

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Agosto | 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\$ 504.964.580,05	R\$ 413.980.420,70	0,88%	0,82
Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Dividend Yield (Anualizado)	Volume Diário Médio Negociado (30 dias)
R\$ 9,39	R\$ 7,70	11,13%	R\$ 1.176.540,07

INDICADORES OPERACIONAIS

Nº Ativos	ABL (m²)	Vacância Física	Nº de Cotistas
7	57.846	10,96%	45.660
Nº Locatários	WAULT (Anos)	Vacância Financeira	Valor do Ativo por m² (Mercado)
48	5,37	4,07%	R\$ 9.501

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](#)

Palavra do Gestor



LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** mantiveram volatilidade elevada em agosto, com investidores reavaliando a trajetória dos juros nos Estados Unidos diante de sinais persistentes de inflação. Após a decisão de julho, quando o Federal Reserve manteve a taxa no intervalo de 3,50%–3,75% com dissidências favoráveis a uma alta de juros, o discurso de Jackson Hole reforçou a percepção de que a autoridade monetária ainda poderia ter “trabalho a fazer” caso a inflação não convergisse à meta. Em paralelo, a atividade chinesa seguiu dando sinais mistos, enquanto a nova escalada das tensões no Oriente Médio voltou a pressionar o petróleo no fim do mês, mantendo o ambiente externo seletivo para ativos de risco.

No **Brasil**, o IPCA registrou deflação de 0,32% em agosto, ante alta de 0,07% em julho, levando o acumulado em 12 meses para 4,22%, abaixo dos 4,44% observados no mês anterior. O resultado foi influenciado principalmente pela queda nos preços de energia elétrica, alimentos e transportes, reforçando a melhora da inflação corrente. No campo monetário, o Copom deu sequência ao ciclo de flexibilização e reduziu a Selic em 0,25 p.p., para 14,00% a.a., mantendo, contudo, tom de cautela diante das expectativas ainda acima do centro da meta e das incertezas no cenário externo.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa encerrou agosto em queda de 0,32%, aos 177.419 pontos, após forte volatilidade ao longo do mês e pressão relevante de saída de capital estrangeiro até a segunda quinzena. No câmbio, o dólar à vista avançou aproximadamente 2,24% no mês, fechando a R\$ 5,1814, refletindo maior aversão a risco doméstico e oscilações do cenário externo. Por fim, o IFIX, principal índice de fundos imobiliários, encerrou agosto aos 3.762,79 pontos, com queda de 1,46% no período, marcando o quarto mês consecutivo de fechamento negativo para o índice.

MOMENTO DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês de agosto com a cota avaliada em R\$ 7,70 e distribuiu R\$ 0,068 por cota, o que representa um *Dividend Yield* de 0,88% no mês (equivalente a 11,13% anualizado).

O mês foi marcado pelo encerramento da [5ª \(quinta\) emissão da Classe Única do Fundo](#), com captação total de R\$ 40.265.117,28 (quarenta milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, cento e dezessete reais e vinte e oito centavos). Os recursos foram destinados à aquisição de uma laje do Edifício Torre Sul, dos conjuntos nº 43, 44, 45, 61, 62 e 66 do Ed. Passarelli e dos conjuntos comerciais nº 41 e 42 do Edifício Parque Cultural Paulista.

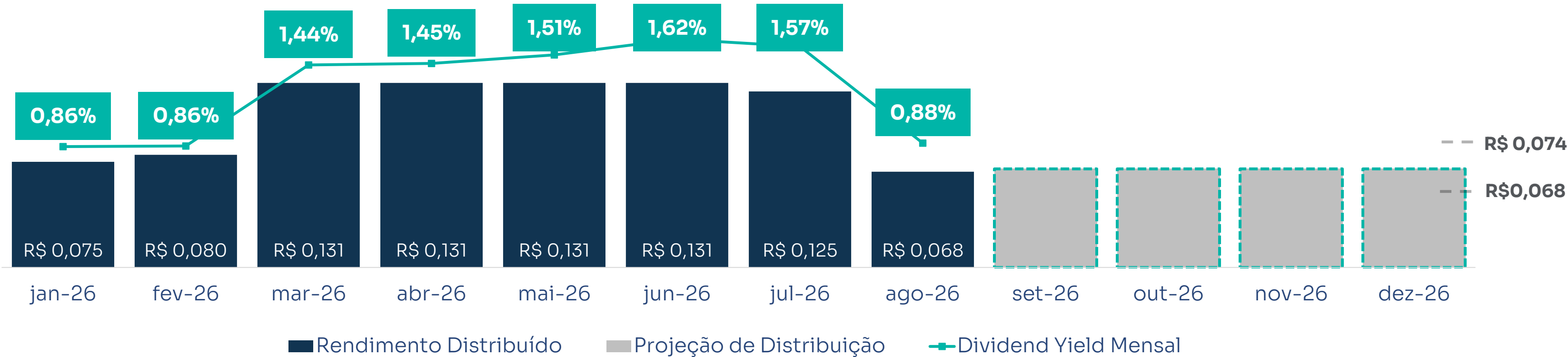
O principal destaque operacional do mês foi a conclusão do reajuste de aluguel no Ed. Brigadeiro Faria Lima, com aumento de 44%. Adicionalmente, as visitas ao Ed. Fujitsu se intensificaram ao longo do mês, e os quatro andares atualmente vagos encontram-se em fase de minuta, indicando boa perspectiva de zerar a vacância no ativo.

Em relação ao processo de alienação do Ed. Passarelli, estima-se que o fechamento da transação ocorra até o final de setembro, sujeito à conclusão das etapas finais da operação.

