

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Maio | 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.

Maio/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\$83,60	R\$352.956.441	R\$ 96,65	R\$408.034.606	0,87	R\$ 9.194,74	29.098	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	1,14%	14,52%	0,00%	2,32%	0,0%	5,95

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Mai/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 Mai/25 a ser pago em Jun/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

Os mercados globais mantiveram alta volatilidade em maio, influenciados pela indefinição na trajetória dos juros nos Estados Unidos e pela continuidade das tensões comerciais com a China. Apesar da manutenção da taxa pelo Federal Reserve, a comunicação ambígua sobre cortes futuros gerou incertezas, pressionando ativos de risco, especialmente em países emergentes.

No Brasil, o destaque foi o anúncio do aumento das alíquotas do IOF, medida com foco em ampliar a arrecadação federal e reforçar o compromisso com o equilíbrio fiscal. As novas regras abrangem operações de crédito, câmbio e aportes em previdência, com impacto estimado de R\$ 20,5 bilhões em 2025. A projeção de crescimento do PIB foi revisada para 2,4%, enquanto a inflação esperada para o ano recuou levemente para 5,55%, segundo o Boletim Focus, apesar de ainda acima do teto da meta estabelecida pela autarquia.

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.

O dólar apresentou valorização de 0,78% em maio, encerrando o mês cotado a R\$ 5,72. O Ibovespa registrou alta de 1,45% em maio, fechando o mês aos 137.027 pontos. O índice foi impulsionado por entradas de capital estrangeiro e sinais de retomada econômica. Por fim, o IFIX, principal índice do mercado de fundos imobiliários, atingiu nova máxima histórica em maio, com valorização de 1,44% no mês.

Momento do Fundo

O TEPP encerrou o mês de maio com sua cota negociada a R\$ 83,60, mantendo a distribuição de R\$ 0,95 por cota pelo quarto mês consecutivo. Esse valor representa um *Dividend Yield* anualizado de 14,52%. Além disso, o Fundo completou 21 meses consecutivos sem vacância física.

Neste mês, a Gestão divulga o Guidance de distribuição para o primeiro semestre de 2026, que contempla, entre outras premissas, o recebimento da última parcela da venda do Condomínio São Luiz. Para o segundo semestre de 2025, a distribuição já incorpora os efeitos da venda da loja do Edifício Torre Sul, além das premissas operacionais atualmente vigentes. A distribuição prevista para o primeiro semestre de 2026 será a mais elevada da história do Fundo, evidenciando, na prática, o sucesso da tese de geração de valor por meio da melhoria dos ativos e posterior desinvestimento com ganhos de capital relevantes, complementando de forma substancial os dividendos recorrentes, que já se destacam em relação aos pares do setor.

Em maio, a Gestão também convocou uma Assembleia Geral Extraordinária [AGE](#) para deliberar sobre a mudança do administrador do Fundo. O resultado da votação, divulgado em 28/05 (conforme [anexo](#)), aprovou as matérias propostas, com destaque para a transferência da administração do Fundo da BRL Trust DTVM S.A. para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

Ed. Passarelli

No Ed. Passarelli, foi contratada a implementação do sistema de acesso facial nas catracas da área térrea, com o objetivo de aumentar a segurança e a eficiência no controle de entrada. Concluiu-se também a etapa final do paisagismo da área térrea. Adicionalmente, foi iniciado o estudo para a implantação de uma sala de podcast no empreendimento. Como parte do compromisso com práticas sustentáveis, a Gestão contratou uma consultoria especializada para conduzir o processo de renovação da certificação ambiental, atualmente classificada como LEED Gold. No que se refere às locações, houve a desocupação e nova ocupação simultânea de um conjunto do edifício, mantendo a vacância física do Fundo em 0%.

Ed. Torre Sul

No Ed. Torre Sul, foi contratada a modernização do sistema de CFTV do edifício, além do início da implementação do sistema de acesso facial nas catracas, com prazo estimado de conclusão em 60 dias. Paralelamente, avançaram as tratativas com a atual operadora de estacionamento para extensão contratual. A expectativa é que o novo acordo resulte no pagamento de uma outorga aos proprietários em contrapartida à extensão do contrato. A conclusão dessas negociações é esperada ainda para o mês de junho. Por fim, está em andamento a regularização do heliponto do prédio.

Ed. Fujitsu

No Ed. Fujitsu, foi iniciada em abril a arrecadação de recursos pelos proprietários para viabilizar as melhorias e investimentos aprovados em assembleia, com foco na modernização do edifício. A primeira etapa do retrofit da área térrea tem início previsto para agosto, com duração estimada de três meses. Em paralelo, segue em andamento a renovação do paisagismo do entorno do ativo. A negociação para implementação do sistema de acesso facial nas catracas também está em curso.

Ed. FL1355

No Ed. FL1355, foi iniciada a implementação do novo sistema de ar-condicionado para o lobby térreo. A reforma da área externa térrea segue em andamento, com conclusão prevista para junho. Está em curso o levantamento topográfico para subsidiar o estudo de potencial construtivo do terreno. Também foi iniciada a revisão do escopo do estacionamento, com o objetivo de otimizar seu uso e potencial de receita. Foi contratada pelo condomínio uma consultoria especializada para conduzir o processo de certificação LEED, pratica da Gestão para todos ativos do portfolio. Adicionalmente, Foram iniciados os estudos para a revisão do paisagismo e a remoção do gradil no entorno do edifício, buscando maior integração com o entorno urbano e valorização do ativo.

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. Assista a leitura [no canal da Tellus](#), do YouTube, ou pelo [Spotify](#).

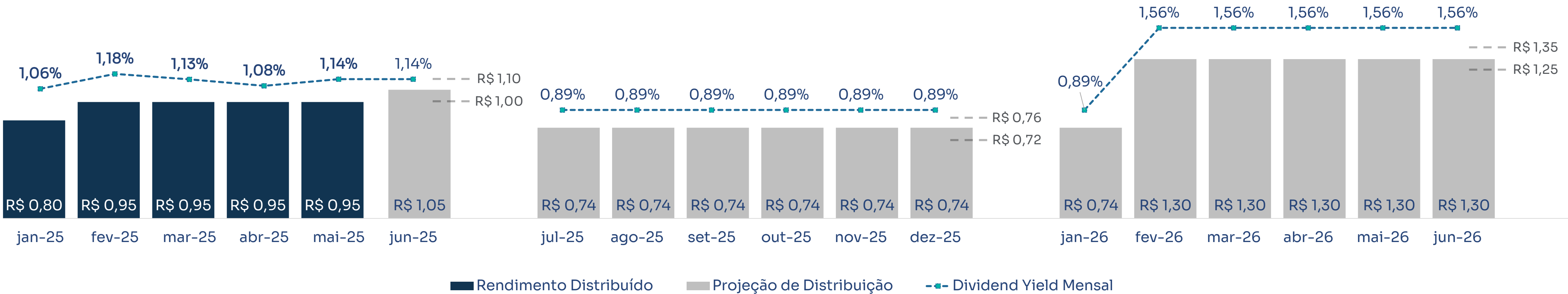
Visite o novo site do TEPP [clikando aqui](#)

Dividendo de
R\$ 0,95
Por cota no mês

Dividend Yield de
14,52% a.a.
em relação a cota de fechamento do
mês

Distribuição equivalente a
118,80%
Do CDI líquido

Projeção de Distribuição



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.

