

# TELLUS



PERFORMANCE  
EM INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS

## TELLUS PROPERTIES FII

### TEPP11

RELATÓRIO MENSAL  
Julho | 2025



# Sumário



Resultado do Fundo	3
Palavra do Gestor	4
Atualizações do Portfolio	5
Projeção de Distribuições	6
Demonstração de Resultados	7
Carteira do Fundo, fluxo de aquisições e vendas	8
Fluxo de Caixa Projetado	9
Portfólio - Visão Consolidada	10
Portfólios - Indicadores Operacionais	11
Mercado Secundário	14
Rentabilidade	15
Histórico de Rendimentos	17
Linha do Tempo – Aquisições e Vendas	18
A Gestora TELLUS	19



## 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.

### Julho/2025

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m <sup>2</sup>	Nº de Cotistas <sup>1</sup>	Qtd. cotas
R\$82,64	R\$348.903.353	97,38	R\$411.153.342,61	0,85	R\$ 9.089,15	29.774	4.221.967
Área BOMA Total <sup>2</sup>	Rendimentos (R\$/cota) <sup>3</sup>	Dividend Yield <sup>4</sup>	DY Anualizado <sup>5</sup>	Vacância Física <sup>6</sup>	Vacância Financeira <sup>7</sup>	Aluguel em atraso <sup>8</sup>	Wault (anos) <sup>9</sup>
38.387 m <sup>2</sup>	R\$0,91	1,1%	14,07%	0,00%	1,70%	0,00%	5,99

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Jul/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 Jul/25 a ser pago em Ago/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:** Em julho, os mercados continuaram sob forte pressão, diante da persistente cautela do Federal Reserve, que reforçou sinalizações de que não há urgência para cortes na taxa de juros nos EUA. Isso, aliado à desaceleração na dinâmica da demanda interna no país, manteve a volatilidade elevada e moderou a valorização dos ativos de risco globais.

**Brasil:** No cenário doméstico, julho foi marcado por intensa turbulência política e econômica. O ambiente externo também se tornou mais adverso com a imposição unilateral de uma tarifa de 50 % sobre exportações brasileiras pelos Estados Unidos, aumentando as preocupações fiscais e cambiais. Ainda assim, pesquisas indicam estimativas moderadas de crescimento, com projeção de PIB em 2,2 % para 2025 e 1,7 % para 2026, sustentadas por um mercado de trabalho resiliente, embora os riscos inflacionários persistam (previsão para 2025 em torno de 5,2 % e para 2026 em 4,4 %).

No campo da política monetária, o Banco Central manteve a taxa Selic em 15 % a.a. após sete altas consecutivas, enfatizando a necessidade de avaliar os efeitos acumulados e o elevado grau de incerteza, apesar da inflação ainda acima da meta.

**Desempenho dos Ativos Domésticos:** O Ibovespa terminou o mês a 133.071 pontos, representando uma queda de 4,16%. Em relação ao câmbio, o dólar encerrou o mês de julho cotado em aproximadamente R\$ 5,57, mostrando leve apreciação frente ao final de junho (R\$ 5,53). Já o IFIX, principal índice dos Fundos Imobiliários, teve uma retração de 1,36%, fechando o mês em 3.436,38 pontos, sinalizando o primeiro mês em queda desde o início de janeiro desse ano.

## Momento do Fundo

O TEPP encerrou o mês de julho com sua cota negociada a R\$ 82,64 e distribuição de R\$ 0,91 por cota, o que representa um *Dividend Yield* anualizado de 14,07%. O fundo completou, ainda, 23 meses consecutivos com vacância física zerada, reforçando a estabilidade e qualidade de seu portfólio.

No primeiro mês do segundo semestre, a gestão deu continuidade às iniciativas de melhorias nos ativos. Destacamos que o portfólio segue bem estabilizado em relação aos inquilinos, com a vacância física permanecendo nula e as revisões contratuais sendo conduzidas de forma gradual. Ativos como o Edifício Passarelli e a Torre Sul encontram-se maduros, o que significa que estão preparados para uma eventual venda, caso a operação faça sentido estratégico para o fundo.

A gestão segue atenta a oportunidades de crescimento. Uma das alternativas avaliadas é integralização de ativos via compensação em cotas, modalidade na qual a aquisição de ativos ocorre com pagamento total ou parcial em cotas do próprio fundo. Essa estratégia se mostra atrativa no atual cenário de desconto entre cota de mercado e valor patrimonial, permitindo ao fundo crescer com menor desembolso de caixa. Além disso, essa estrutura contribui para o aumento de liquidez do fundo, à medida que os vendedores dos ativos passam a negociar gradualmente as cotas recebidas no mercado secundário.

Em linha com essa estratégia, o pipeline da gestão está focado em lajes corporativas localizadas em regiões estratégicas da cidade de São Paulo, com ativos que apresentem potencial de geração de valor por meio de uma gestão ativa.

A Gestão informa que, ao longo dos meses de junho e julho, ocorreu a transição das rotinas operacionais entre a antiga e a nova administradora do Fundo. Adicionalmente, houve alteração na metodologia de reconhecimento contábil das receitas, com a adoção do regime de competência em substituição ao regime de caixa. Essa mudança resultou em ajustes pontuais nas informações mensais apresentadas no relatório, gerando um desfaseamento de aproximadamente um mês entre a competência e a divulgação. A expectativa é de que, a partir do próximo mês, a divulgação dos resultados seja normalizada, refletindo de forma consistente a nova metodologia contábil e as rotinas já consolidadas pela nova administradora.

# Atualizações do Portfólio

## Ed. Passarelli

No Edifício Passarelli, o processo de recertificação LEED segue em andamento. O AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) foi renovado, com validade de três anos. A gestão permanece em tratativas para a revisão de um contrato de locação referente a seis conjuntos, equivalentes a um andar completo. A expectativa é que a negociação seja concluída no próximo mês, com o valor nominal do aluguel sendo ajustado para R\$100/m<sup>2</sup>.

## Ed. Torre Sul

No Edifício Torre Sul, a Gestão permanece em tratativas com o inquilino Medsystem para a revisão contratual. Atualmente, o inquilino ocupa dois andares e a área do teatro, totalizando 1.730,88 m<sup>2</sup>. Em relação às melhorias, está prevista para o próximo mês a conclusão da implementação do novo sistema de CFTV (Circuito Fechado de Televisão), que tem como objetivo aprimorar a segurança e a eficiência do monitoramento por meio da modernização dos equipamentos e tecnologias utilizadas. A instalação do sistema de reconhecimento facial também está programada para o mês de agosto.

## Ed. Fujitsu

Durante o mês de julho, as obras de melhoria no edifício avançaram, com destaque para o início da revitalização da área comum do rooftop, além do remanejamento de plantas na entrada da garagem e nas áreas de estacionamento. As próximas etapas incluem a pintura da casa de bombas, pintura dos bancos externos e a conclusão das intervenções no rooftop, todas previstas para finalização ao longo de agosto. Já a implementação do sistema de controle de acesso por reconhecimento facial está programada para o mês de setembro.



## Ed. FL 1355

No Edifício FL 1355, foi concluída a reforma da área externa térrea, incluindo a substituição completa da impermeabilização. As lajes encontram-se locadas a R\$146/m<sup>2</sup>, com contrato vigente até 2027.

## Ed. GPA

No Ed. GPA, a Gestão tem acompanhado as etapas do reforço estrutural.

