TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL

Outubro | 2026



SUMÁRIO

RESULTADO DO FUNDO	3
PALAVRA DO GESTOR	4
DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE	5
PORTFÓLIO	6
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	9
FLUXO DE CAIXA E ALAVANCAGEM	10
ALAVANCAGEM FINANCEIRA	11
PORTFÓLIO – VISÃO CONSOLIDADA	12
PORTFÓLIO – INDICADORES OPERACIONAIS	13
MERCADO SECUNDÁRIO	15
DISTRIBUIÇÕES E PERFORMANCE HISTÓRICA	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$ 493.252.329,04	R$ 371.410.390,65	0,98%	0,75
Cota Patrimonial	**Cota de Mercado**	**Dividend Yield (Anualizado)**	**Volume Diário Médio Negociado (30 dias)**
R$ 9,17	R$ 6,91	12,47%	R$ 2.776.692,81

INDICADORES OPERACIONAIS

Nº Ativos	ABL (m²)	Vacância Física	Nº de Cotistas
6	49.698	9,96%	48.078
Nº Locatários	**WAULT (Anos)**	**Vacância Financeira**	**Valor do Ativo por m² (Mercado)**
36	5,5	4,13%	R$ 8.918

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

PRI Principles for Responsible Investment
Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Palavra do Gestor

LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** mantiveram elevada volatilidade em outubro, em meio à persistência das pressões inflacionárias e às incertezas quanto à trajetória dos juros nas principais economias. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve manteve a taxa de juros no intervalo de 3,75%–4,00% na reunião de 28/10, reforçando a postura cautelosa diante da resiliência da atividade econômica e da inflação ainda elevada. Na Europa, o Banco Central Europeu também optou pela manutenção dos juros, destacando os riscos inflacionários decorrentes da elevação dos preços de energia e das tensões geopolíticas no Oriente Médio. Esse ambiente contribuiu para a maior seletividade dos investidores, especialmente em ativos de risco e mercados emergentes.

No **Brasil**, o IPCA desacelerou em outubro, avançando 0,14% no mês, ante 0,82% em setembro, enquanto o acumulado em 12 meses atingiu 4,63%, permanecendo acima do teto da meta de inflação. O principal destaque doméstico, contudo, foi o cenário eleitoral, marcado por forte volatilidade nos mercados financeiros. Após a valorização dos ativos brasileiros na primeira quinzena, o resultado do segundo turno das eleições presidenciais, com a reeleição de Luiz Inácio Lula da Silva, provocou uma expressiva reprecificação dos ativos, diante da revisão das expectativas dos investidores quanto à condução da política fiscal e econômica nos próximos anos.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa registrou queda de 9,88% em outubro, encerrando o mês aos 167.922 pontos, no pior desempenho mensal desde junho de 2022. A maior parte das perdas ocorreu após o segundo turno das eleições, com destaque para a queda de 13,88% no pregão de 26/10. No câmbio, o dólar comercial avançou 5,22% no mês, fechando a R$ 5,44, refletindo o aumento da aversão a risco e a reprecificação dos ativos brasileiros. Por fim, o IFIX, principal índice de fundos imobiliários, encerrou outubro aos 3.646,62 pontos, com desvalorização de 2,89%, marcando o sexto mês consecutivo de queda.

MOMENTO DO FUNDO

O Fundo encerrou este mês com a cota avaliada em R$ 6,91 e distribuiu R$ 0,068 por cota, o que representa um *Dividend Yield* de 0,98% no mês (equivalente a 12,47% anualizado).

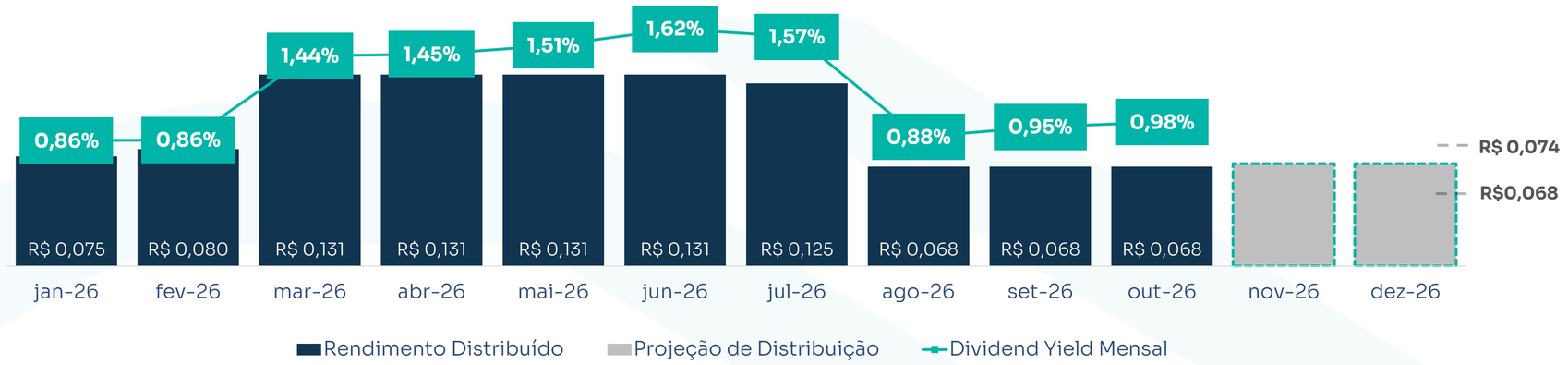
O principal destaque do mês foi a evolução das locações no Ed. Fujitsu, em continuidade ao trabalho de reposicionamento comercial conduzido pela Gestão. Recentemente, a Fujitsu comunicou a intenção de desocupar a última laje que ainda ocupa no edifício. Vale relembrar que, quando o Fundo adquiriu participação no ativo, a empresa ocupava integralmente seus sete pavimentos corporativos. Antecipando-se ao processo de redução da ocupação pela Fujitsu, a Gestão concluiu, ainda no primeiro semestre, a locação de duas lajes, antes da rescisão parcial do contrato, ocorrida em meados deste ano.

Paralelamente, a Gestão intensificou as iniciativas comerciais e promoveu melhorias no edifício, buscando ampliar sua atratividade e acelerar a absorção dos espaços disponíveis. Como resultado, em outubro foi concretizada a locação de mais duas lajes, por meio de contrato com prazo de 10 anos, com valores de aluguel alinhados aos atualmente praticados no ativo. Com essas novas locações e a saída da Fujitsu, o edifício passará a contar com quatro dos sete pavimentos corporativos locados, evidenciando os avanços na estratégia de substituição do antigo ocupante e diversificação da base de locatários. Além disso, segue em etapa de minuta a locação de outros dois andares no prédio;

Em relação ao Ed. Parque Cultural Paulista, seguem em fase final as tratativas para a alienação da laje detida pelo Fundo. A expectativa é que a assinatura dos documentos da transação ocorra até o final de novembro, ocasião em que a Gestão fornecerá informações adicionais ao mercado, conforme aplicável.