Demonstrações de Resultado



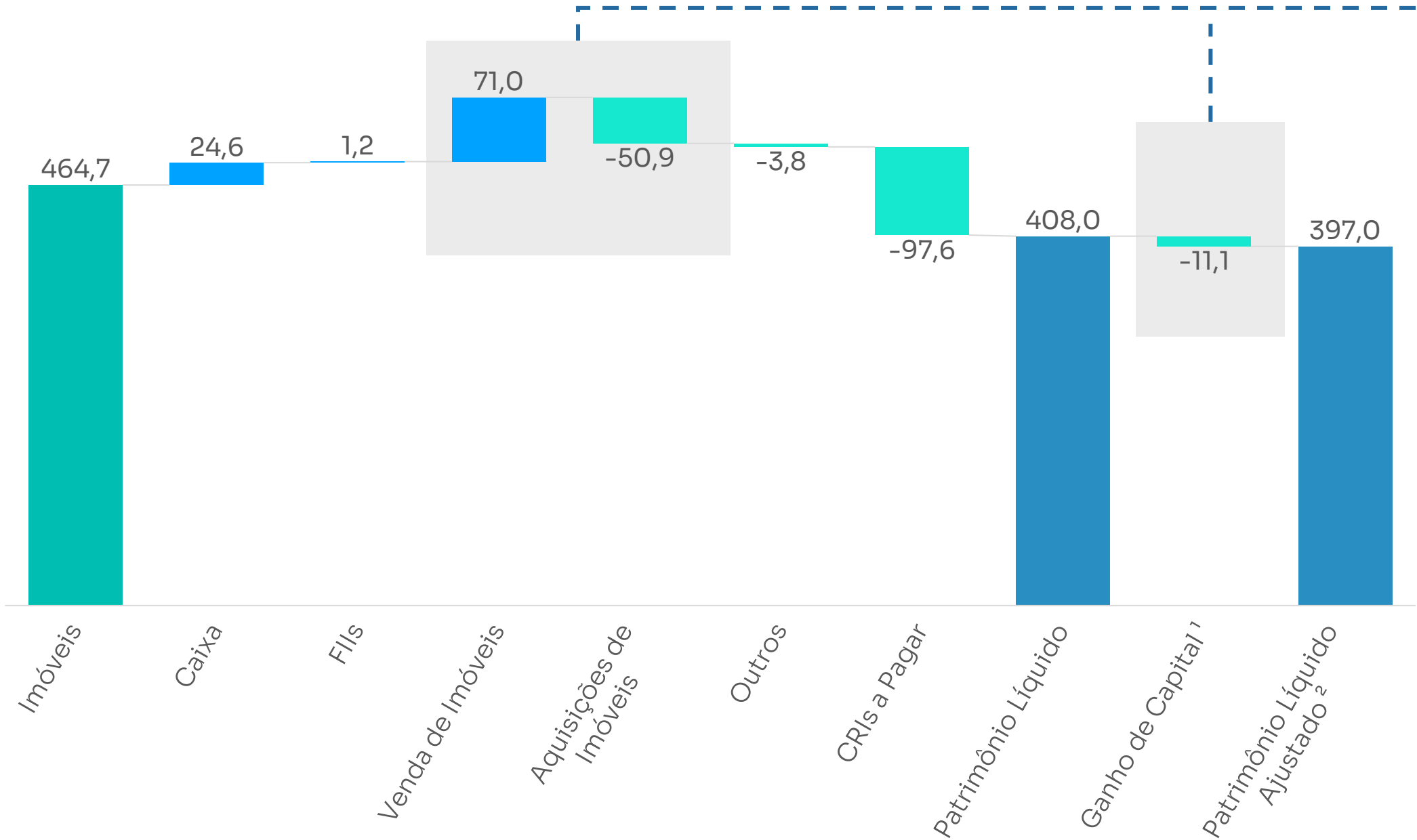
Resultado do Fundo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	mai/25	mai/25	1º Sem. 25	YTD
	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)
Receita Locação	0,22	0,43	0,50	0,61	0,70	0,74	0,82	0,79	3.333	17.316	17.316
Receita Renda Garantida	-	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,15	0,02	0,01	0,01	0,02	0,03	0,04	0,03	140	858	858
Outras Receitas ¹	0,01	0,05	0,04	0,06	0,09	0,35	0,43	0,00	2	8.983	8.983
Receitas Total	0,38	0,59	0,55	0,67	0,81	1,13	1,29	0,82	3.475	27.156	27.156
Despesas Imobiliária	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,03)	(0,01)	(0,00)	(0,00)	0,00	6	(33)	(33)
Despesas Financeiras	(0,03)	(0,00)	(0,02)	0,06	(0,07)	(0,05)	(0,13)	(0,14)	(610)	(2.792)	(2.792)
Despesas Operacionais	(0,01)	(0,01)	(0,02)	(0,02)	(0,04)	(0,12)	(0,02)	(0,04)	(174)	(447)	(447)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,00)	(0,01)	(0,02)	(0,07)	(0,08)	(0,08)	(0,07)	(0,07)	(308)	(1.474)	(1.474)
Despesas Total	(0,08)	(0,07)	(0,10)	(0,17)	(0,19)	(0,26)	(0,22)	(0,26)	(1.085)	(4.746)	(4.746)
Resultado	0,30	0,52	0,45	0,50	0,61	0,87	1,06	0,57	2.390	22.411	22.411
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial								1,29	5.437	826	826
Resultado Gerado								0,57	2.390	22.411	22.411
Resultado Total – Rendimentos Divulgados								(0,95)	(4.011)	(19.421)	(19.421)
Resultado Acumulado Não Distribuído – Final								0,90	3.816	3.816	3.816

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

Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

Fluxo de aquisições e vendas ³

Valores em R\$ milhões	
Imóveis	464,7
Caixa	24,6
FII's	1,2
Venda de Imóveis	71,0
Aquisições de Imóveis	-50,9
Outros	-3,8
CRIs a Pagar	-97,6
Patrimônio Líquido	408,0
Ganho de Capital ¹	-11,1
Patrimônio Líquido Ajustado ²	397,0



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

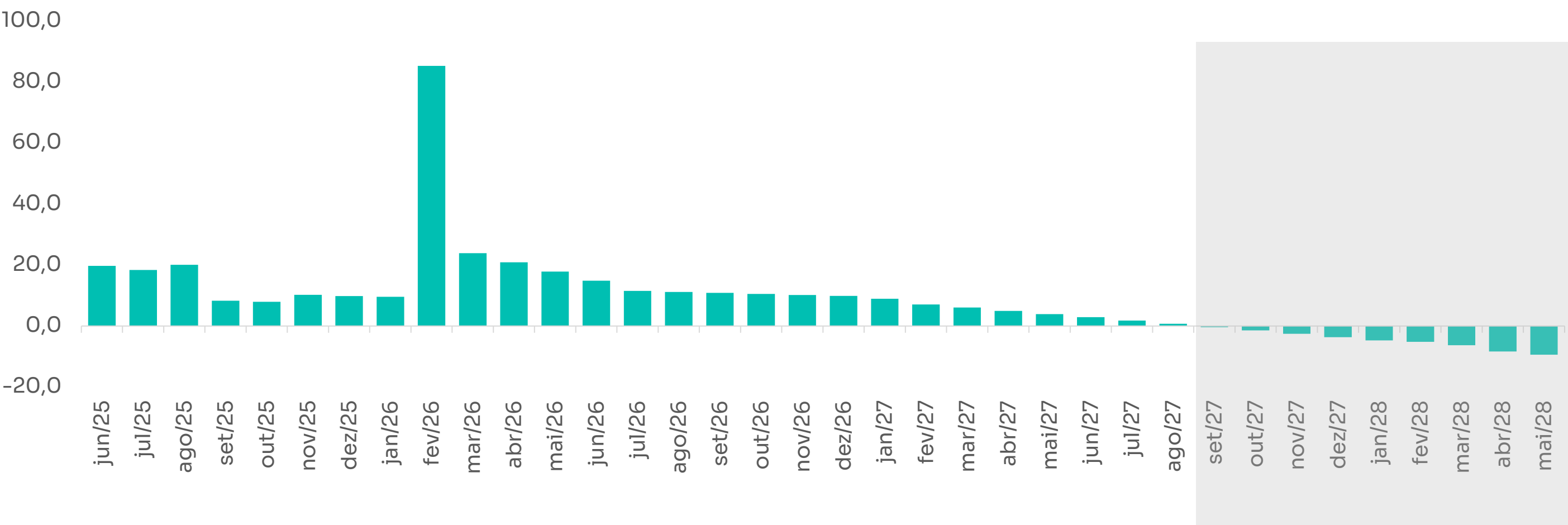
¹ Saldo do Ganho de Capital apurado da venda do Ed. Condomínio São Luiz. O Ganho de Capital será distribuído de acordo com a legislação vigente, quando do efetivo recebimento pelo Fundo das parcelas vincendas.