# Projeção de Distribuição



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

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

Dividendo de

**R\$ 0,91**

Por cota no mês

Dividend Yield de

**14,07% a.a.**

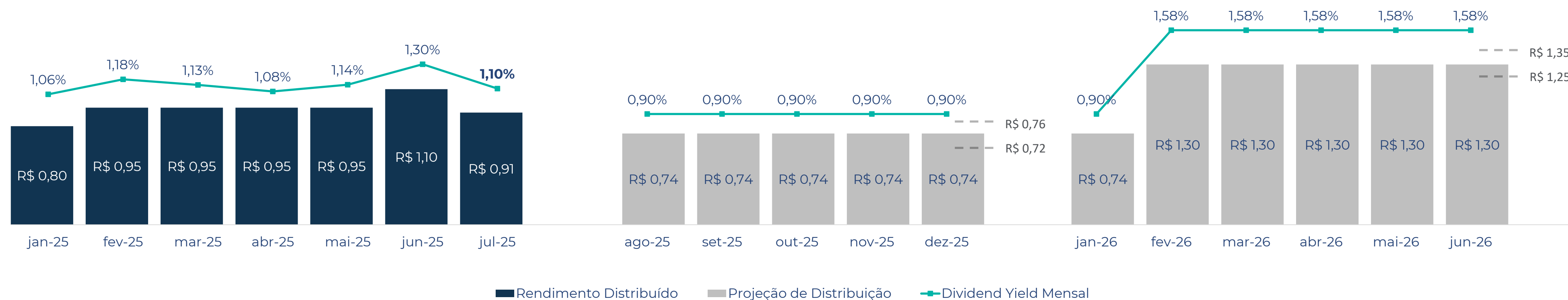
em relação a cota de fechamento do mês

Distribuição equivalente a

**121,84%**

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



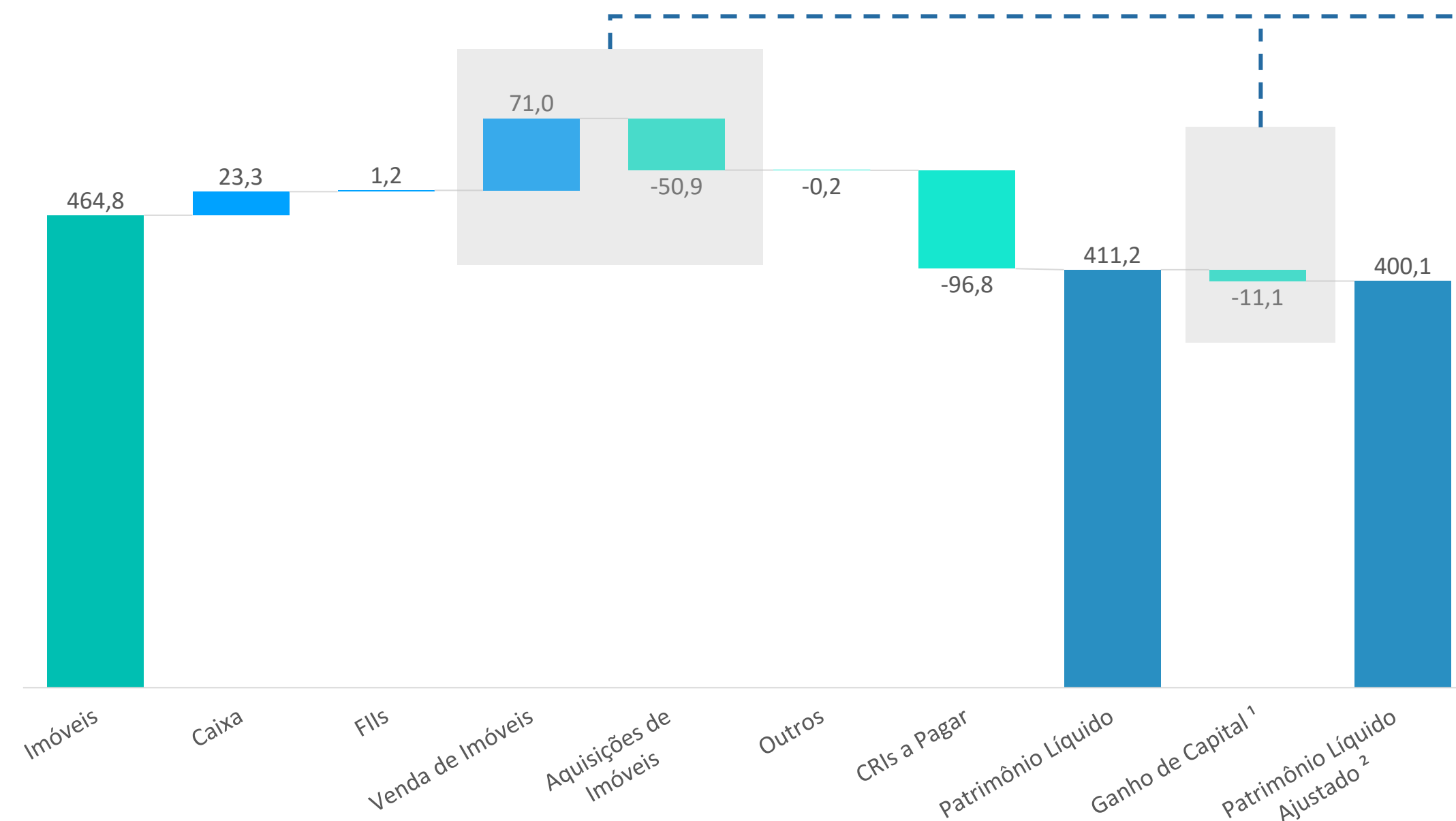
Resultado do Fundo	2019 (R\$/cota)	2020 (R\$/cota)	2021 (R\$/cota)	2022 (R\$/cota)	2023 (R\$/cota)	2024 (R\$/cota)	2025 (R\$/cota)	jun/25 (R\$/cota)	jun/25 (R\$ mil)	1º Sem. 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	0,22	0,43	0,50	0,61	0,70	0,74	0,83	0,90	3.791	21.107	21.107
Receita Renda Garantida	-	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,15	0,02	0,01	0,01	0,02	0,03	0,05	0,06	260	1.152	1.152
Outras Receitas	0,01	0,05	0,04	0,06	0,09	0,35	0,35	-	-	8.983	8.983
<b>Receitas Total</b>	<b>0,38</b>	<b>0,59</b>	<b>0,55</b>	<b>0,67</b>	<b>0,81</b>	<b>1,13</b>	<b>1,23</b>	<b>0,96</b>	<b>4.051</b>	<b>31.242</b>	<b>31.242</b>
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)
<b>Despesas Total</b>	<b>(0,08)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>(0,17)</b>	<b>(0,19)</b>	<b>(0,26)</b>	<b>(0,22)</b>	<b>(0,22)</b>	<b>(932)</b>	<b>(5.683)</b>	<b>(5.683)</b>
<b>Ajuste Gerencial - Competência/Caixa <sup>1</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,15</b>	<b>0,92</b>	<b>3.888</b>	<b>3.888</b>	<b>3.888</b>
<b>Resultado</b>	<b>0,30</b>	<b>0,52</b>	<b>0,45</b>	<b>0,50</b>	<b>0,61</b>	<b>0,87</b>	<b>1,16</b>	<b>1,66</b>	<b>7.007</b>	<b>29.447</b>	<b>29.447</b>
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial								0,91	3.845	826	826
Resultado Gerado								1,66	7.007	29.447	29.447
Resultado Total – Rendimentos Divulgados								(2,01)	(8.493)	(27.914)	(27.914)
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final								0,56	2.359	2.359	2.359

<sup>1</sup> Em função da substituição do administrador no mês de junho, houve alteração na forma de reconhecimento contábil das receitas do Fundo. Anteriormente, o critério adotado era o de aluguel caixa, considerado no fechamento do mês. Com a mudança, passou-se a adotar o regime de competência para o reconhecimento contábil do aluguel. Dessa forma, foi necessário realizar um ajuste gerencial na DRE para refletir a nova metodologia. Assim, a distribuição de junho, divulgada naquele mês, foi de R\$ 1,10, à qual se somou a distribuição de R\$ 0,91 referente a julho, porém oriunda da competência de junho. Os demais meses não devem refletir tal ajuste.

# Carteira do Fundo

## Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

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



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

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

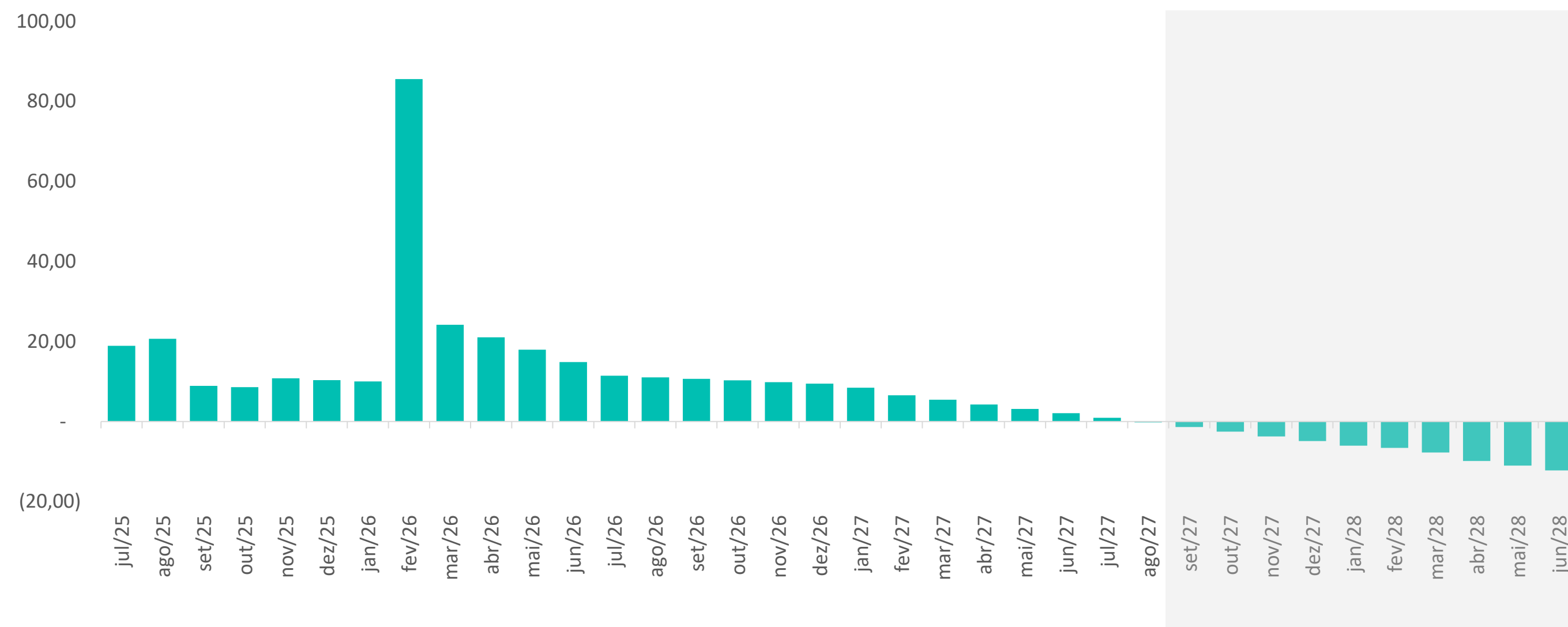
<sup>1</sup> Saldo do Ganho de Capital apurado da venda do Ed. Condomínio São Luiz. O Ganho de Capital será distribuído de acordo com a legislação vigente, quando do efetivo recebimento pelo Fundo das parcelas vincendas.

