

CARTA DO GESTOR

TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 26.681.370/0001-25
Código ISIN nº BRTEPPCTF006
Código de Negociação na B3: TEPP
Tipo ANBIMA: FII Renda/Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.681.370/0001-25 ("Fundo"), gerido por **Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 25.287.778/0001-54 ("Gestor"), e, representado por seu administrador, **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP: 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, registrado na JUCERJA sob o NIRE 333.0027631-9 devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), neste ato representado na forma do artigo 9º de seu estatuto social consolidado pela ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 28/04/2014, arquivada na referida junta comercial em 23/09/2014, sob o nº 2675532, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que, em 25/09/2025, celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis com a Fundação Previdenciária IBM ("Compromisso"), visando a aquisição de participação de 60% na propriedade dos seguintes ativos imobiliários ("Imóveis"):

- Conjuntos comerciais nºs 2.201 e 2.202, localizados no 22º andar do Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima ("Condomínio"), situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, CEP 01452-002 ("Conjuntos Comerciais"), objeto das matrículas nºs 60.329 e 60.333 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

- Vagas de garagem nºs 240, 241 e 242, 243, 244 e 245, localizadas no Condomínio, objeto das matrículas nºs 58.571, 58.572, 58.573, 58.574, 58.575 e 58.576 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Vagas Vinculadas");

- Vagas de garagem indeterminadas, objeto das matrículas nºs 60.338, 60.359, 60.360, 60.361, 60.362, 60.363, 60.364, 60.365, 60.366, 60.367, 60.368 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Vagas Indeterminadas").

Os Imóveis possuem direito de uso exclusivo do piso de cobertura do 22º Pavimento do Condomínio.

O valor total da transação é de R\$ 21.016.640,00, sendo a participação do Fundo equivalente a R\$ 12.609.984,00, conforme proporção de aquisição pactuada (60%). O pagamento será realizado da seguinte forma:

- R\$ 3.789.984,00 em até 3 dias úteis da assinatura do Compromisso ("Primeira Parcela");
- R\$ 8.820.000,00 ("Saldo") em 4 parcelas semestrais, sendo (a) R\$ 1.260.000,00, com vencimento 06 (seis) meses após o pagamento da Primeira Parcela; (b) R\$ 2.520.000,00, com vencimento 12

(doze) meses após o pagamento da Primeira Parcela; (c) R\$ 1.260.000,00, com vencimento 18 (dezoito) meses após o pagamento da Primeira Parcela; e (d) R\$ 3.780.000,00, com vencimento 24 (vinte e quatro) meses após o pagamento da Primeira Parcela. As parcelas do Saldo serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, apurada desde a data de assinatura deste Compromisso até a data do efetivo pagamento de cada uma delas. Mediante o pagamento da última parcela do preço será outorgada a escritura dos Imóveis.

Os Imóveis encontram-se atualmente locados a uma empresa do setor financeiro, atuante como corretora de valores mobiliários, com contrato vigente até 29 de fevereiro de 2028. A receita proveniente da locação foi considerada como premissa relevante para a decisão de aquisição. O Fundo será imitado na posse indireta dos Imóveis na data de pagamento da Primeira Parcela, passando a perceber 60% da totalidade dos aluguéis relativos aos Imóveis.

Com a operação descrita estimamos um incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$0,03 por cota a partir da competência de dezembro de 2025.

A operação está alinhada à estratégia do fundo de investir em ativos imobiliários com geração de renda e potencial de valorização, reforçando o compromisso com a criação de valor aos cotistas.

Mais detalhes da operação podem ser obtidos no documento anexo.

O fundo manterá seus cotistas informados sobre os próximos passos da operação, incluindo a lavratura da escritura definitiva e demais eventos relevantes.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

Aquisição FL 1355
Setembro | 2025

Expansão de participação no Condomínio Edifício Brigadeiro Faria Lima (TEPP11)

A presente transação representa a expansão do TEPP11 no Condomínio Edifício Brigadeiro Faria Lima. A aquisição está em linha com o objetivo do Fundo de ampliar sua participação no ativo, fortalecendo seu posicionamento em regiões nobres da cidade de São Paulo, com elevado potencial de transformação e melhorias.

Desde a primeira aquisição realizada no ativo, em março de 2024, a Gestão vem conduzindo o mapeamento de oportunidades para incremento de áreas construídas, em função da potencial adequação ao Plano Diretor vigente, bem como iniciou o processo de certificação LEED do imóvel. No âmbito operacional, destaca-se a expressiva redução da cota condominial em aproximadamente 30%, resultado de um processo liderado pela Gestão em conjunto com a nova administradora predial, o que trouxe maior competitividade ao ativo, além do aumento de receitas das áreas comuns. Nesse período, houve também a habilitação do heliponto do edifício e a execução de melhorias físicas nas áreas comuns. Atualmente, a Gestão segue com a implementação do plano de eficiência e *value add*, voltado à captura de ganhos operacionais e de receita.⁵

A ampliação da participação do Fundo no ativo reforça a estratégia de aumento de controle, permitindo maior agilidade na implementação de melhorias e em futuras iniciativas estratégicas para o prédio, ao mesmo tempo em que reduz a dependência das deliberações de coproprietários em assembleia.

