

TELLUS



PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Junho | 2025

Sumário



Resultado do Fundo	3
Palavra do Gestor	4
Atualizações do Portfolio	5
Projeção de Distribuições	8
Demonstração de Resultados	9
Carteira do Fundo, fluxo de aquisições e vendas	10
Fluxo de Caixa Projetado	11
Portfólio - Visão Consolidada	12
Portfólios - Indicadores Operacionais	13
Mercado Secundário	16
Rentabilidade	17
Histórico de Rendimentos	19
Linha do Tempo – Aquisições e Vendas	20
A Gestora TELLUS	21
Informações Adicionais	22



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Tellus Properties FII

Ticker:

TEPP11

Gestor:

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

Administrador:

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

CNPJ:

26.681.370/0001-25

Auditor:

Ernest & Young Auditores Independentes

Início das Negociações na B3:

26/09/2019

Taxa de Gestão:

0,90% a 1% a.a.

Taxa de Administração:

0,13% a.a.

Tributação:

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

Resultado do Mês

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

Junho/2025

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m ²	Nº de Cotistas ¹	Qtd. cotas
R\$84,46	R\$356.587.333	97,38	R\$411.153.342,61	0,87	R\$ 9.289,32	29.296	4.221.967
Área BOMA Total ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	<i>Dividend Yield</i> ⁴	DY Anualizado ⁵	Vacância Física ⁶	Vacância Financeira ⁷	Aluguel em atraso ⁸	<i>Wault (anos)</i> ⁹
38.387 m ²	R\$1,10	1,30%	16,79%	0,00%	1,65%	0,00%	5,99

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Jun/25.

(2) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Bulding Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevador e áreas técnicas.

(3) Rendimento divulgado em Jun/25 a ser pago em Jul/25.

(4) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.

(5) *Dividend yield* projetado para o período de 12 meses.

(6) Vacância física existente na data de fechamento deste relatório.

(7) Vacância financeira: considera apenas carência e desconto dos contratos vigentes em relação à receita potencial.

(8) Aluguel em atraso: considera receita de aluguel prevista e não paga, para o mês em questão, com base nos contratos vigentes.

(9) *Wault (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

Leitura de Mercado

Mercados Globais: Os mercados globais mantiveram volatilidade elevada em junho, influenciados pela incerteza na trajetória dos juros nos Estados Unidos e pela persistência das tensões comerciais internacionais. Dados de inflação mais moderados nos EUA e sinais políticos elevaram as expectativas de cortes na taxa pelo Federal Reserve ainda este ano, mas a falta de definições claras manteve os investidores cautelosos. Ao mesmo tempo, impasses nas negociações comerciais, em especial entre Estados Unidos e China, continuaram pesando sobre ativos de risco e ampliando a aversão em mercados emergentes.

Brasil: No Brasil, o mês foi marcado por reviravoltas no campo fiscal. O Congresso barrou o aumento das alíquotas do IOF, anunciado em maio, o que elevou a incerteza quanto ao cumprimento das metas do novo arcabouço fiscal. Em paralelo, o governo iniciou discussões para redirecionar subsídios e revisar gastos obrigatórios, com o objetivo de preservar a credibilidade fiscal. No campo monetário, o Banco Central surpreendeu parte do mercado ao elevar a taxa Selic para 15% ao ano, reforçando sua postura mais rígida diante da persistência inflacionária. A projeção de crescimento do PIB para 2025 manteve-se em torno de 2,2%, enquanto a expectativa de inflação recuou levemente para 5,2%, ainda acima do teto da meta de 4,5%.

Desempenho dos Ativos Domésticos: Em termos de desempenho dos ativos domésticos, o dólar encerrou o mês anterior com valorização de 0,78%, cotado a R\$ 5,72. O Ibovespa avançou 1,45%, fechando maio aos 137.027 pontos. No mesmo sentido, o IFIX – principal índice de fundos imobiliários – registrou alta de 1,44% no período, atingindo nova máxima histórica em maio. O dólar apresentou queda de 4,99% em junho, encerrando o mês cotado a R\$ 5,43. O Ibovespa registrou alta de 1,33% em junho, fechando o mês aos 138.854 pontos. Por fim, o IFIX voltou a renovar sua máxima histórica em junho, com valorização de 0,63% no mês.

Momento do Fundo

O TEPP encerrou o mês de junho com sua cota negociada a R\$ 84,46, elevando a distribuição de R\$ 1,10 por cota conforme anunciado anteriormente. Esse valor representa um *Dividend Yield* anualizado de 16,79%. Além disso, o Fundo completou 22 meses consecutivos sem vacância física.

Neste mês, a Gestão fecha o semestre com a maior distribuição do ano de 2025. Esse valor se deve ao acordo firmado no Ed. Passarelli, conforme [fato relevante](#), divulgado em março. Para o segundo semestre de 2025, a distribuição já incorpora os efeitos da venda da loja do Edifício Torre Sul que foi concretizada, conforme [fato relevante](#), além das premissas operacionais atualmente vigentes.

Em junho, foi concluída a mudança de administrador do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários., assim como o encerramento do contrato com o antigo formador de mercado. Em substituição, está prevista para julho a contratação do próprio BTG Pactual como novo formador de mercado. Tais mudanças têm como objetivo aprimorar os serviços prestados aos cotistas.

Atualizações do Portfolio

Ed. Passarelli

No Edifício Passarelli, foi iniciada a recertificação LEED. O diagnóstico preliminar indicou que o nível Gold deverá ser mantido. Os próximos passos incluem a realização de pesquisas com os usuários, ensaios de qualidade do ar e o levantamento das documentações necessárias para posterior submissão ao USGBC.

Ed. Torre Sul

No Edifício Torre Sul, a implementação do sistema de acesso facial nas catracas está prevista para ser concluída até o final de agosto. A regulamentação do heliponto foi aprovada pela CTLU, e, neste momento, o Fundo aguarda o deferimento do CONTRU para emissão dos alvarás correspondentes.

Ed. Fujitsu

Durante o mês de junho, foram executadas diversas melhorias no edifício, incluindo a pintura do gradil externo, construção da copa para funcionários, reforma da área de administração, troca do forro dos elevadores e revitalização do painel verde, com atualização da irrigação e da estrutura. Os próximos passos incluem a pintura da casa de bombas e dos bancos, além da implementação do sistema de controle facial de acesso. Em julho, está prevista a conclusão da contratação da empresa responsável pelo retrofit do lobby térreo, modernização do hall dos elevadores e reforma completa do banheiro térreo.



Ed. FL 1355

No Ed. FL 1355 o sistema de ar-condicionado do lobby já foi finalizado – bem como a reforma da área externa térrea. Neste momento, o Fundo está em conversas com escritórios de arquitetura para avaliar possíveis projetos de expansão da área comum do imóvel. Para viabilizar essas melhorias, será necessária a confirmação das áreas existentes em comparação com o projeto originalmente aprovado junto à prefeitura.

Ed. GPA

No Ed. GPA, o reforço estrutural segue em andamento por parte do inquilino, com acompanhamento periódico de uma consultoria contratada pelo Fundo.

Projeção de Distribuição



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

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

Dividendo de
R\$ 1,10

Por cota no mês

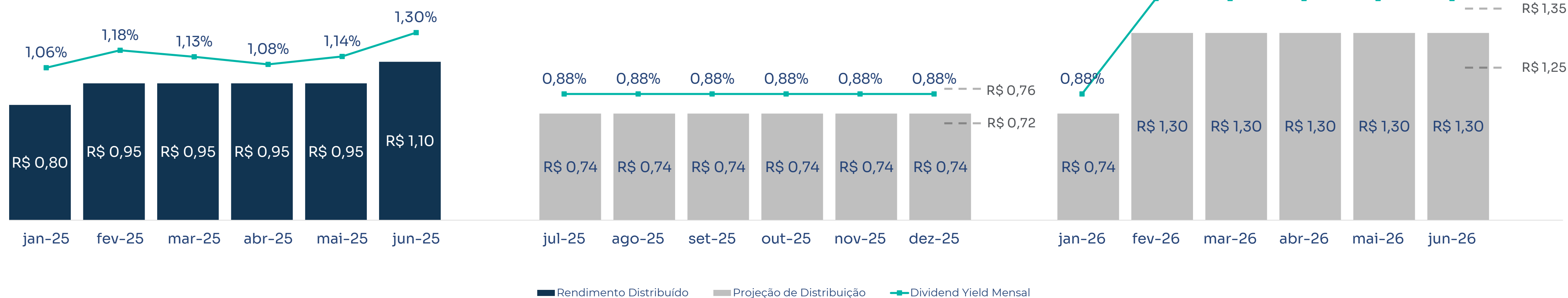
Dividend Yield de
16,79% a.a.

em relação a cota de fechamento do
mês

Distribuição equivalente a
135,57%

Do CDI líquido

Projeção de Distribuição



A projeção de distribuição divulgada não constitui promessa ou garantia de rentabilidade. Trata-se de uma estimativa baseada nas premissas atuais da Gestão, que poderá ser revista a qualquer momento em função de novos fatos, eventos ou alterações nas condições de mercado.

