

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Julho | 2026

SUMÁRIO

RESULTADO DO FUNDO	3
PALAVRA DO GESTOR	4
DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE	5
PORTFÓLIO	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\$ 468.033.533,38	R\$ 395.446.876,31	1,57%	0,85
Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Dividend Yield (Anualizado)	Volume Diário Médio Negociado (30 dias)
R\$ 9,43	R\$ 7,97	20,53%	R\$ 1.196.577

INDICADORES OPERACIONAIS

Nº Ativos	ABL (m²)	Vacância Física	Nº de Cotistas
6	52.514	5,69%	44.743
Nº Locatários	WAULT (Anos)	Vacância Financeira	Valor do Ativo por m² (Mercado)
47	5,36	2,67%	R\$ 10.446

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 volatilidade em julho, com investidores reavaliando a trajetória dos juros nos Estados Unidos diante de sinais ainda persistentes de inflação. O Federal Reserve manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50%–3,75% na reunião de 29/07, mas a decisão foi acompanhada por dissidências favoráveis a uma alta de 0,25 p.p., reforçando a percepção de maior cautela na condução da política monetária. Em paralelo, sinais de desaceleração da atividade na China e a continuidade das incertezas geopolíticas mantiveram o ambiente externo seletivo para ativos de risco.

No **Brasil**, o IPCA voltou a desacelerar em julho, avançando 0,07% no mês, ante 0,16% em junho, levando o acumulado em 12 meses para 4,44%, abaixo dos 4,64% observados no mês anterior. A leitura reforçou a melhora gradual da inflação corrente, embora as expectativas de médio prazo ainda demandem cautela. Sem reunião do Copom no mês, a Selic permaneceu em 14,25% a.a., com o mercado atento aos próximos passos da política monetária e à evolução dos dados de inflação, atividade e câmbio.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa avançou 3,47% em julho, encerrando o mês aos 177.999 pontos, interrompendo uma sequência de meses negativos e refletindo um ambiente externo mais ameno, além da temporada de resultados corporativos. No câmbio, o dólar comercial recuou 1,82% no mês, fechando próximo de R\$ 5,07. Por fim, o IFIX, principal índice de fundos imobiliários, encerrou julho aos 3.818,52 pontos, com leve queda de 0,32% no período, ainda impactado pelo patamar elevado dos juros e pela maior seletividade dos investidores.

MOMENTO DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês de julho com a cota avaliada em R\$ 7,97 e distribuiu R\$ 0,125 por cota, o que representa um *Dividend Yield* de 1,57% no mês (equivalente a 20,53% anualizado).

No Ed. Torre Sul, foi celebrada a aquisição dos conjuntos comerciais nº 171 e nº 172, pelo valor total de R\$ 10.767.131,82, com cap rate estimado de 9,7% a.a. O preço de aquisição foi 16% inferior ao custo histórico de aquisição do Fundo na fração atualmente detida no ativo, com base nos valores de referência de 2019, evidenciando o caráter oportunístico da transação. Com a conclusão da operação, a participação do Fundo no ativo passará de 49,5% para aproximadamente 55,0%.

No Ed. Passarelli, foi celebrada a aquisição dos conjuntos comerciais nº 43, 44, 45, 61, 62 e 66, pelo valor total de R\$ 13.441.494,74. A Gestão estima cap rate de 9,1% a.a. após a revisão dos aluguéis atualmente vigentes, buscando seu alinhamento aos demais valores praticados no ativo. Com a aquisição, a participação do Fundo no imóvel passará de 54,0% para 61,6%.

Em relação à potencial venda do Ed. Passarelli, as tratativas para assinatura do Compromisso de Venda e Compra seguem em andamento, com previsão de conclusão no final de agosto. Estima-se que a operação, caso concretizada e após a superação das condições precedentes usuais para esse tipo de negociação, seja concluída entre o final de setembro e o início de outubro. A Gestão fornecerá mais detalhes aos investidores e ao mercado oportunamente, após a conclusão da operação.

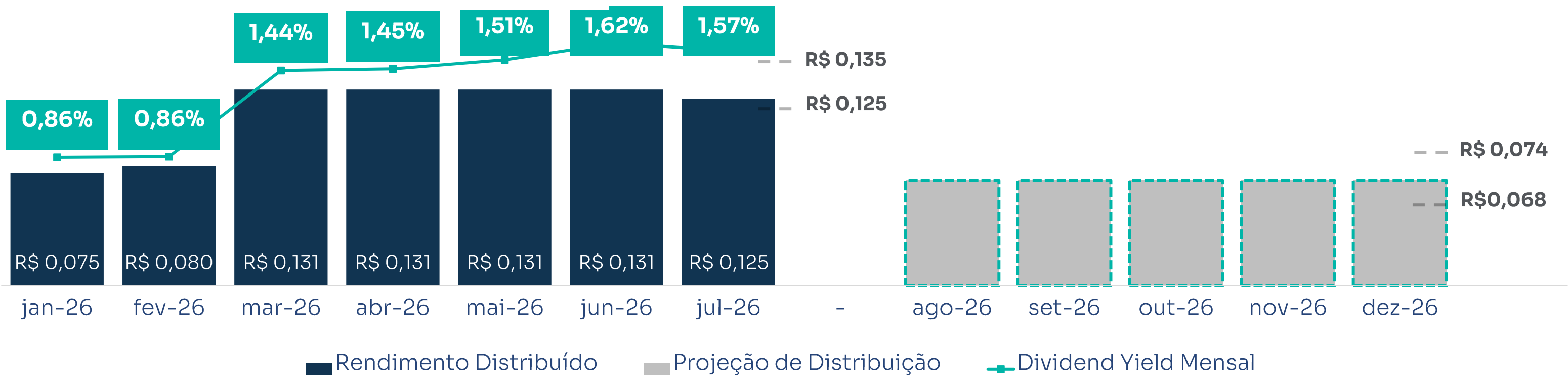
No âmbito das locações, houve a renovação de um dos contratos do Ed. Top Center, **com reajuste de 92% no valor nominal do aluguel**. No Ed. Passarelli, segue em formalização o **reajuste de 24%** em um dos contratos de locação. Por fim, também estão em fase final as tratativas para reajuste do contrato de um dos inquilinos do Ed. BFL, **em valor 44% superior ao atualmente vigente**.

Por fim, a Gestão segue ativa na absorção das áreas vagas do portfólio. Atualmente, existem discussões avançadas com potenciais ocupantes para parte das áreas disponíveis no Ed. Fujitsu, as quais serão comunicadas ao mercado caso sejam concretizadas.