Do ponto de vista oportunístico, a Gestão identifica potencial de valorização nos valores de locação, considerando que ativos de Classe A+ apresentam aluguéis médios cerca de 91% superiores aos de empreendimentos Classe B. Dada a velocidade de locação mais lenta de espaços Classe A+ em regiões nobres, associada aos elevados custos de transação, enxerga-se um upside relevante em ativos que, embora classificados como Classe B, estão posicionados em endereços comparáveis a empreendimentos Classe A/A+, porém a patamares de aluguel significativamente mais competitivos, abrindo espaço para captura de valor por meio de retrofit e gestão ativa.

Sob a ótica do “tijolo” (custo de reposição), a Gestão estima que, para um ativo na mesma localização, considerando custo do terreno, desenvolvimento e compra de CEPACs, o custo esteja na ordem de R\$ 31.000/m². Ao preço de aquisição de R\$ 12.562,25/m², implica-se um deságio de ~59,5% versus um novo desenvolvimento, evidenciando um claro upside em valor de venda. Adicionalmente, a transação está sendo realizada a aproximadamente 17% abaixo do laudo de avaliação, reforçando a margem de segurança da tese.

TEPP11 | Aquisição FL 1355



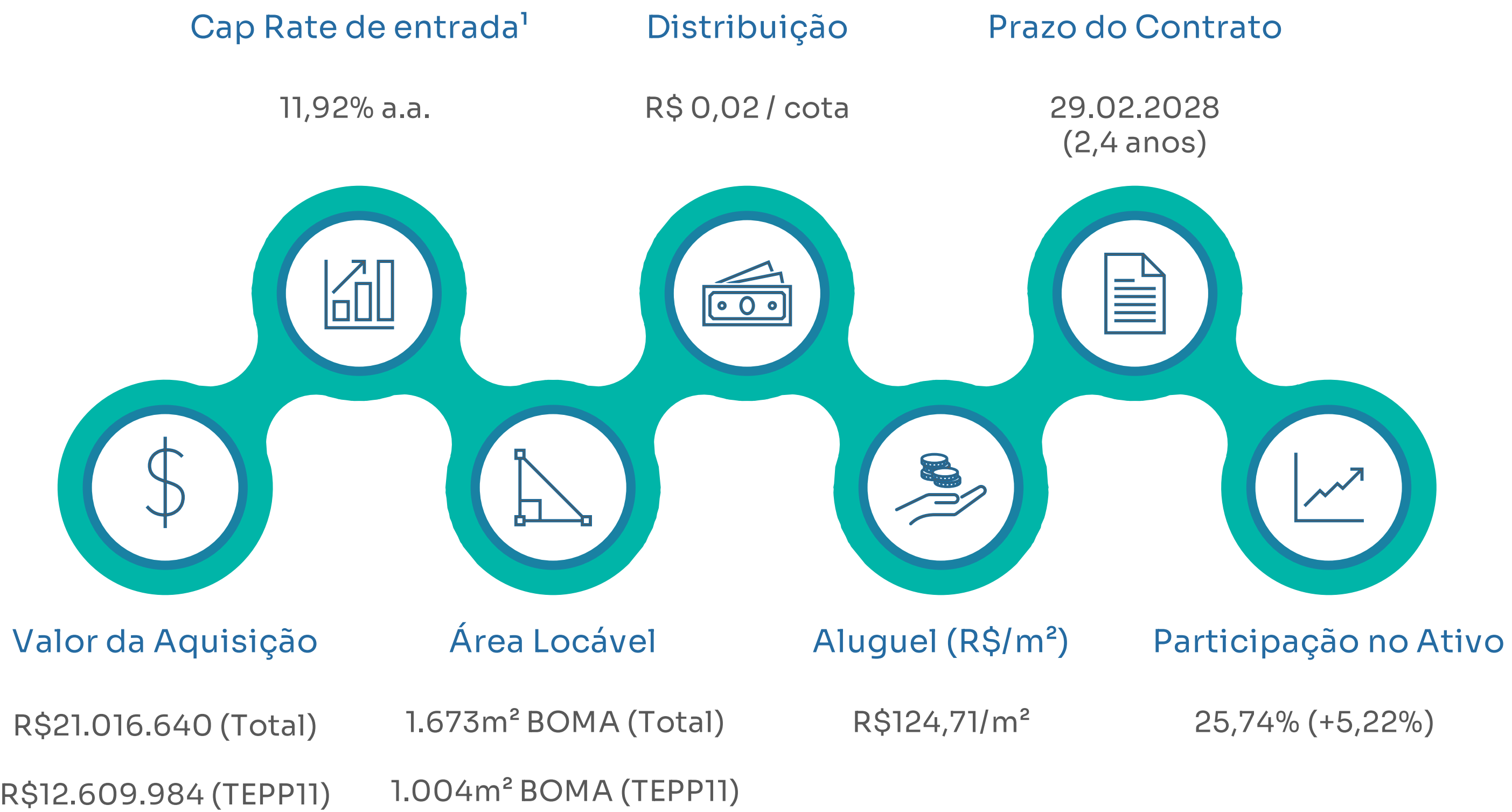
Racional da aquisição

A aquisição será realizada de forma parcelada, garantindo Yield superior ao estabilizado até a quitação integral do Preço. O valor total da transação é de R\$ 21.016.640,00 (R\$ 12.562,25/m²), referente a 1.673 m² de área locável. Os Imóveis encontram-se atualmente 100% locados a uma empresa do setor financeiro, atuante como corretora de valores mobiliários. Desse total, 60% serão adquiridos pelo TEPP11 e 40% pelo TELM11, ambos sob gestão da Tellus. O pagamento da transação ocorrerá da seguinte forma:

