

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Setembro | 2026
7 anos

SUMÁRIO

RESULTADO DO FUNDO	3
PALAVRA DO GESTOR	4
EVOLUÇÃO DOS INDICADORES DO FUNDO	5
ED. PASSARELLI – VENDA	6
DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE	7
PORTFÓLIO	8
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	11
FLUXO DE CAIXA E ALAVANCAGEM	12
ALAVANCAGEM FINANCEIRA	13
PORTFÓLIO – VISÃO CONSOLIDADA	14
PORTFÓLIO – INDICADORES OPERACIONAIS	15
MERCADO SECUNDÁRIO	17
RENTABILIDADE	18
LINHA DO TEMPO – AQUISIÇÕES E VENDAS	19
A GESTORA TELLUS	20
GLOSSÁRIO	22



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\$ 505.150.178,41	R\$ 384.410.390,65	0,95%	0,76
Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Dividend Yield (Anualizado)	Volume Diário Médio Negociado (30 dias)
R\$ 9,40	R\$ 7,15	12,03%	R\$ 4.050.723,19

INDICADORES OPERACIONAIS

Nº Ativos	ABL (m²)	Vacância Física	Nº de Cotistas
7	57.846	10,96%	46.738
Nº Locatários	WAULT (Anos)	Vacância Financeira	Valor do Ativo por m² (Mercado)
48	5,7	4,12%	R\$ 9.501

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

Visite o novo site do TEPP11 [clikando aqui](#)

LEITURA DE MERCADO

Os **mercados globais** mantiveram elevada volatilidade em setembro, com investidores atentos à persistência das pressões inflacionárias e à trajetória da política monetária nas principais economias. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve elevou a taxa de juros em 0,25 p.p., para o intervalo de 3,75%–4,00%, diante da resiliência da atividade econômica e da inflação ainda elevada. Na Europa, o Banco Central Europeu também aumentou os juros em 0,25 p.p., refletindo os riscos inflacionários associados às tensões no Oriente Médio. Em paralelo, a atividade industrial chinesa apresentou sinais de recuperação, embora a fraqueza do consumo interno e do setor imobiliário tenha mantido incertezas sobre o ritmo de crescimento da economia.

No **Brasil**, IPCA voltou a acelerar em setembro, avançando 0,82% no mês, após a deflação de 0,32% registrada em agosto, levando o acumulado em 12 meses para 4,58%, novamente acima do teto da meta de inflação. No campo monetário, o Copom deu continuidade ao ciclo de flexibilização, reduzindo a Selic em 0,25 p.p., para 13,75% a.a., mas reforçou a necessidade de cautela diante das expectativas inflacionárias ainda desancoradas. Em paralelo, as incertezas fiscais e a proximidade das eleições presidenciais seguiram influenciando as expectativas dos investidores.

Em termos de **desempenho dos ativos domésticos**, o Ibovespa registrou valorização de 5,03% em setembro, encerrando o mês aos 186.340 pontos, impulsionado principalmente pelo desempenho das ações de bancos e empresas ligadas à economia doméstica. No câmbio, o dólar à vista apresentou leve recuo de 0,15% no mês, fechando próximo de R\$ 5,17, após oscilações relacionadas ao cenário externo e às incertezas eleitorais. Por fim, o IFIX, principal índice de fundos imobiliários, encerrou setembro aos 3.755,22 pontos, com queda de 0,20%, registrando o quinto mês consecutivo de retração.

MOMENTO DO FUNDO

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

O principal destaque do mês foi a conclusão do desinvestimento do Ed. Passarelli, conforme divulgado em [Fato Relevante](#). A transação foi realizada pelo valor de R\$ 114 milhões, equivalente a R\$ 13.997/m², representando um preço 32% superior ao custo histórico de aquisição e um cap rate de venda de 8,08% a.a. A operação reforça a estratégia de reciclagem do portfólio do Fundo, com a realização de ganhos em ativos que atingiram maior estágio de maturidade. Os detalhes da transação são apresentados ao longo deste relatório, incluindo uma análise de sensibilidade relacionada à venda das cotas no mercado secundário. À partir do próximo Relatório Gerencial, a Gestão demonstrará o acompanhamento da alienação das cotas no mercado secundário.

No âmbito do portfólio, a Gestão definiu a contratação da reforma do 1º andar do Ed. Top Center, cuja estratégia de comercialização será baseada no modelo plug-and-play, buscando ampliar a atratividade do espaço e acelerar sua ocupação. No Ed. Fujitsu, seguem em fase de minuta as negociações com potenciais locatários para a ocupação de quatro andares. Caso concretizadas, essas locações permitirão zerar a vacância do ativo, representando um avanço relevante na estratégia comercial do edifício.

Na frente de novos negócios, a Gestão segue em discussões comerciais para ampliar a participação do Fundo em um dos ativos que já integram seu portfólio. Paralelamente, avançam as negociações para potenciais aquisições em outra classe de ativos imobiliários, conforme permitido pela atual política de investimentos do Fundo. Ressalta-se que eventuais aquisições em outras classes de ativos possuem caráter tático e oportunístico, buscando capturar oportunidades de geração de valor e diversificação de receitas, sem alterar a característica predominante do TEPP11, cuja estratégia de investimento permanece prioritariamente concentrada no segmento de lajes corporativas.

Evolução dos Indicadores do Fundo

7 anos de TEPP11. Um comparativo entre 2019 (início das negociações) e 2026.



Ed. Passarelli | Venda



Venda integral da participação por R\$ 114 milhões, com ganho de capital e desalavancagem gradual do Fundo

VALOR DA VENDA

R\$ 114,0 mi

PREÇO POR M²

R\$ 13.997

CAP RATE DE VENDA

8,08% a.a.

TIR ESTIMADA¹

10,4– 12,11% a.a.

MÚLTIPLO · PRAZO

1,8–1,97x · 7 anos

GANHO DE CAPITAL¹

R\$ 35 mi

CRONOGRAMA DO RECEBIMENTO

Parcela	Valor	Condição
Sinal	R\$ 61,5 mi	R\$ 55,8 mi por compensação do crédito da venda (cotas do HIRE11) e R\$ 5,7 mi em moeda corrente
Até 12 meses	R\$ 14,7 mi	Moeda corrente, IPCA + 4,85% a.a.
Até 18 meses	R\$ 15,2 mi	Moeda corrente, IPCA + 4,85% a.a.
Até 24 meses	R\$ 22,6 mi	Moeda corrente, IPCA + 4,85% a.a.

SENSIBILIDADE · VENDA DAS COTAS NO SECUNDÁRIO

Valor cota	Lucro R\$mi	Lucro R\$/cota	TIR	MOIC
72,0	22,1	0,41	10,4%	1,8x
74,0	23,3	0,43	10,6%	1,8x
76,0	24,5	0,46	10,8%	1,8x
78,0	25,7	0,48	10,9%	1,8x
80,0	26,9	0,50	11,1%	1,9x
82,0	28,1	0,52	11,2%	1,9x
84,0	29,2	0,54	11,4%	1,9x
86,0	30,4	0,57	11,5%	1,9x
88,0	31,6	0,59	11,7%	1,9x
90,0	32,8	0,61	11,8%	1,9x
92,0	34,0	0,63	11,9%	1,9x
94,4	35,4	0,66	12,1%	2,0x

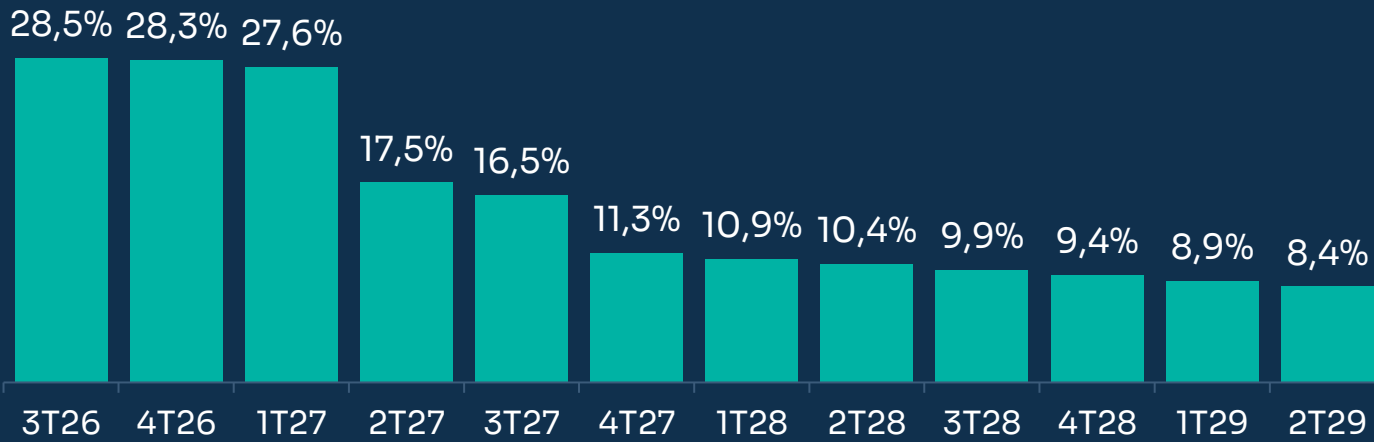
Valor da cota do TRXF11 (R\$). Última linha: cenário-base.