Distribuições e Performance



DIVIDEND YIELD E DISTRIBUIÇÃO POR COTA



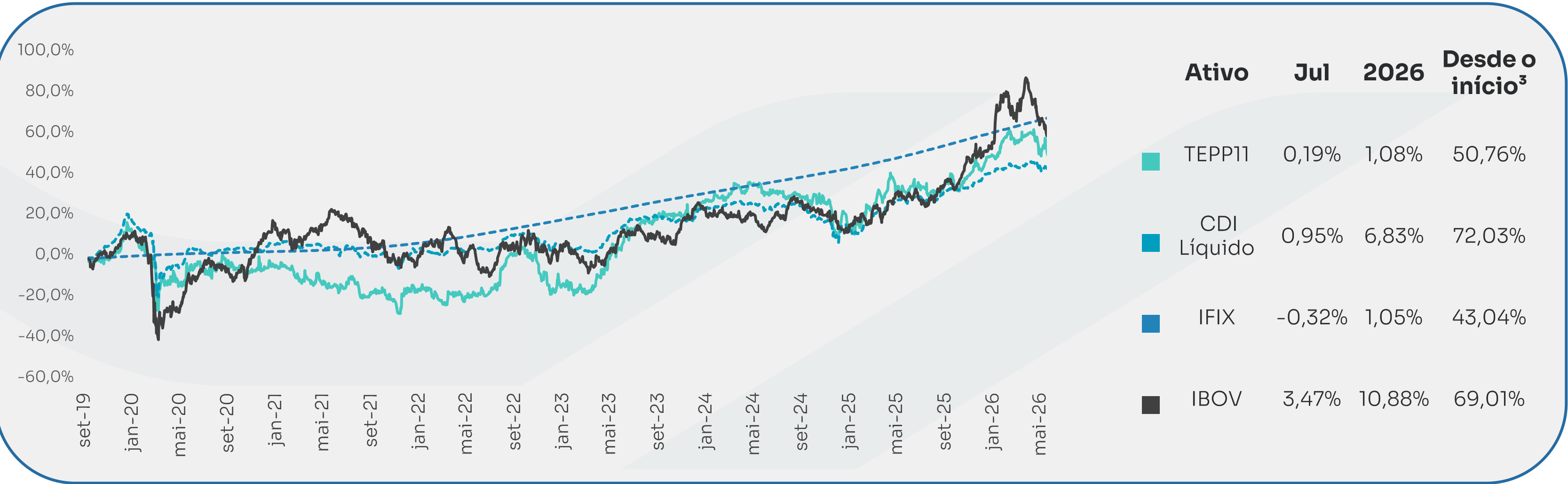
Dividendo² de
R\$ 0,125
por cota no Mês

Equivalente a
164,93%
do CDI líquido¹

Dividend Yield de
1,57% a.m. ou 20,53% a.a.
em relação a cota de fechamento do mês

¹ Alíquota considerada de 15% ² Dividendo Base Julho/26

PERFORMANCE¹



FUNDO	% IFIX	P/VP	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO ¹
TEPP11	0,22%	0,84	19,7%
FII 1	0,27%	0,82	12,0%
FII 2	0,91%	0,82	15,0%
FII 3	0,62%	0,79	13,5%
FII 4	0,33%	0,72	12,0%
FII 5	1,22%	0,67	6,9%
FII 6	0,13%	0,66	15,7%
FII 7	0,20%	0,65	16,9%
FII 8	0,41%	0,62	10,8%
FII 9	0,79%	0,58	9,7%
FII 10	0,45%	0,55	11,4%
FII 11	0,70%	0,50	12,2%
FII 12	0,24%	0,47	11,0%
MÉDIA ³	6,49%	0,65	11,5%

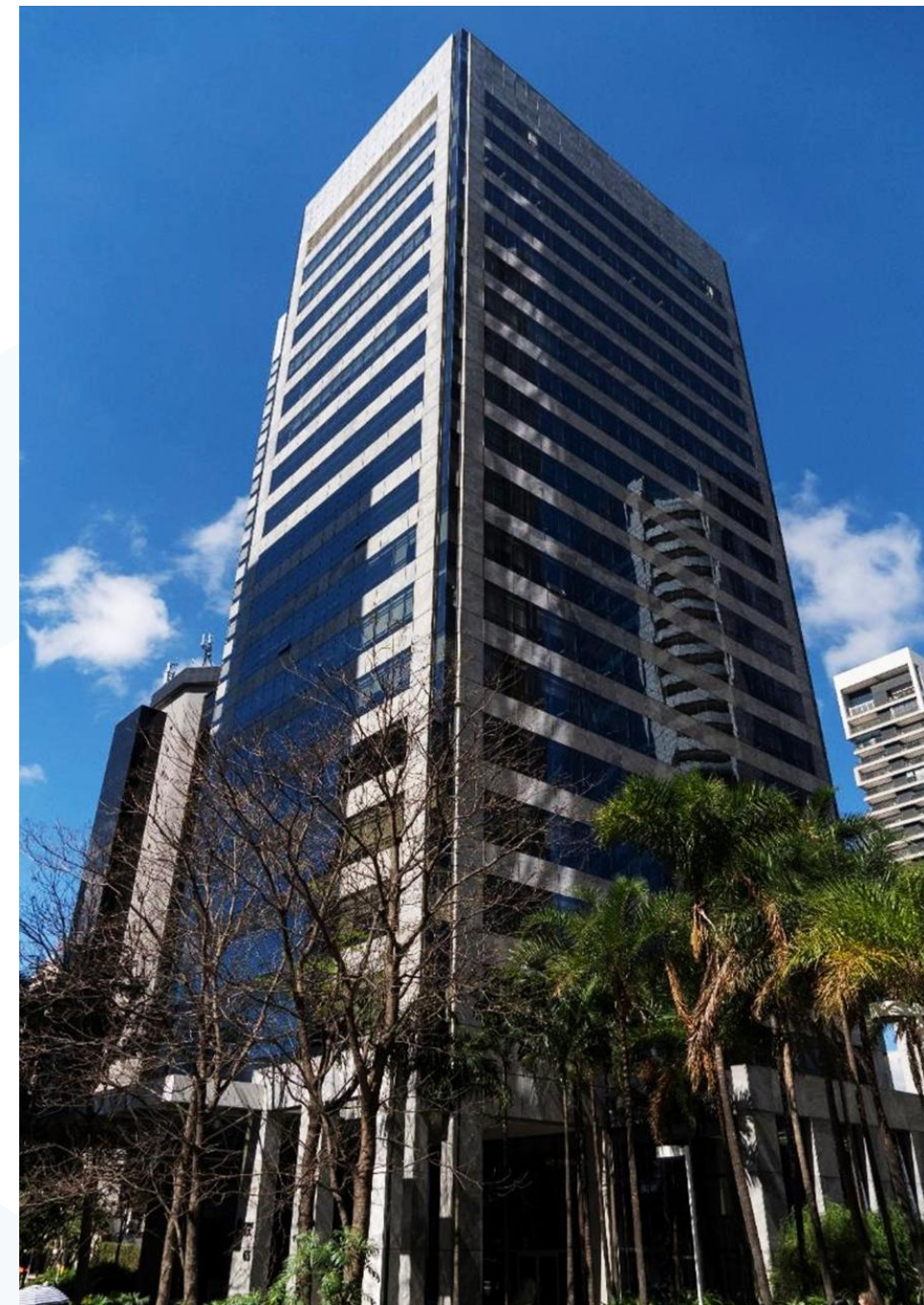
A projeção de distribuição divulgada não constitui promessa ou garantia de rentabilidade. Trata-se de uma estimativa baseada nas premissas atuais da Gestão, que poderá ser revista a qualquer momento em função de novos fatos, eventos ou alterações nas condições de mercado.