Distribuições e Performance

DIVIDEND YIELD E DISTRIBUIÇÃO POR COTA



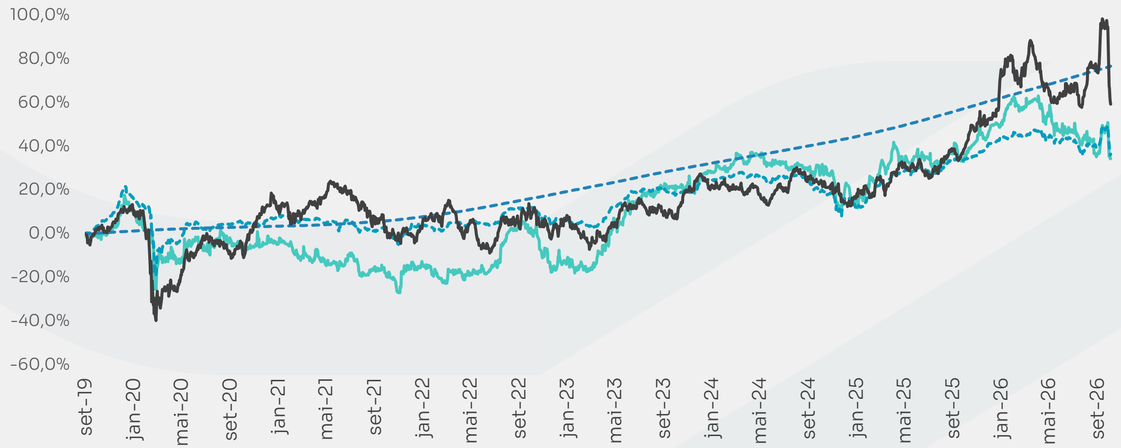
Dividendo[2] de R$ 0,068 por cota no Mês

Equivalente a 108,08% do CDI líquido[1]

***Dividend Yield* de 0,98% a.m. ou 12,47% a.a. em relação a cota de fechamento do mês**

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

PERFORMANCE [1]



Ativo	Set	2026	Desde o início[2]
TEPP11	-2,41%	-8,78%	34,43%
CDI Líquido	0,92%	9,80%	76,82%
IFIX	-2,89%	-3,50%	36,60%
IBOV	-9,88%	4,60%	59,44%

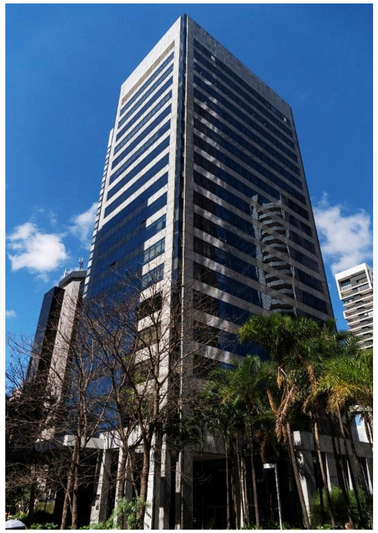
FUNDO	% IFIX	P/VP	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO[1]
FII 1	0,35%	0,81	12,18%
FII 2	0,93%	0,76	9,01%
FII 3	0,63%	0,75	14,32%
TEPP11	**0,26%**	**0,73**	**11,93%**
FII 4	0,33%	0,69	12,02%
FII 5	0,14%	0,67	15,97%
FII 6	0,42%	0,59	11,43%
FII 7	0,19%	0,59	9,00%
FII 8	1,14%	0,58	7,32%
FII 9	0,83%	0,57	10,39%
FII 10	0,73%	0,48	12,43%
FII 11	0,24%	0,42	12,31%
MÉDIA[3]	**6,18%**	**0,62**	**10,73%**

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]Data entre 26/09/2019 a 30/08/2026

Portfólio



Ed. Torre Sul

R. James Joule, 65 · Berrini

Classe A | LEED Platinum

PARTICIPAÇÃO	ABL DO FUNDO
55,0%	11.034 m²
VAC. FÍSICA	**VAC. FINANCEIRA**
4,9%	10,00%
WAULT	**% PORTFÓLIO**
3,5 anos	21,9%

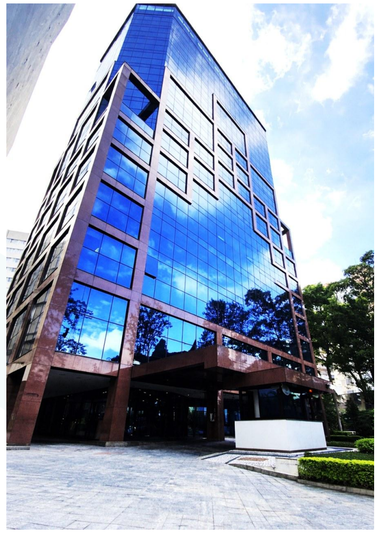
SOBRE O ATIVO

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)

NOVIDADES DO MÊS

No Ed. Torre Sul, a Gestão concluiu a renovação do contrato de locação com a Villa Bisutti por mais 5 anos. A locatária ocupa a loja térrea do empreendimento, cuja fração imobiliária é detida pelo Fundo na proporção de 62,5%. O novo contrato terá vigência a partir de janeiro de 2027, com reajuste de 43% no valor do aluguel em relação ao atualmente praticado, contribuindo para o incremento da receita contratada e maior previsibilidade do fluxo de caixa do ativo.

Em relação às demais áreas disponíveis, o ativoo segue recebendo visitas de potenciais interessados, contudo, até o momento, não houve avanços relevantes nas tratativas comerciais.



Ed. Fujitsu

R. Treze de Maio, 1633 · Paulista

Classe B | LEED Gold

PARTICIPAÇÃO	ABL DO FUNDO
52%	4.985 m²
VAC. FÍSICA	**VAC. FINANCEIRA**
31,66%	54,12%
WAULT	**% PORTFÓLIO**
4,9 anos	8,9%

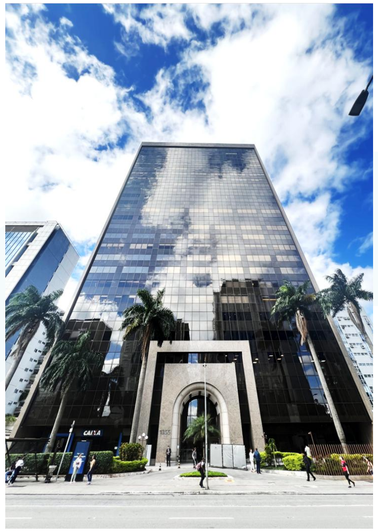
SOBRE O ATIVO

Edifício Classe B de 1994 na região da Paulista, com 14 pavimentos (lajes de ~681 m²), ar-condicionado central, piso elevado, gerador e LEED Gold. Perto das estações Brigadeiro e Vergueiro e do Shopping Pátio Paulista.

NOVIDADES DO MÊS

No Ed. Fujitsu, a Gestão segue em discussões com os demais proprietários para o planejamento de uma nova etapa de melhorias, visando à modernização e à valorização do ativo. No âmbito das locações, a Fujitsu comunicou a devolução do andar que ocupa, localizado no 2º pavimento. Em paralelo, foi concluída a locação de dois andares para a empresa Conmed, totalizando 1.362 m², com valores de aluguel alinhados aos atualmente praticados no edifício. Adicionalmente, seguem em fase de minuta as negociações para a locação de outros dois andares a um potencial novo ocupante, o que poderá contribuir para a redução da vacância do ativo.

