

TELLUS



PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Maio | 2026

SUMÁRIO

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



TELLUS PROPERTIES FII

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

TICKER

TEPP11

GESTOR

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

ADMINISTRADOR

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

CNPJ

26.681.370/0001-25

AUDITOR

Ernest & Young Auditores Independentes

INÍCIO DAS NEGOCIAÇÕES NA B3

26/09/2019

TAXA DE GESTÃO

0,90% a 1% a.a.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,13% a.a.

TRIBUTAÇÃO

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

SOBRE O FUNDO

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

INDICADORES GERAIS

| Patrimônio Líquido | Valor de Mercado | Dividend Yield (Mensal) | P/VP |
|--------------------|--------------------|-------------------------|------|
| R\$ 475.561.606,76 | R\$ 430.674.891,64 | 1,51% | 0,91 |

| Cota Patrimonial | Cota de Mercado | Dividend Yield (Anualizado) | Volume Diário Médio Negociado (30 dias) |
|------------------|-----------------|-----------------------------|---|
| R\$ 9,58 | R\$ 8,68 | 19,69% | R\$ 1.908.314 |

INDICADORES OPERACIONAIS

| Nº Ativos | ABL (m²) | Vacância Física | Nº de Cotistas |
|-----------|----------|-----------------|----------------|
| 6 | 52.514 | 5,69% | 44.450 |

| Nº Locatários | WAULT (Anos) | Vacância Financeira | Valor do Ativo por m² (Mercado) |
|---------------|--------------|---------------------|---------------------------------|
| 47 | 4,9 | 2,85% | R\$ 11.144 |

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

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

LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** mantiveram volatilidade elevada em maio, com investidores reavaliando a trajetória de juros nos Estados Unidos diante de sinais mais persistentes de inflação e do aumento das incertezas geopolíticas. O Federal Reserve manteve os juros inalterados em 3,50%–3,75%, reforçando a condução “dependente de dados”, enquanto a alta do petróleo e os ruídos no cenário internacional voltaram a pressionar as expectativas para inflação global. Esse ambiente reduziu o apetite por risco ao longo do mês, especialmente em mercados emergentes.

No **Brasil**, a inflação voltou a acelerar na janela de 12 meses: o IPCA avançou 0,58% em maio, levando o acumulado para 4,72%, acima dos 4,39% registrados até abril. O resultado veio acima das expectativas e reacendeu a cautela em relação ao ritmo de flexibilização monetária. Sem reunião do Copom no mês, a Selic permaneceu em 14,50% a.a., enquanto o mercado passou a revisar as projeções para inflação e juros, incorporando um ciclo de cortes mais gradual diante das pressões inflacionárias e do ambiente externo mais desafiador.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa registrou queda de 7,22% em maio, encerrando o mês aos 173.787 pontos, no pior desempenho mensal desde fevereiro de 2023. No câmbio, o dólar comercial avançou 1,82% no período e fechou a R\$ 5,04, refletindo maior aversão a risco e saída de capital estrangeiro da bolsa brasileira. Por fim, o IFIX recuou 1,33% no mês, impactado pelo aumento da aversão a risco, incertezas quanto à trajetória da Selic e realização de lucros após o desempenho positivo observado nos meses anteriores.

MOMENTO DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês de maio com a cota avaliada em R\$ 8,68 e realizou a distribuição de dividendos de R\$ 0,131 por cota, o que representa um *Dividend Yield* de 1,51% a.m., ou 19,69% a.a.

Durante o mês, o Fundo divulgou Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado em linha com os temas já abordados pela Gestão nas leituras dos relatórios anteriores. O foco principal permanece na estratégia de crescimento do Fundo por meio de aquisições via emissão de cotas, combinada à reciclagem do portfólio, que atualmente se encontra em estágio mais maduro. Nesse contexto, destacam-se os seguintes acontecimentos:

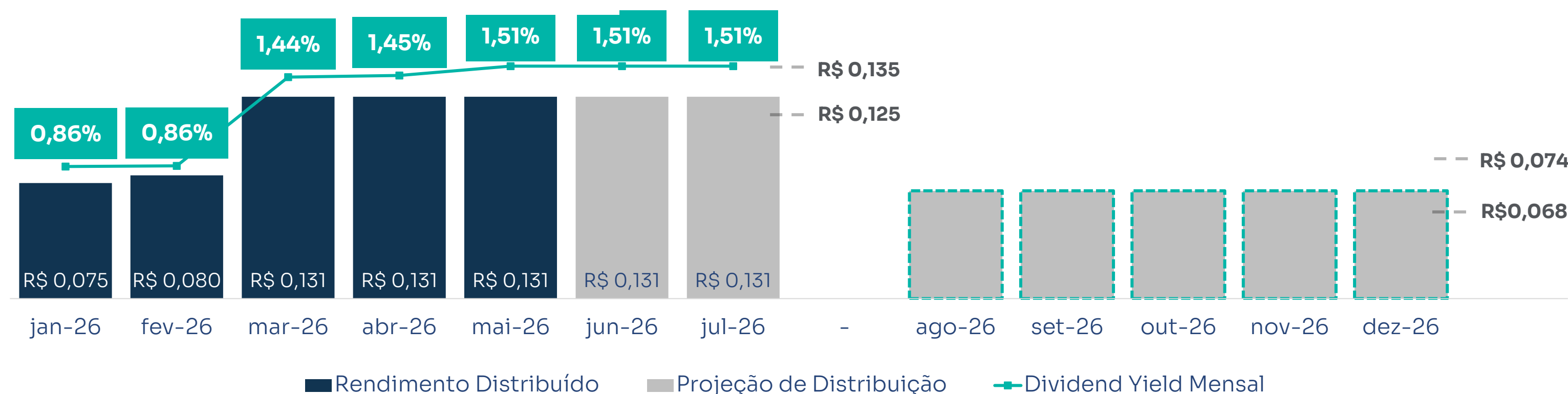
- i. [5º Emissão](#) de cotas no valor de R\$ 120.371.908,45, com recursos destinados à aquisição de novos Ativos Imobiliários;
- ii. [Memorando de Entendimentos](#) para a alienação de um dos ativos do portfólio do TEPP11. A operação se concluída deverá gerar um lucro aproximado de R\$27 milhões, cerca de R\$0,55/cota, com TIR estimada de 12% a.a.;
- iii. [Compromisso de Compra e Venda I](#) com condições precedentes para a aquisição de 5.033,58 m² de área BOMA, do Ed. Parque Cultural Paulista, pelo valor de R\$ 77.079.295,36 a ser pago de forma parcelada no prazo de até 28 meses;
- iv. [Compromisso de Compra e Venda II](#) com condições precedentes para a aquisição de 1.118,56 m² de área BOMA, do mesmo Ed. Parque Cultural Paulista, pelo valor de R\$ 15.939.114,06, a ser pago à vista.

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

Distribuições e Performance



DIVIDEND YIELD E DISTRIBUIÇÃO POR COTA



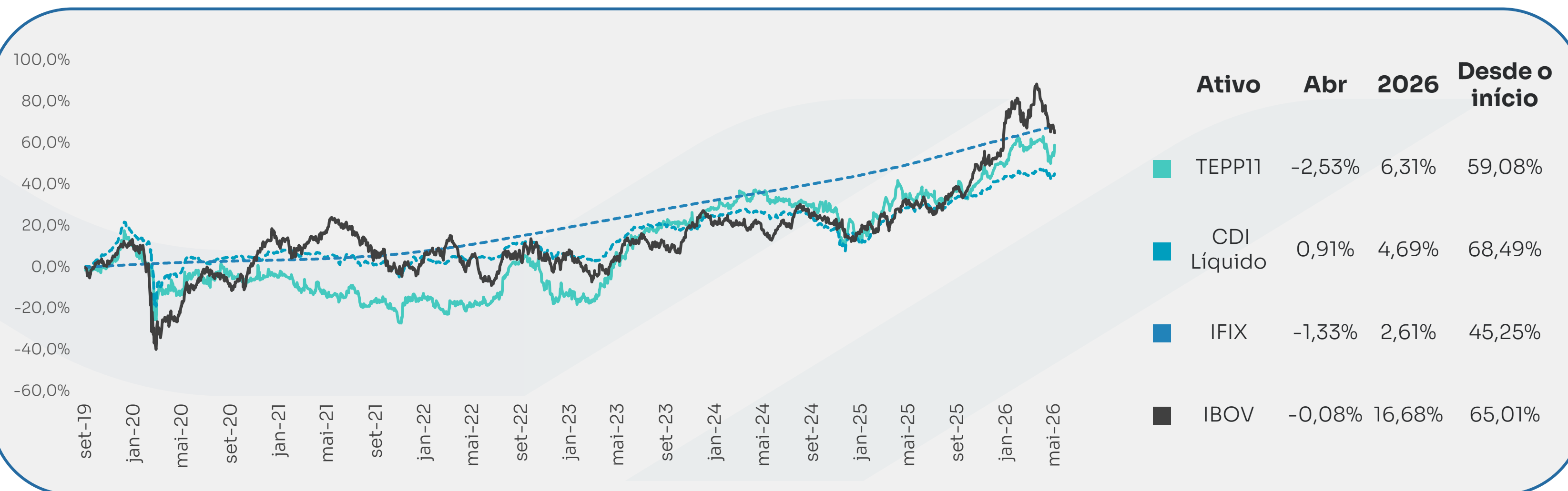
Dividendo de R\$ 0,131 por cota no Mês

Equivalente a 157,49% do CDI líquido¹

Dividend Yield de 1,51% a.m. ou 19,69% 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 | 0,22% | 0,85 | 19,1% |
| FII 1 | 0,93% | 0,83 | 8,3% |
| FII 2 | 0,27% | 0,83 | 11,9% |
| FII 3 | 0,61% | 0,79 | 13,6% |
| FII 4 | 0,34% | 0,71 | 9,1% |
| FII 5 | 1,26% | 0,67 | 6,7% |
| FII 6 | 0,12% | 0,62 | 16,6% |
| FII 7 | 0,40% | 0,60 | 11,2% |
| FII 8 | 0,82% | 0,59 | 9,4% |
| FII 9 | 0,18% | 0,59 | 16,2% |
| FII 10 | 0,74% | 0,50 | 11,4% |
| FII 11 | 0,41% | 0,50 | 12,2% |
| FII 12 | 0,25% | 0,48 | 10,1% |
| MÉDIA³ | 6,54% | 0,65 | 10,5% |

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



SOBRE O ATIVO

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. Torre Sul, a Gestão continua avançando nos estudos e cenários para viabilizar a locação da área vaga, que corresponde a meio andar.

Dentre as alternativas em avaliação, destaca-se o modelo de layout no formato plug and play, que oferece maior flexibilidade e atratividade para potenciais locatários.

As adequações do ativo e as melhorias contínuas seguem em andamento, com o objetivo de manter a competitividade do imóvel.