DESTINO DOS RECURSOS E DESALAVANCAGEM

28,5%
alavancagem em 3T26

→

8,4%
projetada em 2T29



Desalavancagem gradual preservando liquidez para honrar as obrigações e atender às necessidades de investimento do Fundo.

Amortizações extraordinárias das dívidas quando houver benefício econômico (descontos ou redução relevante do custo financeiro).

Investimento nos imóveis do portfólio: retrofits e adequações turn-key e plug-and-play para acelerar a ocupação das áreas vagas.

Aquisições seletivas e pontuais, com retorno ajustado ao risco, e avaliação tática de outras classes de ativos imobiliários.

PARCELA COMPENSADA (R\$ 55,8 MI) E MONETIZAÇÃO

- 1

Subscrição de cotas do HIRE11
por compensação de créditos
- 2

Venda das cotas do HIRE11 ao TRXF11
com subscrição do TEPP11 na 13ª oferta do TRXF11
- 3

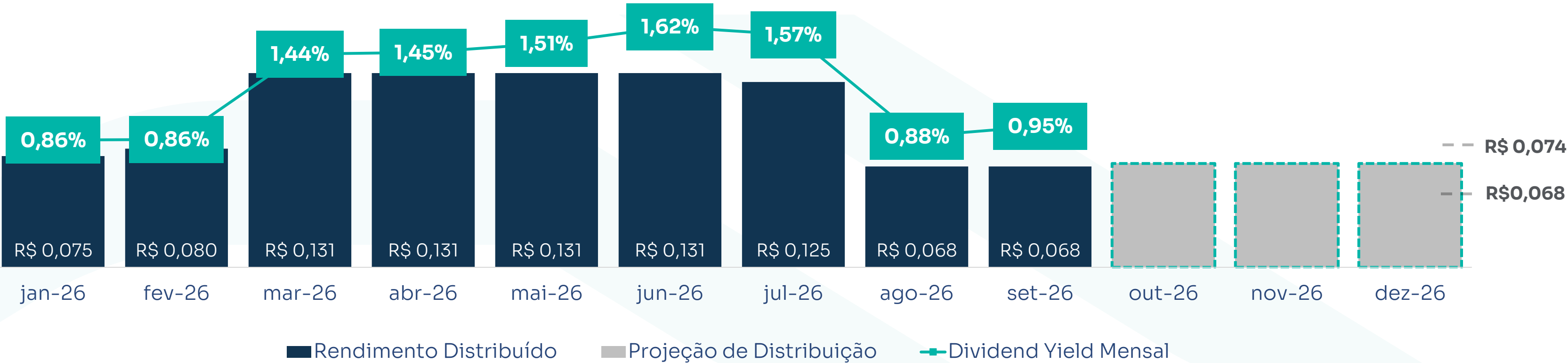
Alienação integral das cotas do TRXF11
após liberação para negociação, de forma ordenada e sem exposição estratégica

¹ Considerada inflação de 4% a.a.; equivalência em IPCA e CDI considera o investimento realizado em set/2019.

Distribuições e Performance



DIVIDEND YIELD E DISTRIBUIÇÃO POR COTA



Dividendo² de

R\$ 0,068

por cota no Mês

Equivalente a

103,52%

do CDI líquido¹

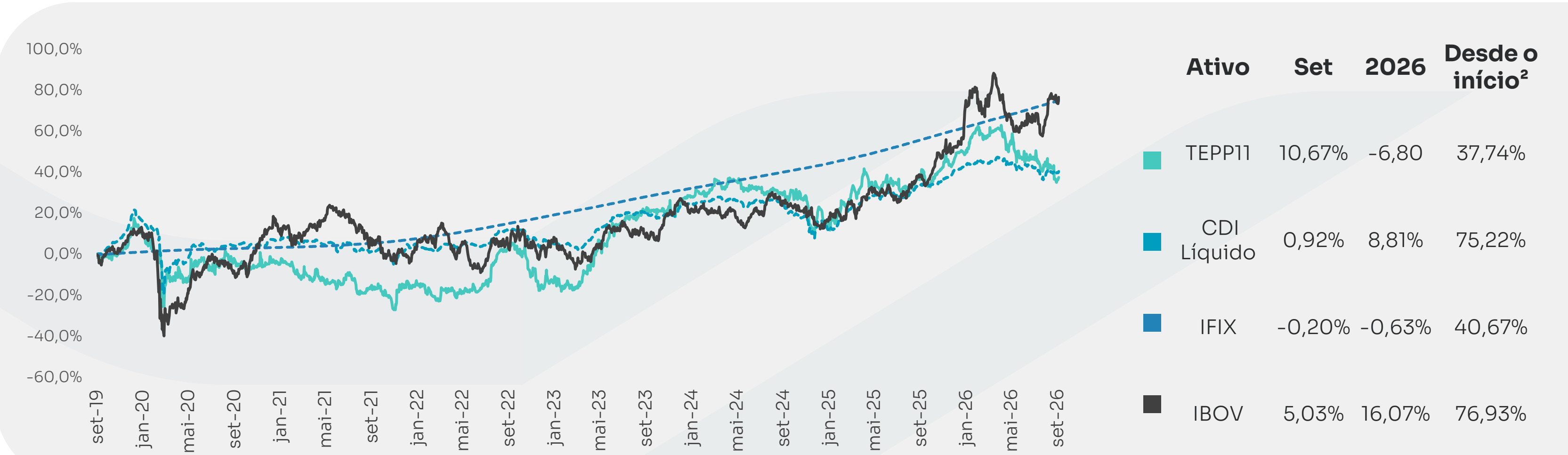
Dividend Yield de

0,95% a.m. ou 12,03% a.a.

em relação a cota de fechamento do mês

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

PERFORMANCE ¹



FUNDO	% IFIX	P/VP	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
FII 1	0,35%	0,86	11,44%
FII 2	0,91%	0,77	8,75%
FII 3	0,62%	0,77	13,87%
TEPP11	0,25%	0,76	11,44%
FII 4	0,32%	0,68	11,96%
FII 5	0,20%	0,64	8,25%
FII 6	0,13%	0,64	16,54%
FII 7	1,18%	0,63	6,78%
FII 8	0,42%	0,62	10,91%
FII 9	0,85%	0,61	9,66%
FII 10	0,73%	0,51	11,96%
FII 11	0,24%	0,44	11,67%
MÉDIA ³	6,19%	0,64	10,23%

Ativo	Set 2026	Desde o início ²
TEPP11	10,67%	-6,80
CDI Líquido	0,92%	8,81%
IFIX	-0,20%	-0,63%
IBOV	5,03%	16,07%

A projeção de distribuição divulgada não constitui promessa ou garantia de rentabilidade. Trata-se de uma estimativa baseada nas premissas atuais da Gestão, que poderá ser revista a qualquer momento em função de novos fatos, eventos ou alterações nas condições de mercado.

