

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Abril | 2025

Resultado do Fundo	3
Palavra do Gestor	4
Atualizações do Portfolio	5
Projeção de Distribuições	8
Demonstração de Resultados	9
Carteira do Fundo, fluxo de aquisições e vendas	10
Fluxo de Caixa Projetado	11
Portfólio - Visão Consolidada	12
Portfólios - Indicadores Operacionais	13
Mercado Secundário	16
Rentabilidade	17
Histórico de Rendimentos	19
Linha do Tempo – Aquisições e Vendas	20
A Gestora TELLUS	21
Informações Adicionais	22



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Tellus Properties FII

Ticker:
TEPP11
Gestor:
Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.
Administrador:
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ:
06.175.262/0001-73

Auditor:
KPMG 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.

Resultado do Mês

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.

Abril/2025

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m²	Nº de Cotistas ¹	Qtd. cotas
R\$88,47	R\$373.517.420	R\$ 96,72	R\$408.353.351	0,91	R\$ 9.730	28.753	4.221.967
Área BOMA Total ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	<i>Dividend Yield</i> ⁴	DY Anualizado ⁵	Vacância Física ⁶	Vacância Financeira ⁷	Aluguel em atraso ⁸	<i>Wault (anos)</i> ⁹
38.387 m²	R\$0,95	1,07%	13,67%	0,00%	2,65%	0,00%	6,02

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Abr/25.

(2) 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.

(3) Rendimento divulgado em Abr/25 a ser pago em Mai/25.

(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 eceita contratada.

Leitura de Mercado

Durante o mês de abril, os mercados globais foram marcados por elevada volatilidade, refletida, entre outros indicadores, na forte oscilação do dólar frente ao real. Essa instabilidade foi impulsionada, em grande medida, pelas incertezas relacionadas à política comercial dos Estados Unidos. Em 2 de abril, o presidente Donald Trump anunciou a implementação da *Reciprocal Tariffs*, o que gerou preocupações generalizadas sobre uma possível desaceleração da atividade econômica global.

Apesar de sinalizar alguma disposição para flexibilizar parte das medidas com o objetivo de avançar nas negociações com diversos parceiros comerciais, o governo norte-americano manteve tarifas elevadas sobre produtos chineses. A China respondeu com medidas retaliatórias, intensificando as tensões comerciais e alimentando receios de uma recessão global.

No cenário doméstico, o governo do presidente Lula apresentou o texto-base da reforma do Imposto de Renda, que deverá ser debatido na Câmara dos Deputados nos próximos meses. O mercado segue atento aos desdobramentos dessa proposta e seus possíveis impactos fiscais e distributivos.

À espera da próxima reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), o mercado antecipa uma desaceleração no ritmo de elevação da taxa Selic. Parte dos agentes econômicos já projeta o fim do ciclo de aperto monetário. Segundo o Boletim Focus, a expectativa para a taxa Selic ao final de 2025 é de 14,75% ao ano, enquanto a projeção de inflação para o encerramento de 2025 foi revista para 5,55% ao ano.

Em termos de desempenho dos ativos domésticos, o dólar encerrou o mês com queda de 0,54%, cotado a R\$ 5,67. O Ibovespa avançou 3,69%, fechando abril aos 135.066 pontos. No mesmo sentido, o IFIX — principal índice do mercado de fundos imobiliários — registrou valorização de 3,01% no período.

Momento do Fundo

O TEPP encerrou abril com sua cota cotada a R\$ 88,47, distribuindo R\$ 0,95/cota em dividendos pelo segundo mês consecutivo. Esse valor representa um *Dividend Yield* anualizado de 13,67%. Além disso, o Fundo completou 19 meses consecutivos sem vacância física.

No final de abril, a Gestão comunicou, por meio de [Fato Relevante](#), a venda da loja localizada no Ed. Torre Sul, ativo Classe A adquirido no IPO do Fundo e situado na região da Berrini. A loja em questão está atualmente locada ao Banco Santander, gerando uma receita mensal de aproximadamente R\$ 0,01 (um centavo) por cota. O incremento de liquidez proveniente da venda permitirá a Gestão realizar alocações estratégicas no curto prazo, inclusive com a possibilidade de ampliar posições em ativos nos quais o Fundo já possui participação. Apesar de ser um ativo Classe A, a Gestão implementou uma série de benfeitorias no condomínio como um todo, aumentando a atratividade da loja no momento da venda. Na época do IPO, a participação do Fundo no Ed. Torre Sul apresentava vacância física de 58,96%, atualmente zerada há mais de 19 meses, resultado da gestão ativa e melhoria contínua no ativo.

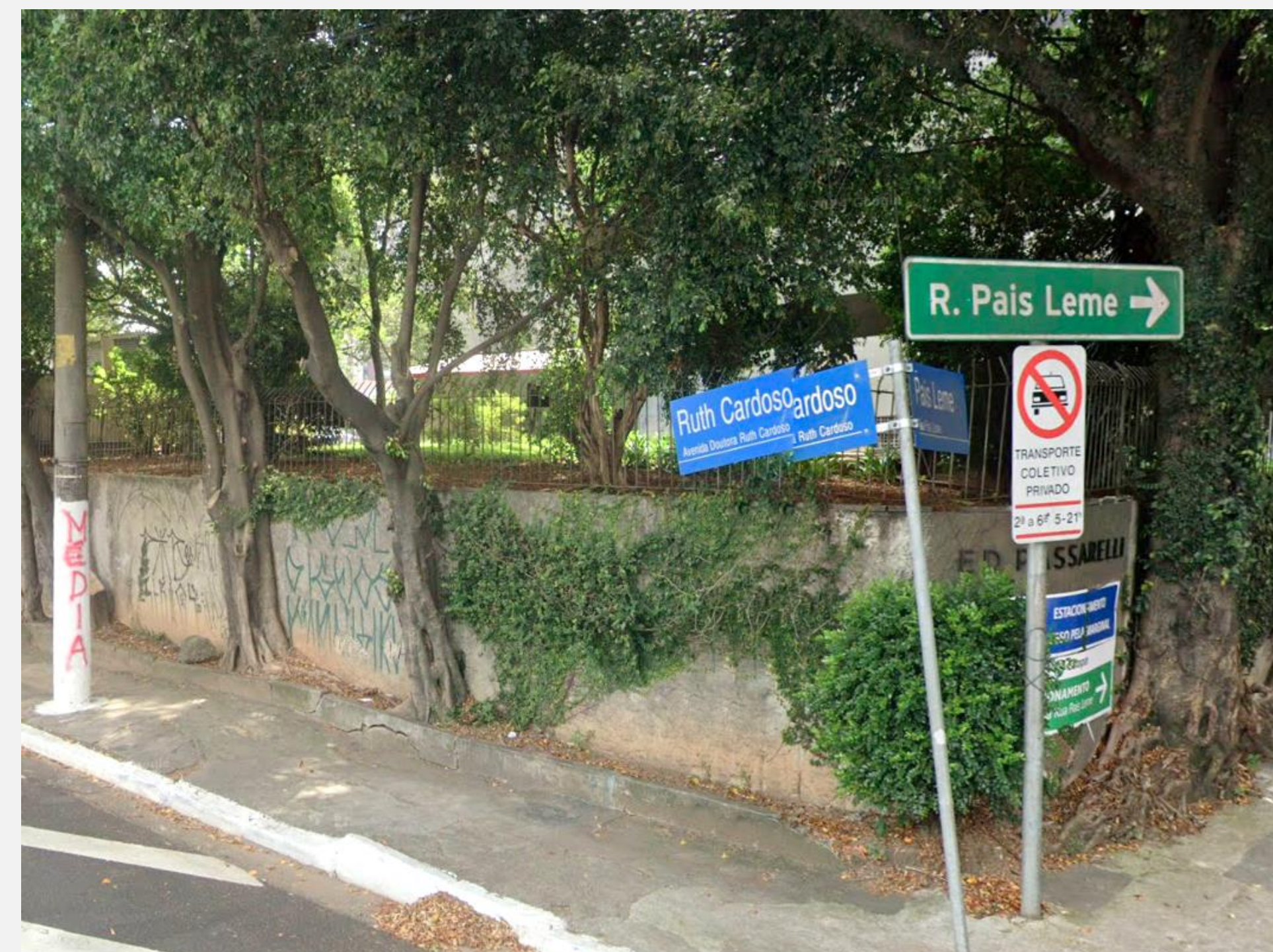
A transação resultará em uma TIR (Taxa Interna de Retorno) de 18,45% a.a. e um ganho de capital aproximado de R\$ 441.300,06 (quatrocentos e quarenta e um mil, trezentos reais e seis centavos), equivalente a cerca de R\$ 0,10 (dez centavos) por cota. Esse valor será distribuído aos cotistas no semestre correspondente ao recebimento das parcelas da venda. As projeções do Fundo serão ajustadas após a superação das condições precedentes do negócio.

Atualizações do Portfolio

Ed. Passarelli

Em abril, foi concluída a última etapa do retrofit da fachada e entorno do Edifício Passarelli. Antes do retrofit, o entorno do edifício apresentava um muro de tijolos simples, com presença de pichações e vegetação desorganizada, o que comprometia a integração urbana e a percepção de segurança. A fachada voltada para a rua e a Marginal Pinheiros era fechada e pouco atrativa, contribuindo para uma menor valorização do ativo.