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

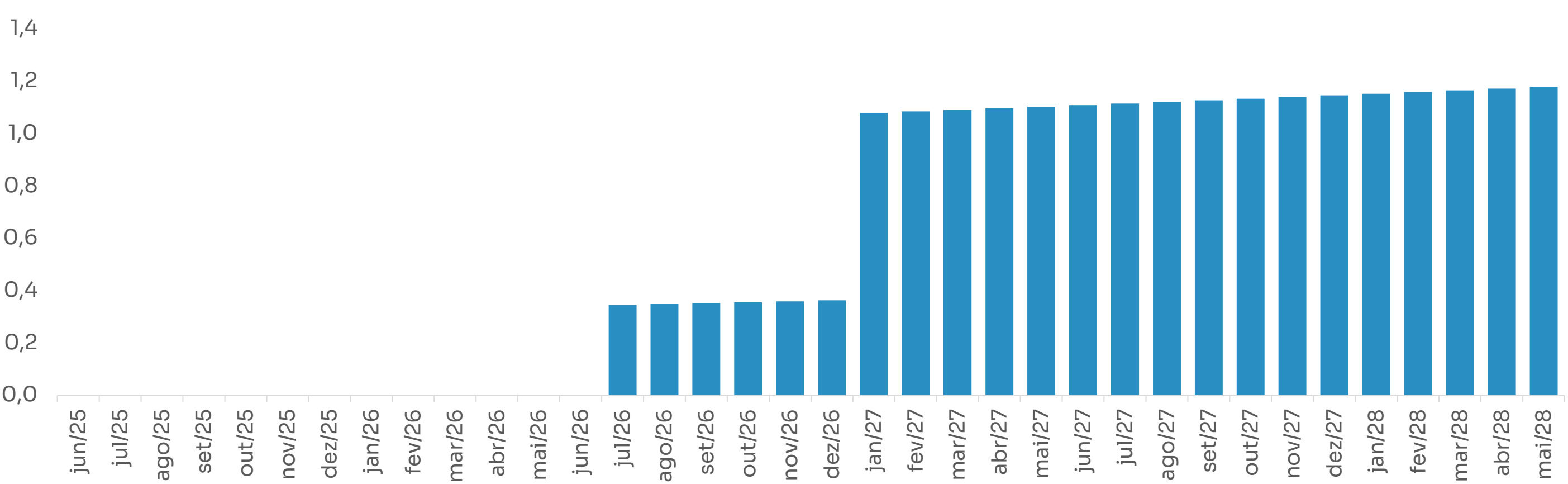
³ O fluxo de recebimentos já considera a retenção do ganho de capital em cada parcela a receber, não sendo esse valor utilizado para o pagamento de obrigações futuras. Não está sendo considerada a correção prevista nos recebimentos e pagamentos.

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 apresentam a projeção do saldo de caixa do Fundo ao final de cada mês, bem como o cronograma de amortizações mensais dos CRIs Fujitsu e GPA.

Após a venda da loja do Ed. Torre Sul, o fluxo de caixa projetado foi atualizado para refletir a entrada dos recursos líquidos decorrentes da operação. 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.

Portfolio – Visão Consolidada

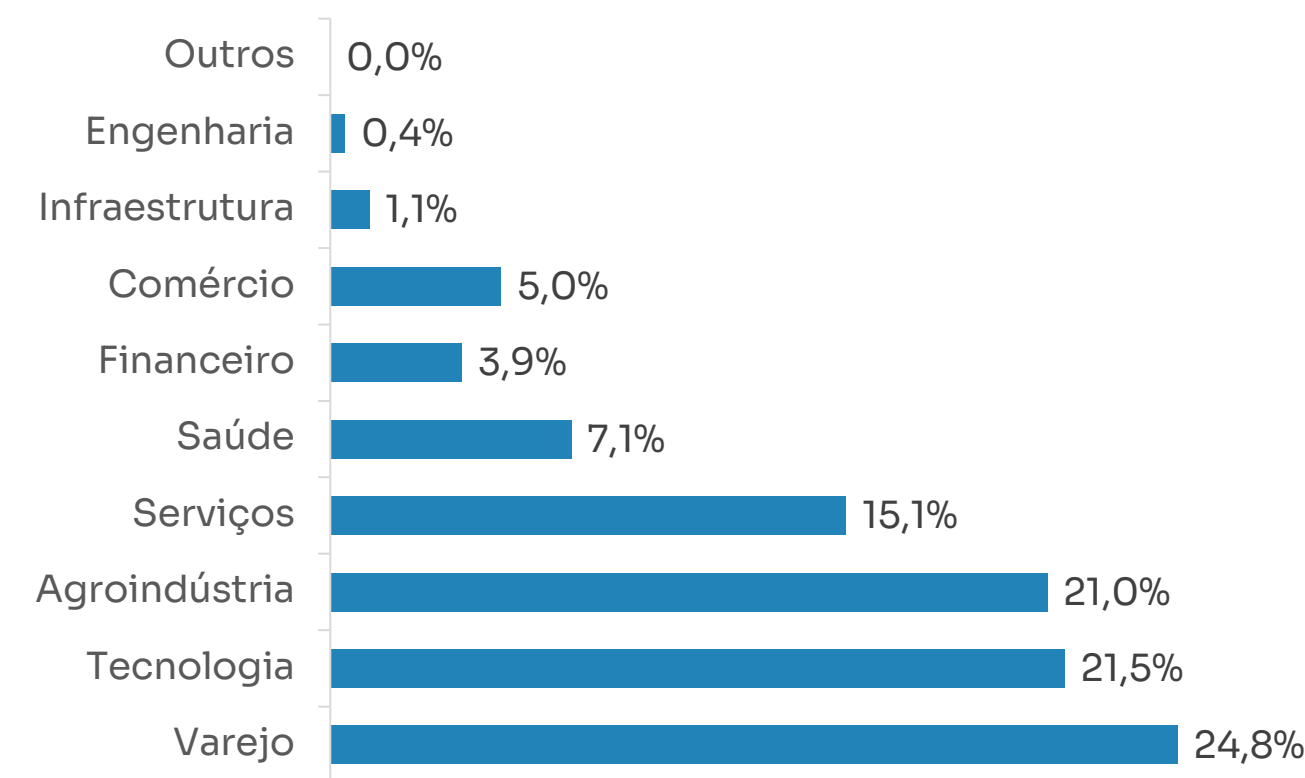


Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m²)	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física	Vacância Financeira	Data de Aquisição
Ed. Passarelli	Pinheiros R. Paes Leme, 524	B	7.130 m²	52,80%	Gold	0%	11,14%	4T 2019
Ed. Torre Sul	Berrini R. James Joule, 65	A	10.290m²	51,24%	Platinum	0%	1,19%	4T 2019
Ed. 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