¹ Fonte: Broadcast

²Data entre 26/09/2019 a 30/08/2026

Portfólio



Ed. Torre Sul

R. James Joule, 65 · Berrini

Classe A

LEED Platinum

PARTICIPAÇÃO	ABL DO FUNDO
55,0%	11.034 m²
VAC. FÍSICA	VAC. FINANCEIRA
4,9%	1,55%
WAULT	% PORTFÓLIO
3,5 anos	18,8%

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, conforme mencionado no relatório anterior, seguem em andamento os estudos para a modernização do sistema de ar-condicionado, com o objetivo de aprimorar a eficiência operacional e a infraestrutura do edifício.

No âmbito das locações, o imóvel continua recebendo visitas de potenciais interessados, embora, até o momento, não tenham ocorrido 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
59,6%	34,78%
WAULT	% PORTFÓLIO
4,9 anos	7,7%

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 deu continuidade às discussões com os demais proprietários do edifício, visando à definição e ao planejamento de uma nova etapa de intervenções e melhorias no ativo, com foco na modernização e no fortalecimento de sua atratividade comercial.

No âmbito das locações, seguem em fase de elaboração das minutas contratuais as negociações para a locação de quatro andares a dois novos ocupantes. Caso concretizadas, essas operações permitirão zerar a vacância do edifício, representando um avanço importante na estratégia de ocupação

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%	0,00%
WAULT	% PORTFÓLIO
1,9 anos	16,4%

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, seguem em andamento os estudos para o retrofit do edifício, contemplando a avaliação das intervenções necessárias para sua modernização e requalificação. Conforme mencionado no relatório anterior, foram contratados especialistas em projetos de prevenção e combate a incêndio e em engenharia estrutural, com o objetivo de subsidiar as análises técnicas e assegurar a viabilidade das intervenções previstas para o ativo.



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.



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%	5,69%
WAULT	% PORTFÓLIO
4,5 anos	24,4%

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. Até o final do ano, está prevista a conclusão da reforma das lixeiras dos subsolos, bem como o início do retrofit dos três pavimentos de subsolo e do hall dos elevadores. As intervenções contemplarão também a modernização integral do sistema elétrico dos subsolos. Adicionalmente, diversas outras iniciativas de melhoria e requalificação encontram-se em desenvolvimento e serão comunicadas oportunamente pela Gestão.



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	2,4%

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

Não houve atualizações no mês para o ativo.

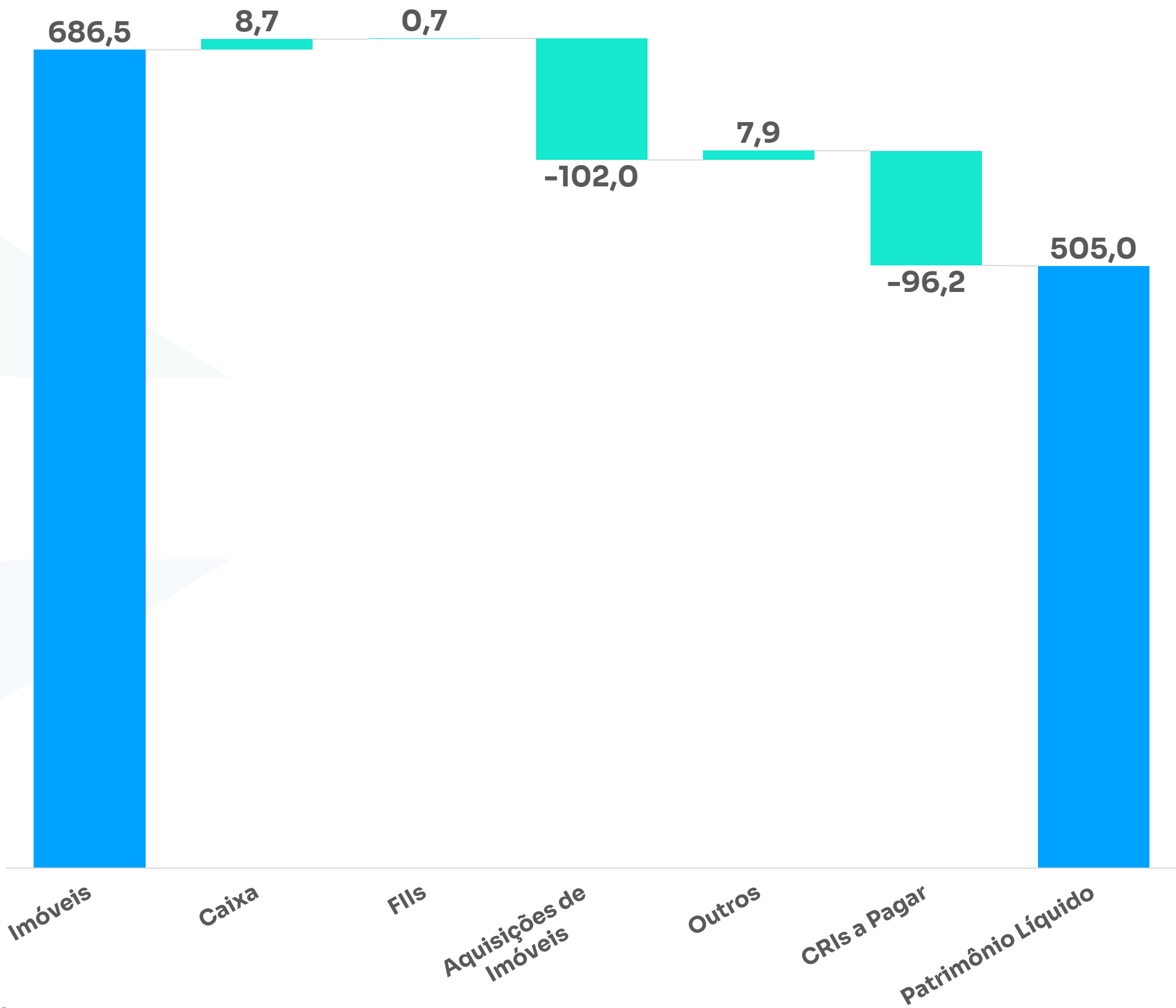
Demonstrações Financeiras



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Ago/26 (R\$/cota)	Ago/26 (R\$ mil)	2º Sem. 26 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)	12M (R\$ mil)
Receita Locação	0,091	4.875	9.738	31.742	51.214
Receita Renda Garantida	0,000	-	-	-	-
Receita Financeira	0,004	211	260	1.939	2.615
Outras Receitas	0,003	169	181	18.396	20.204
Receitas Total	0,098	5.255	10.178	52.077	74.033
Despesas Imobiliária	(0,009)	(476)	(1.174)	(3.177)	(3.774)
Despesas Financeiras	(0,014)	(768)	(1.504)	(4.607)	(7.932)
Despesas Operacionais	(0,002)	(87)	(272)	(696)	(1.127)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,007)	(361)	(721)	(2.759)	(4.400)
Despesas Total	(0,031)	(1.691)	(3.671)	(11.240)	(17.232)
Resultado	0,066	3.564	6.507	44.361	56.761
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0,035	1.889	2.320	637	1.372
Resultado Gerado	0,066	3.564	6.507	44.361	55.630
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	(0,068)	(3.656)	(7.030)	(43.201)	(55.805)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final	0,033	1.797	1.797	1.797	1.797