Portfólio



Ed. Brigadeiro Faria Lima (BFL)

Av. Brig. Faria Lima, 1355 · Faria Lima

Classe B | LEED em obtenção

PARTICIPAÇÃO	ABL DO FUNDO
25,7%	5.761 m²
VAC. FÍSICA	**VAC. FINANCEIRA**
0,0%	1,60%
WAULT	**% PORTFÓLIO**
1,9 anos	18,2%

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.

NOVIDADES DO MÊS

No Ed. BFL, os estudos para o retrofit do edifício, contemplando a avaliação das intervenções necessárias para sua modernização e requalificação, continuam. Não houve evolução significativa.



Ed. GPA

Av. Brig. Luís Antônio, 3172 · Jardins

Classe B | Sem LEED

PARTICIPAÇÃO	ABL DO FUNDO
100%	11.224 m²
VAC. FÍSICA	**VAC. FINANCEIRA**
0,0%	0,00%
WAULT	**% PORTFÓLIO**
12,8 anos	24,4%

SOBRE O ATIVO

O Ed. GPA é um edifício corporativo Classe B, monousuário, construído na década de 1990. O ativo está localizado 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.

NOVIDADES DO MÊS

Não houve atualizações no mês para o ativo.

Portfólio



Ed. Top Center

Av. Paulista, 854 · Paulista

Classe B | LEED em obtenção

PARTICIPAÇÃO	ABL DO FUNDO
100,0%	15.574 m²
VAC. FÍSICA	**VAC. FINANCEIRA**
18,2%	3,12%
WAULT	**% PORTFÓLIO**
4,5 anos	28,4%

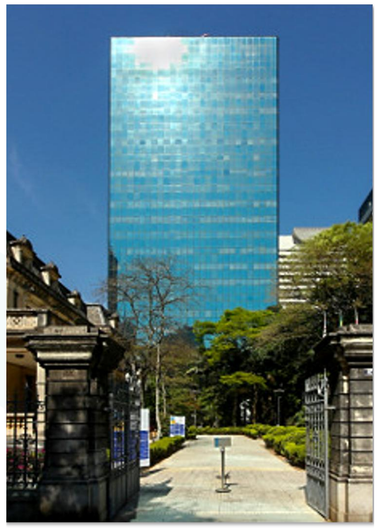
SOBRE O ATIVO

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.

NOVIDADES DO MÊS

No Ed. Top Center, a Gestão segue avançando na implementação das melhorias previstas para o ativo. Em dezembro, está previsto o início do retrofit dos três pavimentos de subsolo, enquanto as obras de modernização das lixeiras encontram-se em fase final de execução.

Em relação ao 1º pavimento, atualmente vago, seguem em andamento os trabalhos de demolição, em paralelo à elaboração dos projetos para a implementação de um espaço no modelo plug-and-play, com o objetivo de ampliar a atratividade comercial e facilitar a ocupação da área.



Ed. Parque Cultural Paulista

Av. Paulista, 37 · Paulista

Classe B | LEED em obtenção

PARTICIPAÇÃO	ABL DO FUNDO
5%	1.118 m²
VAC. FÍSICA	**VAC. FINANCEIRA**
0,0%	0,00%
WAULT	**% PORTFÓLIO**
5,1 anos	2,8%

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, além disso, situa-se a 260 metros da estação de metrô Brigadeiro

NOVIDADES DO MÊS

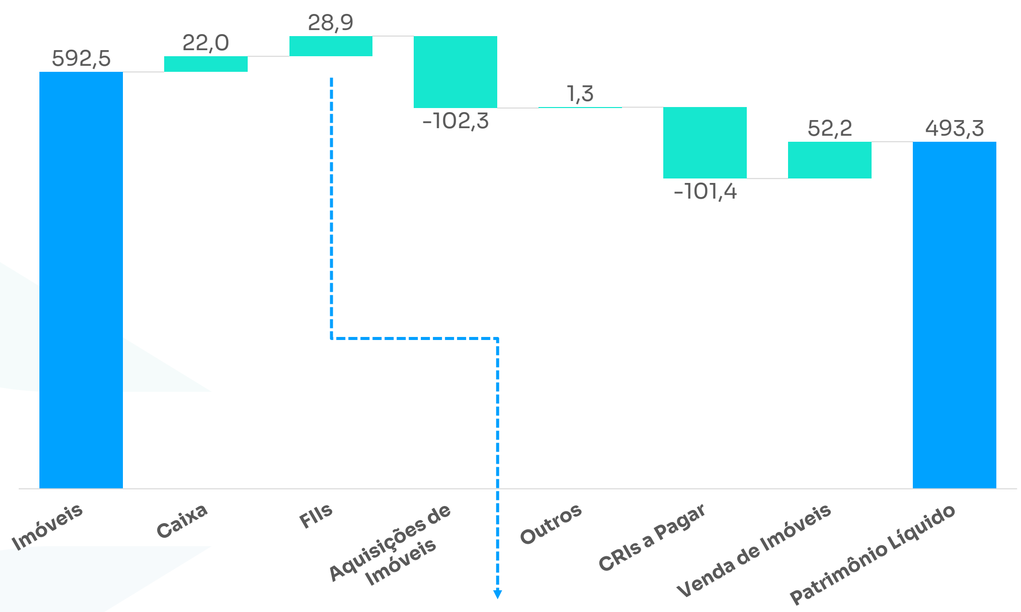
Para o mês, a Gestão avançou comercialmente para a alienação do andar atualmente detido. Espera-se que a assinatura dos documentos ocorra até o final do mês de novembro.

Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Set/26 (R$/cota)	Set/26 (R$ mil)	2º Sem. 26 (R$ mil)	YTD (R$ mil)	12M (R$ mil)
Receita Locação	0,09	5.043	14.781	41.659	52.711
Receita Renda Garantida	-	0	0	0	0
Receita Financeira	0,01	305	565	2.455	2.698
Outras Receitas	0,29	15.766	15.947	34.332	35.163
Receitas Total	0	21.115	31.293	78.446	90.571
Despesas Imobiliária	(0,007)	(375)	(1.549)	(4.029)	(4.111)
Despesas Financeiras	(0,014)	(766)	(2.270)	(6.141)	(8.086)
Despesas Operacionais	(0,002)	(110)	(382)	(893)	(1.125)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,007)	(361)	(1.082)	(3.480)	(4.446)
Despesas Total	(0,030)	(1.612)	(5.284)	(14.543)	(17.767)
Ajuste Gerencial	-	-	-	44.361	56.761
Resultado	0,36	19.502	26.010	63.863	72.764
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0,035	1.797	2.320	637	1.372
Resultado Gerado	0,360	19.502	26.010	63.863	72.764
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	(0,068)	(3.656)	(10.686)	(46.857)	(56.869)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final	0,33	17.643	17.643	17.643	17.643

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO[1]



