



# TELLUS PROPERTIES FII – TEPP11

## Relatório Gerencial

Novembro 2024



▪ Resultado do Fundo	3
▪ Palavra do Gestor	4
▪ Ações nos Ativos do Portfólio	5
▪ Projeção de Distribuições	8
▪ Demonstração de Resultados	9
▪ Carteira do Fundo	10
▪ Fluxo de Obrigações e Recebimentos	11
▪ Portfólio	
▪ Visão Consolidada	12
▪ Indicadores Operacionais	13
▪ Mercado Secundário	16
▪ Rentabilidade	17
▪ Histórico de Rendimentos	18
▪ Linha do Tempo – Aquisições e Vendas	19
▪ A Gestora TELLUS	20
▪ Informações Adicionais	21

## Objetivo do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário de Gestão Ativa no Segmento de Escritórios

## Ticker:

TEPPI1

## Início das Negociações na B3:

26/09/2019

## Gestor:

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

## Administrador e Escriturador:

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## Auditor:

KPMG Auditores Independentes

## 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.

## Novembro/2024

O TEPPI1 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.

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m <sup>2</sup>	Nº de Cotistas <sup>1</sup>	Qtd. cotas
R\$82,80	R\$349.578.868	R\$97,39	R\$411.190.816	0,85	R\$9.106,75	29.721	4.221.967
Área BOMA Total <sup>2</sup>	Rendimentos (R\$/cota) <sup>3</sup>	Dividend Yield <sup>4</sup>	DY Anualizado <sup>5</sup>	Vacância Física <sup>6</sup>	Vacância Financeira <sup>7</sup>	Aluguel em atraso <sup>8</sup>	Wault (anos) <sup>9</sup>
38.387 m <sup>2</sup>	R\$0,78	0,94%	11,91%	0,00%	2,76%	1,14%	6,4

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Nov/24.

(2) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Building 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.

(3) Rendimento divulgado em Nov/24 a ser pago em Dez/24.

(4) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.

(5) Dividend yield projetado para o período de 12 meses.

(6) Vacância física existente na data de fechamento deste relatório.

(7) Vacância financeira: considera apenas carência e desconto dos contratos vigentes em relação à receita potencial.

(8) Aluguel em atraso: considera receita de aluguel prevista e não paga, para o mês em questão, com base nos contratos vigentes.

(9) Wault (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

## Leitura do Mercado

O mês de novembro manteve a tendência observada nos últimos meses do segundo semestre, sendo marcado por intensos níveis de estresse no mercado financeiro e elevada volatilidade. Essa dinâmica foi amplamente influenciada pela frustração em torno das expectativas de um pacote de corte de gastos por parte do governo, que acabou não atendendo às demandas do mercado. A ausência de medidas concretas para conter o desequilíbrio fiscal agravou a desancoragem das expectativas inflacionárias, o que, por sua vez, manteve a curva de juros futuros sob pressão.

Além do cenário doméstico, o ambiente internacional também apresentou desafios. As principais economias globais continuam exibindo sinais de desaceleração econômica, reforçando um clima de incerteza em relação ao crescimento global. Nos Estados Unidos, a eleição do ex-presidente Donald Trump trouxe novas perspectivas para os mercados. A expectativa predominante é de um fortalecimento significativo da economia interna, impulsionado por políticas econômicas mais expansionistas e menos restritivas. Esse otimismo foi refletido no desempenho dos principais índices norte-americanos, que registraram ganhos expressivos ao longo do mês, traduzindo a empolgação dos investidores com as possíveis mudanças no cenário econômico do país.

No mercado brasileiro, o segmento de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) sofreu um impacto negativo direto devido à forte correlação com os movimentos da curva de juros futuros. As taxas elevadas dos títulos públicos, que refletem a percepção de risco fiscal e o contexto de incerteza econômica, também contribuíram para a desvalorização do setor. Essa conjuntura reforça a fragilidade do ambiente macroeconômico nacional, que permanece desafiador para os investidores no mercado de capitais. Como resultado, o IFIX, principal índice de FIIs no Brasil, encerrou o mês de novembro com uma retração de 2,11%, evidenciando a deterioração dos preços dos ativos e a pressão contínua sobre o setor.

## Momento do Fundo

O TEPP mantém-se 100% locado pelo 14º mês consecutivo e encerra o mês de novembro como o Fundo de Lajes Corporativas presente no IFIX com o menor deságio em relação à cota patrimonial. A cota de fechamento foi de R\$82,80 e a distribuição de dividendos de R\$0,78/cota, equivalente a um *Dividend Yield* anualizado de 11,91%.

A Gestão mantém uma postura ativa na administração dos ativos, promovendo melhorias físicas, otimizando o uso das áreas comuns e participando diretamente na administração dos condomínios. Essas iniciativas visam, entre outros objetivos, gerar potenciais economias para os inquilinos, ao mesmo tempo em que aumentam a atratividade e eficiência operacional dos empreendimentos.

Neste mês, o relatório traz como destaque a divulgação do custo condominial por metro quadrado da área BOMA de cada ativo, com uma análise comparativa em relação aos valores de mercado e à taxa de vacância na região. Esses dados fornecem uma visão abrangente sobre a competitividade dos ativos sob gestão, destacando tanto a eficiência administrativa quanto o alinhamento com as condições atuais do mercado.

As informações de mercado apresentadas no relatório foram obtidas da base de dados da Siila.

## Portfólio

### Ed. Passarelli

- O Edifício Passarelli encontra-se 100% locado, com um condomínio de R\$15,84/m<sup>2</sup> (área BOMA). Em comparação, a média da região de Pinheiros para ativos de classe B é de R\$24,12/m<sup>2</sup>, com uma taxa de vacância de 24,12%.
- Foi concluída a reforma do muro que delimita o estacionamento junto à Marginal Pinheiros. Agora, resta pendente apenas a implementação da nova guarita, com previsão de finalização para meados de dezembro.
- Um projeto piloto para a expansão de um centro de estética está em andamento, reforçando o compromisso com a oferta de serviços e comodidades para os usuários do prédio.
- A reforma dos banheiros localizados na cobertura do edifício, onde também está situado o auditório, segue em ritmo avançado, com previsão de finalização ainda em dezembro.
- Por fim, as obras de paisagismo estão em fase final de execução.



## Portfólio

### Ed. Torre Sul

- O Edifício Torre Sul mantém sua ocupação plena, com 100% dos espaços locados. O valor do condomínio é de R\$14,31/m<sup>2</sup> (área BOMA), bem abaixo da média de R\$24,40/m<sup>2</sup> para ativos de classe A na região da Berrini, que apresenta uma taxa de vacância de 18,83%.
- No último dia do mês, foi iniciado o funcionamento do lava rápido no edifício. Adicionalmente, o contrato de locação do operador de café que ficará localizado na área térrea, encontra-se na fase final de revisão. Conforme previamente informado, as receitas dessas operações poderão ser destinadas a futuros investimentos no ativo, contribuindo para sua valorização.