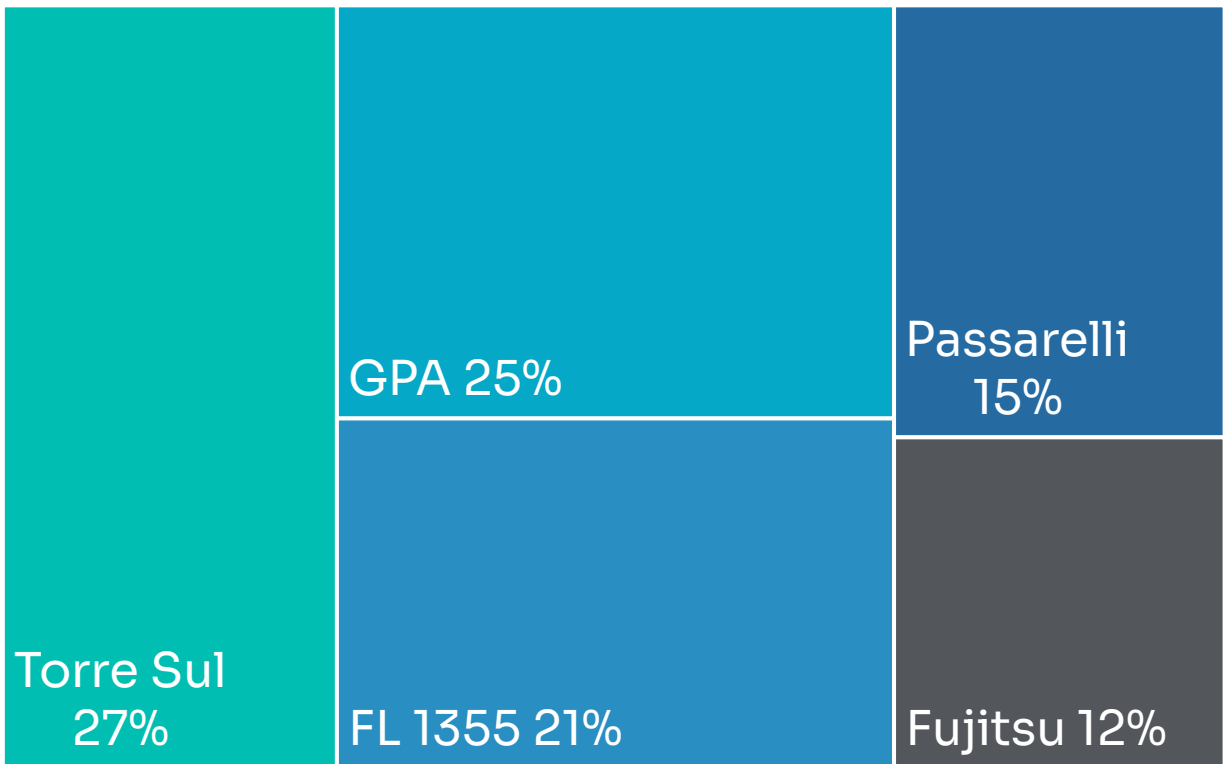
Portfolio – Indicadores Operacionais



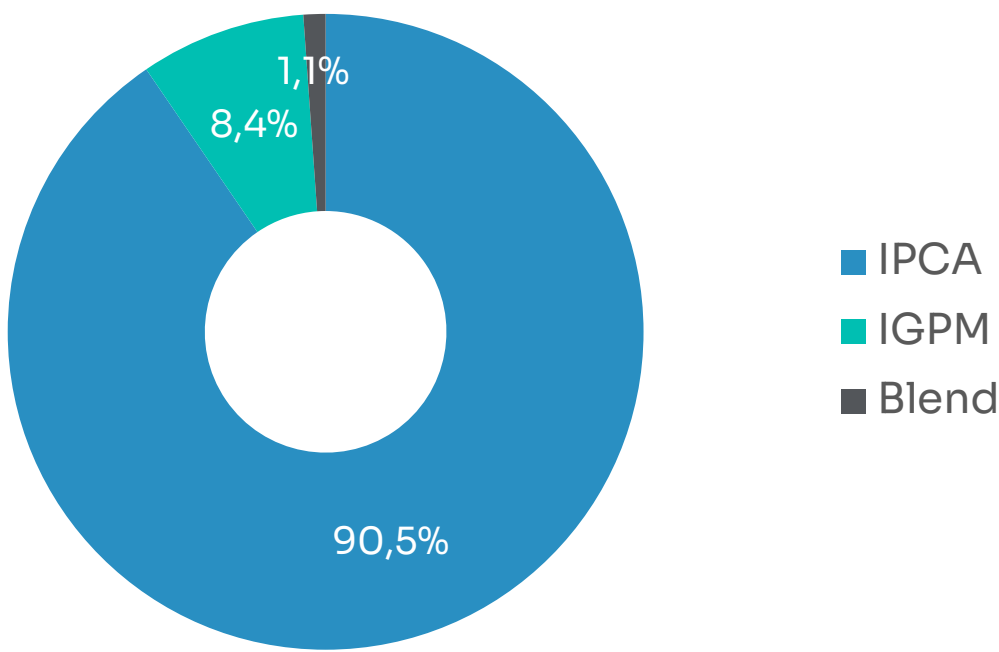
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



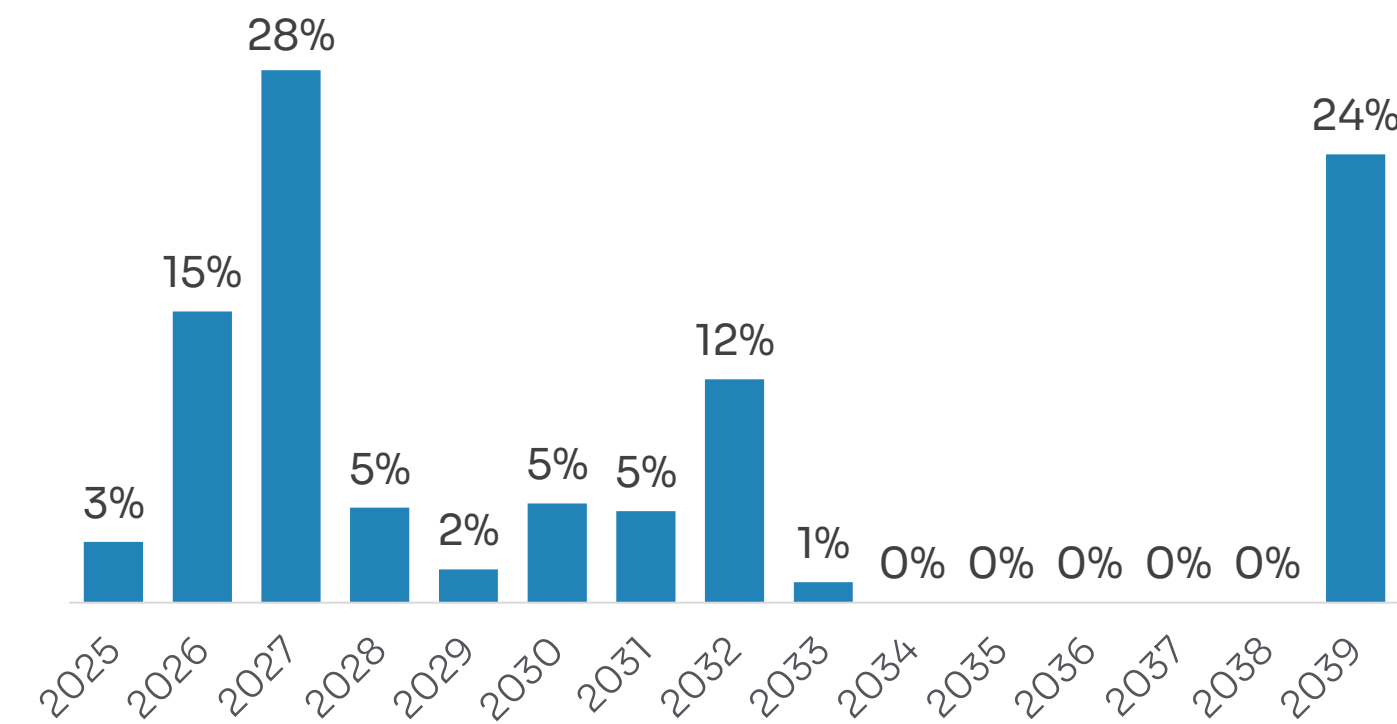
Receita por ativo (Caixa)



