

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Junho | 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\$ 471.860.650,53	R\$ 400.904.737,84	1,62%	0,85
Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Dividend Yield (Anualizado)	Volume Diário Médio Negociado (30 dias)
R\$ 9,51	R\$ 8,08	21,29%	R\$ 1.558.804

INDICADORES OPERACIONAIS

Nº Ativos	ABL (m²)	Vacância Física	Nº de Cotistas
6	52.514	5,69%	45.240
Nº Locatários	WAULT (Anos)	Vacância Financeira	Valor do Ativo por m² (Mercado)
47	5,4	1,27%	R\$ 10.526

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 junho, ainda influenciados pela trajetória dos juros nos Estados Unidos e pelas incertezas geopolíticas. O Federal Reserve manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50%–3,75%, reforçando a condução “dependente de dados”, enquanto parte dos dirigentes passou a indicar maior cautela diante da persistência inflacionária. Ao mesmo tempo, a redução do prêmio de risco no petróleo, após sinais de arrefecimento nas tensões no Oriente Médio, ajudou a aliviar parte das pressões externas, embora o ambiente para ativos de risco tenha permanecido seletivo.

No **Brasil**, o IPCA desacelerou em junho, avançando 0,16% no mês e levando o acumulado em 12 meses para 4,64%, abaixo dos 4,72% observados em maio. Apesar da melhora marginal da inflação corrente, as expectativas permaneceram acima do centro da meta, mantendo o Banco Central em postura cautelosa. Na reunião de junho, o Copom reduziu a Selic em 0,25 p.p., para 14,25% a.a., mas reforçou que os próximos passos dependerão da evolução dos dados, das expectativas de inflação e do cenário externo.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa recuou 1,01% em junho, encerrando o mês aos 172.024 pontos, pressionado por saída de capital estrangeiro, juros ainda elevados e maior cautela com o cenário fiscal. No câmbio, o dólar à vista avançou 2,32%, fechando a R\$ 5,16. Por fim, o IFIX, principal índice de fundos imobiliários, encerrou junho aos 3.830,59 pontos, em leve queda frente ao fechamento de maio.

MOMENTO DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês de junho com a cota avaliada em R\$ 8,08 e distribuiu R\$ 0,131 por cota, o que representa um *Dividend Yield* de 1,62% no mês (equivalente a 21,29% anualizado).

Conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#) referente ao exercício do Direito de Preferência da 5ª emissão de novas cotas do Fundo, foram subscritas e integralizadas 12.090 novas cotas.

A Gestão também divulgou [Fato Relevante](#) acerca da aquisição de 5.033,58 m² de área BOMA no Ed. Parque Cultural Paulista. Um dos atuais inquilinos optou por exercer o Direito de Preferência sobre os conjuntos nº 82, 111, 112, 121, 122, 141, 142, 151 e 152. Em razão disso, o contrato de aquisição foi resolvido entre as partes, não havendo alteração relevante no portfólio ou impacto financeiro para a Classe. Cumpre destacar que, em operações imobiliárias, o inquilino possui preferência para a aquisição do imóvel em igualdade de condições com aquelas ofertadas por terceiros.

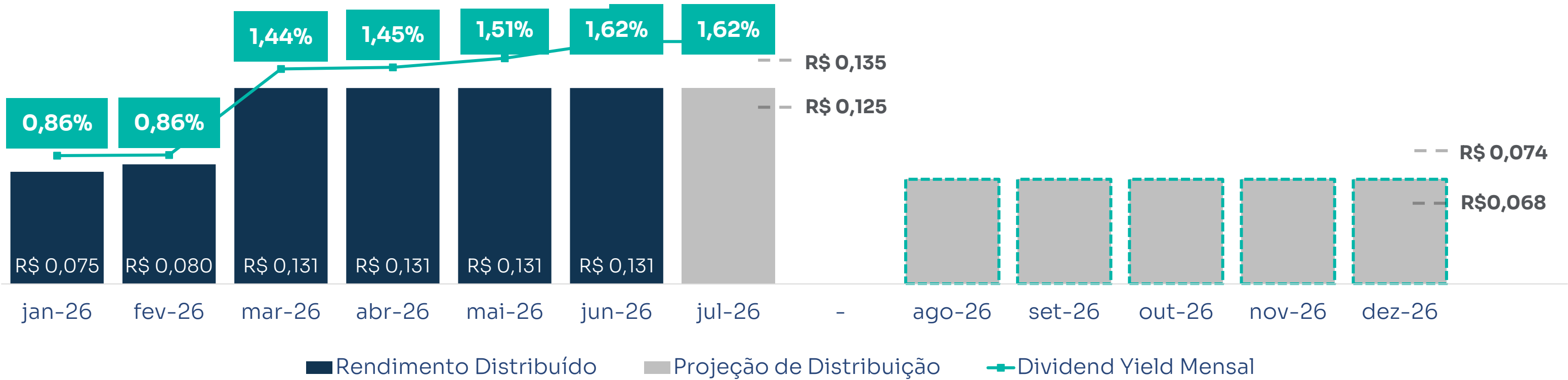
Com relação à venda de um dos imóveis do portfólio, anunciada em maio, as discussões sobre os documentos definitivos seguem em andamento. A expectativa é de que a operação seja concluída até setembro deste ano, condicionada à superação das condições precedentes estabelecidas entre as partes. A Gestão manterá o mercado e os investidores informados acerca de eventuais novos desdobramentos.

No Ed. Fujitsu, foi formalizado o encerramento da locação de quatro andares ocupados pela Fujitsu. Com isso, estima-se que a vacância física do Fundo passe de 5,7% para 11,3%. Ressalta-se que as projeções de distribuição de rendimentos do Fundo já consideravam a eventual desocupação dessas áreas, não havendo, portanto, alteração no guidance atualmente divulgado.