Antes da intervenção

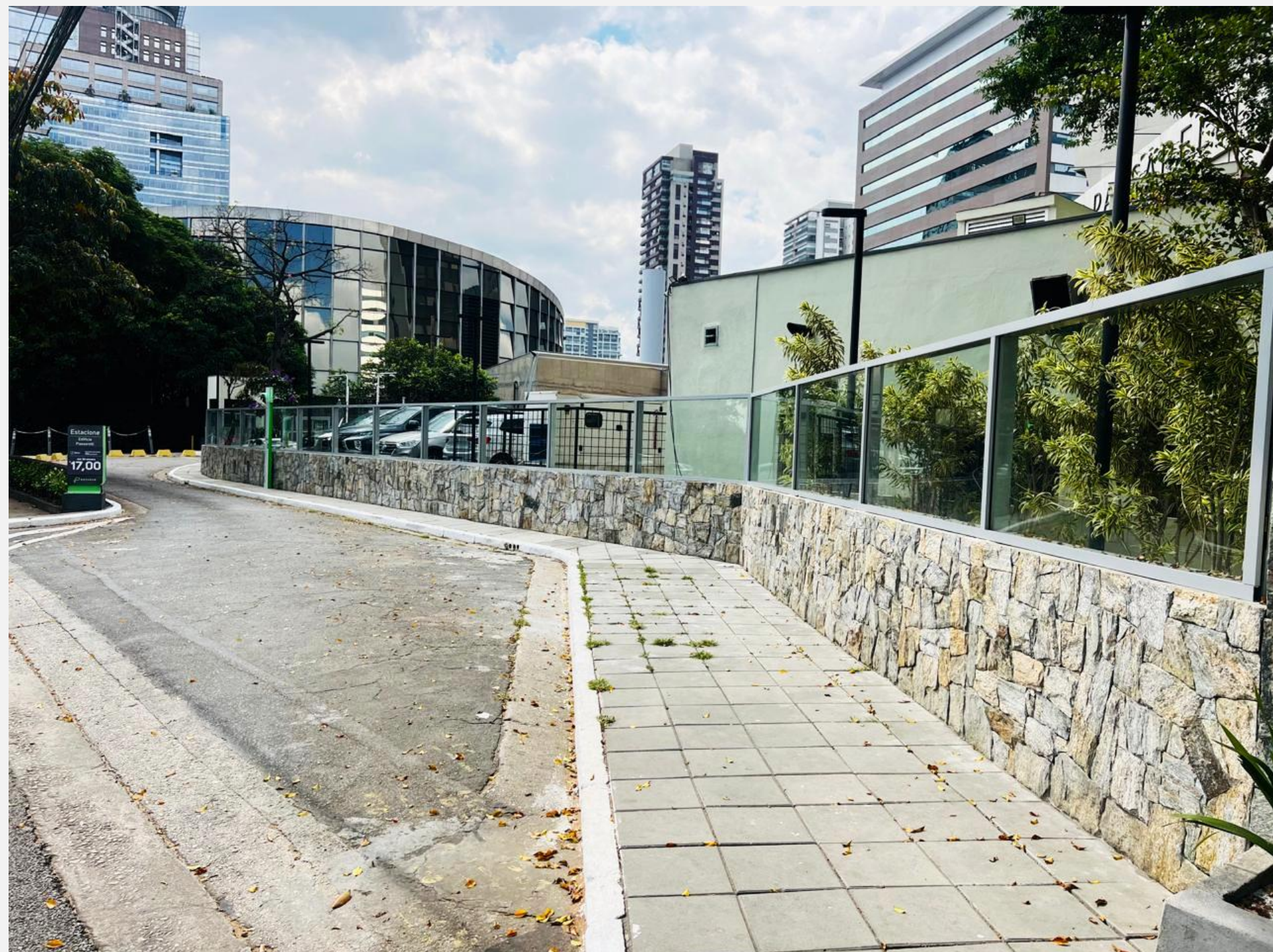


Atualizações do Portfolio

Ed. Passarelli

A intervenção modernizou completamente o perímetro externo, com novo muro em pedra tratado contra pichações, paisagismo requalificado e instalação de caixilhos com painéis de vidro, ampliando a transparência visual e reforçando a integração com a cidade. Além disso, foram instaladas câmeras de vigilância voltadas para a rua e calçada, aumentando o controle de segurança e contribuindo para um ambiente mais protegido.

Após a intervenção



Atualizações do Portfolio



Ed. Torre Sul

Durante abril, foi realizada a contratação da modernização do sistema de CFTV, que passará a contar com tecnologia atualizada para reforço da segurança. Também será implementado o sistema de acesso facial nas catracas do edifício. A Gestão está estudando a criação de novos espaços nas áreas comuns, como um espaço audiovisual e sala de podcast na cobertura do edifício. Paralelamente, está em andamento a avaliação para troca do revestimento externo do perímetro do edifício. Por fim, está em fase final de aprovação o heliponto no edifício.

Ed. Fujitsu

Após a aprovação dos investimentos na assembleia de março, a Gestão, em conjunto com os demais conselheiros, ratificou a contratação do projeto de paisagismo para o edifício. Os demais investimentos aprovados deverão ser trabalhados ao longo do segundo semestre, conforme cronograma acordado entre os proprietários.

Ed. FL1355

A Gestão segue coordenando, junto à administradora do condomínio, a modernização do sistema de ar-condicionado da área térrea. Foi concluído um Estudo de Viabilidade Técnica e Legal (EVTL), com o objetivo de identificar potenciais construtivos adicionais, considerando as recentes alterações na legislação vigente. A partir disso, avançam os estudos para retrofit e possível ampliação de área. Paralelamente, a Gestão mantém conversas com escritórios de arquitetura para aprofundar os projetos e dar andamento às melhorias planejadas.

Ed. GPA

No Ed. GPA, o reforço estrutural segue em andamento por parte do inquilino, com acompanhamento direto do time técnico da Gestão e consultoria contratada.

Projeção de Distribuição



[Clique aqui e faça sua pergunta](#) para que a Gestão possa responder na leitura do próximo relatório gerencial, [no canal da Tellus](#), do YouTube.

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

Dividendo de
R\$ 0,95

Por cota no mês

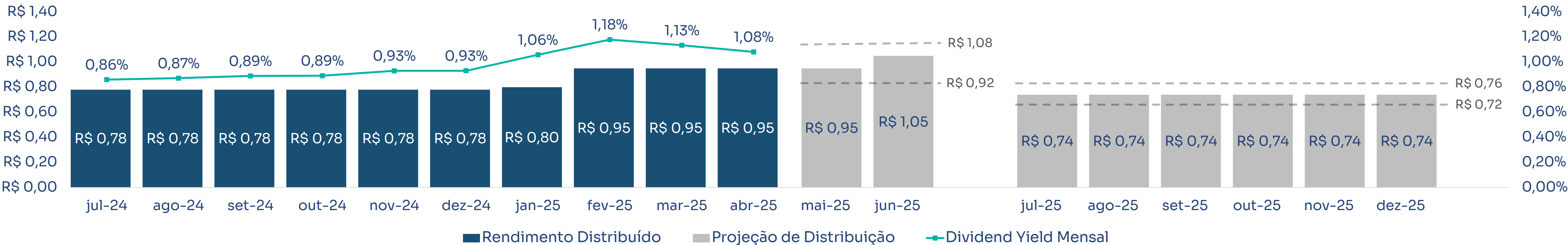
Dividend Yield de
13,67% a.a.

em relação a cota de fechamento do
mês

Distribuição equivalente a
114,85%

Do CDI líquido

Projeção de distribuição



Demonstrações de Resultado



Resultado do Fundo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	abr/25	abr/25	1º Sem. 25	YTD
	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)
Receita Locação	0,22	0,43	0,50	0,61	0,70	0,74	0,83	0,86	3.640	13.982	13.982
Receita Renda Garantida	-	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,15	0,02	0,01	0,01	0,02	0,03	0,04	0,07	277	718	718
Outras Receitas ¹	0,01	0,05	0,04	0,06	0,09	0,35	0,53	0,01	54	8.981	8.981
Receitas Total	0,38	0,59	0,55	0,67	0,81	1,13	1,40	0,94	3.971	23.681	23.681
Despesas Imobiliária	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,03)	(0,01)	(0,00)	(0,00)	0,00	1	(39)	(39)
Despesas Financeiras	(0,03)	(0,00)	(0,02)	0,06	(0,07)	(0,05)	(0,13)	(0,14)	(585)	(2.182)	(2.182)
Despesas Operacionais	(0,01)	(0,01)	(0,02)	(0,02)	(0,04)	(0,12)	(0,02)	(0,01)	(36)	(273)	(273)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,00)	(0,01)	(0,02)	(0,07)	(0,08)	(0,08)	(0,07)	(0,07)	(281)	(1.167)	(1.167)
Despesas Total	(0,08)	(0,07)	(0,10)	(0,17)	(0,19)	(0,26)	(0,22)	(0,21)	(901)	(3.660)	(3.660)
Resultado	0,30	0,52	0,45	0,50	0,61	0,87	1,19	0,73	3.071	20.021	20.021
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial								1,51	6.377	826	826
Resultado Gerado								0,73	3.071	20.021	20.021
Resultado Total – Rendimentos Divulgados								(0,95)	(4.011)	(15.410)	(15.410)
Resultado Acumulado Não Distribuído – Final								1,29	5.437	5.437	5.437

