

# TELLUS



PERFORMANCE  
EM INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS

# TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL  
Agosto | 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.

### Agosto/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\$79,75	R\$336.701.868	97,62	R\$412.139.177,14	0,82	R\$ 8.771,30	29.774	4.221.967
Área BOMA Total <sup>2</sup>	Rendimentos (R\$/cota) <sup>3</sup>	<i>Dividend Yield</i> <sup>4</sup>	DY Anualizado <sup>5</sup>	Vacância Física <sup>6</sup>	Vacância Financeira <sup>7</sup>	Aluguel em atraso <sup>8</sup>	<i>Wault (anos)</i> <sup>9</sup>
38.387 m <sup>2</sup>	R\$0,74	0,93%	11,72%	0,00%	1,55%	0,00%	5,63

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Ago/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 Ago/25 a ser pago em Set/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

Os mercados globais mantiveram viés positivo em agosto, sustentados pela expectativa de início de corte de juros nos Estados Unidos ainda este ano. Dados mais brandos de inflação e mercado de trabalho reforçaram essa perspectiva, ainda que o FED tenha evitado sinalizações firmes. Ao mesmo tempo, o Banco Central Europeu optou por manter suas taxas inalteradas, indicando postura dependente de dados. A desaceleração econômica na China e o aumento das tensões comerciais entre EUA e Brasil adicionaram volatilidade ao cenário, mas não impediram a valorização de ativos de risco.

No Brasil, o destaque foi a deflação de 0,11% registrada no IPCA de agosto, puxada principalmente por bônus tarifário na conta de luz. Com isso, o acumulado em 12 meses recuou para 5,13%, abaixo dos 5,3% de julho, mas ainda acima do teto da meta de inflação (4,5%). O Boletim Focus refletiu esse movimento, com nova revisão para baixo da expectativa de IPCA em 2025, que passou a 4,80%. Por outro lado, o IBC-Br de julho, prévia do PIB, recuou 0,5% frente ao mês anterior, sinalizando desaceleração da atividade. No campo fiscal, o déficit primário de R\$ 66,6 bilhões em julho foi o segundo pior da série para o mês, pressionando as projeções para o resultado do ano e elevando o debate sobre a viabilidade das metas do novo arcabouço fiscal. A taxa Selic seguiu em 15% ao ano, com o Banco Central mantendo postura vigilante diante das incertezas internas e externas.

Em termos de desempenho dos ativos domésticos, o dólar apresentou valorização de 3,19% no mês, encerrando agosto cotado a R\$ 5,42. O Ibovespa avançou 6,28%, encerrando o mês aos 141.422 pontos, impulsionado por fluxo estrangeiro e expectativas no corte da taxa de juros nos EUA. Por fim, o IFIX, principal índice de fundos imobiliários, registrou alta de 1,16% em agosto, atingindo os 3.476 pontos.

## Momento do Fundo

Desempenho de Mercado: O TEPP encerrou agosto com sua cota negociada a R\$ 79,75, distribuindo R\$ 0,74 por cota, o que corresponde a um *Dividend Yield* anualizado de 11,72% a.a. O fundo completou 23 meses consecutivos com vacância física zerada em seu portfólio.

Alterações Regulatórias e Governança: Conforme aprovado em Assembleia, o TEPP passou a adotar a nova classificação ANBIMA:

- Mandato: Tijolo
- Subclassificação: Renda
- Gestão: Ativa
- Segmento: Multicategoria (Híbrido)

Ainda durante agosto, foi aprovado em assembleia o conflito de interesses para aquisição, pelo TEPP, de parte de imóvel locado a empresa parte relacionada à Administradora do Fundo (BTG Pactual). A operação em questão refere-se a um imóvel situado ao FL 1355, o qual o TEPP já detém 20,52% de participação. A expectativa é de que a transação seja concluída em setembro, com mais detalhes a serem apresentados em Fato Relevante na ocasião da assinatura do Compromisso de Compra e Venda. Também em agosto, foi contratada a prestação de serviços de formador de mercado, a ser desempenhada pelo BTG Pactual, reforçando o compromisso do Fundo com a liquidez de suas cotas no mercado secundário.

Gestão Ativa do Portfólio: O Ed. Torre Sul e o Ed. Passarelli já passaram por melhorias relevantes nos últimos anos e encontram-se maturados para potenciais desinvestimentos. Entretanto, o atual cenário de juros elevados e menor liquidez no mercado de capitais torna o processo de venda de ativos menos ágil. Ainda assim, a Gestão segue avaliando o momento mais adequado para eventual execução dessas operações.

Comunicação com Cotistas: A Gestão permanece empenhada em agilizar a divulgação dos relatórios. Contudo, ajustes operacionais em andamento junto à administradora impactaram o cronograma de divulgação de informações, tornando o processo mais moroso que o habitual.

## Ed. Passarelli

Conforme mencionado no relatório anterior, a gestão concluiu a renegociação contratual com o inquilino que ocupa seis conjuntos, totalizando 1.018,42 m<sup>2</sup>. O contrato foi prorrogado até junho de 2030, com o valor de locação reajustado para R\$ 100,00/m<sup>2</sup>, o que representa um aumento de 25,56% em relação ao valor anterior. A negociação prevê ainda o recebimento retroativo dos valores referentes aos meses de junho, julho e agosto, totalizando R\$ 13.646,23, que deverão ser reconhecidos no mês seguinte. Em relação às benfeitorias, a Gestão está em conversas iniciais sobre a possível exploração do *rooftop*, o que poderá agregar valor adicional ao ativo e geração de receitas de áreas comuns.

## Ed. Torre Sul

A instalação do sistema de reconhecimento facial nas catracas de acesso aos elevadores foi concluída, trazendo mais segurança e modernização ao edifício. As tratativas com o inquilino Medsystem, que ocupa dois andares e a área do teatro, totalizando 1.730,88 m<sup>2</sup>, seguem em andamento.

## Ed. Fujitsu

As melhorias no Ed. Fujitsu seguem conforme planejado. O AVCB foi renovado durante o mês, adicionalmente, foi finalizada a etapa das escolhas dos acabamentos para a modernização do lobby do edifício, que trará modernidade e valor agregado ao ativo. A contratação da empresa responsável pelo retrofit foi realizada por meio de um processo competitivo (bid), entre empresas que apresentaram seus projetos e serão responsáveis também pelo gerenciamento da obra. As imagens do projeto proposto e o andamento das obras serão divulgados conforme a evolução do cronograma.

## Ed. FL 1355

O Ed. FL 1355 atualmente está passando por melhorias contínuas com foco em valorização e funcionalidade. Uma das intervenções já iniciadas foi a reforma do acesso pela Rua Bianchi Bertoldi, com o objetivo de garantir acessibilidade ao imóvel por esse lado da via. Paralelamente, a Gestão segue com os levantamentos técnicos e estudos de viabilidade visando compreender o potencial total de expansão do ativo, considerando a legislação vigente.

## Ed. GPA

No Ed. GPA, a Gestão tem acompanhado as etapas do reparo estrutural, de responsabilidade do inquilino, através de uma consultoria especializada. Os trabalhos seguem em andamento.