Distribuições e Performance

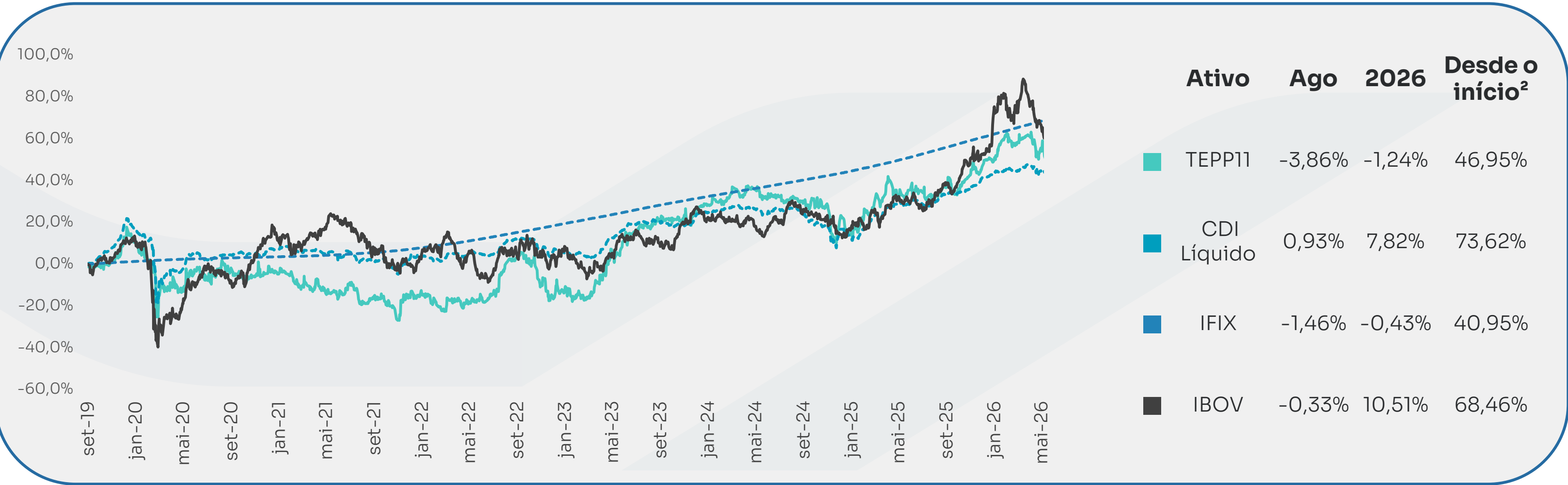


DIVIDEND YIELD E DISTRIBUIÇÃO POR COTA



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

PERFORMANCE ¹



FUNDO	% IFIX	P/VP	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
FII 1	0,34%	0,83	12,08%
TEPP11	0,27%	0,80	10,81%
FII 2	0,92%	0,80	8,71%
FII 3	0,62%	0,76	13,98%
FII 4	0,32%	0,68	11,93%
FII 5	1,26%	0,66	6,39%
FII 6	0,20%	0,63	15,50%
FII 7	0,12%	0,61	17,05%
FII 8	0,41%	0,60	11,25%
FII 9	0,84%	0,59	9,95%
FII 10	0,76%	0,53	11,52%
FII 11	0,24%	0,43	11,83%
MÉDIA	6,29%	0,65	10,42%

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

²Data entre 26/09/2019 a 30/08/2026

Portfólio



ED. TORRE SUL



Endereço: R. James Joule, 65 | Berrini
Participação do Fundo no ativo: 55,0%
ABL detida pelo Fundo: 11.034 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, conforme mencionado no mês anterior, a Gestão junto a administradora do ativo estabeleceram estratégias para o início da operação do heliponto.

Segue em andamento os estudos para modernização do sistema de ar condicionado e dos elevadores do imóvel.

ED. PASSARELLI



Endereço: R. Paes Leme, 524 | Pinheiros
Participação do Fundo no ativo: 61,5%
ABL detida pelo Fundo: 8.148 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

Em 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 concluídos ao final de setembro, 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 mês, a Gestão iniciou conversa com os demais proprietários do prédio para alinhamento das próximas intervenções pretendidas no ativo, tais 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.

Em relação a comercialização das lajes vagas, situadas no 1º, 5º, 6º e 7 andar, houve a percepção de retomada e forte demanda para os espaços neste segundo semestre. Algumas propostas de locação foram recebidas ao longo do mês e, neste momento, estão em fase de avaliação e minuta pela Gestão. Há a perspectiva que, caso as propostas avancem, a vacância do ativo seja zerada.

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, a tratativa com um dos inquilinos para revisão do aluguel foram finalizadas, com aumento de 44% em relação ao valor atualmente, com efeito retroativo desde março.

Em relação as melhorias, os estudos de retrofit continuam. Alguns projetos complementares foram solicitados e estão em execução, como por exemplo projetos relacionados ao combate ao incêndio e estruturas. Estima-se o protocolo do projeto legal na prefeitura até o final deste ano.

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

Não houve atualizações no mês para o ativo.

ED. TOP CENTER



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

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, a Gestão segue conduzindo, em conjunto com a empresa responsável pela gestão predial, a implementação das melhorias necessárias para o ativo.

Nesse contexto, já foram iniciadas as seguintes frentes de trabalho: reforma das lixeiras; retrofit completo dos três pavimentos de subsolo, contemplando escarificação e nivelamento do piso, aplicação de pintura epóxi e novas demarcações; pintura de pisos, paredes e colunas dos subsolos e do pavimento térreo; e retrofit completo da infraestrutura elétrica do subsolo.

Na frente comercial, foram recebidas propostas de locação e seguem em tratativas renovações e revisões de contratos vigentes, reforçando a atuação da Gestão na preservação e potencial ampliação da receita do ativo.

ED. PARQUE CULTURAL PAULISTA



Endereço: Av. Paulista, 37 | Bela Vista
Participação do Fundo no ativo: 5%
ABL detida pelo Fundo: 1.118 m²
Certificação LEED: Não possui
Classificação do Ativo: B

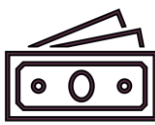
SOBRE O ATIVO

Construído em 1990, o Edifício Parque Cultural Paulista é um edifício comercial com 20 andares, lajes de aproximadamente 1.118 m² (BOMA) e terreno de 5.500 m², situado entre a Avenida Paulista e a Alameda Santos. A operação contempla a aquisição de 11 conjuntos, equivalentes a 6.152 m² e 27,5% da área total do edifício, tornando o TEPP11 o maior proprietário individual de um ativo com estrutura de propriedade pulverizada.

o Parque Cultural se diferencia no seu conjunto competitivo: nos últimos quatro anos manteve ocupação com piso de 93%, atingindo 100% nos trimestres mais recentes. Com apenas 8 ativos padrão B na Paulista com lajes acima de 1.000 m² e vacância inferior a 1% entre os edifícios A/A+, a escassez de oferta qualificada sustenta a demanda estrutural pelo ativo

A Avenida Paulista atravessa um ciclo de valorização impulsionado pela migração de empresas oriundas da Faria Lima, que buscam endereços de alta visibilidade com custo de ocupação mais equilibrado. O movimento é reforçado pelo retorno ao trabalho presencial, que favorece regiões de alta acessibilidade: a Paulista concentra 4 estações e 2 linhas de metrô, corredores de ônibus e ciclofaixa. O Parque Cultural está a 260 metros da estação Brigadeiro e próximo a outros ativos sob gestão da Tellus no mesmo corredor.

INDICADORES DA AQUISIÇÃO

\$			
Valor da Compra	Cap rate de Entrada	Aluguel (R\$/m²)	Área Boma
R\$ 15.939.114,06	9,6 %	113,46	1.118,56 m²