¹ Fonte: Broadcast

² Valor ponderado pelo Patrimônio Líquido

³ Data entre 26/09/2019 a 31/07/2026

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

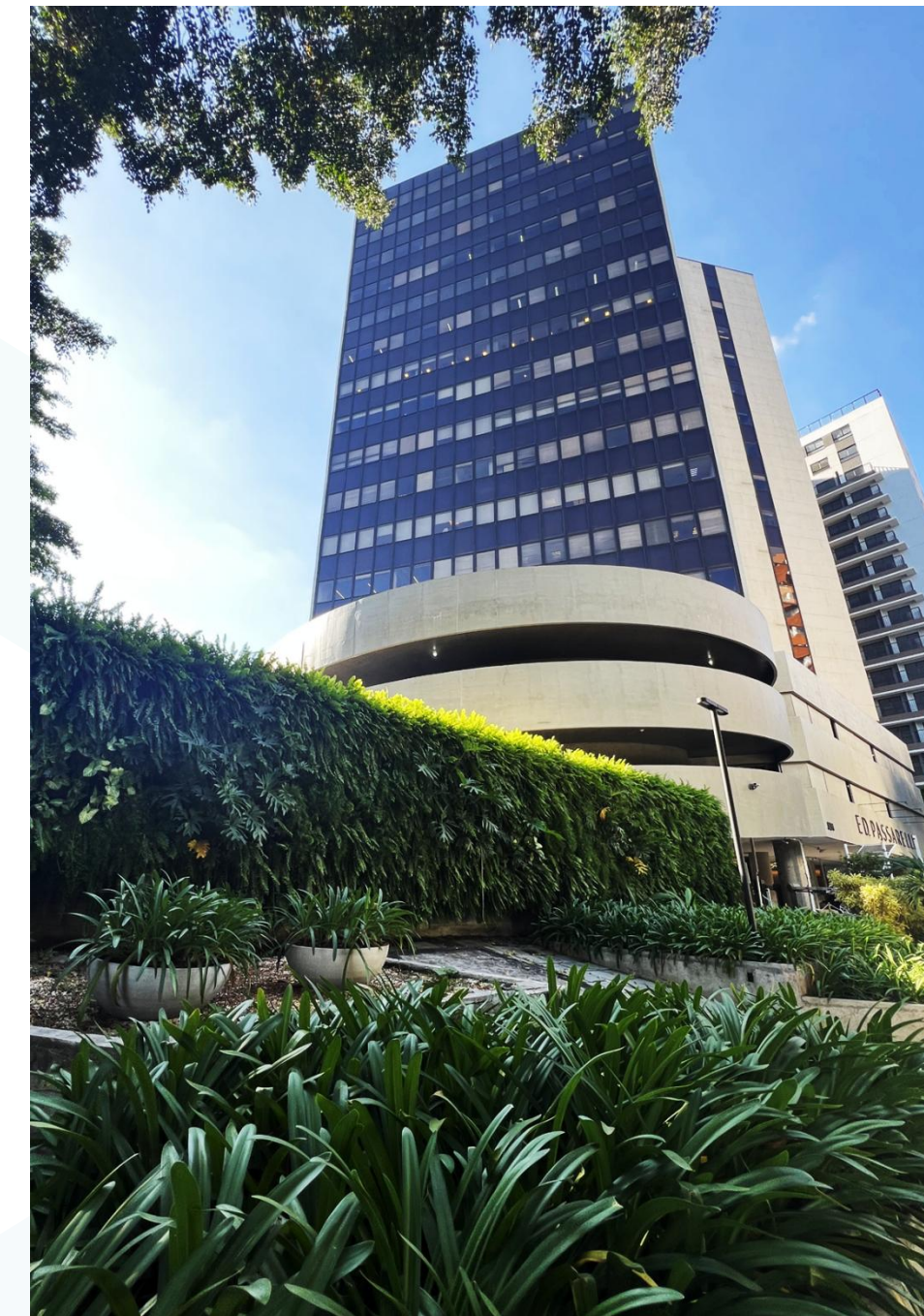
No Ed. Torre Sul, a Gestão junto a administradora do ativo estabeleceram estratégias para o início da operação do heliponto.

No lado das locações, a Gestão está atualmente em tratativas com 3 inquilinos para a renovação dos contratos, todos com potenciais upsides em receita.

Adicionalmente, está sendo estudada a implementação do sistema de chamada antecipada nos elevadores, que trará maior comodidade e modernização ao prédio.

Por fim, está sendo estabelecido um cronograma para o início do retrofit do subsolo do ativo, com pintura em epóxi e outras intervenções.

ED. PASSARELLI



Endereço: R. Paes Leme, 524 | Pinheiros

Participação do Fundo no ativo: 54,0%

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

Não houve atualizações relevantes relacionadas ao ativo durante o mês.

Segue em tratativas finais com um dos ocupantes a renegociação do contrato de locação, sendo o aumento estimado de 23% no valor de locação.

Com relação à venda do imóvel, o Gestão e o potencial comprador seguem discutindo os termos finais dos documentos da operação. A expectativa é de que os instrumentos sejam assinados em agosto, com prazo limite para a conclusão da operação entre setembro e outubro, desde que sejam cumpridas as condições precedentes estabelecidas entre as partes.

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

No ativo, a Gestão planeja uma nova rodada de intervenções, como a remoção do gradil da área externa, expansão da entrada de veículos do prédio, a substituição do operador de estacionamento, retrofit da área social no último andar, implementação de um café na área térrea e a troca do nome do prédio.

A Gestão segue atuando ativamente na comercialização dos espaços vagos, inclusive por meio da avaliação de oportunidades de locação na modalidade turn-key ou *plug-and-play*, com o objetivo de acelerar a absorção das áreas.

Por fim, julho marcou o início das amortizações do CRI contratado pelo Fundo para a aquisição do ativo.

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

No Ed. BFL, foi aprovada, em Assembleia de Condôminos, a destinação de recursos para a elaboração do projeto legal do retrofit, incluindo o desenvolvimento da concepção arquitetônica e a estimativa dos custos envolvidos.

O projeto prevê a implantação de fachada ativa, a renovação da área térrea, do lobby e da fachada do edifício, além da adequação de áreas técnicas. Como os investimentos ainda dependerão de aprovação em assembleia, a Gestão manterá o mercado informado sobre novos desdobramentos.

As tratativas com um dos inquilinos para revisão do aluguel seguem em fase de formalização, com aumento de 44% em relação ao valor atualmente praticado.

ED. GPA

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

Não houve atualizações no mês para o ativo.



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

ED. TOP CENTER

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

No Ed. Top Center, foi formalizada a revisão dos valores de locação de um dos contratos, com reajuste de 92% no aluguel. Seguem em tratativas o ajuste de outro contrato de locação, com incremento estimado de 40%, além da expansão de um dos ocupantes em aproximadamente 175 m².

Paralelamente, a Gestão segue conduzindo, em conjunto com a empresa responsável pela gestão predial, o mapeamento das melhorias passíveis de implementação no empreendimento, contemplando a definição de escopos, cronogramas e recursos necessários para sua execução.

Por fim, está em fase final a elaboração dos quadros NBR/BOMA do ativo, bem como a implementação da nova estrutura de subcondomínio.



