

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Fevereiro | 2026

SUMÁRIO

RESULTADO DO FUNDO	3
PALAVRA DO GESTOR	4
DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE	5
PORTFOLIO	6
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	9
FLUXO DE CAIXA	10
PORTFÓLIO – VISÃO CONSOLIDADA	11
PORTFÓLIO – INDICADORES OPERACIONAIS	12
MERCADO SECUNDÁRIO	15
RENTABILIDADE	16
LINHA DO TEMPO – AQUISIÇÕES E VENDAS	17
A GESTORA TELLUS	18
GLOSSÁRIO	20



TELLUS PROPERTIES FII

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

TICKER

TEPP11

GESTOR

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

ADMINISTRADOR

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

CNPJ

26.681.370/0001-25

AUDITOR

Ernest & Young Auditores Independentes

INÍCIO DAS NEGOCIAÇÕES NA B3

26/09/2019

TAXA DE GESTÃO

0,90% a 1% a.a.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,13% a.a.

TRIBUTAÇÃO

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

SOBRE O FUNDO

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

INDICADORES GERAIS

Patrimônio Líquido	Valor de Mercado	Dividend Yield (Mensal)	P/VP
R\$ 480.723.366,99	R\$ 460.445.045,44	0,86%	0,96

Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Dividend Yield (Anualizado)	Volume Diário Médio Negociado (30 dias)
R\$ 9,69	R\$ 9,28	10,85%	R\$ 2.222.930,96

INDICADORES OPERACIONAIS

Nº Ativos	ABL (m²)	Vacância Física	Nº de Cotistas
6	52.514	5,69%	37.989

Nº Locatários	WAULT (Anos)	Vacância Financeira	Valor do Ativo por m² (Mercado)
47	5,2	4,70%	R\$ 11.539

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

Visite o novo site do TEPP11 [clicando aqui](#)

LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** mantiveram viés positivo em fevereiro, com investidores alternando entre a melhora gradual do cenário inflacionário e a cautela com o ritmo de flexibilização monetária à frente. Após os cortes realizados no fim de 2025, o Federal Reserve seguiu em modo “dependente de dados”, enquanto as taxas longas oscilaram conforme novas leituras de inflação e atividade eram divulgadas, ainda assim, o ambiente favoreceu a rotação para ativos de risco e mercados emergentes em boa parte do mês.

No **Brasil**, a inflação surpreendeu para cima no mês, mas seguiu melhorando na janela longa: o IPCA avançou 0,70% em fevereiro, levando o acumulado em 12 meses para 3,81% (abaixo de janeiro), com pressões concentradas e alívio relevante na comparação anual. Sem reunião do Copom no mês, a Selic permaneceu em 15,00% a.a., enquanto o mercado passou a discutir com mais intensidade o início do ciclo de cortes na reunião seguinte, condicionado à continuidade do processo de desinflação e ao comportamento das expectativas.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa registrou alta de 4,09% em fevereiro e fechou o mês em 188.786,98 pontos. No câmbio, o dólar à vista encerrou fevereiro em R\$ 5,13, com queda de ~2,16% no mês. Por fim, o IFIX avançou 1,32% e encerrou fevereiro em 3.991,99 pontos, renovando máxima histórica, beneficiado pela melhora da percepção para juros e performance dos segmentos mais sensíveis à curva.

MOMENTO DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com a cota avaliada em R\$ 9,28 e realizou a distribuição de dividendos de R\$ 0,08 por cota, o que representa um *Dividend Yield* de 0,86% a.m. ou 10,52% a.a.

Em 02/03/2026, foi recebida a última parcela da venda do Ed. Condomínio São Luiz, no valor de R\$ 77.673.314,75, concluindo a operação com ganho de capital total de R\$ 39.812.102,16. O resultado será reconhecido na competência de fevereiro e passará a compor a base de distribuição a partir do próximo mês.

A Gestão segue ativa na prospecção e negociação de novos ativos, com foco em lajes corporativas aderentes à estratégia do Fundo, mantendo como alternativa aquisições estruturadas com compensação em cotas. Em paralelo, permanecem em curso iniciativas de desinvestimento de ativos maduros da carteira e locação das áreas vagas do portfolio.

Neste relatório, a Gestão apresenta o Guidance de distribuições para o segundo semestre de 2026. Considerando a existência de contratos relevantes com vencimento ao longo do período, as bandas projetadas já contemplam o eventual encerramento dessas locações, de forma a mitigar variações abruptas nas projeções em caso de insucesso nas renegociações. Em caso de sucesso nas renovações contratuais, a Gestão poderá revisar o Guidance, com a devida comunicação ao mercado.

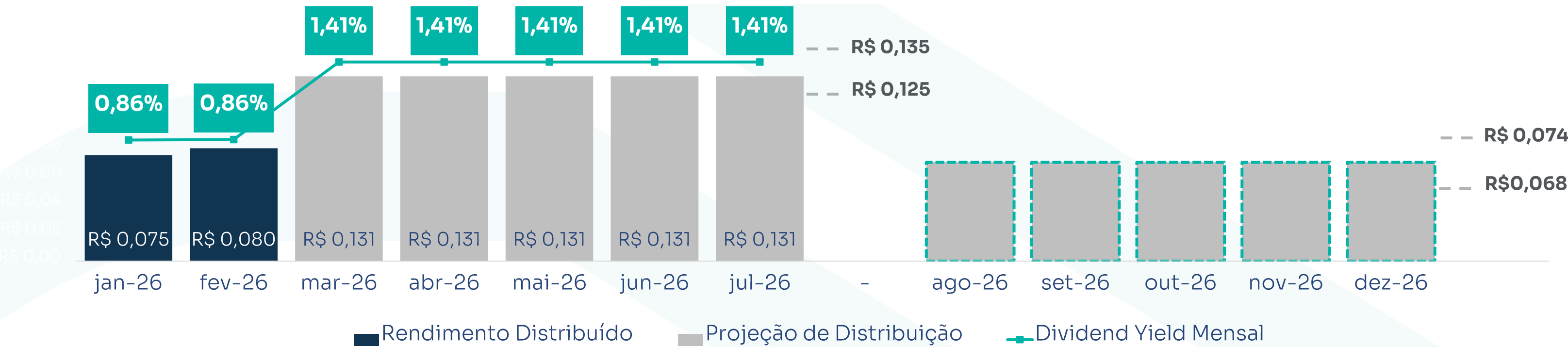
Também no mês, o Fundo registrou o ingresso líquido de 4.007 cotistas, totalizando 37.989 investidores. No mercado secundário, a liquidez média diária atingiu R\$ 2,78 milhões na janela de 30 dias e R\$ 2,76 milhões na janela de 60 dias.

Por fim, a Gestão esclarece que o envio dos informes de rendimentos, para fins de declaração de Imposto de Renda, é de responsabilidade do Administrador do Fundo. Em razão da mudança de administrador ocorrida em meados de 2025, os documentos estão disponíveis para consulta nos portais da [APEX](#) e do [BTG](#).