Distribuições e Performance



DIVIDEND YIELD E DISTRIBUIÇÃO POR COTA



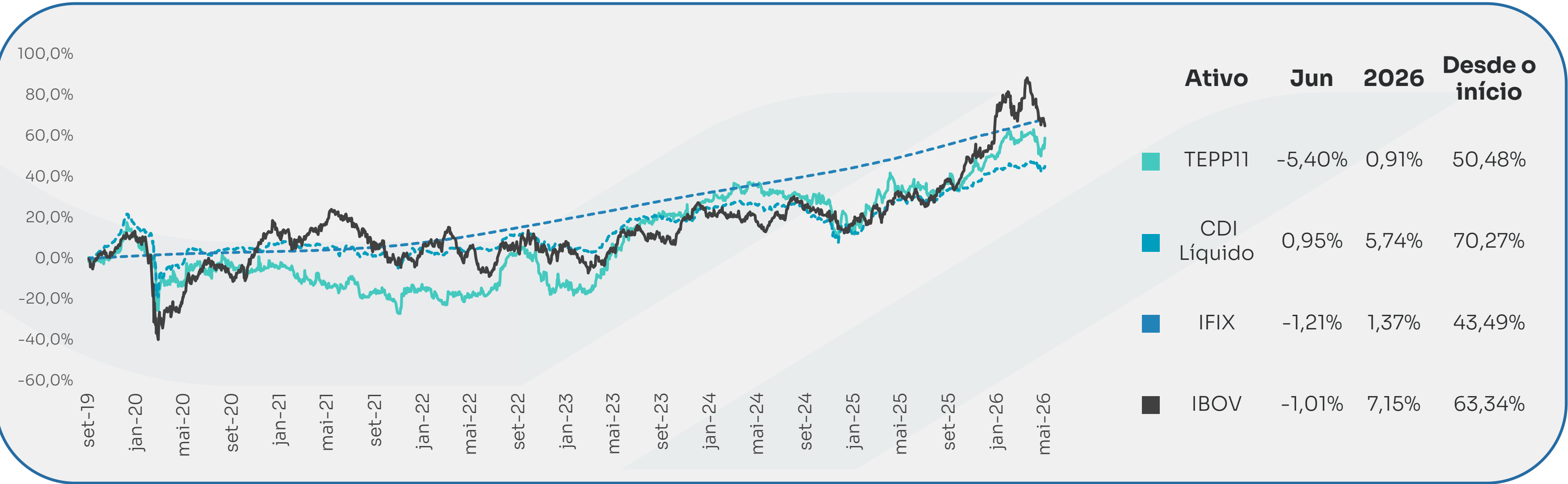
Dividendo² de
R\$ 0,131
por cota no Mês

Equivalente a
170,52%
do CDI líquido¹

Dividend Yield de
1,62% a.m. ou 21,29% a.a.
em relação a cota de fechamento do mês

¹ Alíquota considerada de 15% ² Dividendo Base Junho/26

PERFORMANCE ¹



FUNDO	% IFIX	P/VP	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO ¹
FII 1	0,96%	0,86	14,2%
TEPP11	0,21%	0,83	19,8%
FII 2	0,26%	0,83	12,0%
FII 3	0,62%	0,79	1,4%
FII 4	0,33%	0,69	9,4%
FII 5	1,27%	0,68	6,5%
FII 6	0,12%	0,63	16,5%
FII 7	0,38%	0,58	11,6%
FII 8	0,18%	0,58	16,5%
FII 9	0,78%	0,57	9,8%
FII 10	0,46%	0,57	10,8%
FII 11	0,72%	0,52	11,6%
FII 12	0,25%	0,48	10,8%
MÉDIA ³	6,54%	0,65	10,2%

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 Valor ponderado pelo Patrimônio Líquido

Portfólio



ED. TORRE SUL



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



SOBRE O ATIVO

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. Torre Sul, a Gestão 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.

ED. PASSARELLI



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



SOBRE O ATIVO

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

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

Não houve atualizações relevantes relacionadas ao ativo durante o mês.

Com relação à venda do imóvel, o Fundo e o potencial comprador seguem discutindo os documentos definitivos da operação. A expectativa é de que os instrumentos sejam assinados em agosto, com prazo limite para liquidação em setembro, desde que sejam cumpridas as condições precedentes estabelecidas entre as partes.

Portfólio



ED. FUJITSU



Endereço: R. Treze de Maio, 1633 | Paulista

Participação do Fundo no ativo: 52%

ABL detida pelo Fundo: 4.985 m²

Certificação LEED: Gold

Classificação do Ativo: B



SOBRE O ATIVO

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

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No mês, foi formalizado o encerramento parcial do contrato de locação com a Fujitsu, com a devolução de quatro andares e a permanência da locatária em um andar do edifício.

O contrato referente ao andar remanescente foi renovado, com valor de locação 16% superior ao anteriormente praticado. Em razão da devolução parcial das áreas, o Fundo passará a registrar, a partir de julho, vacância física estimada em 11,3%.

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

ED. BRIGADEIRO FARIA LIMA (BFL)



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

Participação do Fundo no ativo: 25,7%

ABL detida pelo Fundo: 5.761 m²

Certificação LEED: Em obtenção

Classificação do Ativo: B

SOBRE O ATIVO

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

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

No Ed. BFL, foi aprovada, em Assembleia de Condôminos, a destinação de recursos para a elaboração do projeto legal do retrofit, incluindo o desenvolvimento da concepção arquitetônica e a estimativa dos custos envolvidos.

O projeto prevê a implantação de fachada ativa, a renovação da área térrea, do lobby e da fachada do edifício, além da adequação de áreas técnicas. Como os investimentos ainda dependerão de aprovação em assembleia, a Gestão manterá o mercado informado sobre novos desdobramentos.

As tratativas com um dos inquilinos para revisão do aluguel seguem em andamento, com expectativa de aumento mínimo de 27% no valor atualmente praticado.

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

Em relação à Fase 2 dos reparos estruturais do imóvel, houve avanço na elaboração dos laudos técnicos pelos consultores contratados. A expectativa é que durante o mês de agosto 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 as formalizações das revisões dos valores de aluguel de dois contratos, com reajustes previstos de 92% e 40%, respectivamente sobre os valores atualmente praticados. A Gestão entende que o ativo ainda apresenta potencial para o reposicionamento gradual dos valores de locação, com expectativa de que parcela relevante dos contratos vigentes seja 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, o mapeamento das melhorias passíveis de implementação no empreendimento, contemplando a definição dos escopos, cronogramas e recursos necessários para sua execução.