Endereço: Av. Paulista, 854 | Paulista

Participação do Fundo no ativo: 100%

ABL detida pelo Fundo: 13.463 m²

Certificação LEED: Não possui

Classificação do Ativo: B

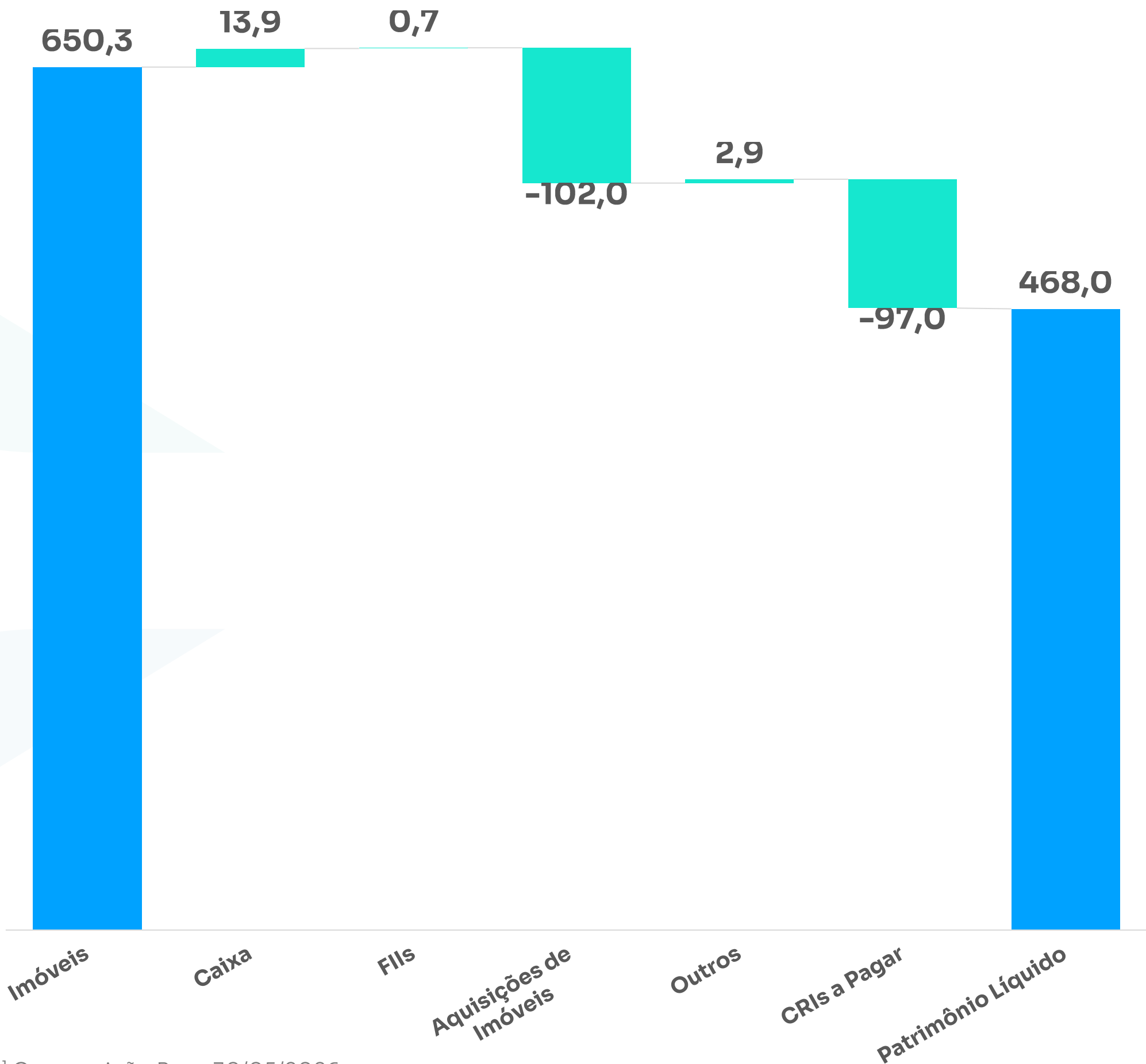
Demonstrações Financeiras



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Jun/26 (R\$/cota)	Jun/26 (R\$ mil)	1º Sem. 26 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)	12M (R\$ mil)
Receita Locação	0,095	4.734	26.879	26.879	48.461
Receita Renda Garantida	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,005	251	1.890	1.890	2.806
Outras Receitas	-	11	18.384	18.384	20.232
Receitas Total	0,101	4.996	47.153	47.153	71.499
Despesas Imobiliária	(0,025)	(1.230)	(2.480)	(2.480)	(2.660)
Despesas Financeiras	(0,012)	(600)	(3.871)	(3.871)	(7.623)
Despesas Operacionais	(0,001)	(64)	(511)	(511)	(1.155)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,007)	(371)	(2.398)	(2.398)	(4.504)
Despesas Total	(0,046)	(2.265)	(9.260)	(9.260)	(15.942)
Resultado	0,055	2.731	37.894	37.894	55.424
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0,118	5.831	637	637	7.875
Resultado Gerado	0,055	2.731	37.894	37.894	59.832
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	(0,125)	(6.499)	(36.171)	(36.171)	(57.846)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final	0,048	2.360	2.360	2.360	2.360