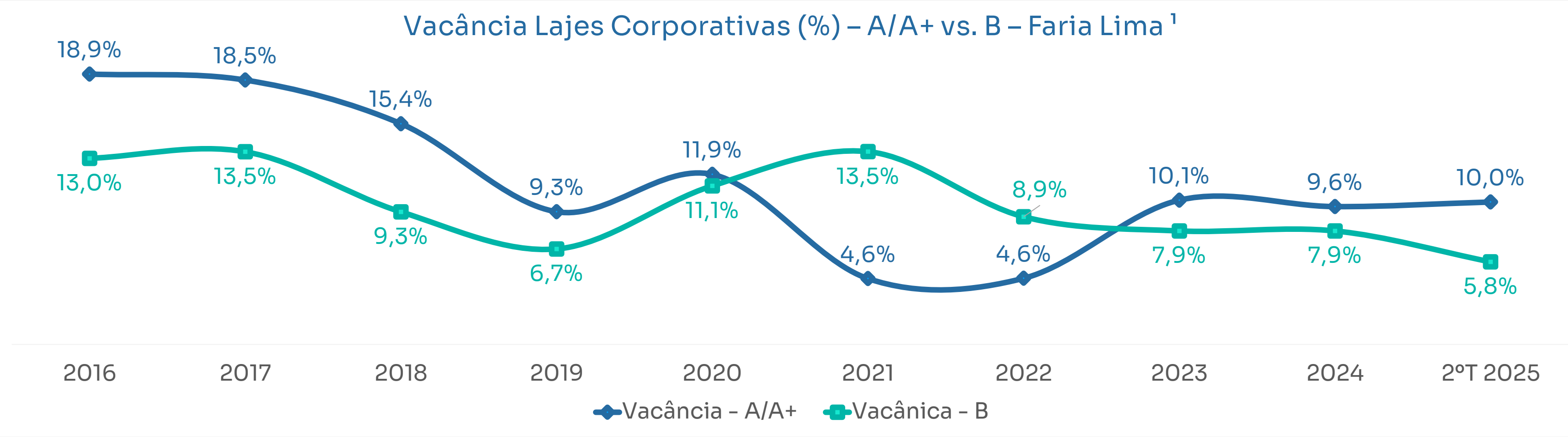
- R\$ 6.316.640,00 concomitante à assinatura do Compromisso de Compra e Venda (CCV); (TEPP11: R\$ 3.789.984,00)
- R\$ 2.100.000,00 em até 6 meses da assinatura do CCV; (TEPP11: R\$ 1.260.000,00)
- R\$ 4.200.000,00 em até 12 meses da assinatura do CCV; (TEPP11: R\$ 2.520.000,00)
- R\$ 2.100.000,00 em até 18 meses da assinatura do CCV; (TEPP11: R\$ 1.260.000,00)
- R\$ 6.300.000,00 em até 24 meses da assinatura do CCV; (TEPP11: R\$ 3.780.000,00)

Total proporcional TEPP11: R\$ 12.609.984,00 (60% do Preço).

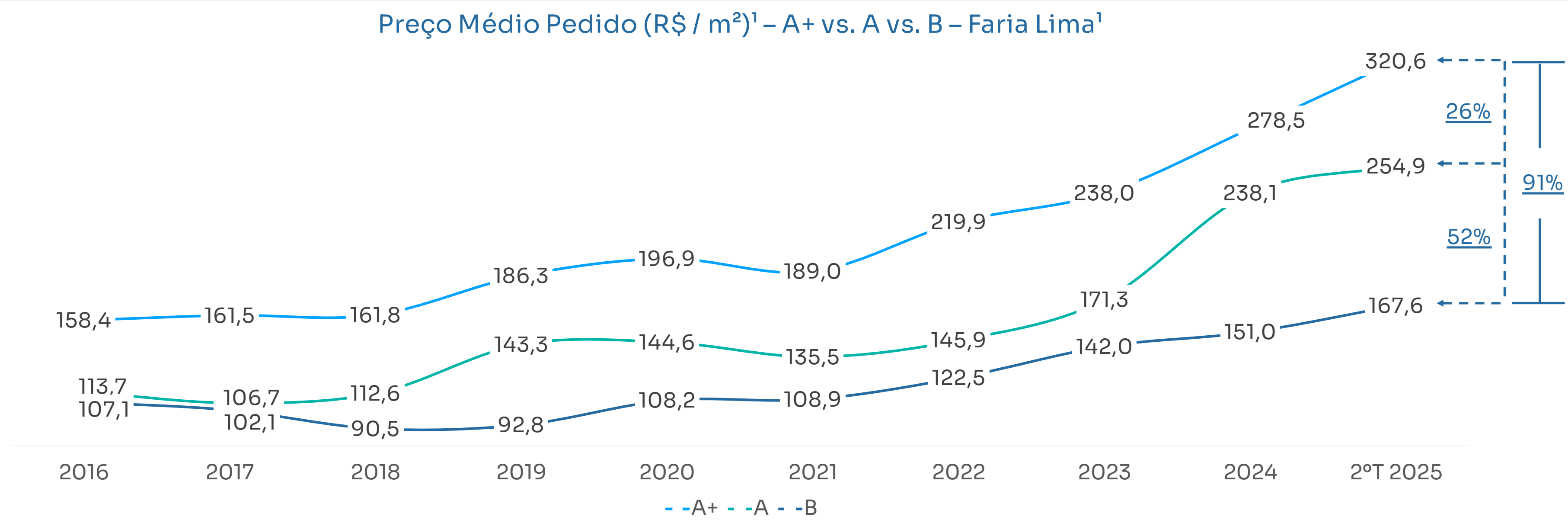
Em razão da estrutura parcelada, os *yields* estimados para os três primeiros anos são de 34,8%, 19,0% e 12,2%, respectivamente, considerando a cota a R\$ 100,00. A partir desta data, o Fundo passa a deter a posse e a fazer jus ao recebimento integral dos aluguéis do conjunto objeto desta aquisição, proporcional à sua participação.