# 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\$ 0,74**

Por cota no mês

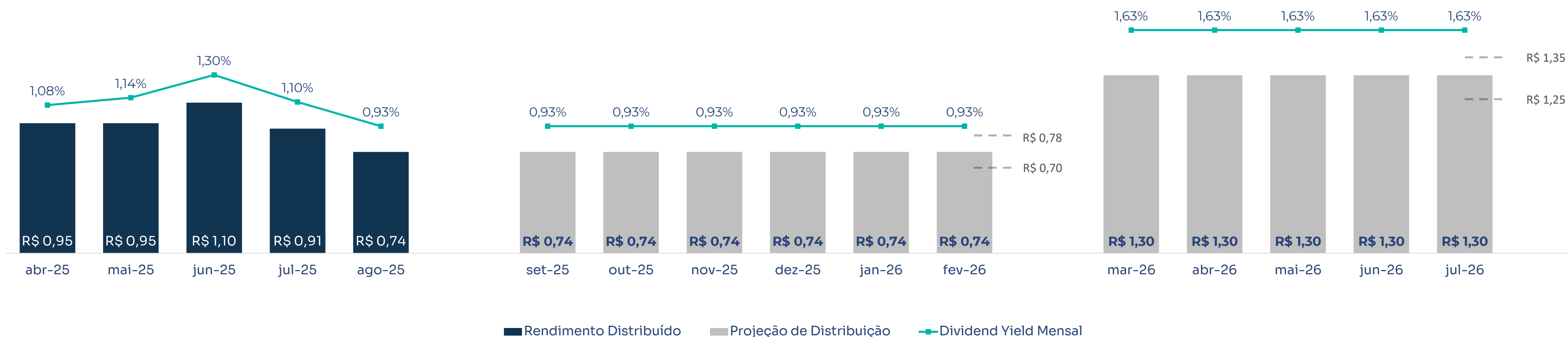
*Dividend Yield* de  
**11,72% a.a.**

em relação a cota de fechamento do  
mês

Distribuição equivalente a  
**93,77%**

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)	Jul/25 (R\$/cota)	Jul/25 (R\$ mil)	2º Sem. 25 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	0,22	0,43	0,50	0,61	0,70	0,74	0,83	0,82	3.470	3.470	24.414
Receita Renda Garantida	-	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,15	0,02	0,01	0,01	0,02	0,03	0,05	0,06	241	241	1.393
Outras Receitas	0,01	0,05	0,04	0,06	0,09	0,35	0,35	-	-	-	9.146
<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>1,18</b>	<b>0,88</b>	<b>3.711</b>	<b>3.711</b>	<b>34.953</b>
Despesas Imobiliária	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,03)	(0,01)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(17)	(17)	(85)
Despesas Financeiras	(0,03)	(0,00)	(0,02)	(0,06)	(0,07)	(0,05)	(0,12)	(0,04)	(155)	(155)	(3.511)
Despesas Operacionais	(0,01)	(0,01)	(0,02)	(0,02)	(0,04)	(0,12)	(0,02)	(0,04)	(151)	(151)	(584)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,00)	(0,01)	(0,02)	(0,07)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,12)	(517)	(517)	(2.344)
<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>(0,20)</b>	<b>(841)</b>	<b>(841)</b>	<b>(6.524)</b>
<b>Ajuste Gerencial - Competência/Caixa <sup>1</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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>1,09</b>	<b>0,68</b>	<b>7.007</b>	<b>29.447</b>	<b>32.316</b>
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial								0,56	2.359	2.359	826
Resultado Gerado								0,68	2.870	2.870	32.316
Resultado Total - Rendimentos Divulgados								(0,74)	(3.124)	(3.124)	(31.038)
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final								0,50	2.105	2.105	2.105

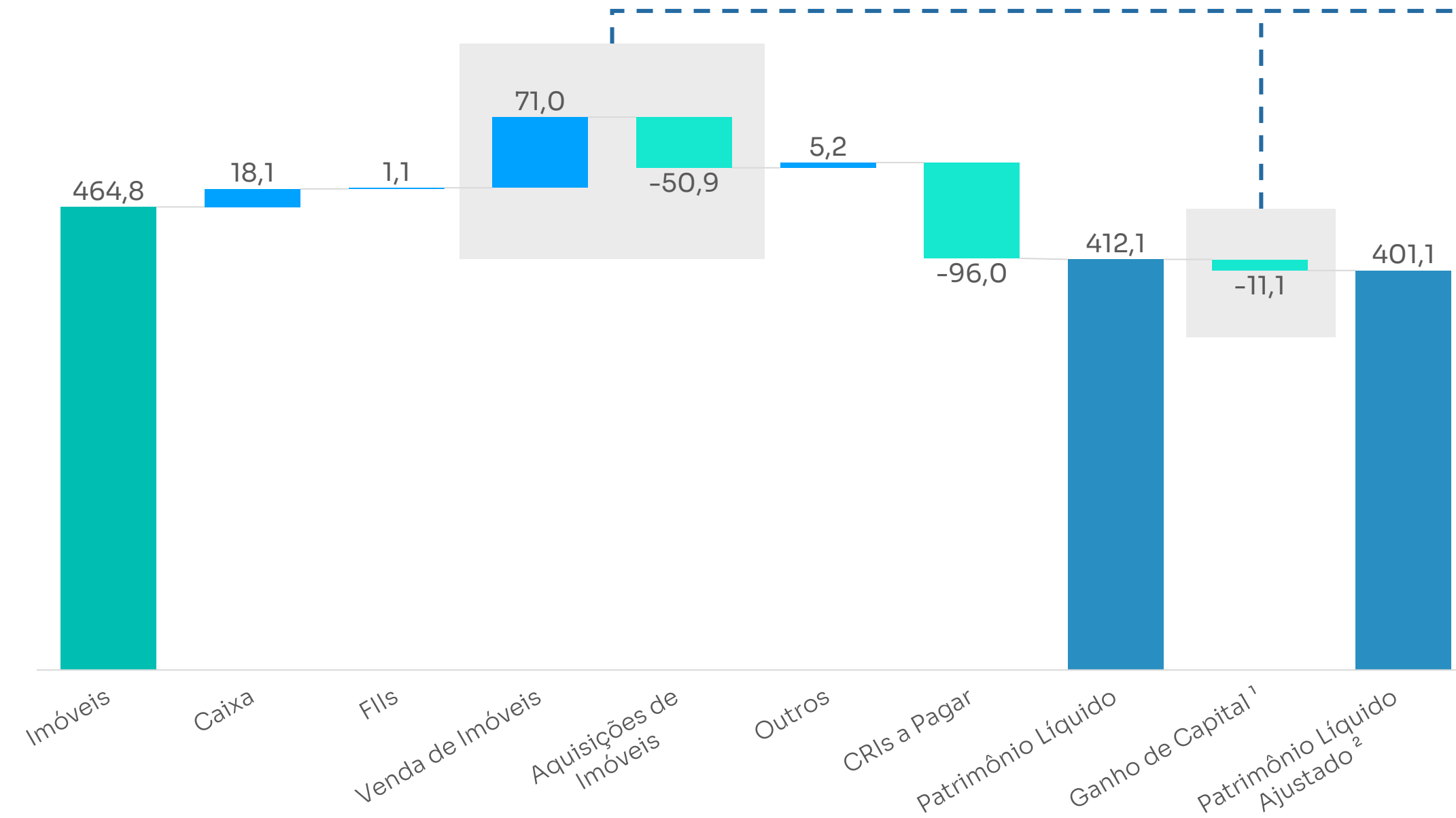
<sup>1</sup> Outras receitas considera o ganho de capital das vendas dos ativos Ed. Timbaúba e Cond. São Luiz.

# Carteira do Fundo

## Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

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

Valores em R\$ milhões	
Imóveis	464,8
Caixa	18,1
FIIs	1,1
Venda de Imóveis	71,0
Aquisições de Imóveis	-50,9
Outros	5,2
CRIs a Pagar	-96,0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>412,1</b>
Ganho de Capital <sup>1</sup>	-11,1
<b>Patrimônio Líquido Ajustado <sup>2</sup></b>	<b>401,1</b>



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

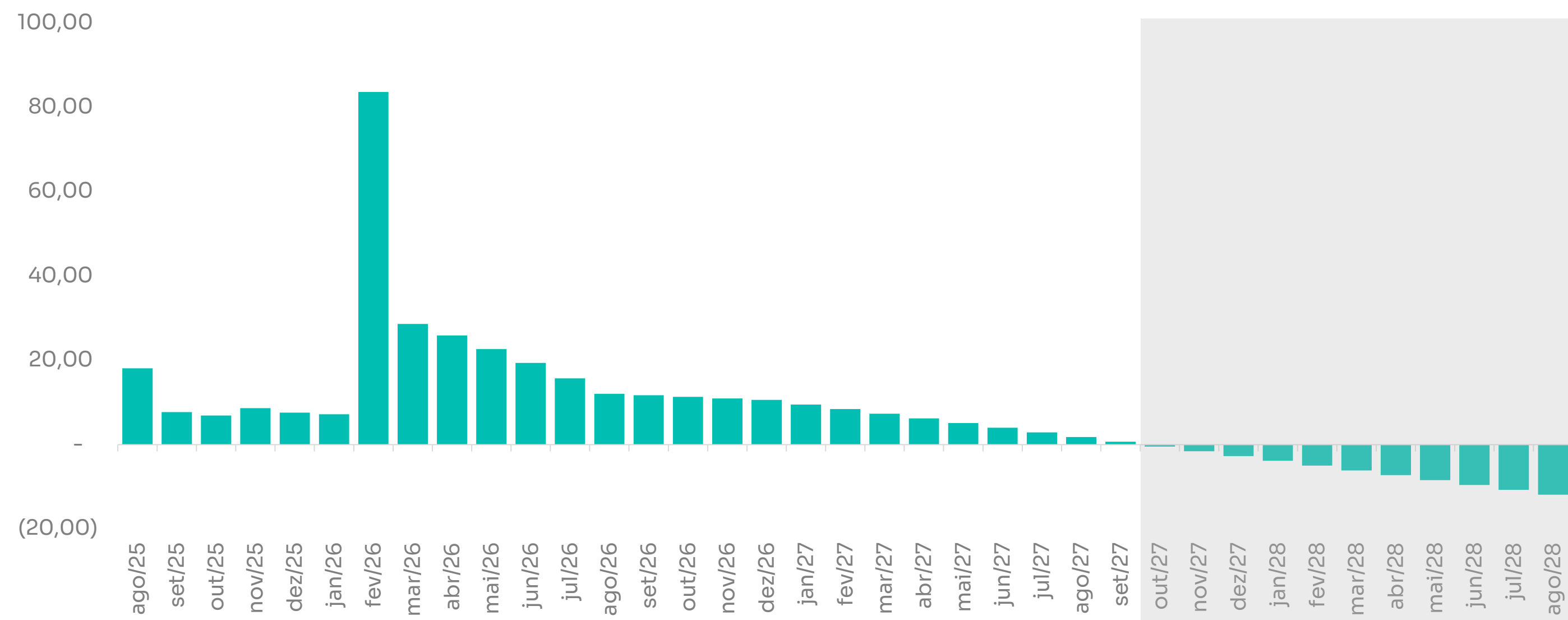
<sup>1</sup> Saldo do Ganho de Capital apurado da venda do Ed. Condomínio São Luiz. O Ganho de Capital será distribuído de acordo com a legislação vigente, quando do efetivo recebimento pelo Fundo das parcelas vincendas.