### Ed. Fujitsu

- O Edifício Fujitsu encontra-se 100% locado, com o preço de condomínio fixado em R\$17,10/m<sup>2</sup> (área BOMA). Em contrapartida, ativos de mesma classe na região da Paulista apresentam um valor médio de condomínio de R\$24,57/m<sup>2</sup> (área BOMA).
- Os estudos preliminares para o retrofit da área térrea estão em fase final. No início de 2025, será realizada uma assembleia para discutir o projeto e aprovar os investimentos necessários. Abaixo estão algumas imagens preliminares do retrofit, que ainda estão sujeitas a alterações.



## Portfólio

### Ed. FL1355

- O Edifício FL1355 encontra-se 100% locado, com um custo de condomínio de R\$30,16/m<sup>2</sup> (área BOMA). Localizado na região de Pinheiros, a média da região para ativos de classe B é de R\$24,12/m<sup>2</sup>
- A nova administradora iniciou suas operações e está conduzindo um estudo para redução de custos em conjunto com a Gestão, além de desenvolver um planejamento orçamentário detalhado e propor a individualização das contas de água e energia. O orçamento do próximo exercício será levado para aprovação do conselho, com expectativa de redução de ao menos 20% na cota condominial.
- Em paralelo, a Gestão tem trabalhado em diversas frentes relacionadas ao ativo que serão apresentadas conforme evolução.

### Ed. GPA

- Diferentemente dos demais ativos, o Edifício GPA é um imóvel monousuário, cuja gestão predial e realização de melhorias são de responsabilidade do inquilino. No leitura do relatório, será abordada a questão dos reforços estruturais e das melhorias em andamento no ativo.
- Conforme já mencionado pela Gestão, o CRI encontra-se na fase final de análise documental. Os pontos comerciais já foram discutidos e a liquidação está prevista para a terceira semana de dezembro. A Gestão abordará este tema de forma mais detalhada em Fato Relevante, que será divulgado após a liquidação do CRI.

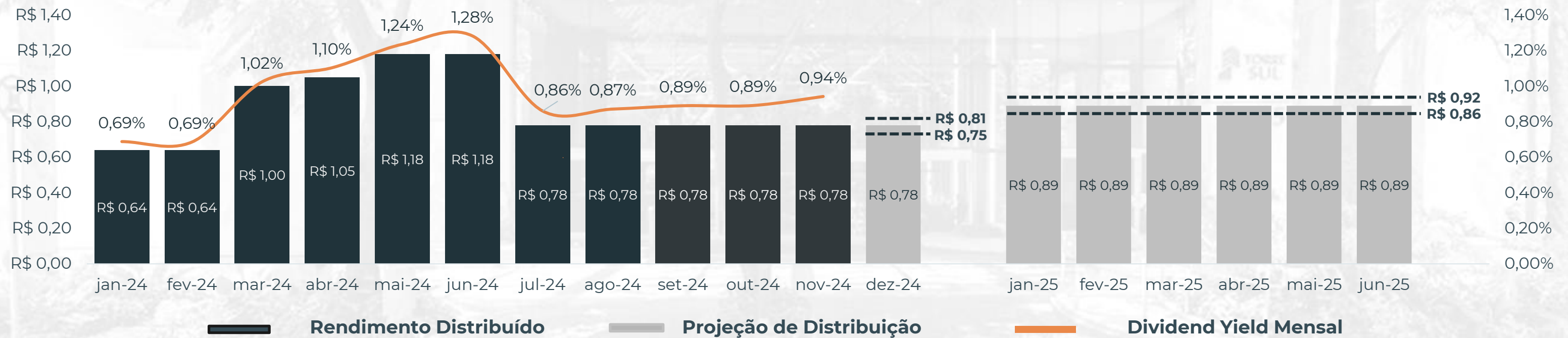
Acompanhe a [leitura do Relatório](#) pelo canal da Tellus no Youtube.

Dividendo de  
**R\$ 0,78**  
Por cota no mês

Dividend Yield de  
**11,91%**  
a.a. em relação a cota de fechamento mês

Distribuição equivalente a  
**137,75%**  
Do CDI líquido

## Projeção de Distribuição





# Demonstrações de Resultado



TELLUS PROPERTIES FII

Resultado do Fundo	1T/24	2T/24	3T/24	Out/24	Nov/24	Nov/24	2° Sem. 24	YTD
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$ mil)
Receita Locação	9.572	9.195	10.417	3.415	3.488	0,83	17.255	36.023
Receita Financeira	658	528	263	48	47	0,01	359	1.545
Outras Receitas	14.081	0	1.945	0	0	0,00	1.945	16.026
<b>Receitas Total</b>	<b>24.313</b>	<b>9.723</b>	<b>12.625</b>	<b>3.463</b>	<b>3.535</b>	<b>0,84</b>	<b>19.558</b>	<b>53.595</b>
Despesas Imobiliárias	-117	9	-37	-12	-12	0,00	-62	-170
Despesas Financeiras	-680	-742	-488	-161	-174	-0,04	-823	-2.245
Despesas Operacionais	-5.000	-282	-178	-52	-108	-0,03	-338	-5.620
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-1.047	-1.117	-1.099	-345	-369	-0,09	-1.814	-3.978
<b>Despesas Total</b>	<b>-6.846</b>	<b>-2.132</b>	<b>-1.801</b>	<b>-571</b>	<b>-663</b>	<b>-0,16</b>	<b>-3.036</b>	<b>-12.014</b>
<b>Resultado</b>	<b>17.467</b>	<b>7.592</b>	<b>10.728</b>	<b>2.892</b>	<b>2.872</b>	<b>0,68</b>	<b>16.504</b>	<b>38.670</b>
Resultado Acumulado Não distribuído – Inicial	721	8.562	1.757	2.618	2.217	0,53	1.757	721
Resultado Gerado	17.467	7.592	10.728	2.892	2.872	0,68	16.504	41.562
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-9.626	-14.397	-9.879	-3.293	-3.293	-0,78	-16.465	-40.489
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	8.562	1.757	2.195	2.217	1.795	0,43	1.795	1.795

## Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

Valores em R\$ milhões

Imóveis 455,4

Caixa + FIIs 6,3

Venda de Imóveis 114,0

Aquisições de Imóveis -126,6

Outros -5,8

CRIs a Pagar -32,1

**Patrimônio Líquido 411,2**

Ganho de Capital <sup>1</sup> -17,8

**Patrimônio Líquido Ajustado <sup>2</sup> 393,4**

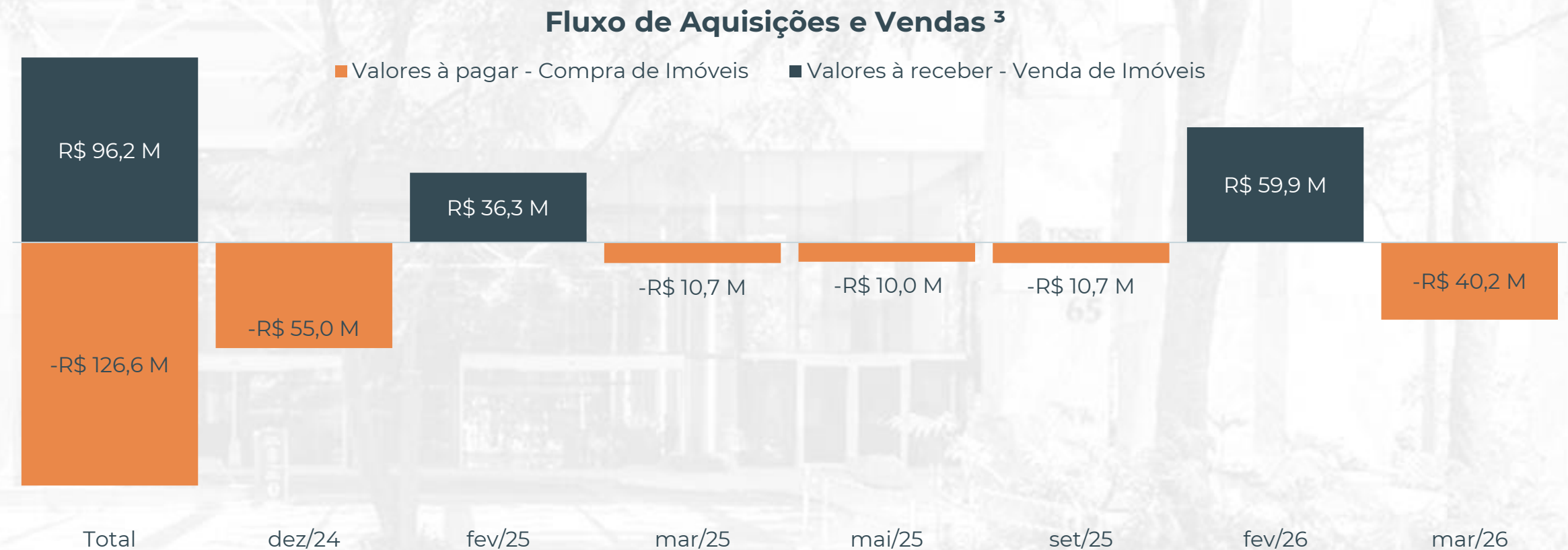


<sup>1</sup> Saldo do Ganho de Capital apurado da venda do Ed. Condomínio São Luiz. O Ganho de Capital será distribuído de acordo com a legislação vigente, quando do efetivo recebimento pelo Fundo das parcelas vincendas.

<sup>2</sup> Patrimônio Líquido ajustado do Fundo, após a distribuição do Ganho de Capital projetado.

Em setembro, a Gestão iniciou os trabalhos de estruturação da operação de securitização que será realizada pelo Fundo para viabilizar o pagamento da 2ª parcela da aquisição do Edifício GPA, prevista para o mês de dezembro. Durante o mês de novembro, os esforços foram concentrados na finalização dos detalhes comerciais do CRI a ser contratado. A liquidação do CRI e o recebimento dos recursos pelo Fundo estão previstos para ocorrer na terceira semana de dezembro. Esse tema será detalhado em um Fato Relevante, que será divulgado simultaneamente à liquidação da operação.

Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Data
Aquisição	Parcela GPA	-55,0	dez/24
Venda	Parcela CSL	36,3	fev/25
Aquisição	Parcela FL1355	-10,7	mar/25
Aquisição	Parcela GPA	-10,0	mai/25
Aquisição	Parcela FL1355	-10,7	set/25
Venda	Parcela CSL	59,9	fev/26
Aquisição	Parcela GPA	-29,5	mar/26
Aquisição	Parcela FL1355	-10,7	mar/26



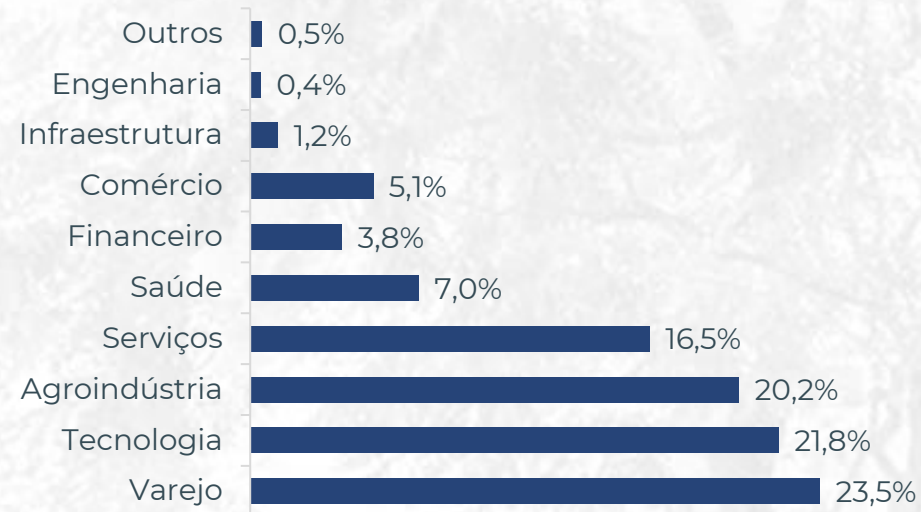
<sup>3</sup> O fluxo de recebimentos já considera a retenção do ganho de capital em cada parcela a receber, não sendo esse valor utilizado para o pagamento de obrigações futuras. Não está sendo considerada a correção prevista nos recebimentos e pagamentos.



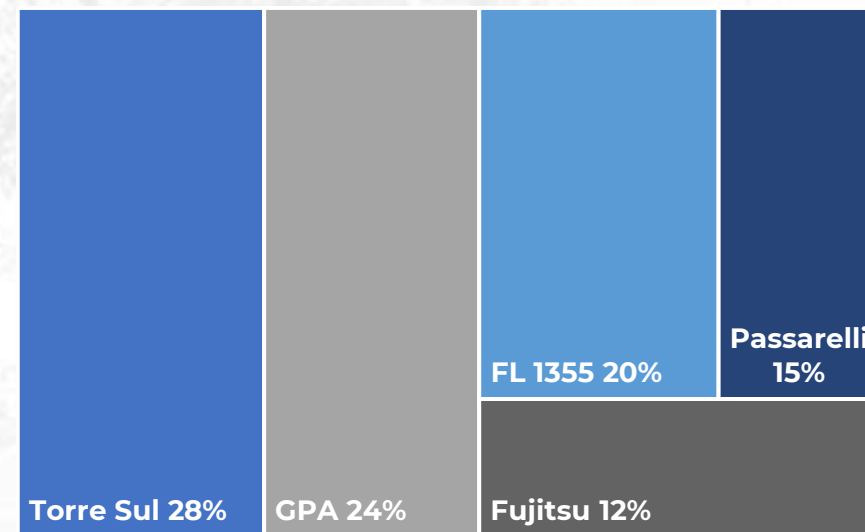
Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m <sup>2</sup> )	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física TEPP	Vacância Financeira TEPP	Data de Aquisição
<b>Ed. Passarelli</b>	Pinheiros   Rua Paes Leme, 524	B	7.130 m <sup>2</sup>	54,05%	Gold	0%	7,5%	4T 2019
<b>Ed. Torre Sul</b>	Berrini   Rua James Joule, 65	A	10.290m <sup>2</sup>	52,00%	Platinum	0%	2,3%	4T 2019
<b>Ed. Fujitsu</b>	Paulista   Rua Treze de Maio, 1633	B	4.985 m <sup>2</sup>	52,00%	Gold	0%	0%	2T 2021
<b>Ed. FL 1355</b>	Pinheiros   Av. Brig. Faria Lima 1355	B	4.757,4m <sup>2</sup>	21,24%	Em fase inicial de obtenção	0%	4,3%	1T 2024
<b>Ed. GPA</b>	Jardins   Av. Brig. Luís Antônio, 3172	B	11.224,79m <sup>2</sup>	100,00%	Não	0%	0%	2T 2024