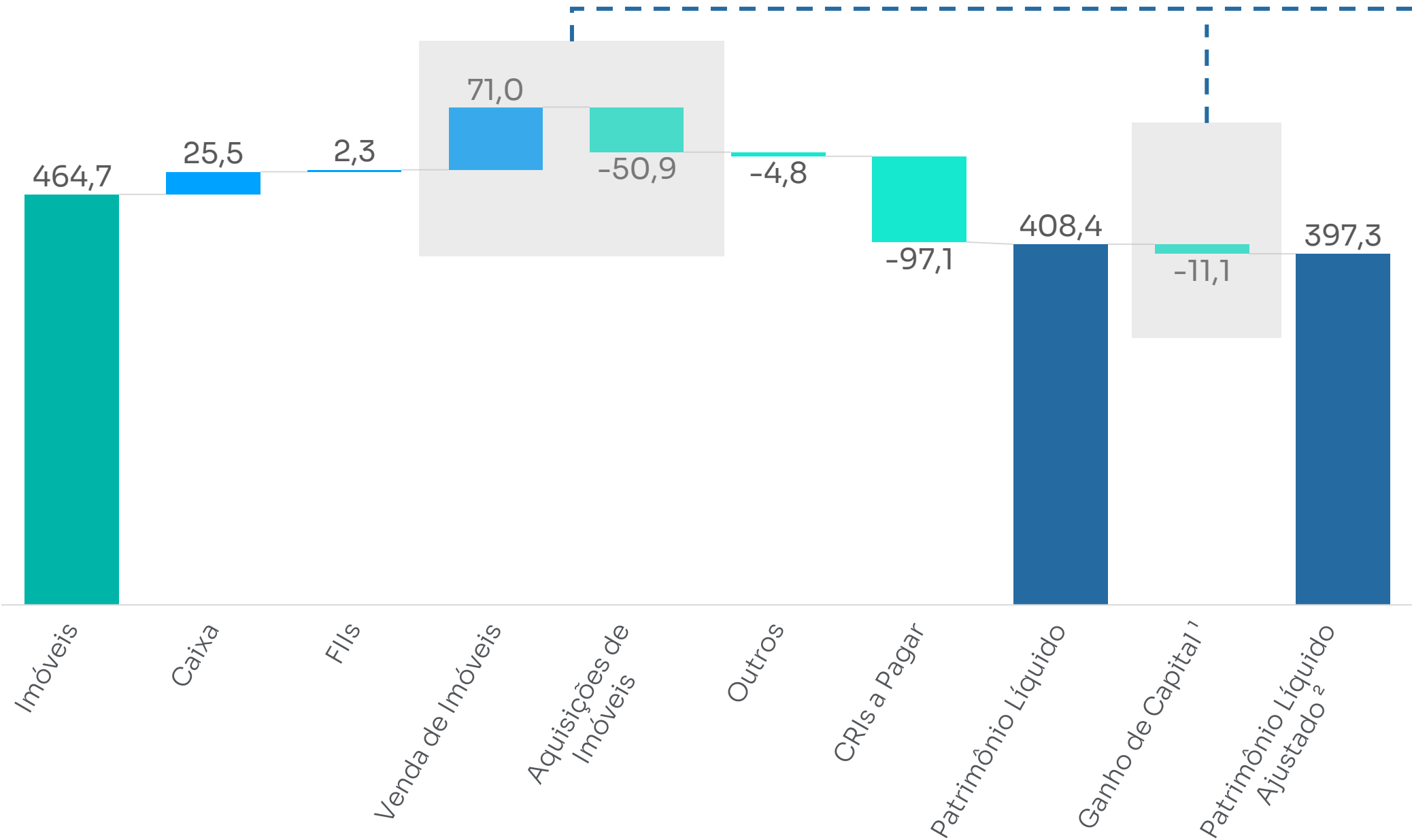
¹ Outras receitas considera o ganho de capital das vendas dos ativos Ed. Timbaúba e Cond. São Luiz.

Carteira do Fundo



Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

Valores em R\$ milhões	
Imóveis	464,7
Caixa	25,5
FII's	2,3
Venda de Imóveis	71,0
Aquisições de Imóveis	-50,9
Outros	-4,8
CRIs a Pagar	-97,1
Patrimônio Líquido	408,4
Ganho de Capital ¹	-11,1
Patrimônio Líquido Ajustado ²	397,3



Fluxo de aquisições e vendas ³

Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Data
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

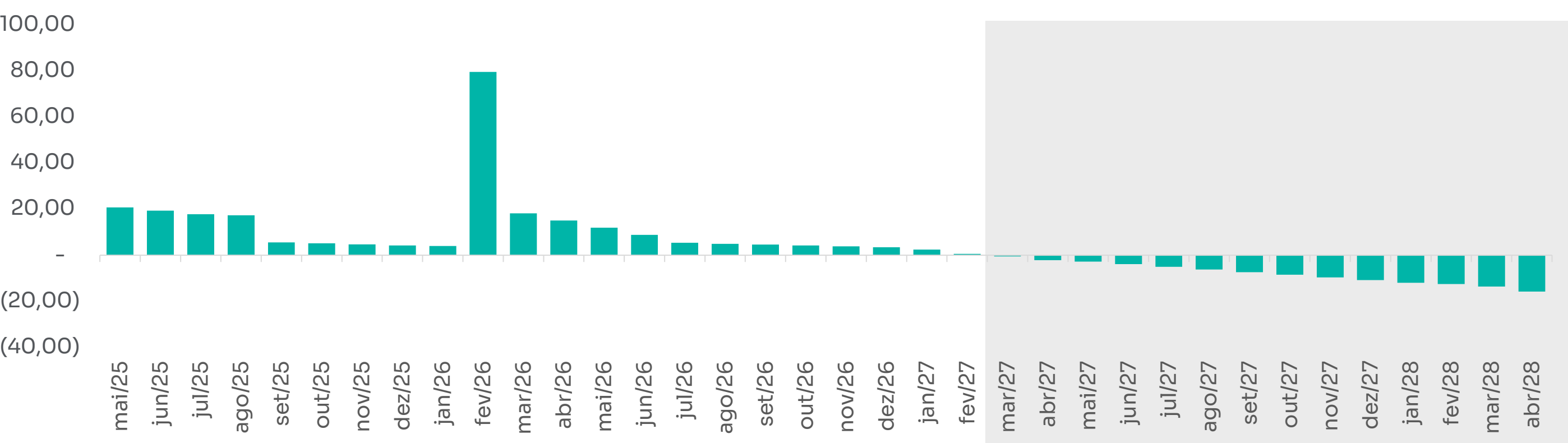
¹ Saldo do Ganho de Capital apurado da venda do Ed. Condomínio São Luiz. O Ganho de Capital será distribuído de acordo com a legislação vigente, quando do efetivo recebimento pelo Fundo das parcelas vincendas.

² Patrimônio Líquido ajustado do Fundo, após a distribuição do Ganho de Capital projetado.

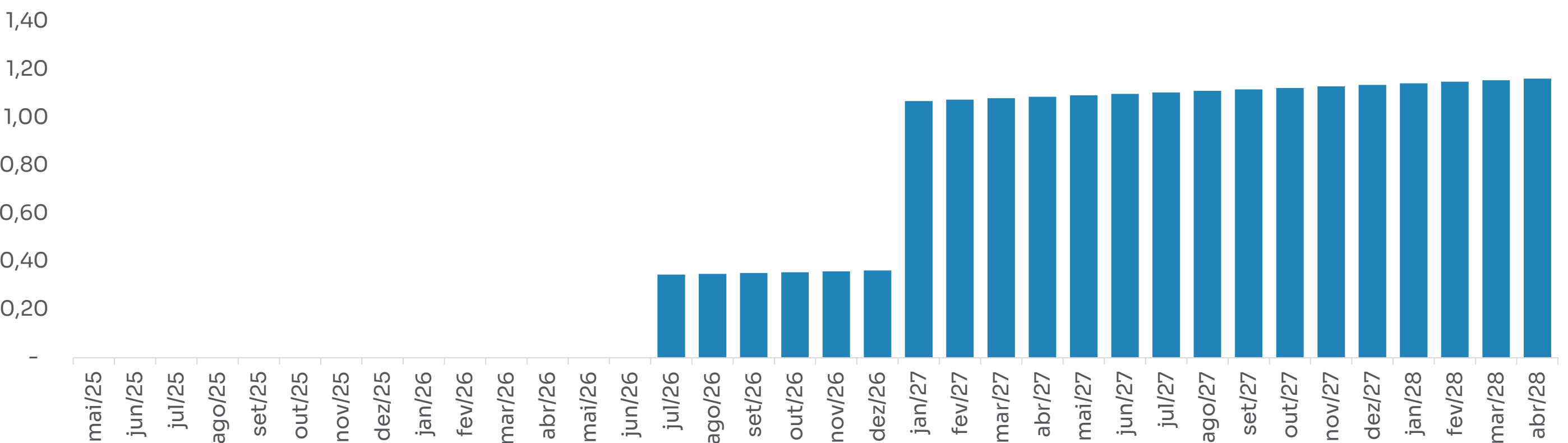
³ O fluxo de recebimentos já considera a retenção do ganho de capital em cada parcela a receber, não sendo esse valor utilizado para o pagamento de obrigações futuras. Não está sendo considerada a correção prevista nos recebimentos e pagamentos.

Fluxo de Caixa Projetado

Saldo de caixa projetado do Fundo (R\$MM)



Amortização de dívidas (R\$MM)



Gestão de Caixa e Projeção Financeira

Os gráficos ao lado ilustram a projeção do saldo de caixa do Fundo ao término de cada mês, bem como as parcelas mensais das amortizações dos CRI Fujitsu e GPA.

As projeções indicam que o Fundo possui capacidade financeira para honrar seus compromissos até fevereiro de 2027, sem necessidade de emissão de cotas ou desinvestimento de ativos,. Durante esse período, a Gestão avalia a possibilidade de um *follow-on* como caminho natural para aumento de patrimônio, permitindo a captação de recursos no momento mais oportuno, além disso, alguns dos ativos do Fundo já estão maturados para que, oportunamente, sejam desinvestidos, gerando caixa ao Fundo.

Aposição de caixa ilustrada considera apenas os recursos líquidos disponíveis.

Por fim, os gráficos refletem projeções feitas pela Gestão, que podem sofrer ajustes conforme as estratégias adotadas ao longo do tempo.