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

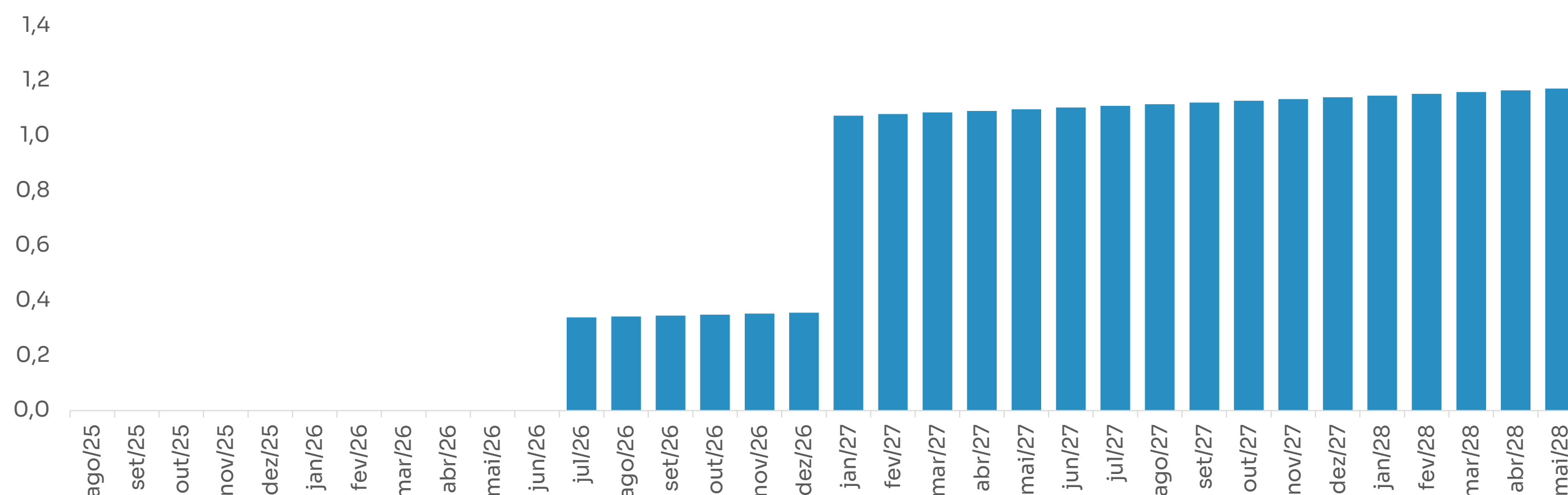
<sup>3</sup> O fluxo de recebimentos já considera a retenção do ganho de capital em cada parcela a receber, não sendo esse valor utilizado para o pagamento de obrigações futuras. Não está sendo considerada a correção prevista nos recebimentos e pagamentos.

# 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 outubro 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

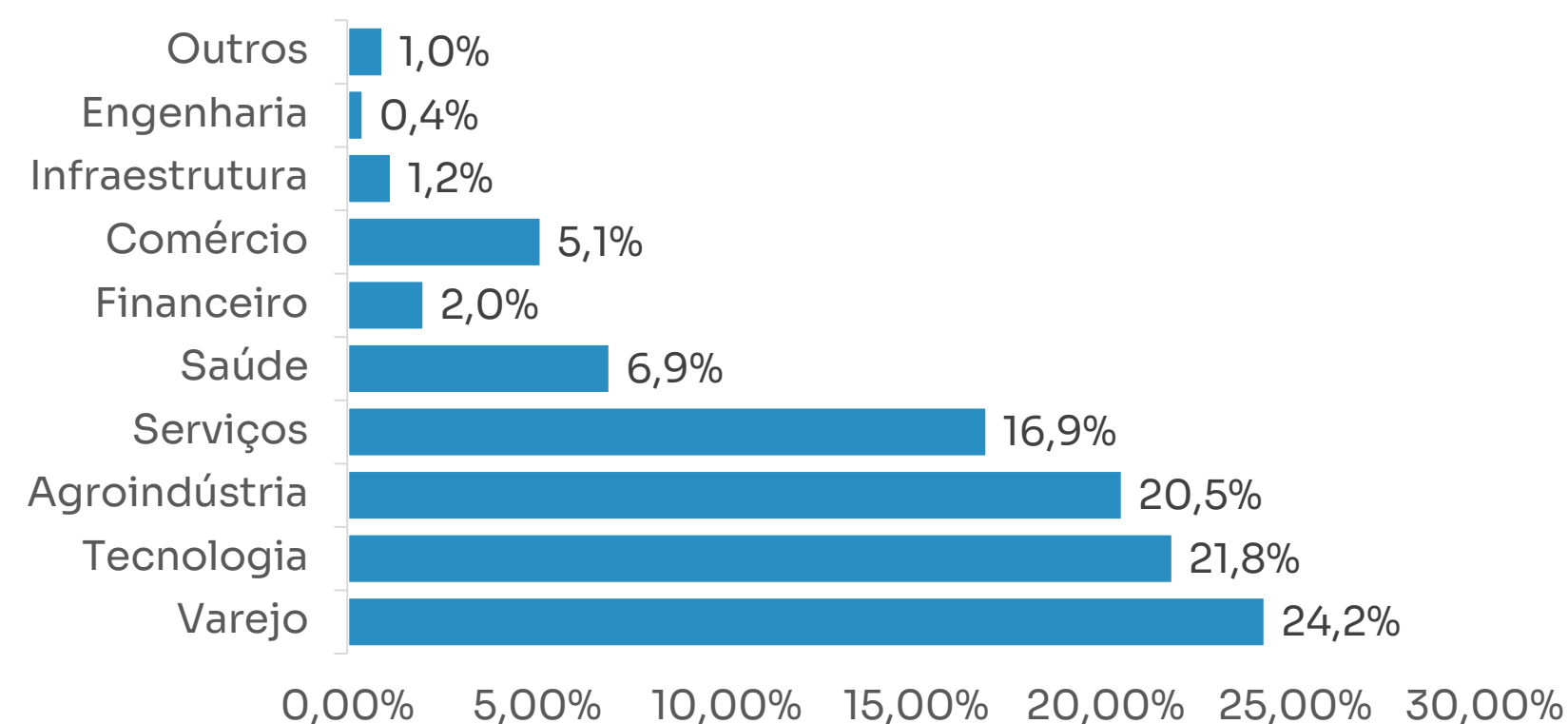


Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m²)	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física	Vacância Financeira	Data de Aquisição
Ed. Passarelli	Pinheiros   R. Paes Leme, 524	B	7.130 m²	52,80%	Gold	0%	11,14%	4T 2019
Ed. Torre Sul	Berrini   R. James Joule, 65	A	10.290m²	51,24% <sup>1</sup>	Platinum	0%	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	4.757m²	20,52%	Em fase inicial de obtenção	0%	0%	1T 2024
Ed. GPA	Jardins   Av. Brig. Luís Antônio, 3172	B	11.224m²	100,00%	Não	0%	0%	2T 2024

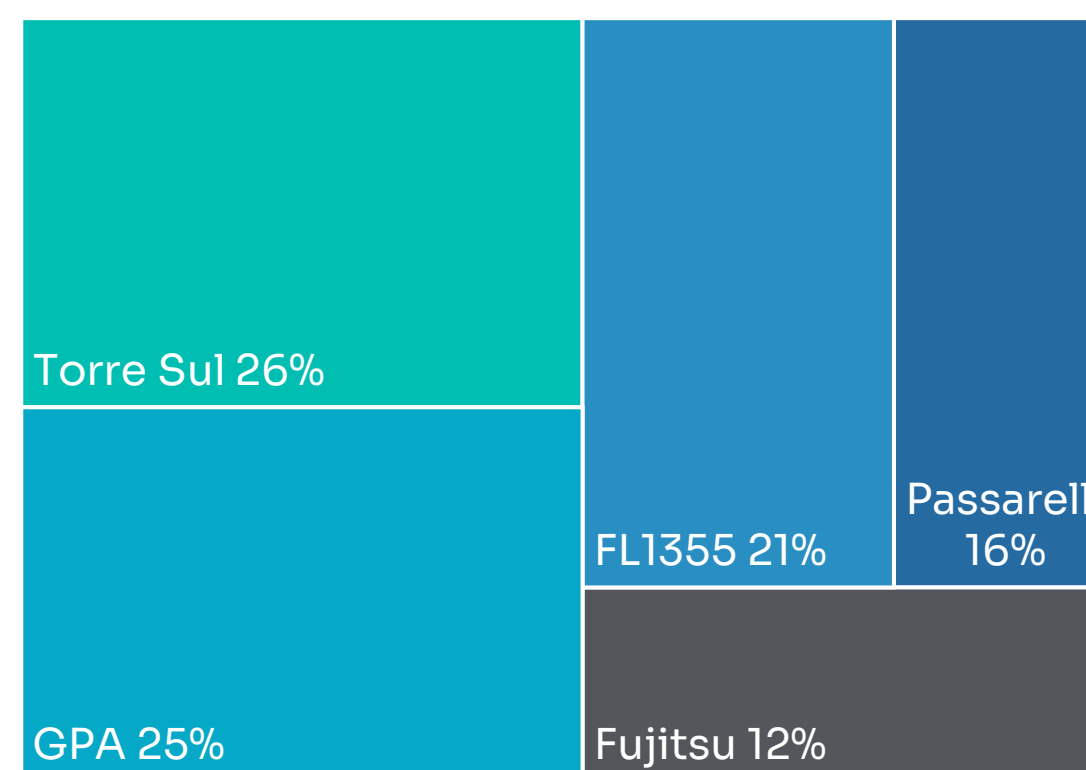
<sup>1</sup> A venda realizada da loja do Ed. Torre Sul será deduzida após a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