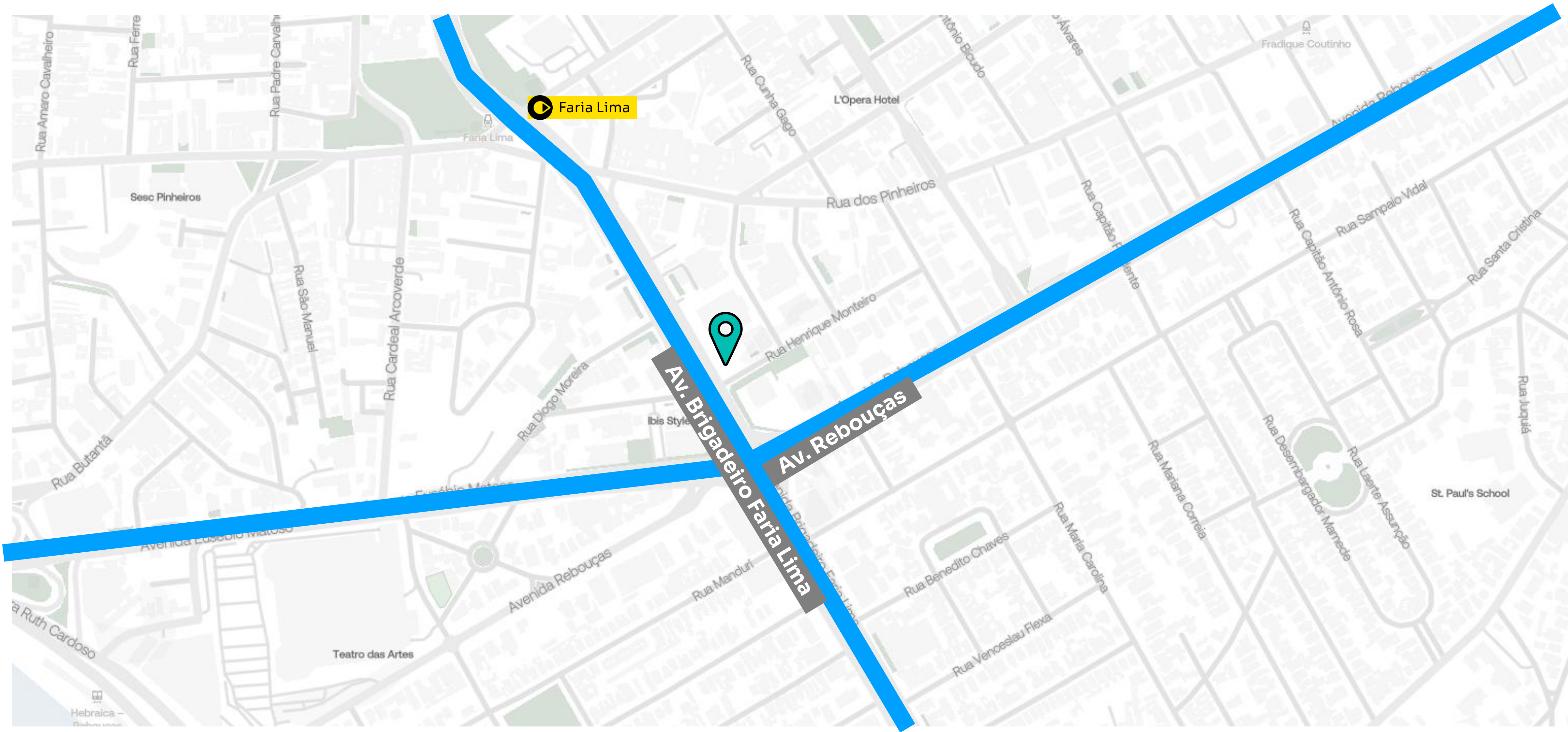
¹ O cálculo do Cap Rate de Entrada leva em consideração o aluguel mensal base agosto-25



A região da Faria Lima é historicamente marcada por vacância baixa, o que reforça o efeito de escassez e amplia a vantagem de negociação por parte dos proprietários, sobretudo em preço e reajustes.