Demonstrações de Resultado



Resultado do Fundo	2019 (R\$/cota)	2020 (R\$/cota)	2021 (R\$/cota)	2022 (R\$/cota)	2023 (R\$/cota)	2024 (R\$/cota)	2025 (R\$/cota)	jun/25 (R\$/cota)	jun/25 (R\$ mil)	1º Sem. 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	0,22	0,43	0,50	0,61	0,70	0,74	0,82	0,90	3.791	21.107	21.107
Receita Renda Garantida	-	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,15	0,02	0,01	0,01	0,02	0,03	0,04	0,06	260	1.152	1.152
Outras Receitas	0,01	0,05	0,04	0,06	0,09	0,35	0,43	-	-	8.983	8.983
Receitas Total	0,38	0,59	0,55	0,67	0,81	1,13	1,29	0,96	4.051	31.242	31.242
Despesas Imobiliária	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,03)	(0,01)	(0,00)	(0,00)	(0,01)	(35)	(68)	(68)
Despesas Financeiras	(0,03)	(0,00)	(0,02)	(0,06)	(0,07)	(0,05)	(0,13)	(0,13)	(560)	(3.356)	(3.356)
Despesas Operacionais	(0,01)	(0,01)	(0,02)	(0,02)	(0,04)	(0,12)	(0,02)	0,00	15	(433)	(433)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,00)	(0,01)	(0,02)	(0,07)	(0,08)	(0,08)	(0,07)	(0,08)	(352)	(1.827)	(1.827)
Despesas Total	(0,08)	(0,07)	(0,10)	(0,17)	(0,19)	(0,26)	(0,23)	(0,22)	(932)	(5.683)	(5.683)
Resultado	0,30	0,52	0,45	0,50	0,61	0,87	1,06	0,74	3.119	25.559	25.559
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial								0,91	3.845	826	826
Resultado Gerado								0,74	3.119	25.559	25.559
Resultado Total – Rendimentos Divulgados								(1,10)	(4.644)	(24.065)	(24.065)
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final								0,55	2.320	2.320	2.320

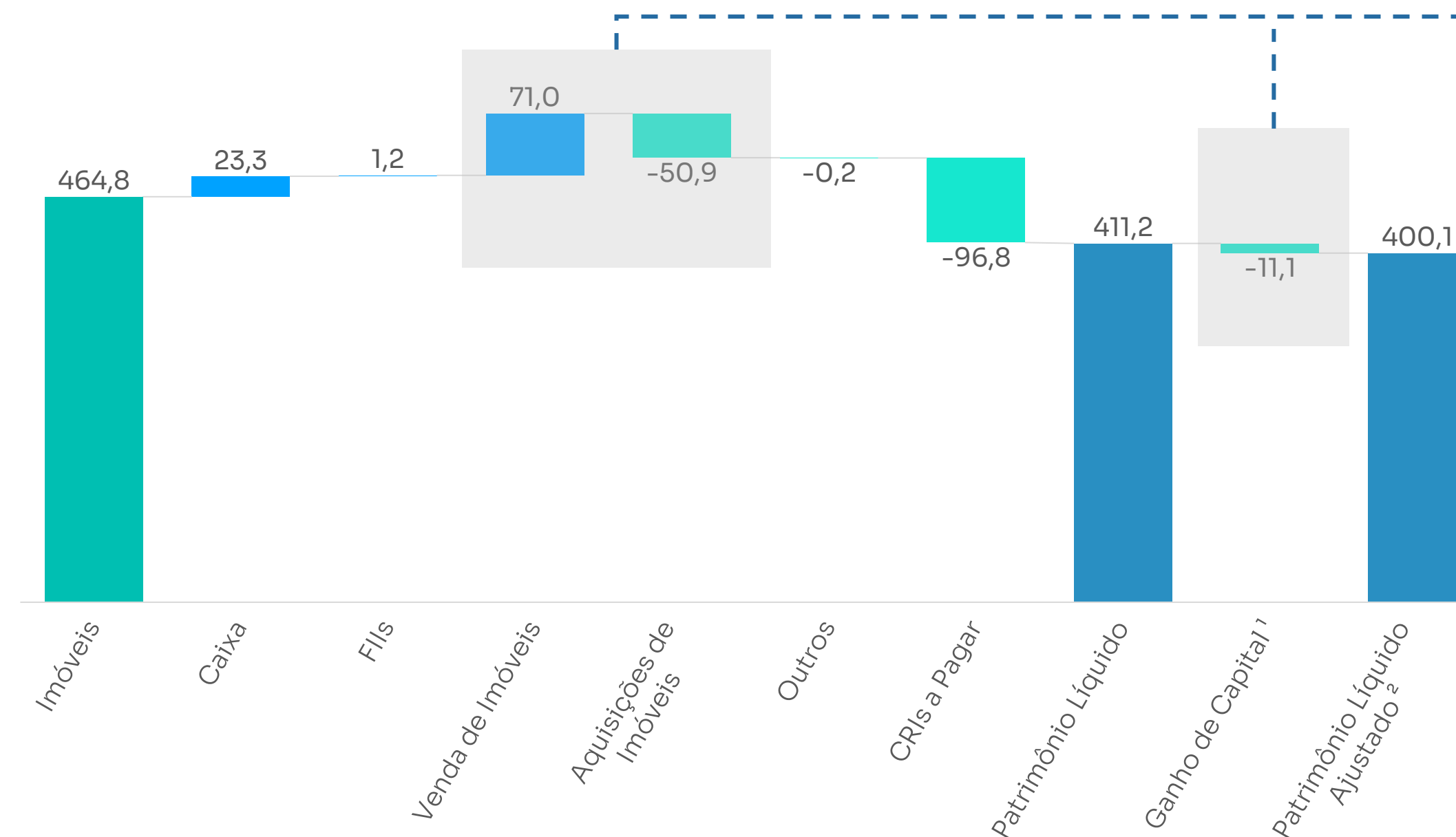
¹ Outras receitas considera o ganho de capital das vendas dos ativos Ed. Timbaúba e Cond. São Luiz.

Carteira do Fundo

Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

Fluxo de aquisições e vendas ³

Valores em R\$ milhões	
Imóveis	464,8
Caixa	23,3
FIIs	1,2
Venda de Imóveis	71,0
Aquisições de Imóveis	-50,9
Outros	-0,2
CRIs a Pagar	-96,8
Patrimônio Líquido	411,2
Ganho de Capital ¹	-11,1
Patrimônio Líquido Ajustado ²	400,1



Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Data
Aquisição	Parcela FL1355	-10,7	set/25
Venda	Parcela CSL	59,9	fev/26
Aquisição	Parcela GPA	-29,5	mar/26
Aquisição	Parcela FL1355	-10,7	mar/26

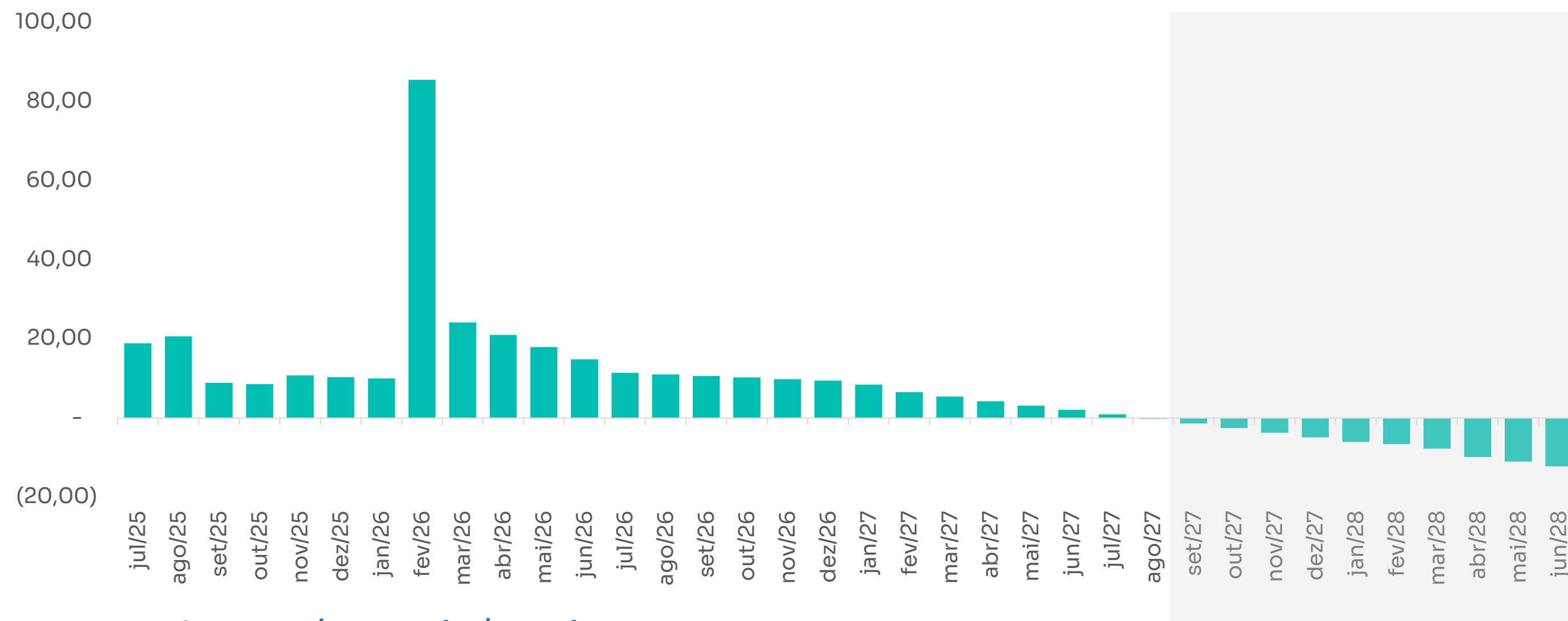
¹ Saldo do Ganho de Capital apurado da venda do Ed. Condomínio São Luiz. O Ganho de Capital será distribuído de acordo com a legislação vigente, quando do efetivo recebimento pelo Fundo das parcelas vincendas.

² Patrimônio Líquido ajustado do Fundo, após a distribuição do Ganho de Capital projetado.