# Portfolio – Indicadores Operacionais

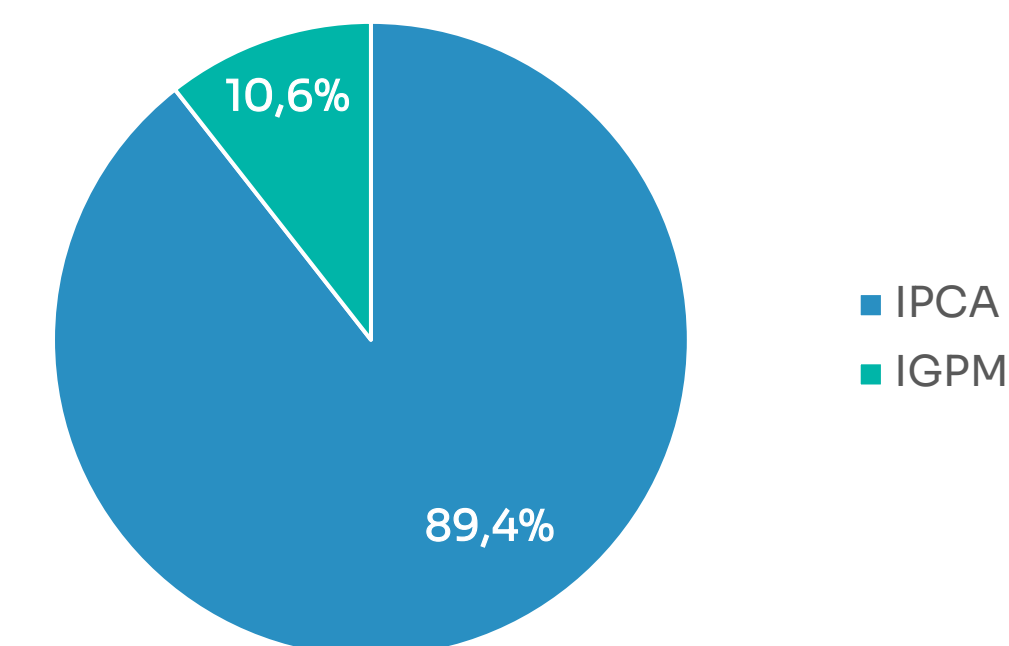
### Receita por Setor de Atividade do Inquilino



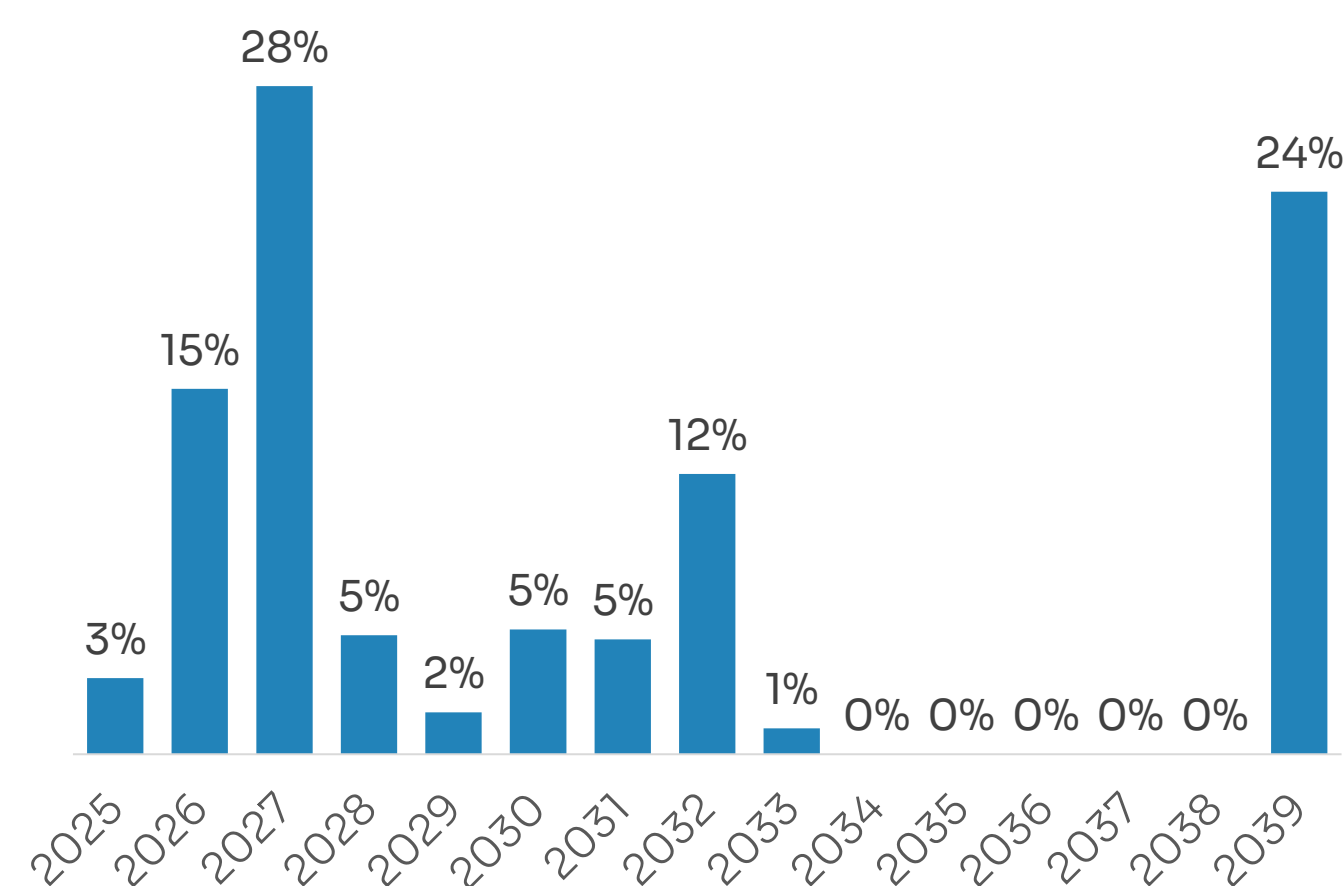
### Receita por ativo (Caixa)