Portfolio – Visão Consolidada

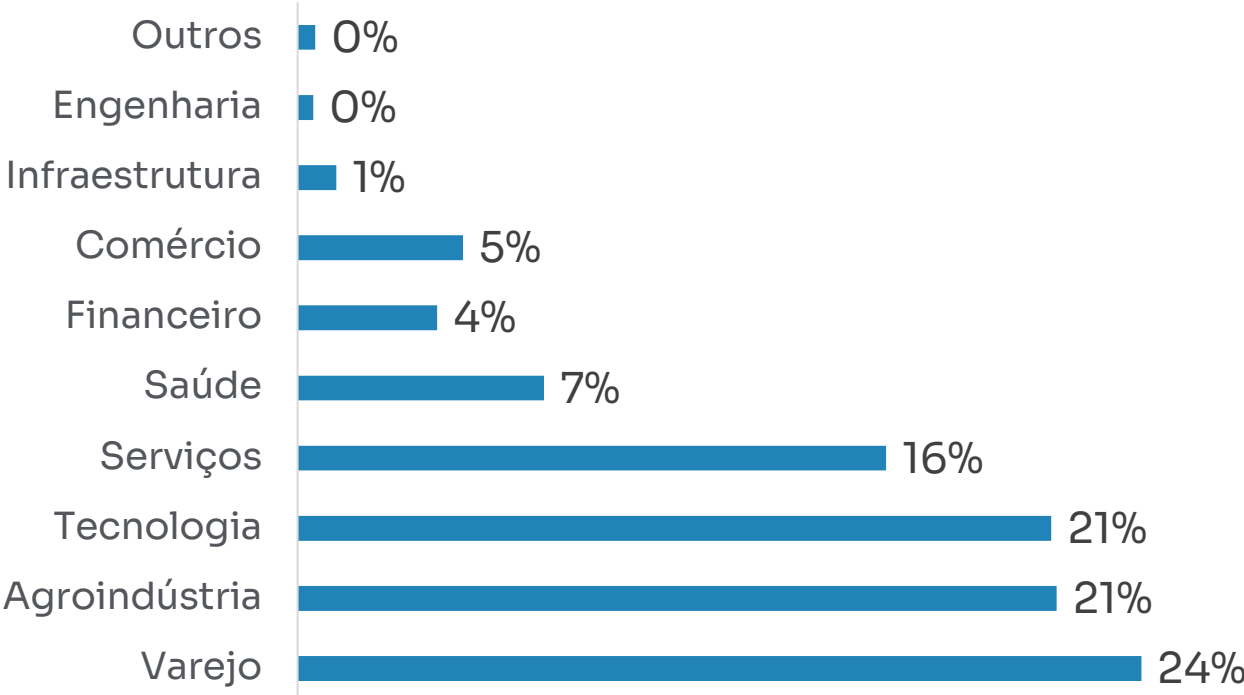


Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m²)	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física	Vacância Financeira	Data de Aquisição
Ed. Passarelli	Pinheiros R. Paes Leme, 524	B	7.130 m²	52,80%	Gold	0%	19,76%	4T 2019
Ed. Torre Sul	Berrini R. James Joule, 65	A	10.290m²	51,24%	Platinum	0%	1,27%	4T 2019
Ed. Fujitsu	Paulista R. Treze de Maio, 1633	B	4.985 m²	51,42%	Gold	0%	0%	2T 2021
Ed. FL 1355	Pinheiros Av. Brig. Faria Lima 1355	B	4.757,4m²	20,52%	Em fase inicial de obtenção	0%	0%	1T 2024
Ed. GPA	Jardins Av. Brig. Luís Antônio, 3172	B	11.224,79m²	100,00%	Não	0%	0%	2T 2024

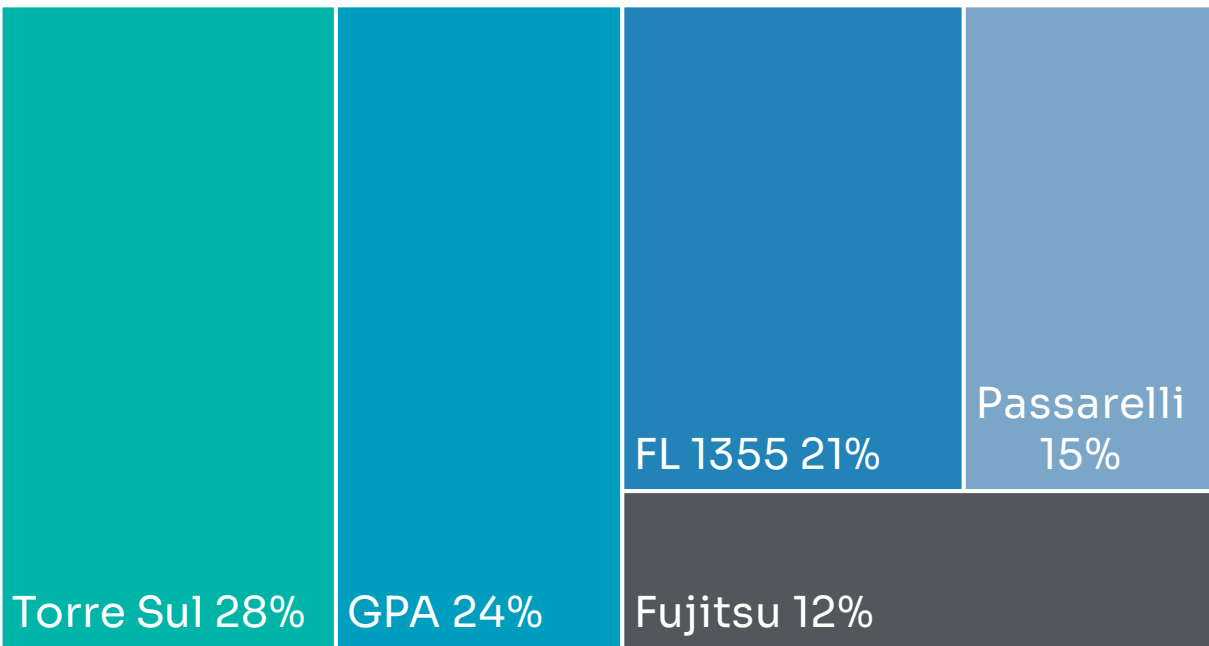
Portfolio – Indicadores Operacionais



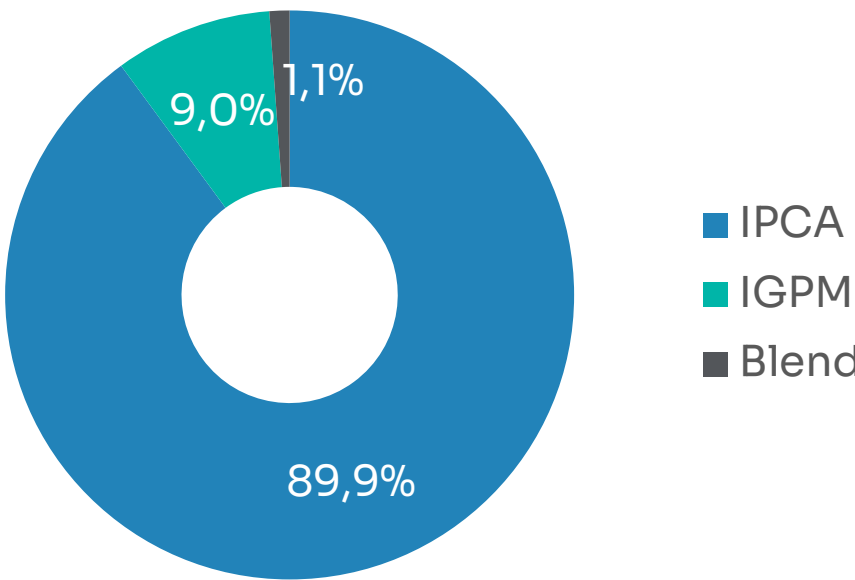
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



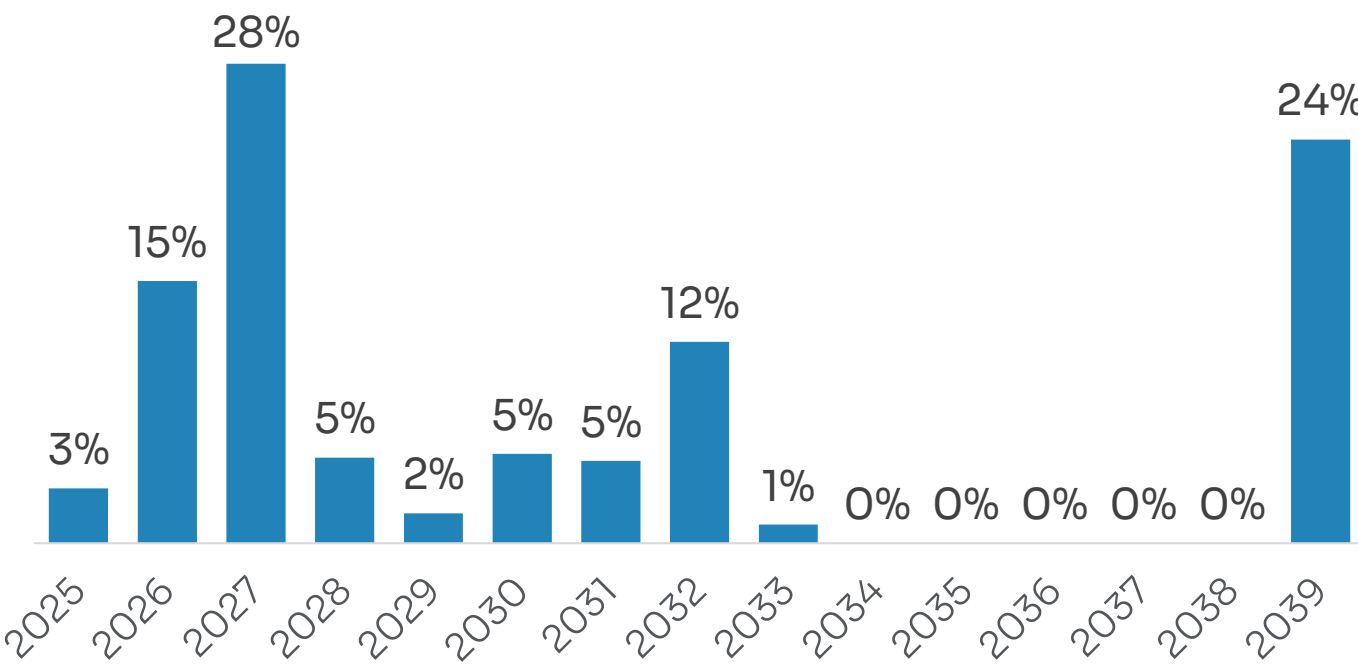
Receita por ativo (Caixa)