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

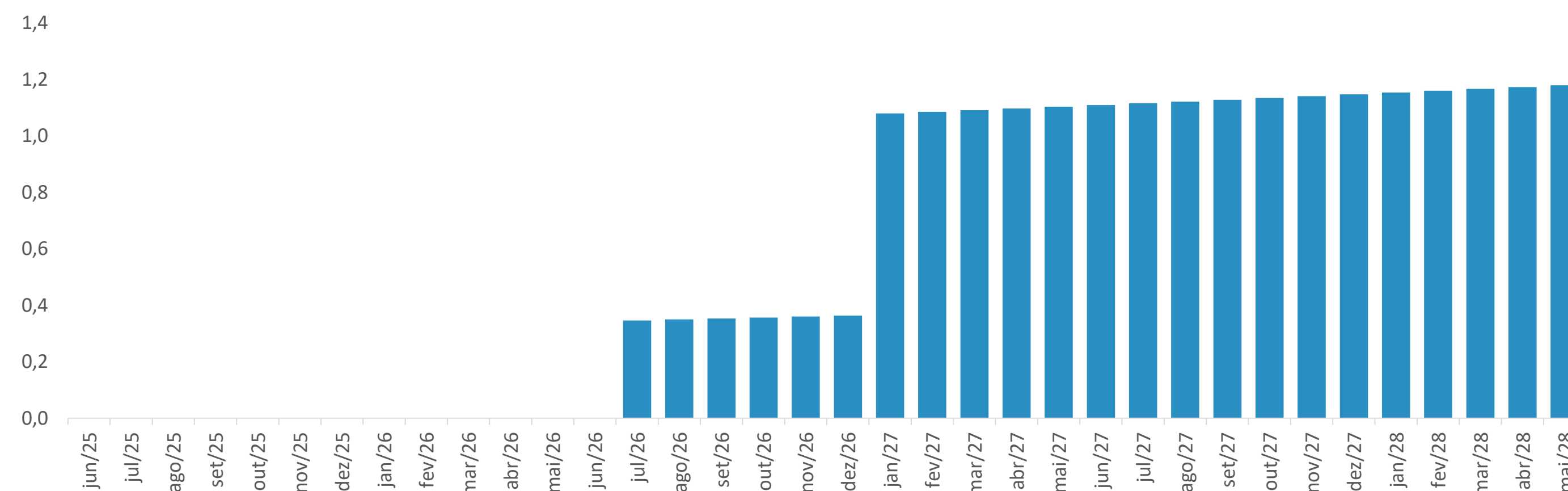
<sup>3</sup> O fluxo de recebimentos já considera a retenção do ganho de capital em cada parcela a receber, não sendo esse valor utilizado para o pagamento de obrigações futuras. Não está sendo considerada a correção prevista nos recebimentos e pagamentos.

# Fluxo de Caixa Projetado

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



## Amortização de dívidas (R\$MM)



## Gestão de Caixa e Projeção Financeira

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

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

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

# Portfólio – Visão Consolidada

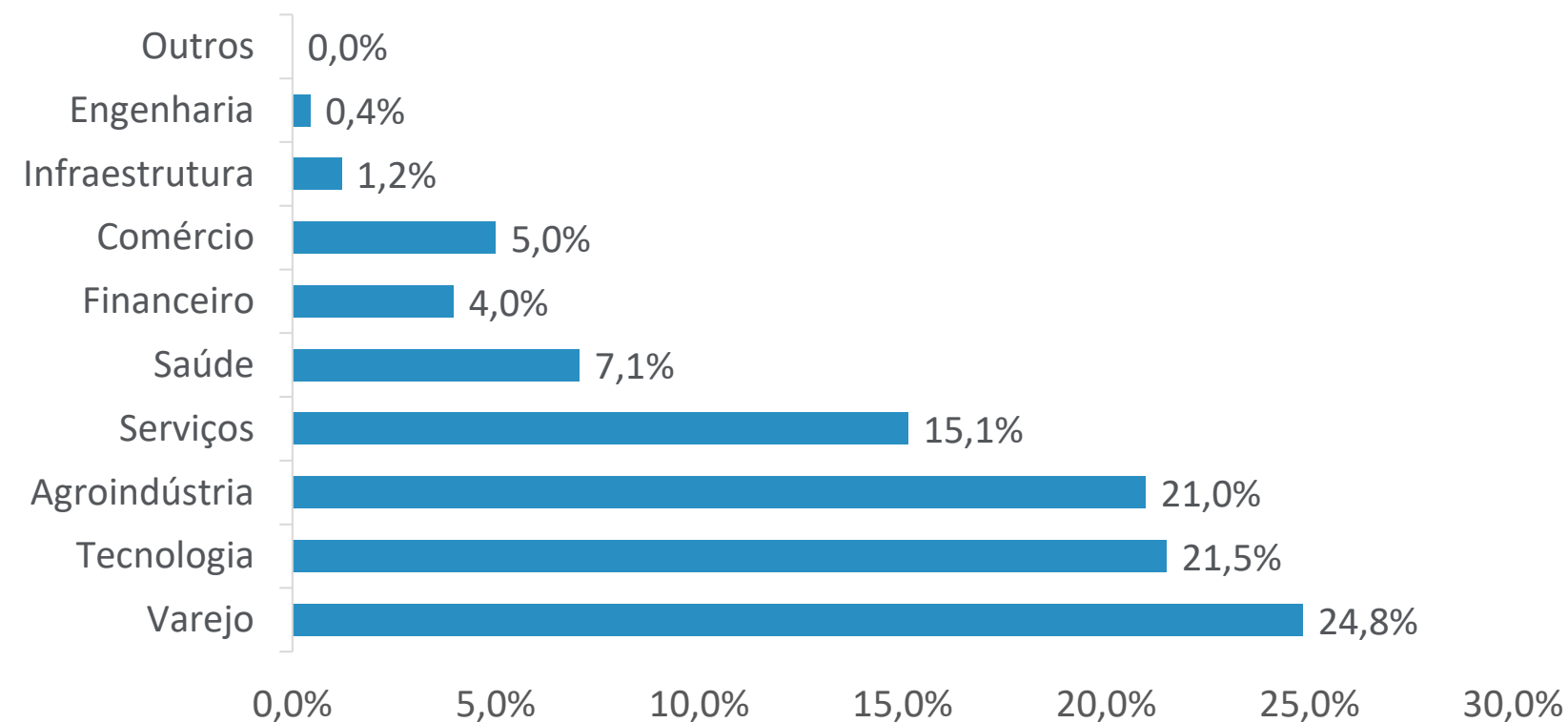


Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m <sup>2</sup> )	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física	Vacância Financeira	Data de Aquisição
Ed. Passarelli	Pinheiros   R. Paes Leme, 524	B	7.130 m <sup>2</sup>	52,80%	Gold	0%	11,14%	4T 2019
Ed. Torre Sul	Berrini   R. James Joule, 65	A	10.290m <sup>2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