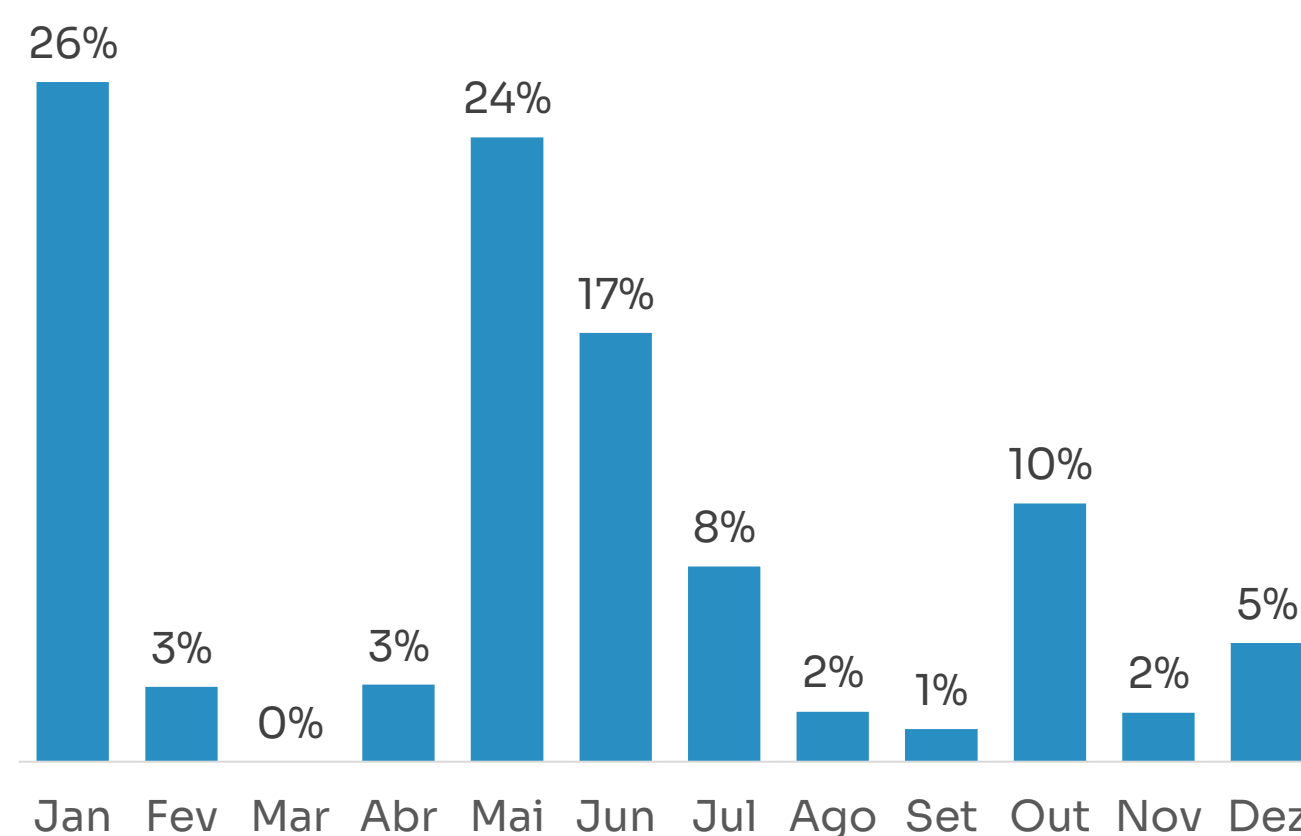
### Índice de Reajuste dos Contratos



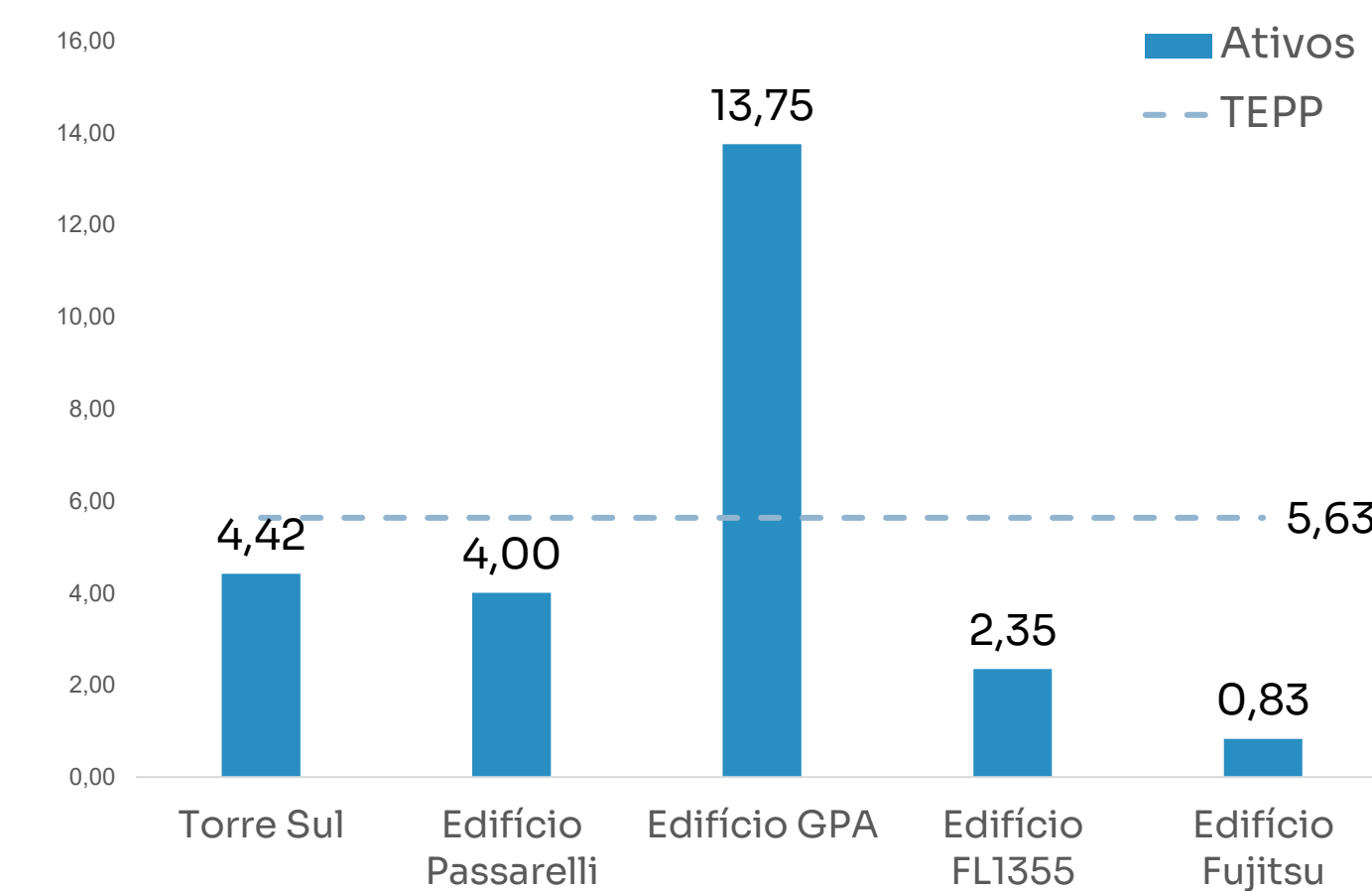
### Vencimentos (% Receita de Aluguel)<sup>1</sup>



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



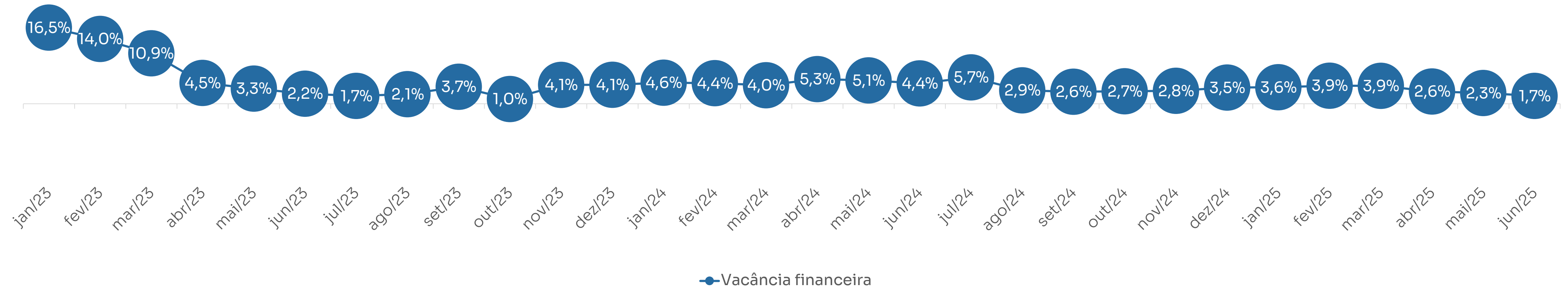
### Wault (Anos)



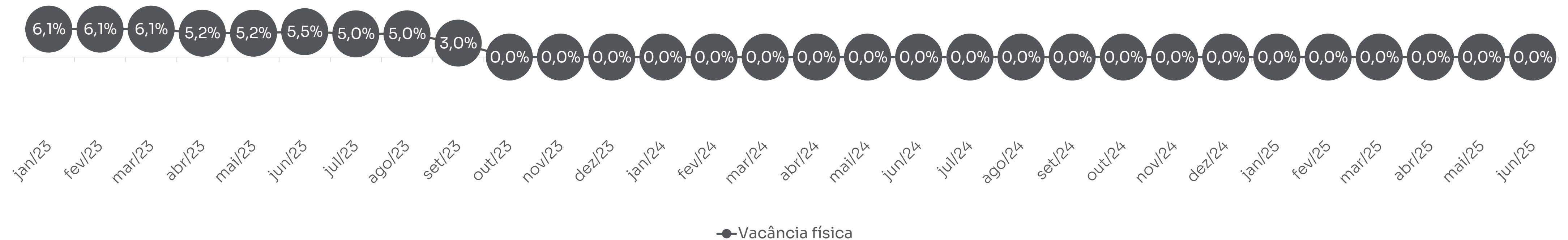
<sup>1</sup> Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