Distribuições e Performance



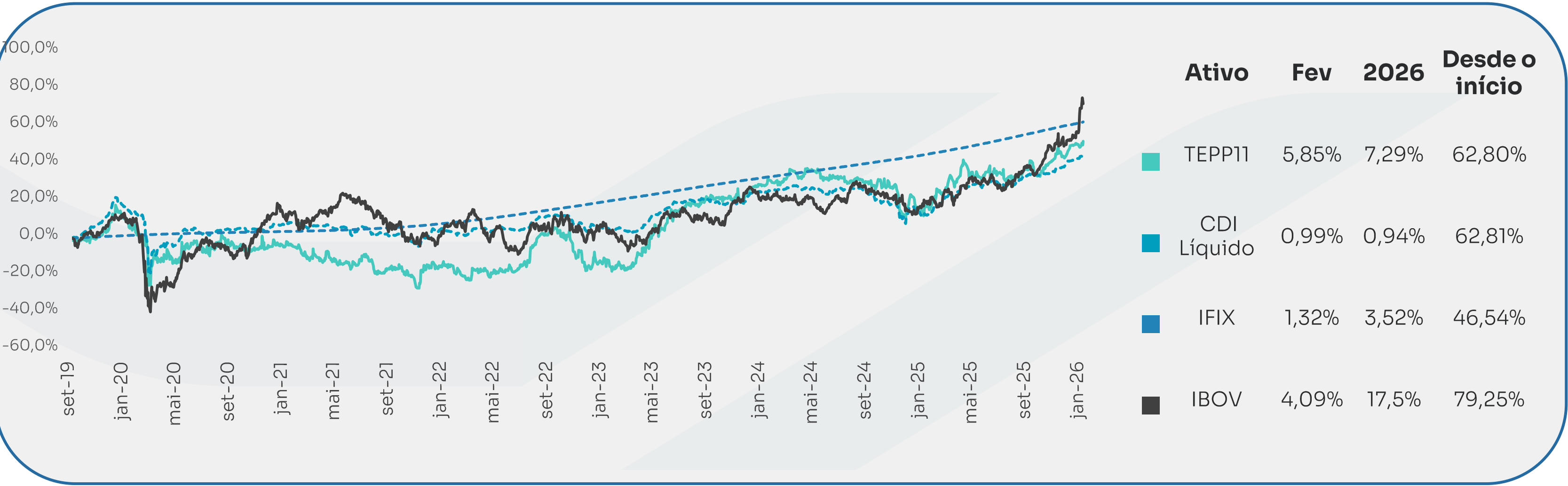
DIVIDEND YIELD E DISTRIBUIÇÃO POR COTA



Dividendo de **R\$ 0,08** por cota no Mês
Equivalente a **87,12%** do CDI líquido¹

Dividend Yield de **0,86% a.m. ou 10,85% a.a.** em relação a cota de fechamento do mês

PERFORMANCE



FUNDO	% IFIX	P/VP	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO ¹
TEPP11	0,26%	0,97	10,4%
FII 1	0,19%	0,95	17,3%
FII 2	0,30%	0,90	11,0%
FII 3	1,01%	0,88	7,8%
FII 4	0,67%	0,84	12,6%
FII 5	1,42%	0,74	6,8%
FII 6	0,35%	0,71	9,0%
FII 7	0,48%	0,71	9,5%
FII 8	0,23%	0,71	13,3%
FII 9	0,92%	0,65	8,5%
FII 10	0,48%	0,57	10,7%
FII 11	0,85%	0,57	10,1%
FII 12	0,30%	0,56	8,6%
FII 13	0,22%	0,44	13,5%
MÉDIA ³	7,67%	0,70	9,6%

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

¹ Alíquota considerada de 15%

² Dividendos base fev./26

³ Valor ponderado pelo Patrimônio Líquido

ED. TORRE SUL



Endereço: R. James Joule, 65 | Berrini

Participação do Fundo no ativo: 49,5%

ABL detida pelo Fundo: 9.950 m²

Certificação LEED: Platinum

Classificação do Ativo: A

SOBRE O ATIVO

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de fevereiro, o edifício passou a divulgar oficialmente sua infraestrutura de heliponto, viabilizando sua utilização por usuários do prédio e do entorno. Adicionalmente, em assembleia, foram definidos os valores a serem cobrados pela utilização do serviço, de modo que se estima um incremento de receitas condominiais a partir de março.

No âmbito das melhorias internas, a Gestão e a administração predial estão avaliando um programa de retrofit e novas implementações nos elevadores, incluindo a substituição e modernização de interfonos, botoeiras e sistemas de chamada antecipada. Além disso, foi iniciada a concorrência entre prestadores de serviço para a modernização dos pavimentos da garagem, com aplicação de pintura epóxi.

ED. PASSARELLI



Endereço: R. Paes Leme, 524 | Pinheiros

Participação do Fundo no ativo: 52,8%

ABL detida pelo Fundo: 7.130 m²

Certificação LEED: Platinum

Classificação do Ativo: B

SOBRE O ATIVO

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

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

Durante o mês, a Gestão iniciou, em conjunto com a administradora predial, um estudo amplo para a ocupação do 17º andar (atualmente destinado a área técnica e com um pequeno auditório), com o objetivo de transformá-lo em um espaço de decompressão para os inquilinos do edifício. Além de aprimorar a experiência dos usuários, esse ambiente poderá também ser utilizado como espaço para eventos, com potencial de geração de novas receitas. Nesse contexto, está prevista a realocação da atual sala de audiovisual para o 18º pavimento, que deverá ser integralmente renovado, de forma a suportar o novo layout e aprimorar a infraestrutura disponível aos ocupantes.

ED. FUJITSU



Endereço: R. Treze de Maio, 1633 | Paulista
Participação do Fundo no ativo: 52%
ABL detida pelo Fundo: 4.985 m²
Certificação LEED: Gold
Classificação do Ativo: B

SOBRE O ATIVO

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

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

A Gestão mantém o foco na locação da área retrofitada no térreo para a implementação de uma operação de café/coworking, com o objetivo de ampliar as conveniências do edifício e reforçar sua atratividade comercial.

Durante o mês, foi definido o escopo da modernização da portaria, que passará a contar com uma área dedicada à expedição e recebimento de encomendas dos locatários. Adicionalmente, será realizada a modernização da iluminação de todo o perímetro do edifício (jardins e postes), com foco em maior eficiência energética e reforço de segurança.

Do ponto de vista de amenidades, foi instalada uma máquina de refeições congeladas saudáveis, ampliando as opções de conveniência.

ED. BRIGADEIRO FARIA LIMA (BFL)



Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1355 | Faria Lima
Participação do Fundo no ativo: 25,7%
ABL detida pelo Fundo: 5.761 m²
Certificação LEED: Em obtenção
Classificação do Ativo: B

SOBRE O ATIVO

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

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

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

O projeto de retrofit do edifício avança para a fase de concorrência junto a escritórios de arquitetura, contemplando a requalificação da área de recepção, o aproveitamento do potencial construtivo e a renovação da fachada, além da possibilidade da construção de fachada ativa no terreno.

Adicionalmente, a Gestão está avaliando, junto a operadores especializados, um novo modelo de operação do estacionamento, com foco em ganhos de eficiência e potencial incremento de receitas.