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO¹



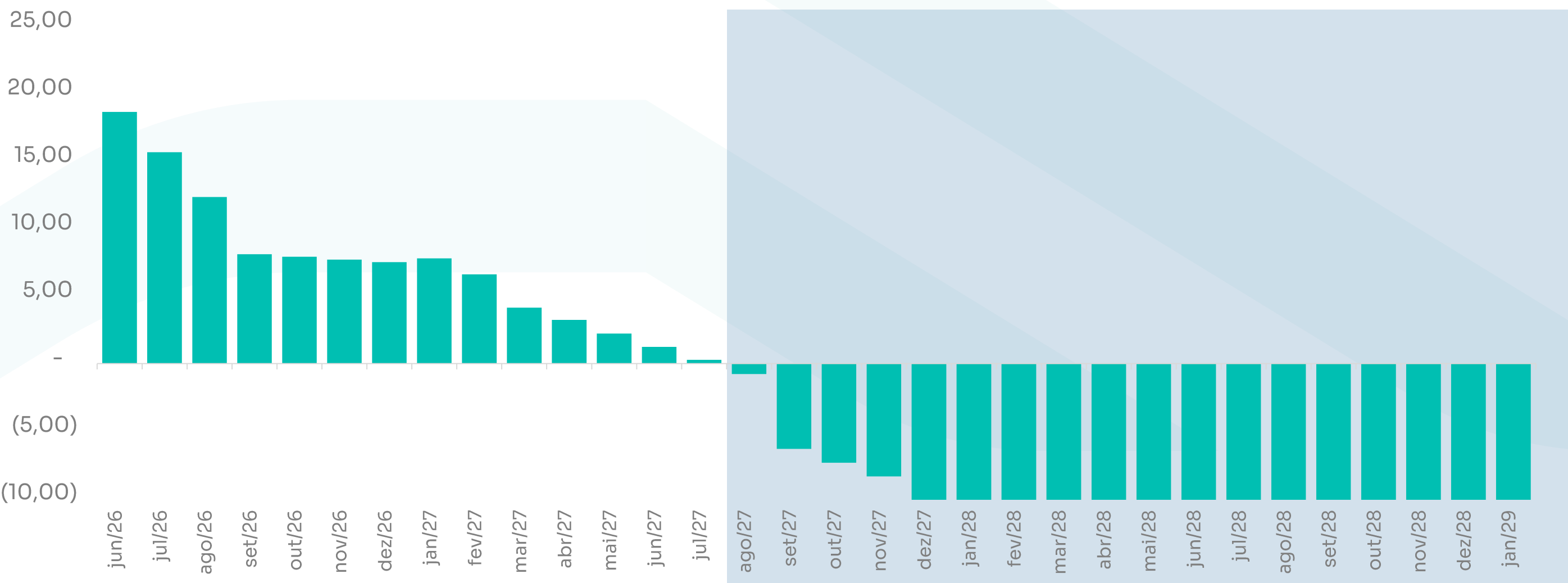
¹ Composição Base 30/05/2026

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

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

FLUXO DE AQUISIÇÕES E VENDAS

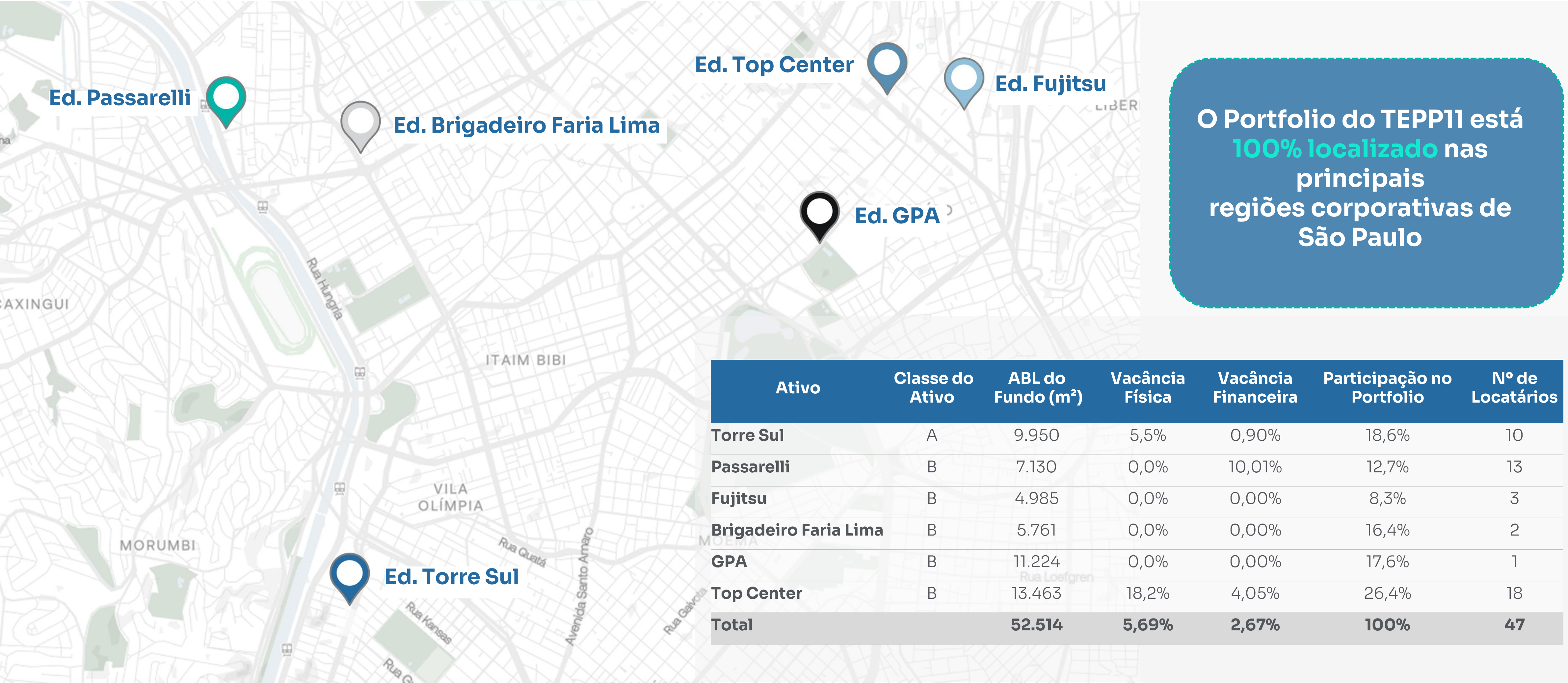
Ativo	Parcela	Valor (R\$ milhões)	Forma de Pagamento	Data
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-2,5	Dinheiro	set-26
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-1,3	Dinheiro	mar-27
Ed. Top Center	Aquisição	-62,2	Cotas	jul-27
Ed. Brigadeiro Faria Lima	Aquisição	-3,8	Dinheiro	set-27
Ed. Top Center	Aquisição	-29,5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

Não estão sendo consideradas as correções previstas nos recebimentos e pagamentos.