# Portfolio – Indicadores Operacionais

### Evolução da Vacância Financeira



### Evolução da Vacância Física



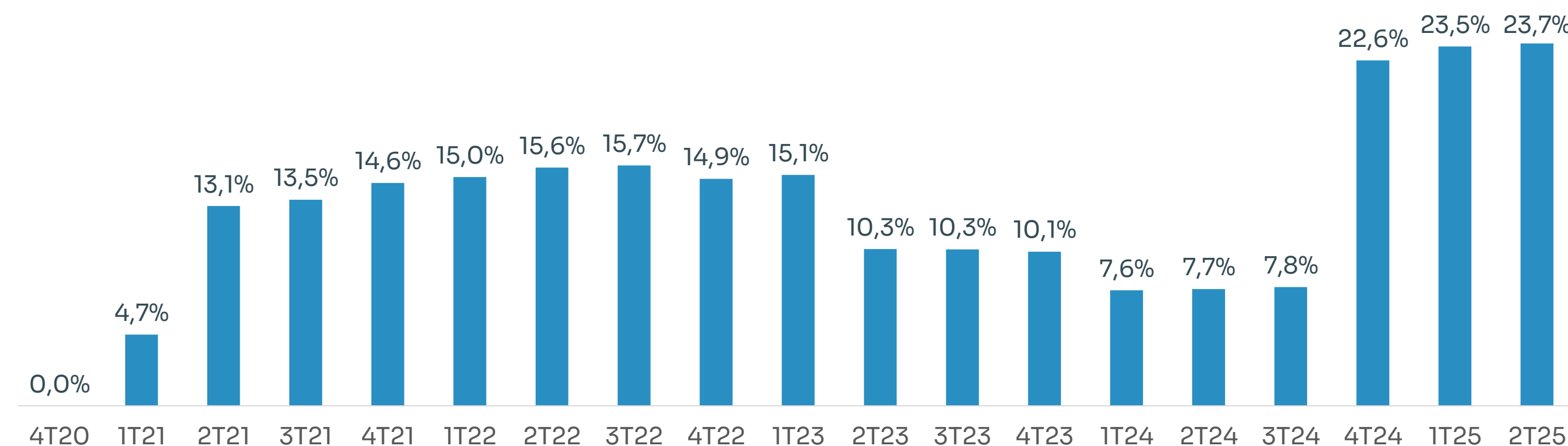
# Portfolio – Indicadores Operacionais



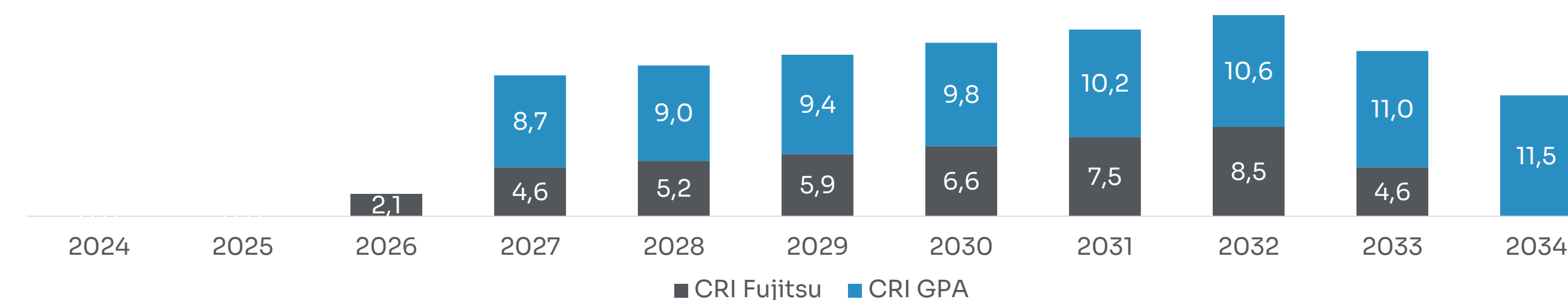
## Passivo Financeiro Contratado

	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 (data do pagamento de juros)	33.482.410,30	64.270.602,03
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

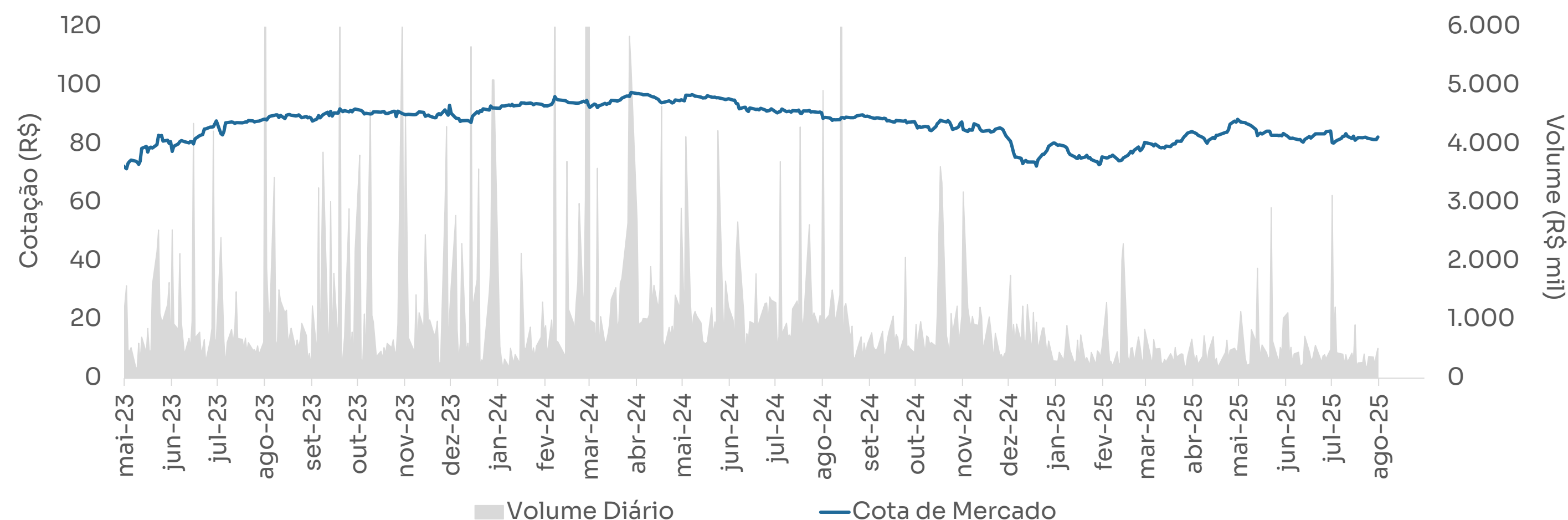


## Negociação das cotas do Fundo na B3<sup>1</sup>

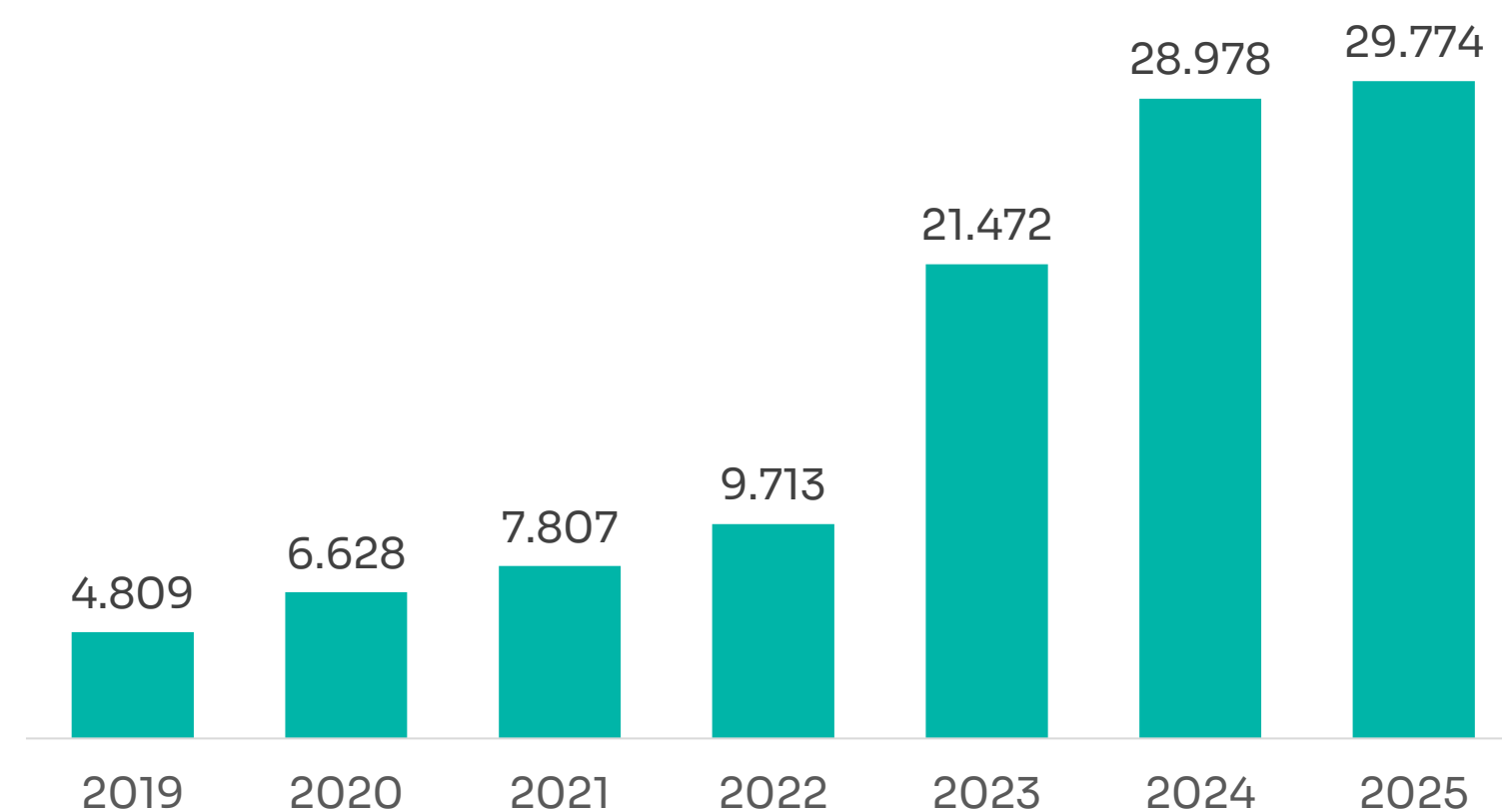
Informações da B3	Ago/25
Valor de Mercado (R\$ mil)	336.703
Número de Cotistas	25.302
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	872
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,5%