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO¹



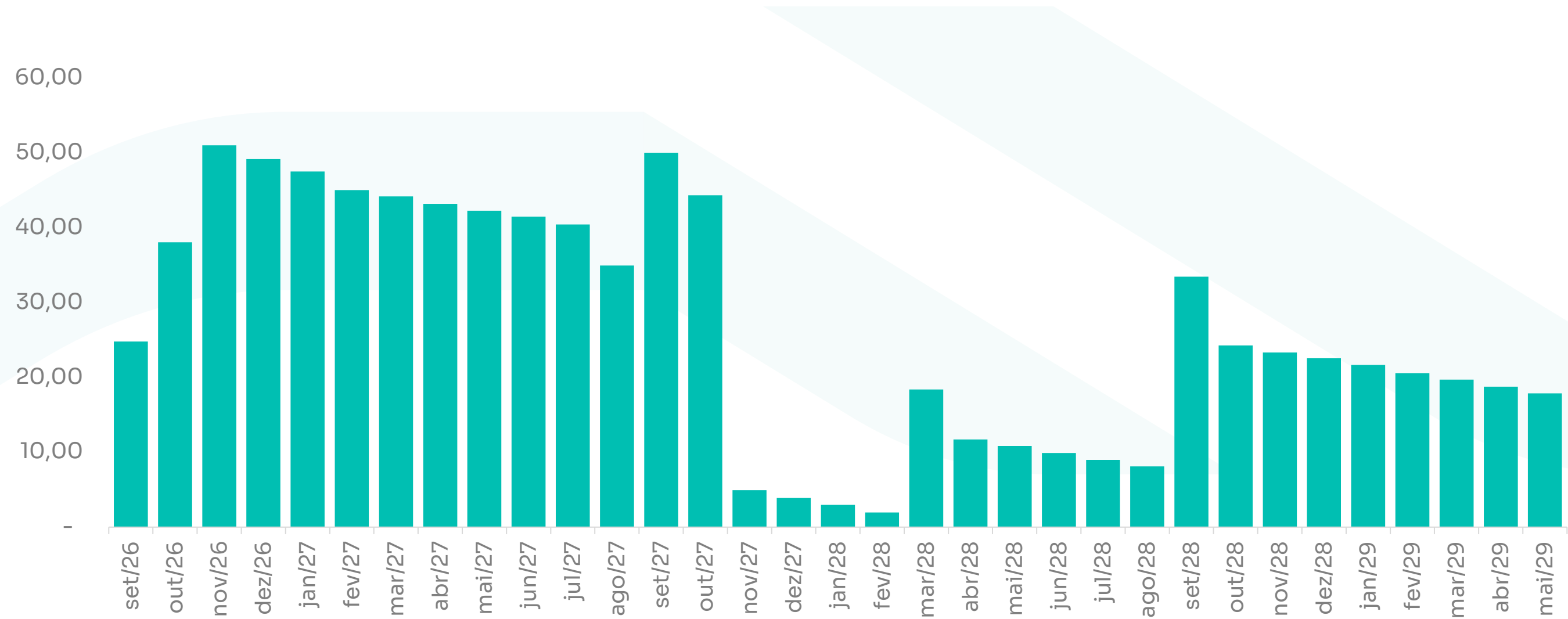
¹ Composição Base 31/08/2026

CLIQUE [AQUI](#) E ACESSE A PLANILHA DE FUNDAMENTOS DO TEPP11

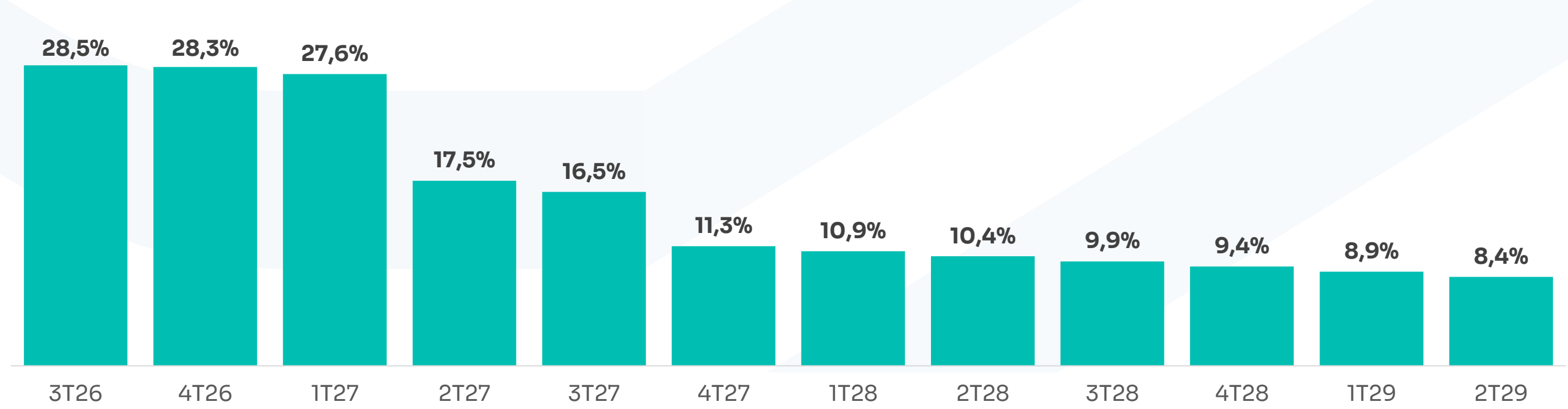
Fluxo de Caixa e Alavancagem



SALDO DE CAIXA PROJETADO DO FUNDO (R\$ Milhões)



PROJEÇÃO: ALAVANCAGEM DO FUNDO (PASSIVO / ATIVO %)



FLUXO DE AQUISIÇÕES E VENDAS¹

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

¹ O quadro acima não contempla as correções monetárias previstas nos recebimentos e pagamentos.

Projeção de Fluxo de Caixa

Adicionalmente, a Gestão considera, na projeção de fluxo de caixa, a alienação integral, até dezembro de 2026, das cotas de TRXF11 recebidas pelo Fundo no âmbito da operação de venda do Edifício Passarelli. A efetivação dessas alienações estará sujeita às condições de mercado e à estratégia de desinvestimento adotada pela Gestão, podendo resultar em alterações na projeção apresentada.

Projeção de Alavancagem

A projeção de alavancagem financeira contempla todas as obrigações financeiras do Fundo, incluindo as parcelas de aquisições e vendas contratadas e as amortizações programadas dos CRIs. A projeção não considera eventuais amortizações extraordinárias das dívidas, cuja realização poderá alterar os níveis de alavancagem apresentados.