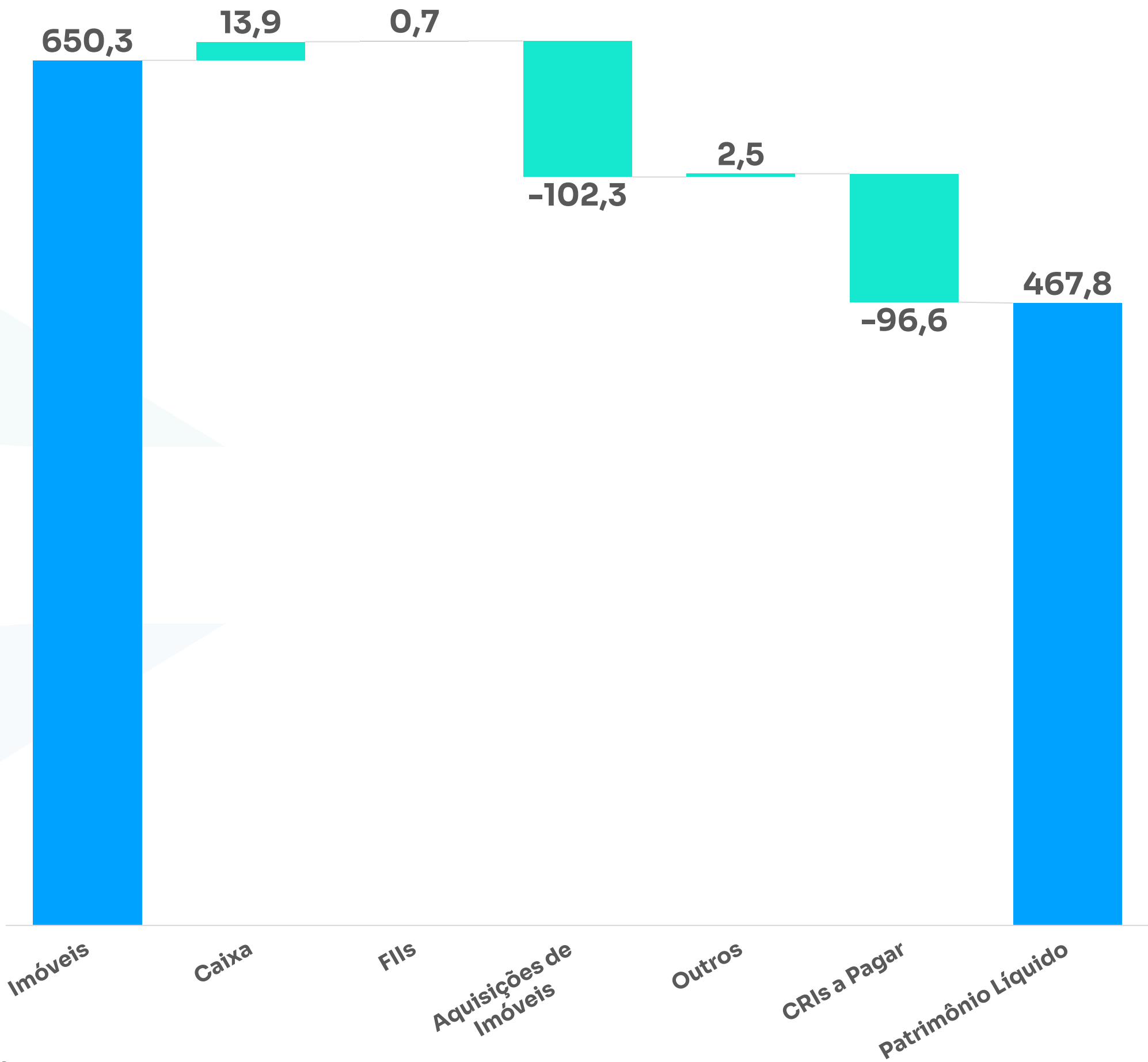
Demonstrações Financeiras



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Jul/26 (R\$/cota)	Jul/26 (R\$ mil)	2º Sem. 26 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)	12M (R\$ mil)
Receita Locação	0,098	4.863	4.863	31.742	48.461
Receita Renda Garantida	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,001	49	49	1.939	2.806
Outras Receitas	-	12	12	18.396	20.232
Receitas Total	0,099	4.923	4.923	52.077	71.499
Despesas Imobiliária	(0,014)	(698)	(698)	(3.177)	(3.340)
Despesas Financeiras	(0,015)	(737)	(737)	(4.607)	(8.205)
Despesas Operacionais	(0,004)	(185)	(185)	(696)	(1.189)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,007)	(361)	(361)	(2.759)	(4.348)
Despesas Total	(0,040)	(1.980)	(1.980)	(11.240)	(17.082)
Resultado	0,059	2.943	2.943	40.837	55.630
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0,048	2.360	2.360	637	7.875
Resultado Gerado	0,059	2.943	2.943	40.837	55.630
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	(0,068)	(3.374)	(3.374)	(39.545)	(55.805)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final	0,039	1.929	1.929	1.929	1.929

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO¹



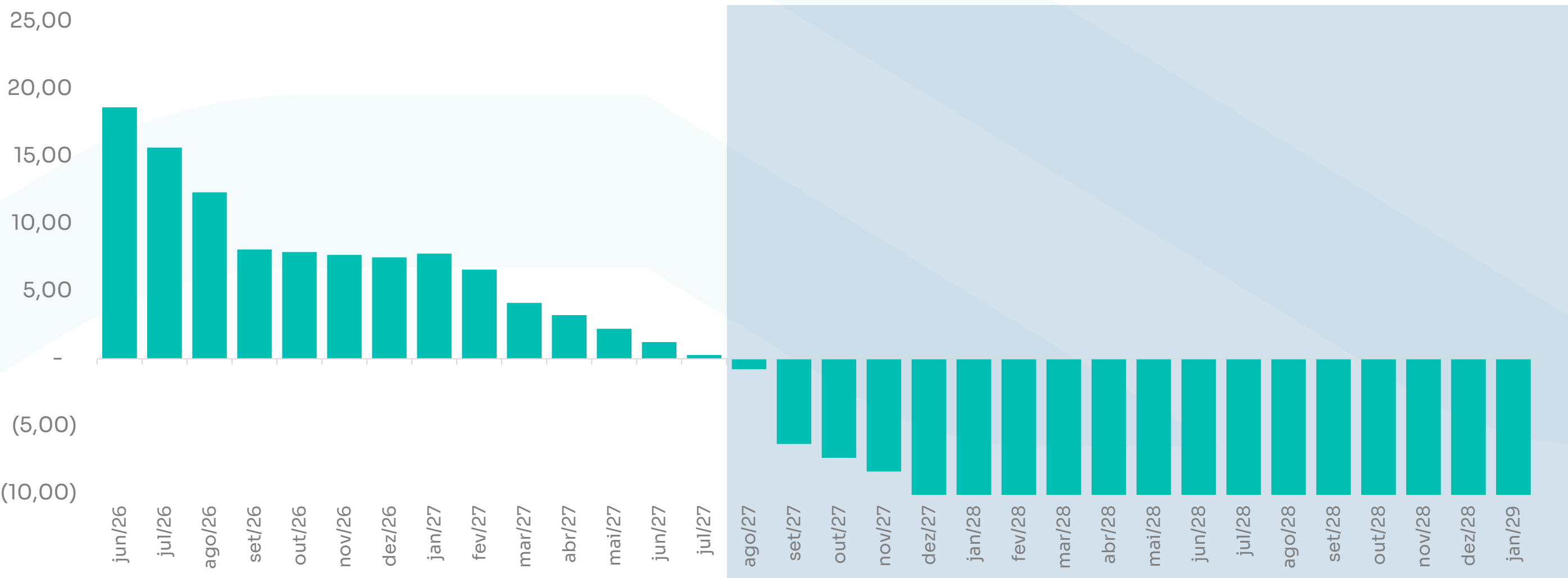
¹ Composição Base 30/07/2026

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 VENDAS¹

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

¹ Não estão sendo consideradas as correções previstas nos recebimentos e pagamentos.