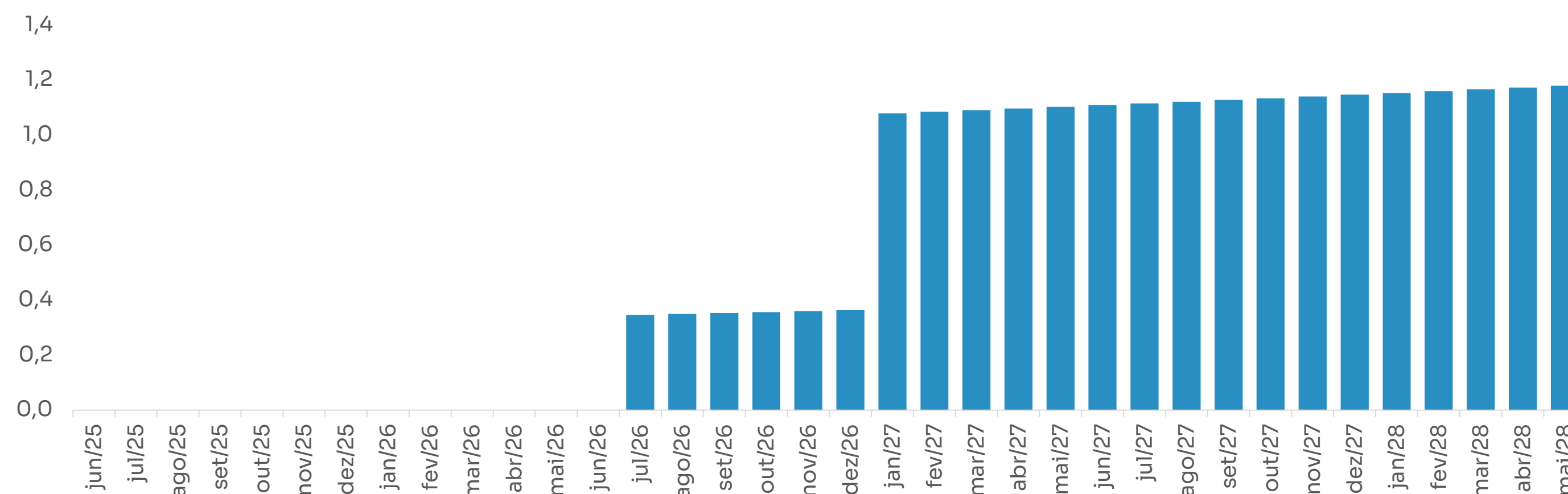
³ O fluxo de recebimentos já considera a retenção do ganho de capital em cada parcela a receber, não sendo esse valor utilizado para o pagamento de obrigações futuras. Não está sendo considerada a correção prevista nos recebimentos e pagamentos.

Fluxo de Caixa Projetado

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



Amortização de dívidas (R\$MM)



Gestão de Caixa e Projeção Financeira

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

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

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

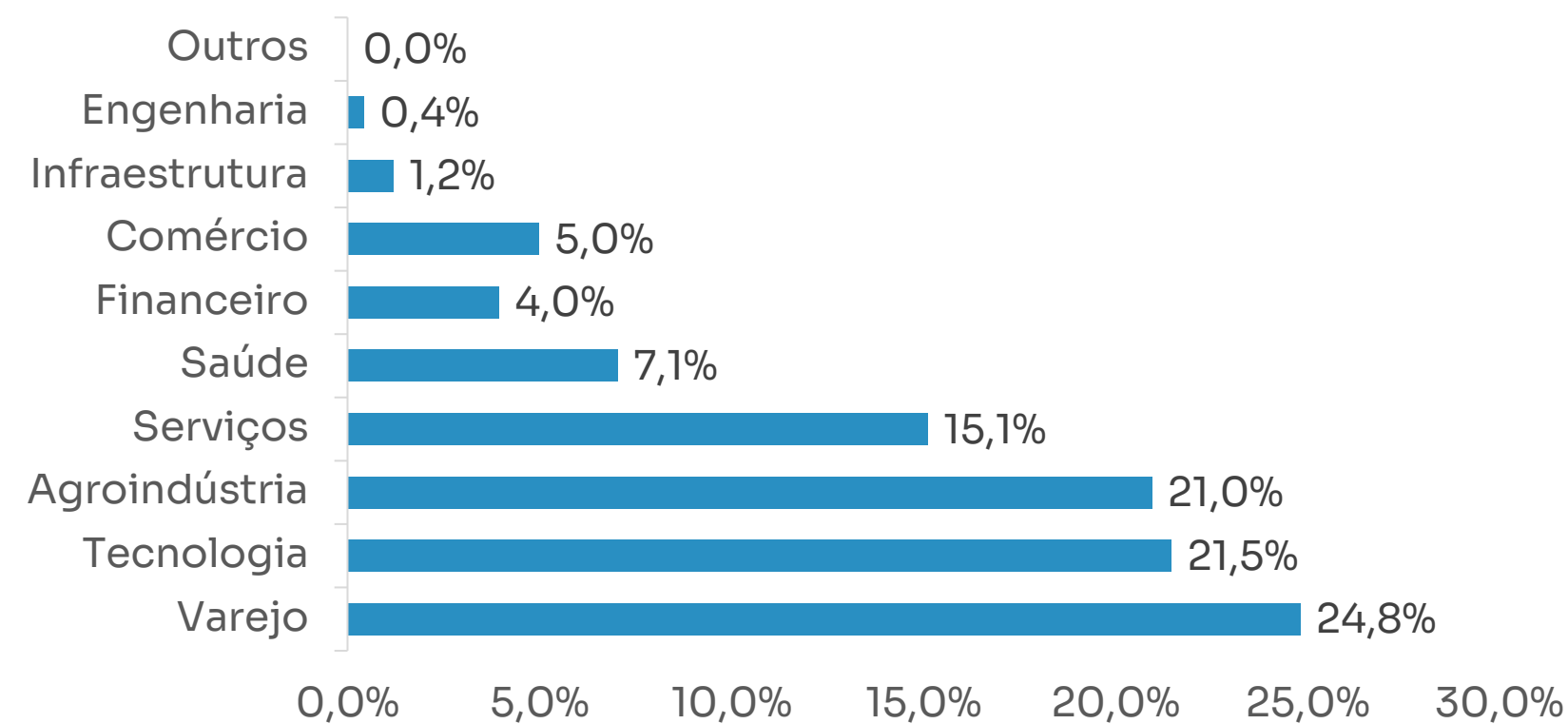
Portfólio – Visão Consolidada



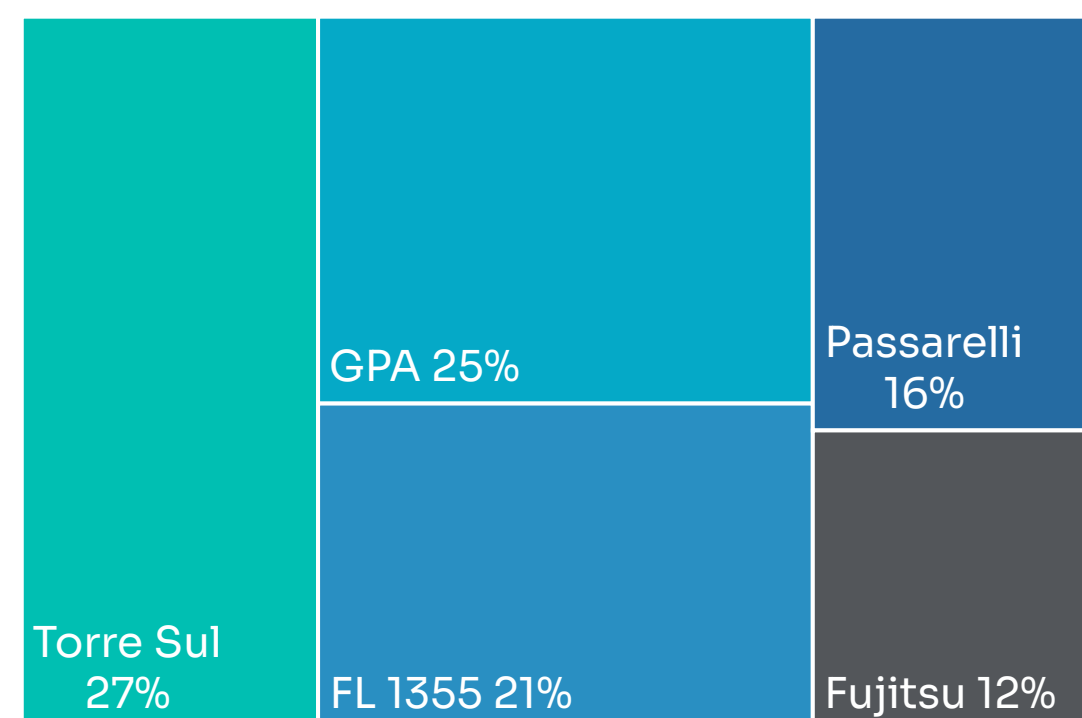
Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m²)	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física	Vacância Financeira	Data de Aquisição
Ed. Passarelli	Pinheiros R. Paes Leme, 524	B	7.130 m²	52,80%	Gold	0%	11,14%	4T 2019
Ed. Torre Sul	Berrini R. James Joule, 65	A	10.290m²	51,24%	Platinum	0%	1,19%	4T 2019
Ed. Fujitsu	Paulista R. Treze de Maio, 1633	B	4.985 m²	51,42%	Gold	0%	0%	2T 2021
Ed. FL 1355	Pinheiros Av. Brig. Faria Lima 1355	B	4.757,4m²	20,52%	Em fase inicial de obtenção	0%	0%	1T 2024
Ed. GPA	Jardins Av. Brig. Luís Antônio, 3172	B	11.224,79m²	100,00%	Não	0%	0%	2T 2024