Endereço: R. James Joule, 65 | Berrini

Participação do Fundo no ativo: 49,5%

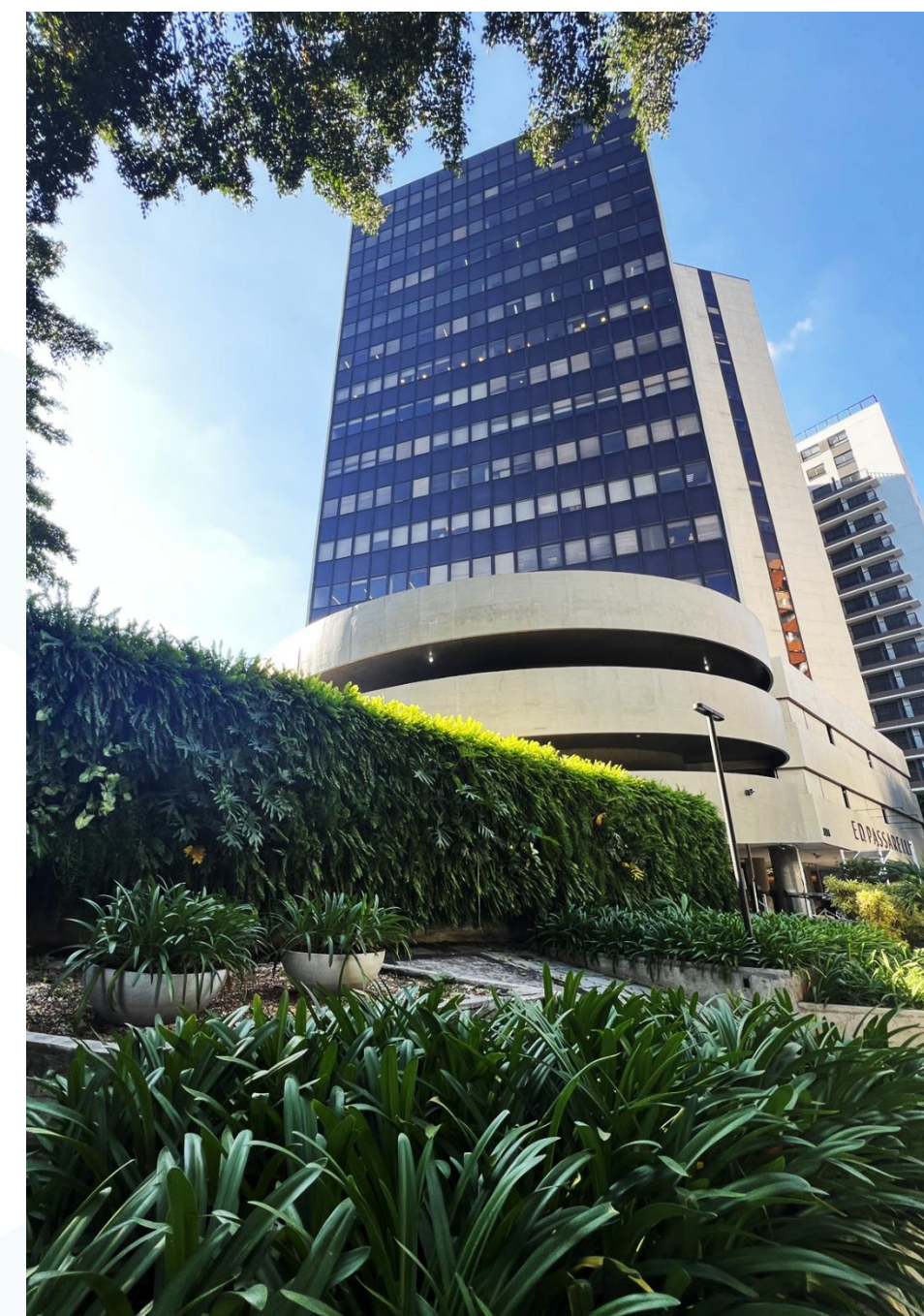
ABL detida pelo Fundo: 9.950 m²

Certificação LEED: Platinum

Classificação do Ativo: A



— 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 m² de ABL por andar, subdivididas em seis conjuntos. O edifício conta com ar-condicionado central, sistema de automação predial, gerador para áreas comuns e certificação LEED Platinum, além de um subsolo, estacionamento térreo e três sobressolos.

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. Passarelli, a Gestão concluiu com sucesso as negociações de expansão do locatário que incrementou a sua área em 3 conjuntos.. A nova locação firmados apresenta aluguel 33% superior ao contrato anterior.

Em paralelo, a Gestão renovou o contrato com a Casa Bauducco, atual ocupante de parte do pavimento térreo, por mais 5 anos e ajuste de 40% no valor de locação.

Por fim, a Gestão assinou um Memorando de Entendimentos (MoU) para a venda do ativo. O processo ainda está em fase de negociação e sujeito ao cumprimento de condições precedentes.

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



— 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 m² de ABL. O edifício conta com ar-condicionado central, piso elevado, pé-direito de 2,60 m, gerador para atendimento das áreas comuns e certificação LEED Gold.

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. Fujitsu, a desocupação da principal locatária, Fujitsu, ocorrerá de forma parcial. Dos 7 andares atualmente ocupados pela empresa, 2 já foram locados para novos inquilinos, 4 serão devolvidos e 1 permanecerá ocupado pela própria Fujitsu.

O contrato referente ao andar remanescente foi renovado com valor de locação 16% superior ao anteriormente praticado. Em função da devolução parcial das áreas, o Fundo passará a registrar, a partir de julho, vacância física estimada em 11,8%.

A Gestão segue atuando ativamente na comercialização dos espaços vagos, incluindo a avaliação de oportunidades de locação na modalidade turn-key, com o objetivo de acelerar a absorção das áreas e maximizar a geração de receita para o Fundo.

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



— 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 m² de ABL. O edifício conta com ar-condicionado central, piso elevado, pé-direito de 2,65 m e gerador com atendimento a 100% da edificação.

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. BFL, a Gestão recebeu os projetos dos escritórios de arquitetura contratados no âmbito do bid para o retrofit do imóvel. O próximo passo será submeter as propostas à Assembleia de Proprietários, na qual será definido o projeto arquitetônico a ser adotado. O escopo contempla a requalificação da área de recepção, o aproveitamento do potencial construtivo e a renovação da fachada, em linha com a estratégia de modernização e reposicionamento do ativo.

As tratativas junto a um dos inquilinos do edifício para revisão dos valores de aluguel, mencionadas no relatório anterior, seguem em andamento. A iniciativa busca o alinhamento das condições contratuais aos patamares atuais de mercado, com potencial impacto positivo na geração de receita do imóvel.

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

— 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

Referente ao GPA, a Companhia divulgou comunicado ao mercado informando a conclusão do seu Plano de Recuperação Extrajudicial, com a repactuação de parte de seus passivos junto aos credores. A Gestão segue acompanhando de perto a situação econômico-financeira do inquilino e seus desdobramentos.

Em relação à Fase 2 dos reparos estruturais do imóvel, houve avanço na elaboração dos laudos técnicos pelos consultores contratados. A expectativa é que, no próximo mês, seja formalizado aditamento ao contrato de locação contemplando o cronograma para execução das intervenções, a partir do qual o inquilino dará início aos reparos previstos.

— ED. TOP CENTER



Endereço: Av. Paulista, 854 | Paulista

Participação do Fundo no ativo: 100%

ABL detida pelo Fundo: 13.463 m²

Certificação LEED: Não possui

Classificação do Ativo: B

SOBRE O ATIVO

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

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. Top Center, seguem em andamento tratativas para a expansão da área ocupada por um dos atuais inquilinos, bem como negociações visando à renovação de contratos de locação. A Gestão entende que há potencial para reposicionamento gradual dos valores de locação praticados no ativo, de forma que parcela relevante dos contratos vigentes possa ser ajustada aos patamares de mercado ao longo dos próximos dois anos.

Paralelamente, a Gestão segue conduzindo, em conjunto com a empresa responsável pela gestão predial do empreendimento, o mapeamento das melhorias passíveis de implementação no ativo, incluindo a avaliação dos respectivos escopos, cronogramas e recursos necessários para sua execução.