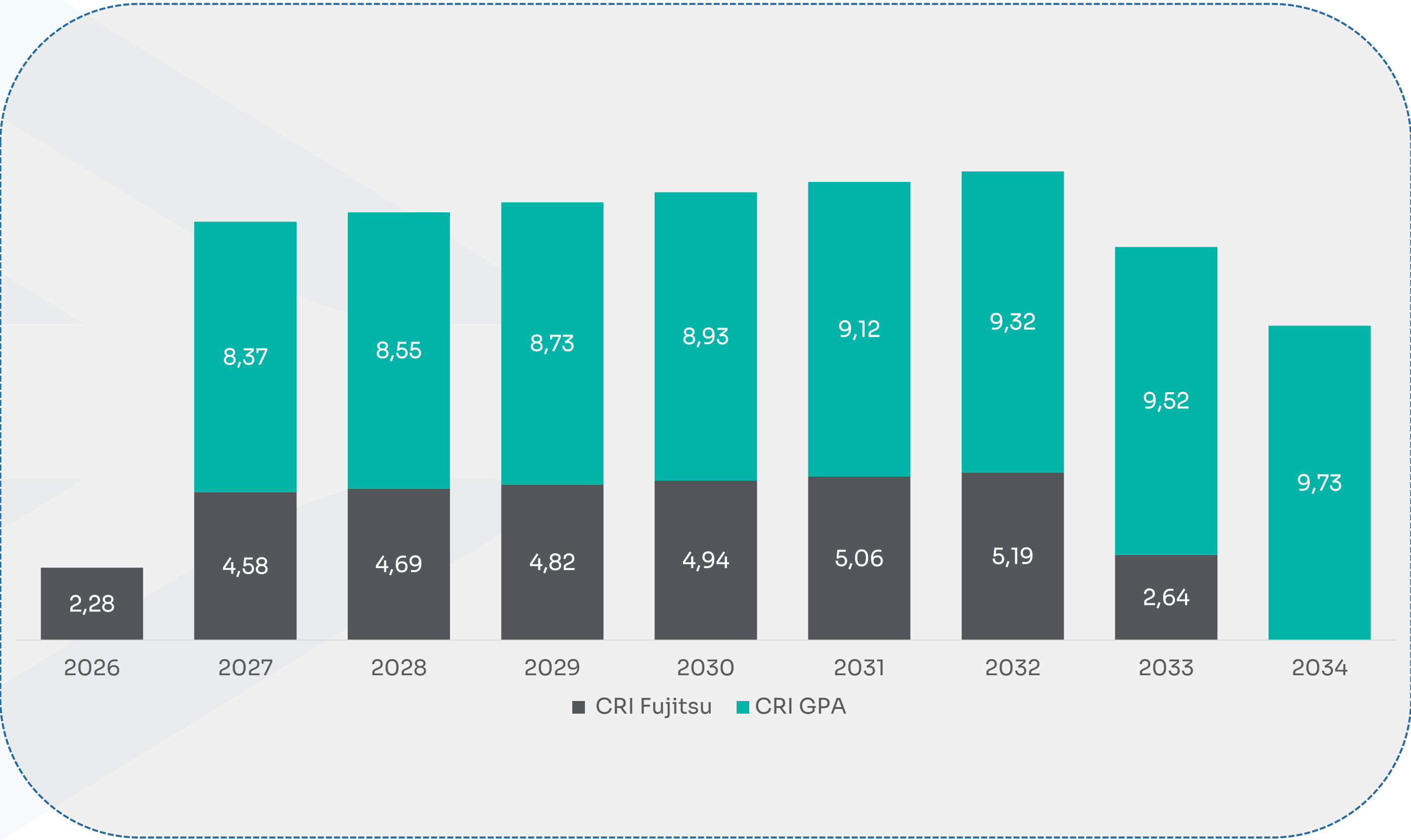
Alavancagem Financeira



PASSIVO FINANCEIRO CONTRATADO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DAS DÍVIDAS (R\$ Milhões)

	ALAVANCAGEM (% DO PL)	SALDO ATUALIZADO DOS CRI
	19,0%	R\$ 96,2 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\$ 33,91 mi	R\$ 67,74 mi
Início da amortização	jul/26	jan/27
Parcelas de amortização	84	96