Demonstrações Financeiras

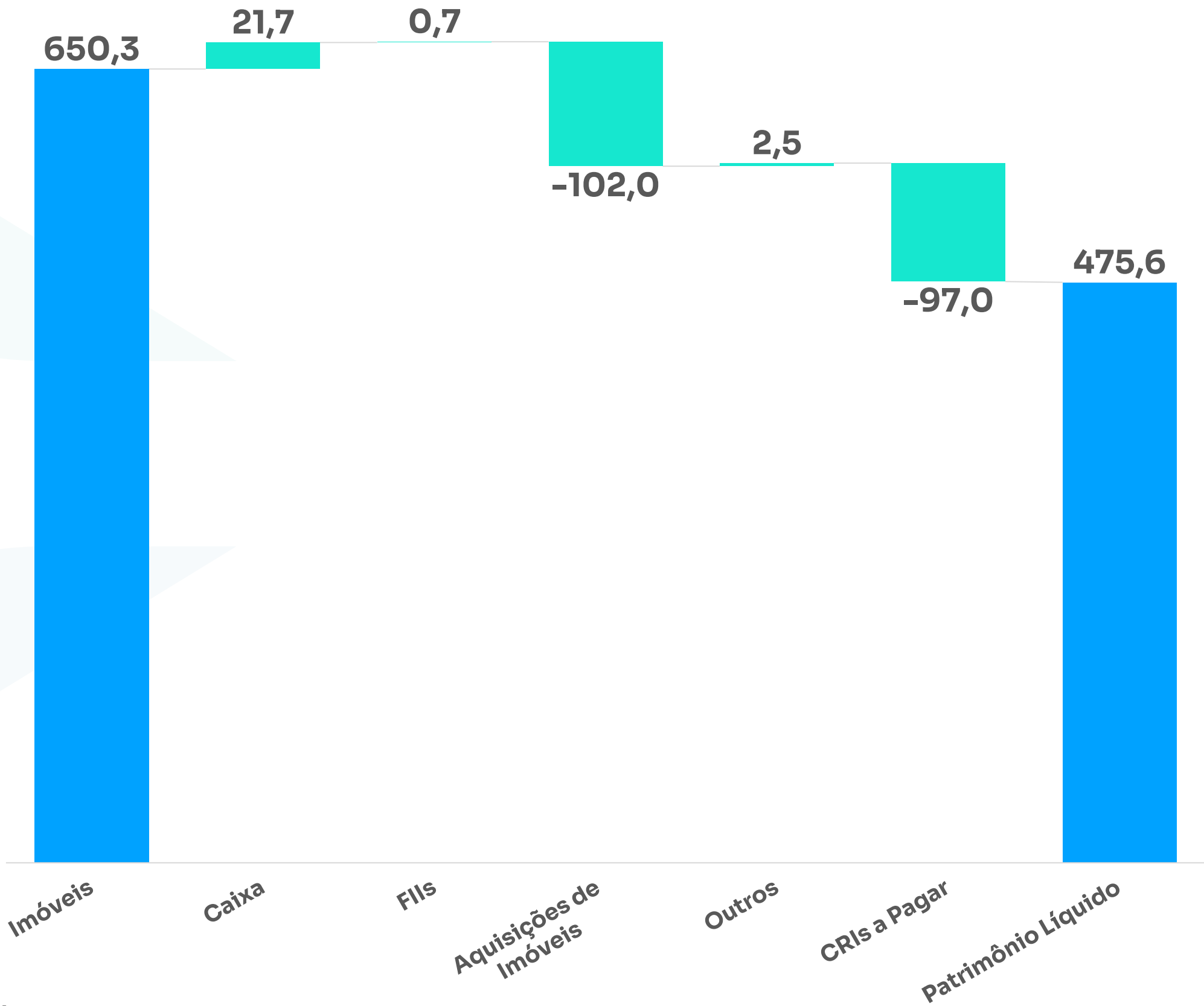


DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mai/26 (R\$/cota)	Mai/26 (R\$ mil)	1º Sem. 26 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)	12M (R\$ mil)
Receita Locação	0,087	4.308	17.836	17.836	46.543
Receita Renda Garantida	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,008	373	1.266	1.266	2.616
Outras Receitas	-	-	18.374	18.374	20.223
Receitas Total	0,094	4.682	37.476	37.476	69.382
Despesas Imobiliária	(0,011)	(537)	(713)	(713)	(921)
Despesas Financeiras	(0,014)	(700)	(2.570)	(2.570)	(7.497)
Despesas Operacionais	(0,002)	(109)	(338)	(338)	(1.142)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,008)	(392)	(1.636)	(1.636)	(4.402)
Despesas Total	(0,035)	(1.738)	(5.257)	(5.257)	(13.963)
Ajuste Gerencial - Competência/Caixa	-	-	-	-	3.888
Resultado	0,059 ¹	2.944	32.219	32.219	55.424
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0,189	9.387	637	637	7.875
Resultado Gerado	0,059	2.944	35.162	35.162	59.832
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	(0,131)	(6.499)	(23.469)	(23.469)	(57.846)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final	0,189	5.831	5.831	5.831	5.831

¹ No mês, houve impacto negativo no resultado em função do recebimento de um aluguel apenas no mês subsequente.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO¹