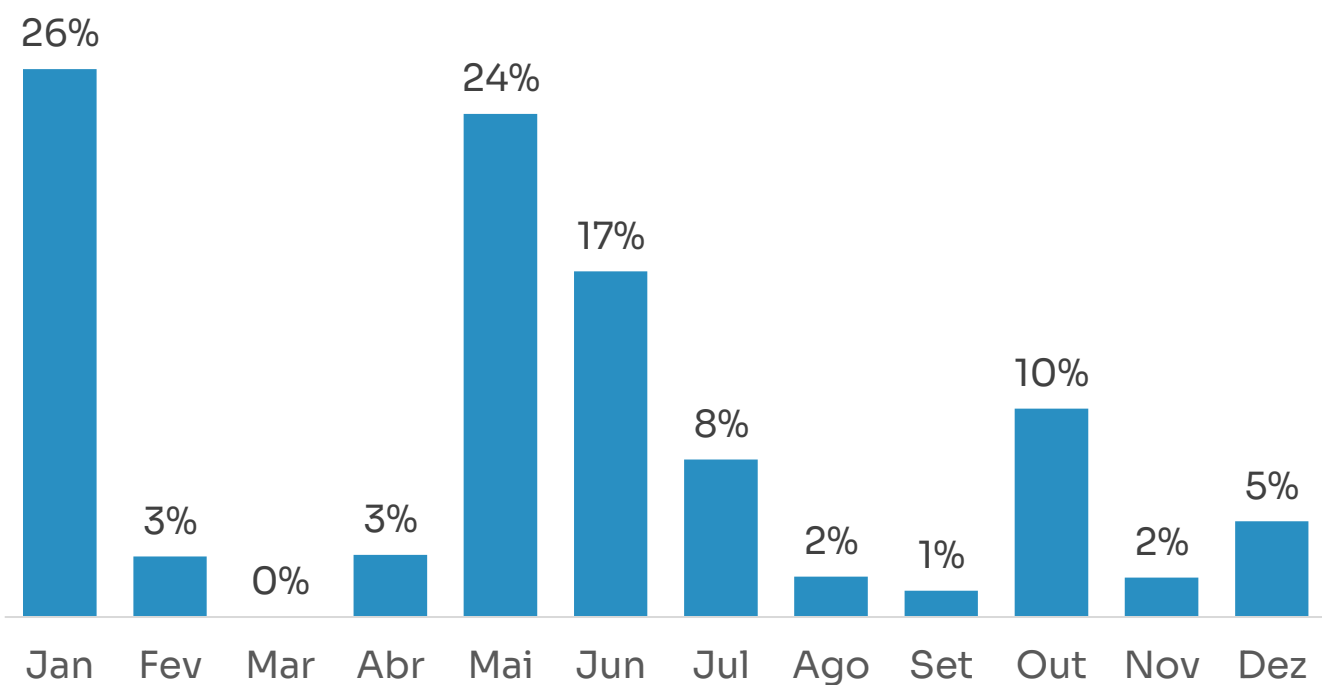
Índice de Reajuste dos Contratos²



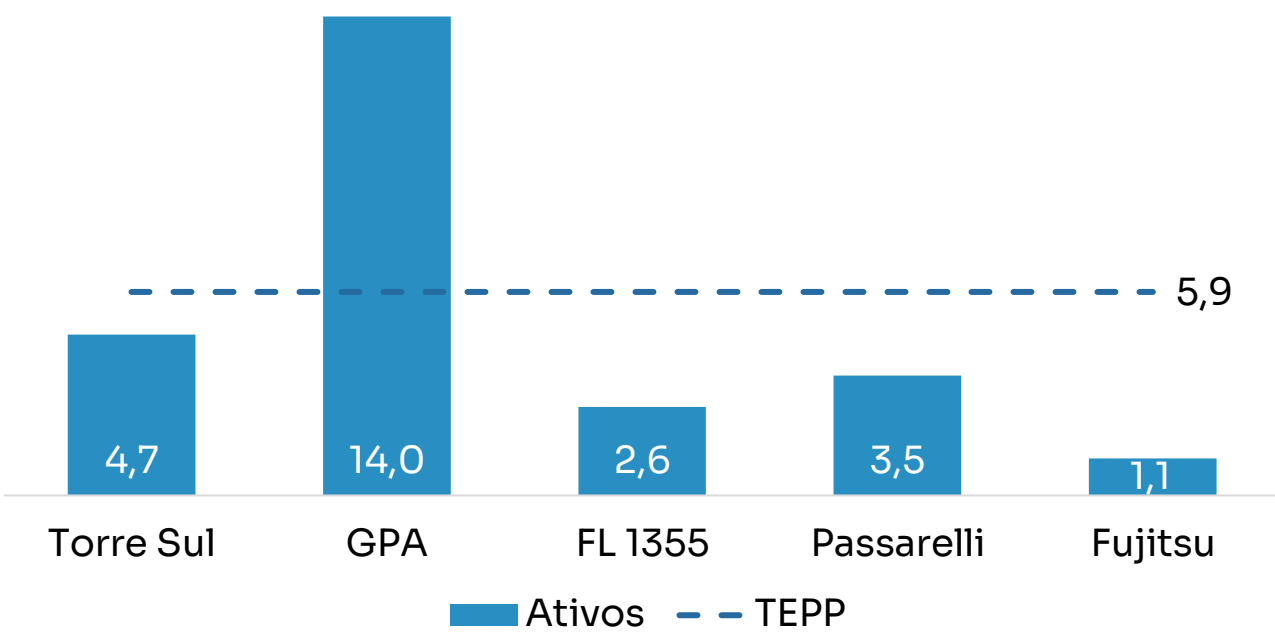
Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