Atualmente, a área objeto da aquisição está locada a aproximadamente R\$125/m², cerca de 25% abaixo do preço médio pedido da região para a classe do ativo. Através da gestão ativa e implementação de melhorias e retrofit do ativo, a Gestão acredita ser possível reposicionar o valor de locação para níveis próximos aos de imóveis Classe A, com potencial de valorização do aluguel da ordem de 52% em um médio prazo.



Distância para o Metrô Faria Lima – 300 metros

TELLUS



Participação no Ativo: 52,80%
Bairro: Pinheiros
LEED: Gold
Endereço: R. Paes Leme, 524



Participação no Ativo: 51,24%
Bairro: Berrini
LEED: Platinum
Endereço: R. James Joule, 65



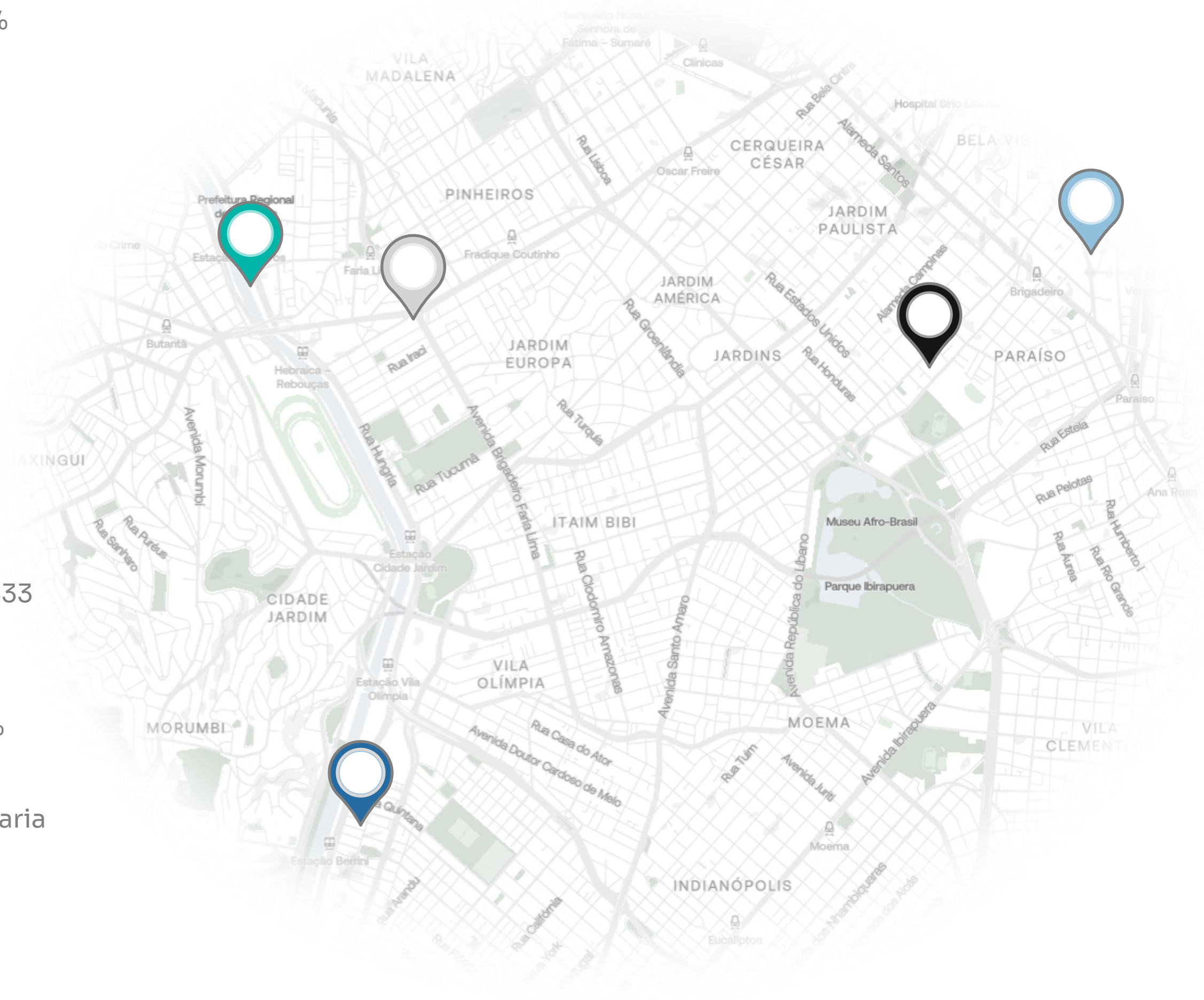
Participação no Ativo: 51,42%
Bairro: Paulista
LEED: Gold
Endereço: R. Treze de Maio, 1633



Participação no Ativo: 25,74%
Bairro: Pinheiros
LEED: Em obtenção
Endereço: Av. Brigadeiro Faria
Lima, 1355



Participação no Ativo: 100%
Bairro: Jardins
LEED: Não possui
Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3172