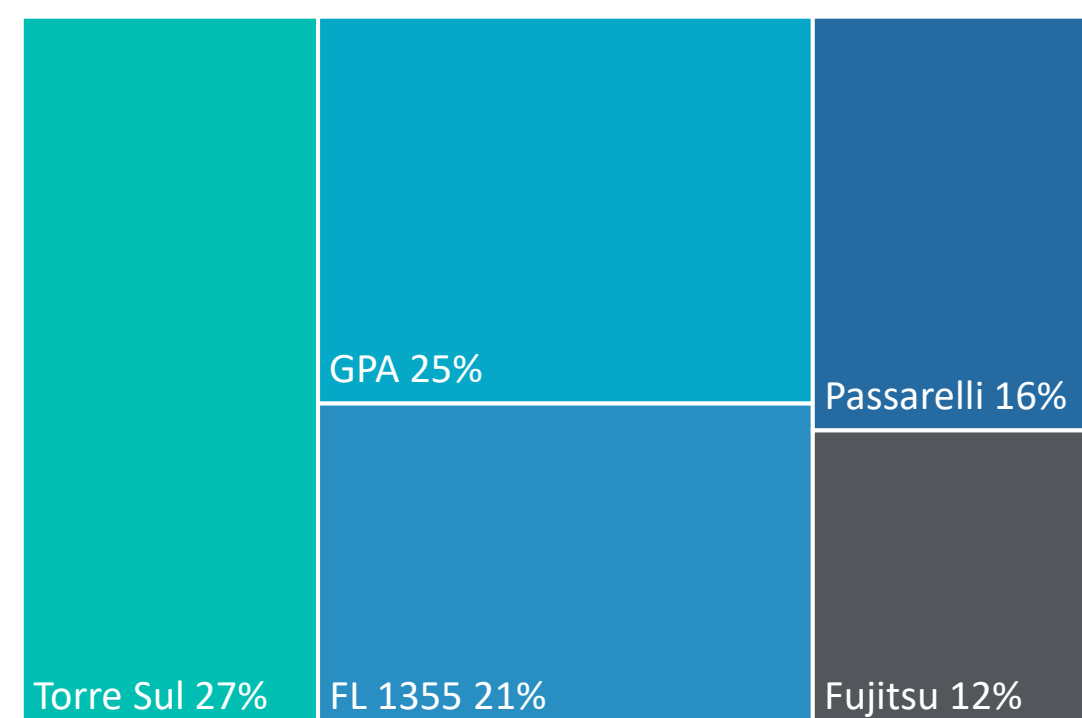
<sup>1</sup> A venda realizada da loja do Ed. Torre Sul será deduzida após a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

# Portfólio – Indicadores Operacionais

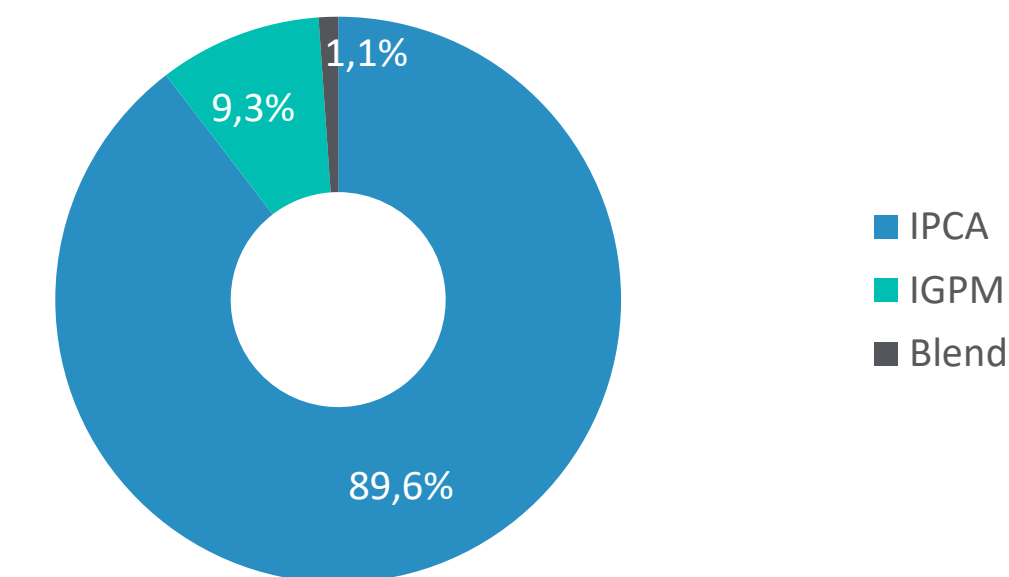
### Receita por Setor de Atividade do Inquilino



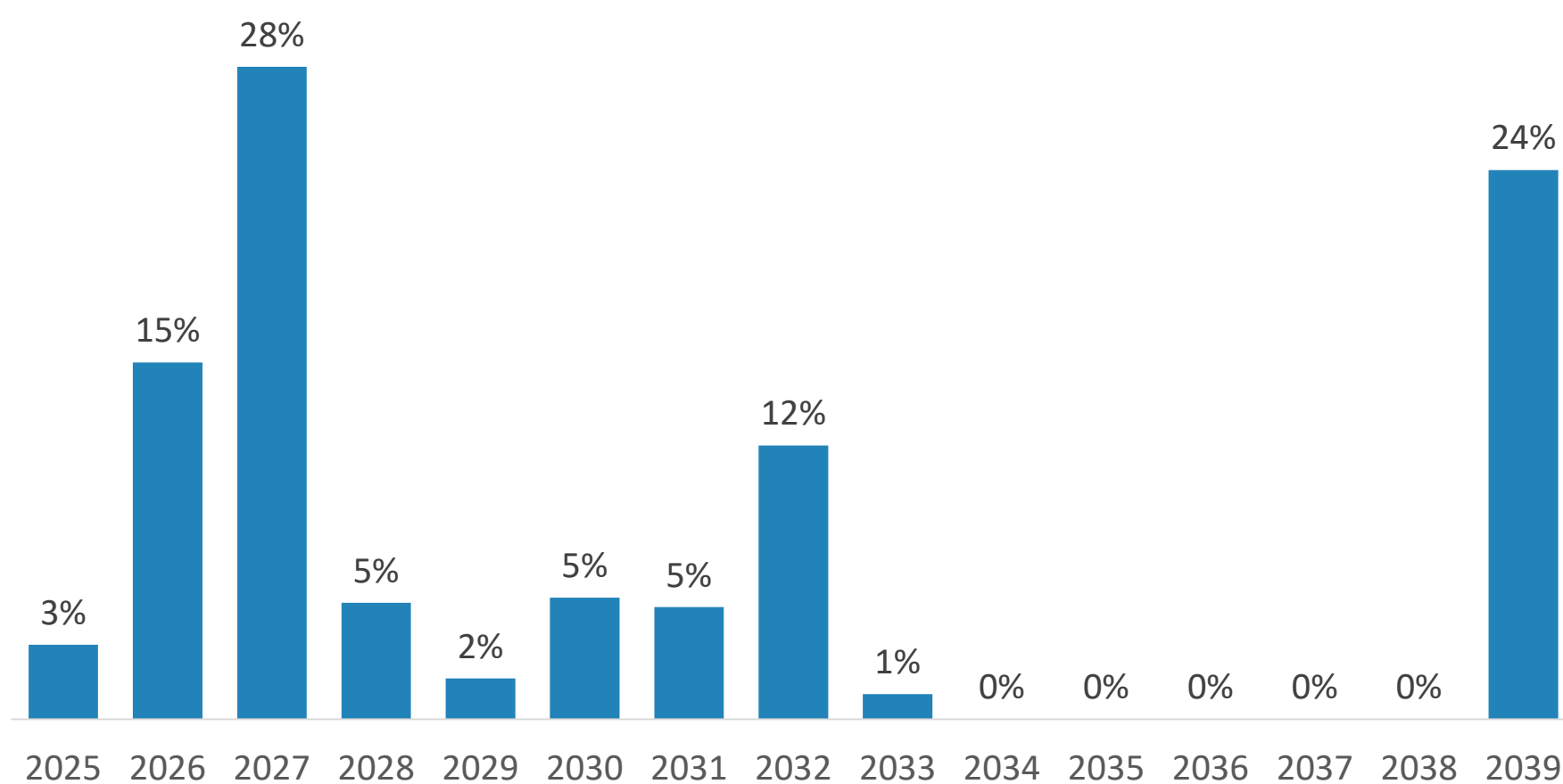
### Receita por ativo (Caixa)