Mês de Reajuste (% Receita de Aluguel)¹

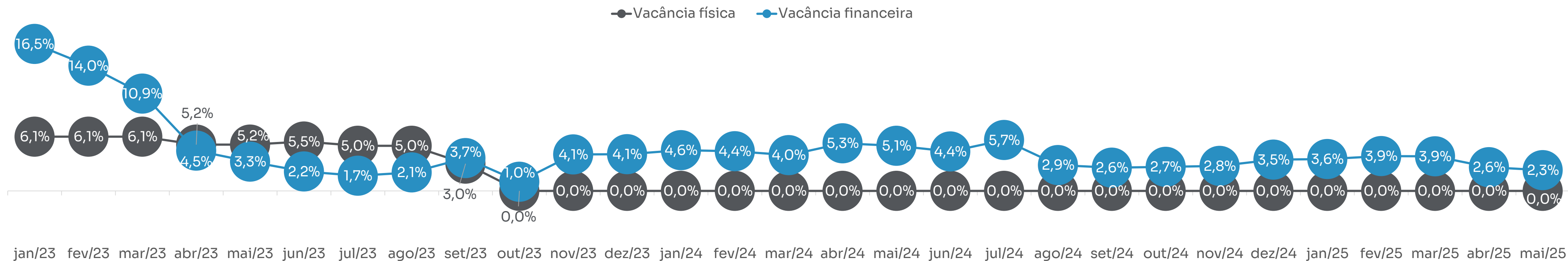


Wault (Anos)

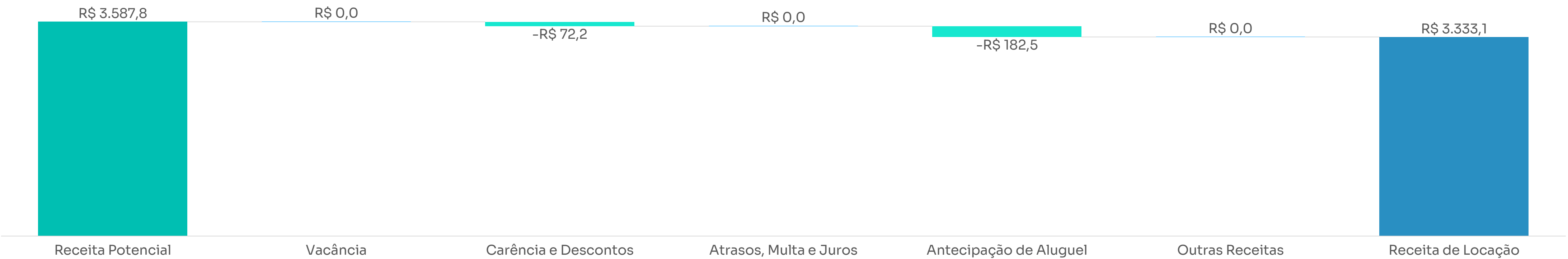


¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.
² Blend: contratos que são reajustados pela média de IGPM e IPCA

Evolução da Vacância Física e Financeira



Receita Potencial (R\$mil)



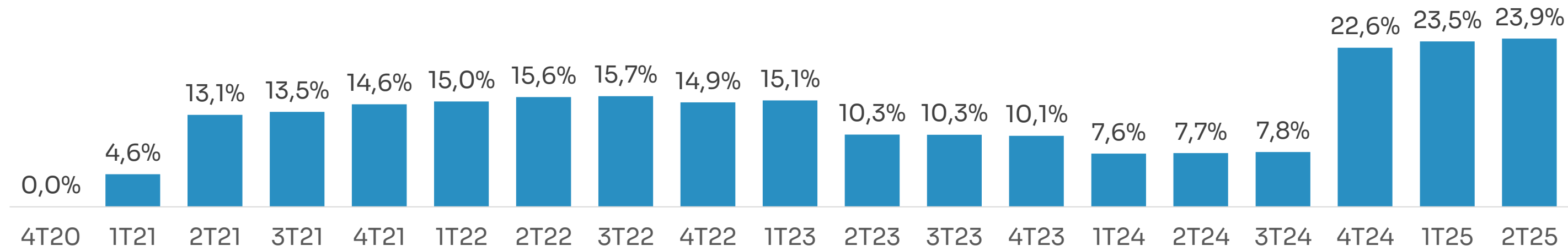
Portfolio – Indicadores Operacionais



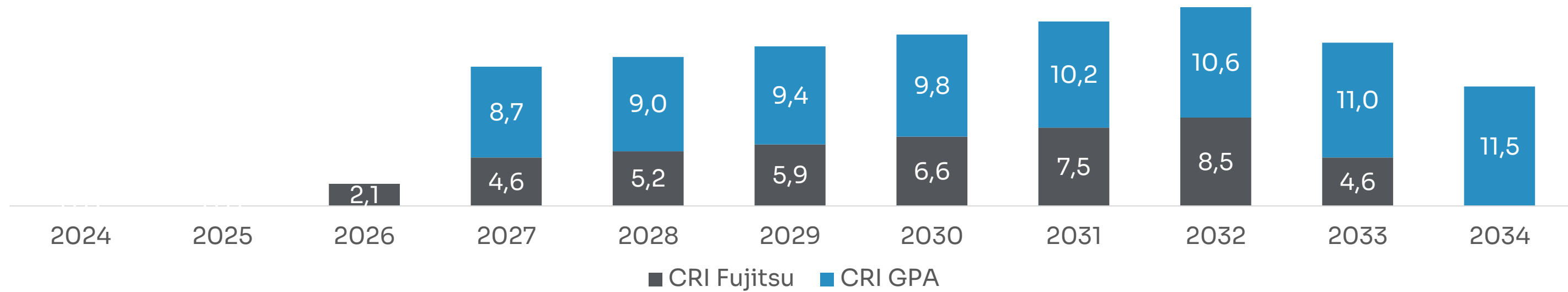
Passivo Financeiro Contratado

	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 (mai/2025 - R\$)	-33.291.121,93	-64.338.147,46
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