ED. GPA



Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3172 | Jardins

Participação do Fundo no ativo: 100%

ABL detida pelo Fundo: 11.224 m²

Certificação LEED: Não possui

Classificação do Ativo: B

SOBRE O ATIVO

O Ed. GPA é um edifício corporativo Classe B, monousuário, construído na década de 1990. O ativo está localizado em uma das principais vias da cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Luís Antônio, esquina com a Al. Lorena. Conta com ampla oferta de transporte público, estando a aproximadamente 900 metros da estação Brigadeiro do metrô, além de fácil acesso às principais avenidas da cidade.

O imóvel está inserido no bairro Jardim Paulista, um dos mais nobres e tradicionais da capital paulista. A sede encontra-se ao lado da primeira loja do Pão de Açúcar, inaugurada em 1959, marco histórico relevante para a região.

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

O Fundo e o locatário seguem em tratativas para a formalização dos reparos estruturais (Fase 2) no âmbito do contrato de locação. A expectativa é de que o tema seja concluído entre as partes até a primeira quinzena do mês de abril.

ED. TOP CENTER



Endereço: Av. Paulista, 854 | Paulista

Participação do Fundo no ativo: 100%

ABL detida pelo Fundo: 11.224 m²

Certificação LEED: Não possui

Classificação do Ativo: B

SOBRE O ATIVO

O Top Center é um complexo multiuso composto por uma Torre Comercial integrada a um Shopping Center, além de um edifício-garagem que atende todo o empreendimento.

A Torre Comercial possui 17 andares, com lajes-tipo de aproximadamente 792 m², permitindo múltiplas configurações de ocupação e atendendo a diferentes perfis de inquilinos. Situado entre a Av. Paulista, a Al. Joaquim Eugênio de Lima e a R. São Carlos do Pinhal, o Top Center ocupa um terreno de 3.948 m² e encontra-se próximo a importantes eixos de mobilidade urbana: 500m da estação Brigadeiro, 400m da Trianon-Masp e 1.300m da Consolação.

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

Fevereiro marcou o início das cobranças condominiais sob a nova administradora predial selecionada pela Gestão. Além disso, serão iniciadas as tratativas para a elaboração do novo quadro de áreas, conforme as metodologias NBR e BOMA.

Em paralelo, está em fase final a elaboração da previsão orçamentária do ano. A expectativa é que, após a conclusão das adequações de escopo necessárias, o orçamento resulte em economia de até 40% para os locatários na cota condominial. Adicionalmente, a Gestão mantém consultores especializados contratados pelo condomínio (EVTL, elevadores e subsolo) para a realização de um mapeamento completo do ativo.

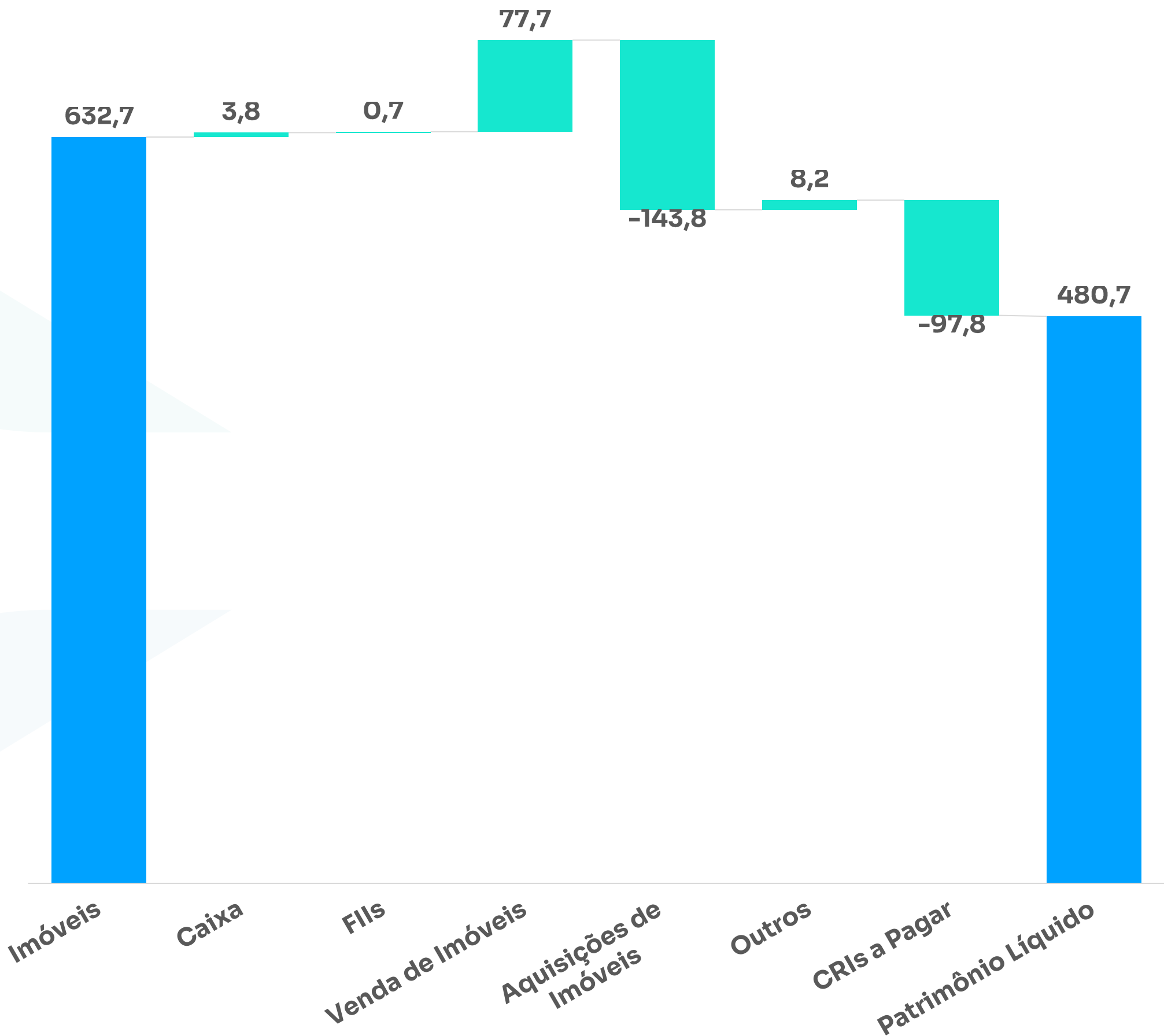
Demonstrações Financeiras



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Jan/26 (R\$/cota)	Jan/26 (R\$ mil)	1º Sem. 26 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)	12M (R\$ mil)
Receita Locação	0,076	3.793	3.793	3.793	43.055
Receita Renda Garantida	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,008	382	382	382	2.371
Outras Receitas	0,000	1	1	1	10.793
Receitas Total	0,084	4.420	4.420	4.420	56.219
Despesas Imobiliária	(0,000)	(12)	(12)	(12)	(247)
Despesas Financeiras	(0,007)	(357)	(357)	(357)	(7.157)
Despesas Operacionais	(0,001)	(73)	(73)	(73)	(1.113)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,008)	(399)	(399)	(399)	(4.037)
Despesas Total	(0,017)	(842)	(842)	(842)	(12.554)
Ajuste Gerencial - Competência/Caixa	-	-	-	-	3.888
Resultado	0,067	3.334	3.334	3.334	47.554
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0,013	637	637	637	339
Resultado Gerado	0,067	3.334	3.334	3.334	47.554
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	(0,08)	(3.969)	(3.969)	(3.969)	(47.890)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final	0,000	2	2	2	2