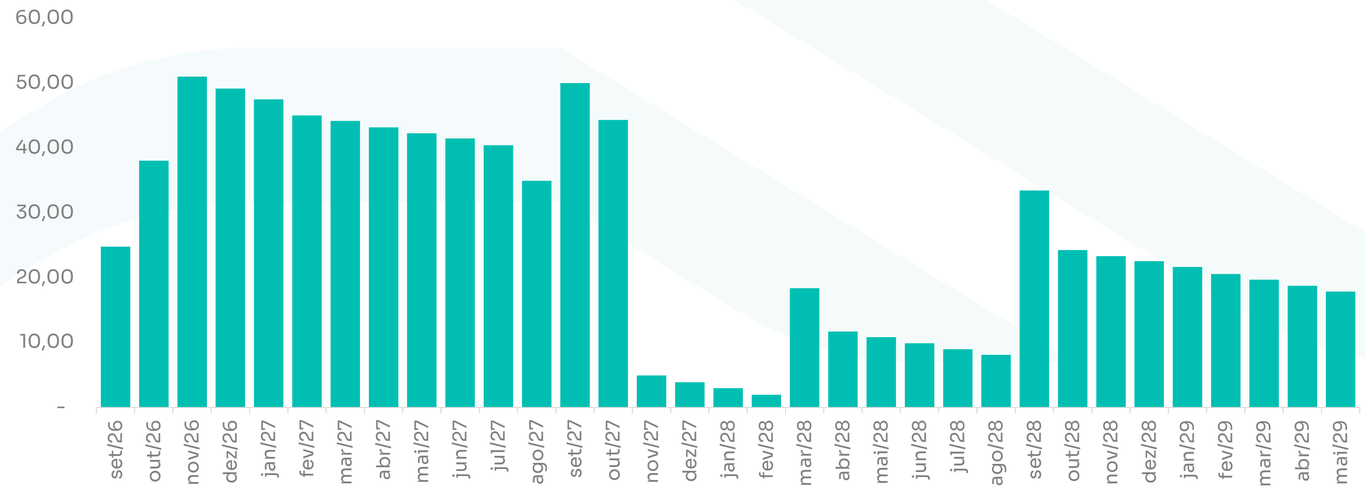
Ativo	Qtd Cotas	Volume (R$ M)
BBRC11	1.000	0,10
TVRI11	2.750	0,23
GTWR11	450	0,03
RBRX11	8.011	0,05
TRXF11	428.177	28,45

[1] Composição Base 30/10/2026

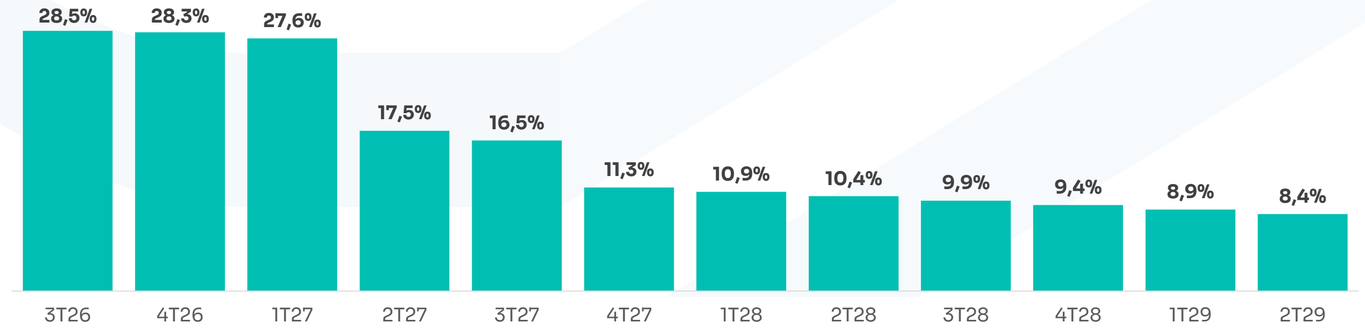
CLIQUE AQUI E ACESSE A PLANILHA DE FUNDAMENTOS DO TEPP11

Fluxo de Caixa e Alavancagem

SALDO DE CAIXA PROJETADO DO FUNDO (R$ Milhões)



PROJEÇÃO: ALAVANCAGEM DO FUNDO (PASSIVO / ATIVO %)



FLUXO DE AQUISIÇÕES E VENDAS[1]

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] O quadro acima não contempla as correções monetárias previstas nos recebimentos e pagamentos.

Alavancagem Financeira

PASSIVO FINANCEIRO CONTRATADO

ALAVANCAGEM (% DO PL)