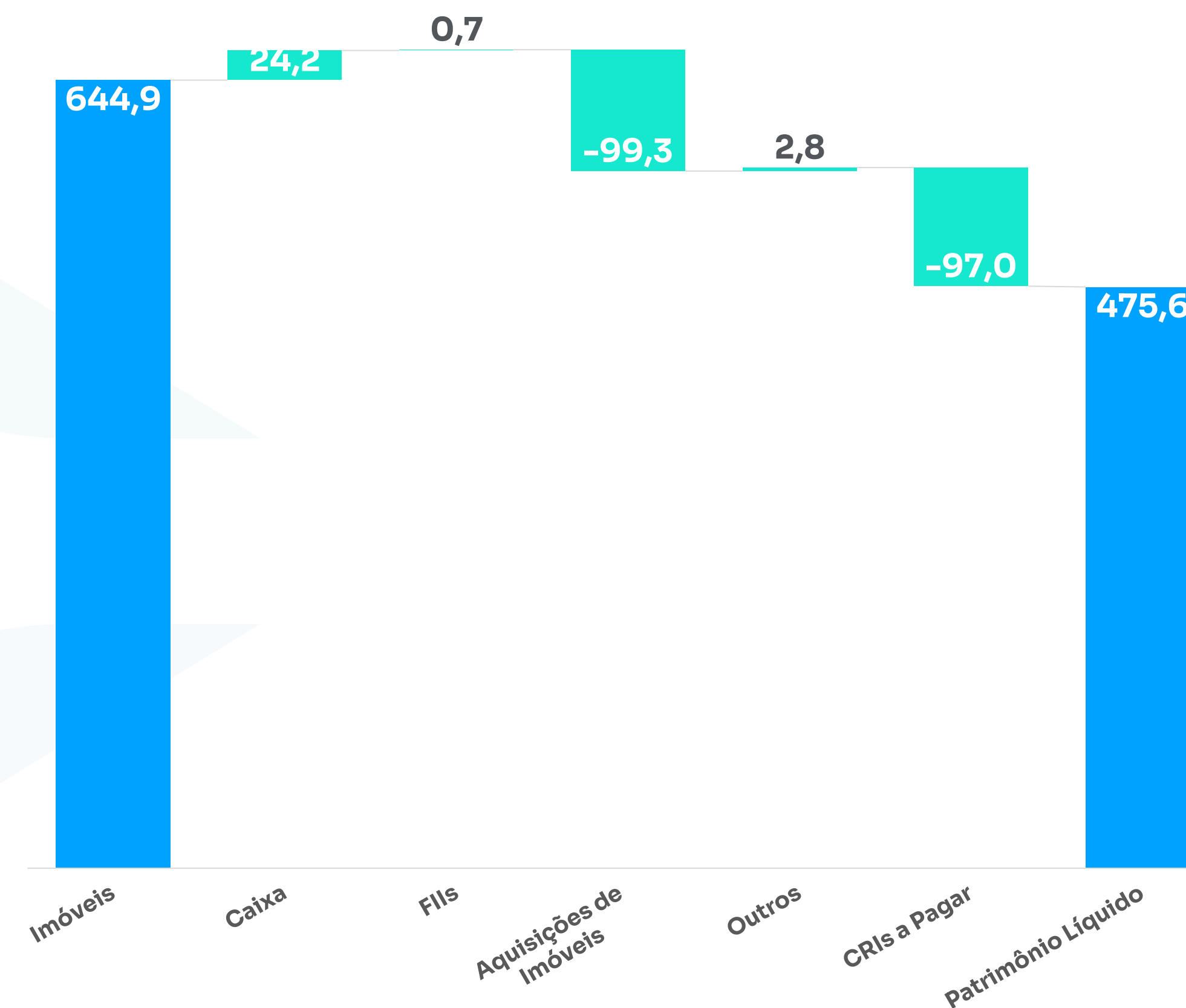
Demonstrações Financeiras



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| | Abr/26 (R\$/cota) | Abr/26 (R\$ mil) | 1º Sem. 26 (R\$ mil) | YTD (R\$ mil) | 12M (R\$ mil) |
|---|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| Receita Locação | 0,0104 | 5.141 | 17.836 | 17.836 | 46.543 |
| Receita Renda Garantida | - | - | - | - | - |
| Receita Financeira | 0,007 | 342 | 1.266 | 1.266 | 2.616 |
| Outras Receitas | 0,000 | 4 | 18.374 | 18.374 | 20.223 |
| Receitas Total | 0,111 | 5.488 | 37.476 | 37.476 | 69.382 |
| Despesas Imobiliária | (0,010) | (510) | (713) | (713) | (921) |
| Despesas Financeiras | (0,013) | (662) | (2.570) | (2.570) | (7.497) |
| Despesas Operacionais | (0,002) | (123) | (338) | (338) | (1.142) |
| Taxas de Gestão, Administração e Escrituração | (0,008) | (411) | (1.636) | (1.636) | (4.402) |
| Despesas Total | (0,034) | (1.707) | (5.257) | (5.257) | (13.963) |
| Ajuste Gerencial - Competência/Caixa | - | - | - | - | 3.888 |
| Resultado | 0,076 | 3.780 | 32.219 | 32.219 | 55.424 |
| Resultado Acumulado Não distribuído Inicial | 0,244 | 12.106 | 637 | 637 | 7.875 |
| Resultado Gerado | 0,076 | 3.780 | 32.219 | 32.219 | 59.307 |
| Resultado Total – Rendimentos Divulgados | (0,131) | (6.499) | (23.469) | (23.469) | (55.357) |
| Resultado Acumulado Não Distribuído Final | 0,189 | 9.387 | 9.387 | 9.387 | 9.387 |

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

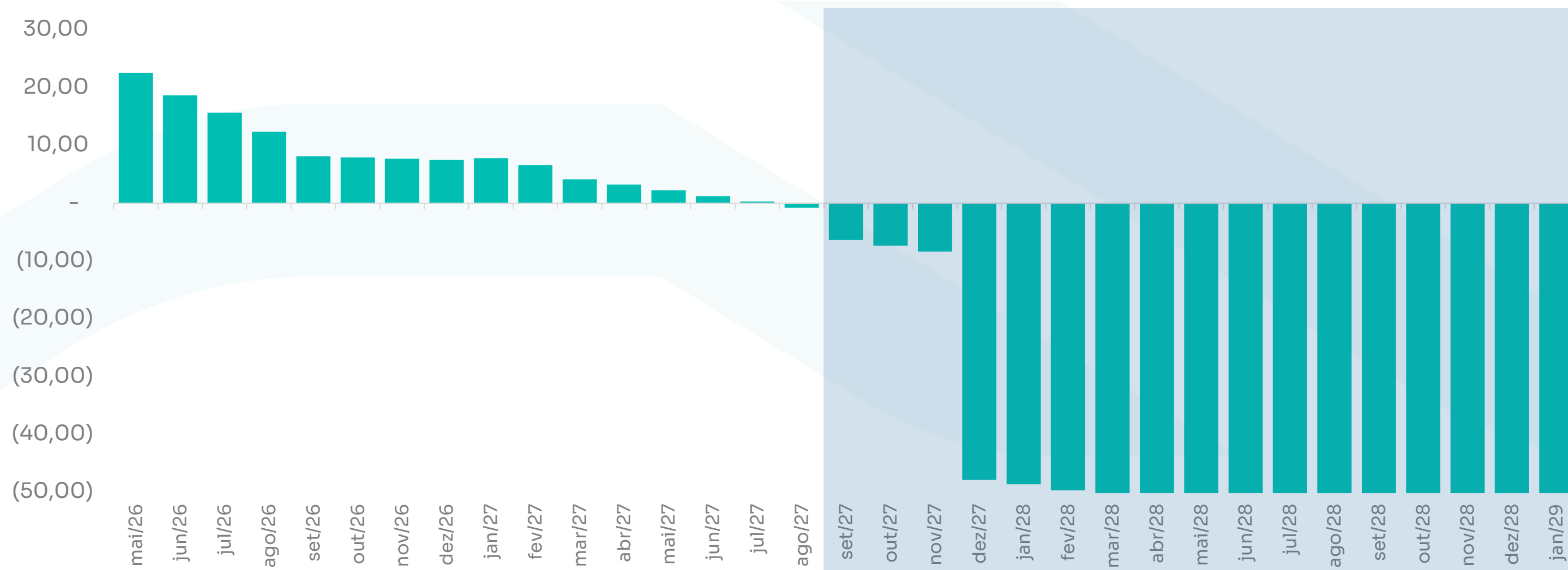


CLIQUE [AQUI](#) E ACESSE A PLANILHA DE FUNDAMENTOS DO TEPP11

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

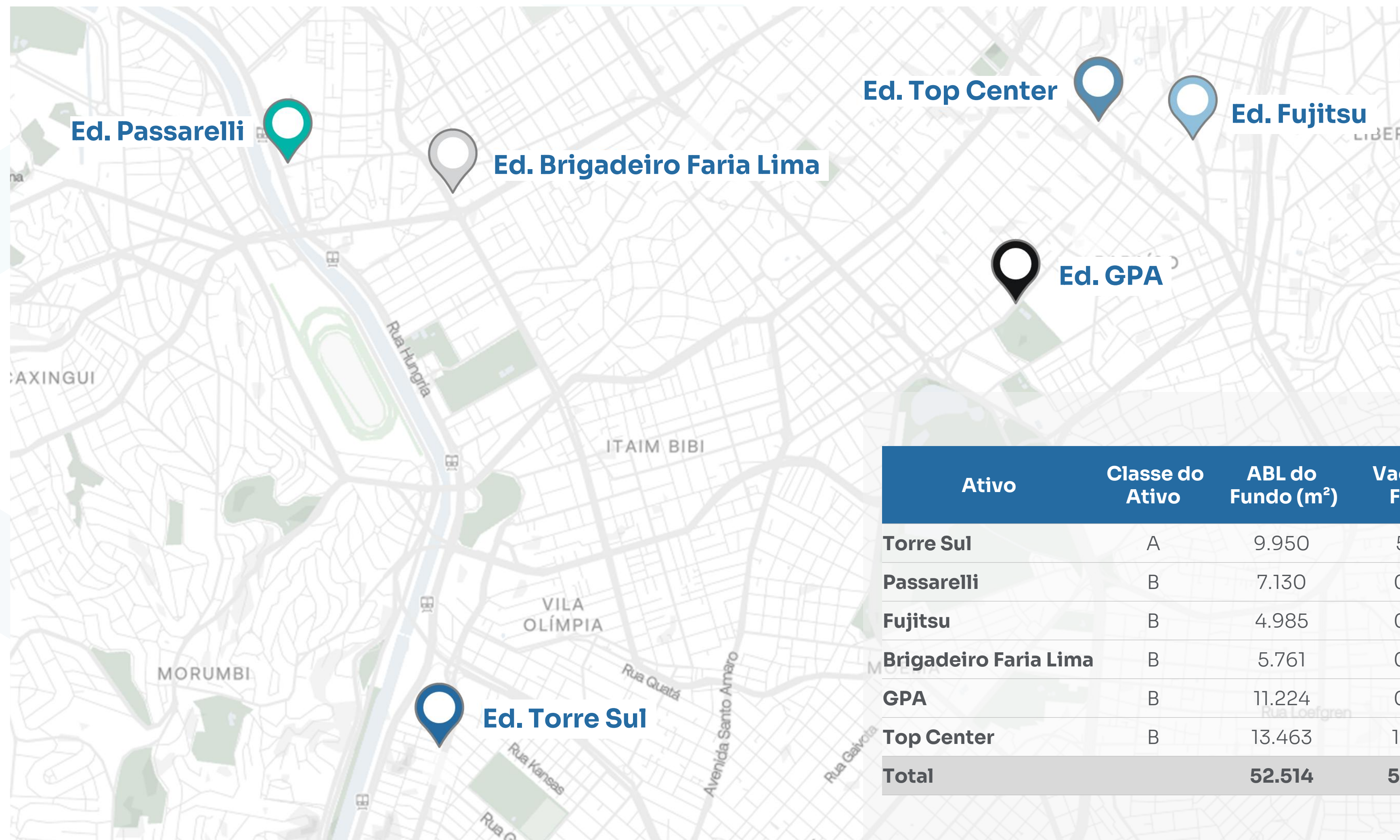
| Ativo | Parcela | Valor (R\$ milhões) | Forma de Pagamento | Data |
|---------------------------|-----------|---------------------|--------------------|--------|
| Ed. Brigadeiro Faria Lima | Aquisição | -2,5 | Dinheiro | set-26 |
| Ed. Brigadeiro Faria Lima | Aquisição | -1,3 | Dinheiro | mar-27 |
| 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