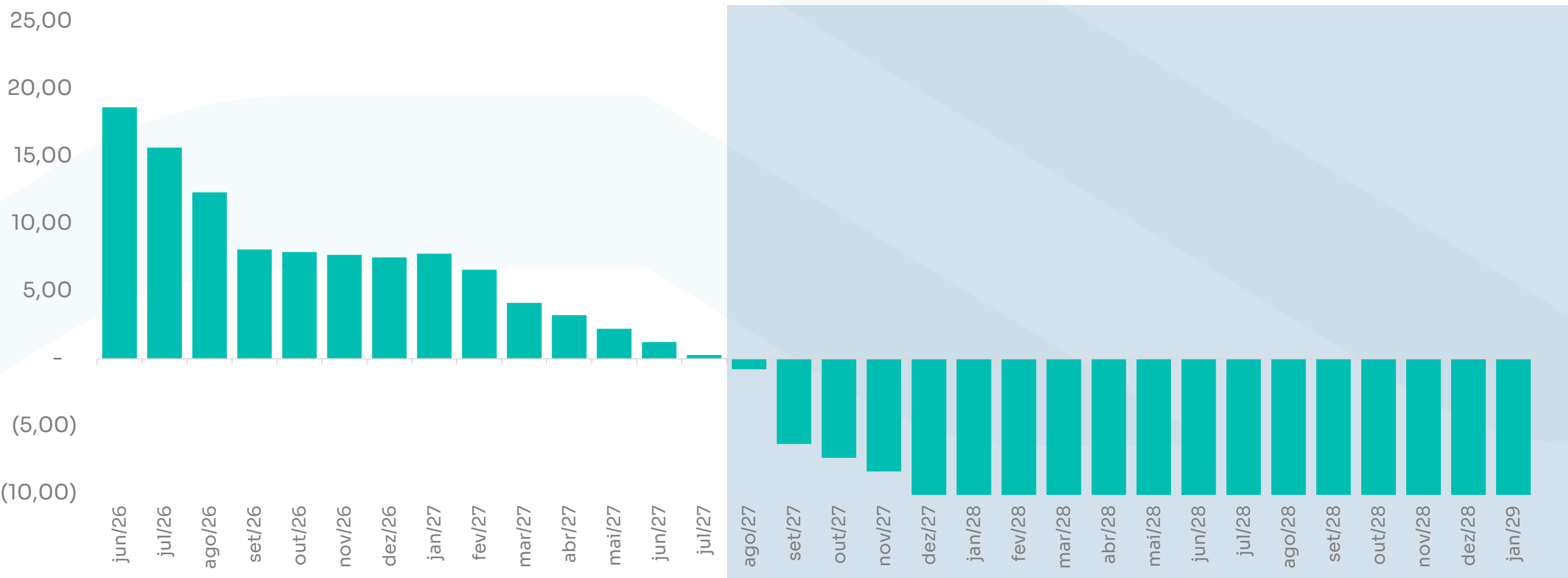
¹ Composição Base 30/05/2026

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

Fluxo de Caixa



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



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

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

FLUXO DE AQUISIÇÕES E VENDAS

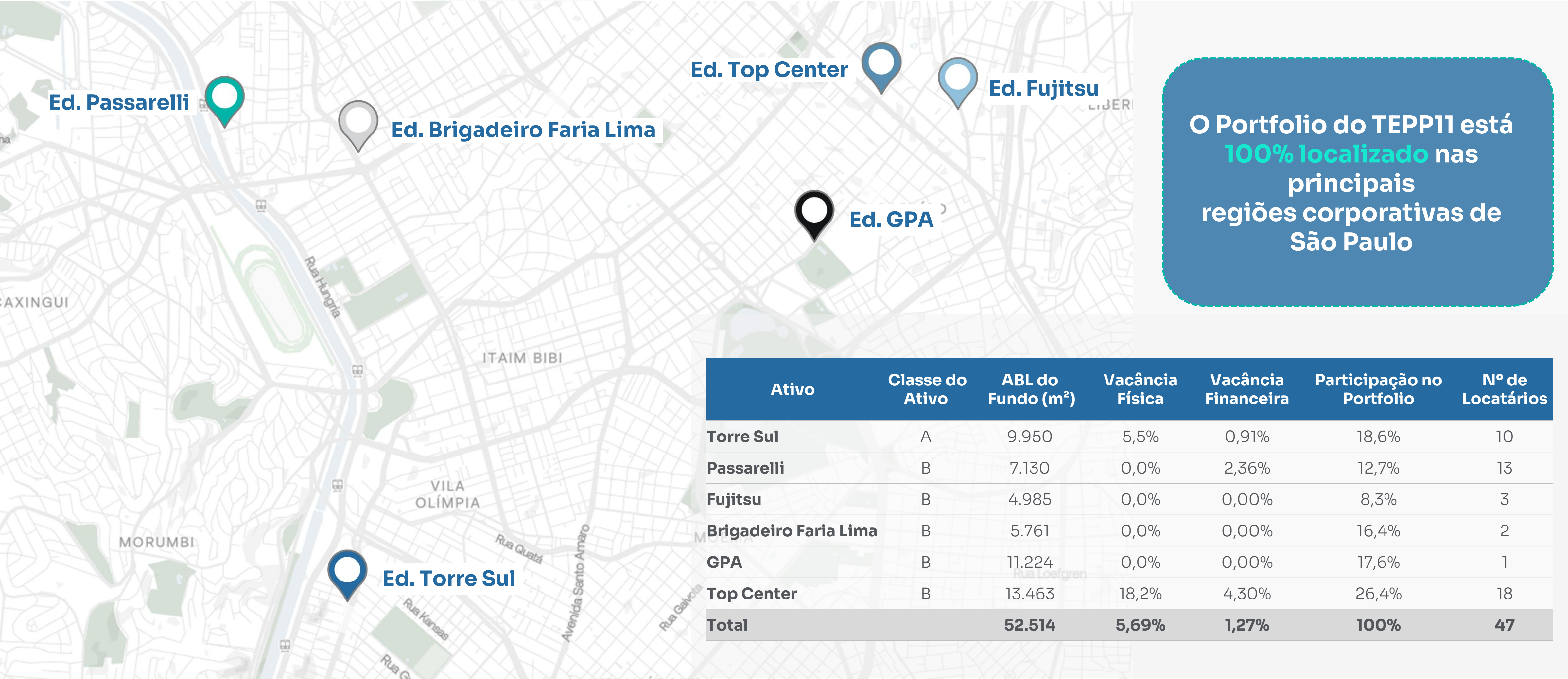
Ativo	Parcela	Valor (R\$ milhões)	Forma de Pagamento	Data
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-2,5	Dinheiro	set-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-1,3	Dinheiro	mar-27
Ed. Top Center	Aquisição	-62,2	Cotas	jul-27
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-3,8	Dinheiro	set-27
Ed. Top Center	Aquisição	-29,5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

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

Portfolio – Visão Consolidada



CARTEIRA DE ATIVOS E LOCALIZAÇÃO

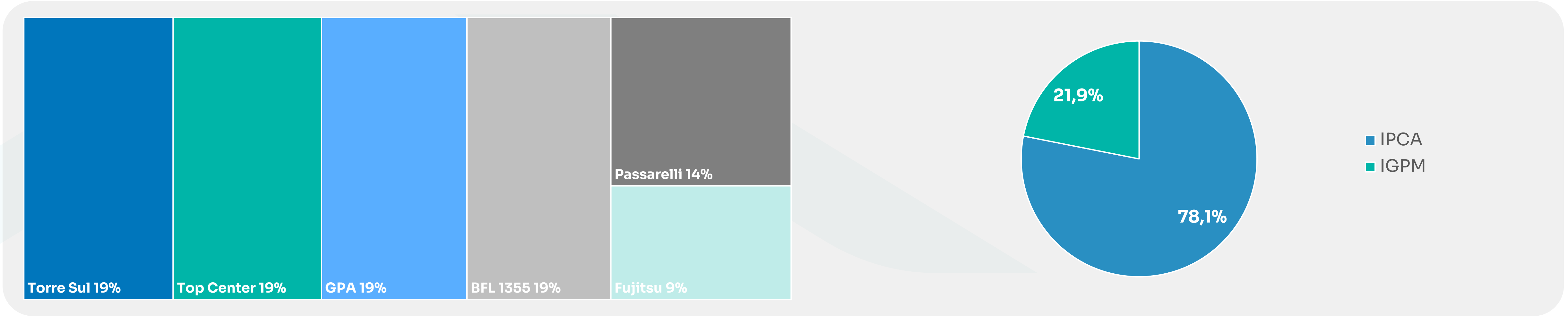


Portfolio – Indicadores Operacionais



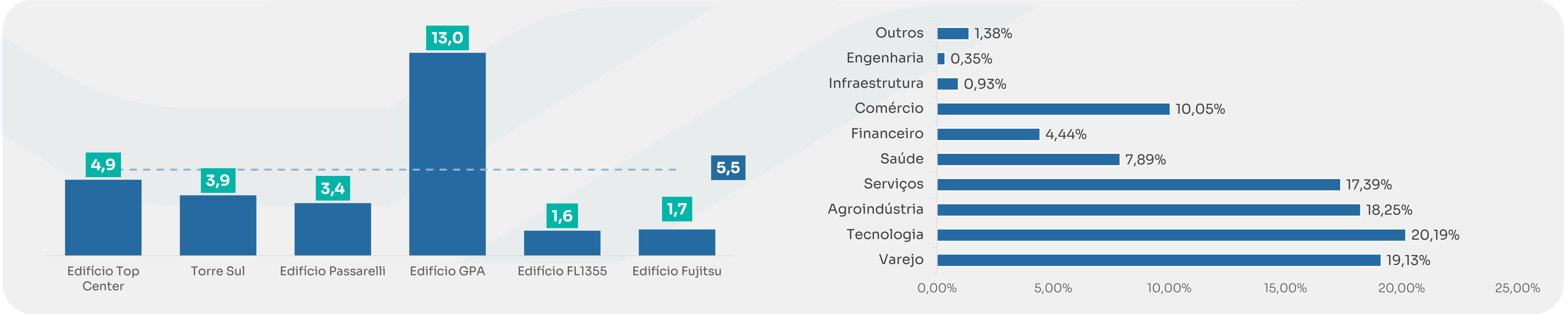
— RECEITA POR ATIVO (Caixa) —

ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS —



— WAULT POR ATIVO (Anos) —

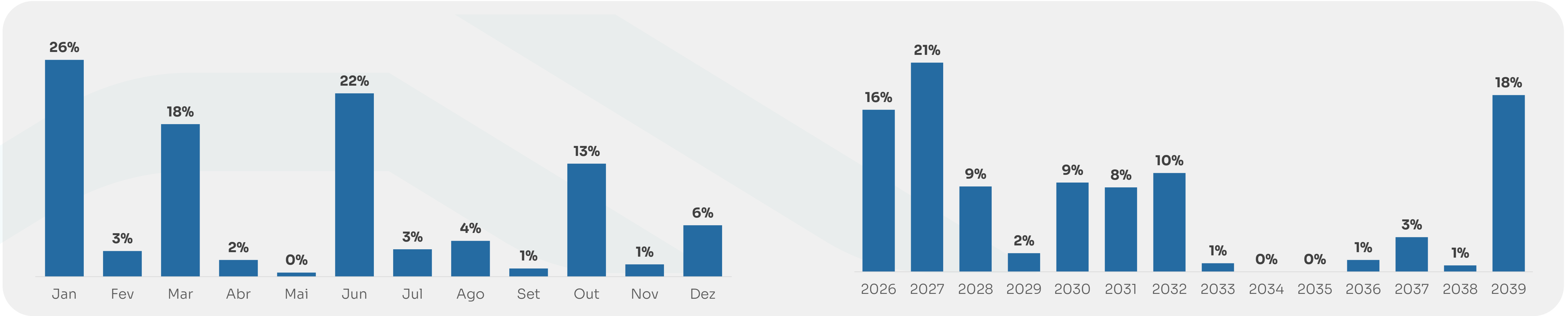
RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO —