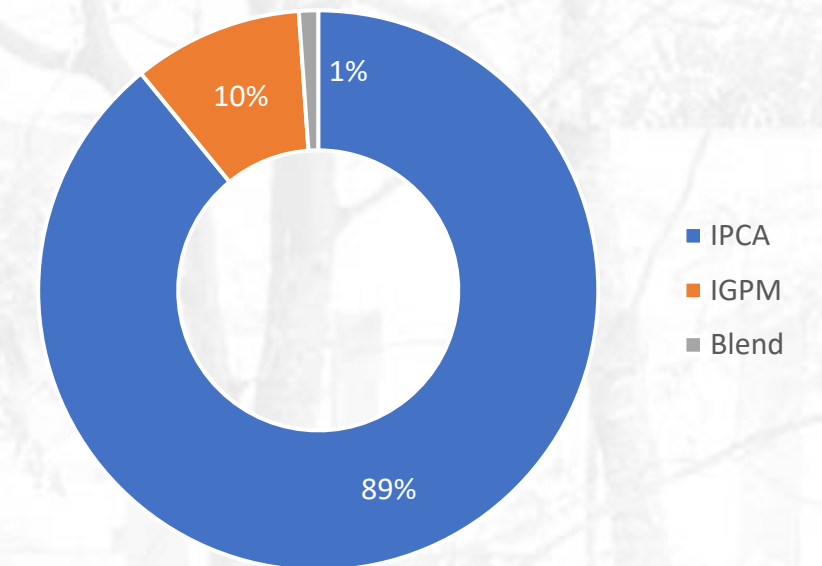
### Receita por Setor de Atividade do Inquilino



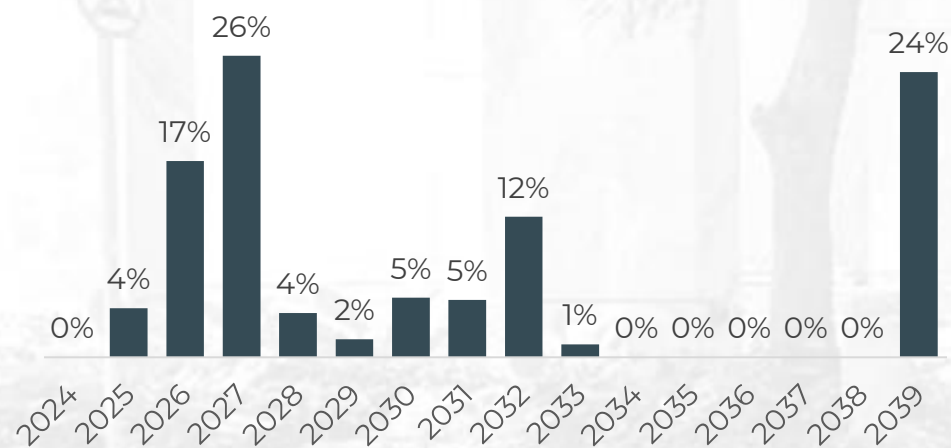
### Receita por ativo (Caixa)



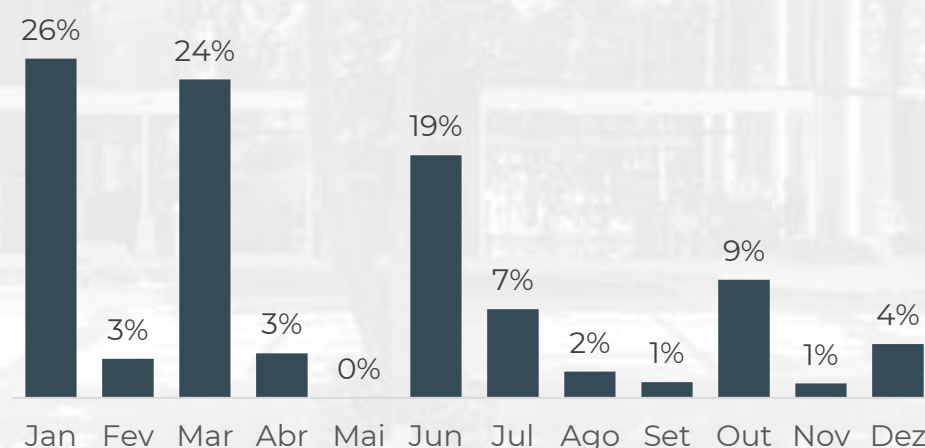
### Índice de Reajuste dos Contratos<sup>2</sup>



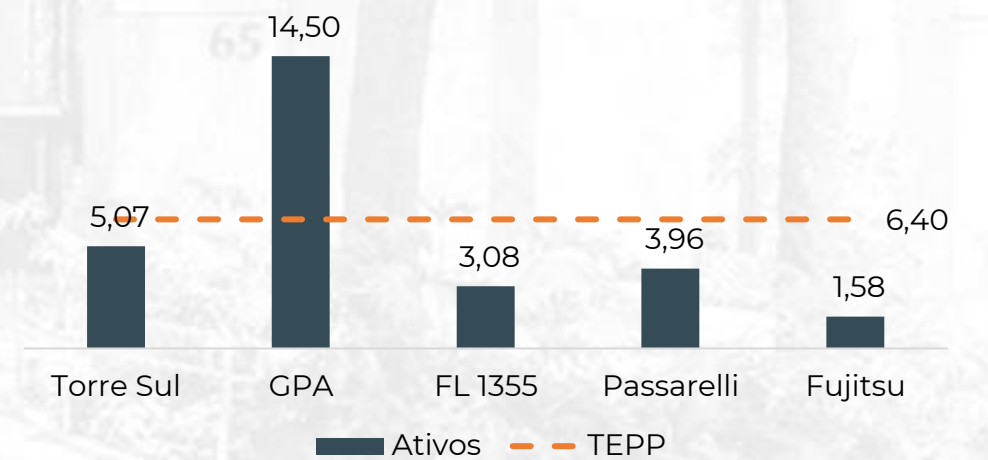
### Vencimentos (% Receita de Aluguel)<sup>1</sup>



