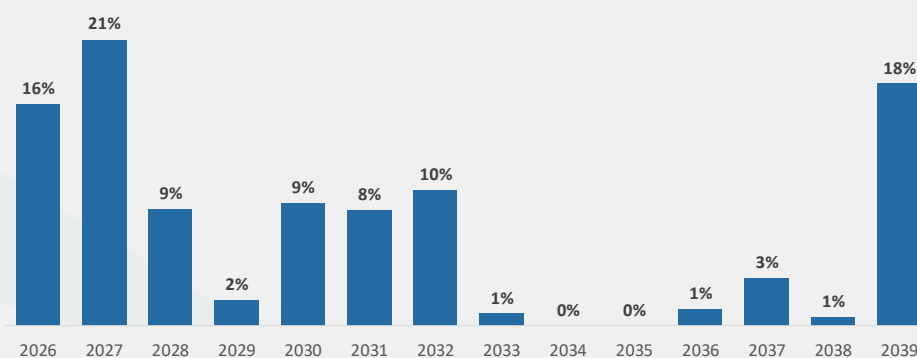
# Portfolio – Indicadores Operacionais



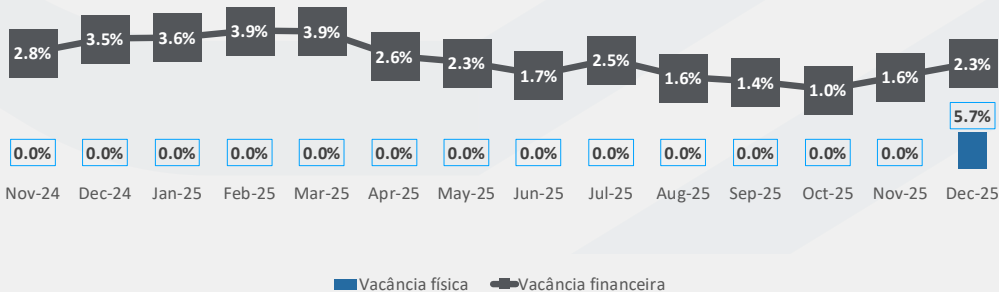
MÊS DE REAJUSTE (% Receita de Aluguel)<sup>1</sup>



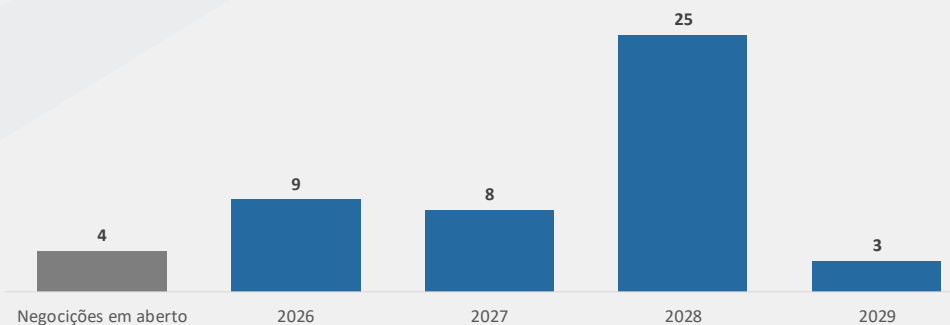
VENCIMENTOS (% Receita de Aluguel)<sup>1</sup>



VACÂNCIA FÍSICA E FINANCEIRA



DISPERSÃO DE REVISIONAIS (Nº de contratos)