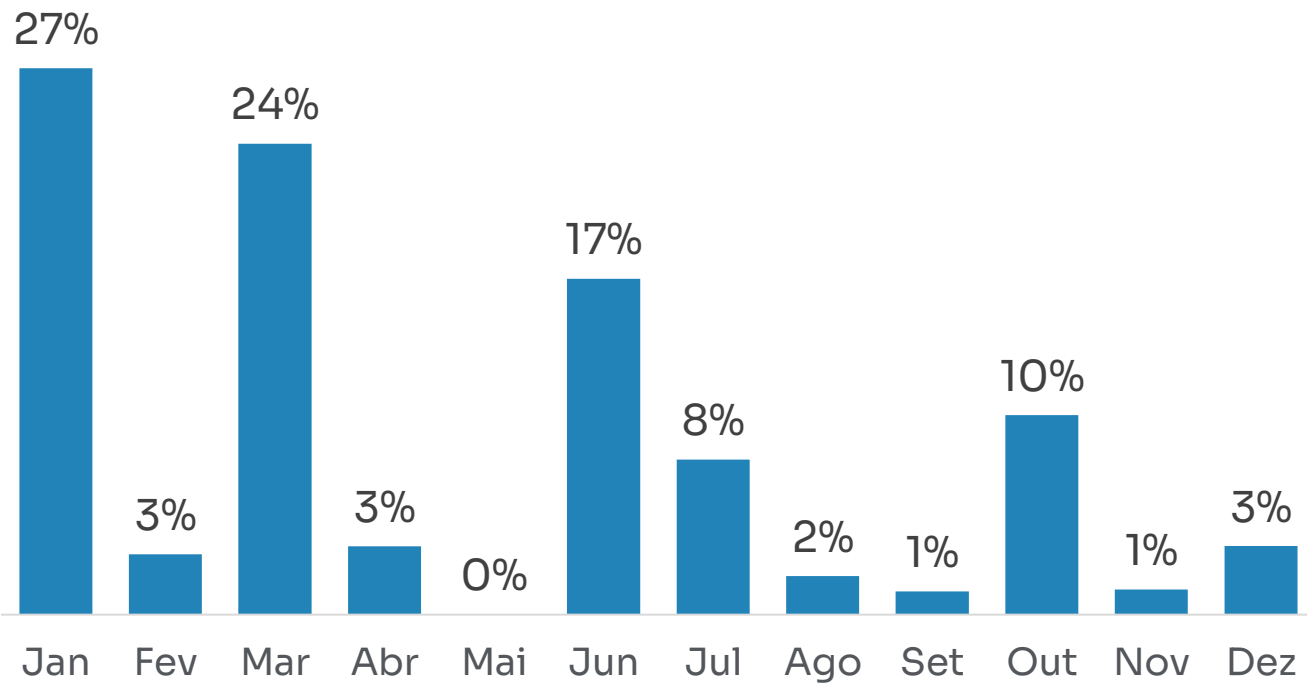
Índice de Reajuste dos Contratos²



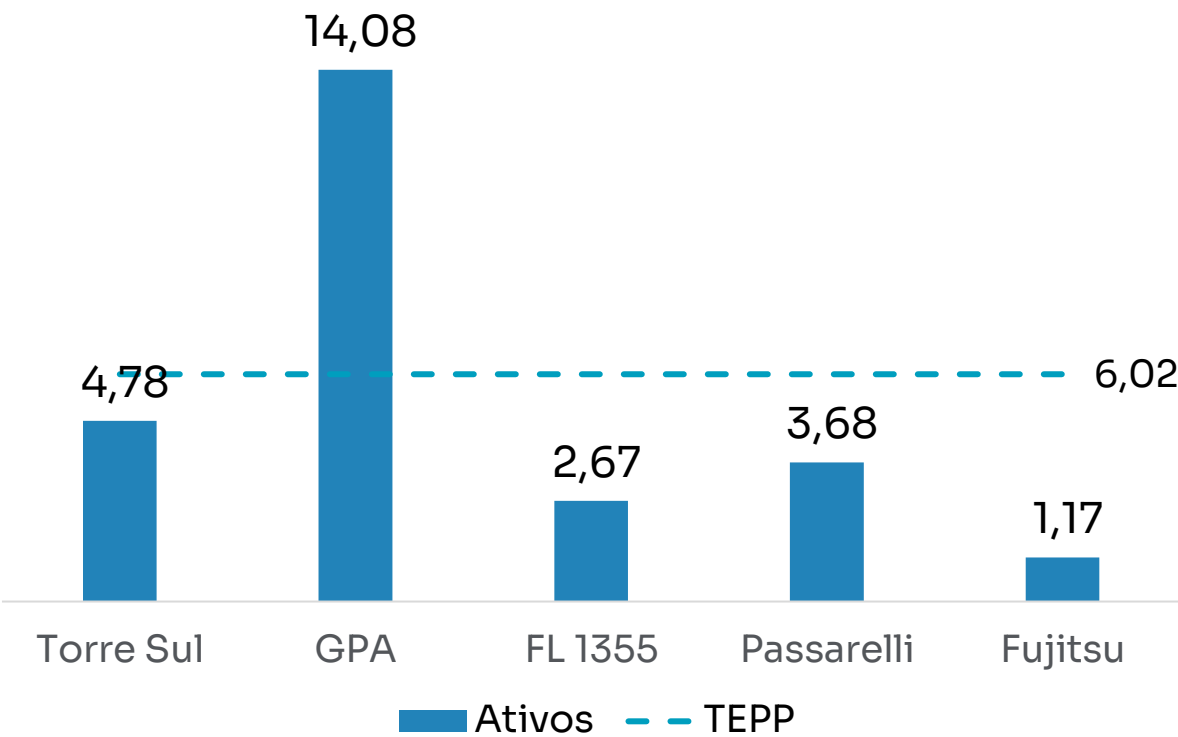
Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



Mês de Reajuste (% Receita de Aluguel)¹

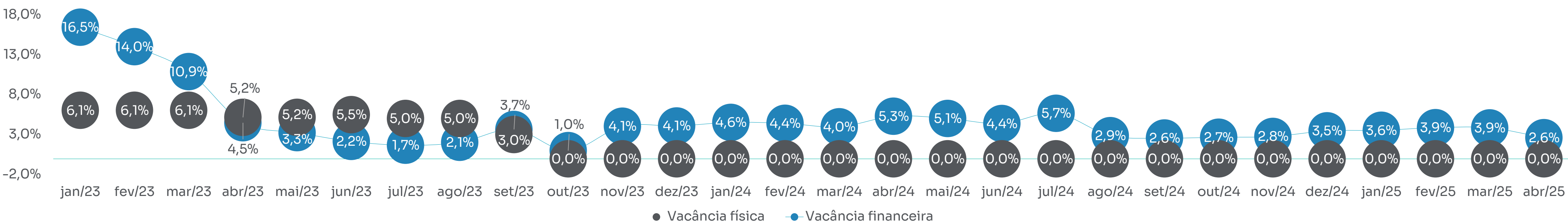


Wault (Anos)

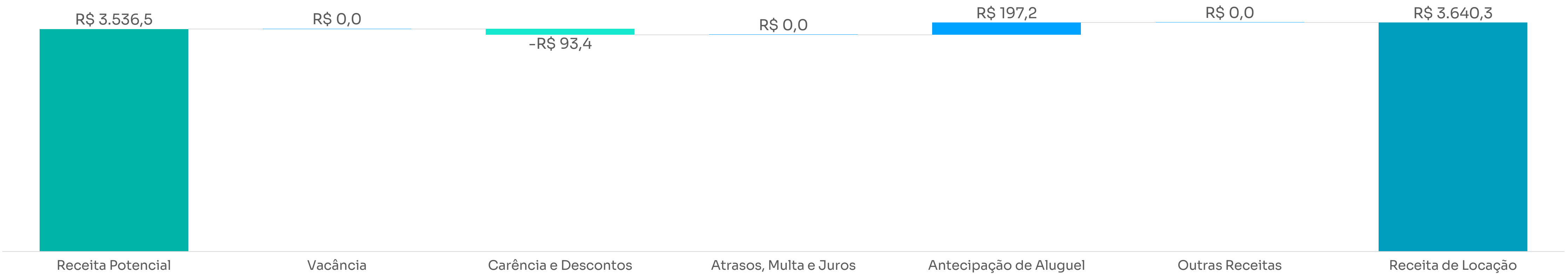


¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.
² Blend: contratos que são reajustados pela média de IGPM e IPCA