Portfolio – Visão Consolidada



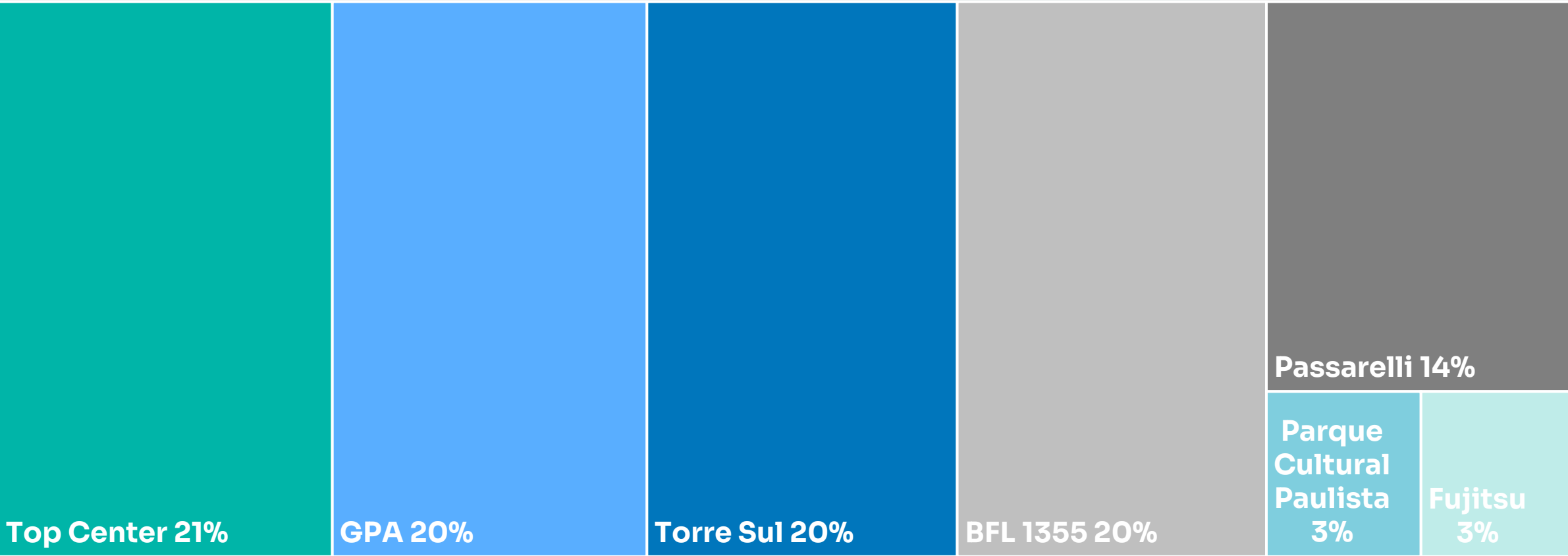
CARTEIRA DE ATIVOS E LOCALIZAÇÃO



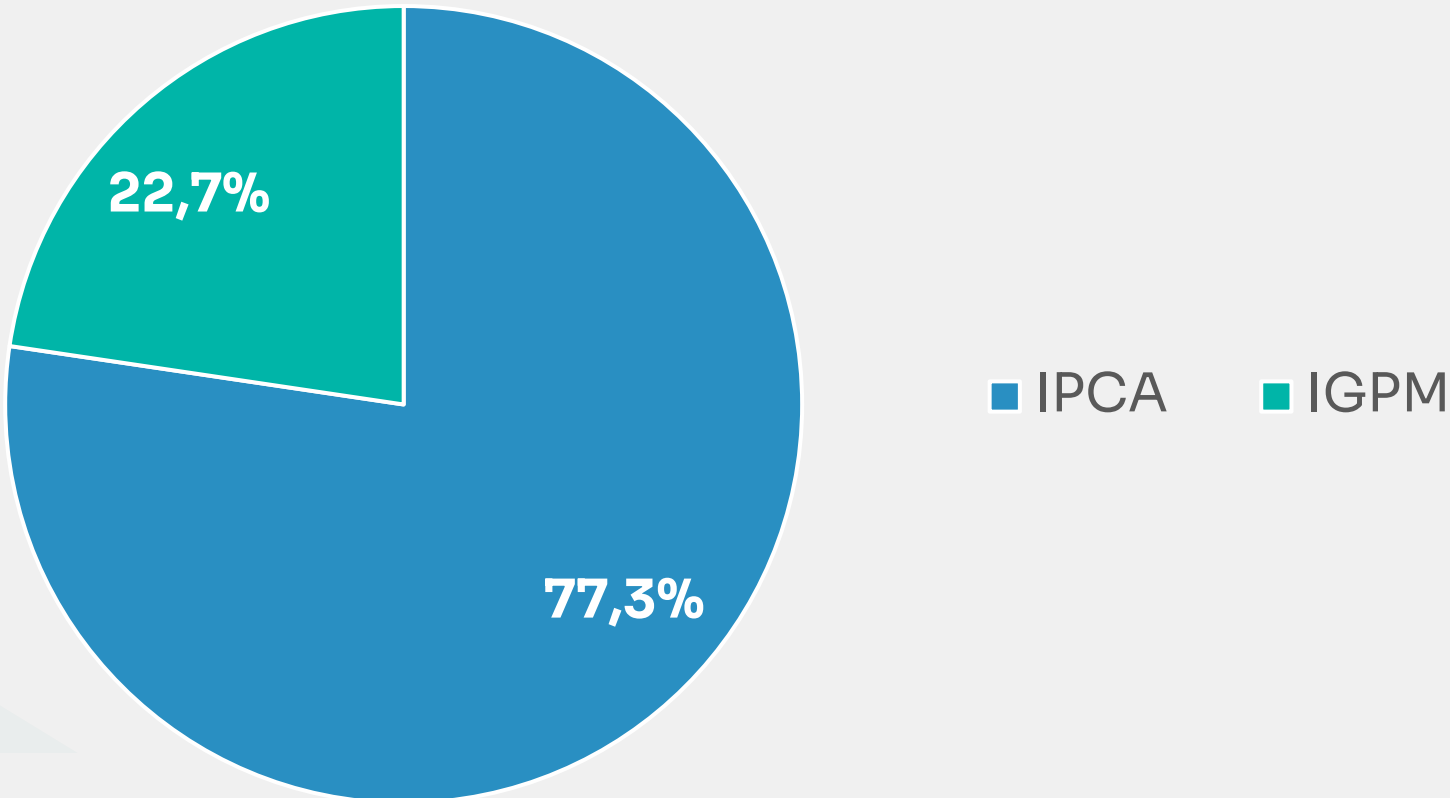
Portfolio – Indicadores Operacionais



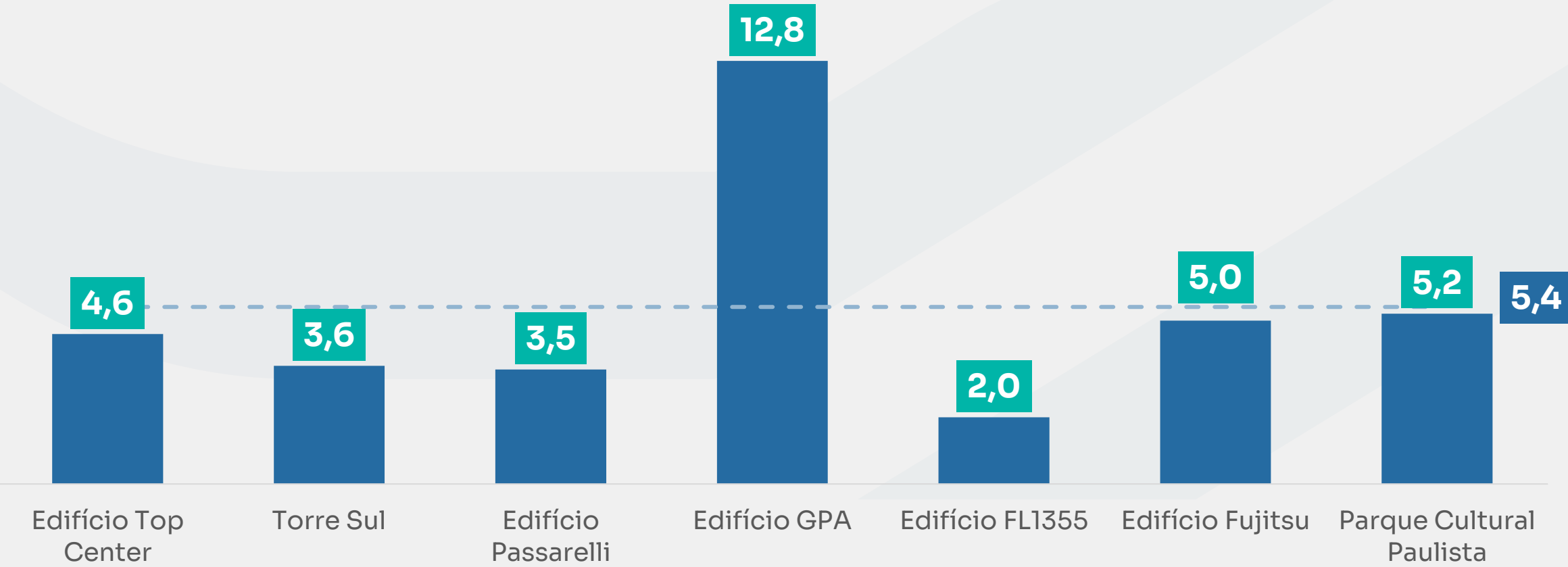
— RECEITA POR ATIVO (Caixa) —