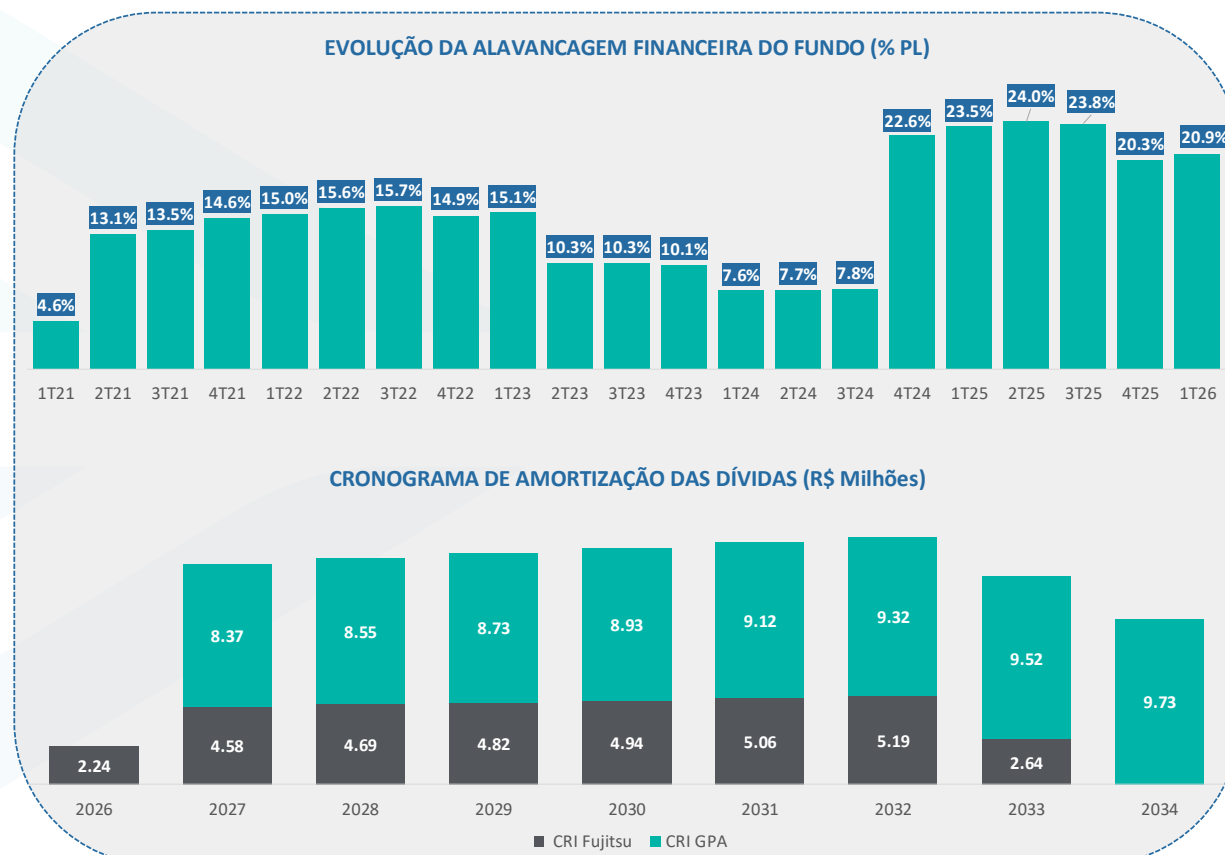


# Portfolio – Indicadores Operacionais



## 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)	33.784.453	65.276.289
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96



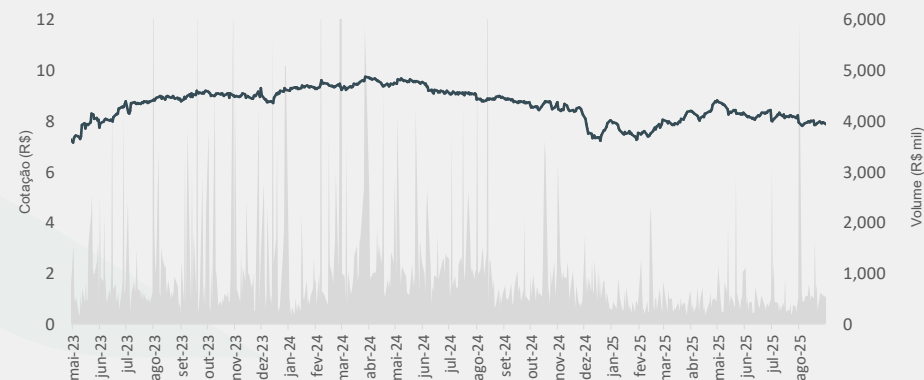
# Mercado Secundário



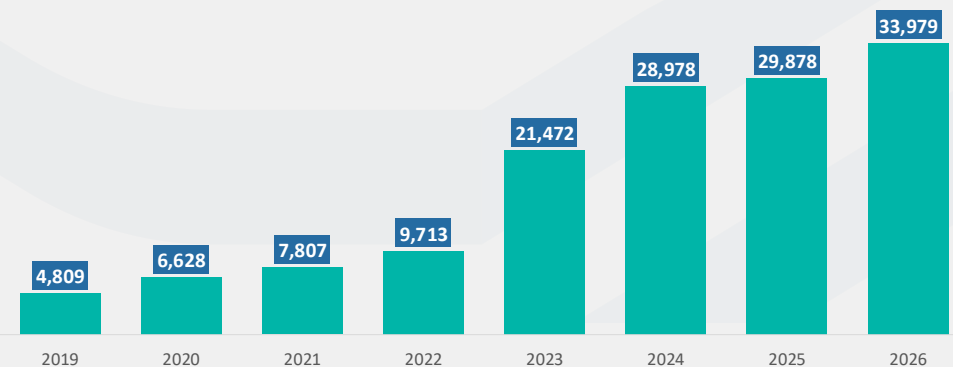
## NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3<sup>1</sup>