Portfolio – Indicadores Operacionais

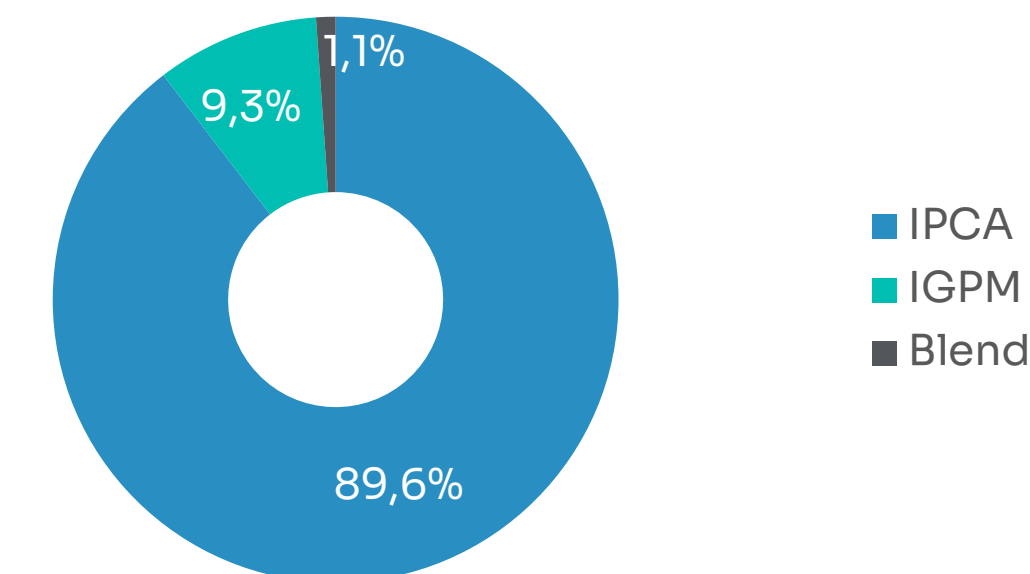
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



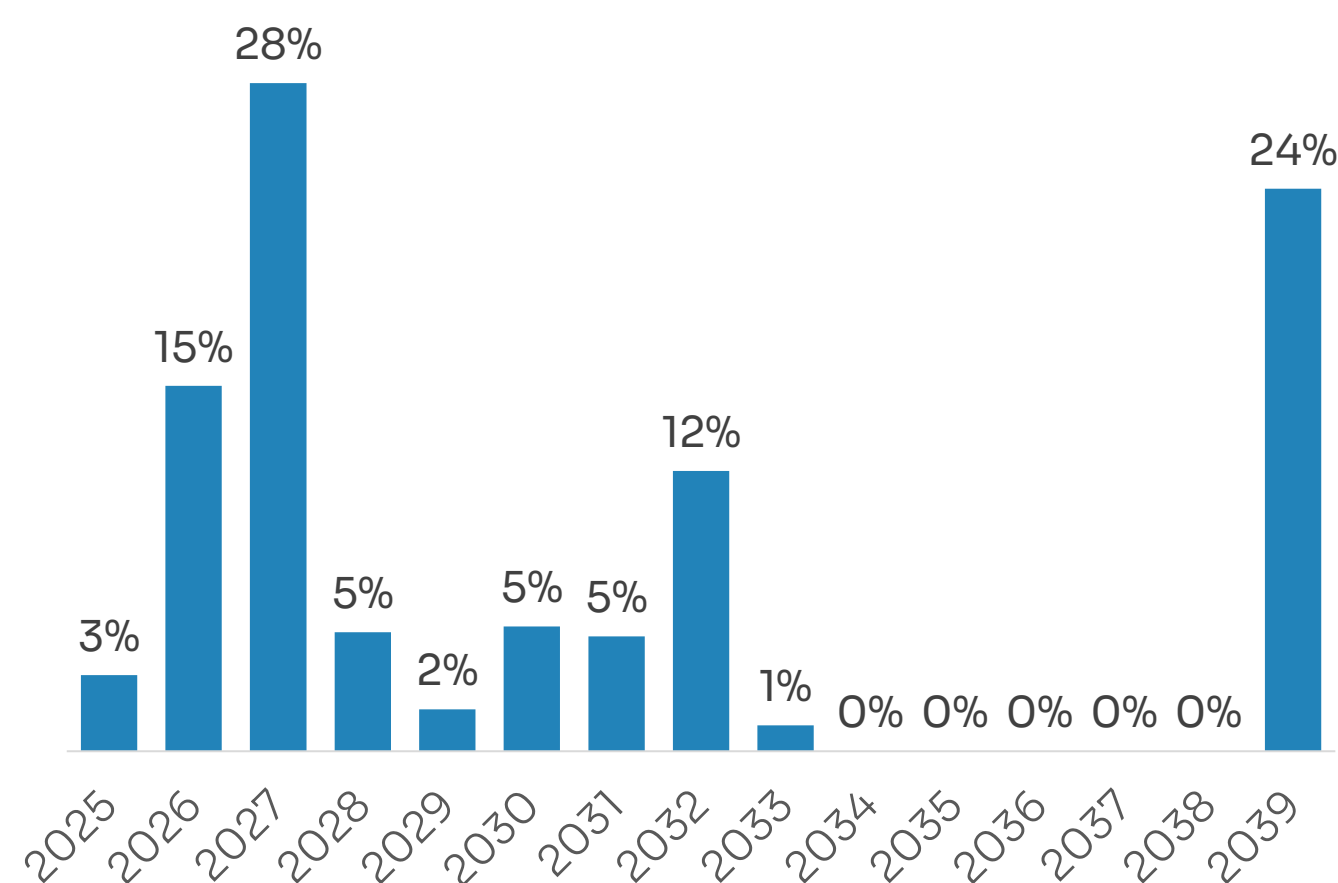
Receita por ativo (Caixa)