Portfolio – Visão Consolidada



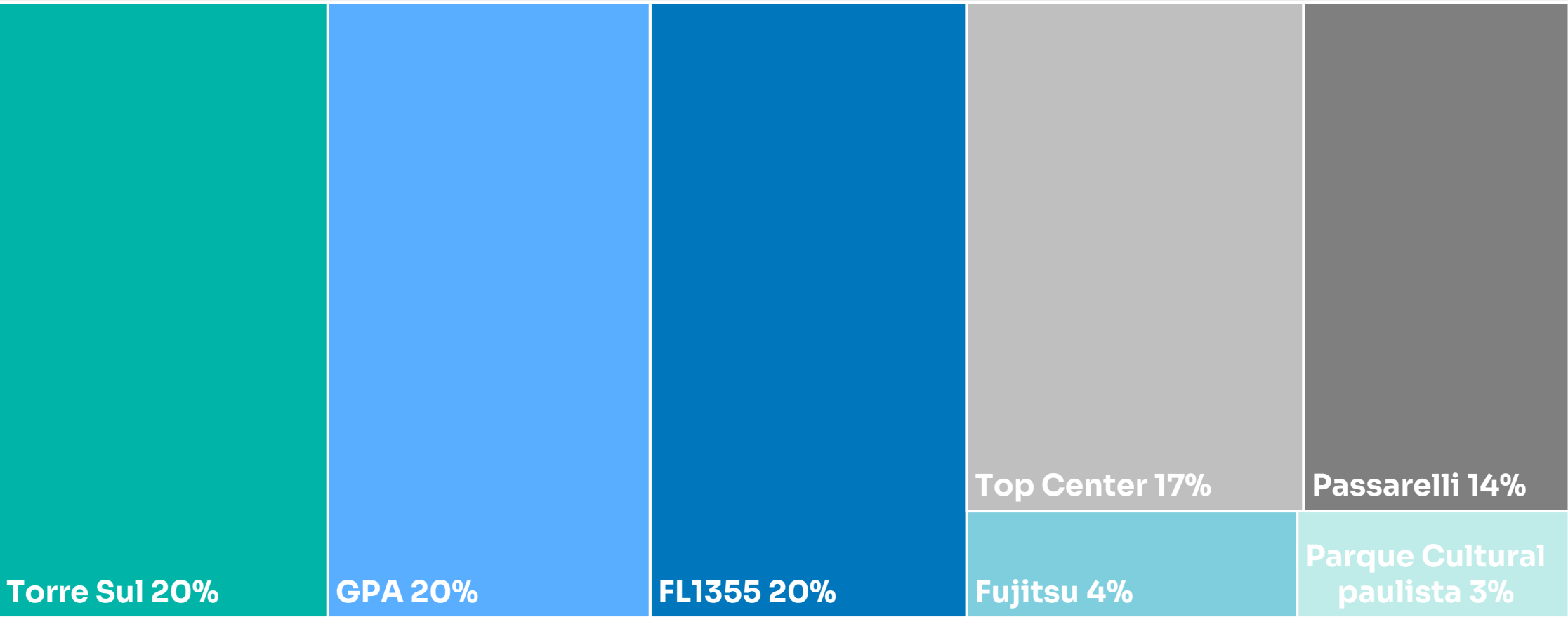
CARTEIRA DE ATIVOS E LOCALIZAÇÃO



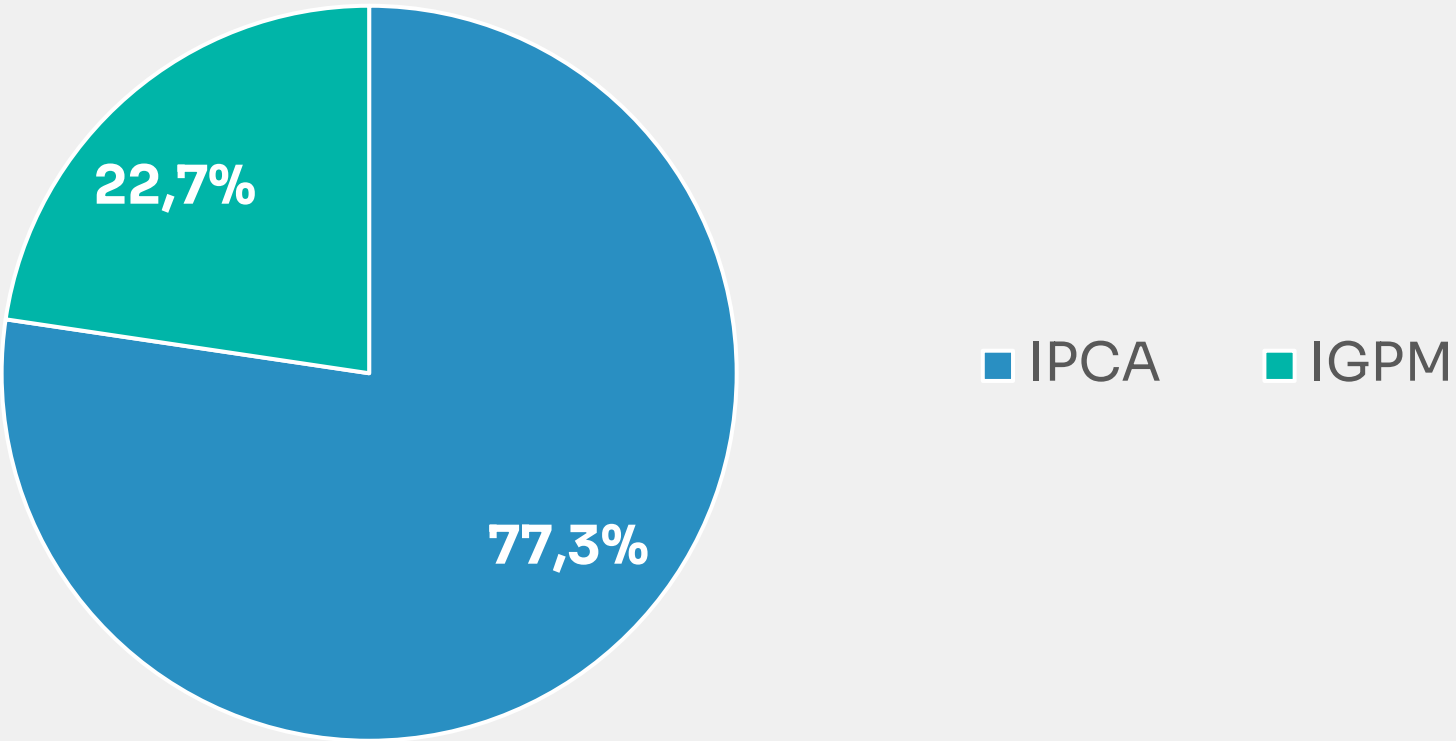
Portfolio – Indicadores Operacionais



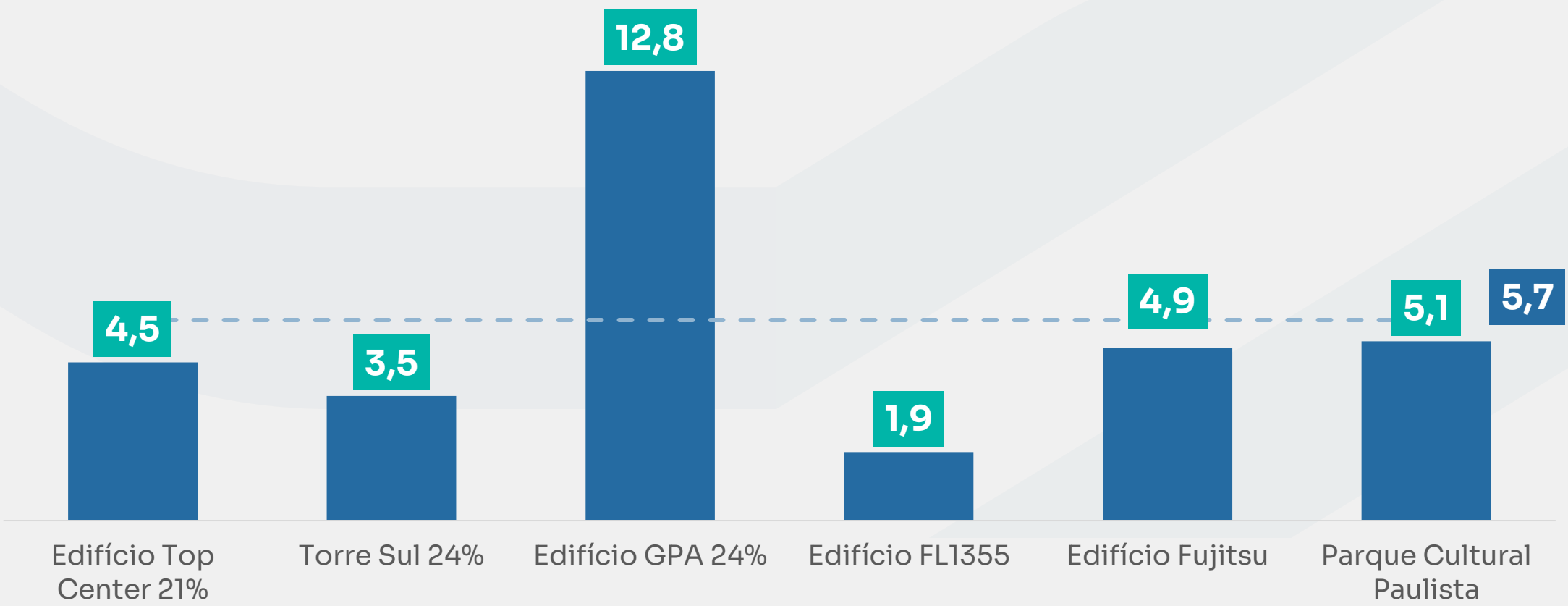
— RECEITA POR ATIVO (Caixa) —



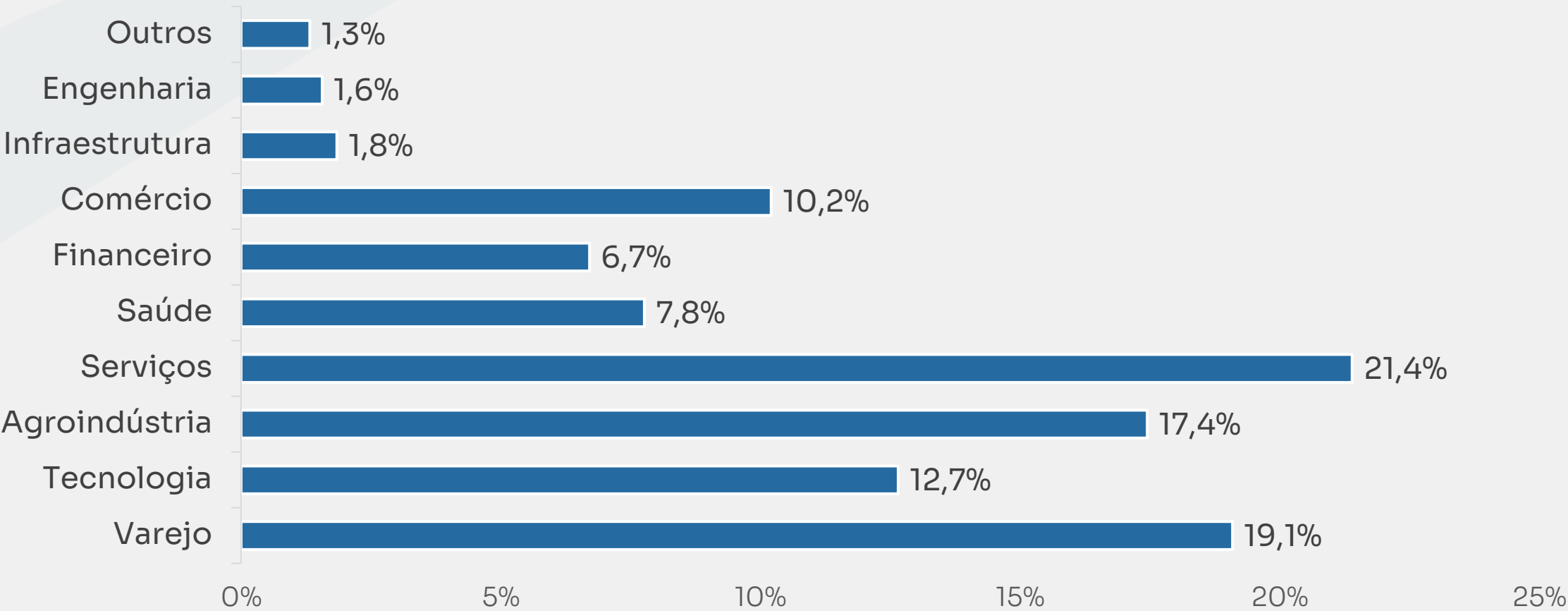
— ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS —



— WAULT POR ATIVO (Anos) —



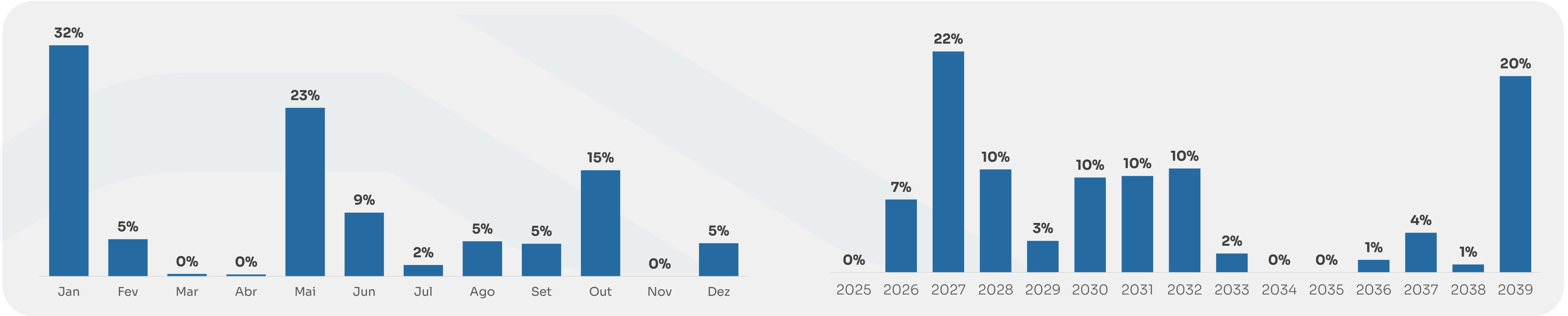
— RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO —