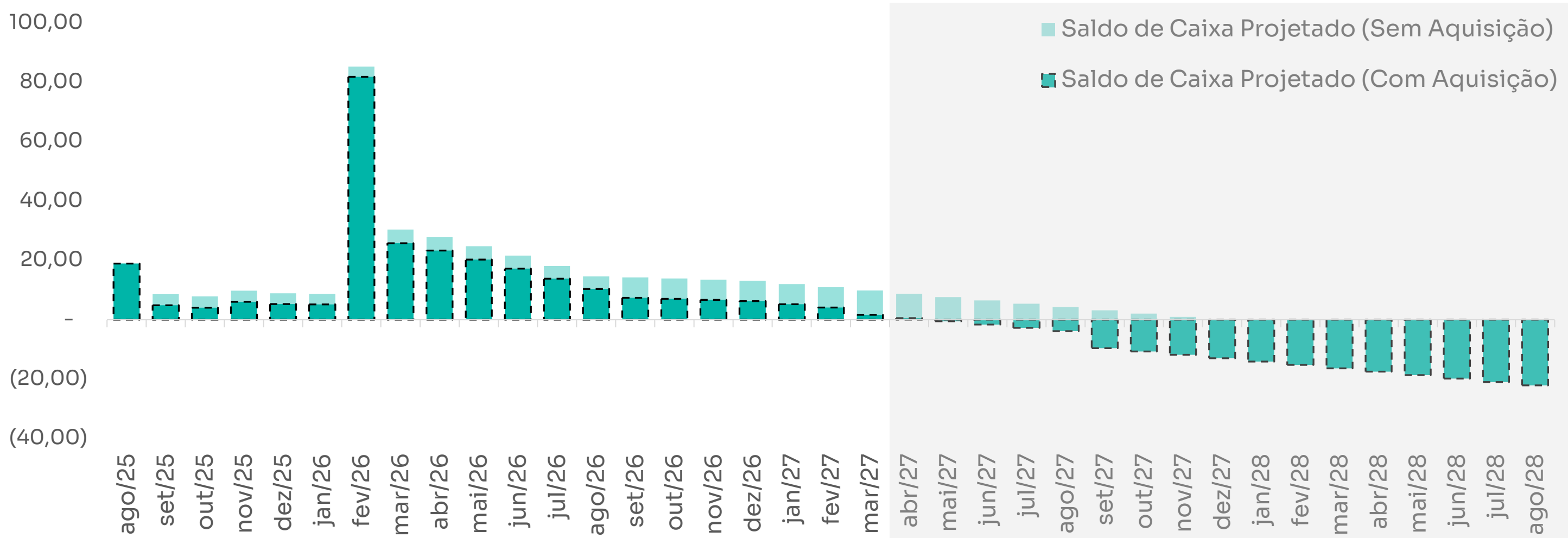


PRÉ-AQUISIÇÃO	Vs	PÓS-AQUISIÇÃO
5,73 anos	WAULT	5,62 anos
38.387m²	Área Total do Fundo	39.391m²
0,00%	Vacância Física (%)	0,00%
1,41%	Vacância Financeira (%)	1,26%
27	Nº Inquilinos	28

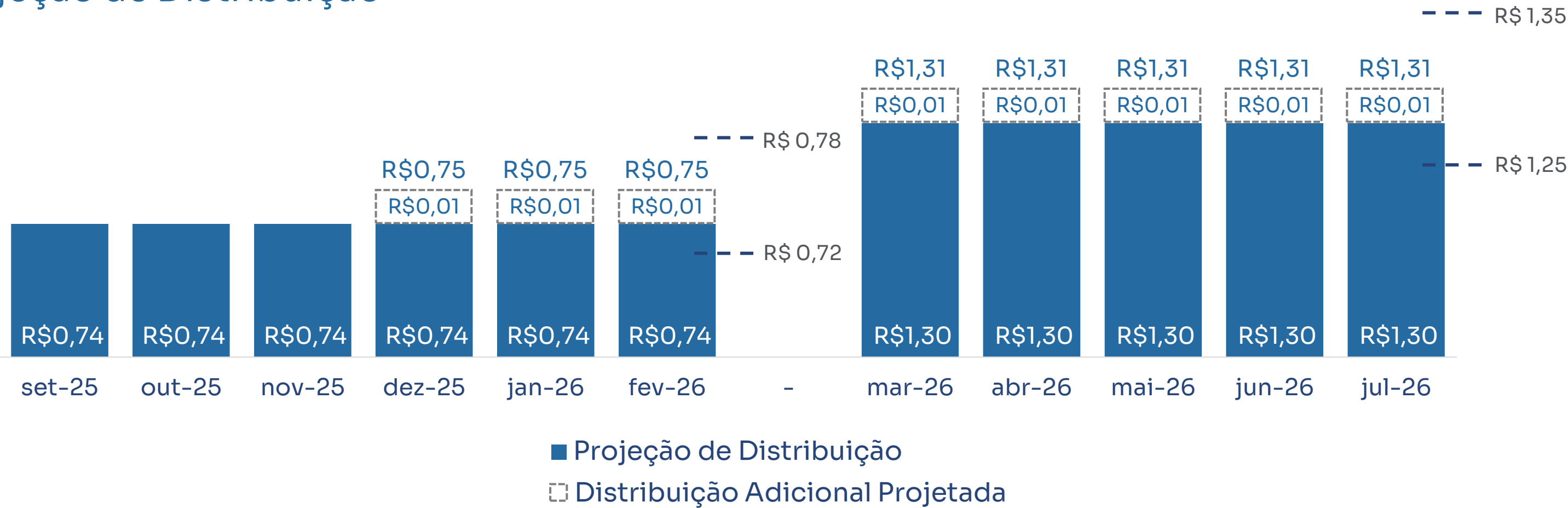
TEPP11 | Aquisição FL 1355



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



Projeção de Distribuição



Gestão de Caixa e Projeção Financeira

Os gráficos ao lado apresentam a projeção do saldo de caixa do Fundo ao final de cada mês.