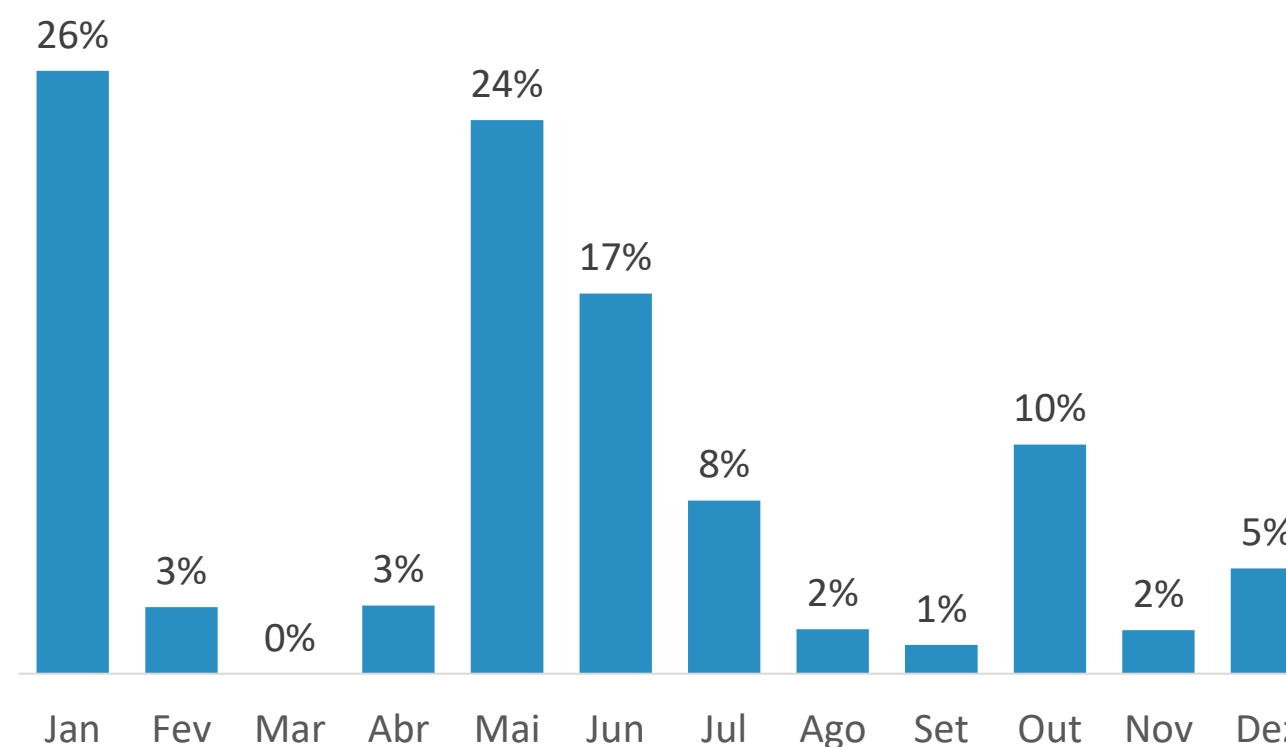
### Índice de Reajuste dos Contratos<sup>2</sup>



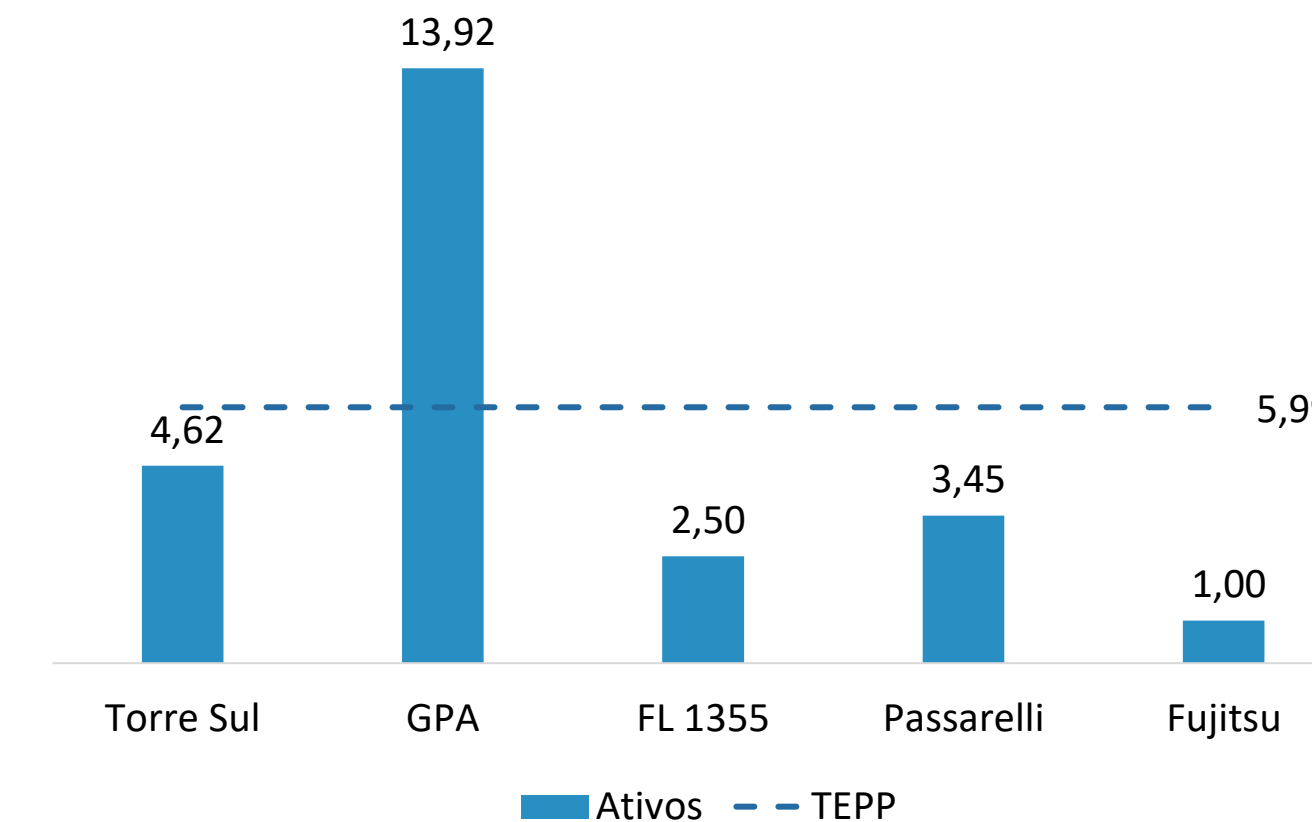
### Vencimentos (% Receita de Aluguel)<sup>1</sup>