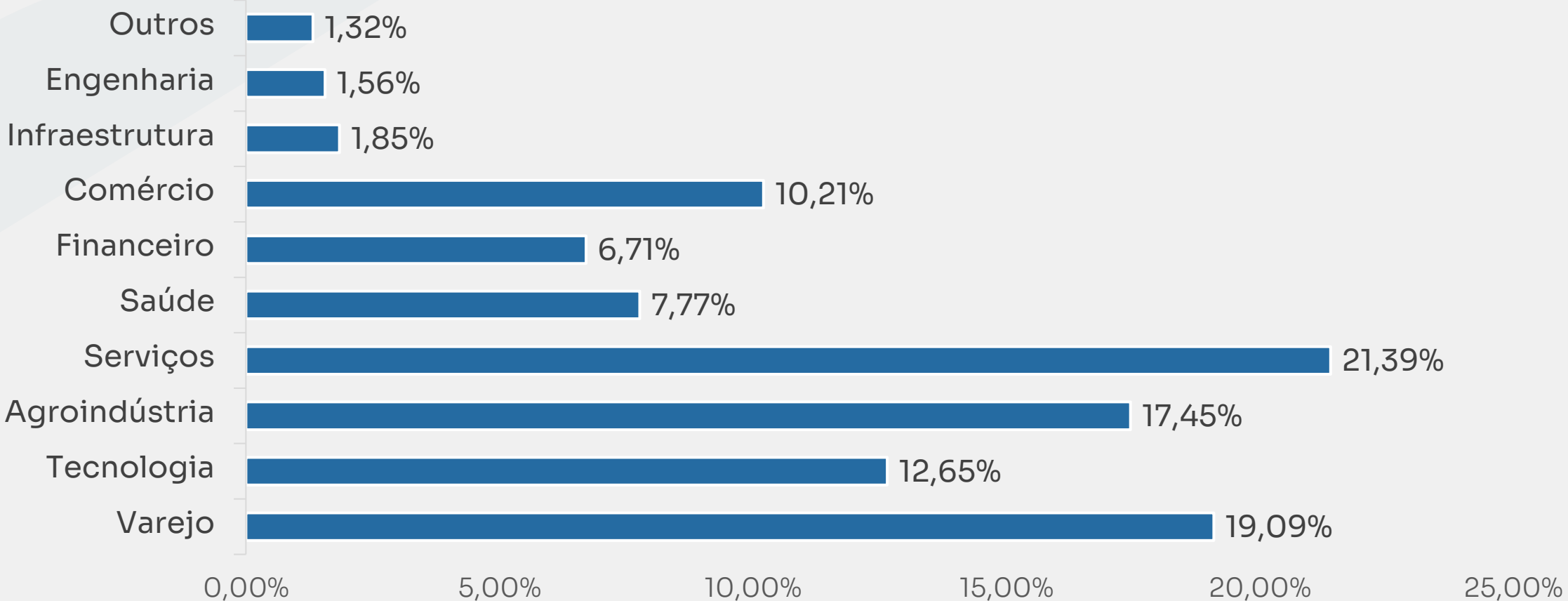
— ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS —



— WAULT POR ATIVO (Anos) —



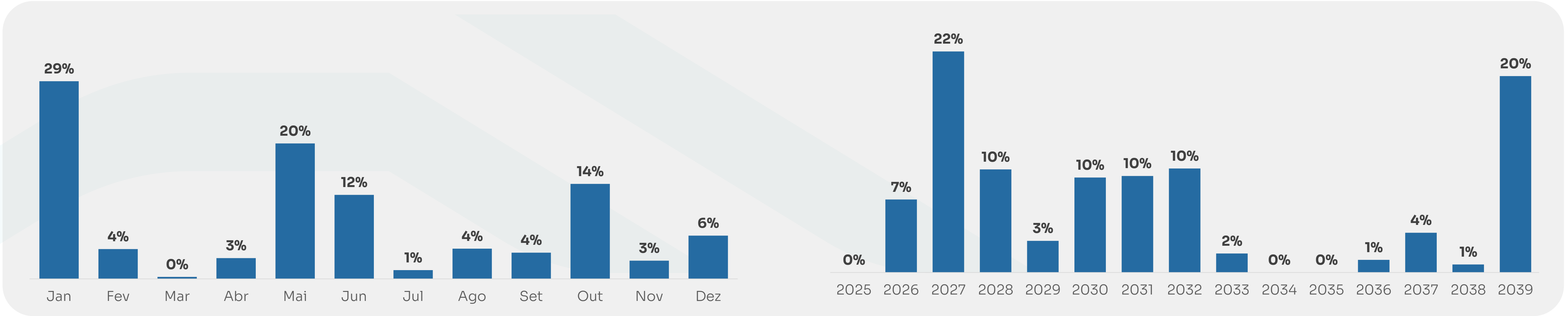
— RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO —



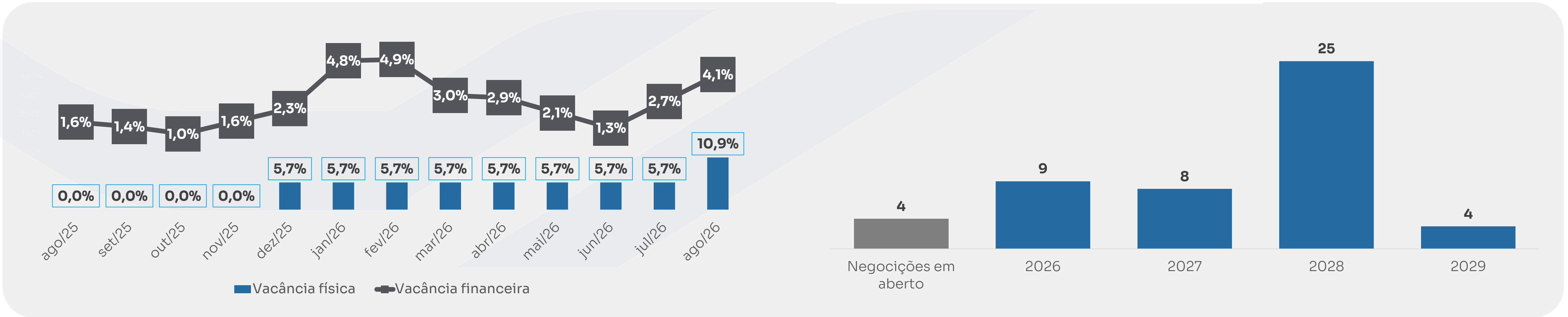
Portfolio – Indicadores Operacionais



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



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

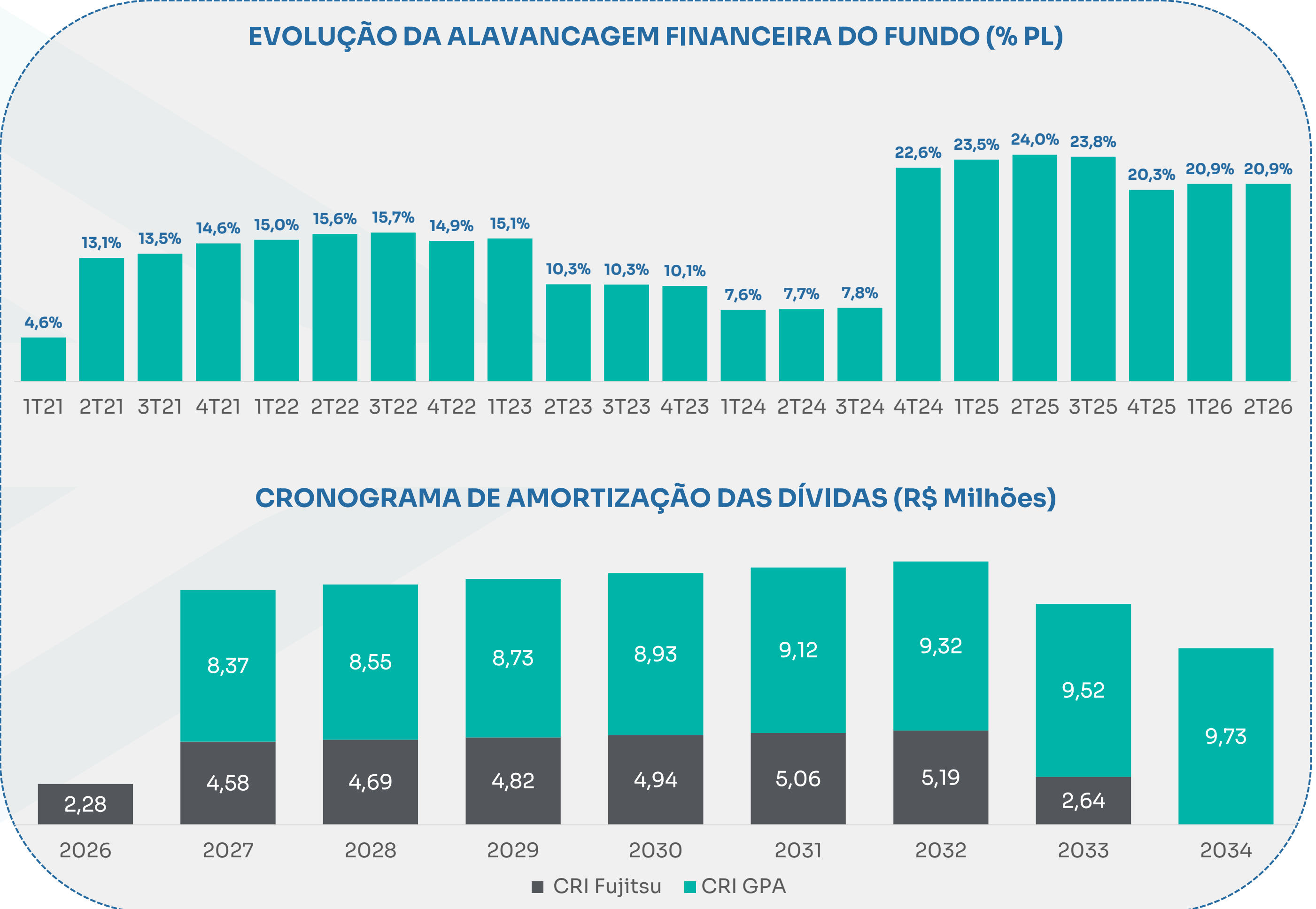


Portfolio – Indicadores Operacionais



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)	34.279.043	66.906.859
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96