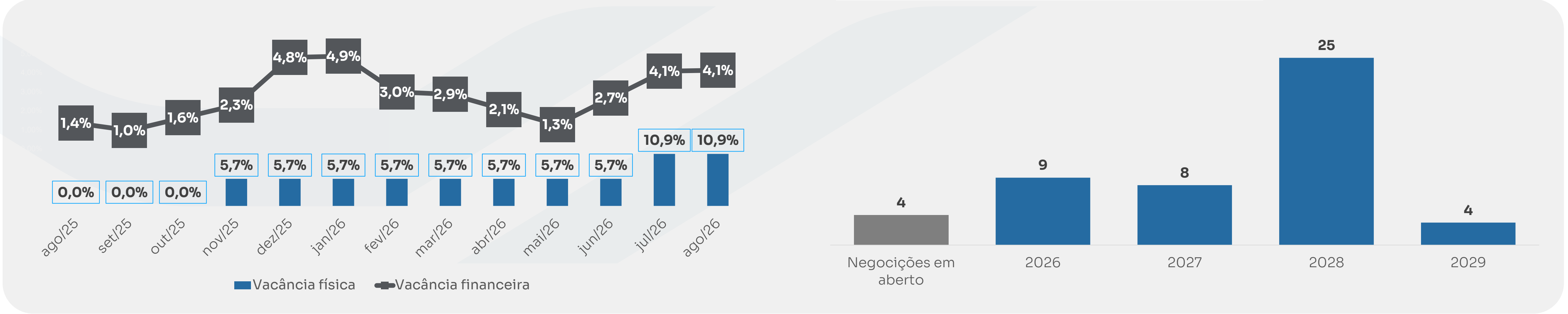
Portfolio – Indicadores Operacionais



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



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



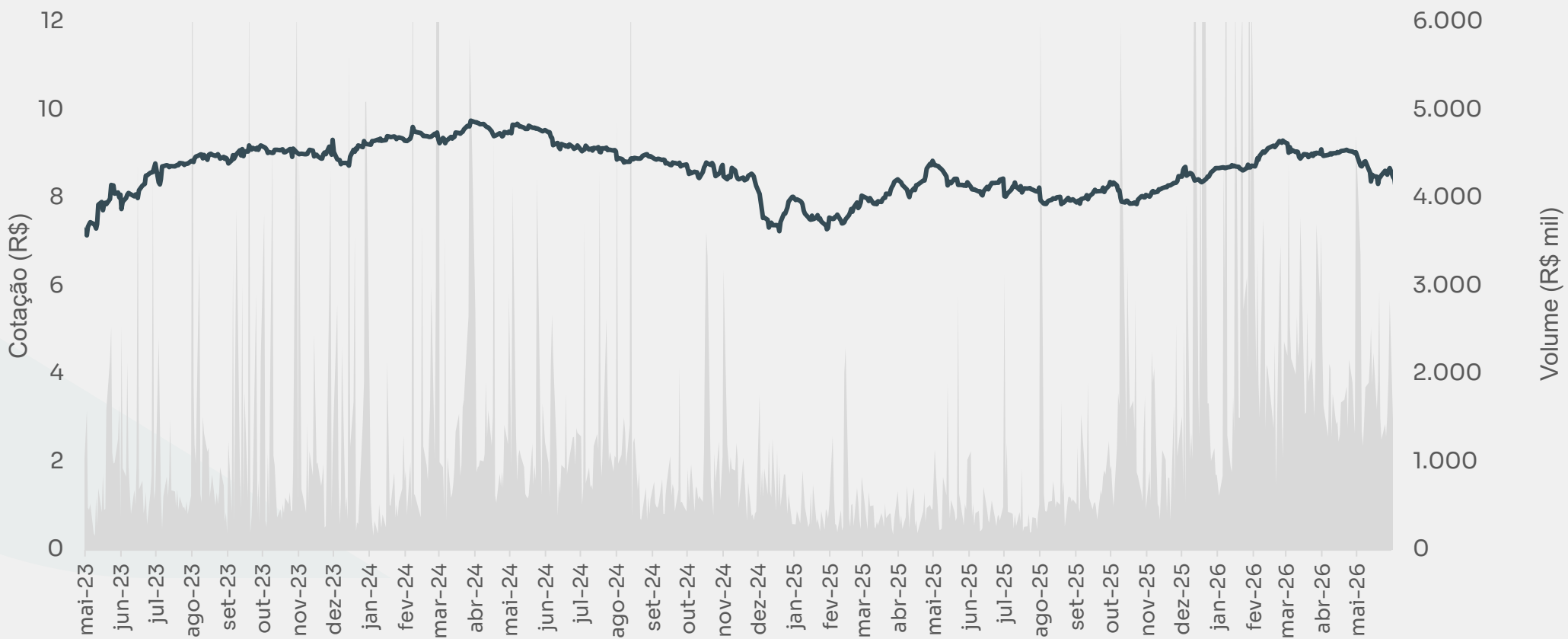
Mercado Secundário



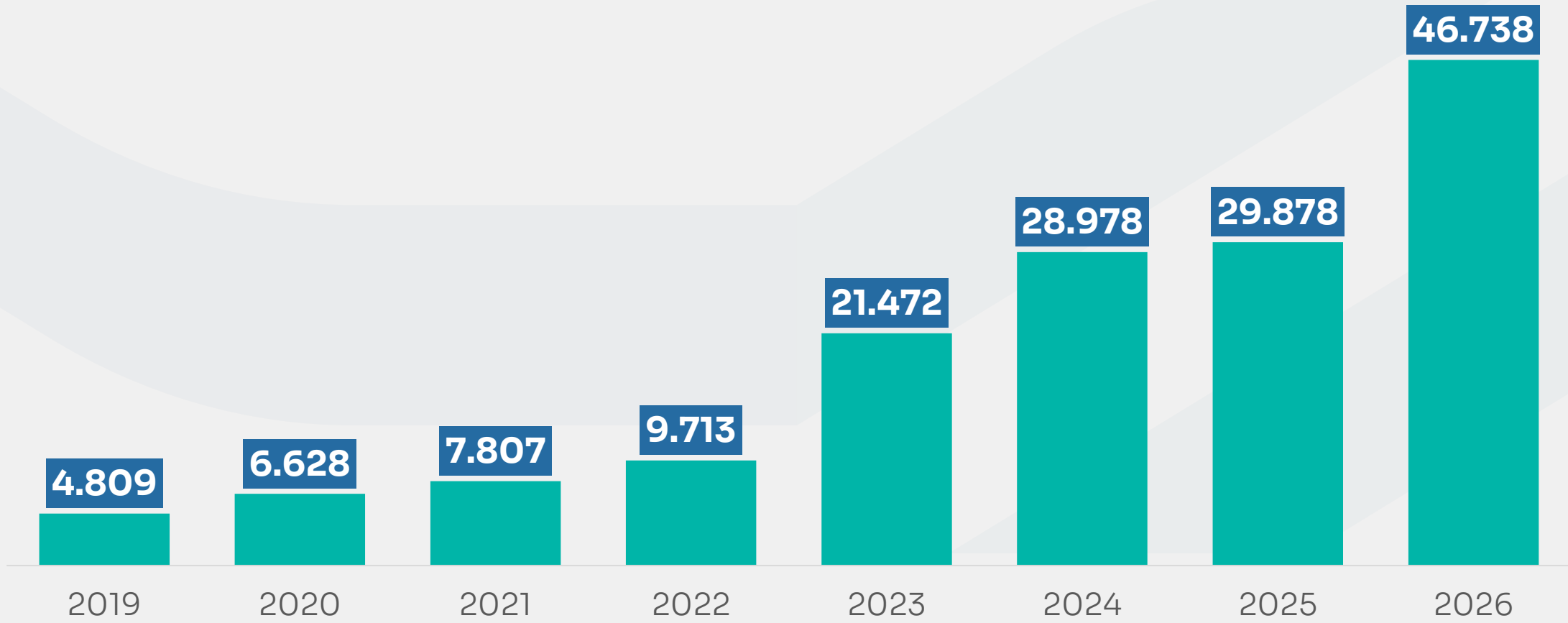
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3¹

INFORMAÇÕES DA B3	Ago/26
Valor de Mercado (R\$ mil)	384.410
Número de Cotistas	46.738
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.050
Giro (% de cotas negociadas no mês)	24,2%