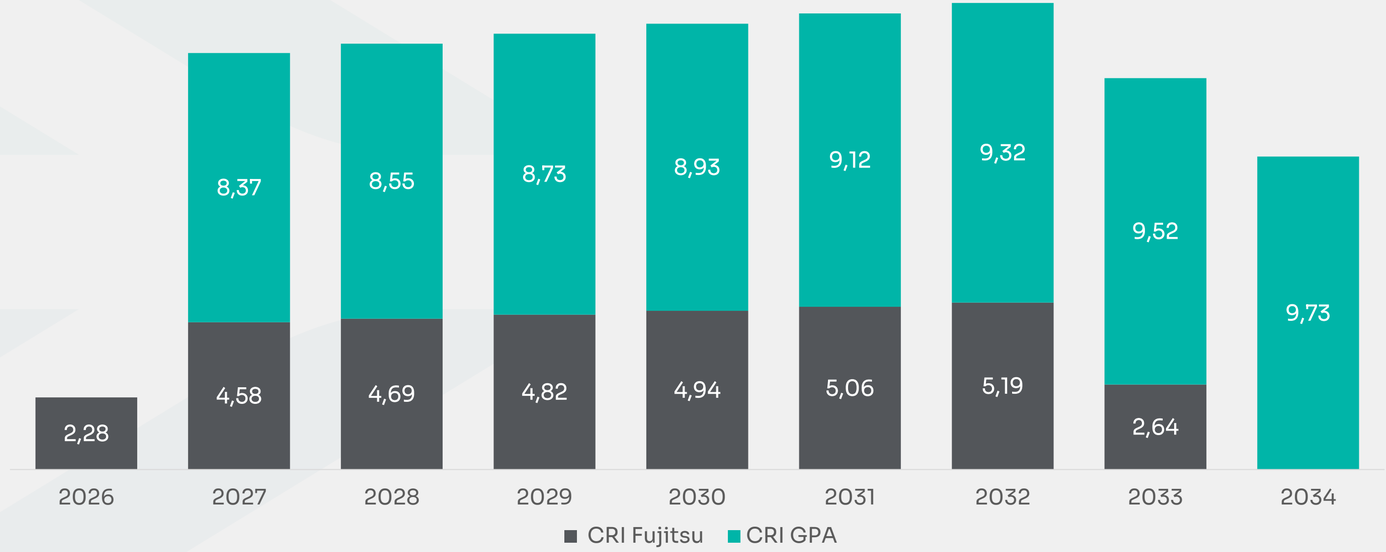
20,6%

SALDO ATUALIZADO DOS CRI

R$ 101,4 mi

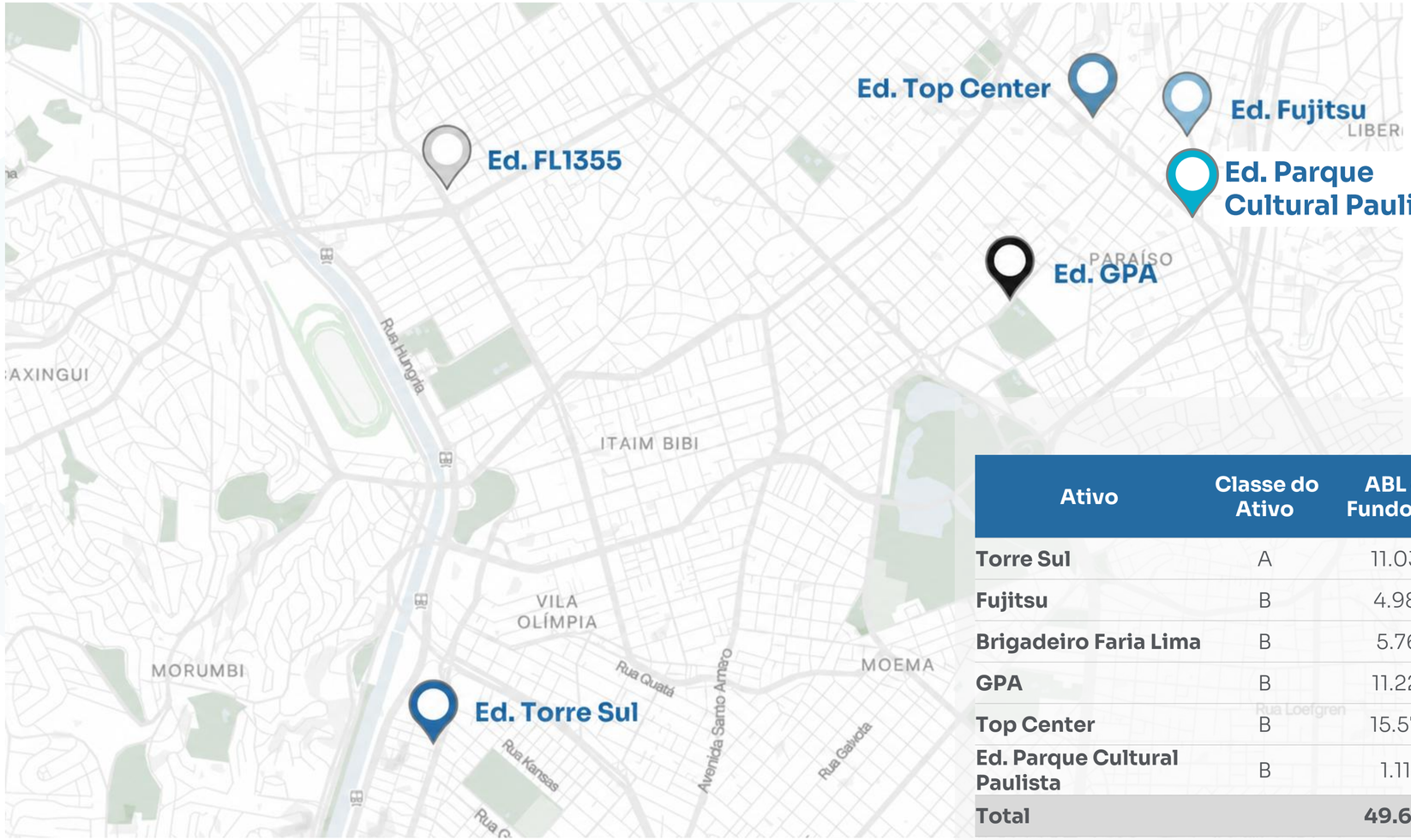
	CRI Fujitsu	CRI GPA
Emissão	jun/21	dez/24
Vencimento	jun/33	dez/34
Indexador	IPCA	IPCA
Juros (a.a.)	6,00%	8,17%
Pagamento de juros	Mensal	Mensal
Volume na emissão	R$ 24,75 mi	R$ 62,0 mi
Valor atualizado	R$ 33,46 mi	R$ 67,81 mi
Início da amortização	jul/26	jan/27
Parcelas de amortização	84	96

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DAS DÍVIDAS (R$ Milhões)



Portfolio – Visão Consolidada

CARTEIRA DE ATIVOS E LOCALIZAÇÃO

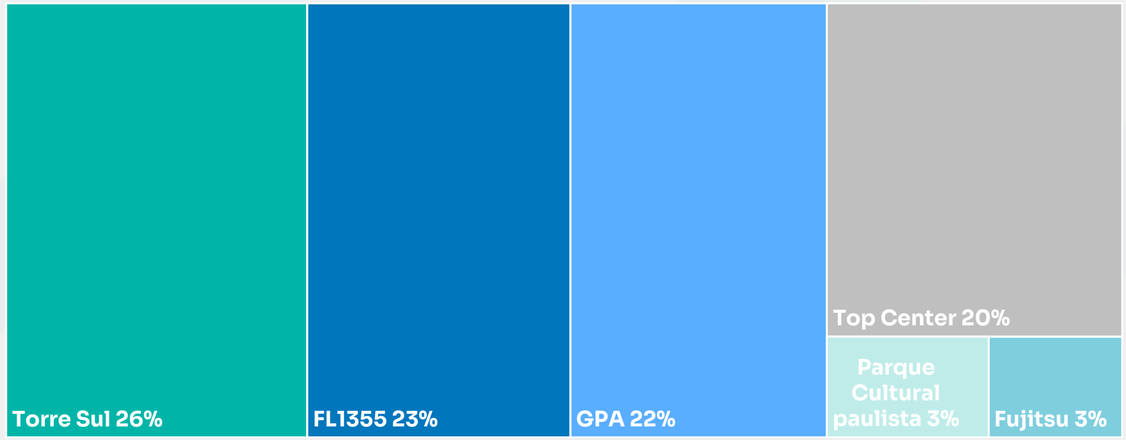


O Portfolio do TEPP11 está 100% localizado nas principais regiões corporativas de São Paulo

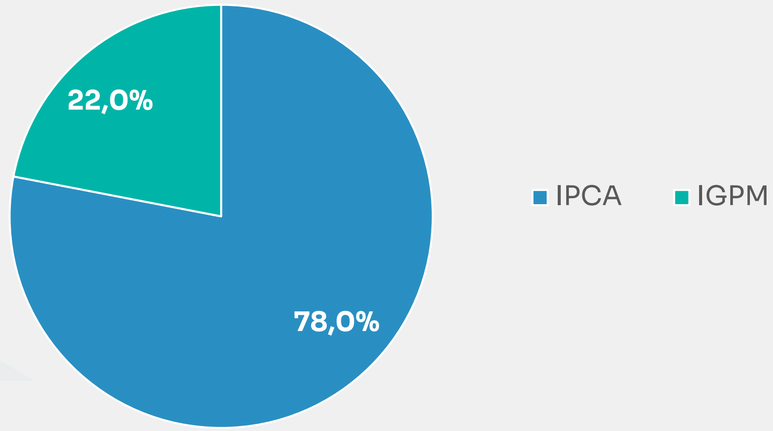
Ativo	Classe do Ativo	ABL do Fundo (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Participação no Portfolio	Nº de Locatários
Torre Sul	A	11.034	4,9%	0,00%	21,9%	10
Fujitsu	B	4.985	31,66%	54,12%	8,9%	4
Brigadeiro Faria Lima	B	5.761	0,0%	1,60%	18,2%	2
GPA	B	11.224	0,0%	0,00%	20,0%	1
Top Center	B	15.574	18,2%	3,12%	28,4%	18
Ed. Parque Cultural Paulista	B	1.118	0,0%	0,00%	2,8%	1
Total		**49.698**	**9,96%**	**4,13%**	**100%**	**36**