Evolução da Vacância Física e Financeira



Receita Potencial (R\$mil)



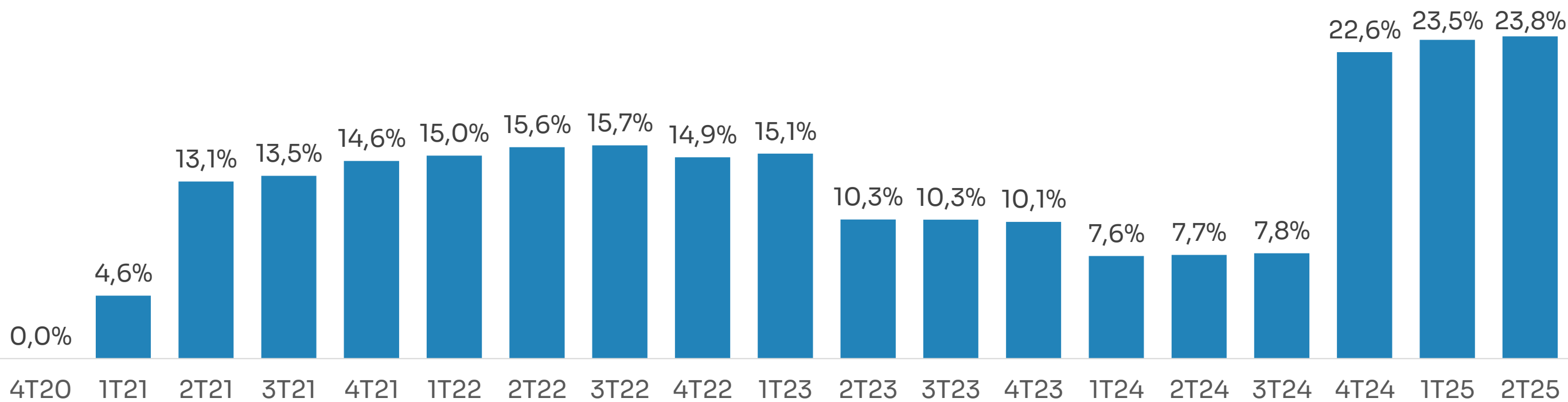
Portfolio – Indicadores Operacionais



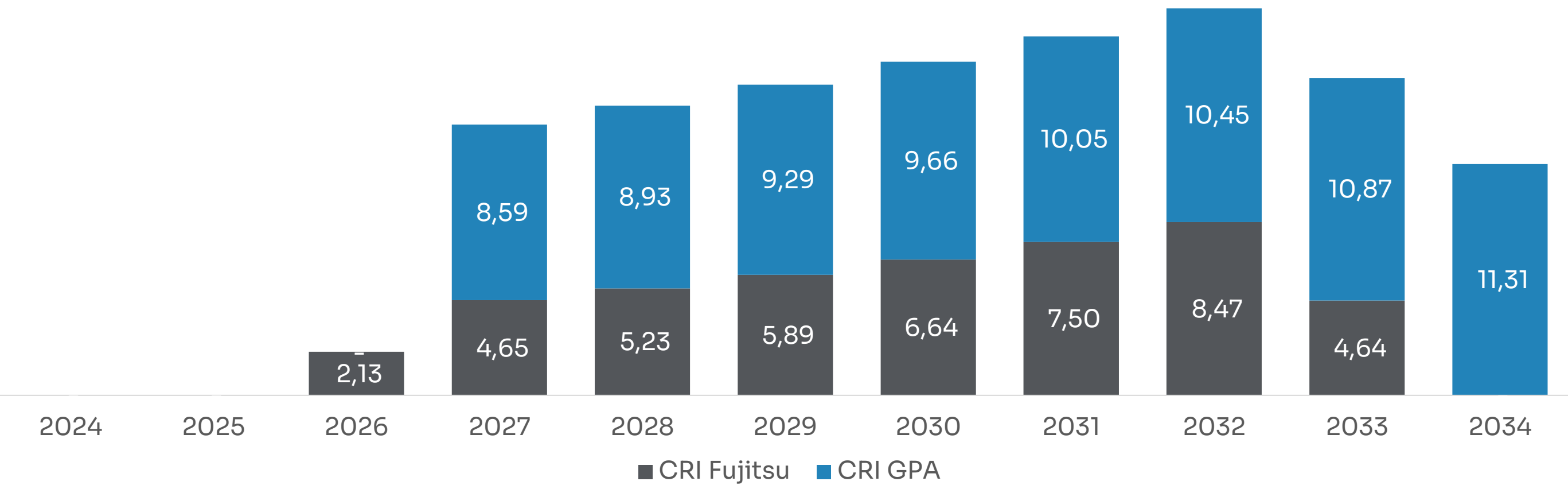
Passivo Financeiro Contratado

	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\$)	24.750.000,00	62.000.000,00
Valor atualizado (abr/2025 - R\$)	33.109.874,39	64.038.969,60
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96

Evolução da alavancagem do Fundo (% Patrimônio Líquido)



Cronograma de amortização das dívidas (R\$ MM)



Mercado Secundário

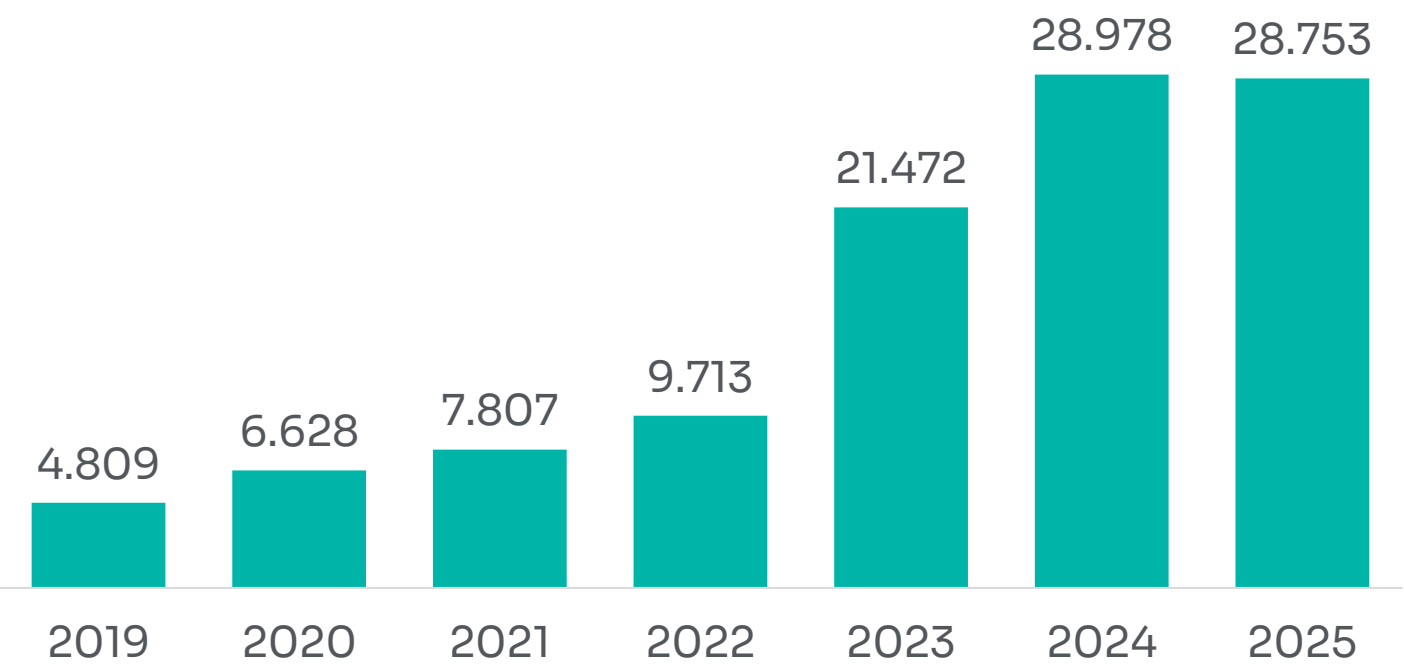


Negociação das cotas do Fundo na B3¹

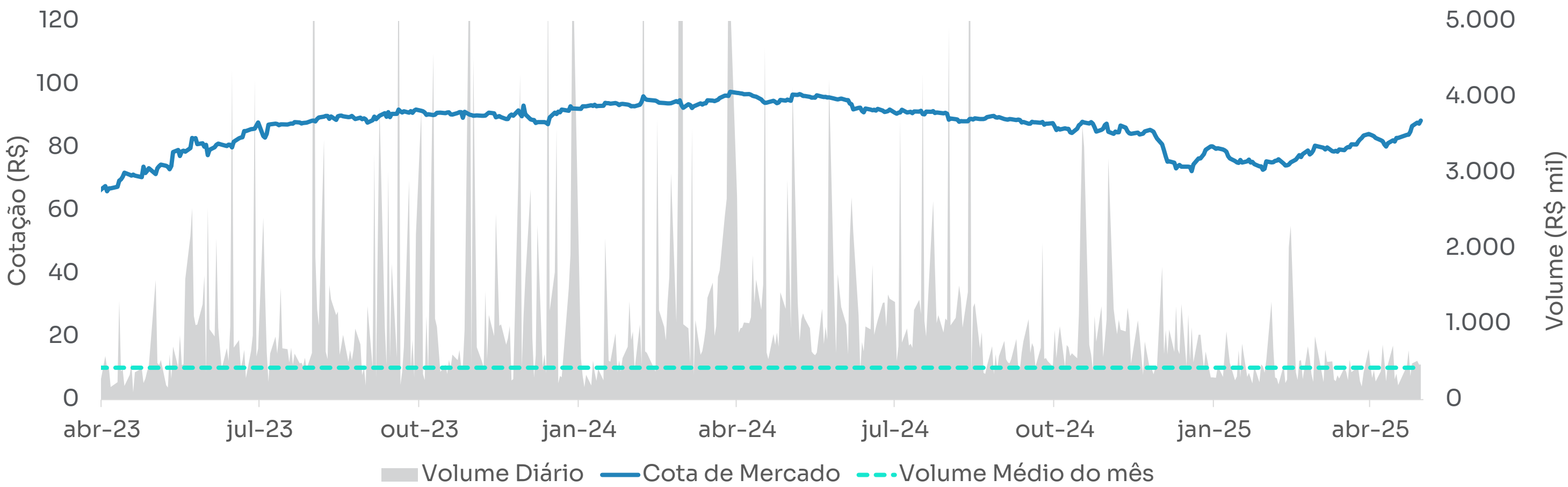
Informações da B3	abr/25
Valor de Mercado (R\$ mil)	373.517
Número de Cotistas	28.753
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	424
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,4%