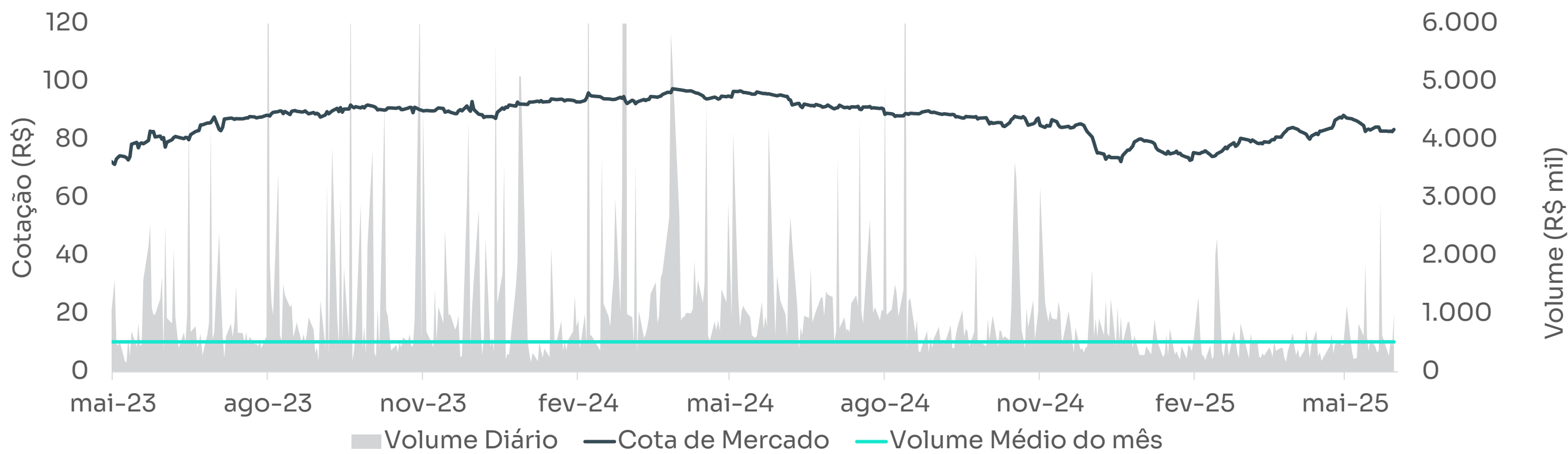


Negociação das cotas do Fundo na B3¹

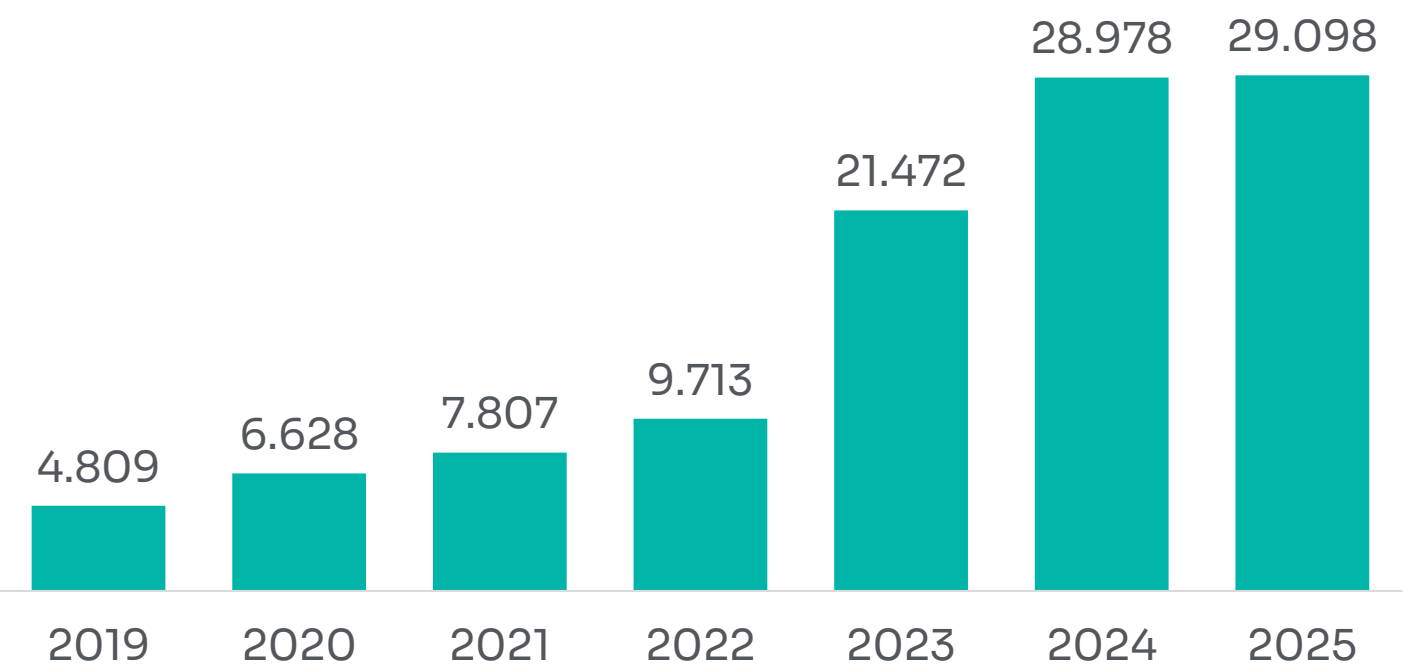
Informações da B3	abr/25
Valor de Mercado (R\$ mil)	352.956
Número de Cotistas	29.098
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	684
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,1%

¹ Fonte: Broadcast. Últimos 24 meses

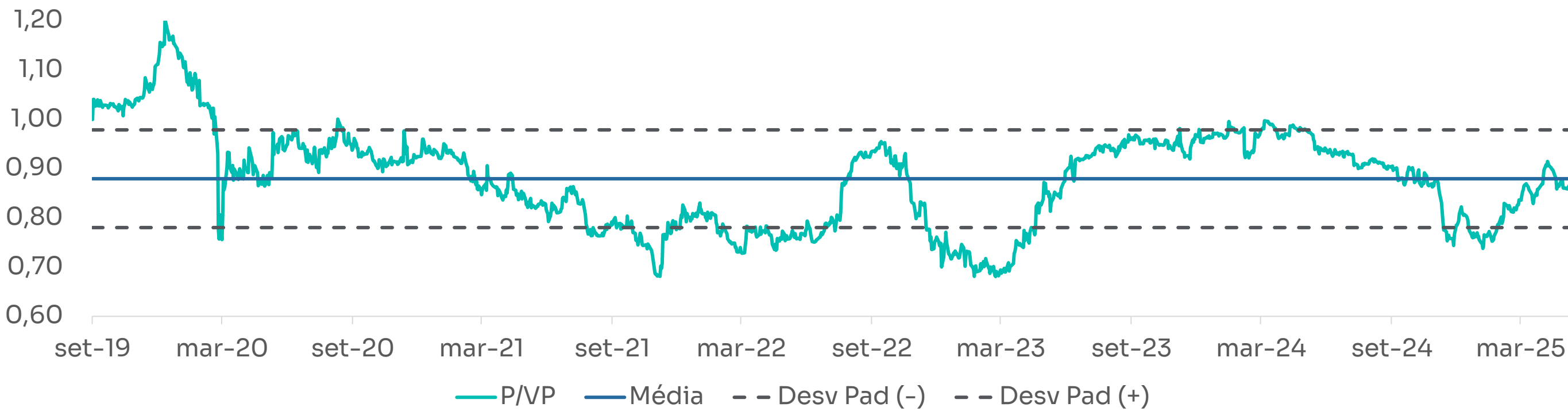
Cotação Histórica e Volume Negociado¹



Número de cotistas



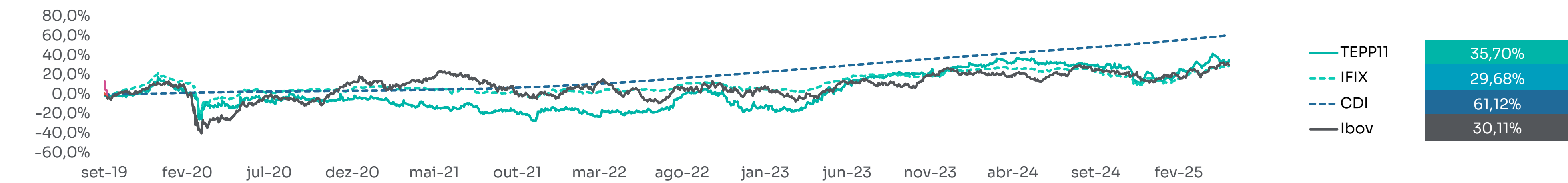
P/VP Histórico



Rentabilidade



Rentabilidade desde o início do Fundo¹



		mai/2025	2025 Acum.	2019 Acum. (1)
Cota				
Valor Início (R\$)		88,47	80,29	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		83,60	83,60	83,60
Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		-5,50%	4,12%	-16,40%
Rendimentos	(1)	1,14%	5,50%	62,33%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-4,43%	9,85%	35,71%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	-5,50%	3,30%	-16,40%
Rendimentos	(1)	1,14%	5,50%	62,33%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-4,43%	8,98%	35,71%
Benchmarks				
IFIX	(3)	1,44%	11,09%	29,68%
IBOVESPA	(4)	1,45%	13,92%	30,11%
CDI Bruto	(5)	1,14%	5,26%	61,12%
CDI Líquido	(6)	0,97%	4,47%	51,95%
IGP-M	(7)	-0,49%	0,74%	63,82%

(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 29,68% enquanto do TEPP11 foi de 35,70%

		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%	-4,43%								9,85%
	IFIX	-3,07%	3,34%	6,14%	2,66%	1,44%								9,51%