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

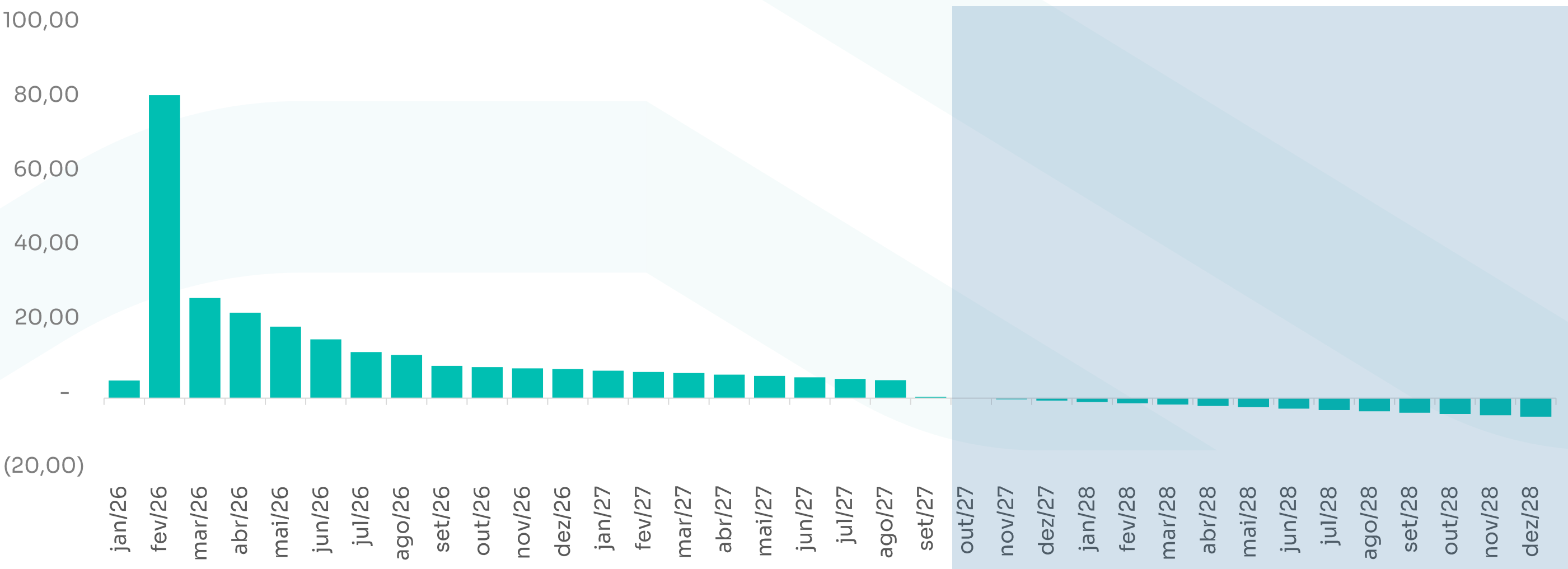


CLIQUE [AQUI](#) E ACESSE A PLANILHA DE FUNDAMENTOS DO TEPP11

Fluxo de Caixa



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



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

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

FLUXO DE AQUISIÇÕES E VENDAS

Ativo	Parcela	Valor (R\$ milhões)	Forma de Pagamento	Data
Ed. São Luiz	Venda ¹	59,9	Dinheiro	fev-26
Ed. GPA	Aquisição	-29,5	Dinheiro	mar-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-10,7	Dinheiro	mar-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-1,3	Dinheiro	mar-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-2,5	Dinheiro	set-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-1,3	Dinheiro	mar-27
Ed. Top Center	Aquisição	-62,2	Cotas	jul-27
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-3,8	Dinheiro	set-27
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-3,8	Dinheiro	set-27
Ed. Top Center	Aquisição	-29,5	Dinheiro	dez-27

¹O fluxo de recebimentos já considera o valor líquido de ganho de capital. Não estão sendo consideradas as correções previstas nos recebimentos e pagamentos.