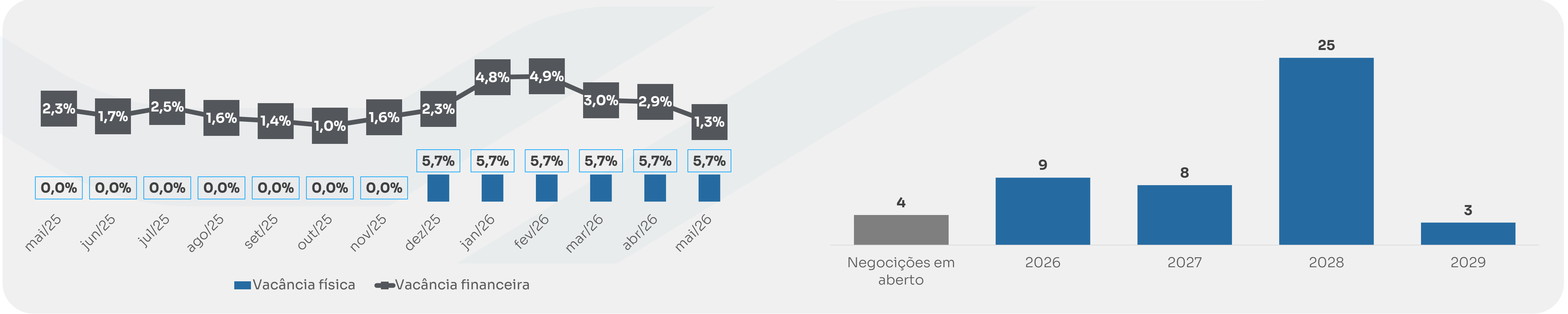
Portfolio – Indicadores Operacionais



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



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

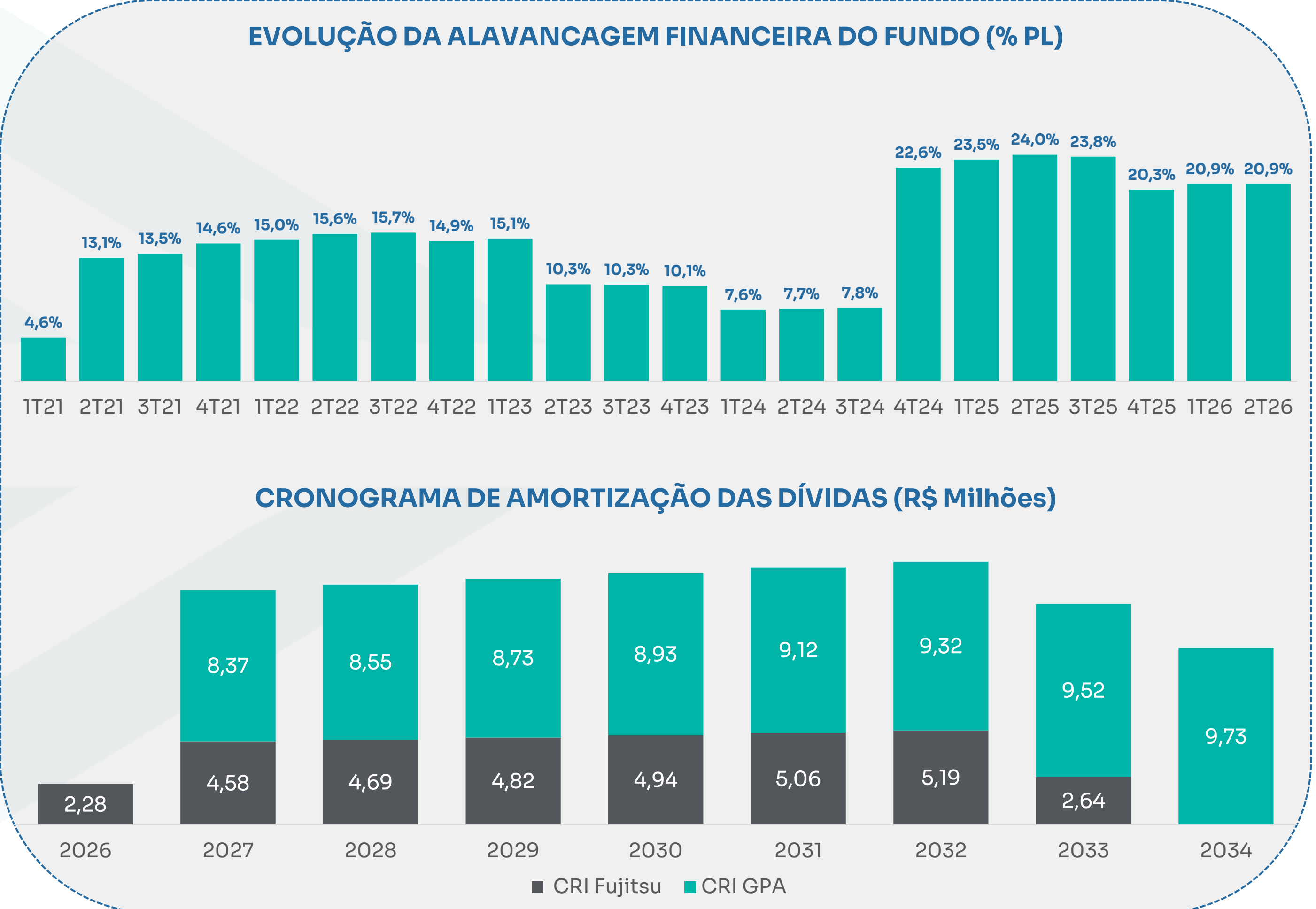


Portfolio – Indicadores Operacionais



PASSIVO FINANCEIRO CONTRATADO

	CRI FUJITSU	CRI GPA
Data de emissão	jun/21	dez/24
Vencimento	jun/33	dez/34
Indexador	IPCA	IPCA
Juros (a.a.)	6,00%	8,17%
Periodicidade	Mensal	Mensal
Volume na data de emissão (R\$)	24.750.000	62.000.000
Valor atualizado (data do pagamento de juros)	34.778.672	65.845.445
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96