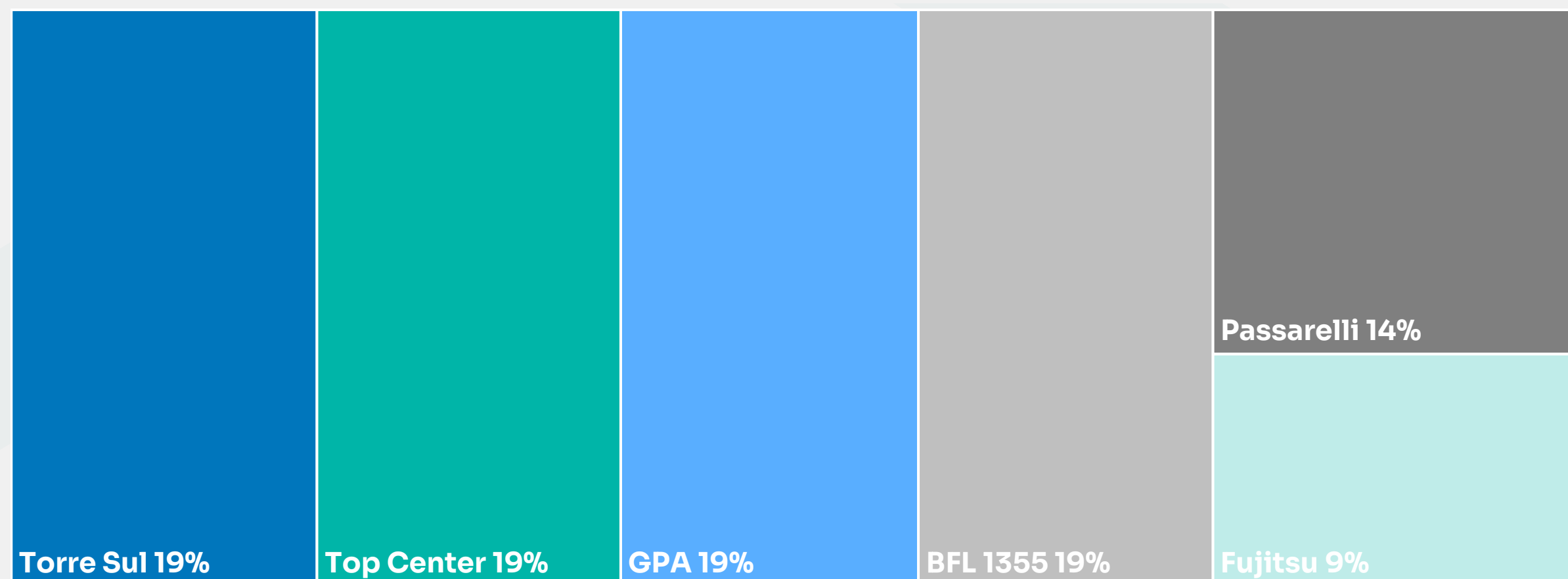
O Portfolio do TEPP11 está **100% localizado** nas principais regiões corporativas de São Paulo

| Ativo | Classe do Ativo | ABL do Fundo (m²) | Vacância Física | Vacância Financeira | Participação no Portfolio | Nº de Locatários |
|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------|---------------------------|------------------|
| Torre Sul | A | 9.950 | 5,5% | 0,91% | 18,6% | 10 |
| Passarelli | B | 7.130 | 0,0% | 2,11% | 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% | 13,98% | 26,4% | 18 |
| Total | | 52.514 | 5,69% | 2,85% | 100% | 47 |

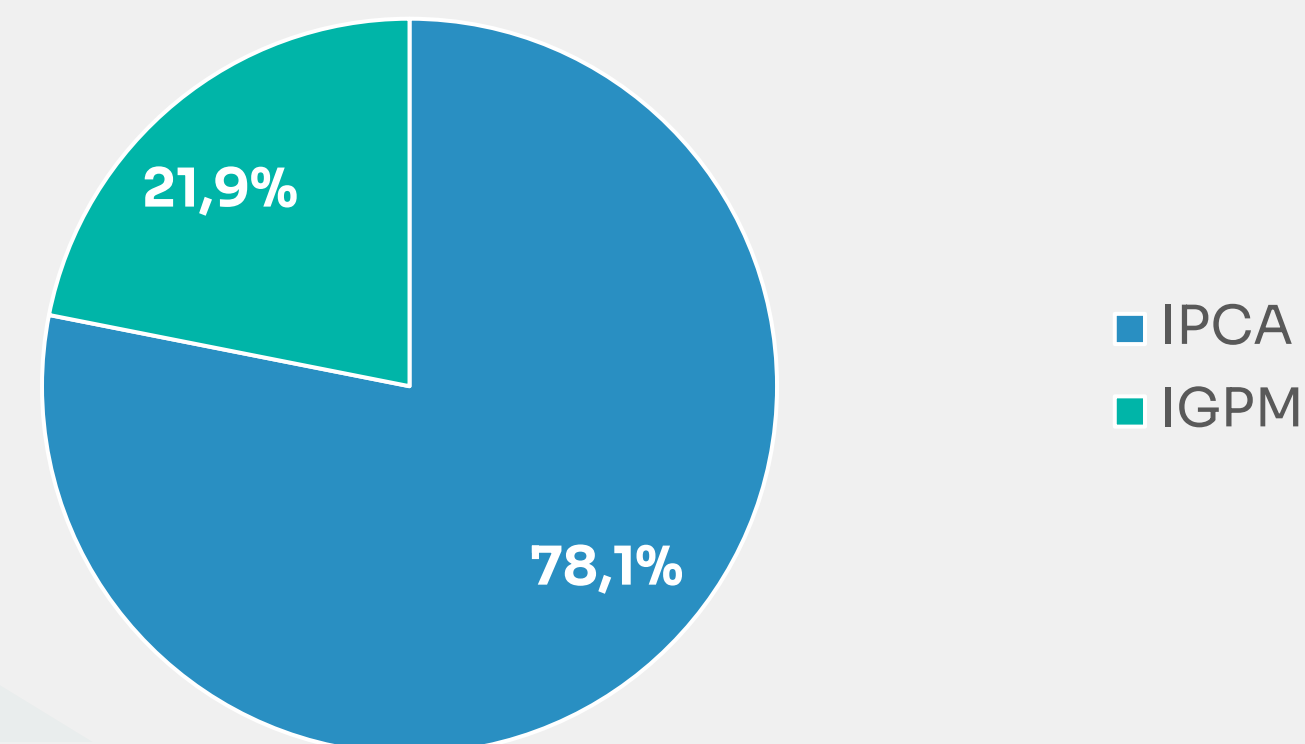
Portfolio – Indicadores Operacionais



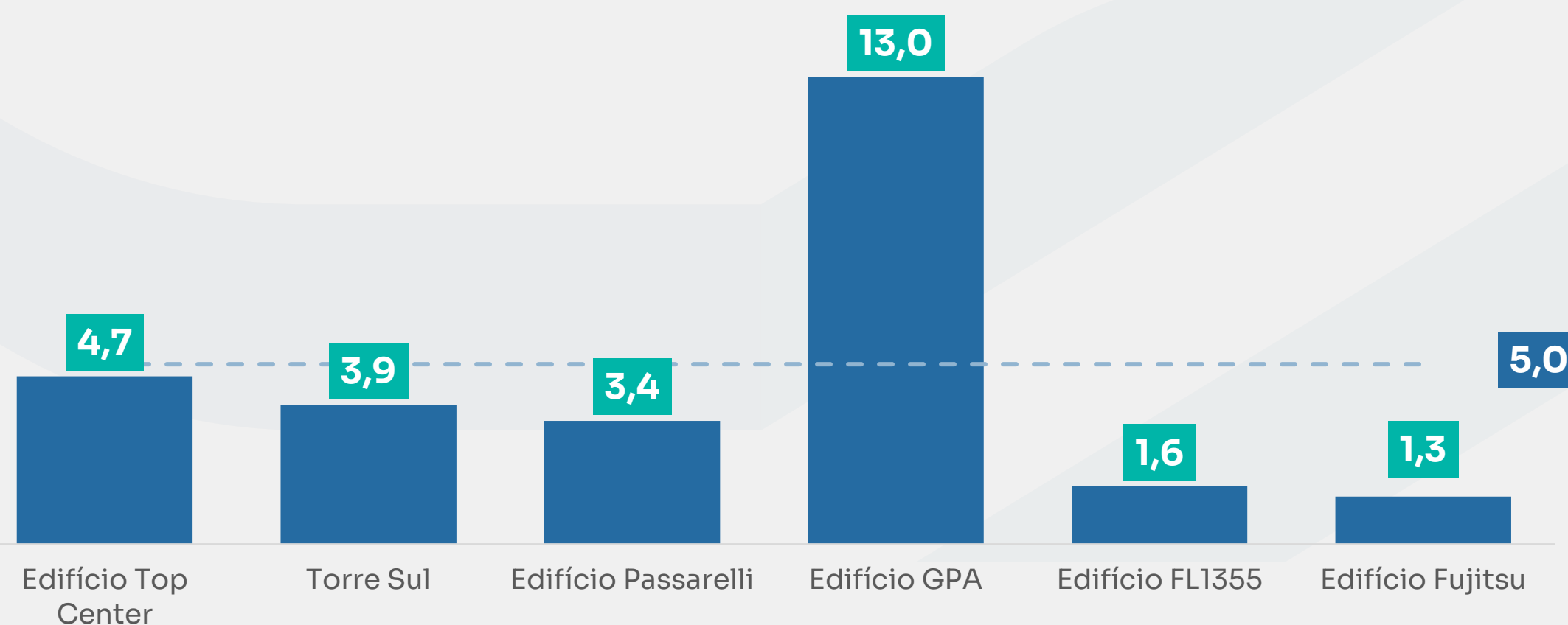
RECEITA POR ATIVO (Caixa)



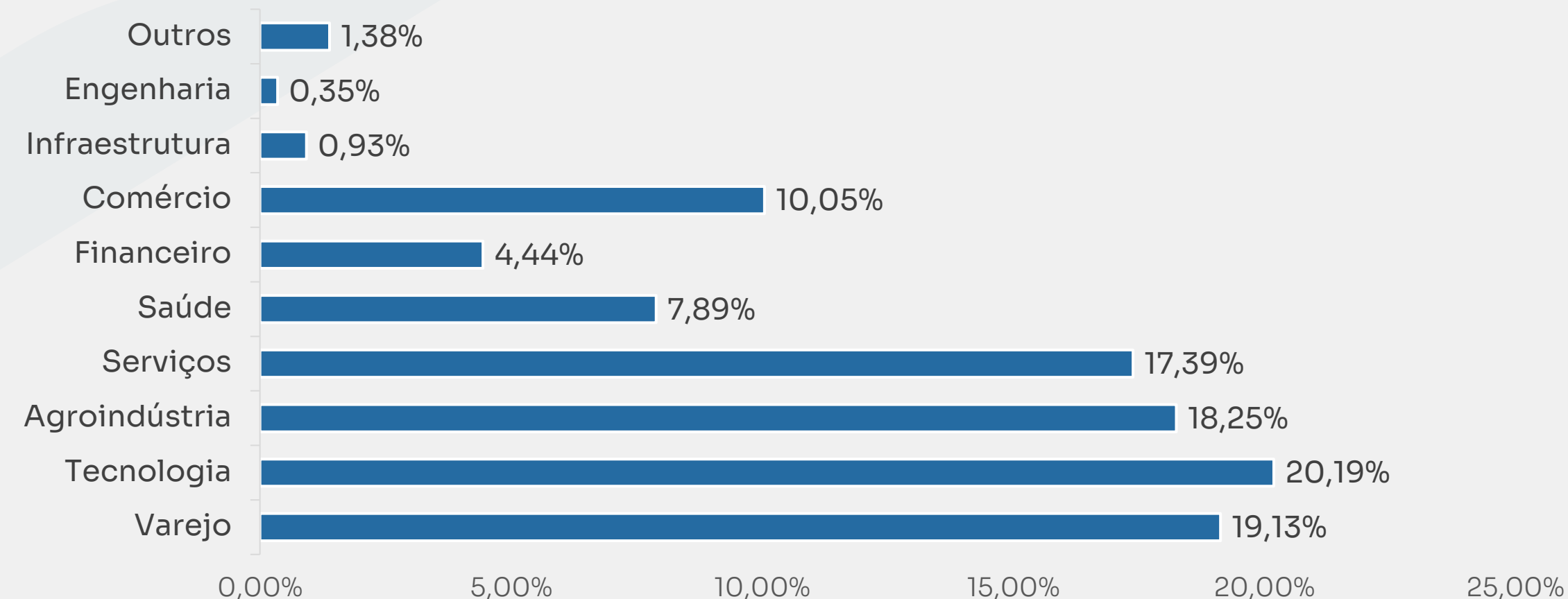
ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