Portfolio – Visão Consolidada



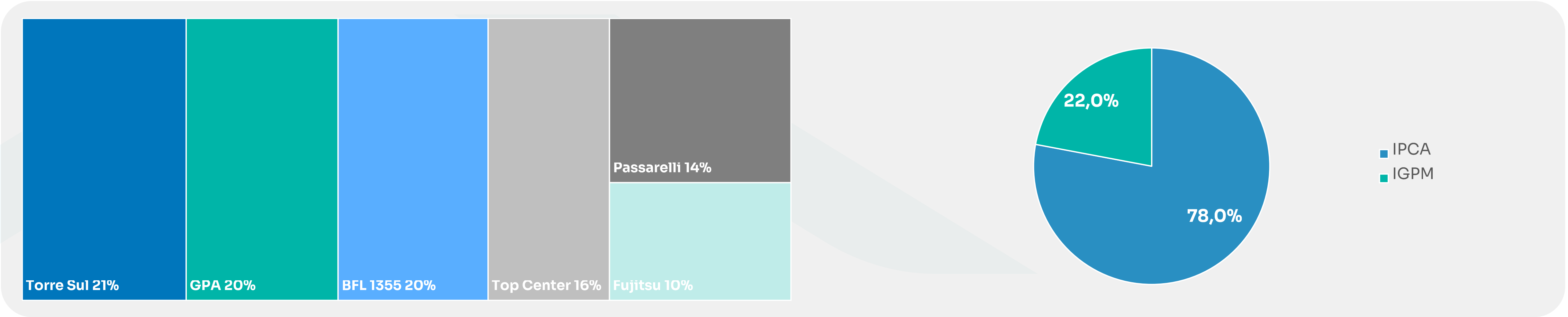
CARTEIRA DE ATIVOS E LOCALIZAÇÃO



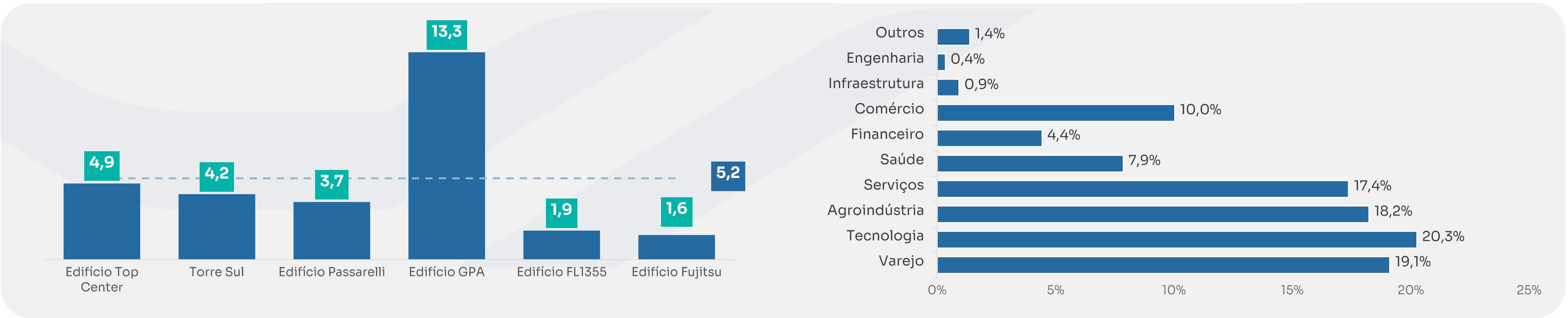
Portfolio – Indicadores Operacionais



RECEITA POR ATIVO (Caixa) ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



WAULT POR ATIVO (Anos) RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

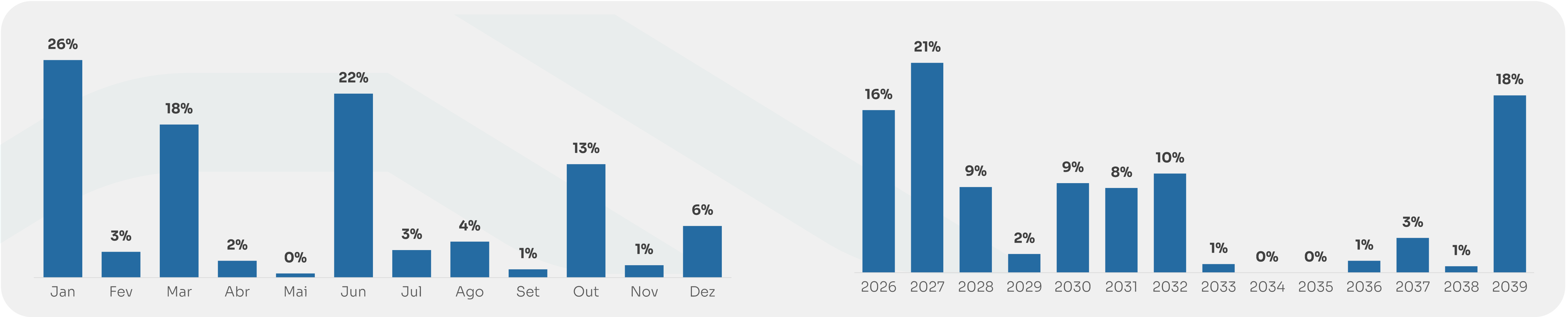


¹ Receita *pro-rata* referente a dezembro (13 dias)
Tellus Properties FII | **TEPP11**