### Mês de Renovação (% Receita de Aluguel)<sup>1</sup>



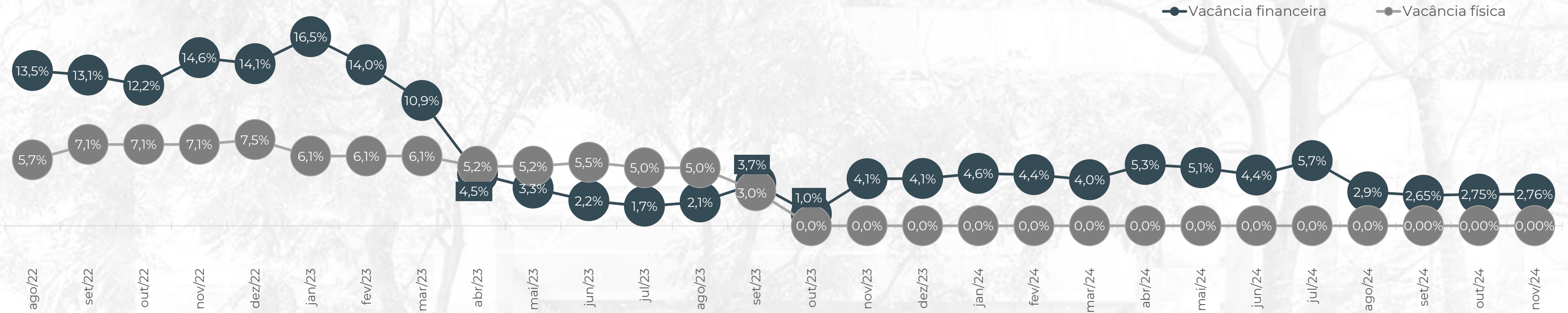
### Wault (Anos)



<sup>1</sup> Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.  
<sup>2</sup> Blend: contratos que são reajustados pela média de IGPM e IPCA



## Evolução da Vacância Física e Financeira



## Receita Potencial (R\$mil)

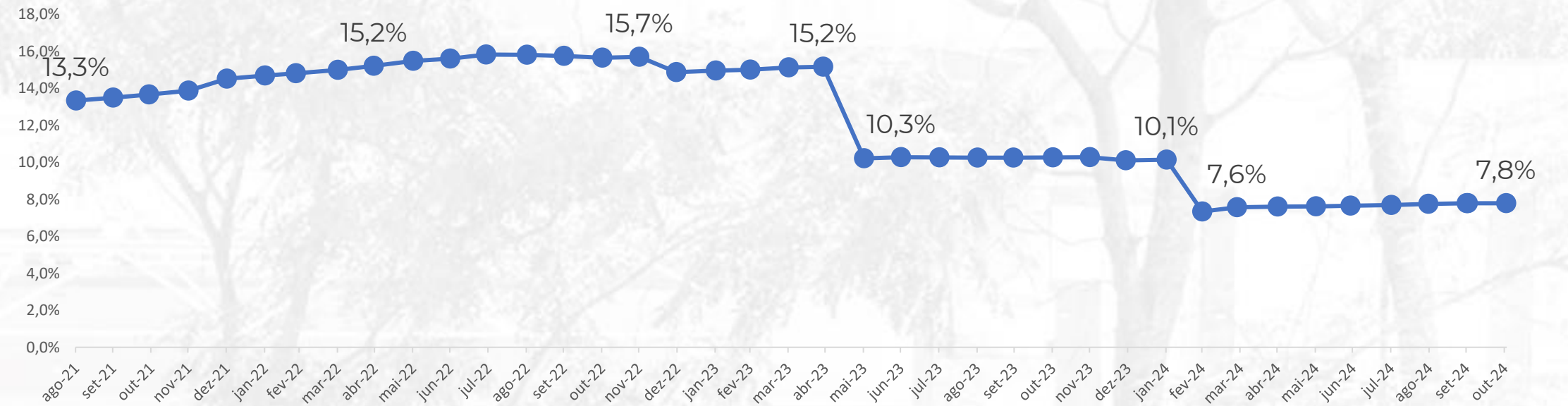




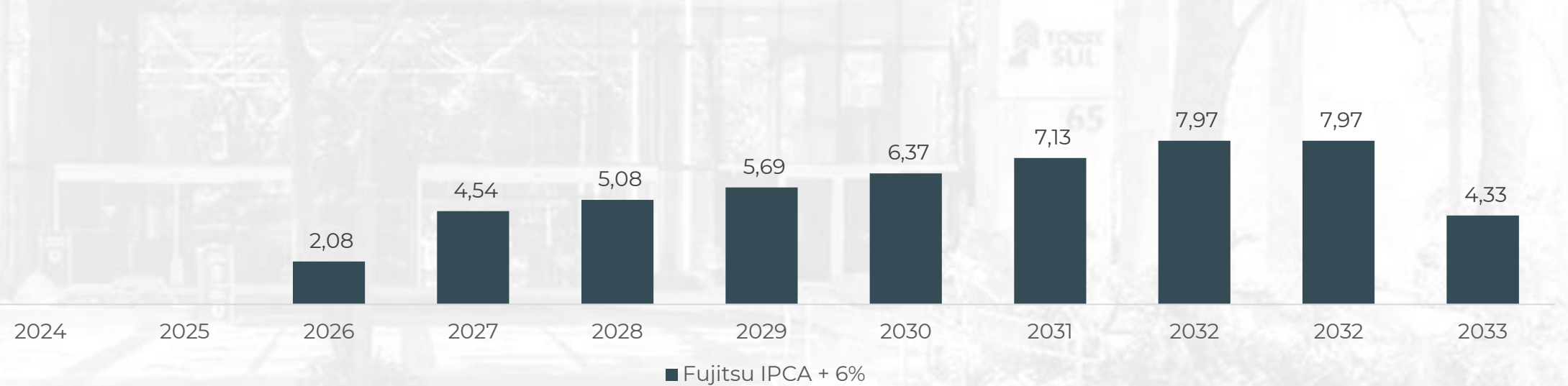
## Informações sobre a dívida contratada

<b>Data de emissão</b>	junho-21
<b>Vencimento</b>	junho-33
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Juros (a.a.)</b>	6,00%
<b>Periodicidade</b>	Mensal
<b>Volume na data de emissão (R\$)</b>	24.750.000,00
<b>Valor atualizado (novembro/2024 - R\$)</b>	32.135.690,39
<b>Início da amortização</b>	julho-26
<b>Quantidade de parcelas de amortização</b>	84