Portfolio – Indicadores Operacionais

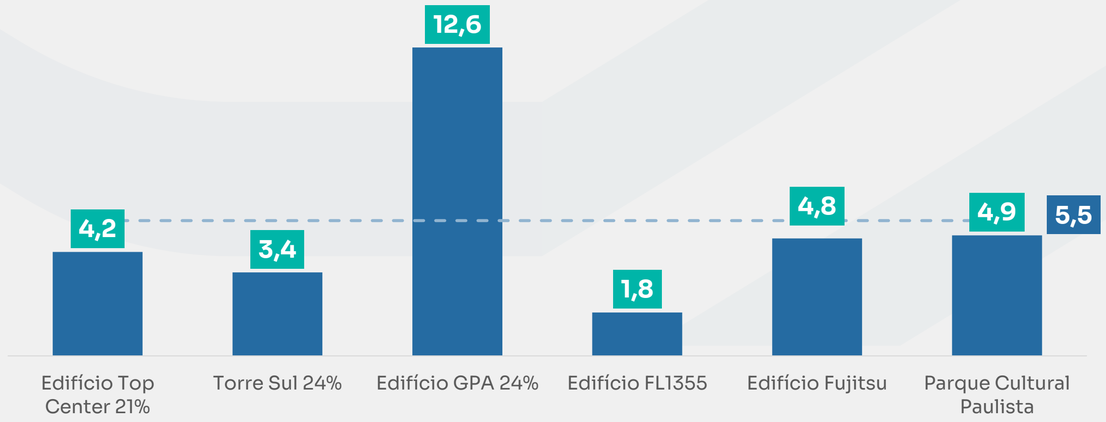
RECEITA POR ATIVO (Caixa)



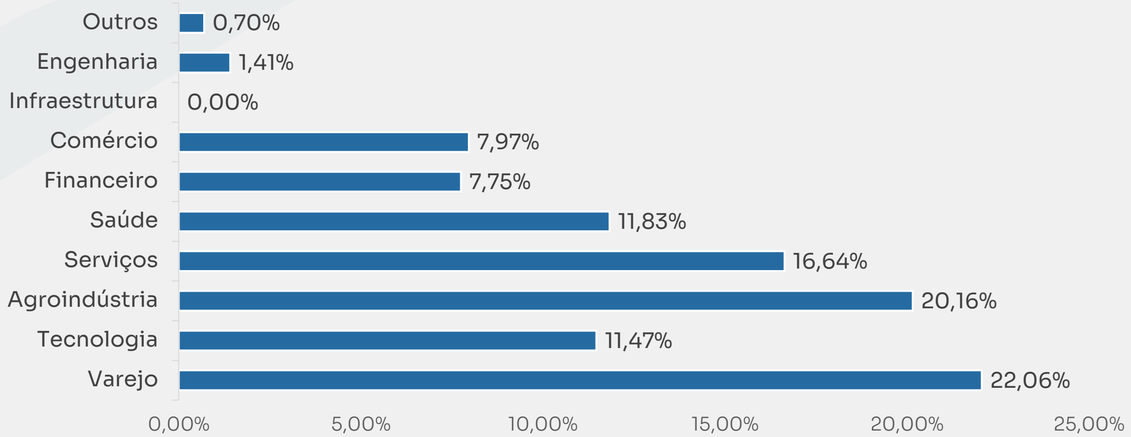
ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



WAULT POR ATIVO (Anos)

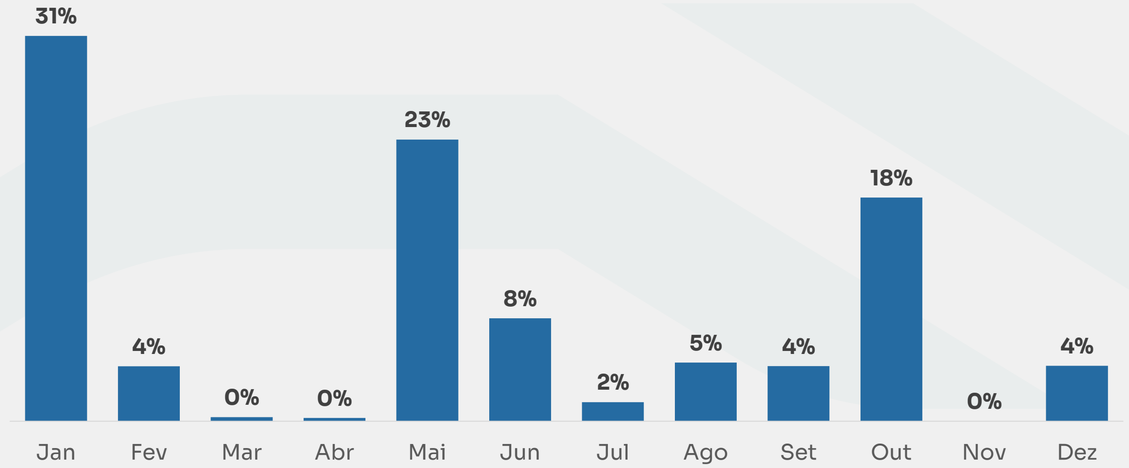


RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

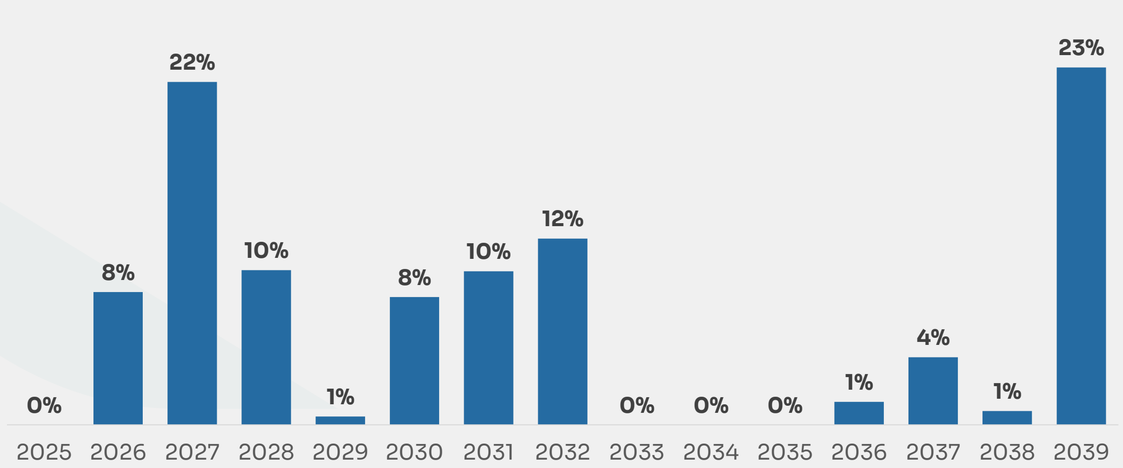


Portfolio – Indicadores Operacionais

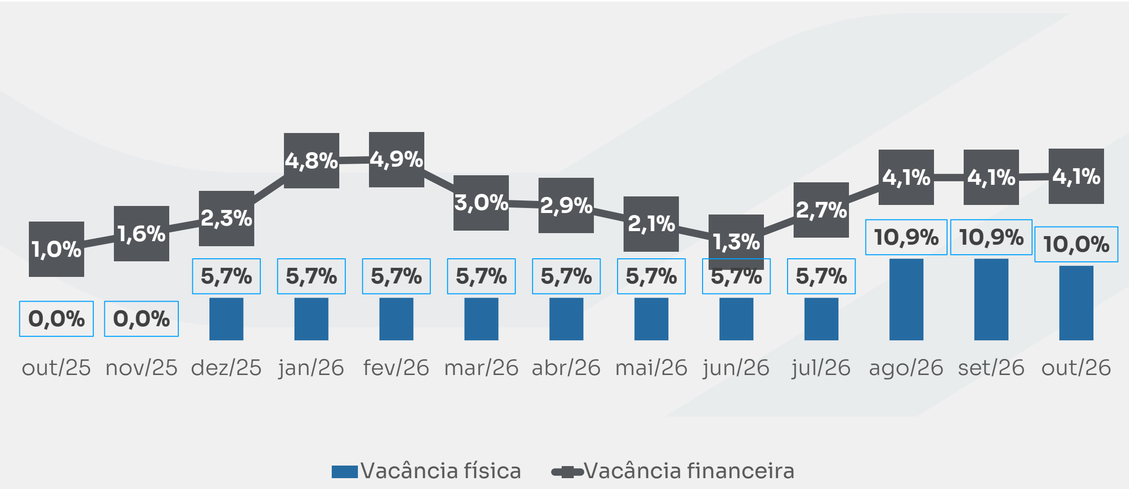
MÊS DE REAJUSTE (% Receita de Aluguel)[1]