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

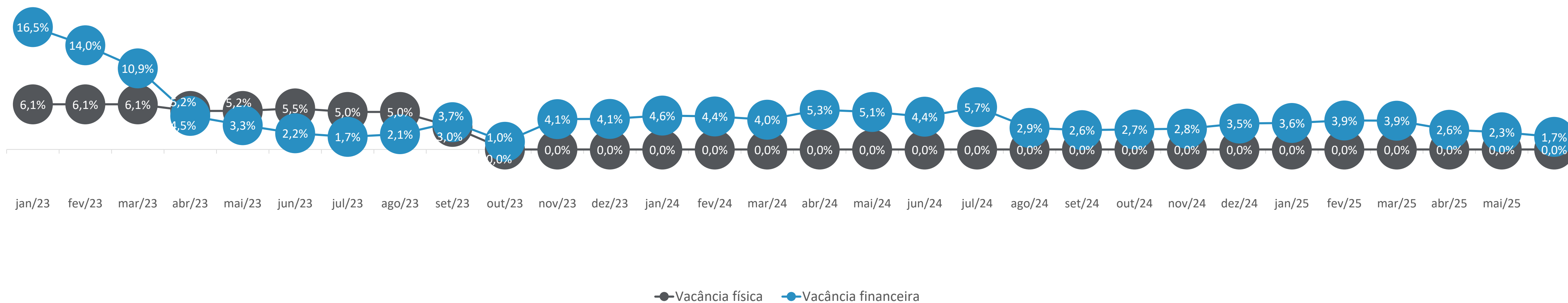


### Wault (Anos)



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

### Evolução da Vacância Física e Financeira



### Receita Potencial (R\$ mil)



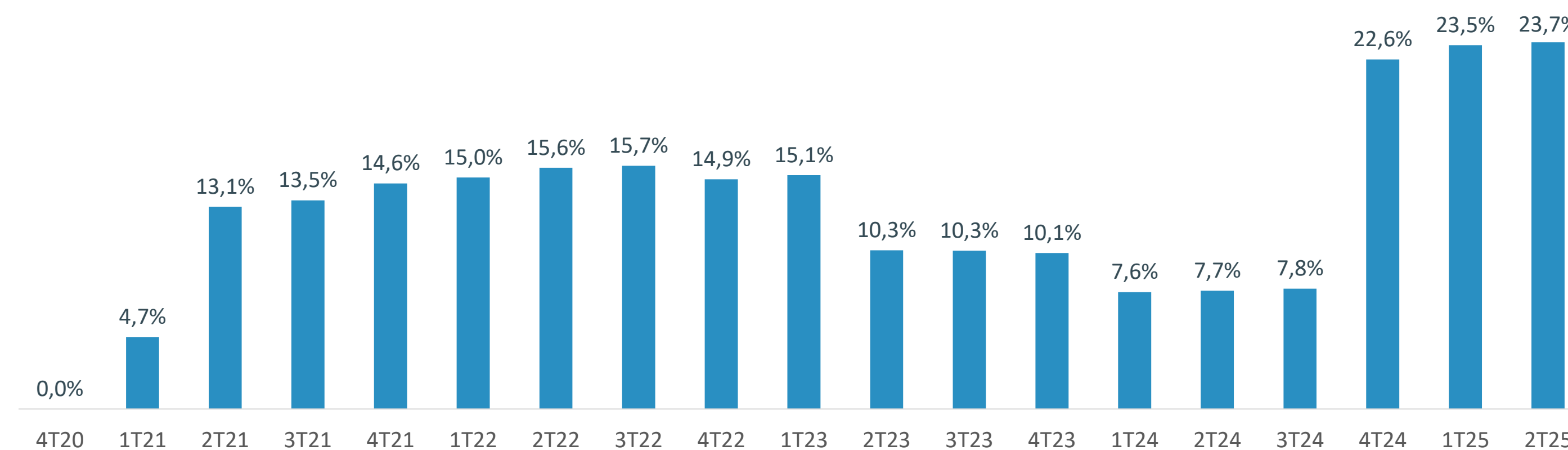
# Portfolio – Indicadores Operacionais



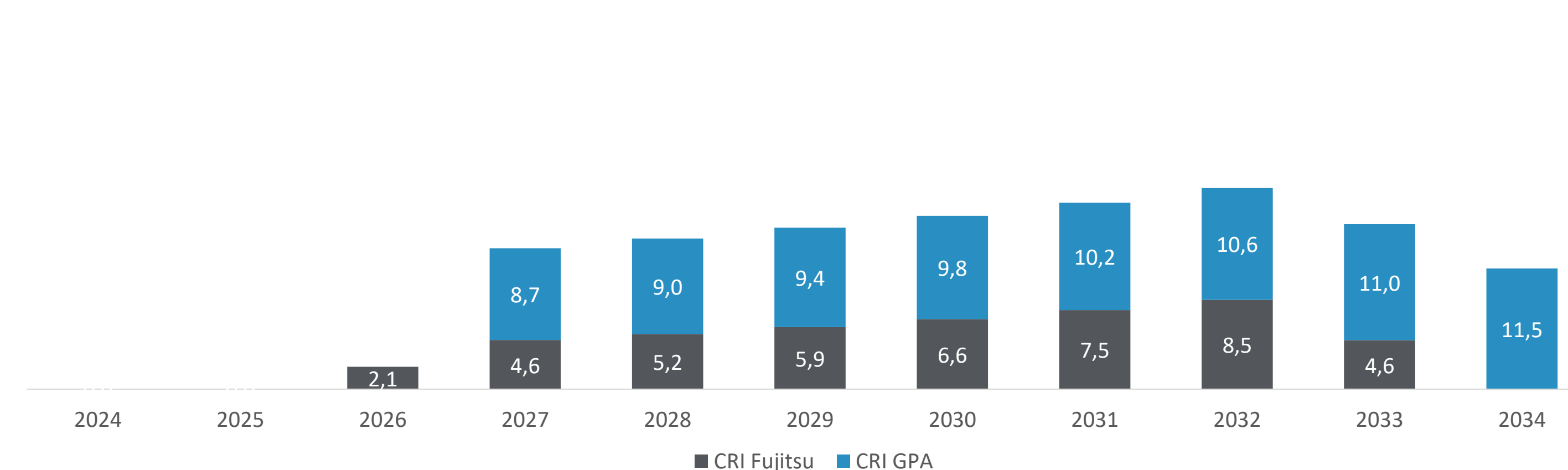
## Passivo Financeiro Contratado

	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 (jul/2025 - R\$)	-33.503.237,41	-64.586.850,99
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

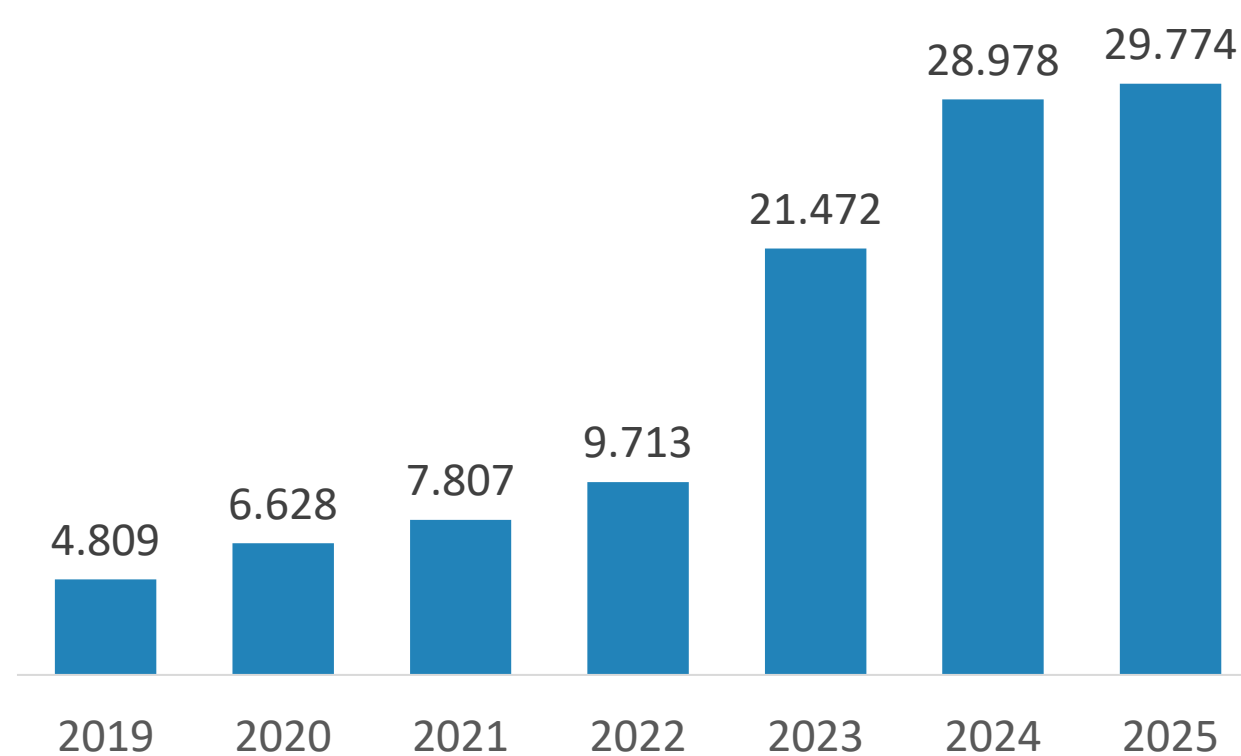


## Negociação das cotas do Fundo na B3<sup>1</sup>

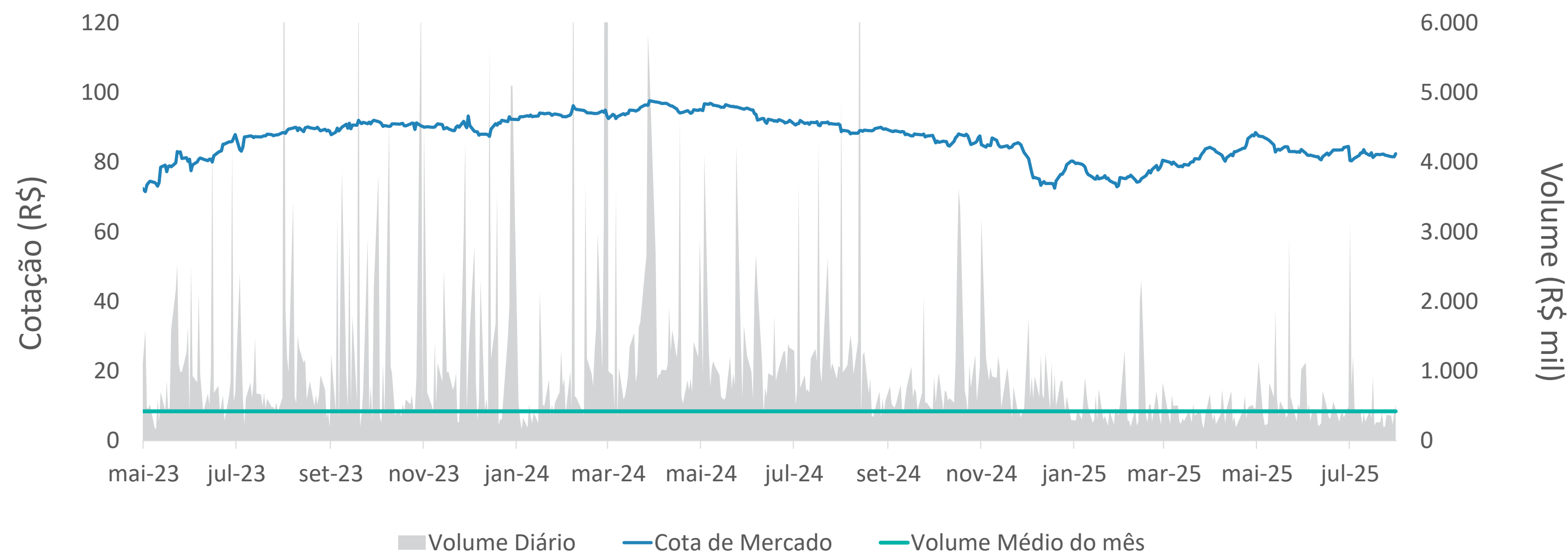
Informações da B3	Jul/25
Valor de Mercado (R\$ mil)	347.763
Número de Cotistas	29.774
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	539
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,6%