## Evolução da alavancagem do Fundo (% Patrimônio Líquido)



## Cronograma de amortização da dívida (R\$ MM)

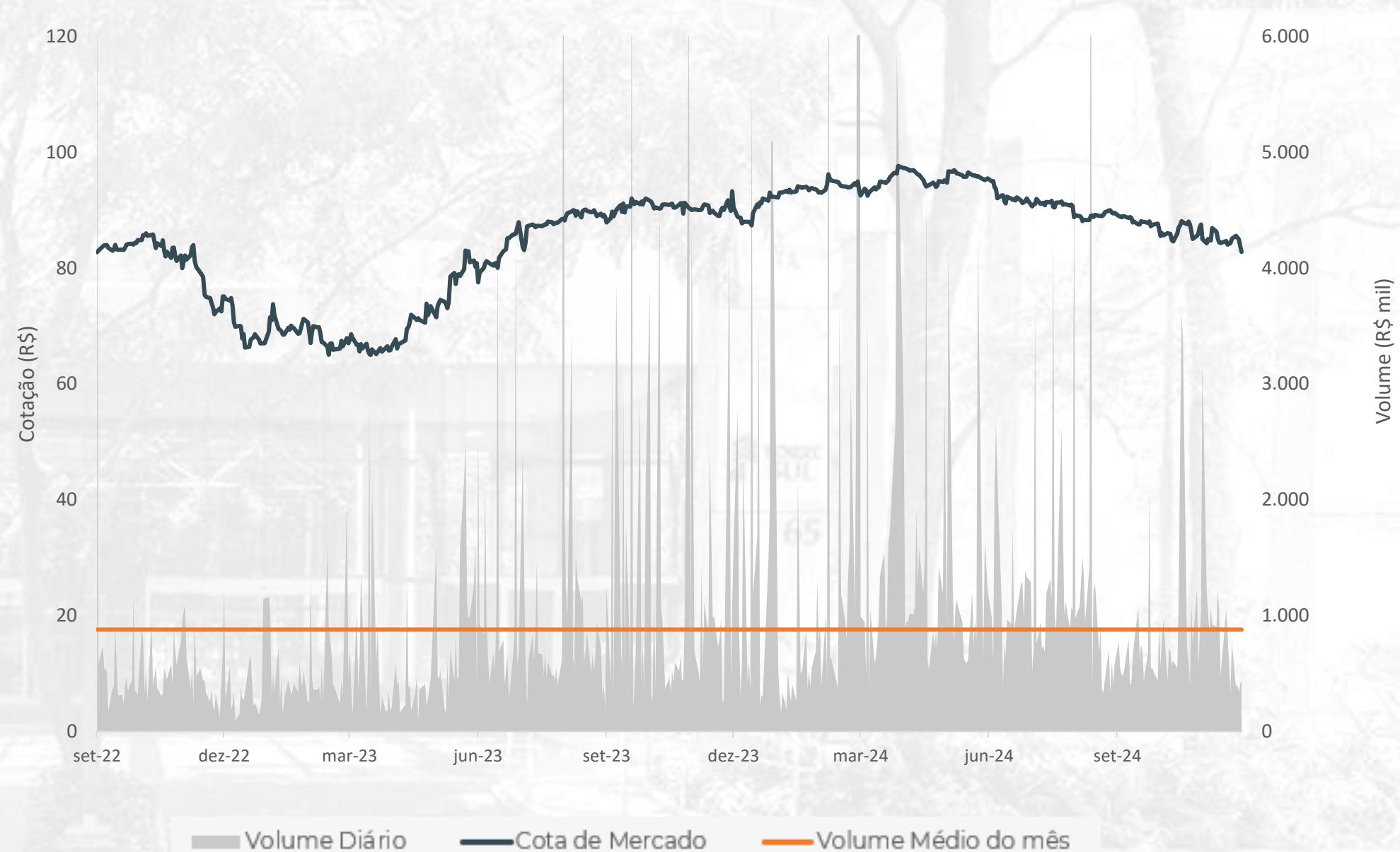




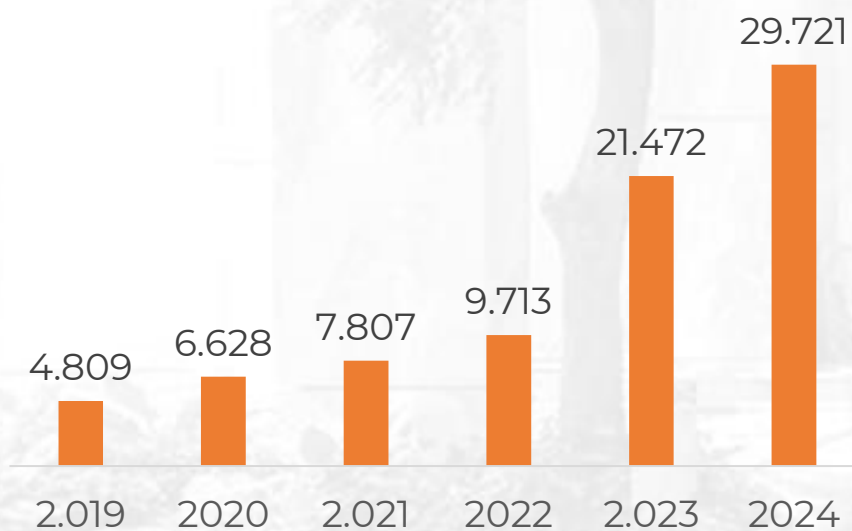
## Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	nov/24
Valor de Mercado (R\$ mil)	358.614
Número de Cotistas	29.721
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	879
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,6%

## Cotação Histórica e Volume Negociado<sup>1</sup>



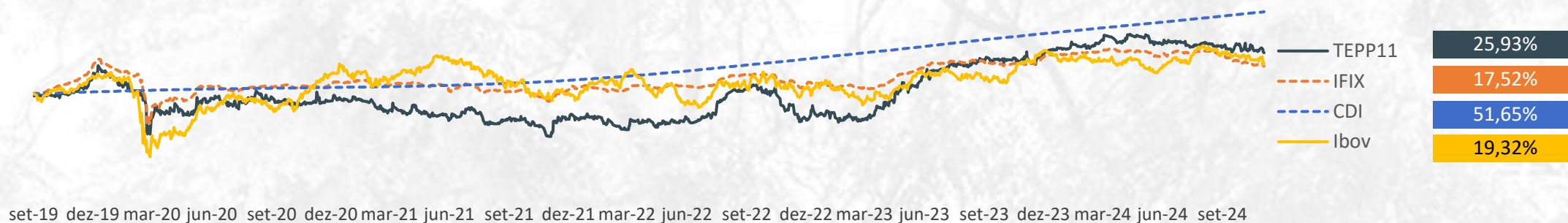
## Número de cotistas



<sup>1</sup> Fonte: Broadcast. Últimos 24 meses



## Rentabilidade desde o início do Fundo<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Fonte: Broadcast

Rentabilidade	set/24	2024 Acum.	2019 Acum. (1)
<b>1. Cota</b>			
Valor Início (R\$)	87,52	92,30	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	82,80	82,80	82,80
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>			
Variação Cota	-5,39%	-10,29%	-17,20%
Rendimentos	(1) 0,94%	11,58%	52,10%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-4,50%	0,10%	25,94%
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>			
Variação Líquida da Cota	(2) -5,39%	-10,29%	-17,20%
Rendimentos	(1) 0,94%	11,58%	52,10%
Rentabilidade Líquida do Fundo	-4,50%	0,10%	25,94%
<b>4. Benchmarks</b>			
IFIX	(3) -2,11%	-5,26%	17,52%
IBOVESPA	(4) -3,12%	-6,35%	19,32%
CDI Bruto	(5) 0,79%	9,85%	51,65%
CDI Líquido	(6) 0,67%	8,37%	43,91%
IGP-M	(7) 1,30%	5,55%	61,12%

- (1) Soma dos rendimentos declarados no período.
- (2) Simulação que assume Imposto de Renda no Ganho de Capital para alienações no mercado secundário. Alíquota 20%
- (3) Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3
- (4) Indicador de desempenho das ações negociadas na B3.
- (5) Taxa Média Certificado de Depósito Interbancário publicado pela B3.
- (6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.
- (7) Índice Geral de Preços do Mercado, medido mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).