WAULT POR ATIVO (Anos)



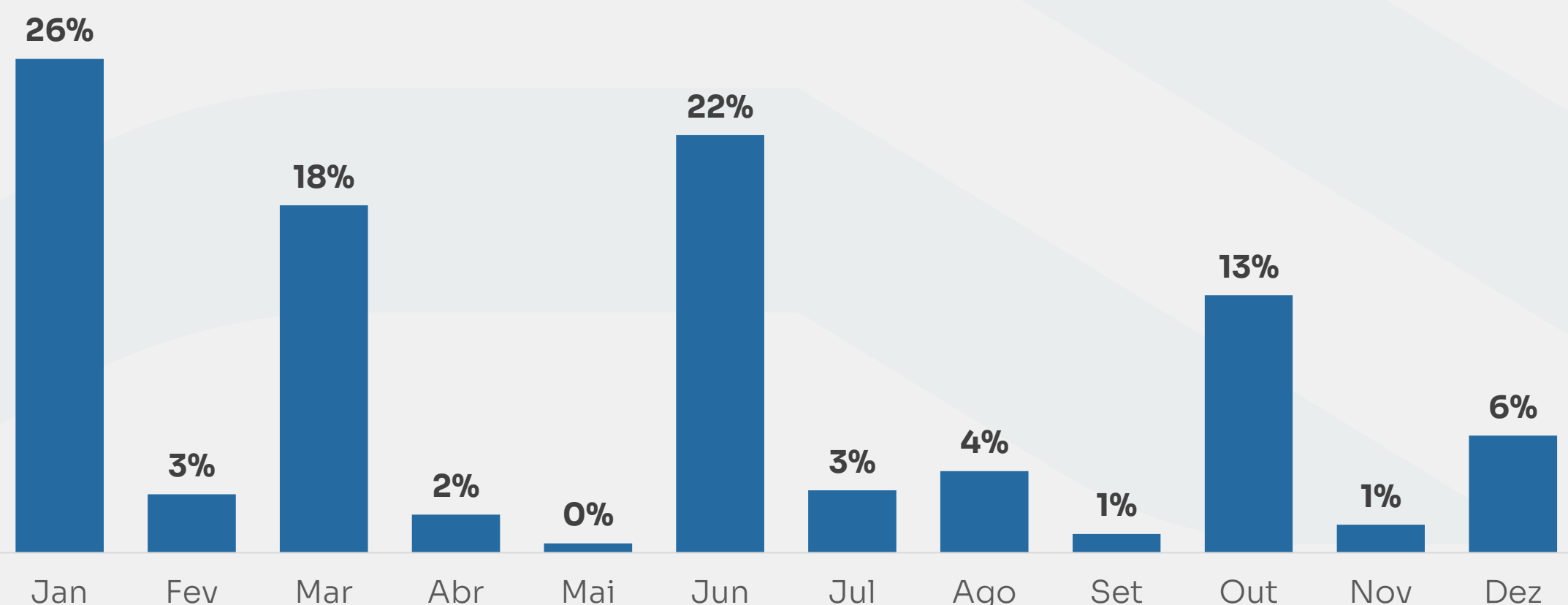
RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO