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

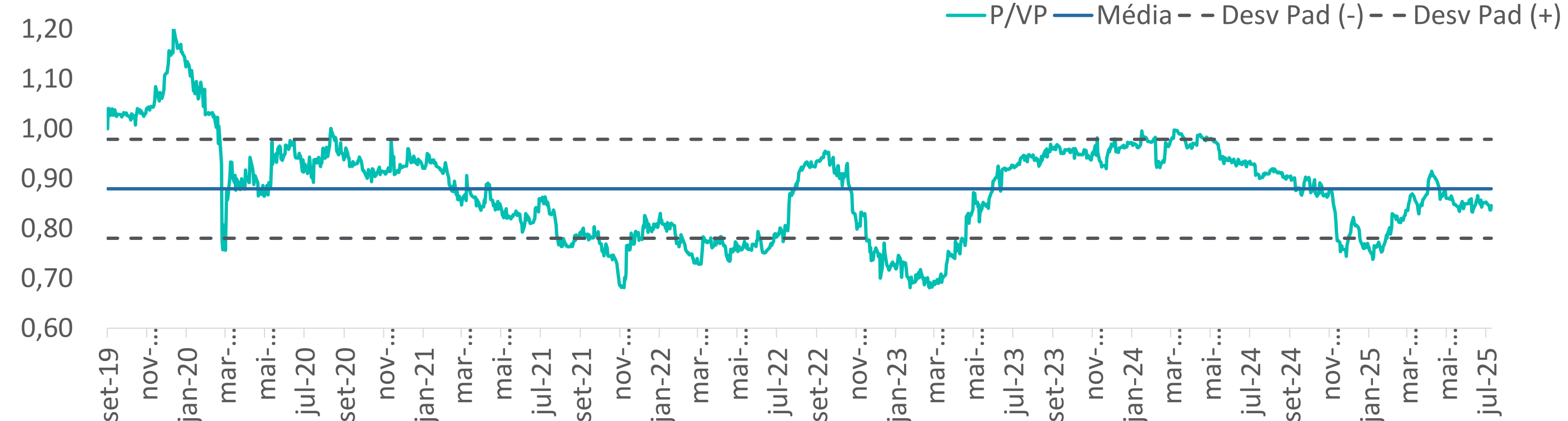
## Número de cotistas



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

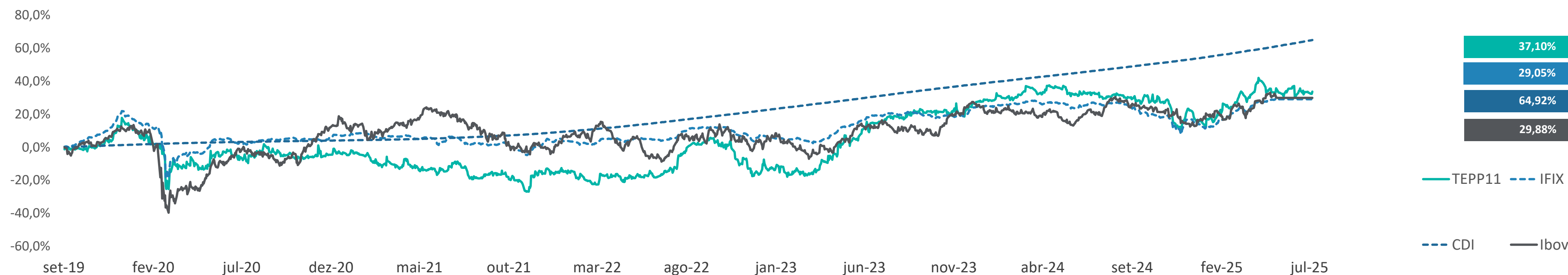


## P/VP Histórico



# Rentabilidade

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



Rentabilidade		Jul/2025	2025 Acum.	2019 Acum. (1)
<b>1. Cota</b>				
Valor Início (R\$)		88,47	80,29	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		82,37	82,37	82,37
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>				
Variação Cota		-6,89%	2,59%	-17,63%
Rendimentos	(1)	1,15%	5,58%	62,33%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-5,82%	8,32%	33,71%
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>				
Variação Líquida da Cota	(2)	-6,89%	2,07%	-17,63%
Rendimentos	(1)	1,15%	5,58%	62,33%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-5,82%	7,77%	33,71%
<b>4. Benchmarks</b>				
IFIX	(3)	0,94%	10,55%	29,05%
IBOVESPA	(4)	1,27%	13,72%	29,88%
CDI Bruto	(5)	3,52%	7,75%	64,92%
CDI Líquido	(6)	3,00%	6,59%	55,18%
IGP-M	(7)	-0,49%	0,74%	63,82%

(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).

Fonte: Broadcast

# Rentabilidade



## Rentabilidade histórica<sup>1</sup>

A rentabilidade do IFIX desde set/19 foi de 29,05% enquanto do **TEPP11** foi de **33,71%**

		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2019	Fundo									0,00%	-0,58%	2,19%	11,06%	12,76%
	iFix									0,45%	4,01%	3,52%	10,63%	15,15%
2020	Fundo	-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	Fundo	-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	Fundo	-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	Fundo	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	Fundo	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	Fundo	-4,87%	7,82%	5,79%	6,14%	-4,43%	2,34%	-4,50%						7,56%
	iFix	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%						15,33%

<sup>1</sup> 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	0,91
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	
<b>Total</b>	<b>1,16</b>	<b>6,10</b>	<b>5,50</b>	<b>5,90</b>	<b>7,30</b>	<b>10,37</b>	<b>6,61</b>
<b>Média</b>	<b>0,29</b>	<b>0,51</b>	<b>0,46</b>	<b>0,49</b>	<b>0,61</b>	<b>0,86</b>	<b>0,94</b>

CAGR = 21,65%

<sup>1</sup> Fonte: Broadcast

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

Fundo	% IFIX	P/VP	Dividend Yield Anualizado <sup>3</sup>
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%