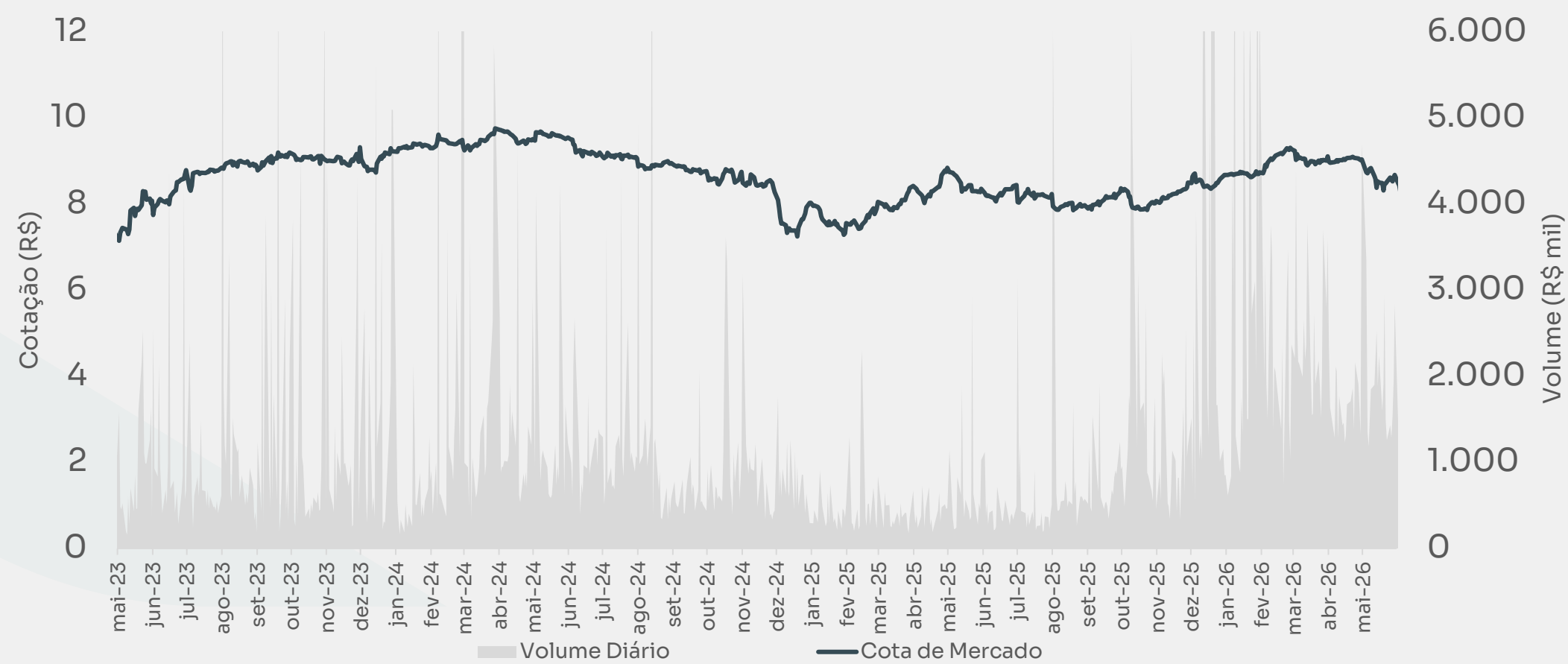
Mercado Secundário



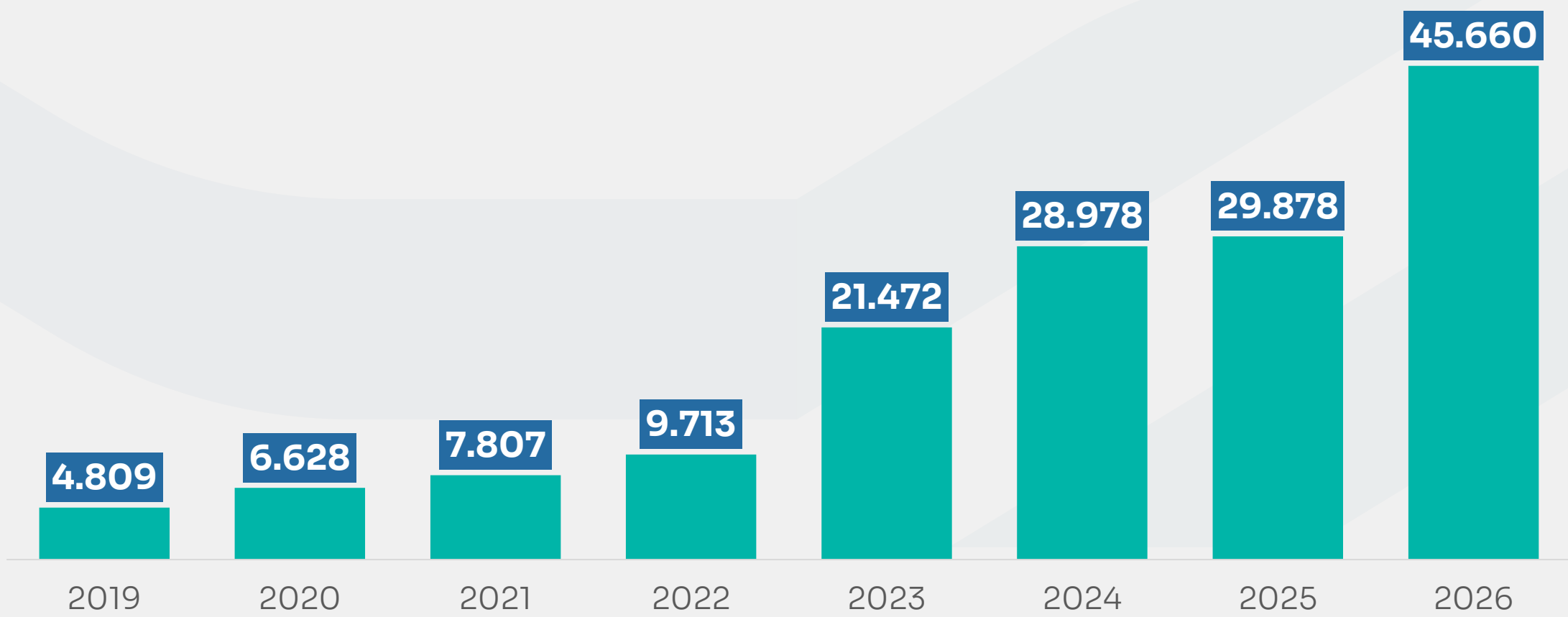
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3¹

INFORMAÇÕES DA B3	Ago/26
Valor de Mercado (R\$ mil)	413.980
Número de Cotistas	45.660
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.177
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,6%