Portfolio – Visão Consolidada



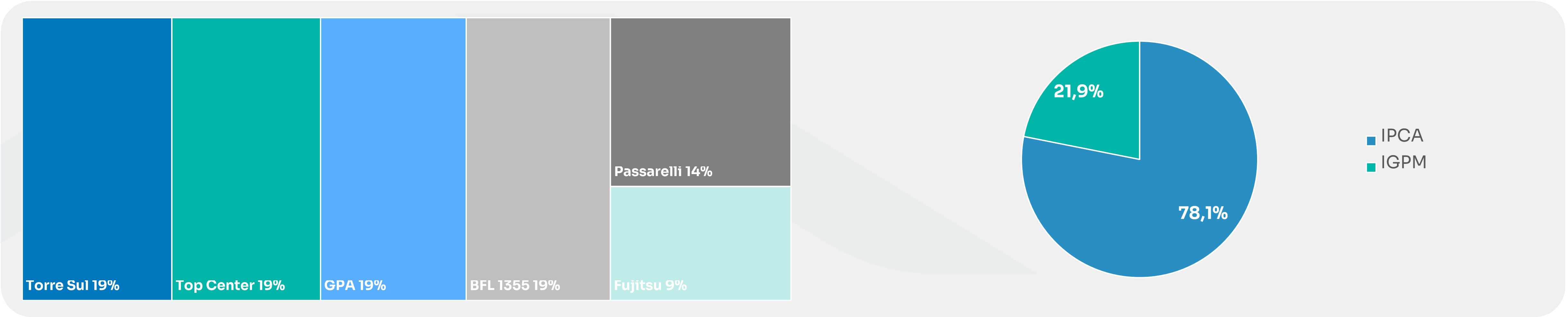
CARTEIRA DE ATIVOS E LOCALIZAÇÃO



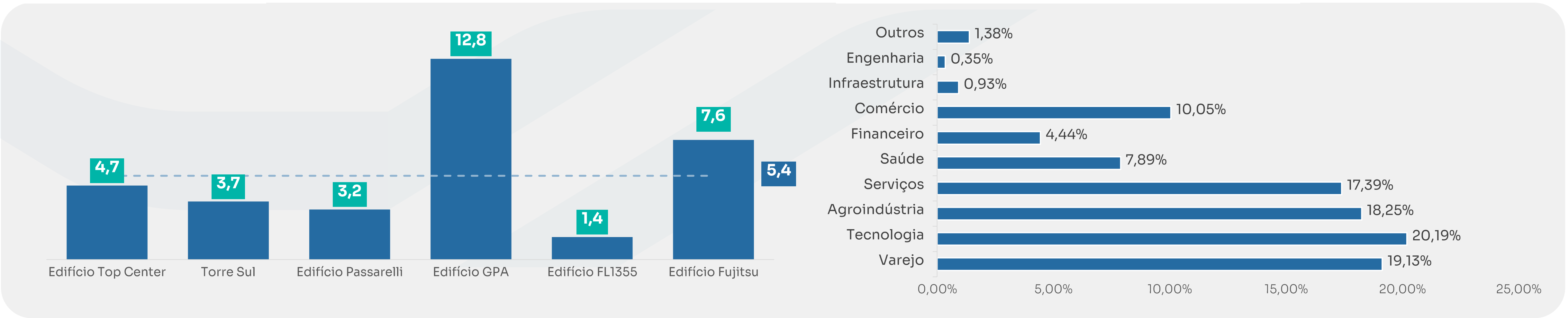
Portfolio – Indicadores Operacionais



RECEITA POR ATIVO (Caixa) ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



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

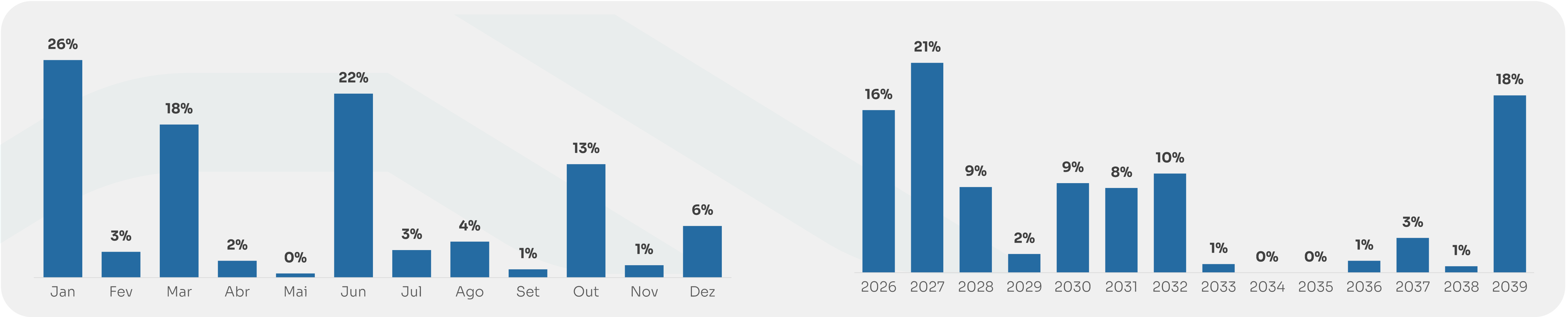


Portfolio – Indicadores Operacionais



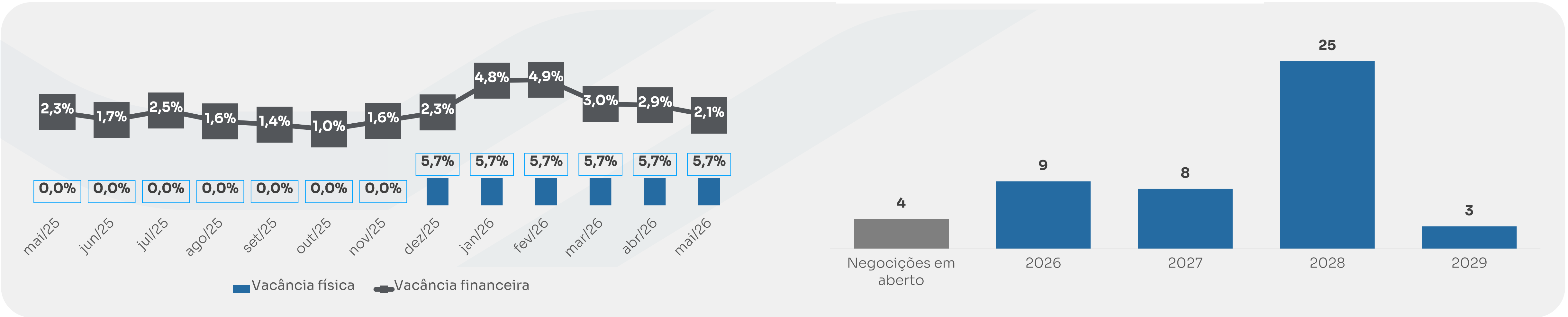
MÊS DE REAJUSTE (% Receita de Aluguel)¹

VENCIMENTOS (% Receita de Aluguel)¹



VACÂNCIA FÍSICA E FINANCEIRA

DISPERSÃO DE REVISIONAIS (Nº de contratos)

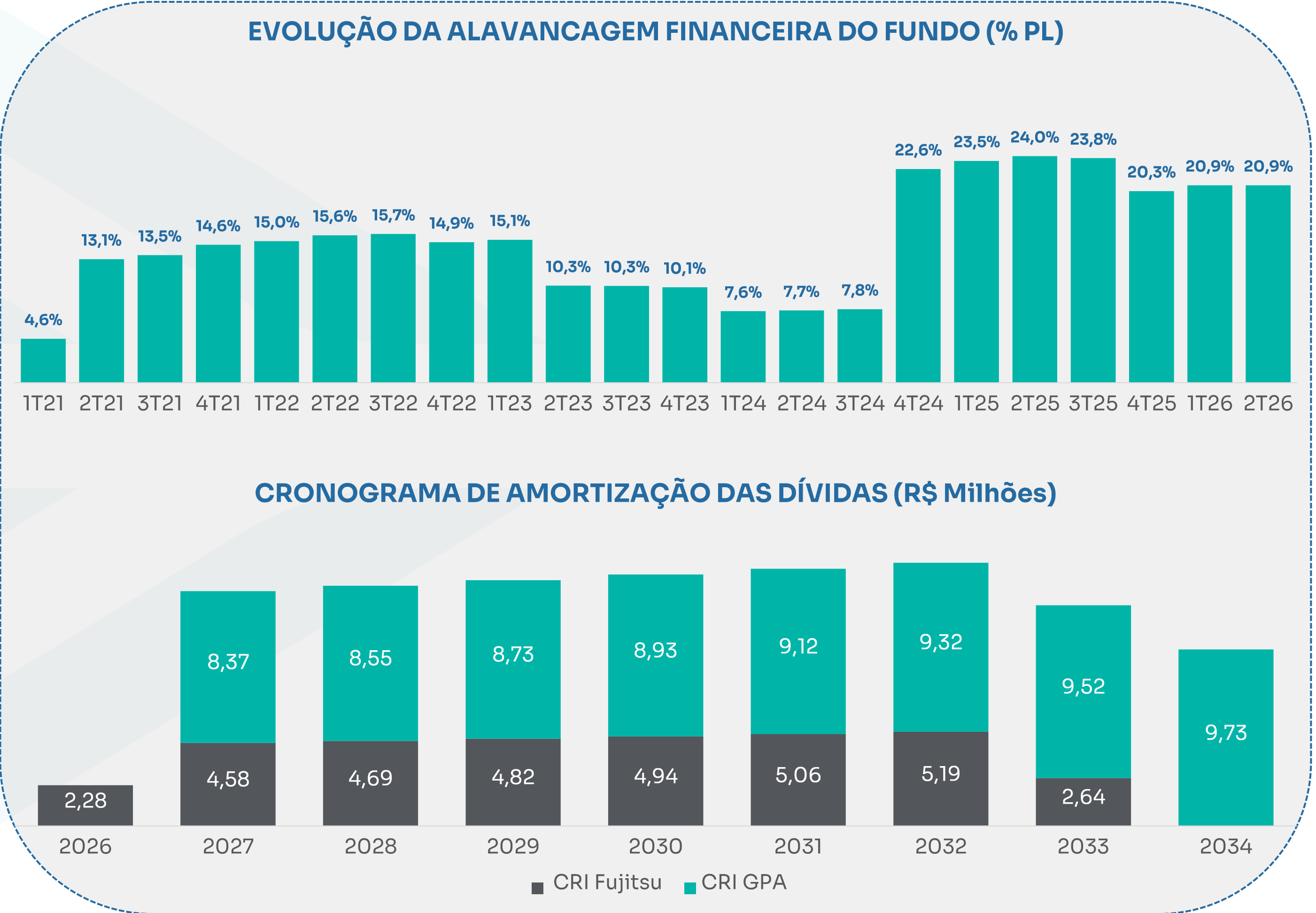


Portfolio – Indicadores Operacionais



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)	34.599.290	67.587.028
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96