As projeções indicam que o Fundo possui capacidade financeira, após a aquisição em questão, para honrar integralmente seus compromissos até março 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 encontram maturados, 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.

Qual foi o racional da aquisição adotada pela Gestão?

A operação segue a estratégia do Fundo em aumentar participação em ativos já investidos para ganhar escala e poder de decisão, acelerando a execução da tese de *value-add* (capex, retrofit e eficiência condominial) com menor dependência de terceiros. Do ponto de vista econômico, o *cap rate* de entrada de 11,92% em um ativo bem localizado, combinado à estrutura de *seller's finance* (financiamento pelo vendedor), reduz o desembolso inicial, preserva caixa no curto prazo e melhora o carregamento do investimento, elevando o retorno esperado sobre o capital dos cotistas.

O que motivou a aquisição ser de apenas 60% da matrícula?

A operação foi realizada em conjunto por dois veículos geridos pela Tellus. O percentual adquirido por cada um decorre das estratégias específicas de investimento de cada Fundo e de ajustes frente às projeções de disponibilidade de caixa de cada veículo.

Existe a possibilidade de o Fundo adquirir os 40% restantes no futuro?

Sim. Há intenção de que o TEPP11 adquira o percentual remanescente. Por se tratar de potencial operação entre Fundos sob a mesma Gestão (situação de conflito), qualquer compra futura passará por Consulta Formal aos investidores, que poderão avaliar e ratificar a transação. Desde já, há o compromisso de que eventual negociação ocorra a valores correntes de mercado.

Com esta aquisição, como fica a situação de caixa do Fundo?

Mesmo parcelada, a aquisição consome parte do saldo de caixa, reduzindo o horizonte de caixa positivo de dezembro/2027 para março/2027.

Como a Gestão enxerga a mitigação de riscos de caixa no curto/médio prazos?

A Gestão trabalha para manter uma estrutura de *funding* saudável. Considerando aproximadamente 18 meses até o término do caixa, as alternativas priorizadas são:

- Reciclagem de portfólio (desinvestimentos seletivos); e
- Novas emissões de cotas, desde que respeitado o valor patrimonial vigente.

O Fundo tem capacidade financeira para honrar as amortizações futuras das dívidas atualmente contratadas?

De acordo com o planejamento financeiro e já considerando a liquidação desta operação, o Fundo dispõe de caixa para honrar os compromissos das dívidas contratadas até março de 2027, sem depender de nova emissão de cotas ou de eventos de liquidez.

Qual a perspectiva para os demais ativos do portfólio? Há chance de novo desinvestimento?

Alguns ativos têm sua tese já cristalizada e estão aptos a desinvestimento. Um deles já se encontra em processo de venda. Propostas serão avaliadas com base em critérios qualitativos e na visão proprietária da Gestão para determinação do preço ótimo. Se as condições não forem favoráveis, a venda não será realizada.

Há outra parcela desta aquisição que exigirá nova alavancagem? Existe a intenção de alavancar mais o Fundo?