## Comparativo - FII Lajes Corporativas (IFIX)<sup>2</sup>

Fundo	% IFIX	P/VP	Dividend Yield Anualizado
TEPP11	0,26%	0,85	11,30%
FII 1	0,22%	0,82	12,18%
FII 2	0,69%	0,78	18,07%
FII 3	0,67%	0,72	13,02%
FII 4	1,74%	0,71	8,92%
FII 5	0,92%	0,67	9,15%
FII 6	0,34%	0,65	9,47%
FII 7	0,18%	0,54	16,15%
FII 8	0,91%	0,53	9,94%
FII 9	0,92%	0,48	14,09%
FII 10	0,35%	0,47	12,00%
FII 11	0,38%	0,43	11,74%
FII 12	0,21%	0,31	15,22%

MÉDIA <sup>3</sup>	-	0,60	11,73%
--------------------	---	------	--------

<sup>2</sup> Valores baseados no fechamento das cotas de 29/11/2024

<sup>3</sup> Média ponderada pelo Patrimônio Líquido

O TEPP11 apresenta um P/VP de 0,85, superior à média do mercado de 0,60, o que reflete um menor deságio em relação aos seus pares. Ainda assim, o fundo entrega um *Dividend Yield* anualizado de 11,30%, próximo à média do mercado de 11,73%, comprovando sua capacidade de gerar retornos atrativos sem depender de desvalorizações excessivas nas cotas.