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	0,95
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
Média	0,29	0,51	0,46	0,49	0,61	0,86	0,92

CAGR = 21,22%

¹ Fonte: Broadcast

Comparativo - FII Lajes Corporativas (IFIX)¹

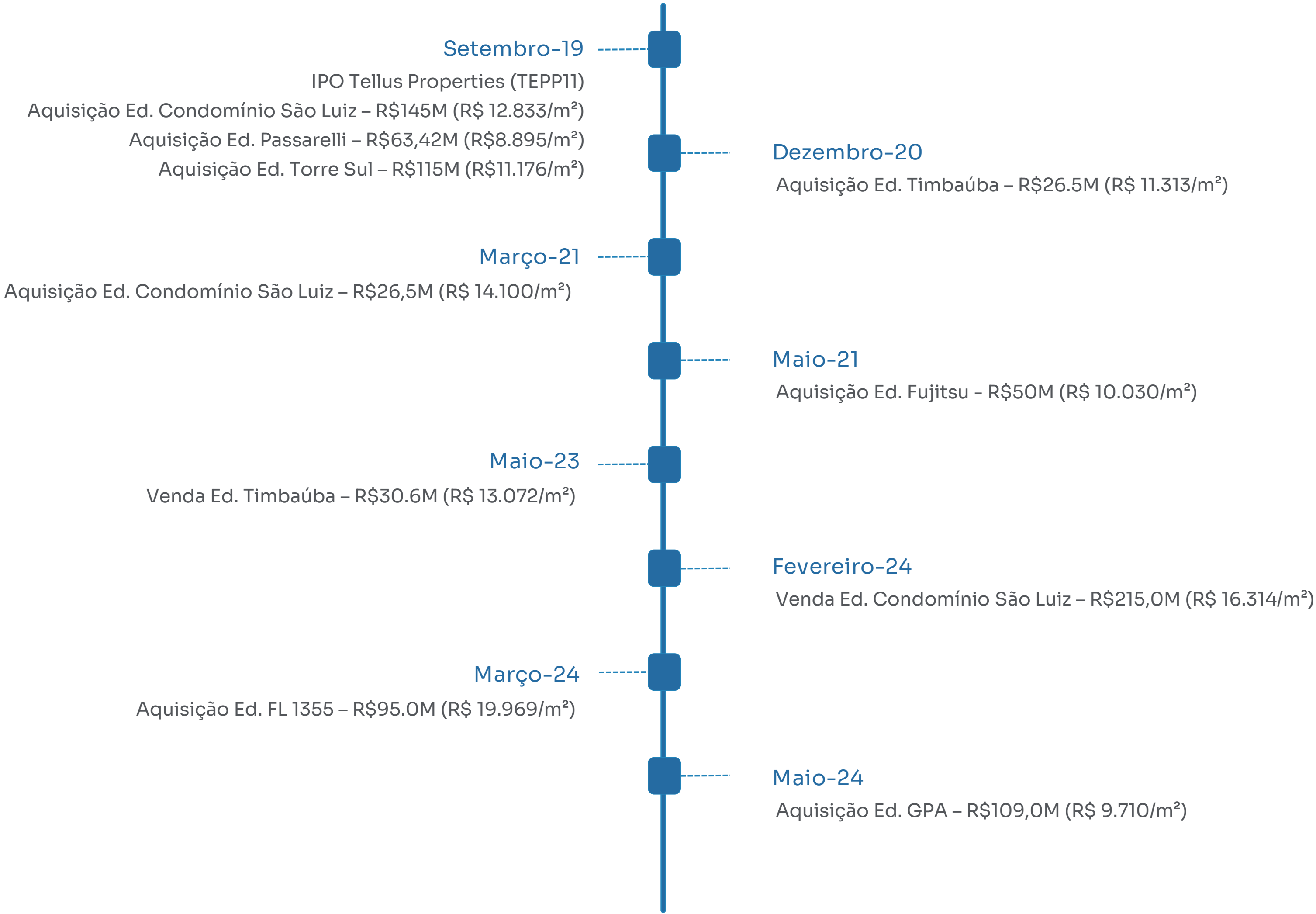
Fundo	% IFIX	P/VP	Dividend Yield Anualizado ³
TEPP11	0,25%	0,85	13,90%
FII 1	0,59%	0,81	17,46%
FII 2	0,24%	0,79	12,28%
FII 3	0,66%	0,77	13,53%
FII 4	0,20%	0,76	17,98%
FII 5	0,24%	0,75	13,60%
FII 6	1,53%	0,75	7,59%
FII 7	0,98%	0,75	8,83%
FII 8	0,34%	0,64	8,26%
FII 9	0,95%	0,63	9,02%
FII 10	0,16%	0,59	8,35%
FII 11	0,84%	0,51	12,21%
FII 12	0,30%	0,50	11,67%
FII 13	0,43%	0,47	13,88%
MÉDIA ³	7,70%	0,67	11,08%

¹ Valores baseados no fechamento das cotas de 30/05/2025;

² Média ponderada pelo Patrimônio Líquido;

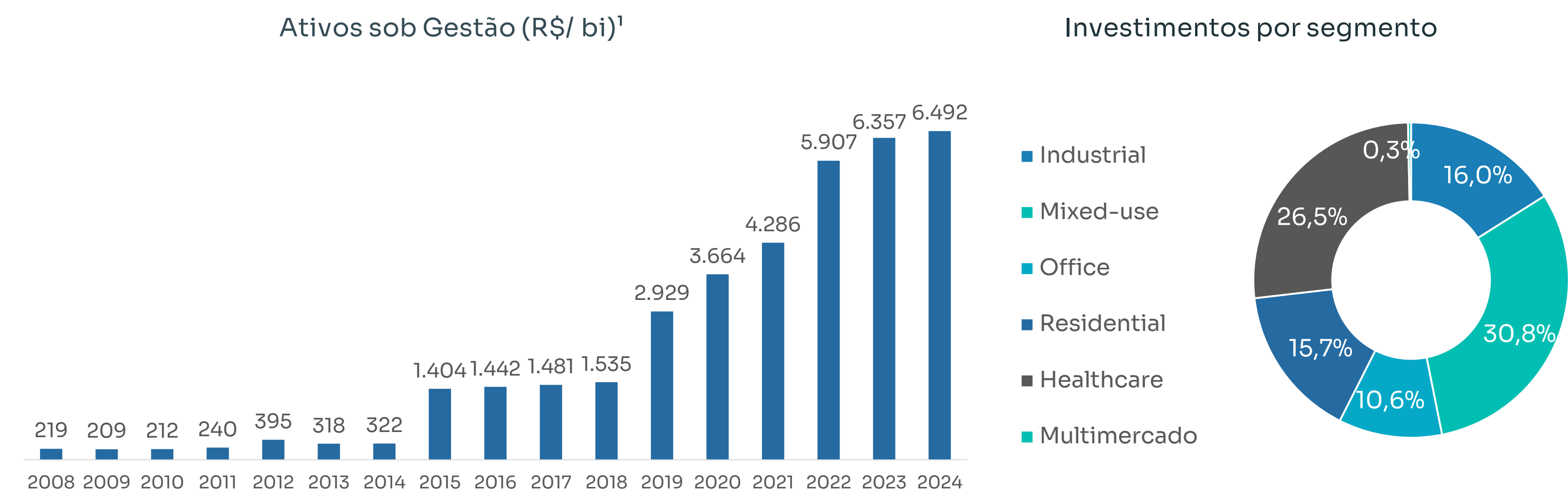
³ Dividendos base 04-2025.

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.



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)		Fundos Listados (FIIs)	
R\$ 5,575 bilhões	Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo.	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