¹ Fonte: Broadcast. Últimos 24 meses

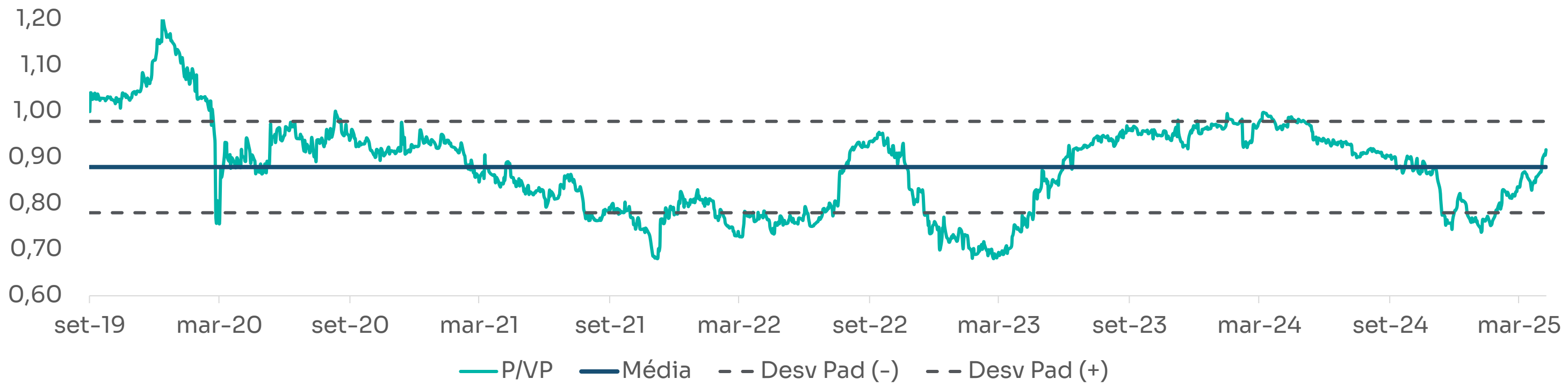
Número de cotistas



Cotação Histórica e Volume Negociado¹



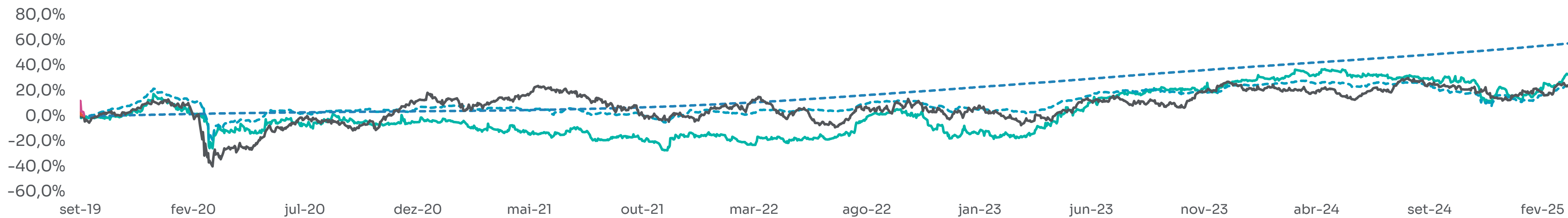
P/VP Histórico



Rentabilidade



Rentabilidade desde o início do Fundo¹



TEPP11	41,99%
IFIX	27,41%
CDI	59,30%
Ibov	28,25%

		abr/2025	2025 Acum.	2019 Acum. (1)
Cota				
Valor Início (R\$)		84,25	80,29	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		88,47	88,47	88,47
Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		5,01%	10,19%	-11,53%
Rendimentos	(1)	1,07%	4,13%	60,51%
Rentabilidade Bruta do Fundo		6,14%	14,73%	42,00%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	4,01%	8,15%	-11,53%
Rendimentos	(1)	1,07%	4,13%	60,51%
Rentabilidade Líquida do Fundo		5,12%	12,61%	42,00%
Benchmarks				
IFIX	(3)	2,66%	9,15%	27,41%
IBOVESPA	(4)	3,69%	12,29%	28,25%
CDI Bruto	(5)	1,06%	4,08%	59,30%
CDI Líquido	(6)	0,90%	3,47%	50,41%
IGP-M	(7)	0,24%	1,23%	64,62%

(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).

¹ Fonte: Broadcast

Rentabilidade histórica¹

A rentabilidade do IFIX desde set/19 foi de 27,41% enquanto do TEPP11 foi de 41,99%

		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2019	TEPP11									0,00%	-0,58%	2,19%	11,06%	12,76%
	IFIX									0,45%	4,01%	3,52%	10,63%	15,15%
2020	TEPP11	-2,73%	-7,26%	-9,17%	1,68%	-4,78%	8,53%	-1,59%	2,97%	-2,15%	-2,07%	1,19%	3,82%	-12,30%
	IFIX	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	-10,24%
2021	TEPP11	-0,95%	-1,68%	-2,36%	-1,58%	-5,11%	-0,66%	4,51%	-10,48%	2,65%	-4,58%	-5,25%	14,76%	-12,07%
	IFIX	0,77%	-0,19%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-2,28%
2022	TEPP11	-1,69%	-2,06%	0,01%	-0,08%	-2,04%	0,61%	5,98%	15,30%	3,33%	-2,56%	-7,97%	-10,09%	-3,05%
	IFIX	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	2,22%
2023	TEPP11	3,69%	-2,16%	-0,13%	11,33%	10,84%	9,78%	1,29%	1,11%	4,18%	-1,22%	4,05%	-0,03%	48,63%
	IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	15,50%
2024	TEPP11	1,46%	1,04%	5,65%	-1,49%	1,63%	-2,41%	-0,61%	-0,36%	-1,25%	0,74%	-4,50%	-2,09%	-1,78%
	IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,11%	-0,67%	-5,89%
2025	TEPP11	-4,87%	7,82%	5,79%	6,14%									14,73%
	IFIX	-3,07%	3,34%	6,14%	2,66%									9,15%

¹ Fonte: Broadcast

Histórico de Rendimentos



Histórico de Rendimentos

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jan	-	0,55	0,50	0,47	0,49	0,64	0,80
Fev	-	0,56	0,45	0,47	0,50	0,64	0,95
Mar	-	0,49	0,45	0,49	0,51	1,00	0,95
Abr	-	0,49	0,45	0,49	0,52	1,05	0,95
Mai	-	0,50	0,45	0,50	0,55	1,18	
Jun	-	0,50	0,42	0,50	0,81	1,18	
Jul	-	0,52	0,38	0,49	0,58	0,78	
Ago	-	0,50	0,45	0,49	0,58	0,78	
Set	-	0,50	0,48	0,49	0,58	0,78	
Out	0,27	0,47	0,48	0,50	0,64	0,78	
Nov	0,34	0,50	0,48	0,50	0,64	0,78	
Dez	0,55	0,52	0,51	0,51	0,90	0,78	
Total	1,16	6,10	5,50	5,90	7,30	10,37	3,65