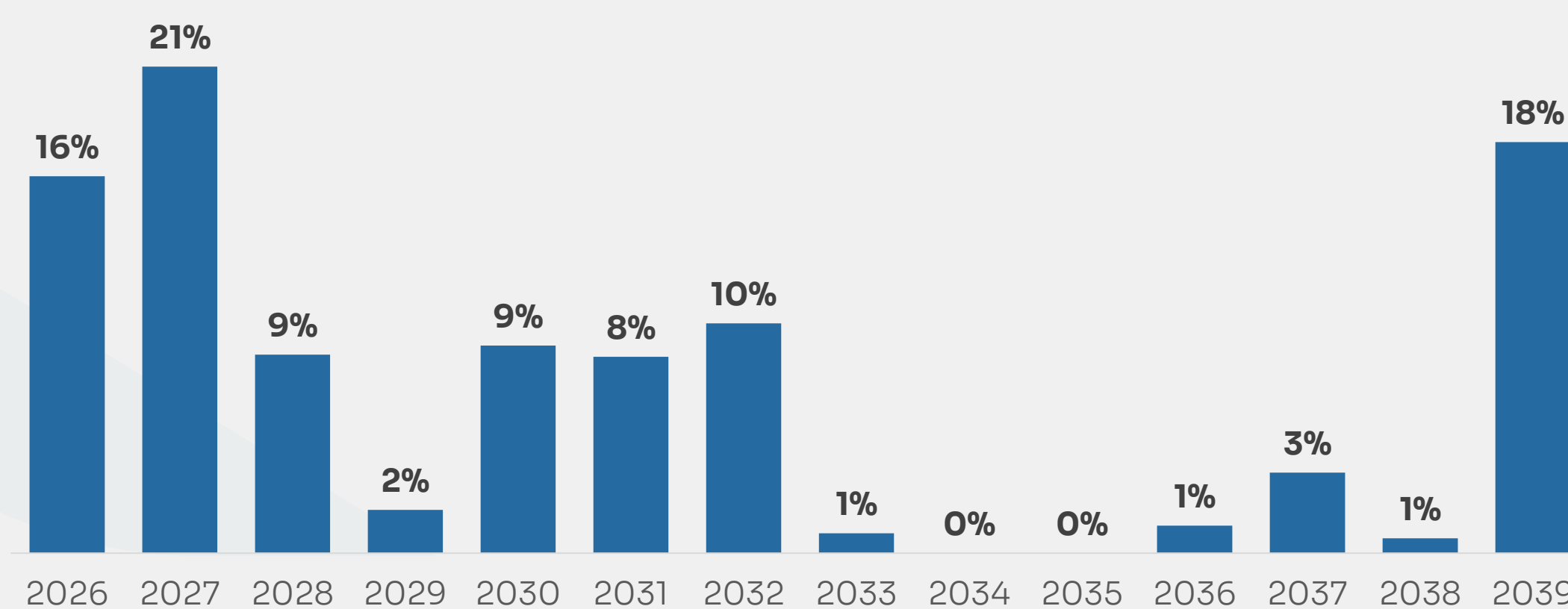
Portfolio – Indicadores Operacionais



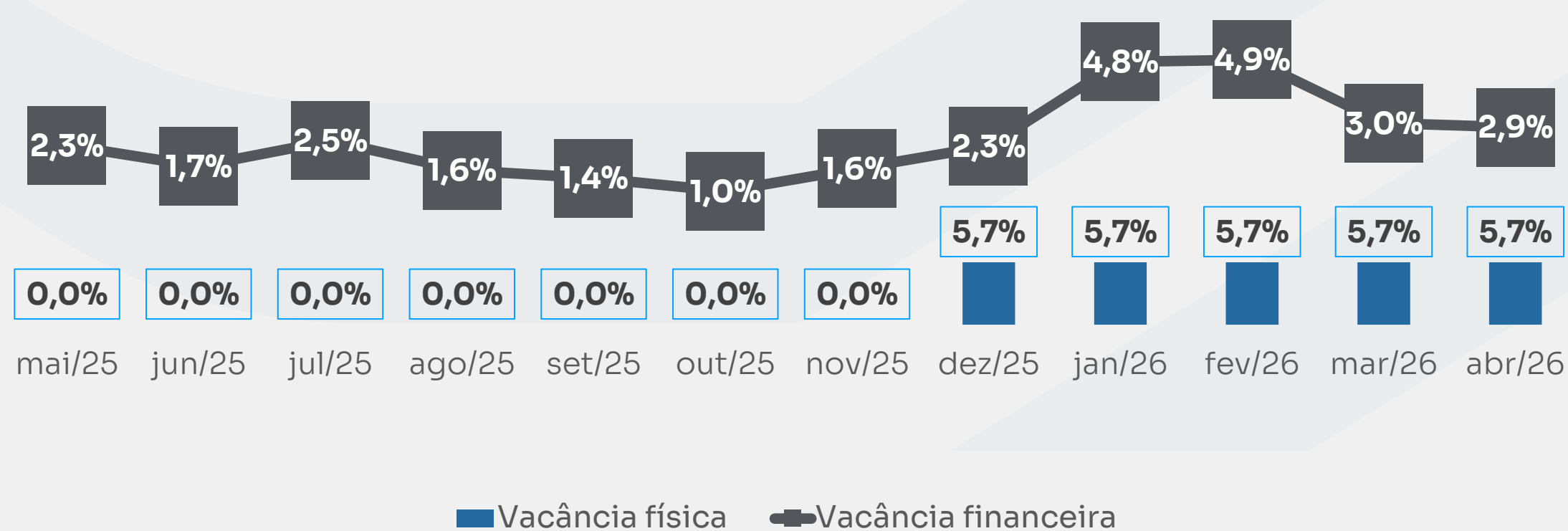
MÊS DE REAJUSTE (% Receita de Aluguel)¹



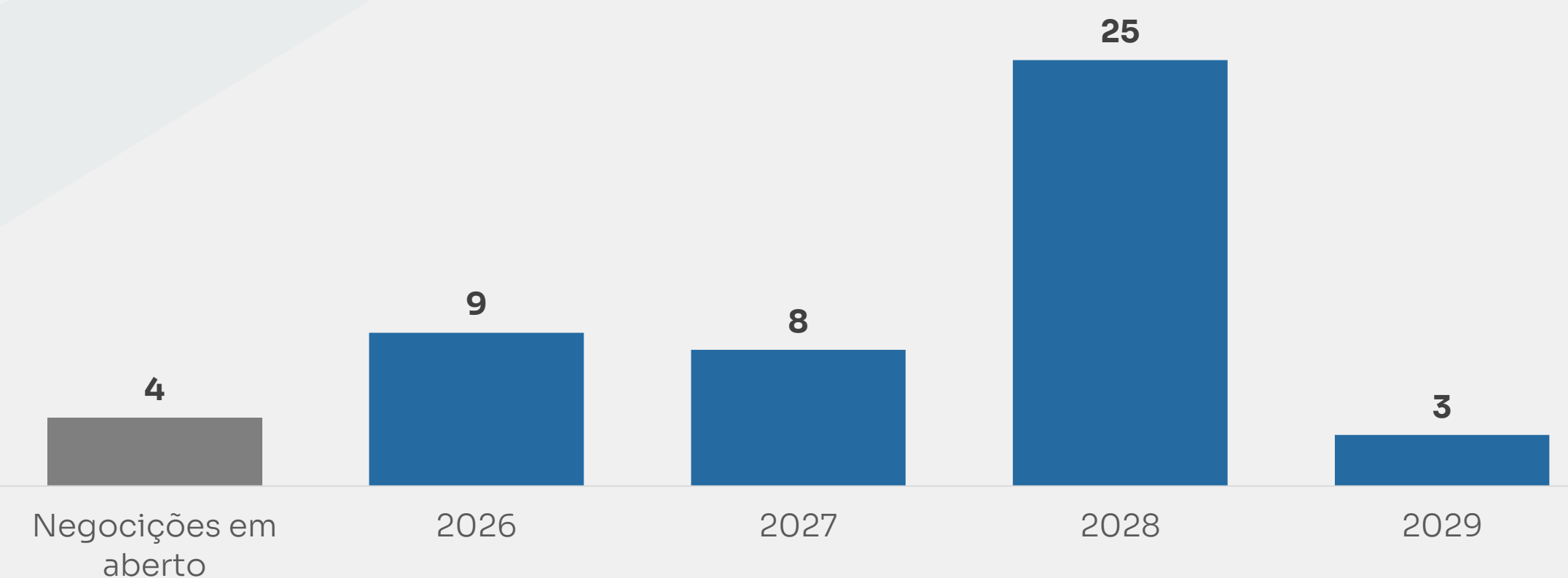
VENCIMENTOS (% Receita de Aluguel)¹



VACÂNCIA FÍSICA E FINANCEIRA



DISPERSÃO DE REVISIONAIS (Nº de contratos)



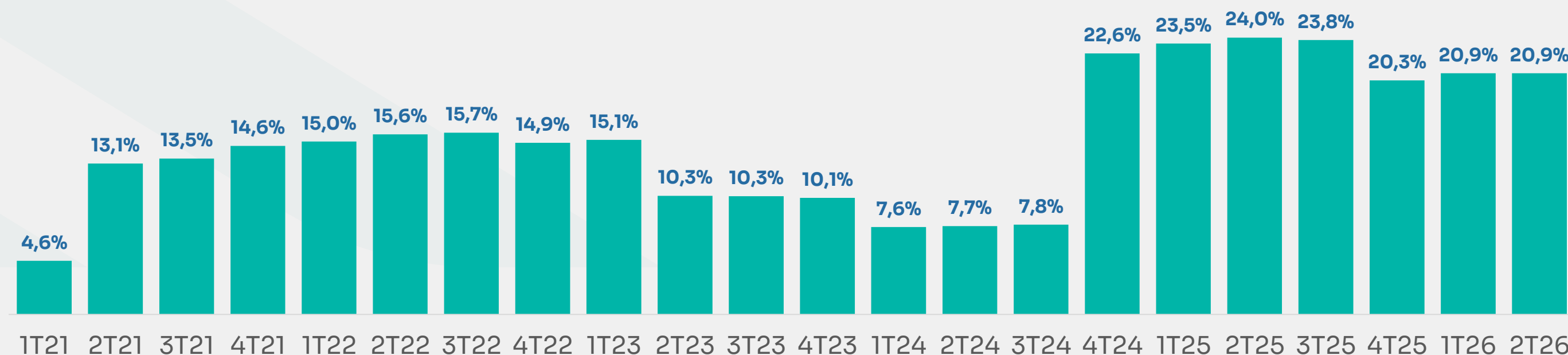
Portfolio – Indicadores Operacionais



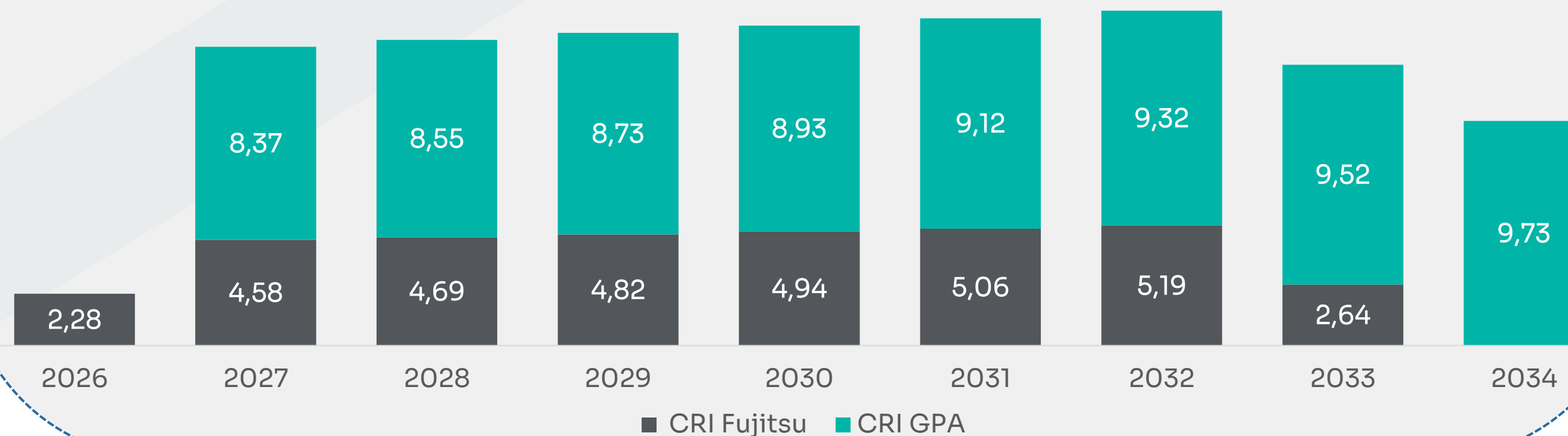
PASSIVO FINANCEIRO CONTRATADO

| | 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) | 34.547.184 | 65.747.612 |
| Início da amortização | jul/26 | jan/27 |
| Nº de parcelas de amortização | 84 | 96 |

EVOLUÇÃO DA ALAVANCAGEM FINANCEIRA DO FUNDO (% PL)



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DAS DÍVIDAS (R\$ Milhões)