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

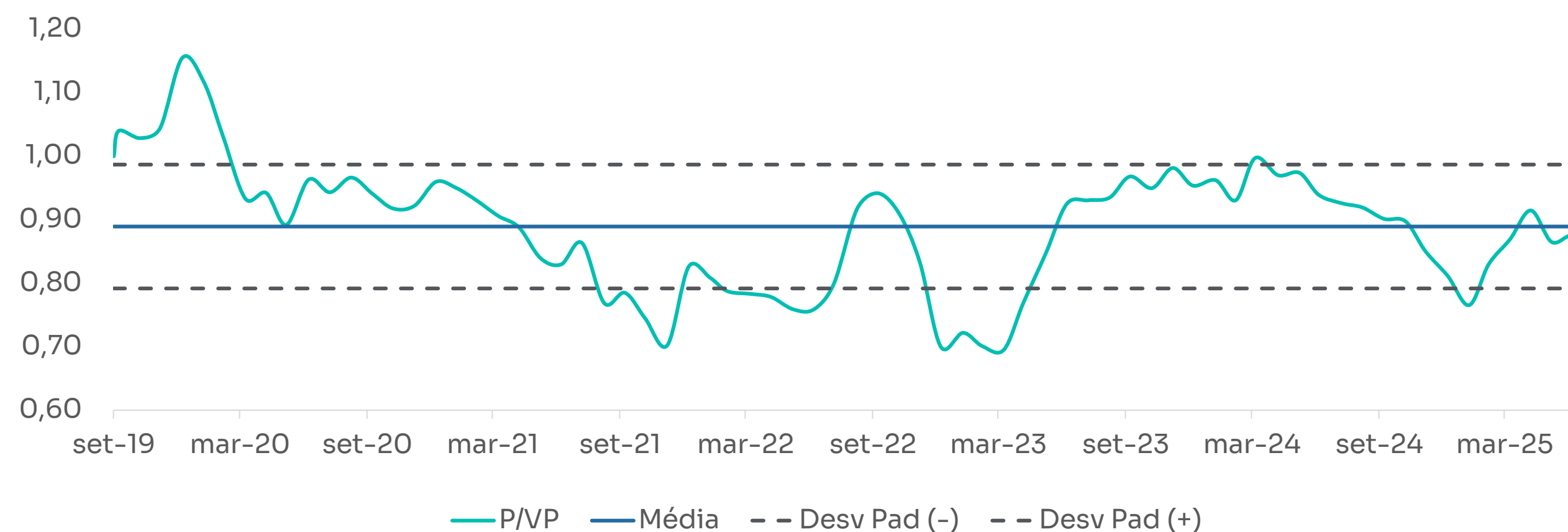
## Cotação Histórica e Volume Negociado<sup>1</sup>



## Número de cotistas

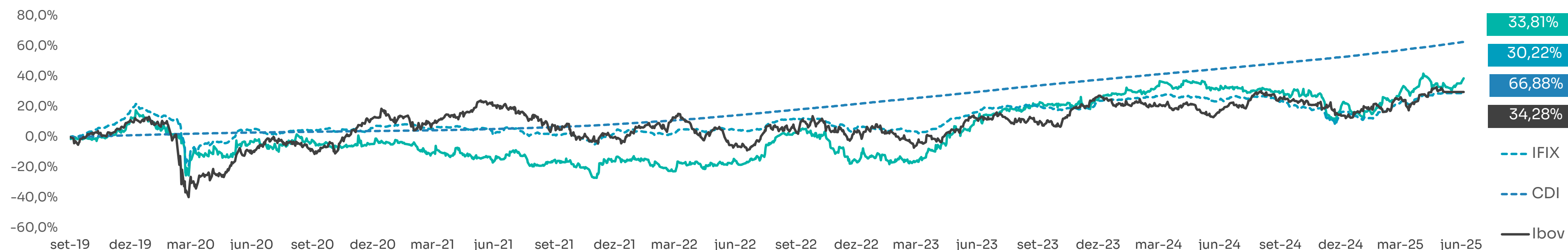


## P/VP Histórico



# Rentabilidade

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



		Ago/2025	2025 Acum.	2019 Acum. (1)
<b>Cota</b>				
Valor Início (R\$)		79,49	80,29	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		79,75	79,75	79,75
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Variação Cota		0,33%	-0,67%	-20,25%
Rendimentos	(1)	0,93%	9,22%	67,80%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>		<b>1,26%</b>	<b>8,48%</b>	<b>33,82%</b>
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Variação Líquida da Cota	(2)	0,26%	-0,67%	-20,25%
Rendimentos	(1)	0,93%	9,22%	67,80%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b>		<b>1,19%</b>	<b>8,48%</b>	<b>33,81%</b>
<b>Benchmarks</b>				
IFIX	(3)	1,35%	11,55%	30,22%
IBOVESPA	(4)	6,78%	17,57%	34,28%
CDI Bruto	(5)	1,11%	9,03%	66,88%
CDI Líquido	(6)	0,94%	7,68%	56,85%
IGP-M	(7)	0,00%	-1,70%	59,85%

(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).

<sup>1</sup> Fonte: Broadcast

# Rentabilidade



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

A rentabilidade do IFIX desde set/19 foi de 30,22% enquanto do TEPP11 foi de 33,81%

		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%	-1,40%	-2,28%					10,92%
	IFIX	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%					9,51%

<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	<b>0,74</b>
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>7,35</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>0,92</b>