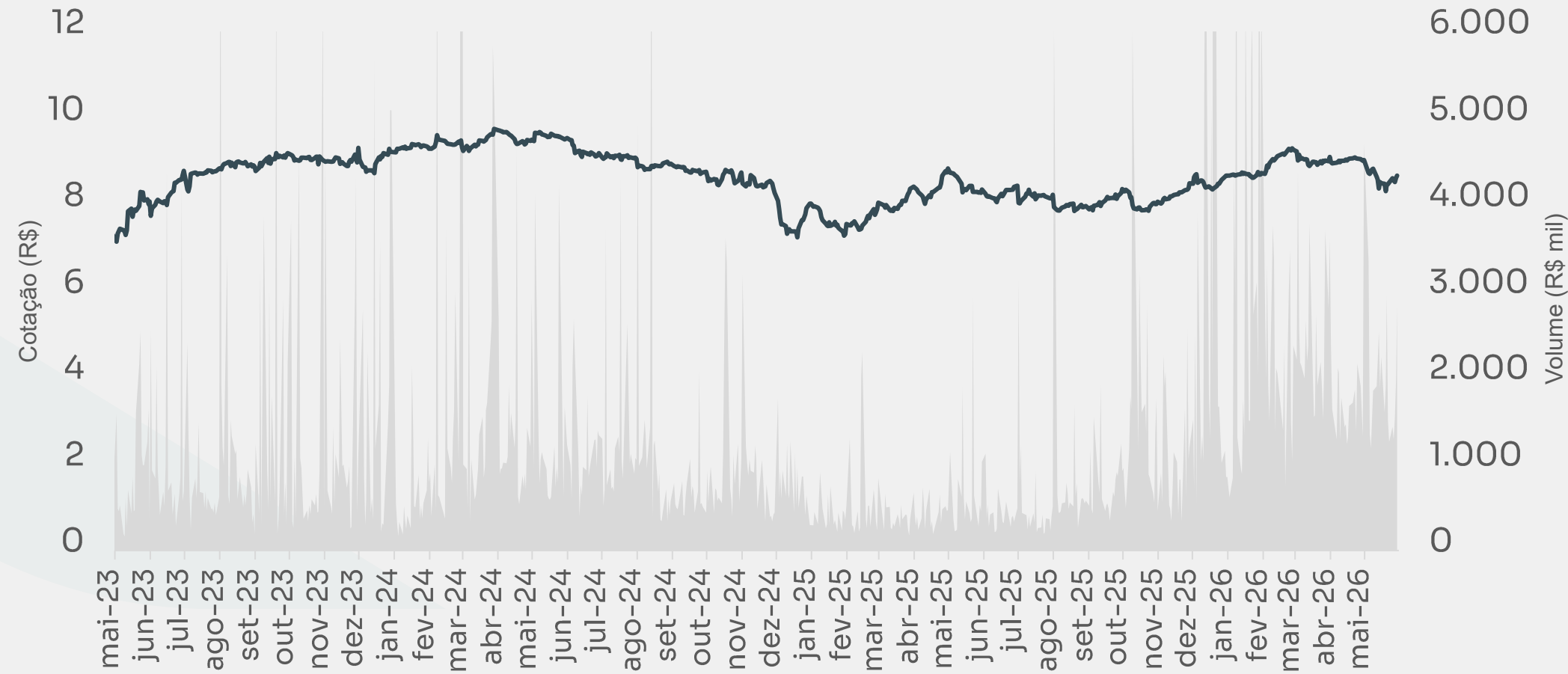
Mercado Secundário



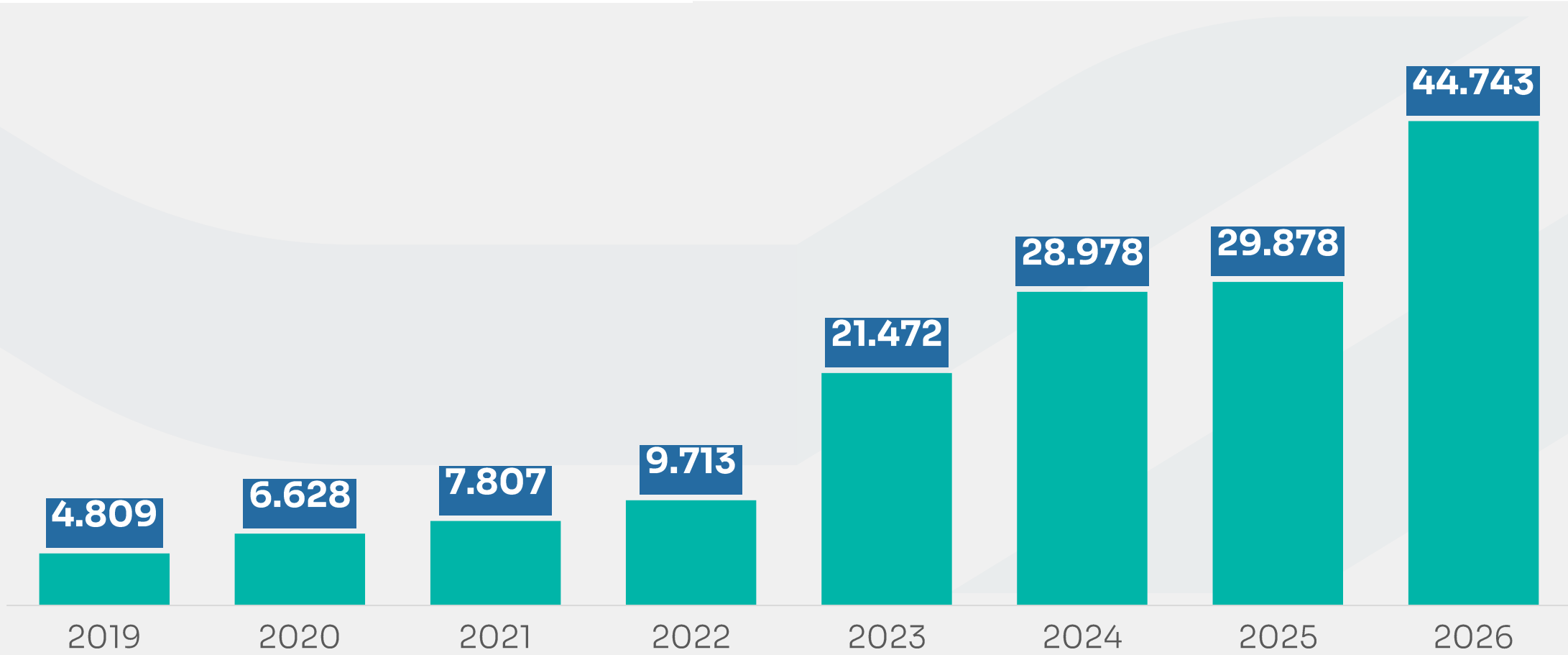
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3¹

INFORMAÇÕES DA B3	Jul/26
Valor de Mercado (R\$ mil)	395.447
Número de Cotistas	44.743
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.197
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8%