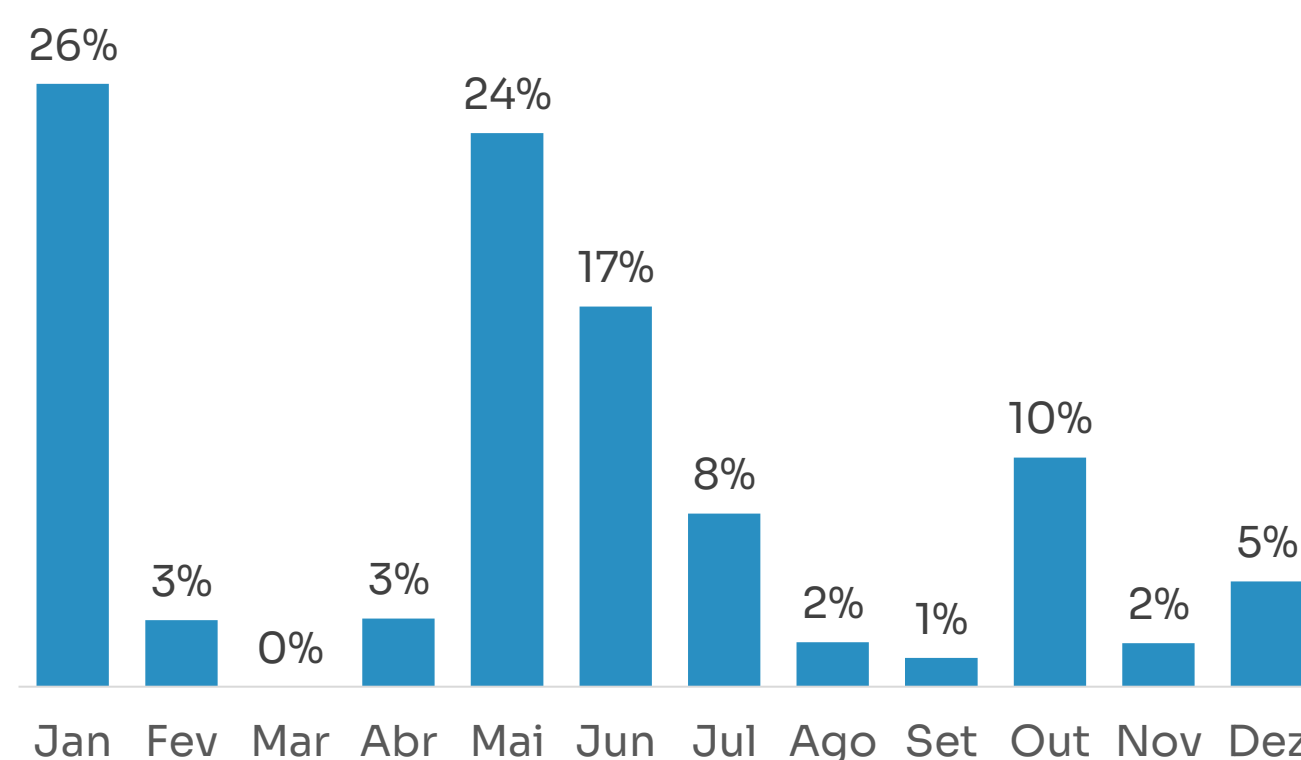
Índice de Reajuste dos Contratos²



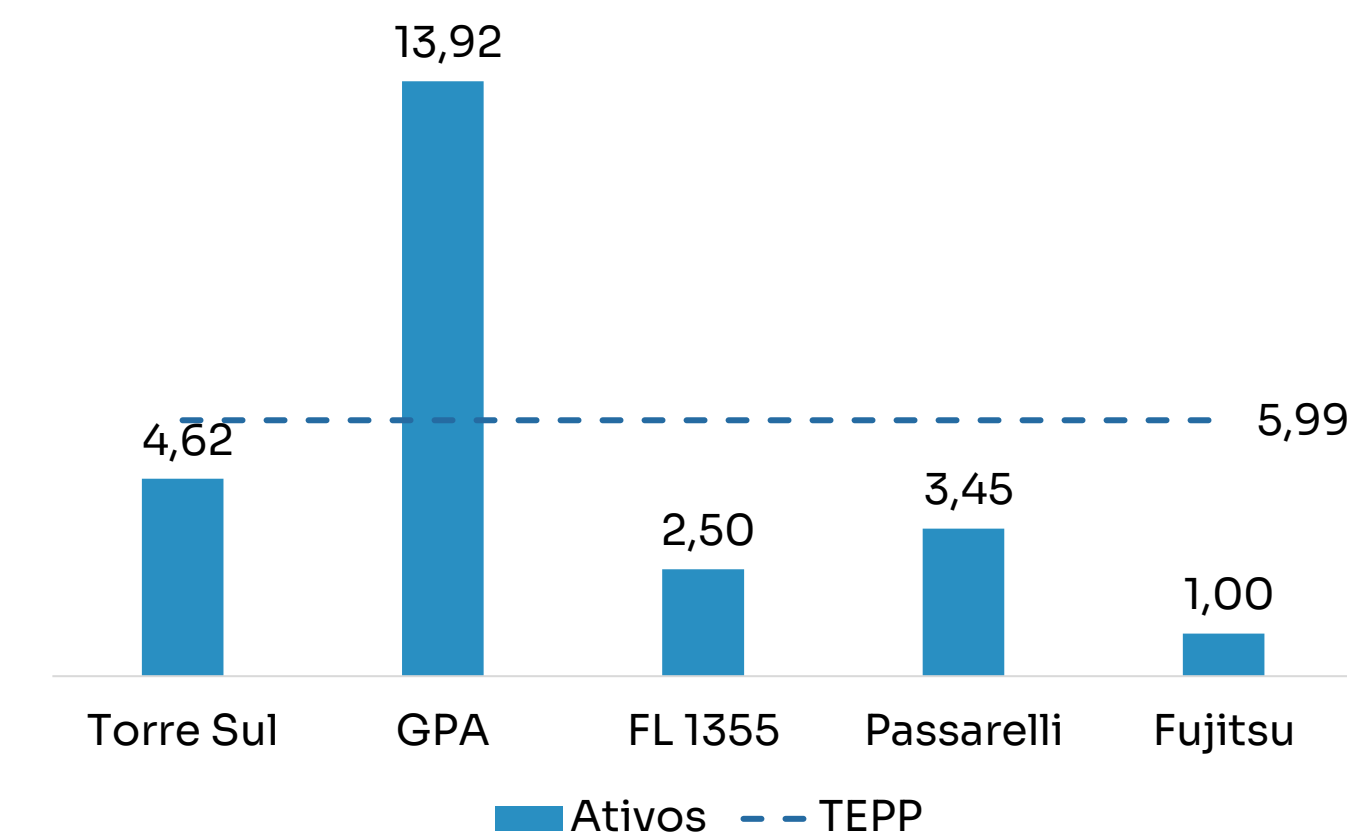
Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



Mês de Reajuste (% Receita de Aluguel)¹



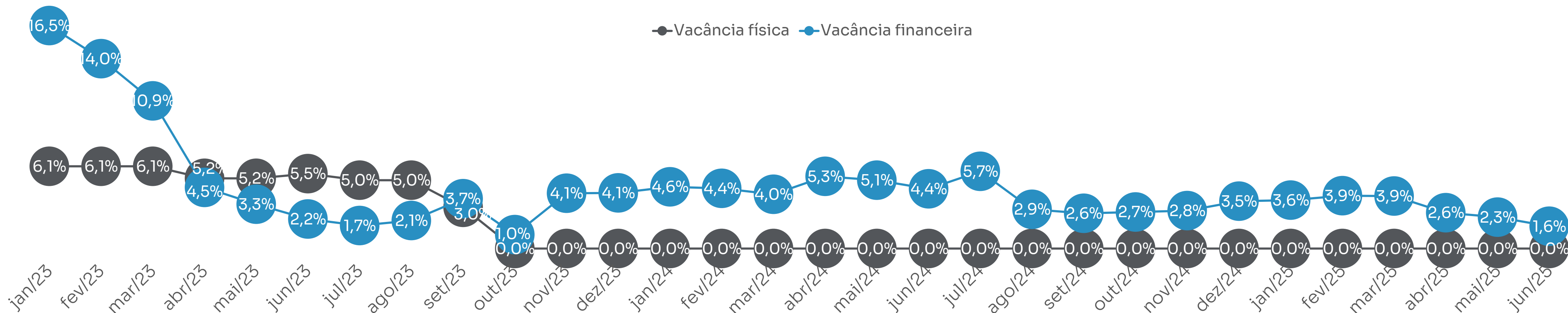
Wault (Anos)



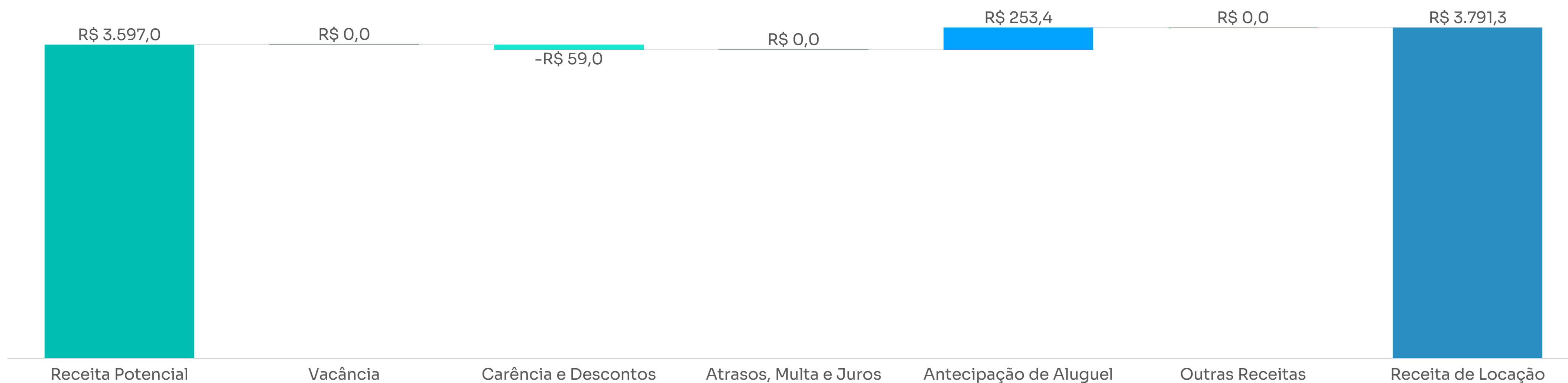
¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.
² Blend: contratos que são reajustados pela média de IGPM e IPCA

Portfolio – Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e Financeira



Receita Potencial (R\$ mil)

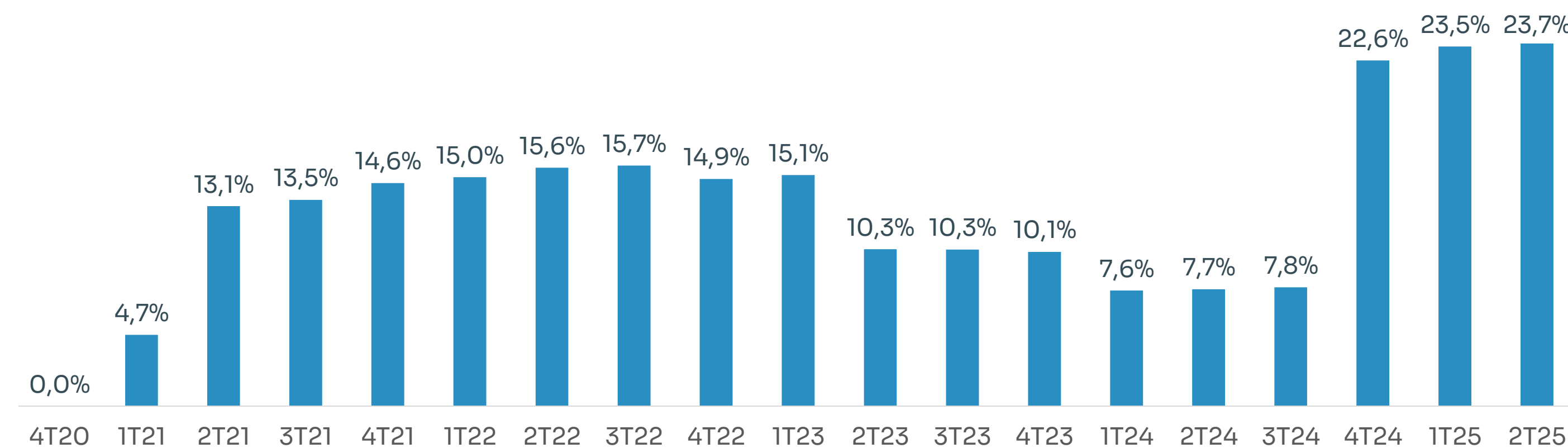


Portfolio – Indicadores Operacionais

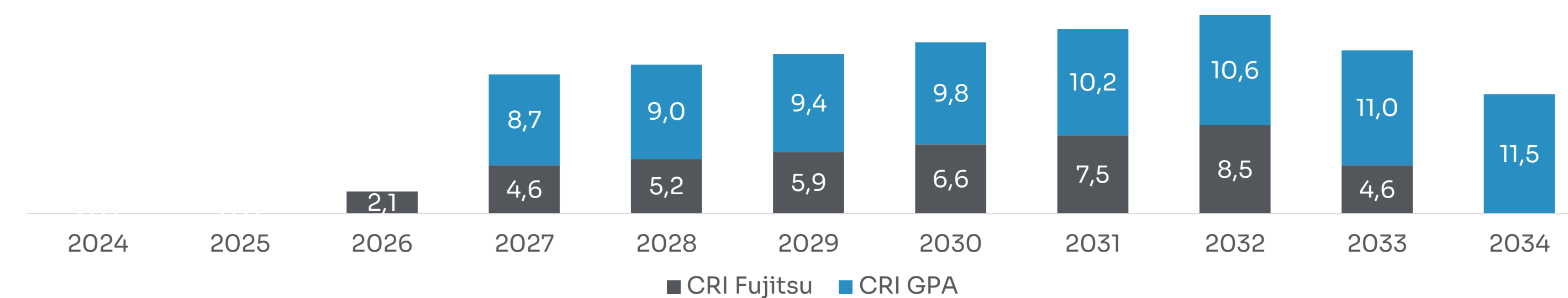
Passivo Financeiro Contratado

	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\$)	24.750.000,00	62.000.000,00
Valor atualizado (jun/2025 - R\$)	-33.304.037,74	-64.286.678,93
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96