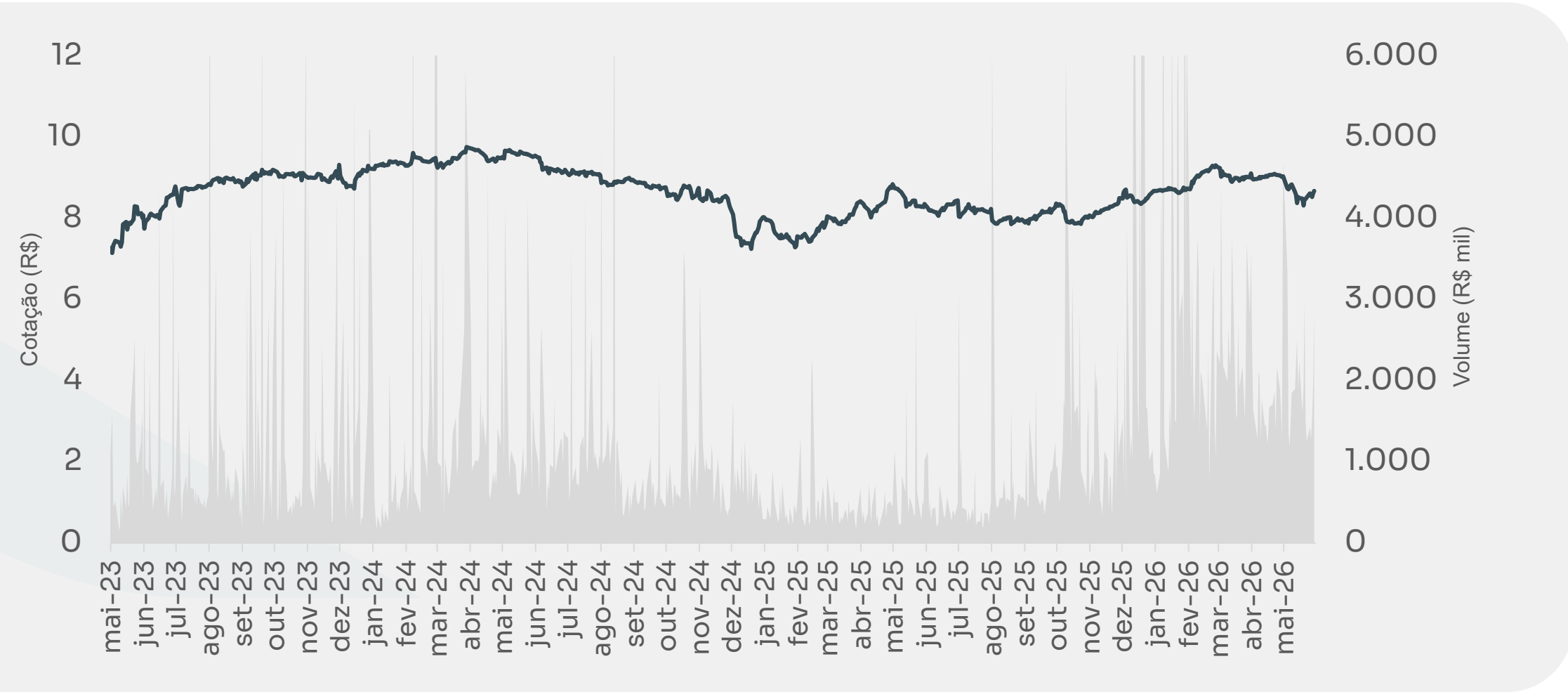
Mercado Secundário



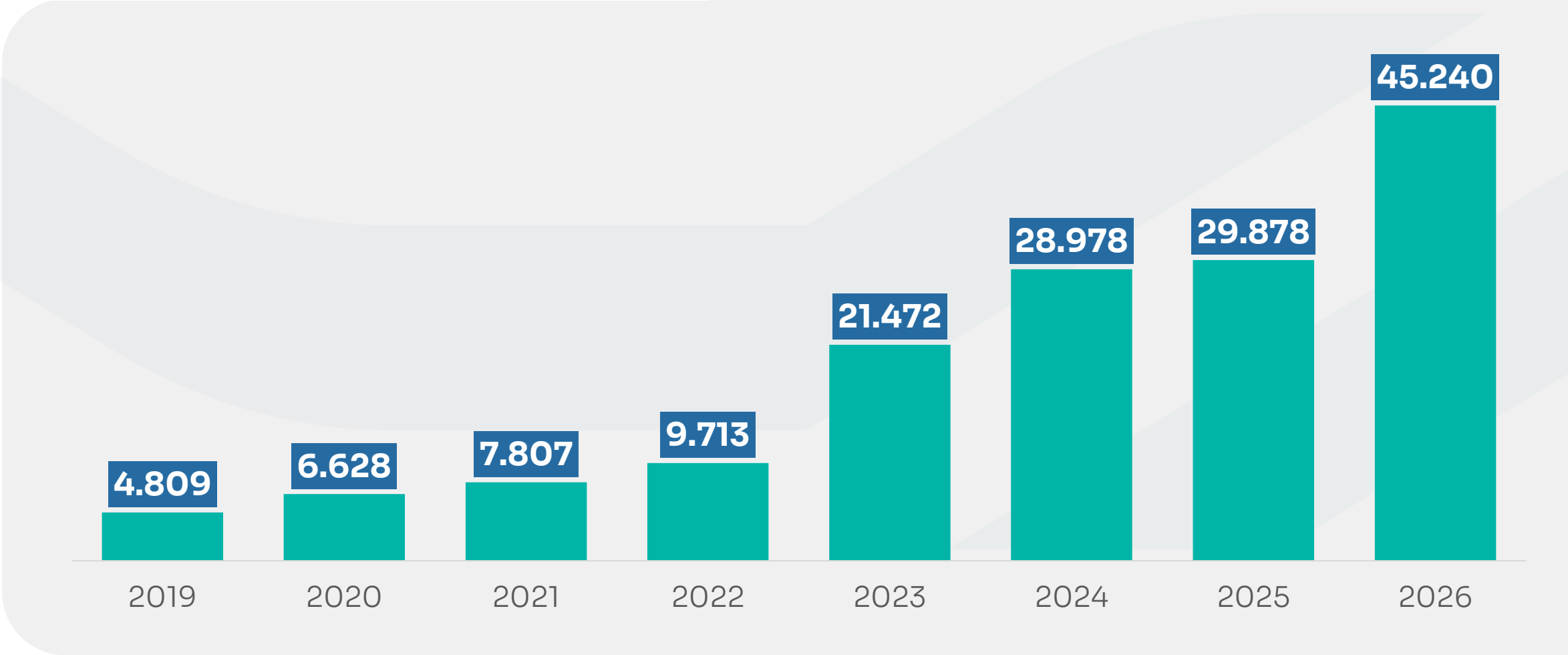
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3¹

INFORMAÇÕES DA B3	Jun/26
Valor de Mercado (R\$ mil)	400.905
Número de Cotistas	45.240
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.559
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8%