CAGR = 21,05%

¹ Fonte: Broadcast

Comparativo - FII Lajes Corporativas (IFIX)¹

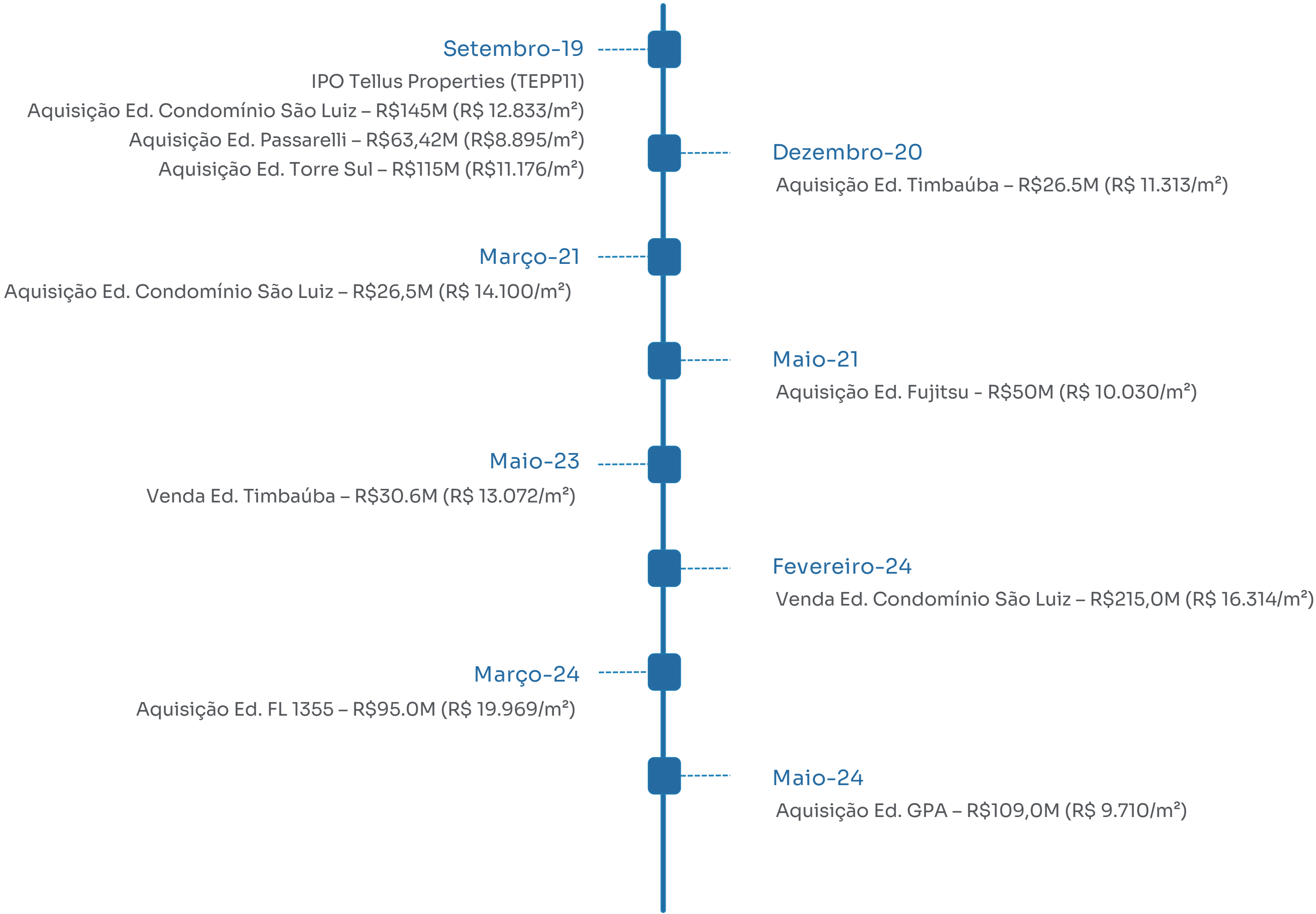
Fundo	% IFIX	P/VP	Dividend Yield Anualizado ³
TEPP11	0,27%	0,90	13,03%
FII 1	0,24%	0,80	12,25%
FII 2	0,58%	0,80	17,82%
FII 3	0,25%	0,77	13,36%
FII 4	0,99%	0,75	8,79%
FII 5	1,52%	0,74	7,70%
FII 6	0,20%	0,74	18,58%
FII 7	0,60%	0,70	14,23%
FII 8	0,35%	0,66	7,95%
FII 9	0,95%	0,62	9,08%
FII 10	0,16%	0,58	8,49%
FII 11	0,83%	0,50	12,51%
FII 12	0,30%	0,50	11,76%
FII 13	0,42%	0,46	13,99%
MÉDIA ³	7,64%	0,66	11,20%

¹ Valores baseados no fechamento das cotas de 28/04/2025;

² Média ponderada pelo Patrimônio Líquido;

³ Dividendos base 03-2025.

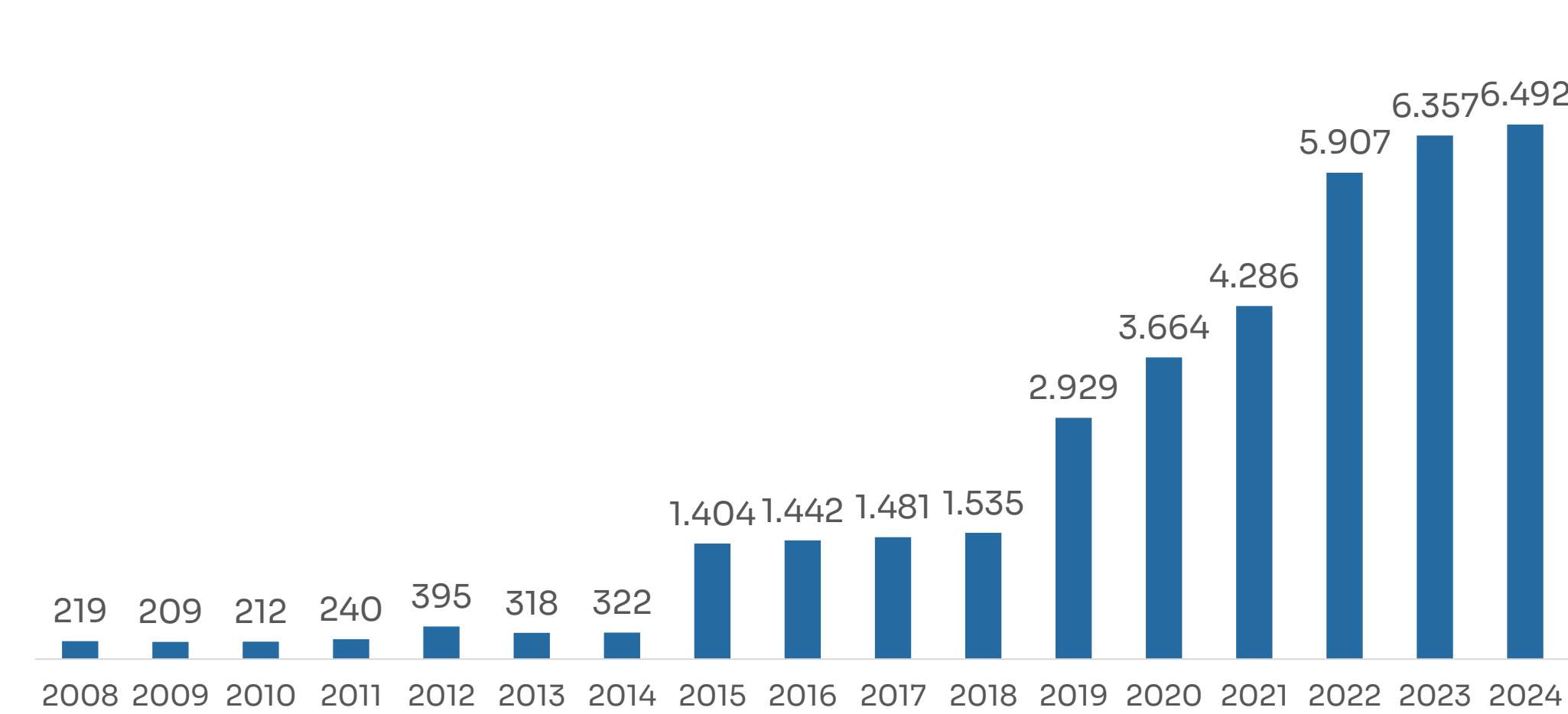
Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



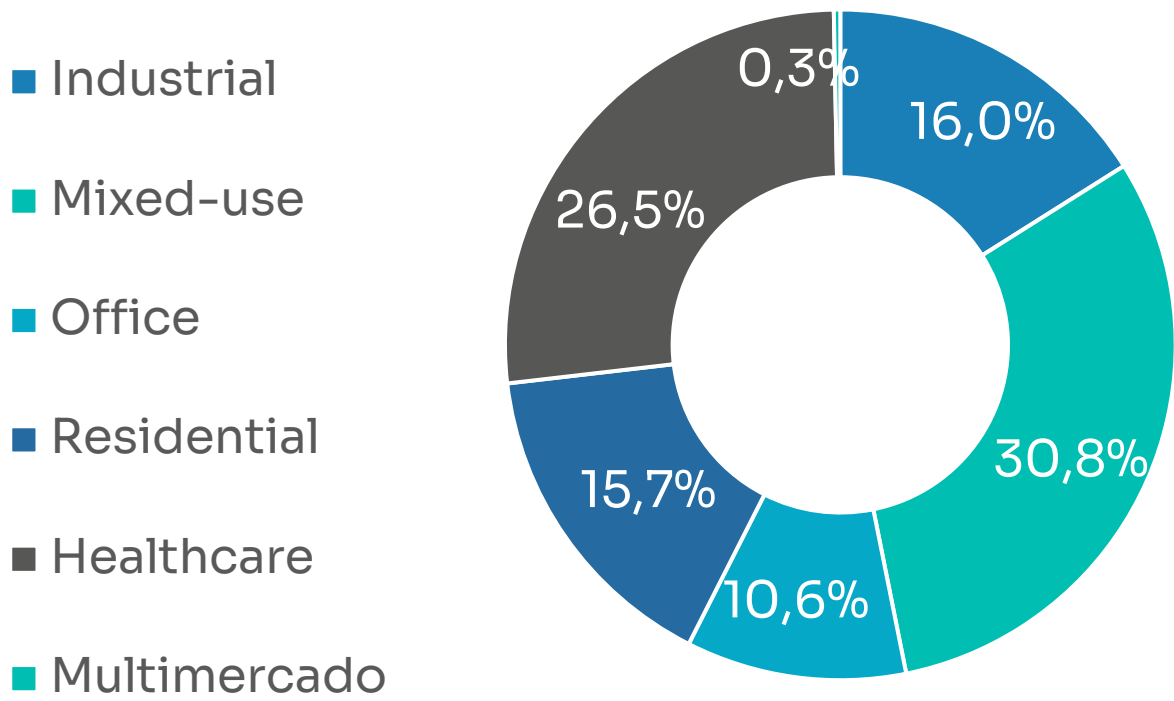
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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\$ 5,575 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\$ 626,90 m	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 408,54 m	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 21,47 m	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,66 m	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 2024, AUM 2024 base Dez-24

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

[TEPPI1](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

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





Obrigado!

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

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

TELLUS.COM.BR