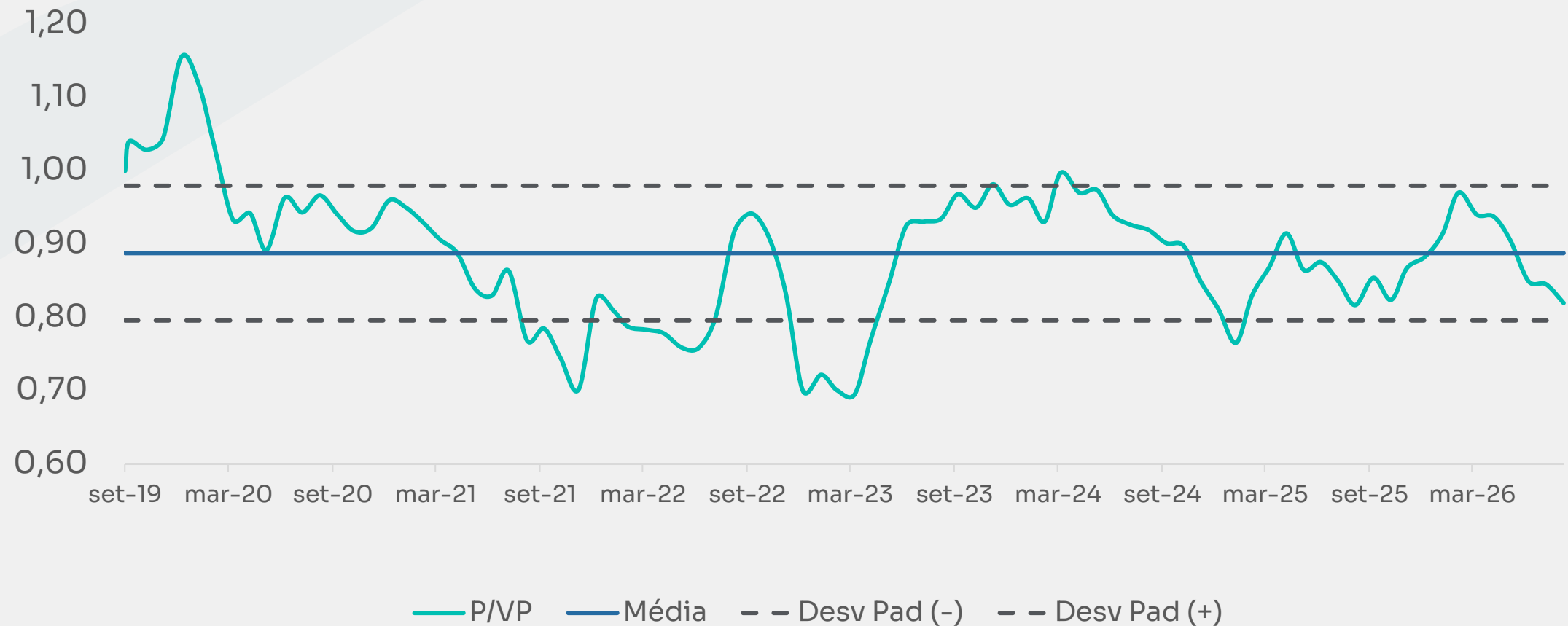
COTAÇÃO HISTÓRICA E VOLUME NEGOCIADO¹



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			JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
Janeiro	-	0,055	0,050	0,047	0,049	0,064	0,080	0,075	2019	TEPP11	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	-0,6%	2,2%	11,1%	12,8%
Fevereiro	-	0,056	0,045	0,047	0,050	0,064	0,095	0,075		IFIX	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5%	4,0%	3,5%	10,6%	15,2%
Março	-	0,049	0,045	0,049	0,051	0,100	0,095	0,080	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%
Abril	-	0,049	0,045	0,049	0,052	0,105	0,095	0,131		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%
Maio	-	0,050	0,045	0,050	0,055	0,118	0,095	0,131	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%
Junho	-	0,050	0,042	0,050	0,081	0,118	0,110	0,131		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%
Julho	-	0,052	0,038	0,049	0,058	0,078	0,091	0,131	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%
Agosto	-	0,050	0,045	0,049	0,058	0,078	0,074	0,125		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%
Setembro	-	0,050	0,048	0,049	0,058	0,078	0,074	0,068	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%
Outubro	0,027	0,047	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-		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%
Novembro	0,034	0,050	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-	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%
Dezembro	0,055	0,052	0,051	0,051	0,090	0,078	0,075	-		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%
Total	0,116	0,610	0,550	0,590	0,730	1,037	1,032	0,947	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%
Média	0,029	0,051	0,046	0,049	0,061	0,086	0,086	0,105		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%	-1,8%	-	-	-	-	-1,2%
										IFIX	2,3%	1,3%	-1,1%	1,5%	-1,3%	-1,2%	-0,3%	-1,5%	-	-	-	-	-0,3%

CAGR = 20,2%

¹ Fonte: Broadcast

Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



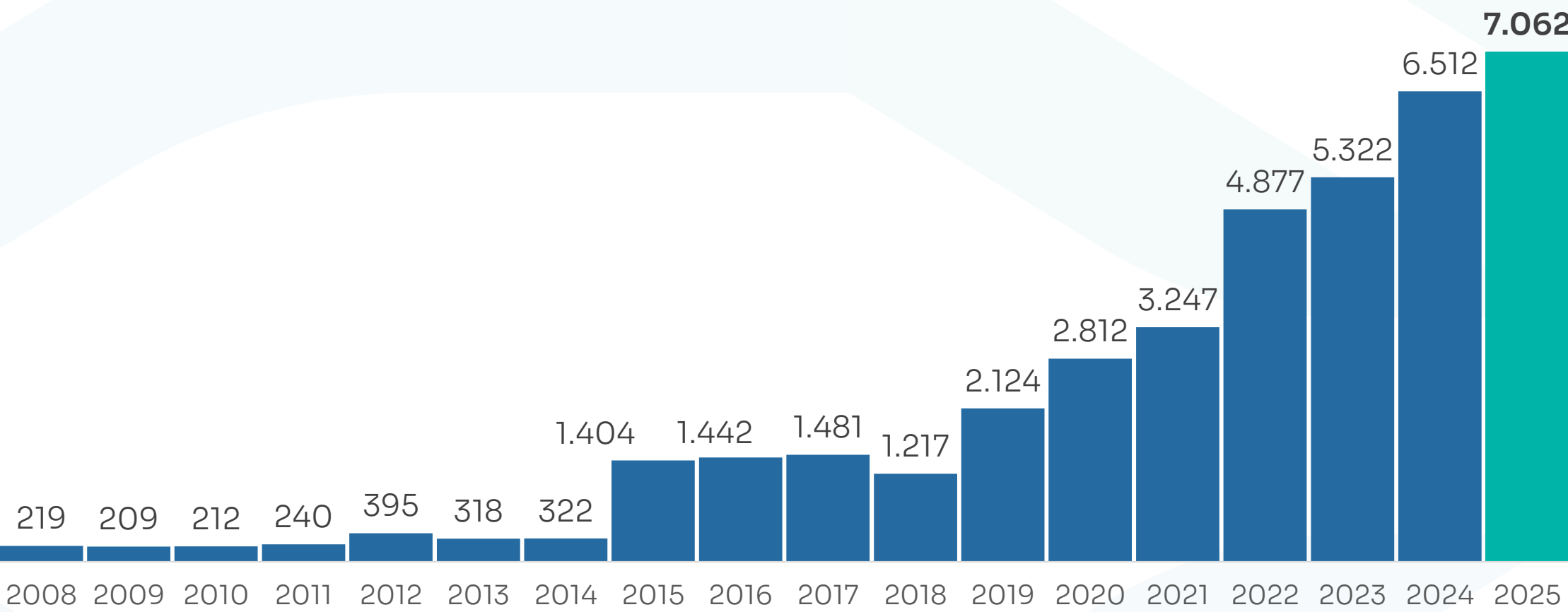
TELLUS | Gestora

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.

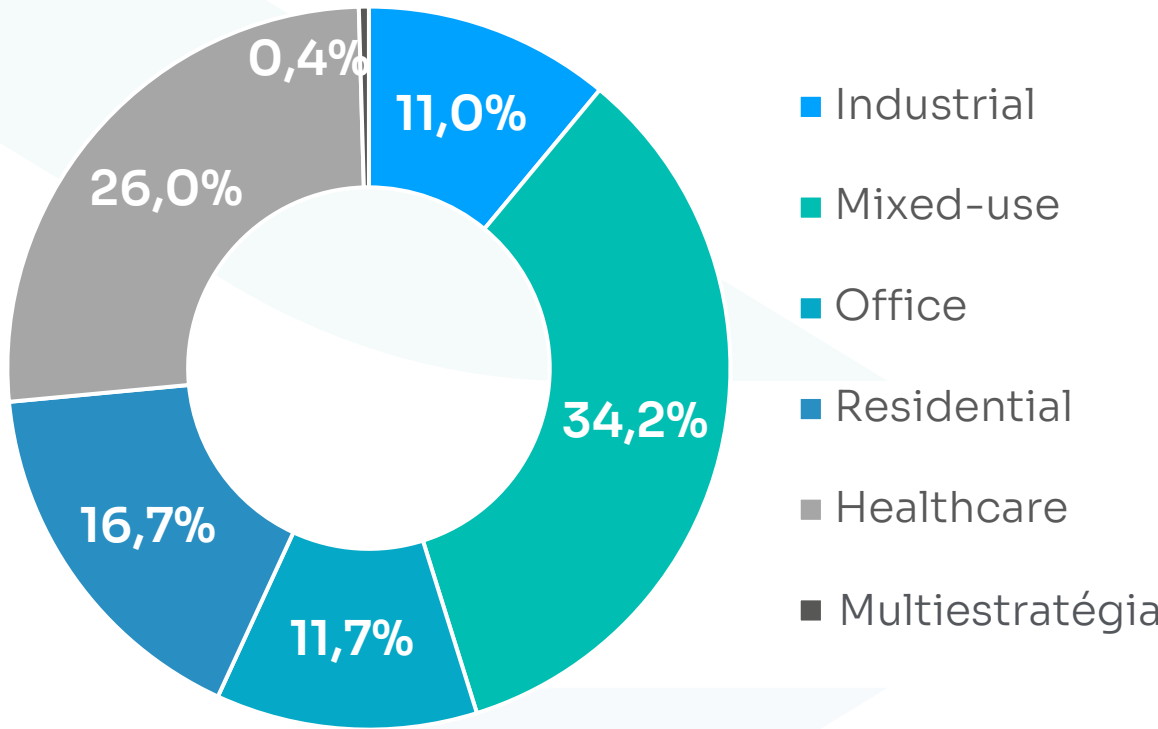
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



Ativos sob Gestão (R\$/ bi)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%)	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 474,01 MM	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 31,52 MM	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,75 MM	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:



Glossário



- **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