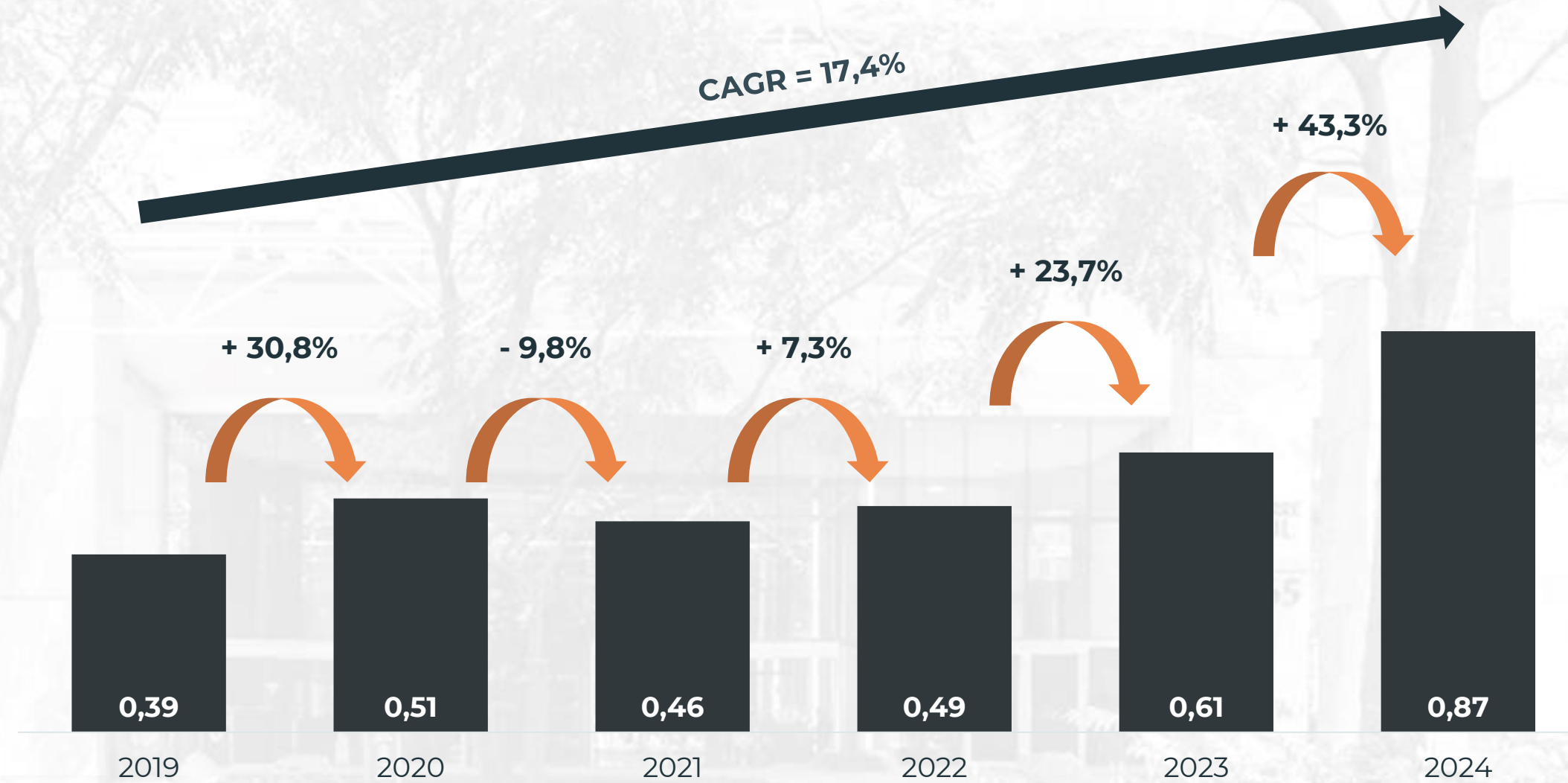
# Histórico de Rendimentos



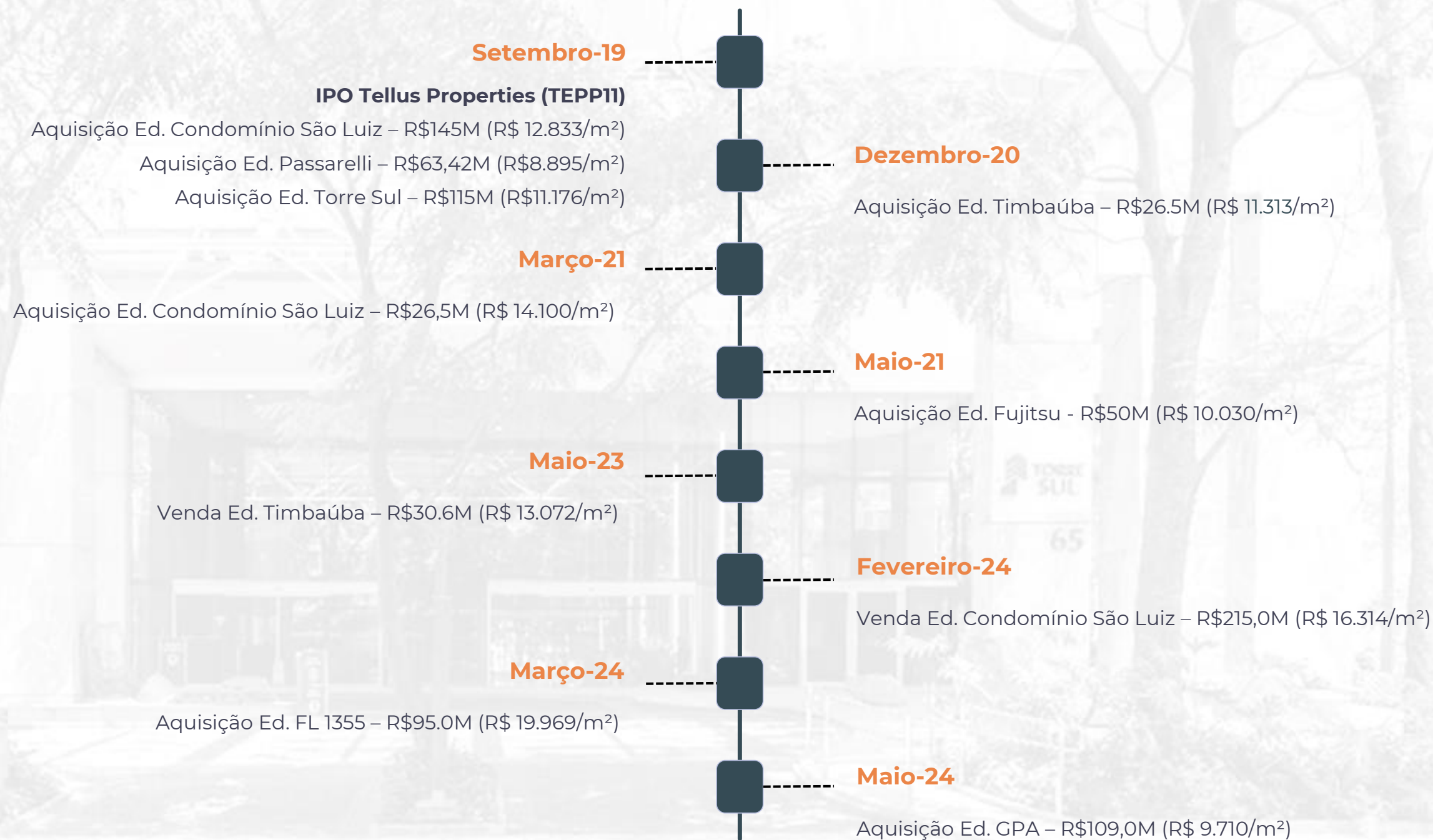
TELLUS PROPERTIES FII

	Distribuição (R\$/cota)	Média Mensal de Distribuição (R\$/cota)
2019	1,16	0,39
2020	6,1	0,51
2021	5,5	0,46
2022	5,9	0,49
2023	7,3	0,61

jan/24	0,64	[Hatched Area]
fev/24	0,64	
mar/24	1,00	
abr/24	1,05	
mai/24	1,18	
jun/24	1,18	
jul/24	0,78	
ago/24	0,78	
set/24	0,78	
out/24	0,78	
nov/24	0,78	



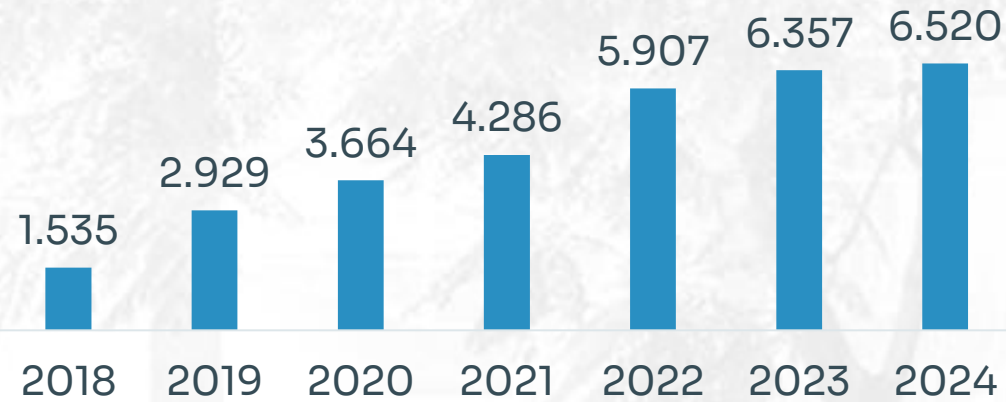
# Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



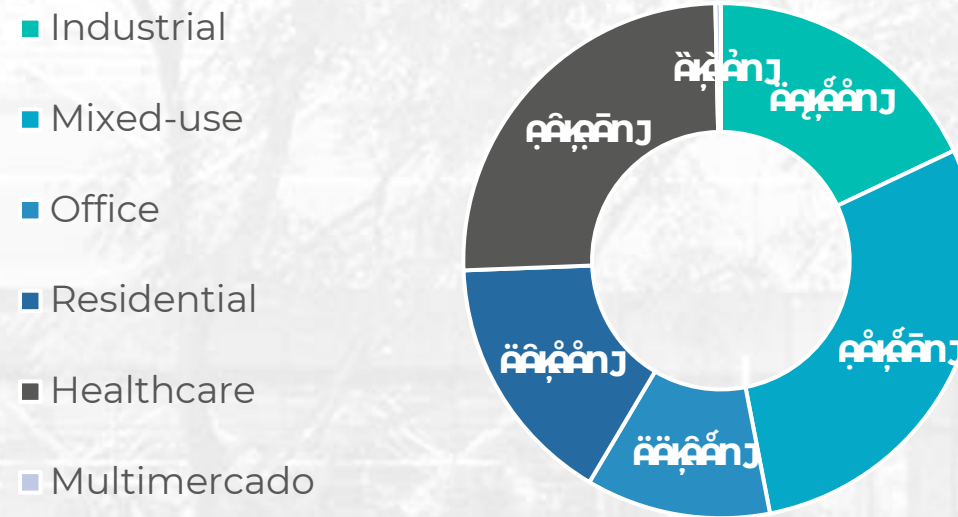
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)<sup>1</sup>



Investimentos por segmento<sup>2</sup>



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 5,322 bilhões

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

Fundos Listados (FIIs)<sup>3</sup>

R\$ 784,75 milhões	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG
R\$ 413,91 milhões	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 21,47 milhões	TELM11: Tellus Multiestratégia



<sup>1</sup> Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2023, AUM 2024 base Novembro. <sup>2</sup> A abertura por alocação considera os ativos uso misto: escritório, residencial e lojas. <sup>3</sup> Data base Nov/2024.

## 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

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.

Signatory of:

## Participe da Pesquisa TEPP 2024

Para mais informações, acesse nossa [Planilha de Fundamentos](#).

Acompanhe a TELLUS: [Clique aqui](#)

Se inscreva para receber nossas comunicações: [Clique aqui](#)

## Materiais e Conteúdos

Fatos Relevantes: [Link](#)

Informes Mensais: [Link](#)

Relatório comentado em vídeo (em breve): [Link](#)

Artigos acadêmicos sobre ESG : [Link](#)

Mudança da marca: [link](#)

## Contato e Mídias

Email: [ri@tellus.com.br](mailto:ri@tellus.com.br)

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