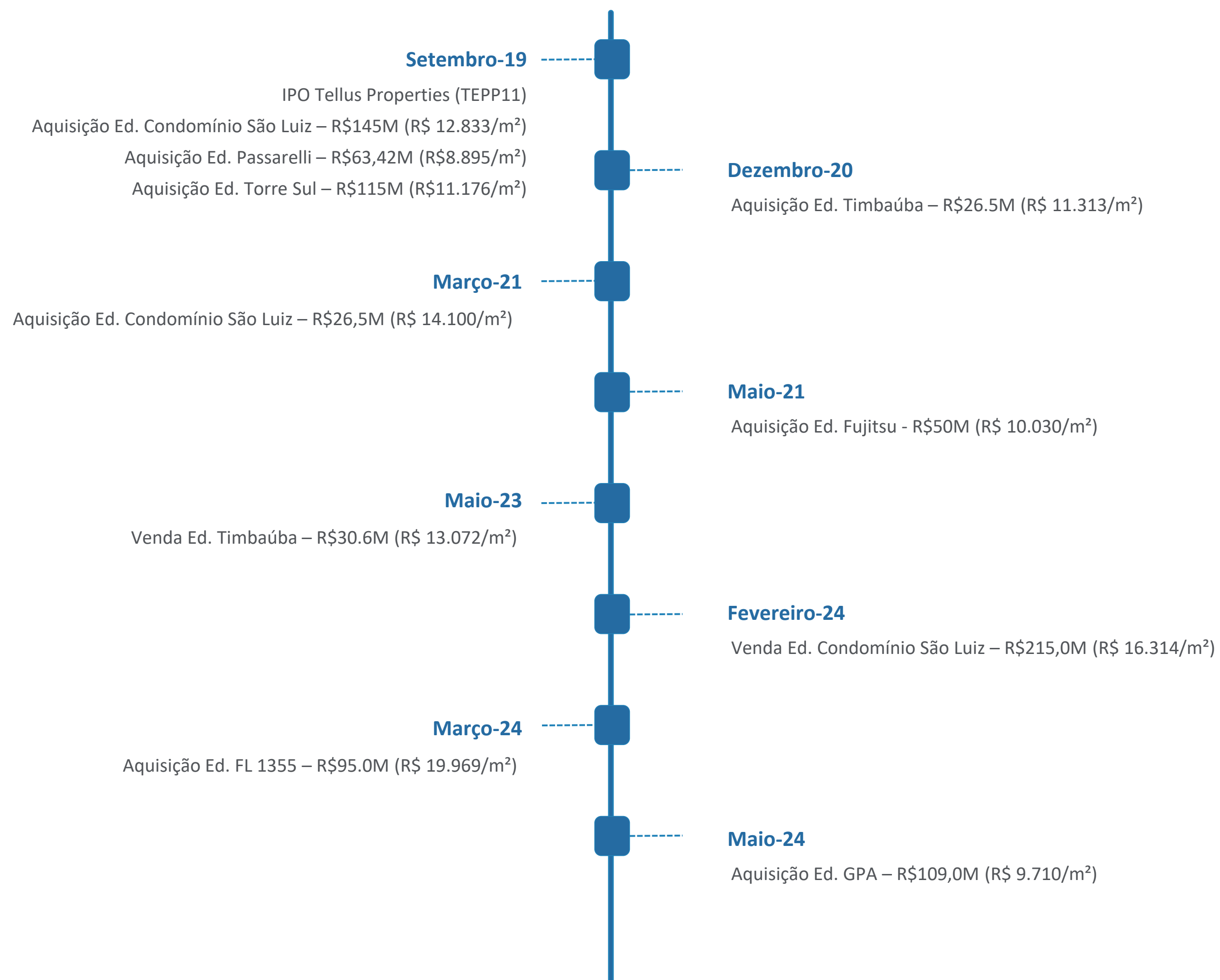
<b>MÉDIA<sup>3</sup></b>	<b>7,65%</b>	<b>0,66</b>	<b>12,01%</b>
--------------------------	--------------	-------------	---------------

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

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

<sup>3</sup> Dividendos base 06-2025.

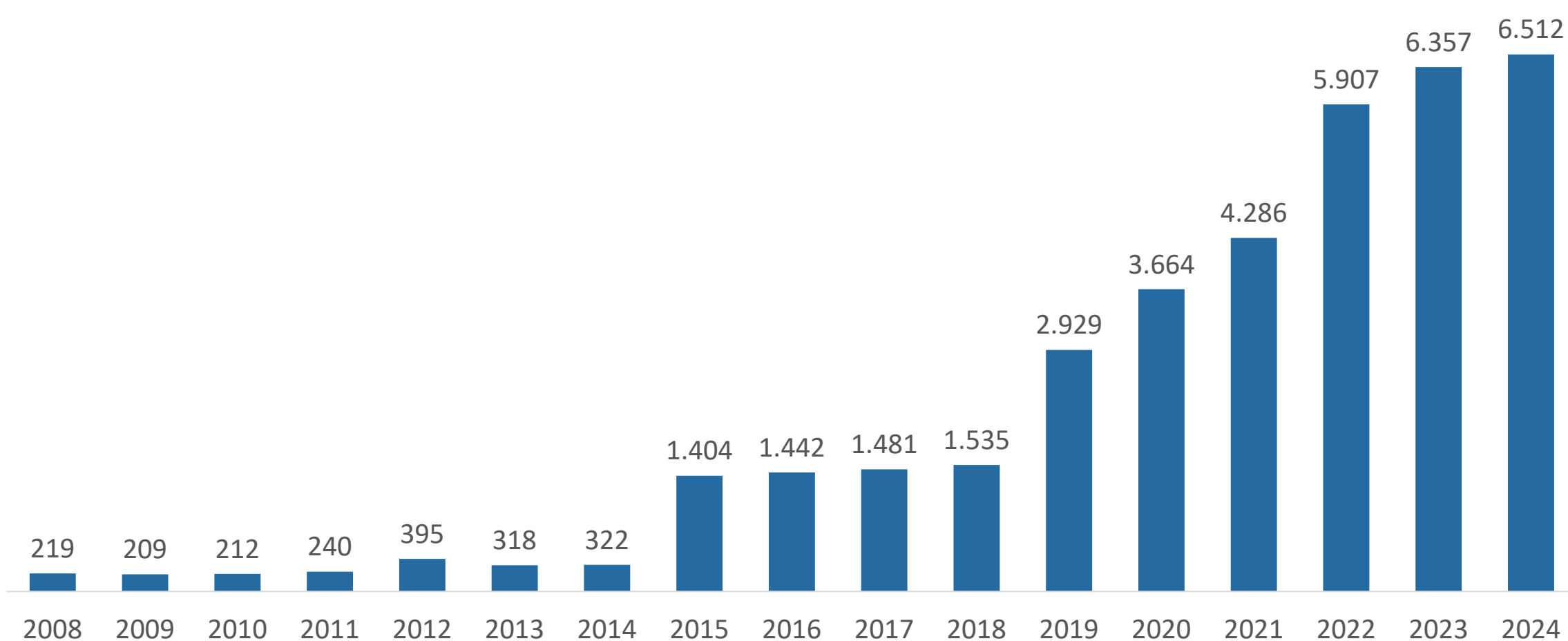
# Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



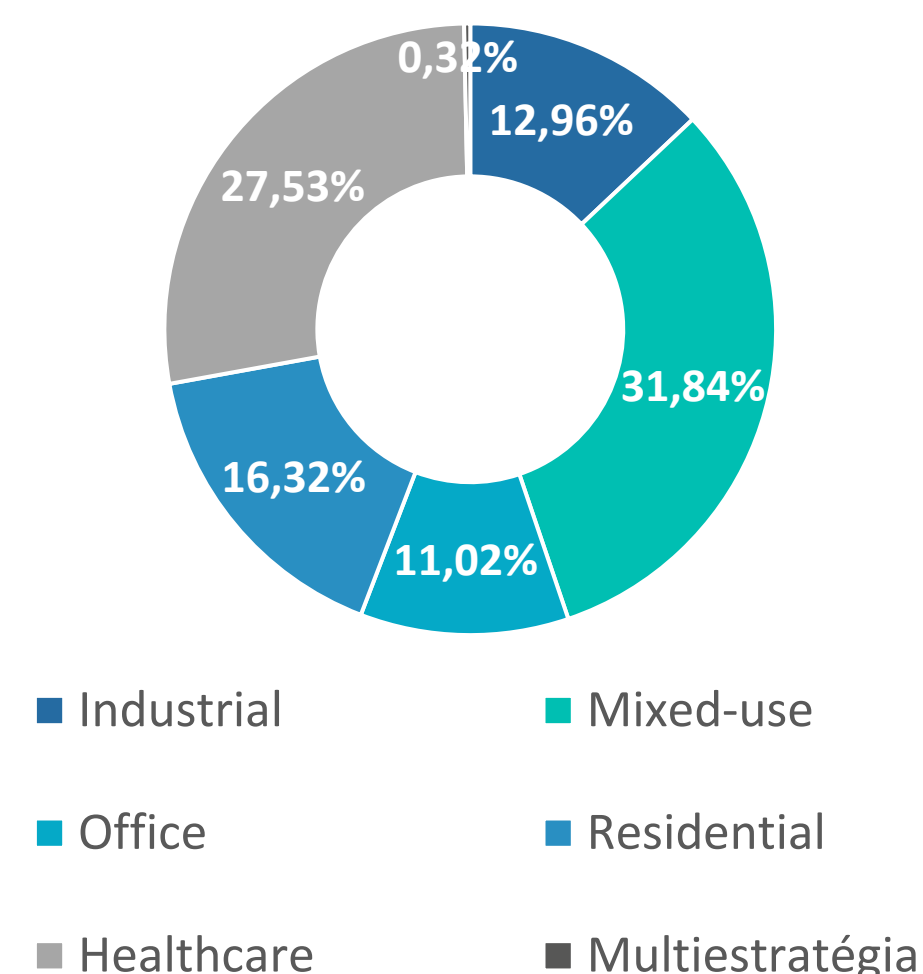
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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

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



Investimentos por segmento



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

**R\$ 5,578 bilhões**

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

Fundos Listados (FIIs)

**R\$ 626,90 MM** TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.

**R\$ 408,54 MM** TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

**R\$ 20,92 MM** TELM11: Fundo Multiestratégia.

**R\$ 49,66 MM** EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



Foto: JK Square Itaim.

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

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

## Compromisso Sustentável



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

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

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

## Aviso Legal

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

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

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

## Informações Adicionais

[TEPP11](#)

[Tellus Investimentos](#)

## Contato e Mídias

Email: [ri@tellus.com.br](mailto:ri@tellus.com.br)

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





# Obrigado!

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

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

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