Evolução da alavancagem do Fundo (% Patrimônio Líquido)



Cronograma de amortização das dívidas (R\$ MM)



Mercado Secundário

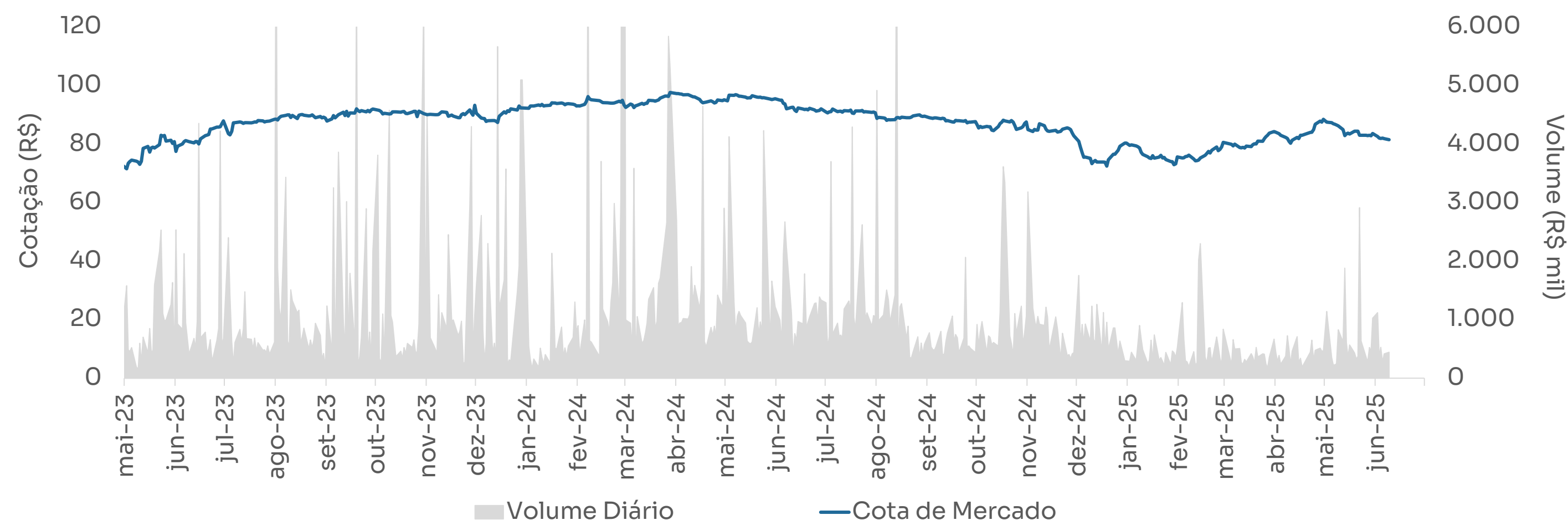


Negociação das cotas do Fundo na B3¹

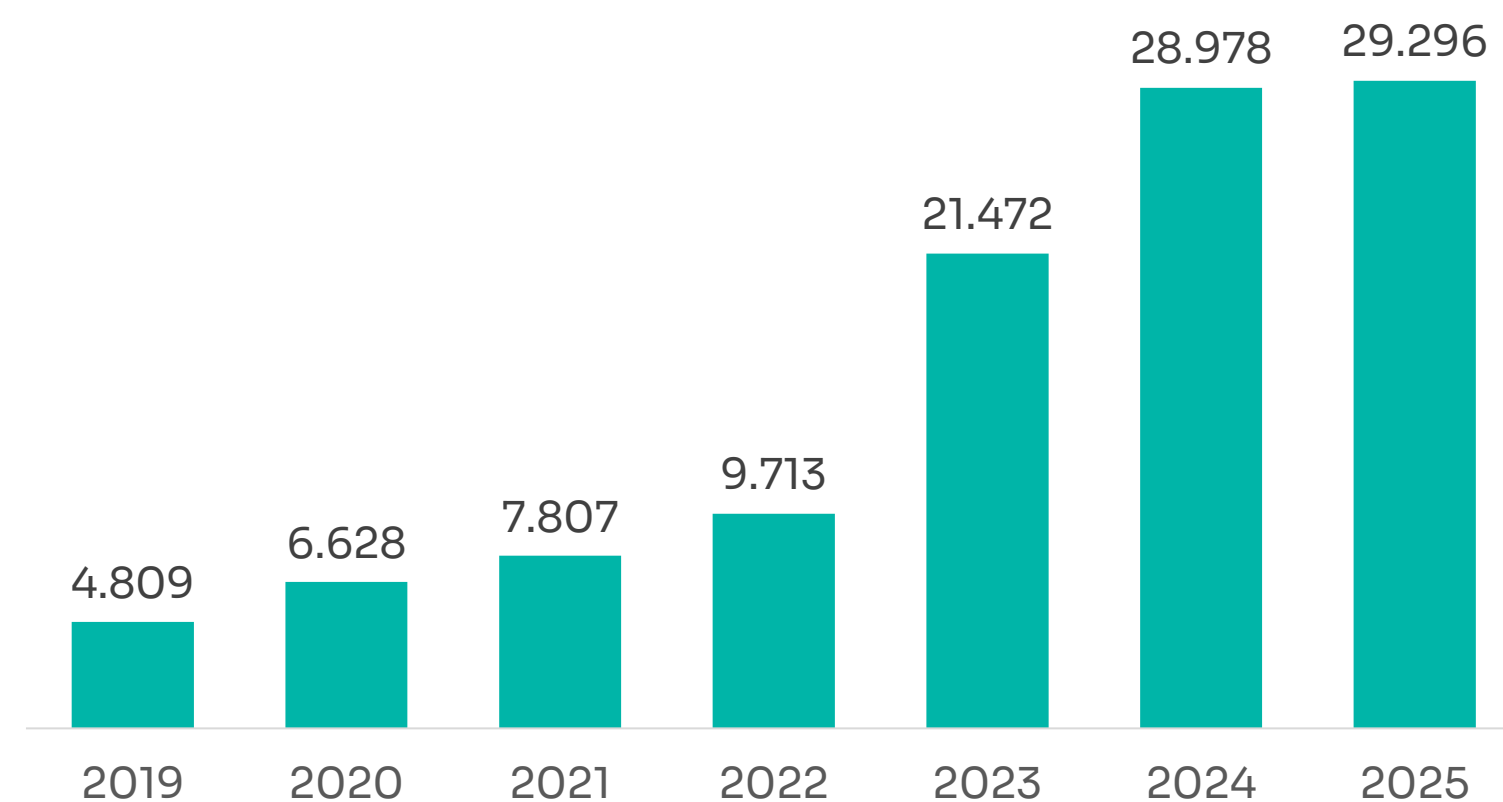
Informações da B3	jun/25
Valor de Mercado (R\$ mil)	356.587
Número de Cotistas	29.296
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	421
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,4%