INFORMAÇÕES DA B3	jan/25
Valor de Mercado (R\$ mil)	433.652
Número de Cotistas	33.979
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.374
Giro (% de cotas negociadas no mês)	19%

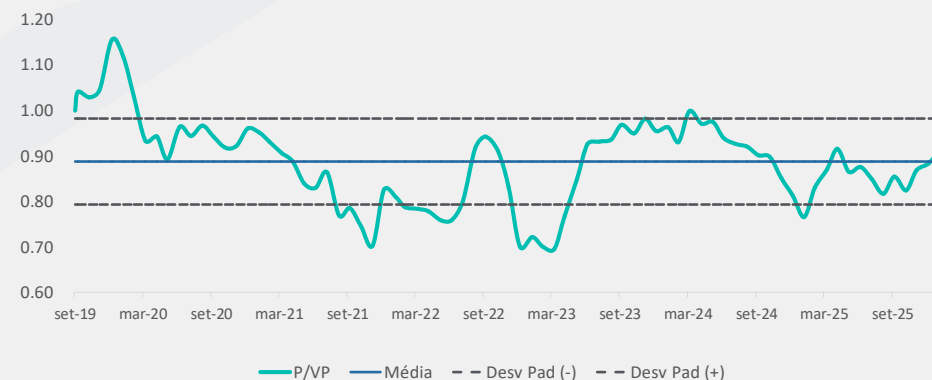
## COTAÇÃO HISTÓRICA E VOLUME NEGOCIADO<sup>1</sup>



## EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



## P/VP HISTÓRICO



# Rentabilidade



## RENTABILIDADE HISTÓRICA

	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	-
Abril	-	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	-
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	-
<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>1,032</b>	<b>0,150</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>0,086</b>	<b>0,075</b>