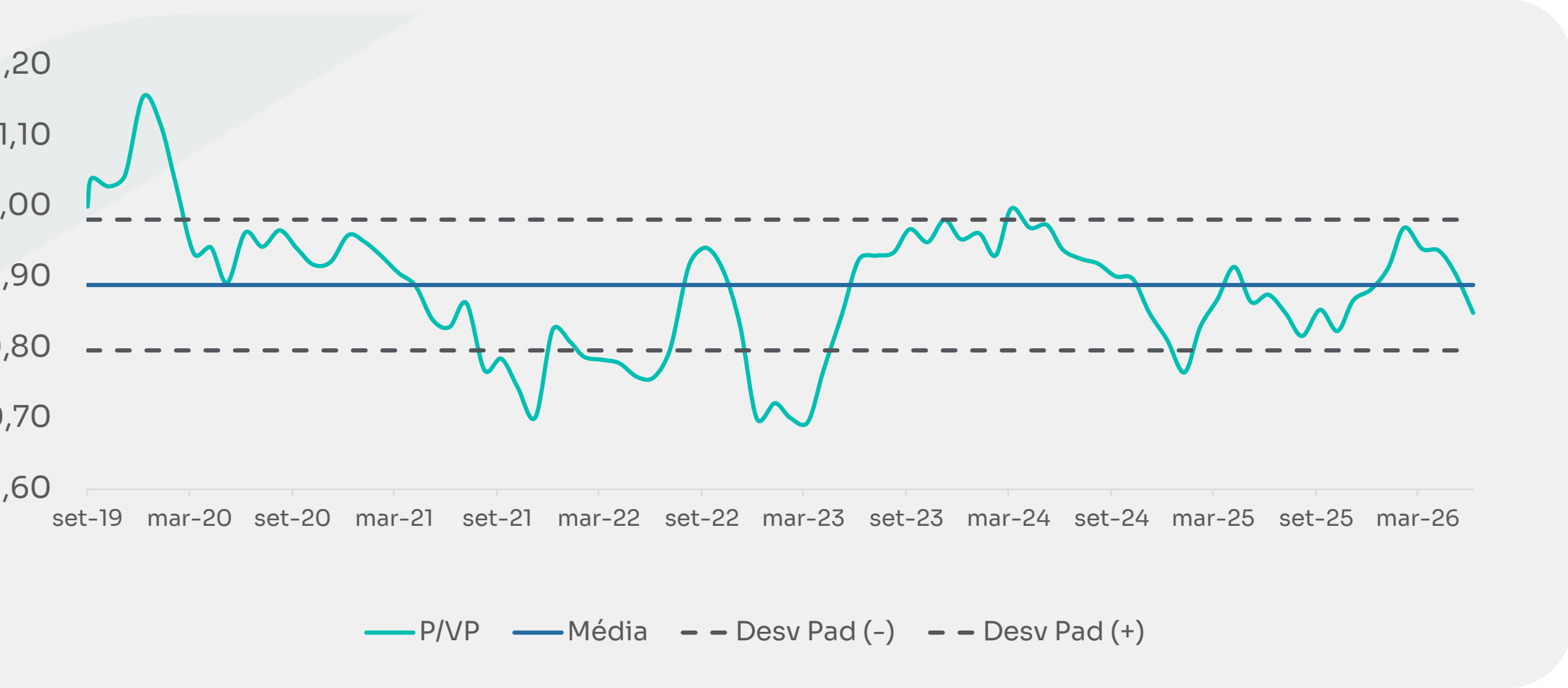
COTAÇÃO HISTÓRICA E VOLUME NEGOCIADO¹



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



P/VP HISTÓRICO



Distribuições e Performance Histórica



— RENTABILIDADE HISTÓRICA —

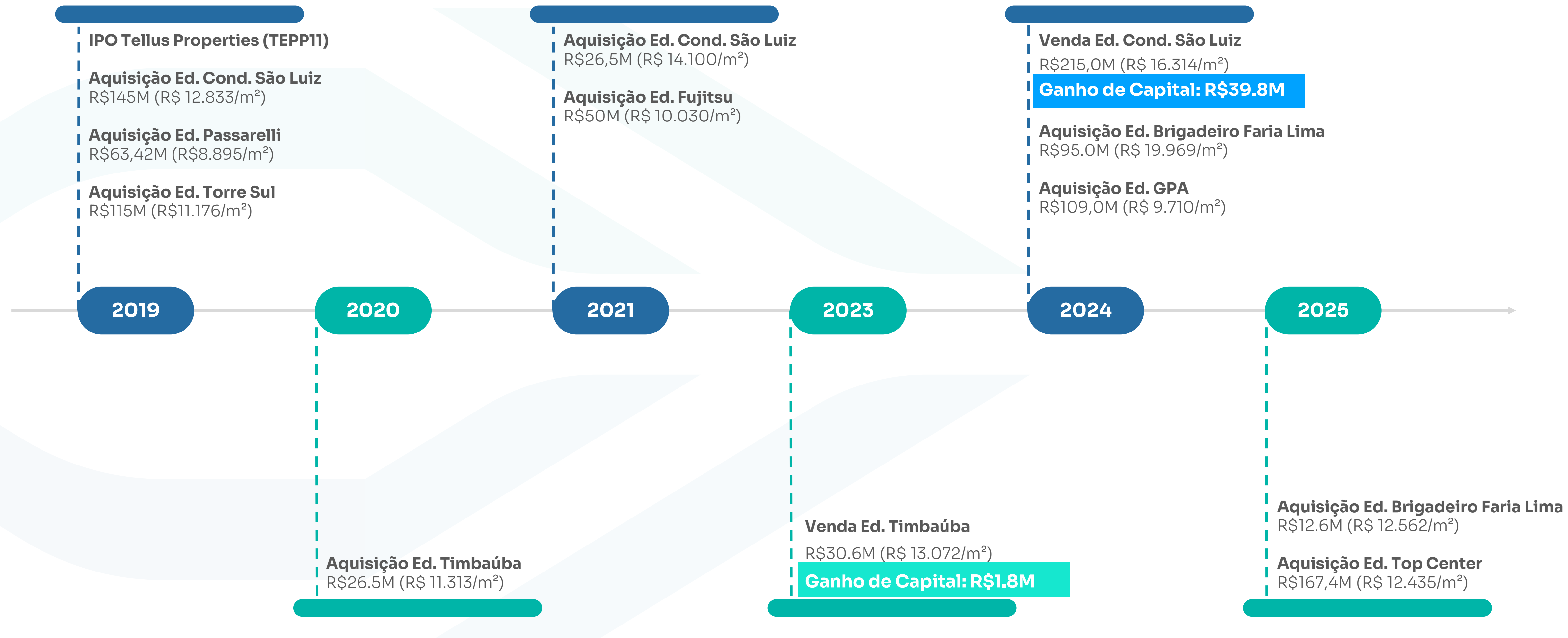
HISTÓRICO DE RENDIMENTOS¹

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026			JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
Janeiro	-	0,055	0,050	0,047	0,049	0,064	0,080	0,075	2019	TEPP11	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	-0,6%	2,2%	11,1%	12,8%
Fevereiro	-	0,056	0,045	0,047	0,050	0,064	0,095	0,075		IFIX	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5%	4,0%	3,5%	10,6%	15,2%
Março	-	0,049	0,045	0,049	0,051	0,100	0,095	0,080	2020	TEPP11	-2,7%	-7,3%	-9,2%	1,7%	-4,8%	8,5%	-1,6%	3,0%	-2,2%	-2,1%	1,2%	3,8%	-12,3%
Abril	-	0,049	0,045	0,049	0,052	0,105	0,095	0,131		IFIX	-3,8%	-3,7%	-15,9%	4,4%	2,1%	5,6%	-2,6%	1,8%	0,5%	-1,0%	1,5%	2,2%	-10,2%
Maio	-	0,050	0,045	0,050	0,055	0,118	0,095	0,131	2021	TEPP11	-1,0%	-1,7%	-2,4%	-1,6%	-5,1%	-0,7%	4,5%	-10,5%	2,7%	-4,6%	-5,3%	14,8%	-12,1%
Junho	-	0,050	0,042	0,050	0,081	0,118	0,110	0,131		IFIX	0,8%	-0,2%	-1,4%	0,5%	-1,6%	-2,2%	2,5%	-2,6%	-1,2%	-1,5%	-3,6%	8,8%	-2,3%
Julho	-	0,052	0,038	0,049	0,058	0,078	0,091	0,131	2022	TEPP11	-1,7%	-2,1%	0,0%	-0,1%	-2,0%	0,6%	6,0%	15,3%	3,3%	-2,6%	-8,0%	-10,1%	-3,1%
Agosto	-	0,050	0,045	0,049	0,058	0,078	0,074	-		IFIX	-1,0%	-1,3%	1,4%	1,2%	0,3%	-0,9%	0,7%	5,8%	0,5%	0,0%	-4,2%	0,0%	2,2%
Setembro	-	0,050	0,048	0,049	0,058	0,078	0,074	-	2023	TEPP11	3,7%	-2,2%	-0,1%	11,3%	10,8%	9,8%	1,3%	1,1%	4,2%	-1,2%	4,1%	0,0%	48,6%
Outubro	0,027	0,047	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-		IFIX	-1,6%	-0,5%	-1,7%	3,5%	5,4%	4,7%	1,3%	0,5%	0,2%	-2,0%	0,7%	4,3%	15,5%
Novembro	0,034	0,050	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-	2024	TEPP11	1,5%	1,0%	5,7%	-1,5%	1,6%	-2,4%	-0,6%	-0,4%	-1,3%	0,7%	-4,5%	-2,1%	-1,8%
Dezembro	0,055	0,052	0,051	0,051	0,090	0,078	0,075	-		IFIX	0,7%	0,8%	1,4%	-0,8%	0,0%	-1,0%	0,5%	0,9%	-2,6%	-3,1%	-2,1%	-0,7%	-5,9%
Total	0,116	0,610	0,550	0,590	0,730	1,037	1,032	0,754	2025	TEPP11	-4,9%	7,8%	5,8%	6,1%	-4,4%	2,3%	-1,4%	-2,3%	5,8%	-2,6%	6,2%	2,1%	18,2%
Média	0,029	0,051	0,046	0,049	0,061	0,086	0,086	0,108		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%	-5,4%	-	-	-	-	-	-	0,3%
										IFIX	2,3%	1,3%	-1,1%	1,5%	-1,3%	-1,2%	-	-	-	-	-	-	1,5%