¹ Fonte: Broadcast. Últimos 24 meses

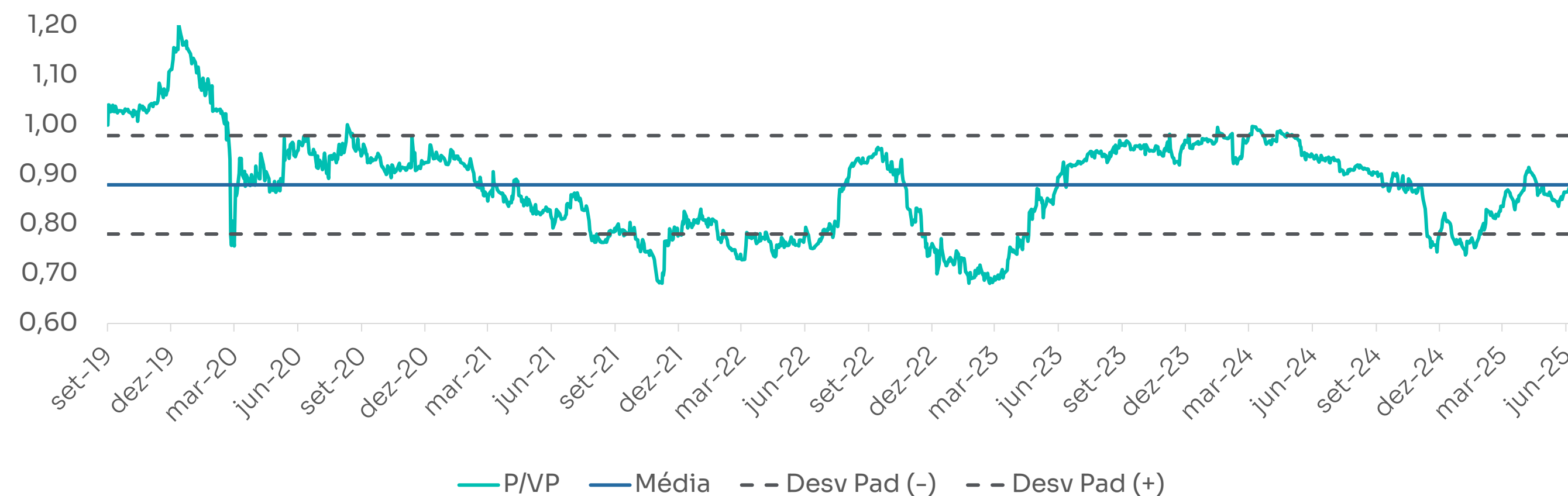
Cotação Histórica e Volume Negociado¹



Número de cotistas

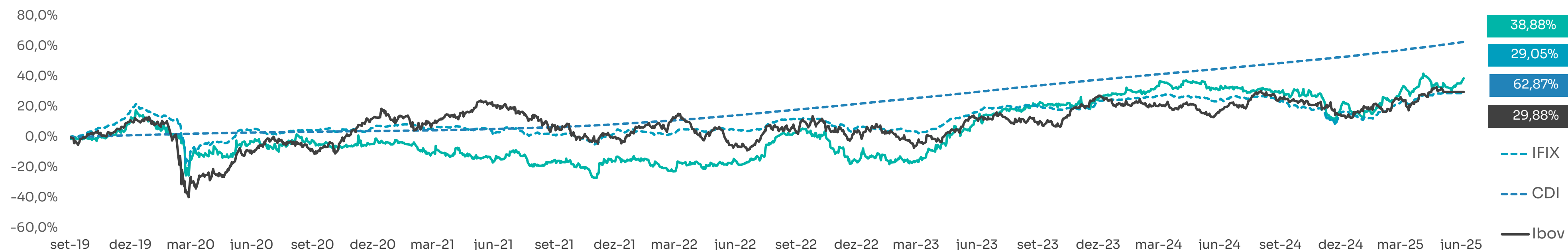


P/VP Histórico



Rentabilidade

Rentabilidade desde o início do Fundo¹



		Jun/2025	2025 Acum.	2019 Acum. (1)
Cota				
Valor Início (R\$)		82,55	80,29	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		84,46	84,46	84,46
Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		2,31%	5,19%	-15,54%
Rendimentos	(1)	1,30%	6,75%	64,44%
Rentabilidade Bruta do Fundo		3,65%	12,29%	38,89%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	1,85%	4,15%	-15,54%
Rendimentos	(1)	1,30%	6,75%	64,44%
Rentabilidade Líquida do Fundo		3,18%	11,18%	38,89%
Benchmarks				
IFIX	(3)	1,13%	11,80%	30,51%
IBOVESPA	(4)	1,51%	15,44%	31,84%
CDI Bruto	(5)	1,04%	6,41%	62,87%
CDI Líquido	(6)	0,88%	5,45%	53,44%
IGP-M	(7)	-1,67%	-0,94%	61,09%

(1) Soma dos rendimentos declarados no período.

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

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

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

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

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

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

¹ Fonte: Broadcast

Rentabilidade



Rentabilidade histórica¹

A rentabilidade do IFIX desde set/19 foi de 30,36% enquanto do TEPP11 foi de 38,89%

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

¹ Fonte: Broadcast

Histórico de Rendimentos

Histórico de Rendimentos

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jan	-	0,55	0,50	0,47	0,49	0,64	0,80
Fev	-	0,56	0,45	0,47	0,50	0,64	0,95
Mar	-	0,49	0,45	0,49	0,51	1,00	0,95
Abr	-	0,49	0,45	0,49	0,52	1,05	0,95
Mai	-	0,50	0,45	0,50	0,55	1,18	0,95
Jun	-	0,50	0,42	0,50	0,81	1,18	1,10
Jul	-	0,52	0,38	0,49	0,58	0,78	
Ago	-	0,50	0,45	0,49	0,58	0,78	
Set	-	0,50	0,48	0,49	0,58	0,78	
Out	0,27	0,47	0,48	0,50	0,64	0,78	
Nov	0,34	0,50	0,48	0,50	0,64	0,78	
Dez	0,55	0,52	0,51	0,51	0,90	0,78	
Total	1,16	6,10	5,50	5,90	7,30	10,37	5,70
Média	0,29	0,51	0,46	0,49	0,61	0,86	0,95

CAGR = 21,33%

¹ Fonte: Broadcast

Comparativo - FII Lajes Corporativas (IFIX)¹

Fundo	% IFIX	P/VP	Dividend Yield Anualizado ³
TEPP11	0,25%	0,85	13,90%
FII 1	0,23%	0,78	17,46%
FII 2	0,57%	0,78	12,28%
FII 3	0,20%	0,77	13,53%
FII 4	0,65%	0,76	17,98%
FII 5	1,51%	0,74	13,60%
FII 6	0,24%	0,74	7,59%
FII 7	0,96%	0,73	8,83%
FII 8	0,34%	0,63	8,26%
FII 9	0,94%	0,62	9,02%
FII 10	0,16%	0,59	8,35%
FII 11	0,87%	0,53	12,21%
FII 12	0,30%	0,50	11,67%
FII 13	0,44%	0,48	13,88%

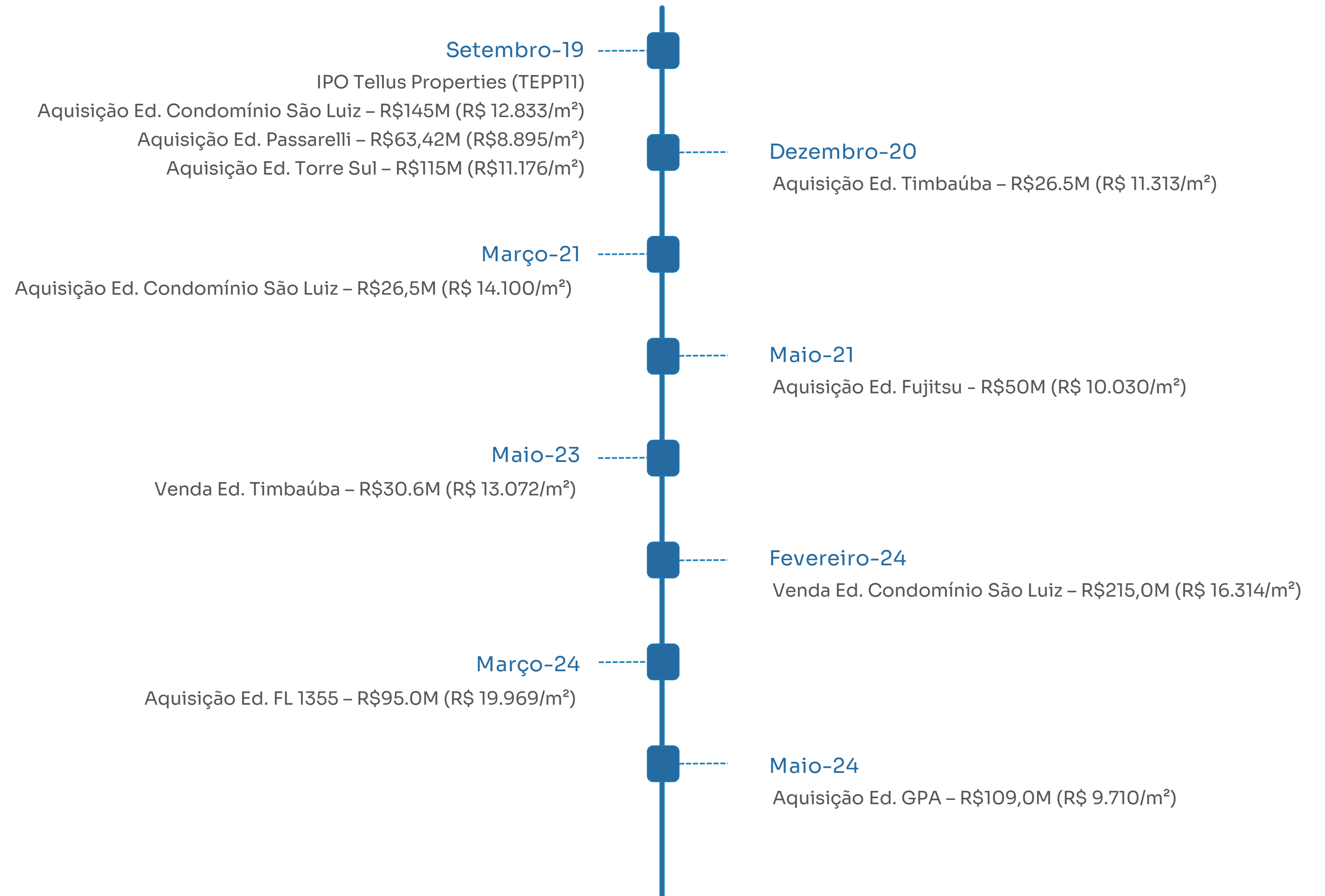
MÉDIA³	7,65%	0,66	12,01%
--------------------------	--------------	-------------	---------------

¹ Valores baseados no fechamento das cotas de 16/06/2025;

² Média ponderada pelo Patrimônio Líquido;

³ Dividendos base 06-2025.