CAGR = 21,19%

<sup>1</sup> Fonte: Broadcast

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

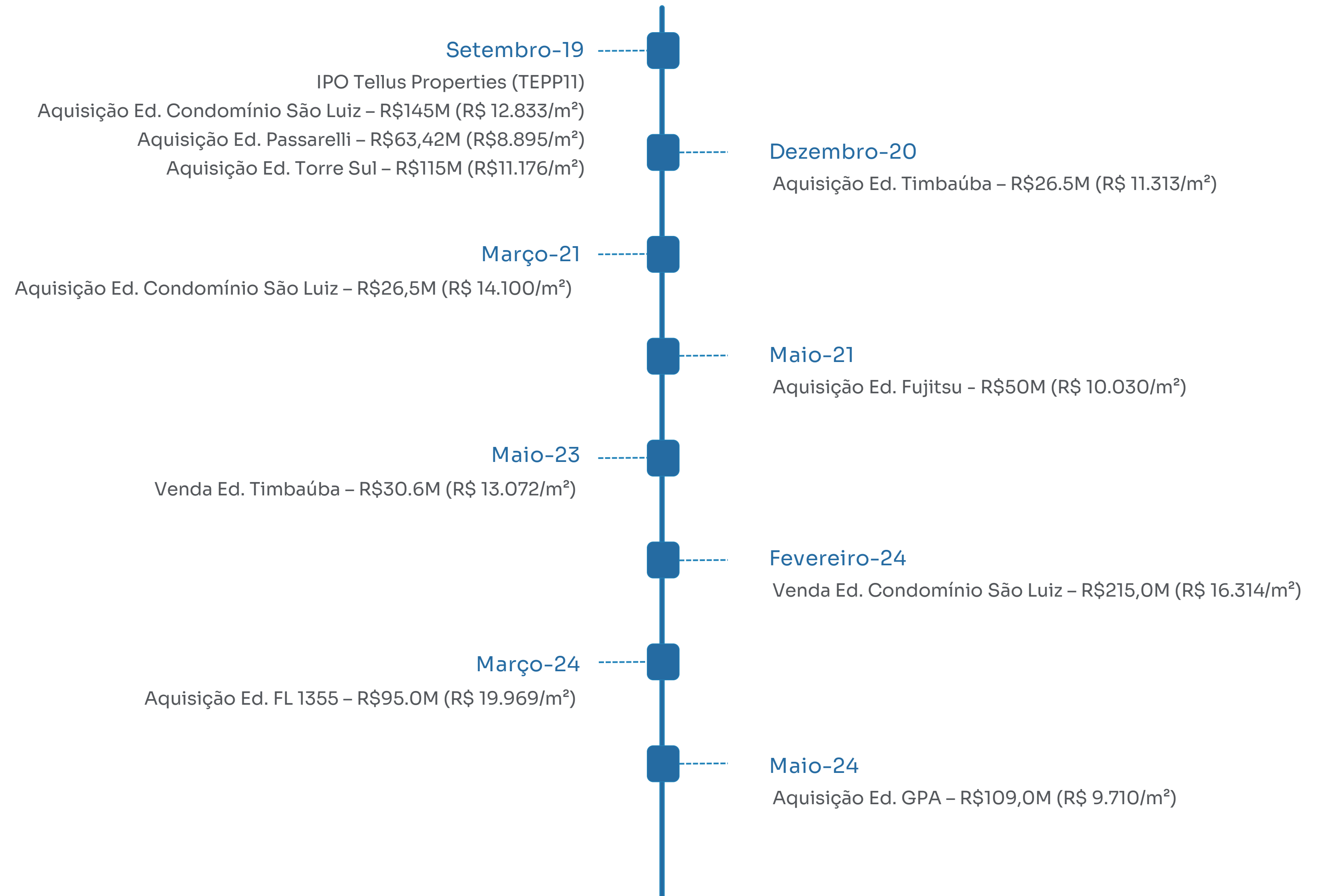
Fundo	% IFIX	P/VP	Dividend Yield Anualizado <sup>3</sup>
FII 1	0,28%	0,85	11,54%
<b>TEPP11</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,82</b>	<b>11,20%</b>
FII 2	0,22%	0,82	16,69%
FII 3	0,66%	0,75	14,39%
FII 4	0,96%	0,72	9,12%
FII 5	1,49%	0,70	7,19%
FII 6	0,23%	0,67	14,64%
FII 7	0,34%	0,64	8,79%
FII 8	0,46%	0,62	22,79%
FII 9	0,17%	0,61	8,67%
FII 10	0,93%	0,60	9,36%
FII 11	0,81%	0,49	11,84%
FII 12	0,45%	0,49	9,59%
FII 13	0,30%	0,48	12,15%
<b>MÉDIA<sup>3</sup></b>	<b>7,53%</b>	<b>0,63</b>	<b>11,05%</b>

<sup>1</sup> Valores baseados no fechamento das cotas de 29/08/2025;

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

<sup>3</sup> Dividendos base 07-2025.

# Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



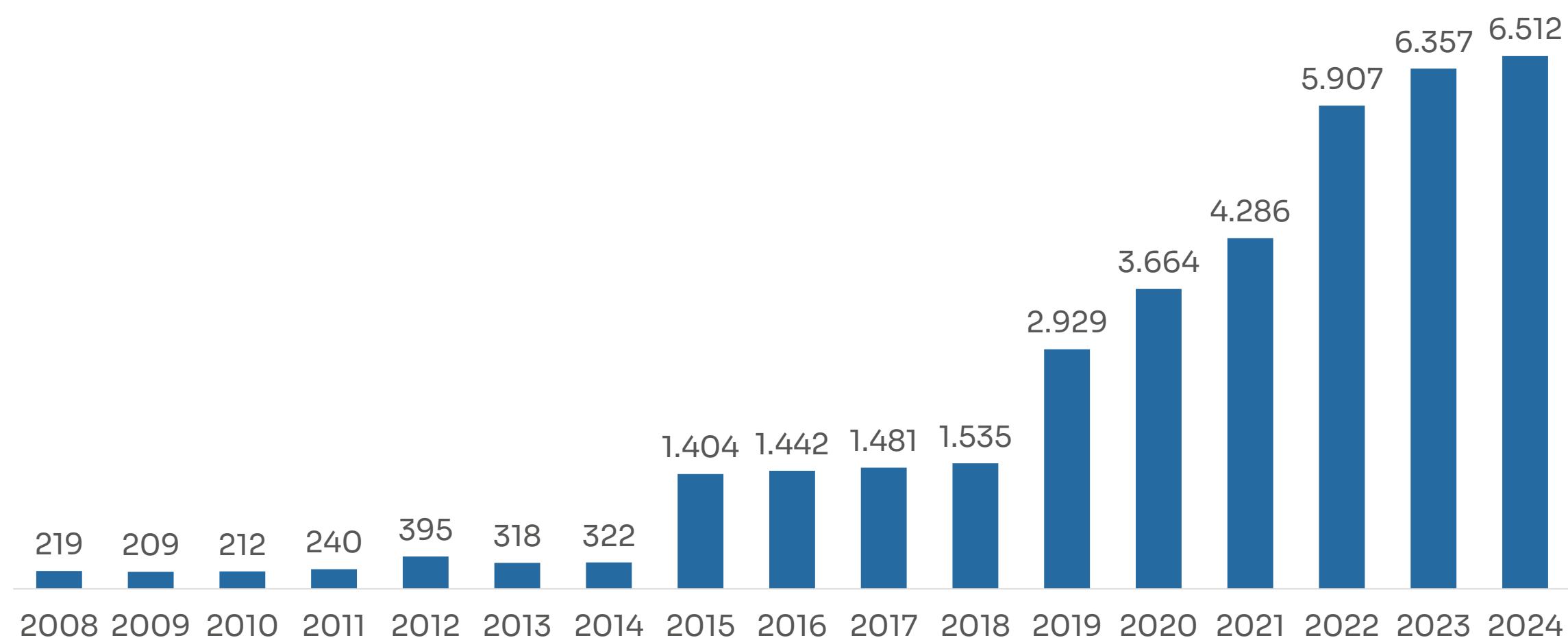
# TELLUS | Gestora



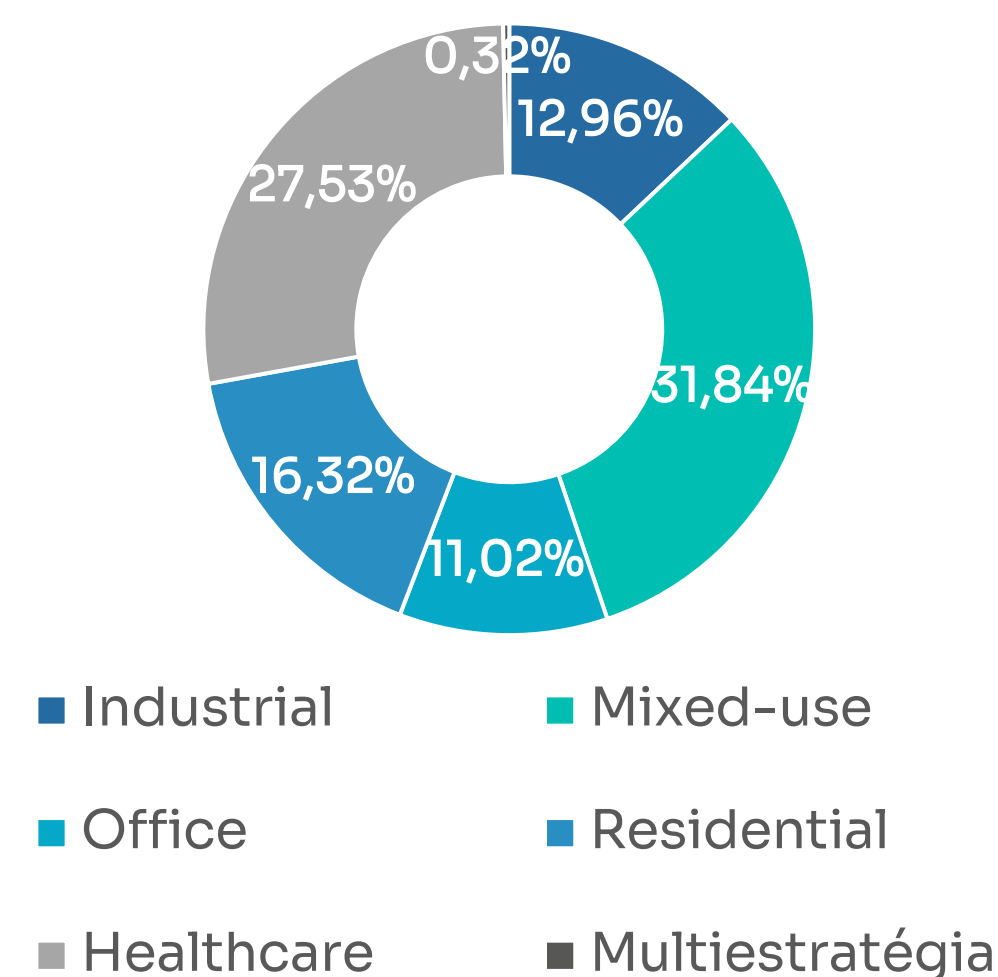
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)<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

[TEPPI1](#)

[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)