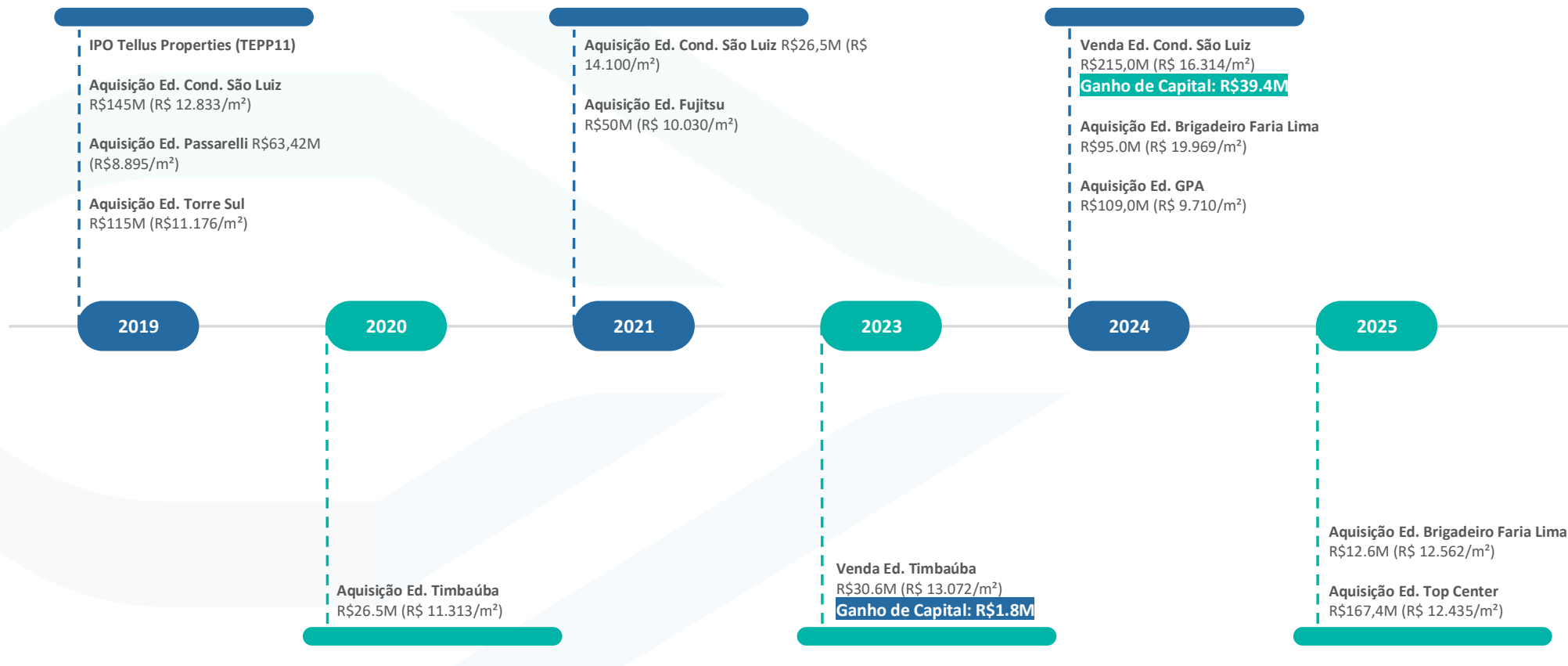
CAGR = 17,16%

## HISTÓRICO DE RENDIMENTOS<sup>1</sup>

	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%
	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%
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%
	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%
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%
	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%
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%
	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%
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%
	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%
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%
	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%
2026	TEPP11	1,6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,6%
	IFIX	2,3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,3%

<sup>1</sup> Fonte: Broadcast

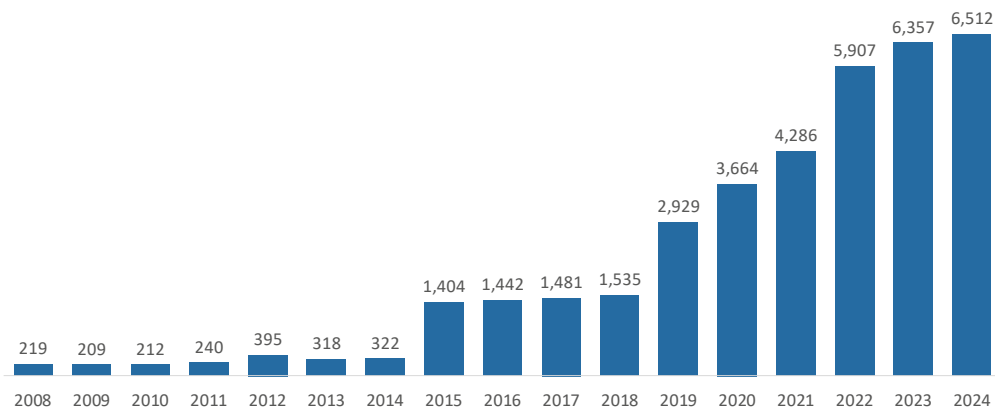
## Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



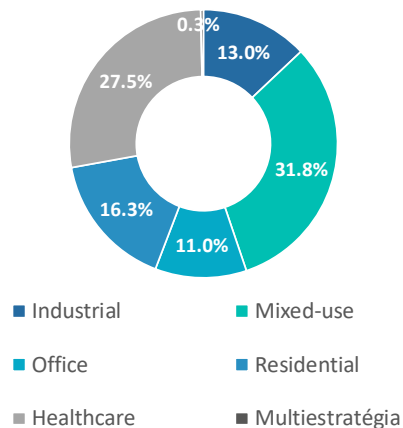
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)<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 (FIIs)

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

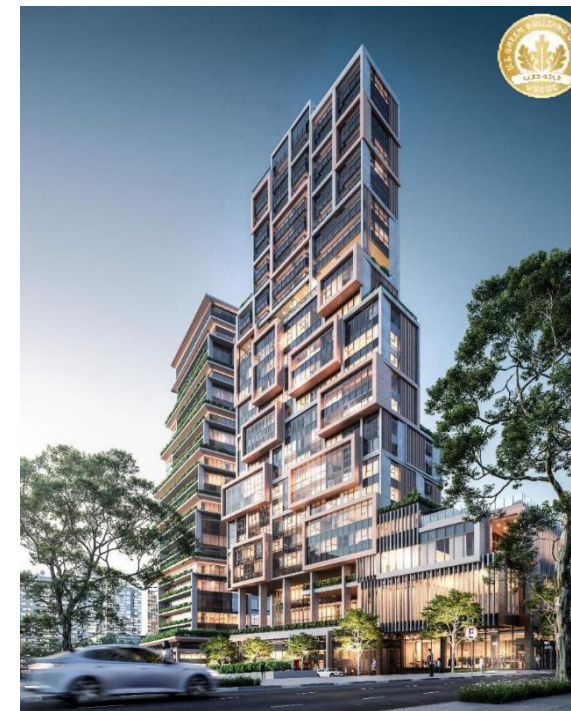


Foto: JK Square Itaim.

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)

## 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