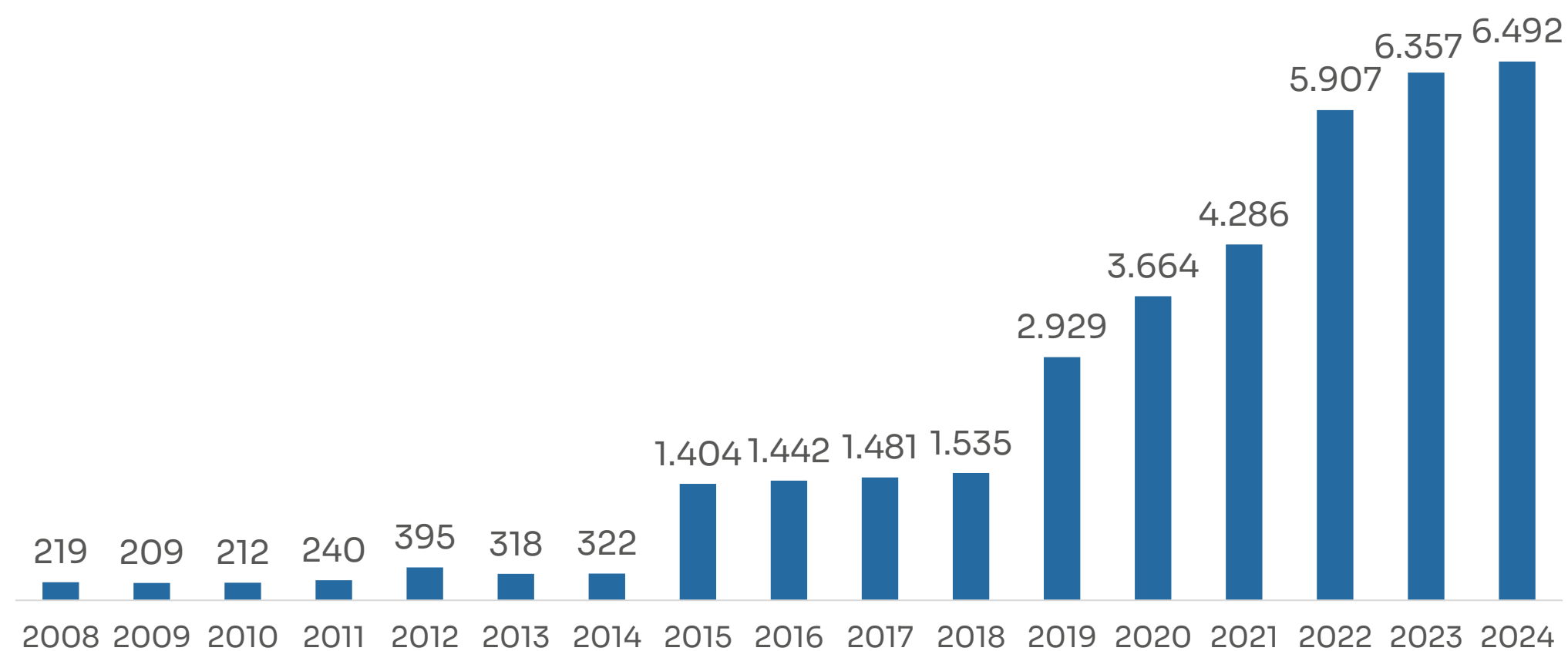
Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



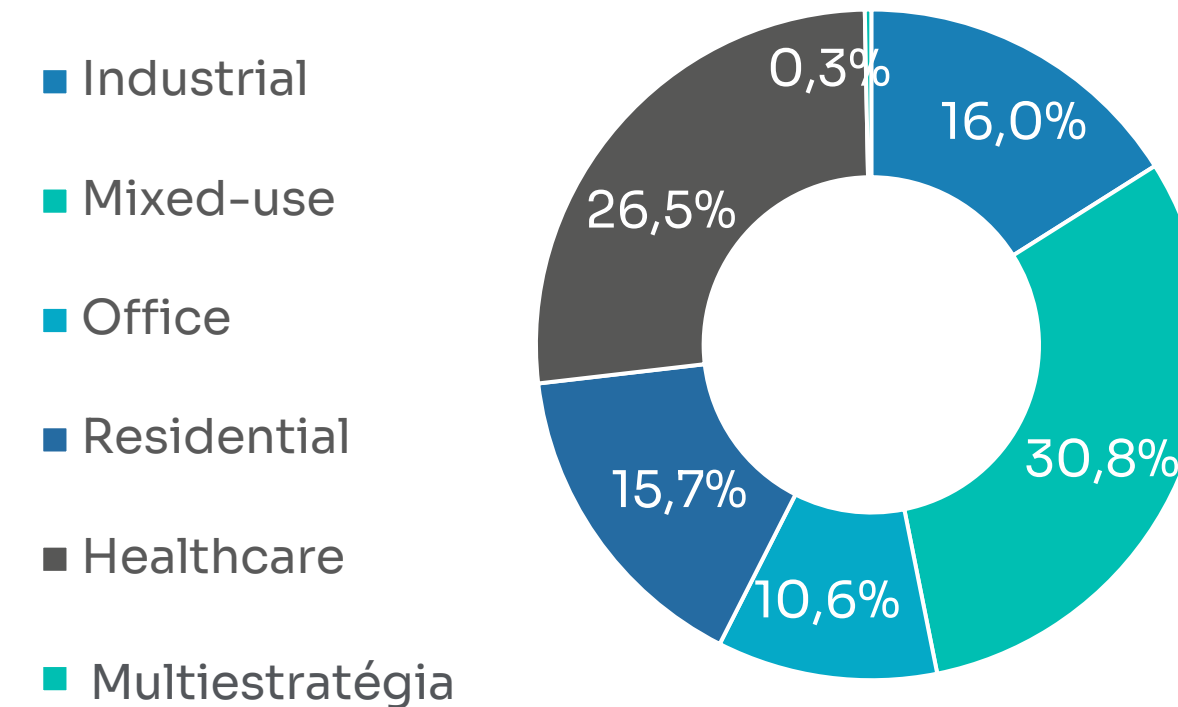
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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\$ 5,575 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\$ 626,90 m	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 408,54 m	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 21,47 m	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,66 m	EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.

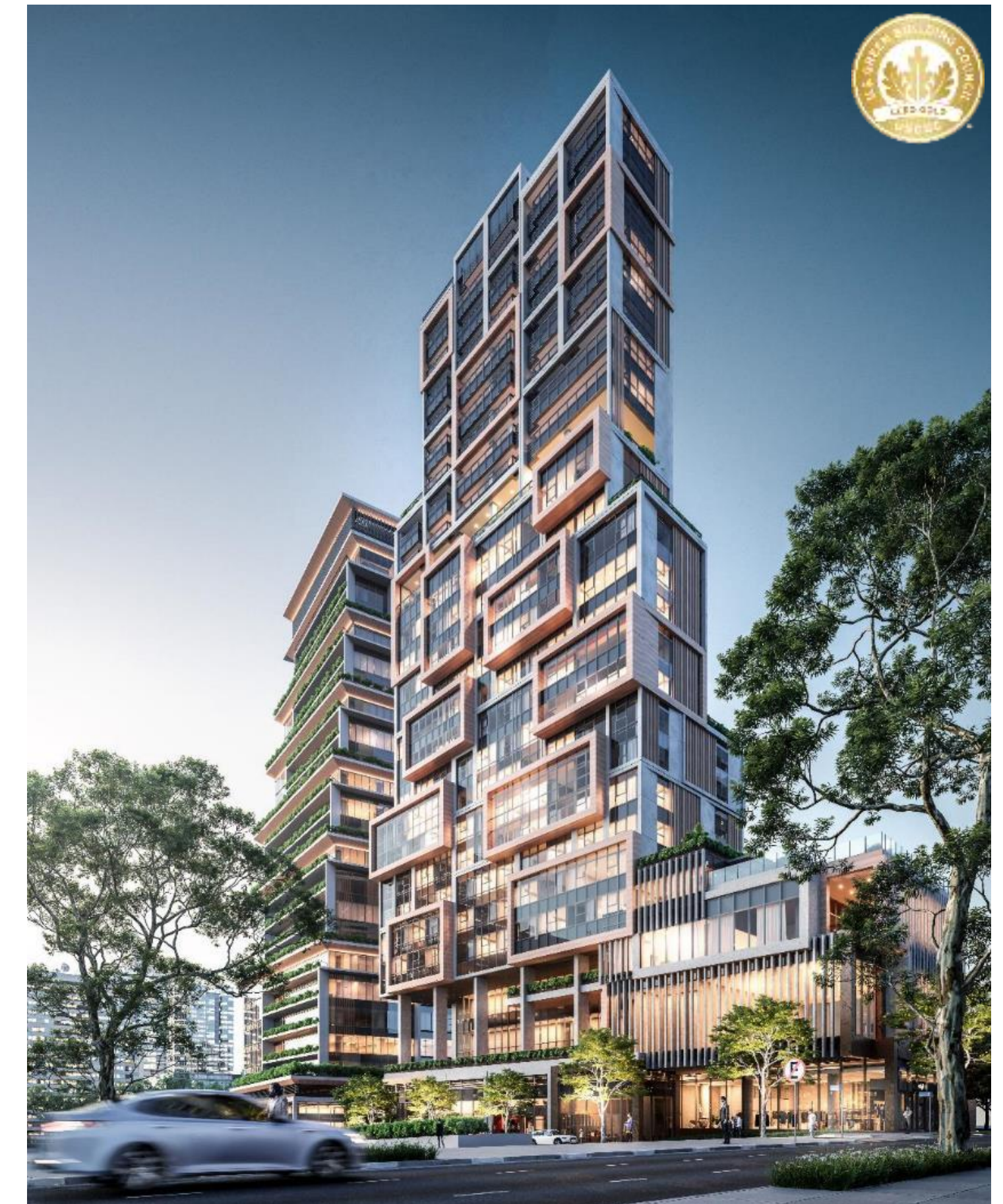


Foto: JK Square Itaim.
Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 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

[TEPPI1](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

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





Obrigado!

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

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

TELLUS.COM.BR