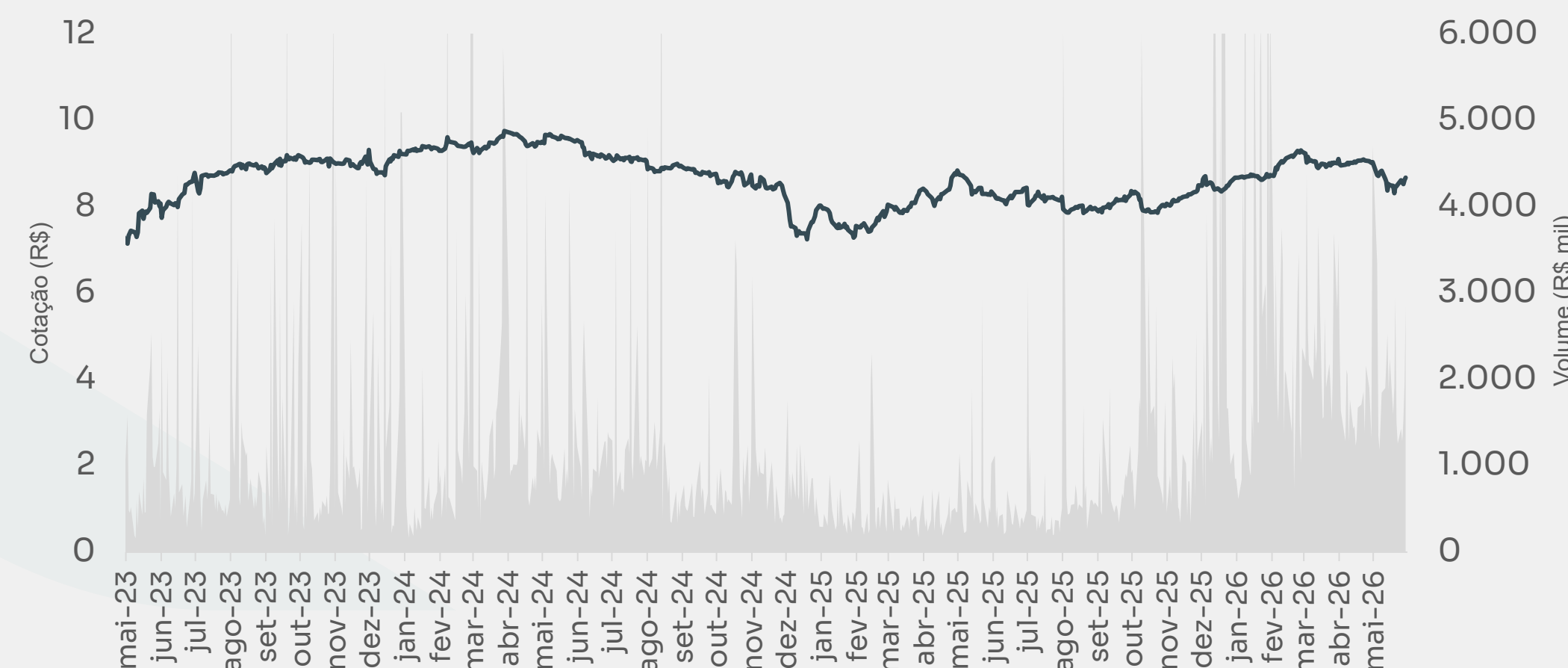
Mercado Secundário



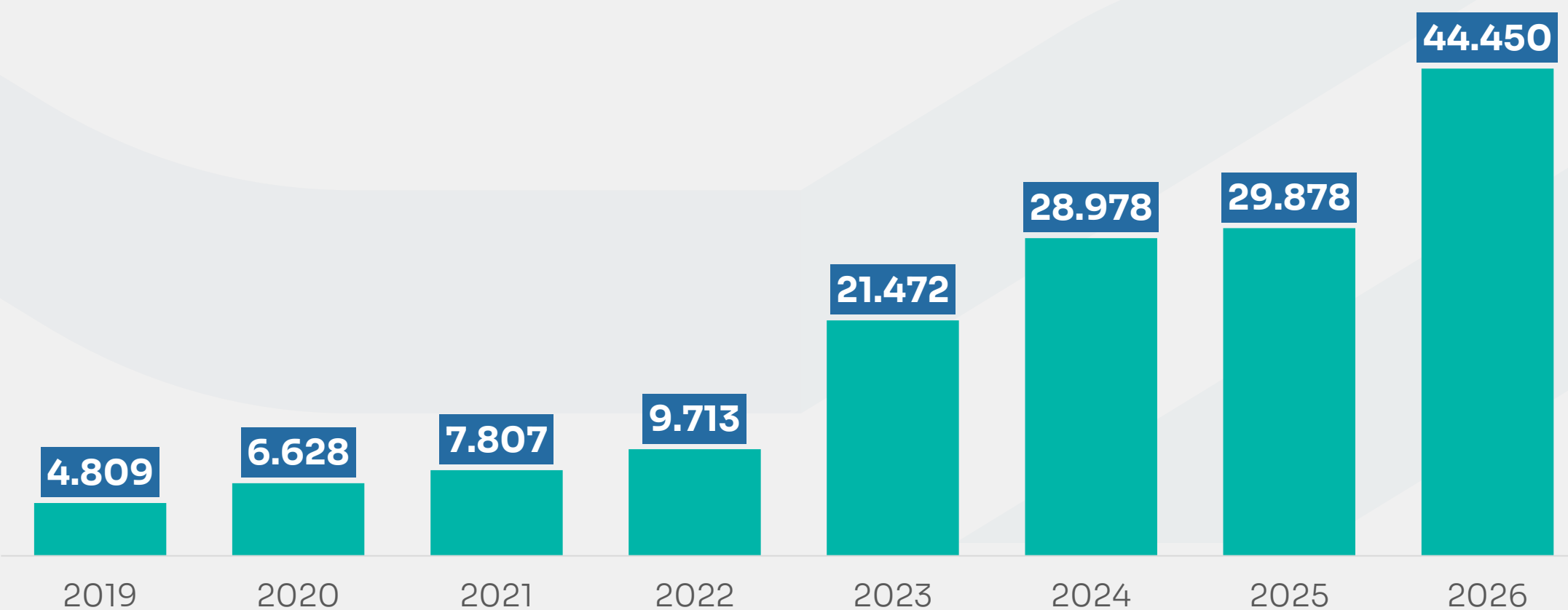
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3¹

| INFORMAÇÕES DA B3 | Mai/26 |
|---|---------|
| Valor de Mercado (R\$ mil) | 430.675 |
| Número de Cotistas | 44.450 |
| Presença Diária em Pregões | 100% |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 1.908 |
| Giro (% de cotas negociadas no mês) | 9% |

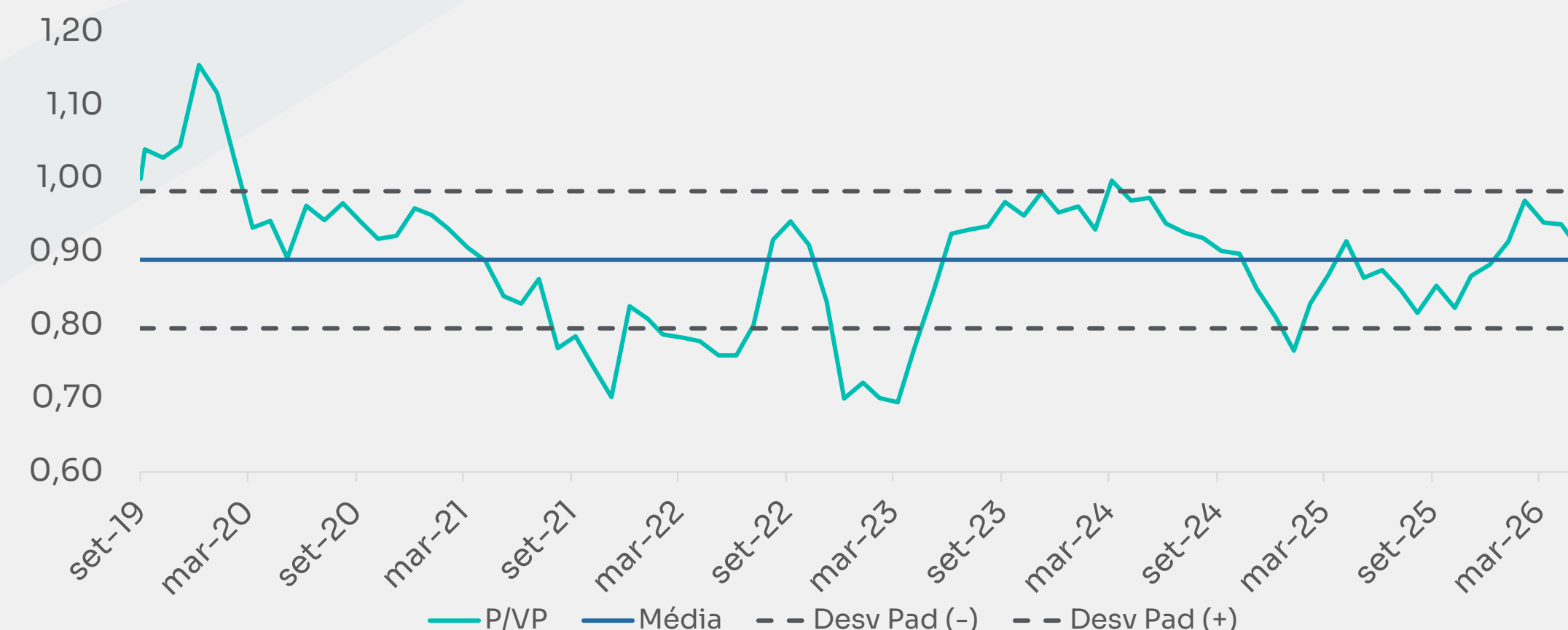
COTAÇÃO HISTÓRICA E VOLUME NEGOCIADO¹



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



P/VP HISTÓRICO



Distribuições e Performance Histórica



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 | 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 | 0,131 |
| Junho | - | 0,050 | 0,042 | 0,050 | 0,081 | 0,118 | 0,110 | 0,131 |
| 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 | 0,623 |
| Média | 0,029 | 0,051 | 0,046 | 0,049 | 0,061 | 0,086 | 0,086 | 0,104 |

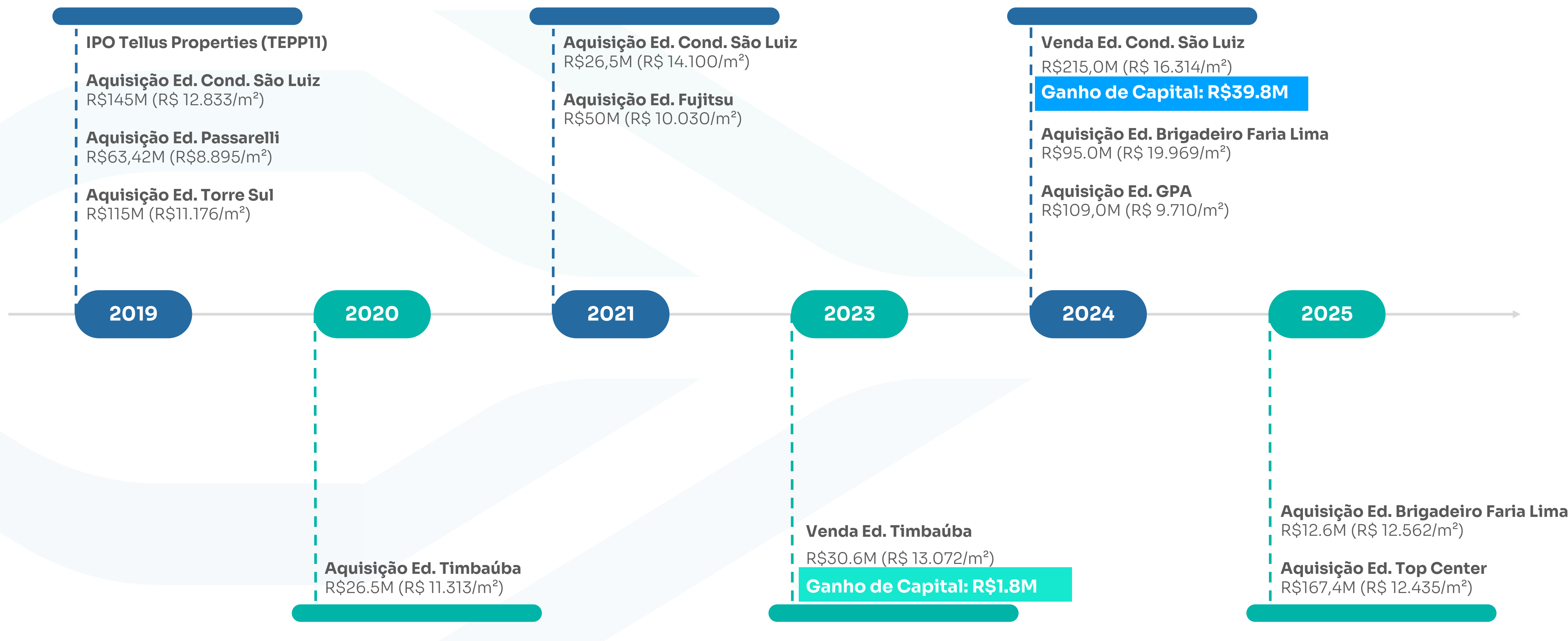
CAGR = 20,0%

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS¹

| | | 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% | 7,0% | -1,0% | 0,7% | -2,5% | - | - | - | - | - | - | - | 5,7% |
| | IFIX | 2,3% | 1,3% | -1,1% | 1,5% | -1,3% | - | - | - | - | - | - | - | 2,7% |

¹ Fonte: Broadcast

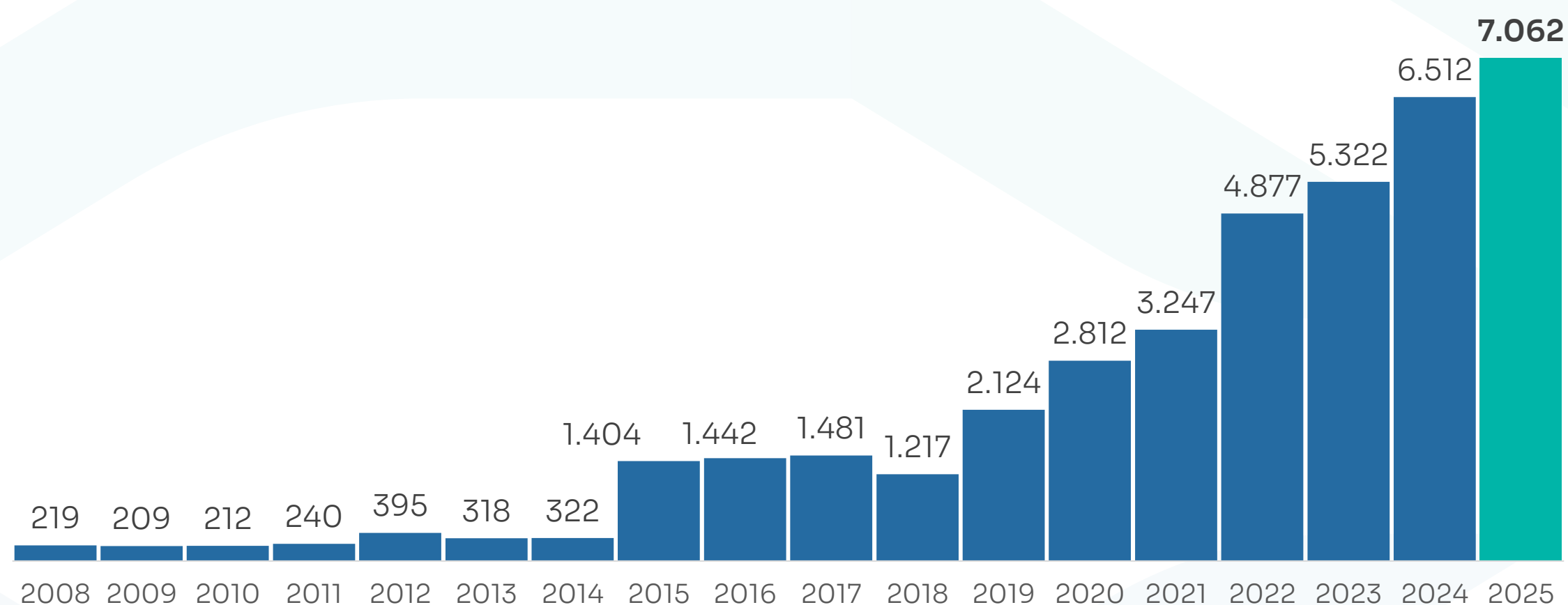
Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