CAGR = 20,6%

¹ Fonte: Broadcast

Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



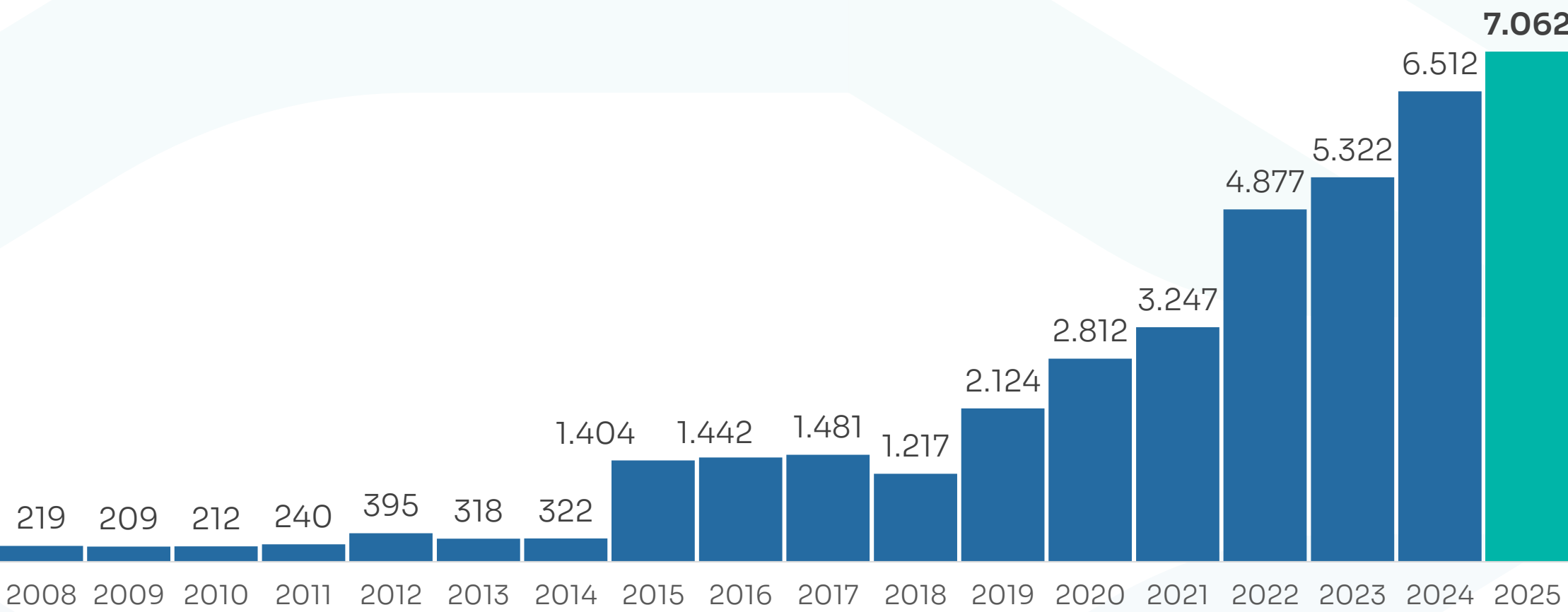
TELLUS | Gestora

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

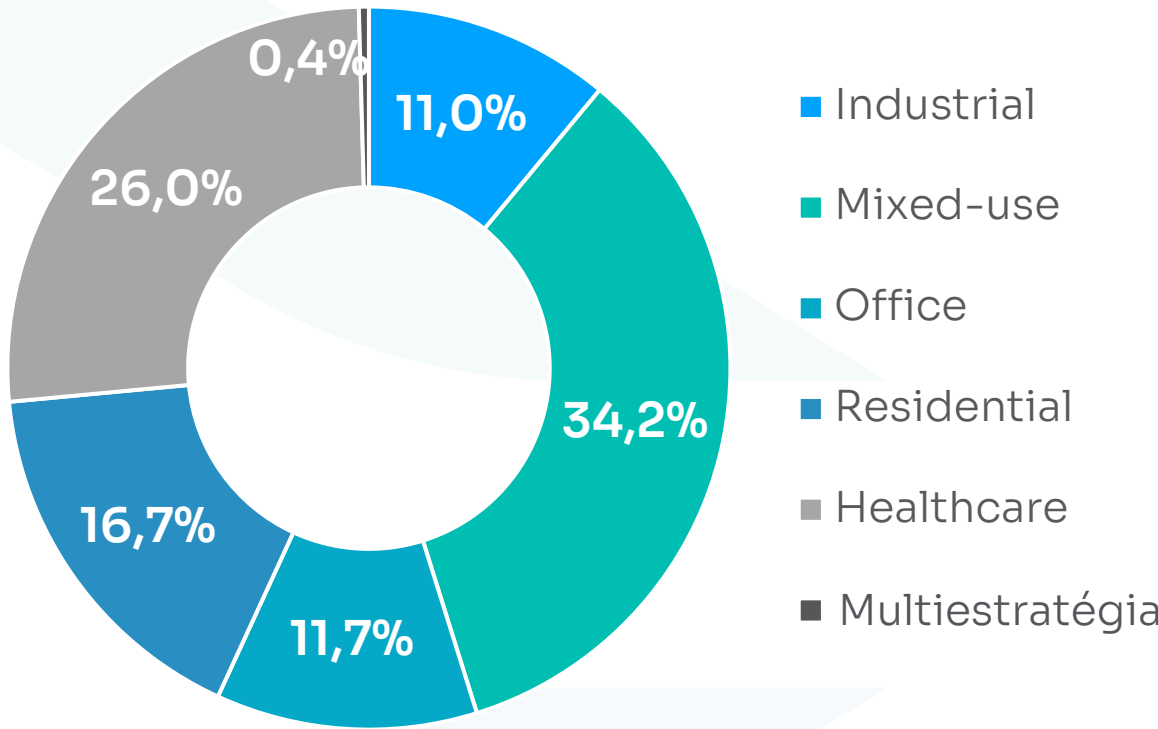
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Investimentos por segmento



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 6,076 bilhões

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

Fundos Listados (FIIs)

R\$ 640,99 MM (67%)	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 474,01 MM	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 31,52 MM	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,75 MM	EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



Foto: JK Square Itaim.
Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

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

Compromisso Sustentável

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

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

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

Aviso Legal

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

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

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

Informações Adicionais

[TEPP11](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

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



Glossário



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



Obrigado!

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

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

TELLUS.COM.BR