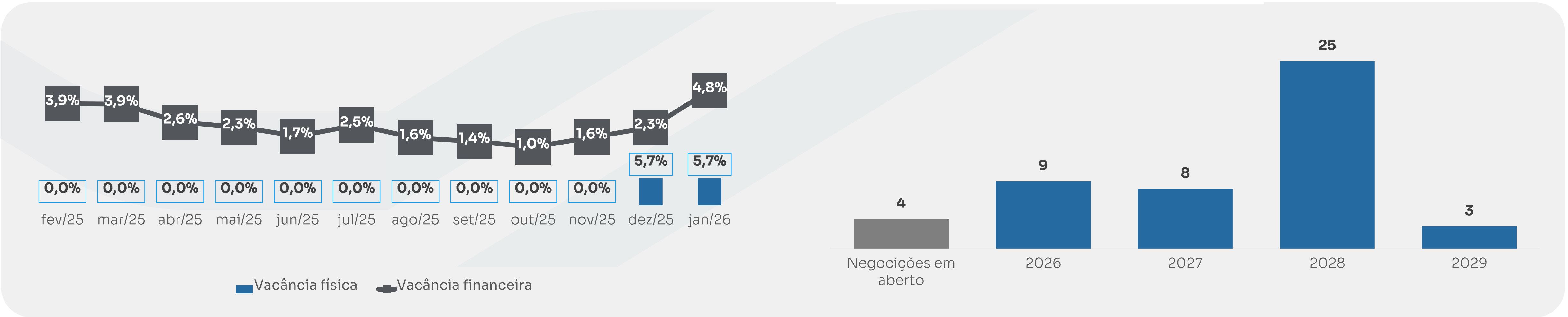
Portfolio – Indicadores Operacionais



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



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

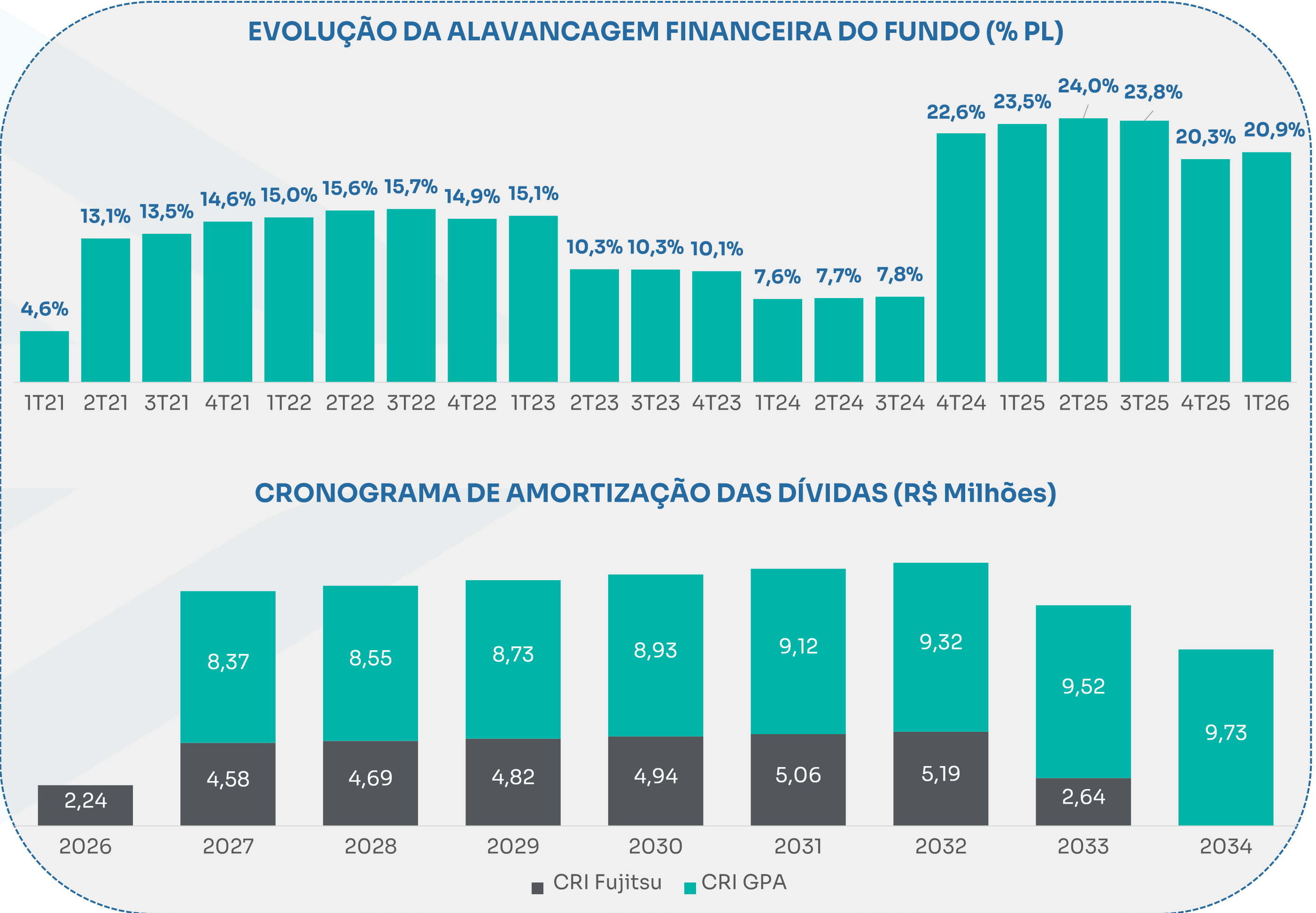


Portfolio – Indicadores Operacionais



PASSIVO FINANCEIRO CONTRATADO

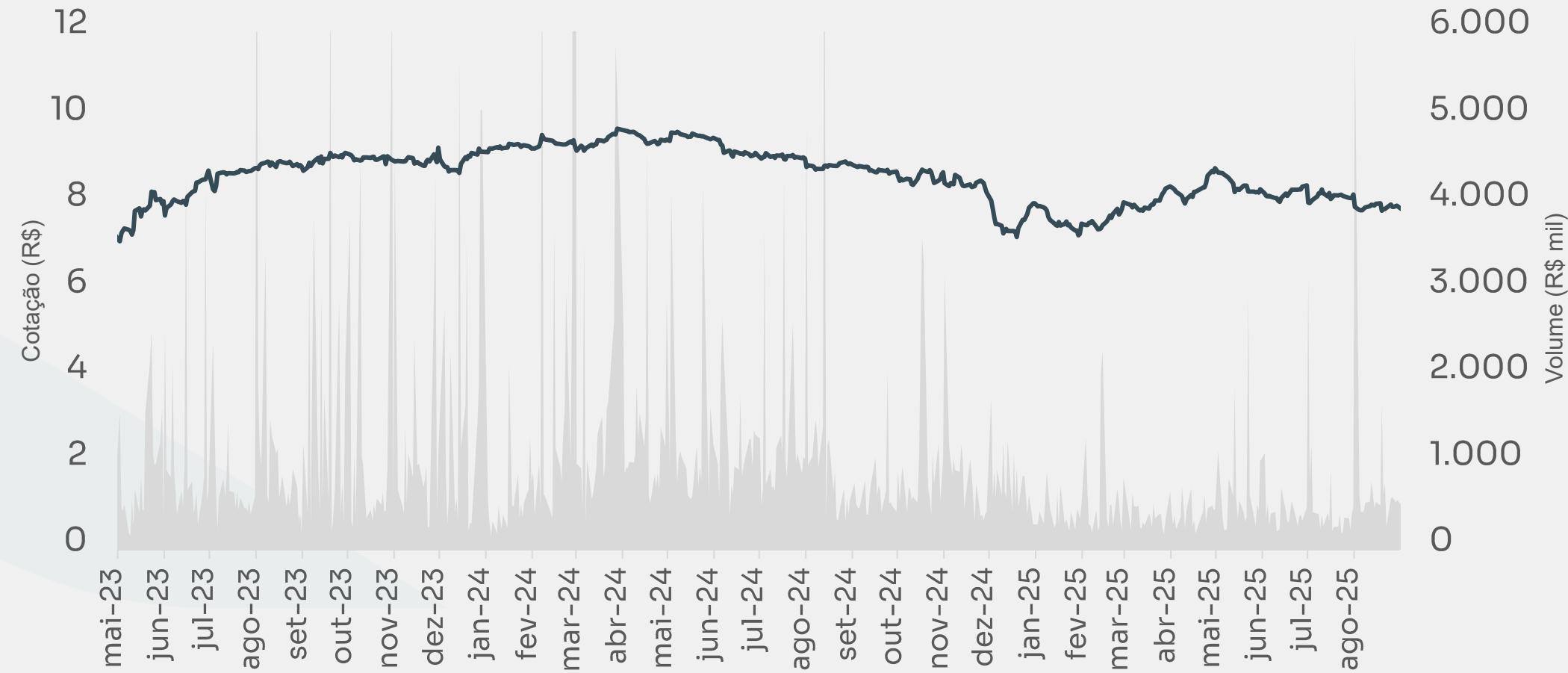
	CRI FUJITSU	CRI GPA
Data de emissão	jun/21	dez/24
Vencimento	jun/33	dez/34
Indexador	IPCA	IPCA
Juros (a.a.)	6,00%	8,17%
Periodicidade	Mensal	Mensal
Volume na data de emissão (R\$)	24.750.000	62.000.000
Valor atualizado (data do pagamento de juros)	33.895.939	65.414.189
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96



NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3¹

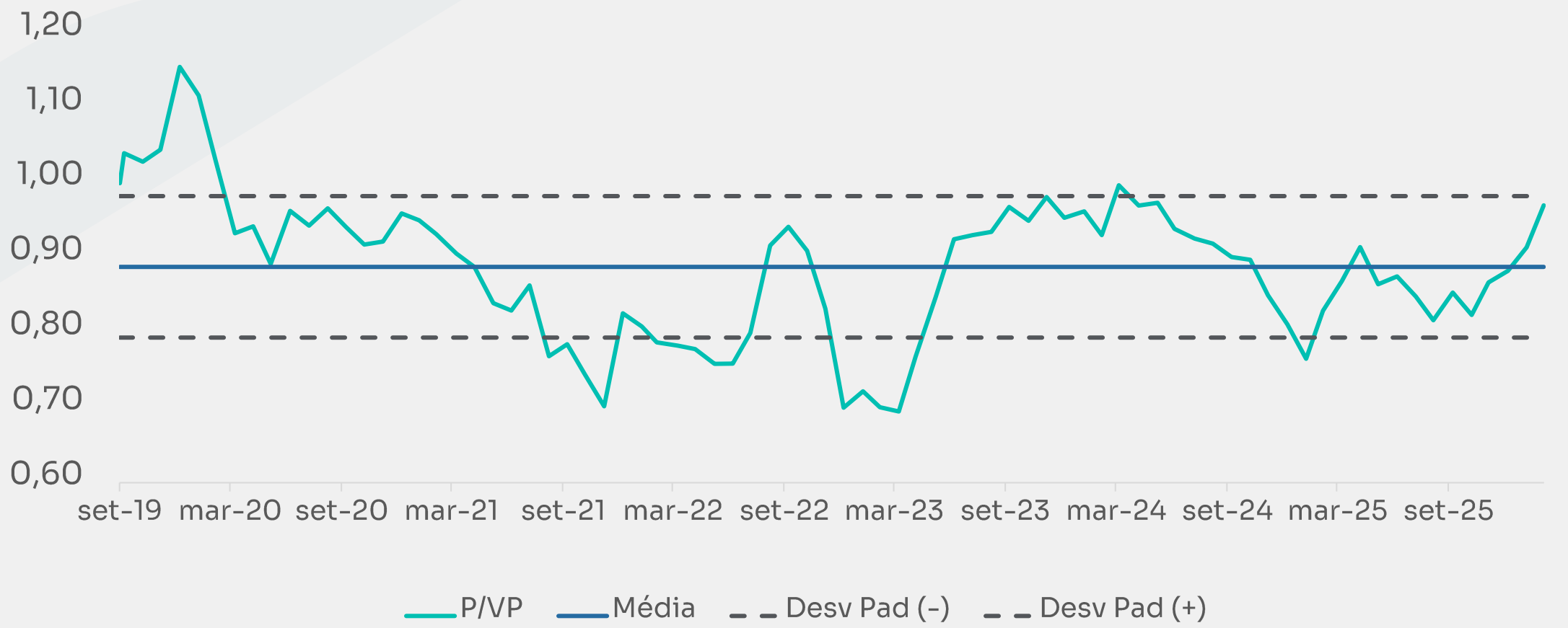
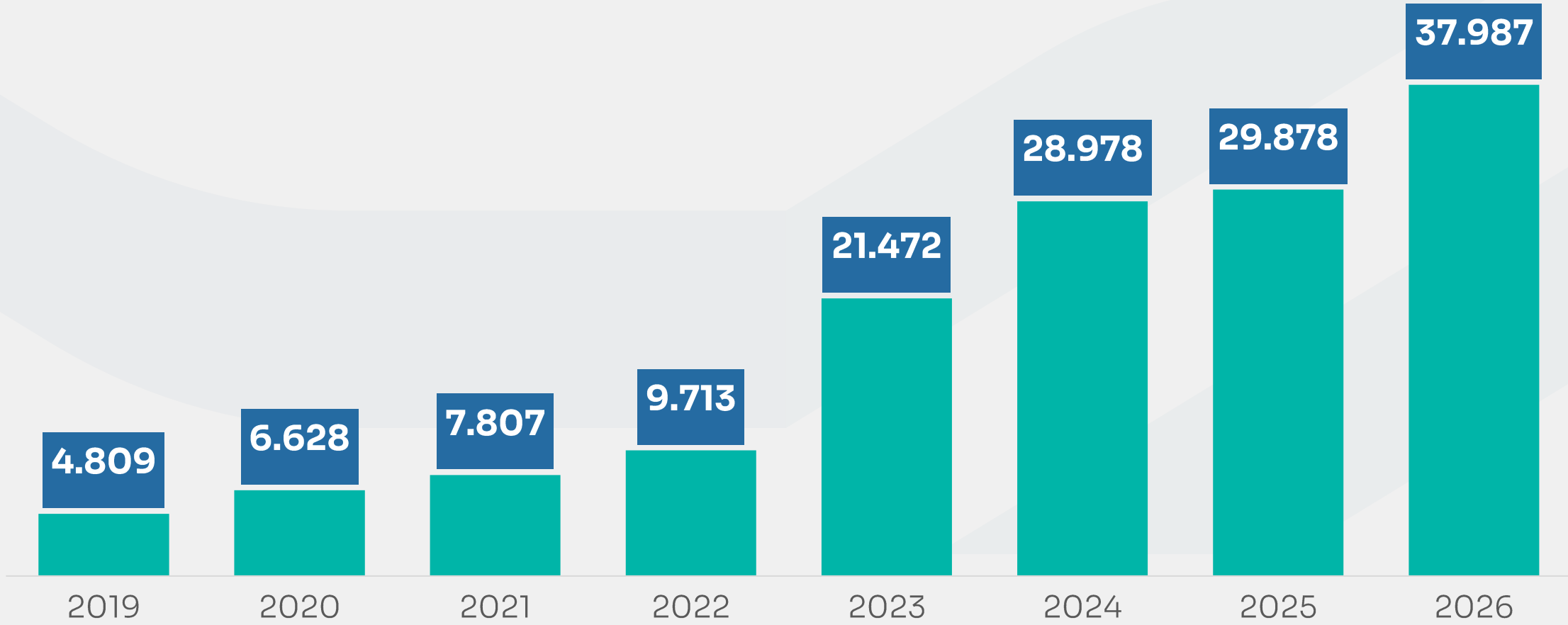
COTAÇÃO HISTÓRICA E VOLUME NEGOCIADO¹

INFORMAÇÕES DA B3	fev/26
Valor de Mercado (R\$ mil)	460.445
Número de Cotistas	37.987
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.223
Giro (% de cotas negociadas no mês)	11%



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS

P/VP HISTÓRICO



Distribuições e Performance Histórica



RENTABILIDADE HISTÓRICA

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS¹

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Janeiro	-	0,055	0,050	0,047	0,049	0,064	0,080	0,075
Fevereiro	-	0,056	0,045	0,047	0,050	0,064	0,095	0,075
Março	-	0,049	0,045	0,049	0,051	0,100	0,095	0,080
Abril	-	0,049	0,045	0,049	0,052	0,105	0,095	-
Maio	-	0,050	0,045	0,050	0,055	0,118	0,095	-
Junho	-	0,050	0,042	0,050	0,081	0,118	0,110	-
Julho	-	0,052	0,038	0,049	0,058	0,078	0,091	-
Agosto	-	0,050	0,045	0,049	0,058	0,078	0,074	-
Setembro	-	0,050	0,048	0,049	0,058	0,078	0,074	-
Outubro	0,027	0,047	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-
Novembro	0,034	0,050	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-
Dezembro	0,055	0,052	0,051	0,051	0,090	0,078	0,075	-
Total	0,116	0,610	0,550	0,590	0,730	1,037	1,032	0,230
Média	0,290	0,051	0,046	0,049	0,061	0,086	0,086	0,077

		JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
2019	TEPP11	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	-0,6%	2,2%	11,1%	12,8%
	IFIX	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5%	4,0%	3,5%	10,6%	15,2%
2020	TEPP11	-2,7%	-7,3%	-9,2%	1,7%	-4,8%	8,5%	-1,6%	3,0%	-2,2%	-2,1%	1,2%	3,8%	-12,3%
	IFIX	-3,8%	-3,7%	-15,9%	4,4%	2,1%	5,6%	-2,6%	1,8%	0,5%	-1,0%	1,5%	2,2%	-10,2%
2021	TEPP11	-1,0%	-1,7%	-2,4%	-1,6%	-5,1%	-0,7%	4,5%	-10,5%	2,7%	-4,6%	-5,3%	14,8%	-12,1%
	IFIX	0,8%	-0,2%	-1,4%	0,5%	-1,6%	-2,2%	2,5%	-2,6%	-1,2%	-1,5%	-3,6%	8,8%	-2,3%
2022	TEPP11	-1,7%	-2,1%	0,0%	-0,1%	-2,0%	0,6%	6,0%	15,3%	3,3%	-2,6%	-8,0%	-10,1%	-3,1%
	IFIX	-1,0%	-1,3%	1,4%	1,2%	0,3%	-0,9%	0,7%	5,8%	0,5%	0,0%	-4,2%	0,0%	2,2%
2023	TEPP11	3,7%	-2,2%	-0,1%	11,3%	10,8%	9,8%	1,3%	1,1%	4,2%	-1,2%	4,1%	0,0%	48,6%
	IFIX	-1,6%	-0,5%	-1,7%	3,5%	5,4%	4,7%	1,3%	0,5%	0,2%	-2,0%	0,7%	4,3%	15,5%
2024	TEPP11	1,5%	1,0%	5,7%	-1,5%	1,6%	-2,4%	-0,6%	-0,4%	-1,3%	0,7%	-4,5%	-2,1%	-1,8%
	IFIX	0,7%	0,8%	1,4%	-0,8%	0,0%	-1,0%	0,5%	0,9%	-2,6%	-3,1%	-2,1%	-0,7%	-5,9%
2025	TEPP11	-4,9%	7,8%	5,8%	6,1%	-4,4%	2,3%	-1,4%	-2,3%	5,8%	-2,6%	6,2%	2,1%	18,2%
	IFIX	-3,1%	3,3%	6,1%	3,0%	1,4%	0,6%	-1,4%	1,2%	3,3%	0,1%	1,9%	3,1%	21,2%
2026	TEPP11	1,6%	6,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,3%
	IFIX	2,3%	1,3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,5%