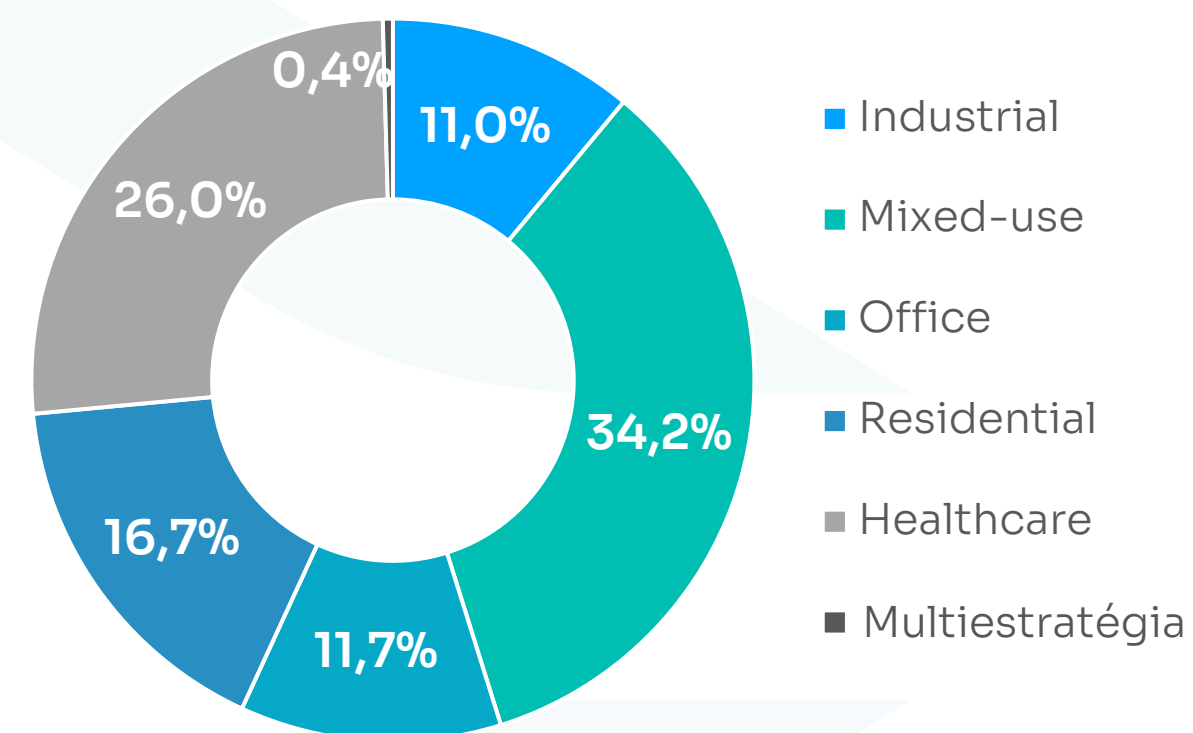
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Investimentos por segmento



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 6,076 bilhões

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

Fundos Listados (FIIs)

R\$ 640,99 MM (67%)

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

R\$ 474,01 MM

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

R\$ 31,52 MM

TELM11: Fundo Multiestratégia.

R\$ 49,75 MM

EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.

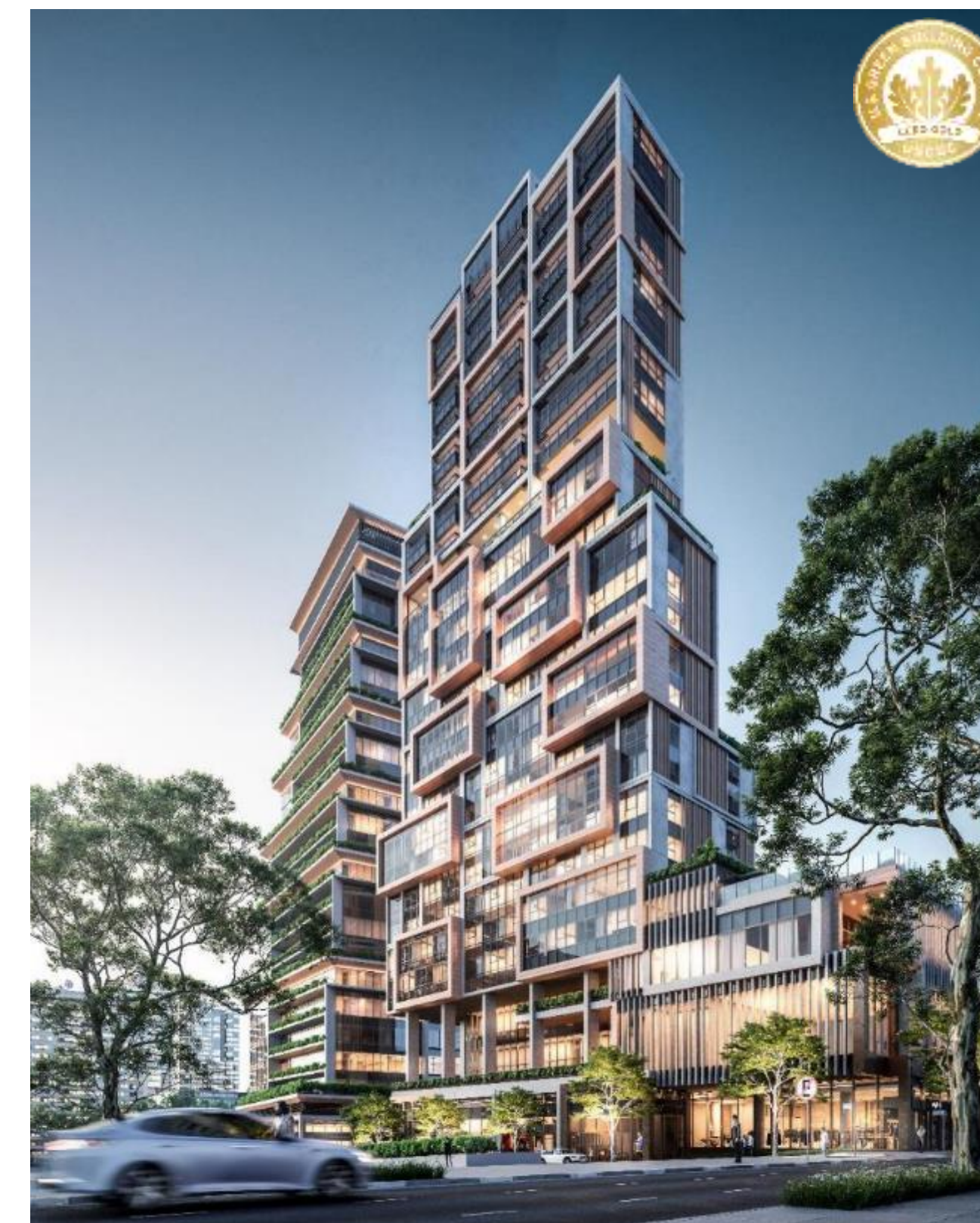


Foto: JK Square Itaim.

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

¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2025, AUM 2025 base Dez-25

Compromisso Sustentável

A Tellus se tornou signatária do PRI (*Principles for Responsible Investments*) em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança (ASG). Os ativos da Tellus incorporam um conjunto de princípios, valores, propósitos e diretrizes que norteiam a gestão de seus investimentos. A Tellus entende que na atividade de gestão de recursos de terceiros, a consideração de aspectos ASG (Ambiental, Social e de Governança) nas decisões de investimento contribui para melhor gerenciar riscos e explorar novas gerações de valores para os clientes e a sociedade em geral. O PRI é uma iniciativa de investidores em parceria com a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI) e o Pacto Global da ONU, que trabalha em conjunto com sua rede internacional de signatários para colocar em prática os seis Princípios para o Investimento Responsável. O objetivo dos Princípios é compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança, além de oferecer suporte para os signatários na integração desses temas com suas decisões de investimento e propriedade de ativos. Além disso, a gestora também incorpora aspectos relevantes do investimento responsável como parte de seu dever fiduciário.

A Tellus realiza avaliações ASG nos ativos que investe, permitindo uma visão mais ampla dos riscos e oportunidades que apresentam. A avaliação ASG da Tellus, é um processo que leva em consideração a abordagem análise de integração e *best-in-class*.

- As análises de integração, compõe a inclusão sistemática de questões ASG nas análises e decisões de investimentos. A Tellus realiza essa análise através de Due Diligence, durante esse processo caso seja identificado algum passivo como, por exemplo, contaminação do solo, a Tellus se compromete em realizar a mitigação desses passivos.
- As análises *best-in-class*, são realizadas a partir do Score ESG TELLUS, onde são considerados critérios ESG e financeiros, no qual são avaliados o desempenho em relação a filtros ambientais, sociais e de governança de cada ativo. A Tellus possui abordagens específicas para novas construções, grandes reformas e ativos consolidados, após esses ativos passarem por esses filtros, recebem uma nota final que possui uma categorização de aderência.

Aviso Legal

Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Termos e definições no Glossário.

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A TELLUS não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a TELLUS Investimentos acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários.

Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A TELLUS não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da TELLUS.

Informações Adicionais

[TEPPI1](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

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



Glossário

- **Área BOMA:** Metodologia adotada pela da associação norte americana Bulding Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevador e áreas técnicas.
- **Vacância financeira:** considera apenas carência e desconto dos contratos vigentes em relação à receita potencial.
- **Wault (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*):** Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.
- **Cap Rate:** Taxa de capitalização do imóvel



Obrigado!

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

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

TELLUS.COM.BR