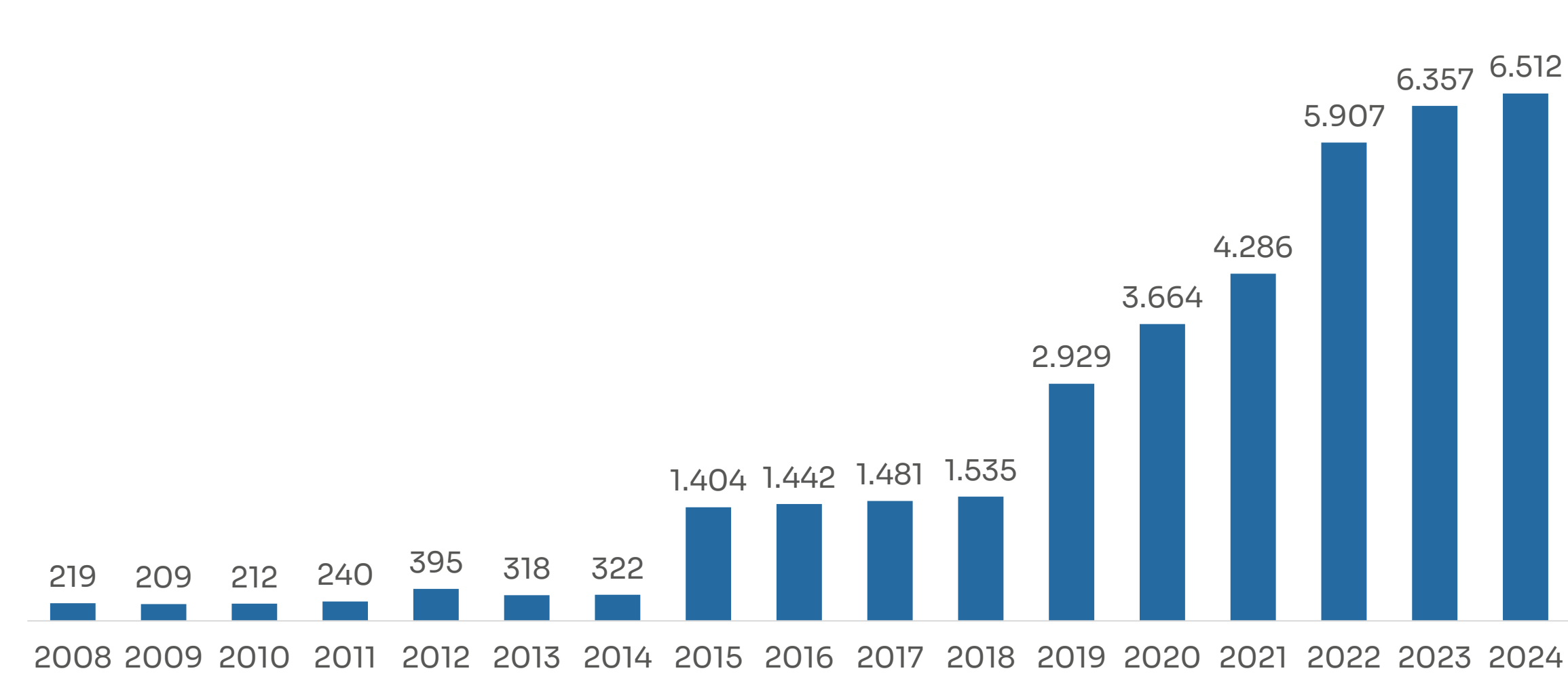
O Contrato de Compra e Venda prevê, como alternativa, o uso de securitização para pagamento do preço. Ainda assim, a Gestão está confiante em viabilizar o *funding* por meio de reciclagem de portfólio e/ou novas emissões de cotas, se necessário, sem ampliar a alavancagem. A Gestão considera o nível atual de alavancagem adequado e com carregamento positivo (cupom abaixo do *cap rate* de entrada dos ativos) e não pretende aumentá-lo além do patamar vigente.

TEPP11 | 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



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.

Investimentos por segmento

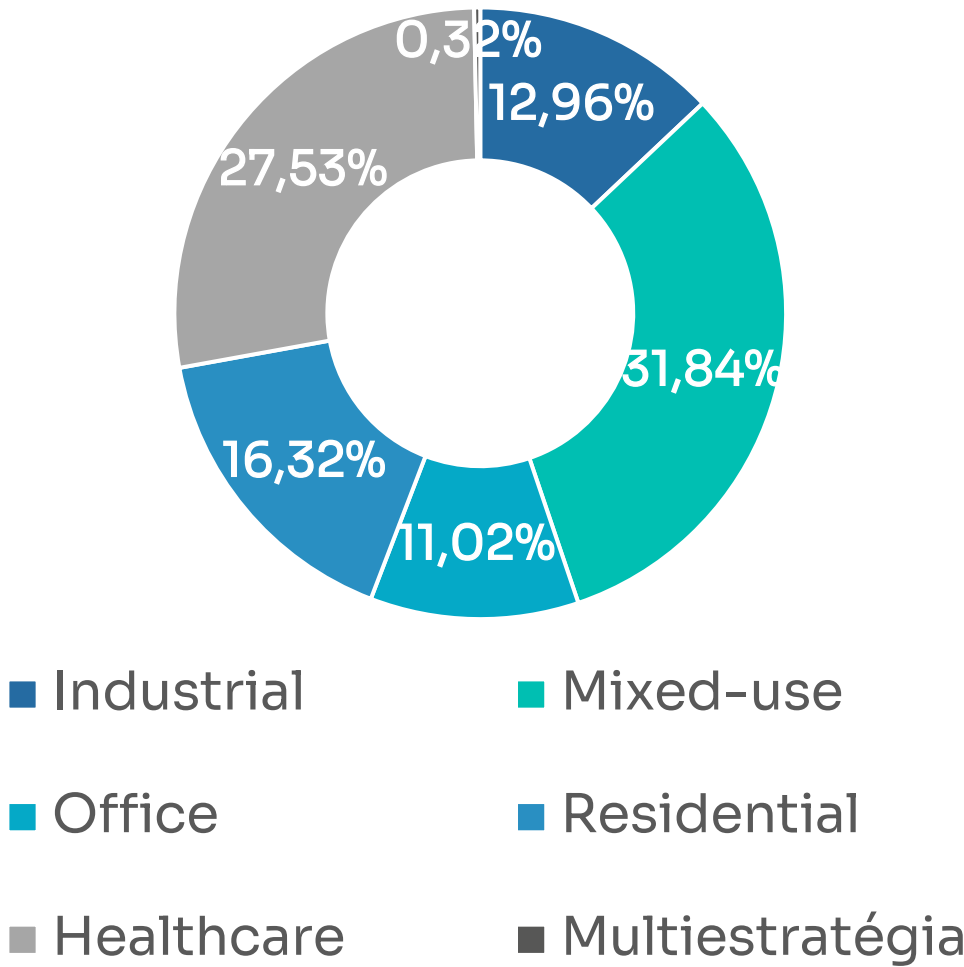


Foto: JK Square Itaim.
Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

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

[TEPP11](#)

[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