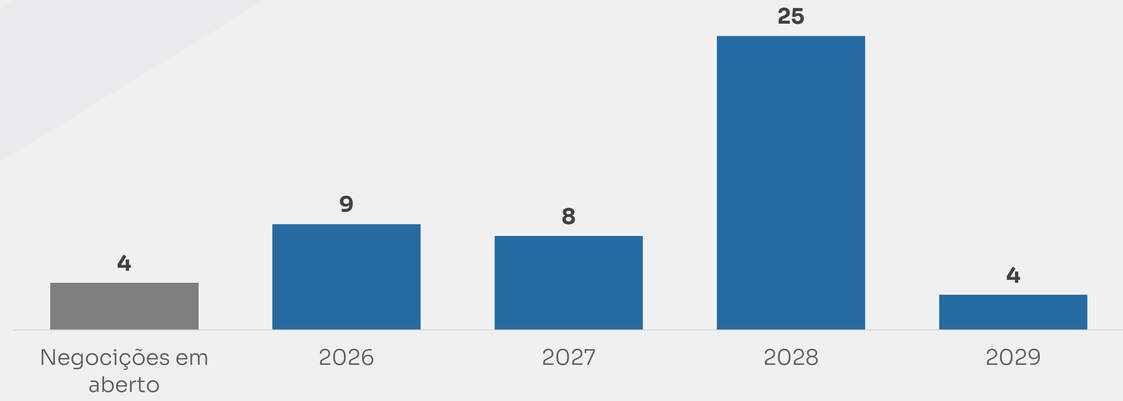
VENCIMENTOS (% Receita de Aluguel)[1]



VACÂNCIA FÍSICA E FINANCEIRA



DISPERSÃO DE REVISIONAIS (Nº de contratos)

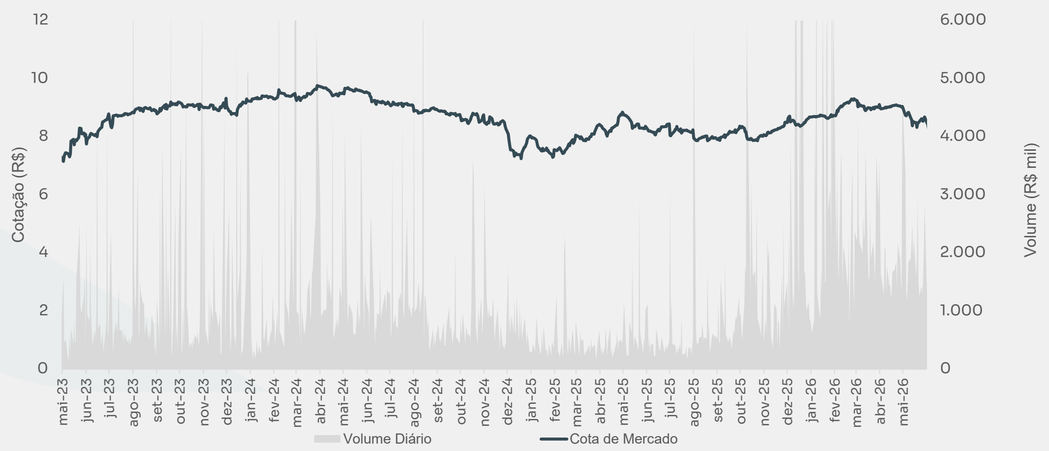


Mercado Secundário

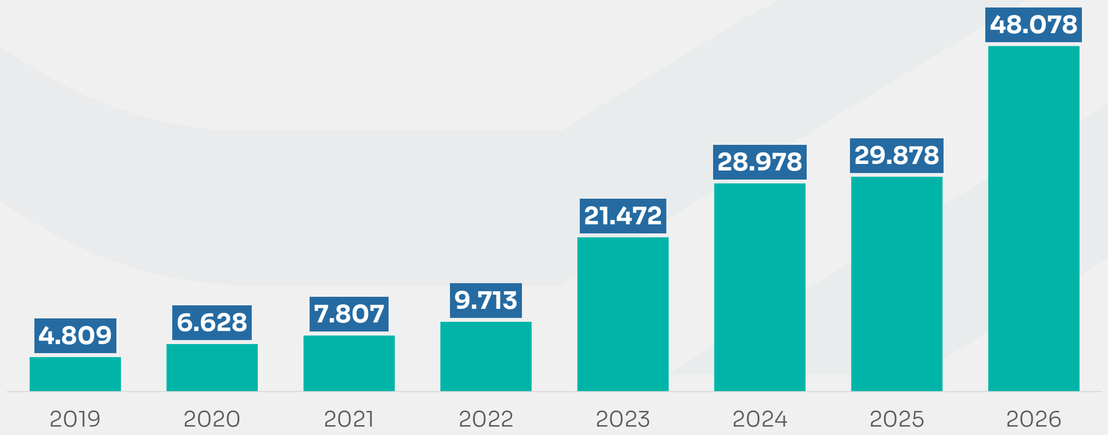
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3[1]

INFORMAÇÕES DA B3	Out/26
Valor de Mercado (R$ mil)	371.507
Número de Cotistas	48.078
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	2.777
Giro (% de cotas negociadas no mês)	15,8%

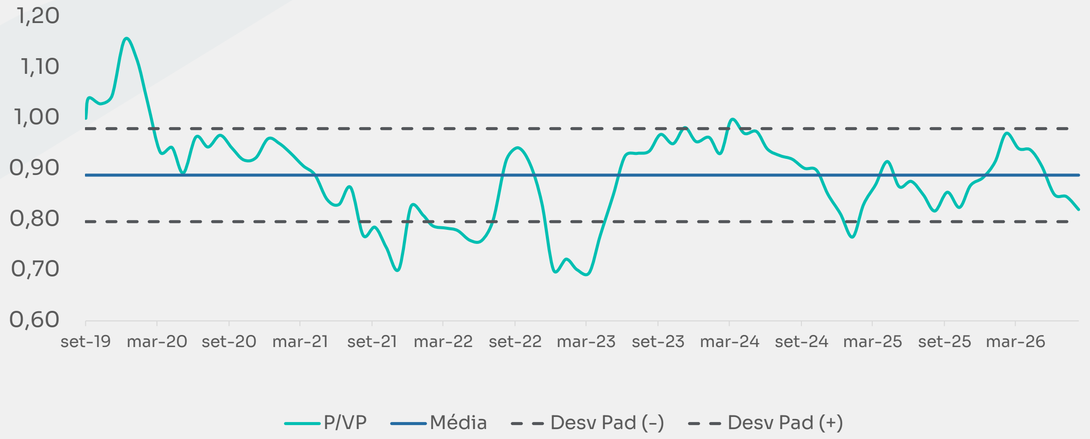
COTAÇÃO HISTÓRICA E VOLUME NEGOCIADO[1]