¹ Fonte: Broadcast

CAGR = 17,6%

Linha do Tempo - Aquisições e Vendas

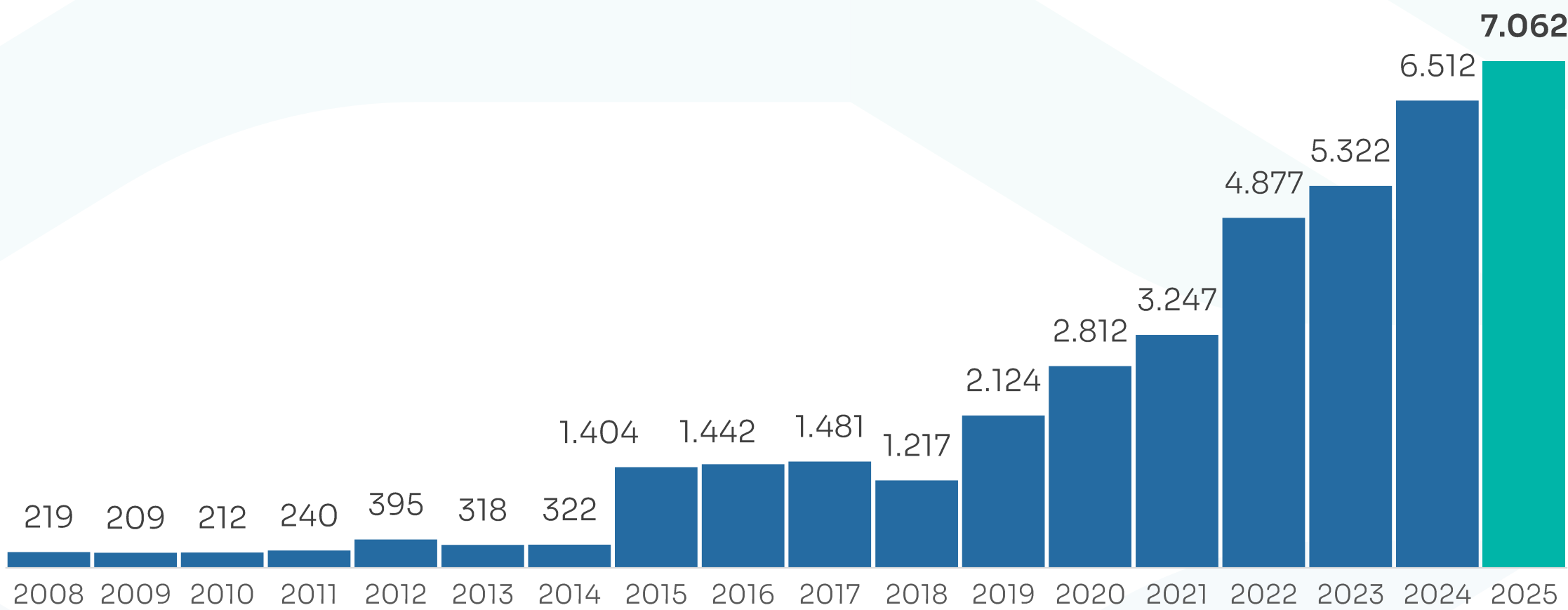


Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

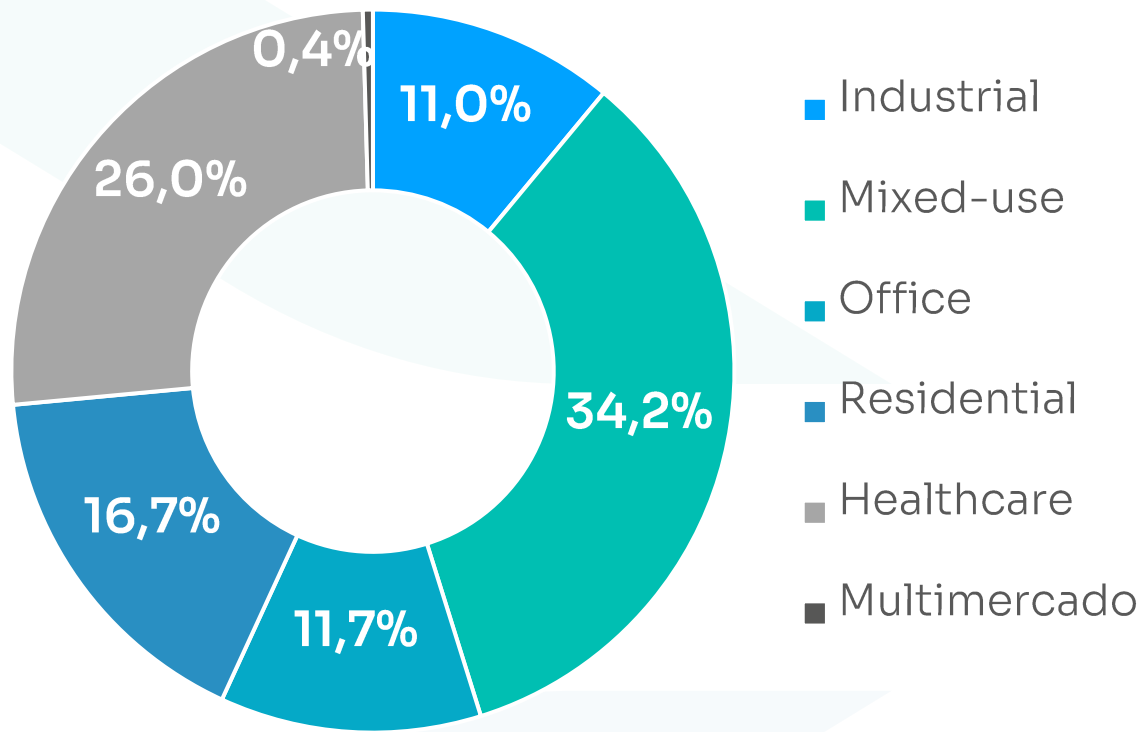
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Investimentos por segmento



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 6,076 bilhões

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

Fundos Listados (FIIs)

R\$ 640,99 MM (67%)

R\$ 474,01 MM

R\$ 31,52 MM

R\$ 49,75 MM

TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

TELM11: Fundo Multiestratégia.

EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



Foto: JK Square Itaim.

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

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

Compromisso Sustentável

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

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

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

Aviso Legal

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

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

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

Informações Adicionais

[TEPP11](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

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



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



Obrigado!

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

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

TELLUS.COM.BR