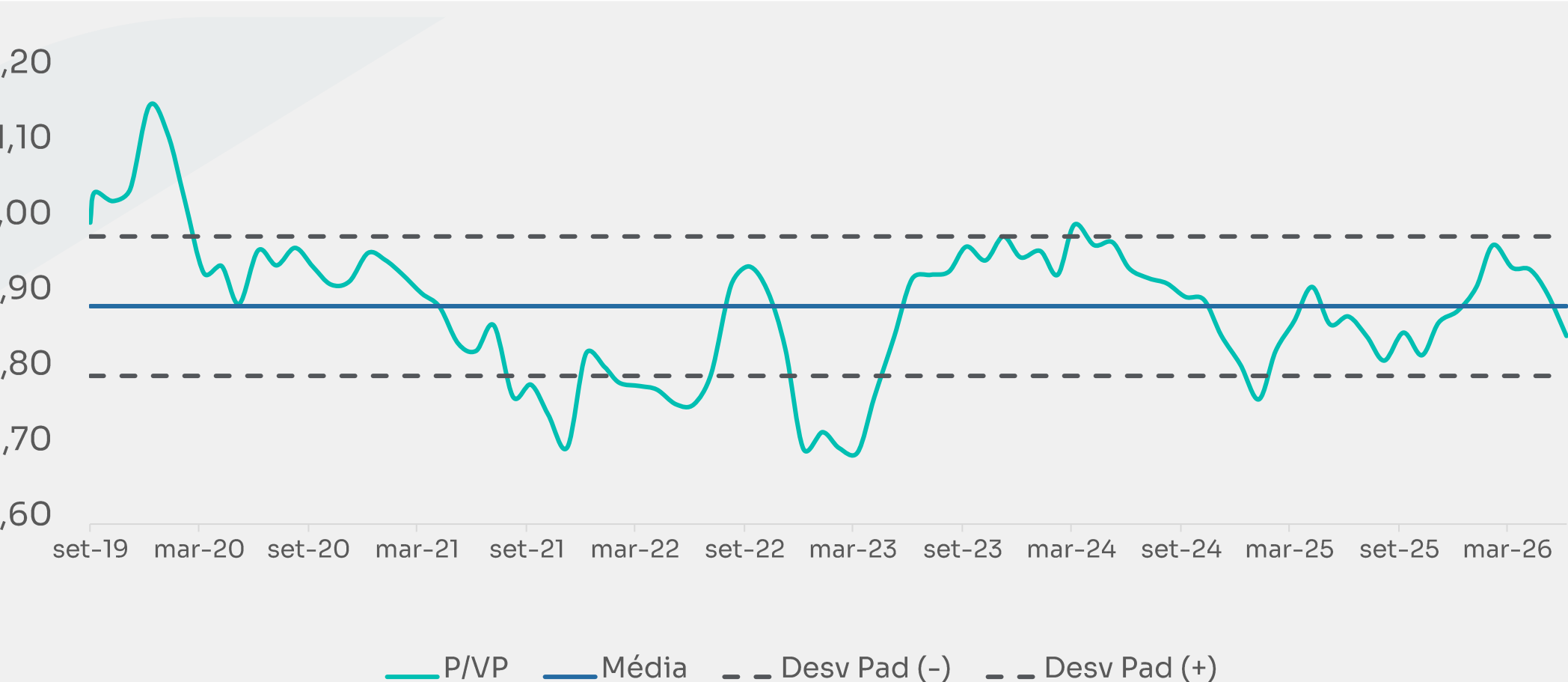
COTAÇÃO HISTÓRICA E VOLUME NEGOCIADO¹



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	0,131
Maio	-	0,050	0,045	0,050	0,055	0,118	0,095	0,131
Junho	-	0,050	0,042	0,050	0,081	0,118	0,110	0,131
Julho	-	0,052	0,038	0,049	0,058	0,078	0,091	0,131
Agosto	-	0,050	0,045	0,049	0,058	0,078	0,074	0,125
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	0,879
Média	0,029	0,051	0,046	0,049	0,061	0,086	0,086	0,110

CAGR = 21,0%

		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%	7,0%	-1,0%	0,7%	-2,5%	-5,4%	0,2%	-	-	-	-	-	1,7%
	IFIX	2,3%	1,3%	-1,1%	1,5%	-1,3%	-1,2%	-0,3%	-	-	-	-	-	1,5%

¹ Fonte: Broadcast

Linha do Tempo - Aquisições e Vendas

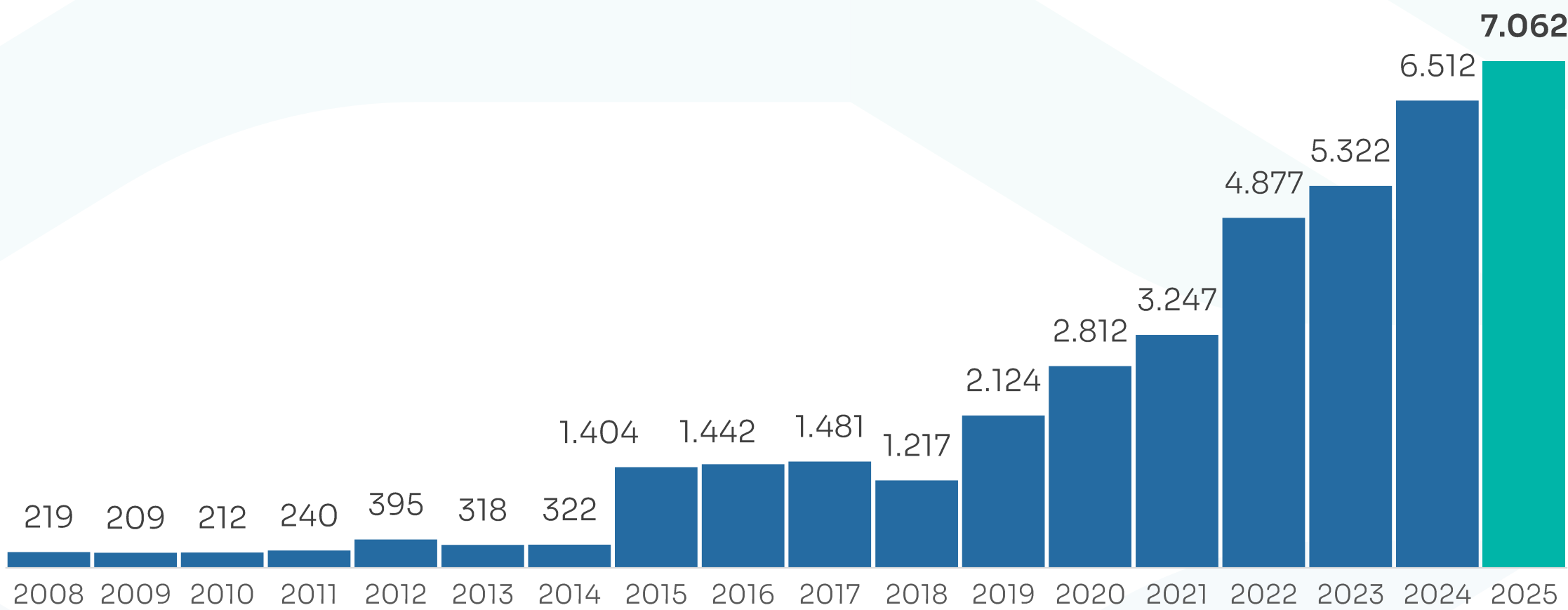


Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

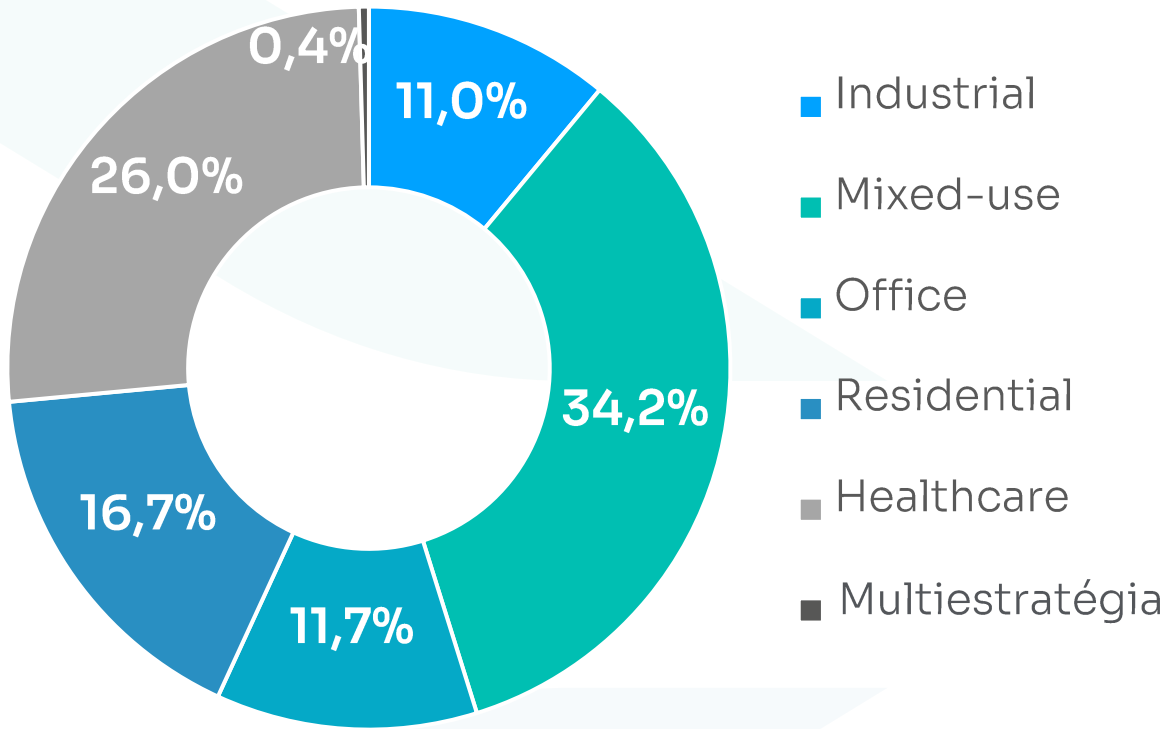
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



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