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



P/VP HISTÓRICO



Distribuições e Performance Histórica

RENTABILIDADE HISTÓRICA

	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	0,068
Outubro	0,027	0,047	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	0,068
Novembro	0,034	0,050	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	0,068
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**	**1,083**
Média	**0,029**	**0,051**	**0,046**	**0,049**	**0,061**	**0,086**	**0,086**	**0,098**

CAGR = 19,1%

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS[1]

		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%	-0,5%	-2,5%	-6,3%	-2,4%	-	-	**-10,1%**
	IFIX	2,3%	1,3%	-1,1%	1,5%	-1,3%	-1,2%	-0,3%	-1,5%	-0,2%	-2,9%	-	-	**-3,4%**

[1] Fonte: Broadcast

PRI Principles for Responsible Investment

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Linha do Tempo – Aquisições e Vendas

2019

IPO do TEPP11

Compra Ed. São Luiz
R$ 145 mi
R$ 12.833/m²

Compra Ed. Passarelli
R$ 63,4 mi
R$ 8.895/m²

Compra Ed. Torre Sul
R$ 115 mi
R$ 11.176/m²

2020

Compra Ed. Timbaúba
R$ 26,5 mi
R$ 11.313/m²

2021

Compra Ed. São Luiz
R$ 26,5 mi
R$ 14.100/m²

Compra Ed. Fujitsu
R$ 50 mi
R$ 10.030/m²

2023

Venda Ed. Timbaúba
R$ 30,6 mi
R$ 13.072/m²
Ganho: R$ 1,8 mi

2024

Venda Ed. São Luiz
R$ 215 mi
R$ 16.314/m²
Ganho: R$ 39,8 mi

Compra Ed. BFL 1355
R$ 95 mi
R$ 19.969/m²

Compra Ed. GPA
R$ 109 mi
R$ 9.710/m²

2025

Compra Ed. BFL 1355
R$ 12,6 mi
R$ 12.562/m²

Compra Ed. Top Center
R$ 167,4 mi
R$ 10.748/m²

2026

Compra Ed. Passarelli
R$ 13,4 mi
R$ 13.211/m²

Compra Ed. Parque Cultural Paulista
R$ 15,9 mi
R$ 14.249/m²

Compra Ed. Torre Sul
R$ 10,7 mi
R$ 9.935/m²

Venda Ed. Passarelli
R$ 114 mi
R$ 13.997/m²
Ganho: R$ 35,0 mi*

Compra | Venda

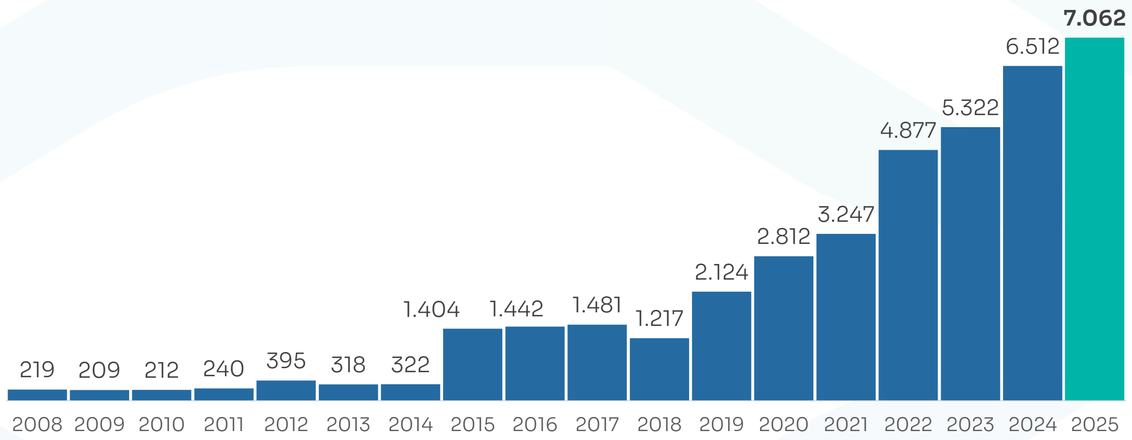
Valor da operação (R$ milhões) e preço por m². Ganho = ganho de capital, o lucro obtido na venda.
* Estimado. O lucro final da operação será apurado ao término do desinvestimento da parcela de preço recebida em cotas de Fundo Imobiliário

TELLUS | Gestora

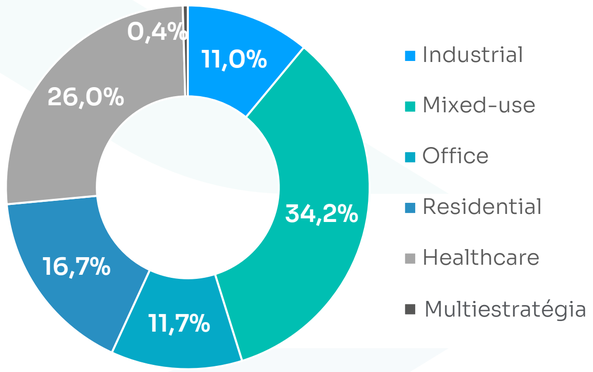
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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

TELLUS | Gestora

Compromisso Sustentável

A Tellus se tornou signatária do PRI (*Principles for Responsible Investiments*) 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

Dividend yield (DY)

Quanto o fundo pagou de rendimento em relação ao preço da cota. Anualizado, é o valor do mês projetado para 12 meses.

P/VP

Preço da cota na bolsa dividido pelo valor patrimonial. Abaixo de 1, a cota negocia com desconto sobre o patrimônio.

Cota patrimonial × de mercado

Patrimonial: patrimônio líquido ÷ número de cotas. De mercado: preço negociado na B3.

CDI e IFIX

CDI é a taxa de referência da renda fixa. IFIX é o índice que mede o desempenho dos fundos imobiliários na B3.

ABL e área BOMA

ABL é a área bruta locável. BOMA é o padrão norte-americano que soma a área privativa e o rateio de áreas comuns, sem escadas, poços de elevador e áreas técnicas.

Vacância física e financeira

Física: espaço sem inquilino. Financeira: receita não cobrada por carências e descontos dos contratos vigentes, em relação à receita potencial.

WAULT

Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes, ponderado pela receita contratada.

Cap rate

Taxa de capitalização do imóvel: aluguel anual ÷ preço do imóvel.

CRI e alavancagem

CRI é um título de dívida lastreado em recebíveis imobiliários. Alavancagem é a dívida em relação ao patrimônio líquido.

Retrofit e revisional

Retrofit: modernização do prédio. Revisional: renegociação do aluguel conforme o preço de mercado.

LEED

Certificação internacional de construção sustentável (Gold, Platinum, entre outros níveis).

Giro

Percentual das cotas do fundo negociadas na bolsa durante o mês.

Obrigado!

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

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

TELLUS.COM.BR