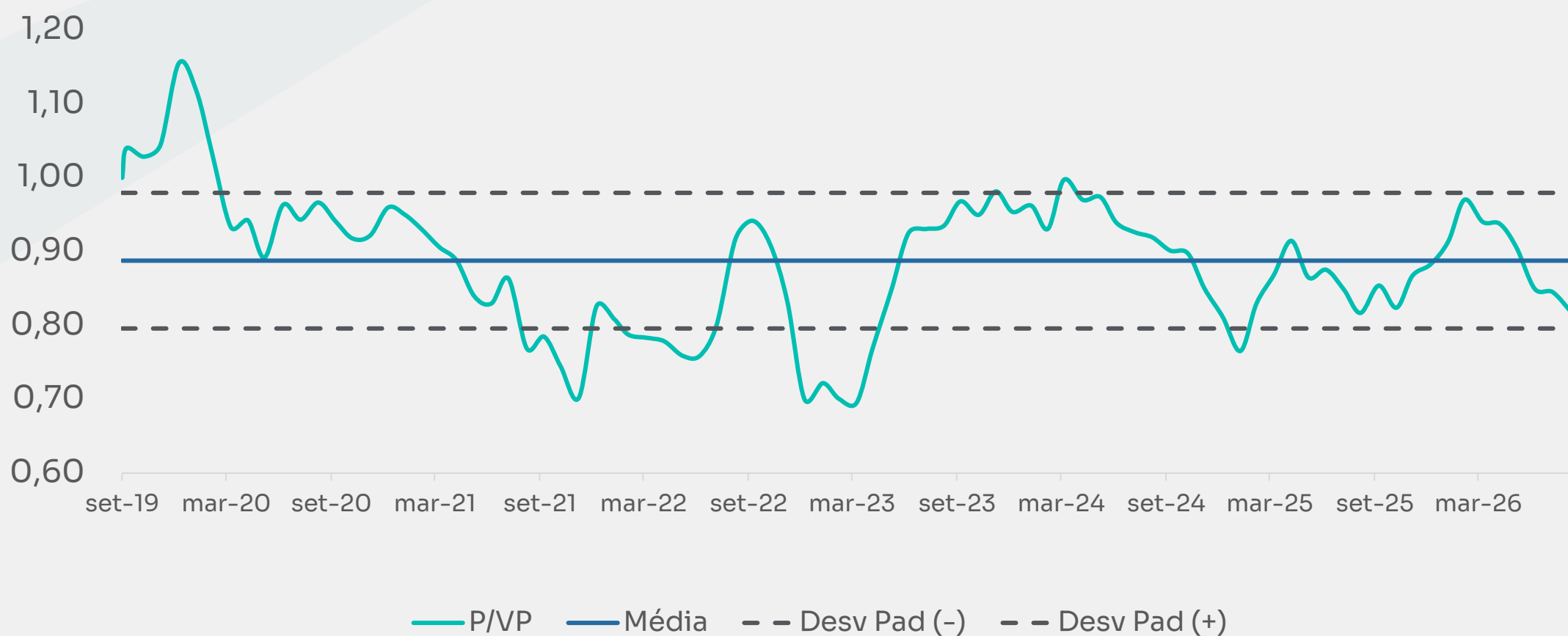
COTAÇÃO HISTÓRICA E VOLUME NEGOCIADO¹



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



P/VP HISTÓRICO



Distribuições e Performance Histórica



— RENTABILIDADE HISTÓRICA —

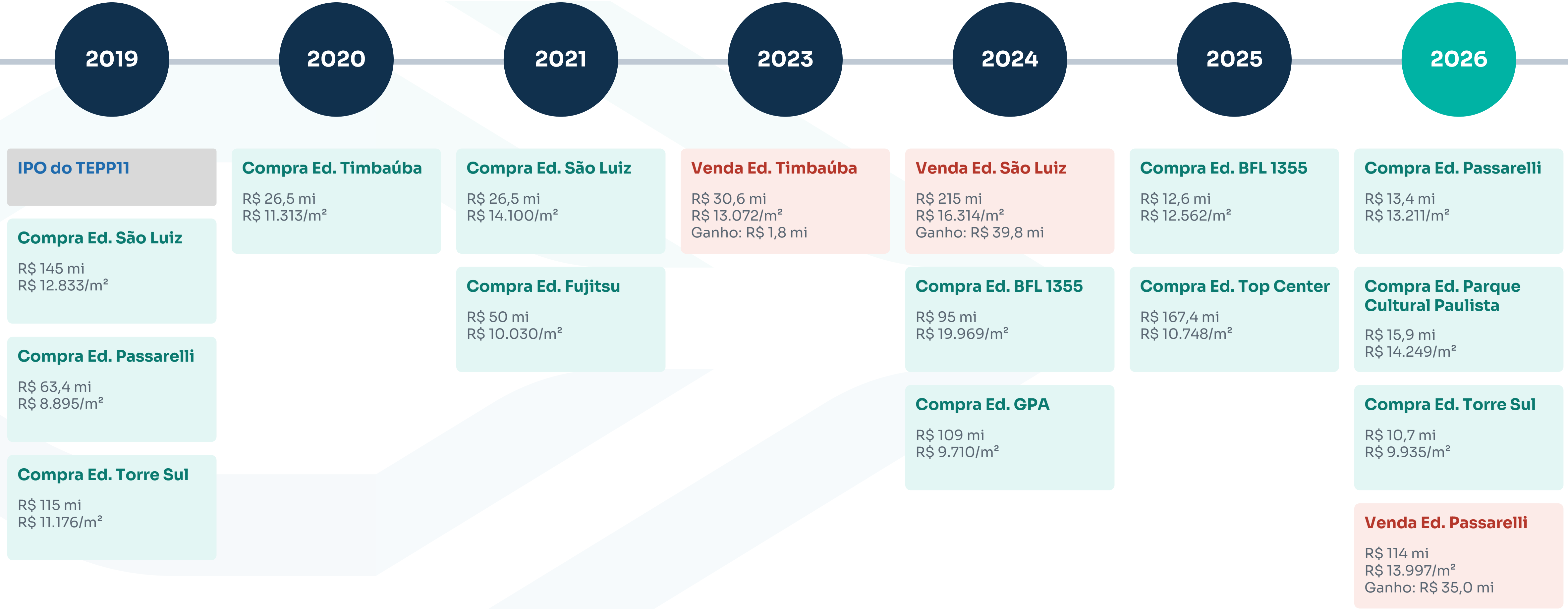
HISTÓRICO DE RENDIMENTOS¹

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026			JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
Janeiro	-	0,055	0,050	0,047	0,049	0,064	0,080	0,075	2019	TEPP11	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	-0,6%	2,2%	11,1%	12,8%
Fevereiro	-	0,056	0,045	0,047	0,050	0,064	0,095	0,075		IFIX	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5%	4,0%	3,5%	10,6%	15,2%
Março	-	0,049	0,045	0,049	0,051	0,100	0,095	0,080	2020	TEPP11	-2,7%	-7,3%	-9,2%	1,7%	-4,8%	8,5%	-1,6%	3,0%	-2,2%	-2,1%	1,2%	3,8%	-12,3%
Abril	-	0,049	0,045	0,049	0,052	0,105	0,095	0,131		IFIX	-3,8%	-3,7%	-15,9%	4,4%	2,1%	5,6%	-2,6%	1,8%	0,5%	-1,0%	1,5%	2,2%	-10,2%
Maio	-	0,050	0,045	0,050	0,055	0,118	0,095	0,131	2021	TEPP11	-1,0%	-1,7%	-2,4%	-1,6%	-5,1%	-0,7%	4,5%	-10,5%	2,7%	-4,6%	-5,3%	14,8%	-12,1%
Junho	-	0,050	0,042	0,050	0,081	0,118	0,110	0,131		IFIX	0,8%	-0,2%	-1,4%	0,5%	-1,6%	-2,2%	2,5%	-2,6%	-1,2%	-1,5%	-3,6%	8,8%	-2,3%
Julho	-	0,052	0,038	0,049	0,058	0,078	0,091	0,131	2022	TEPP11	-1,7%	-2,1%	0,0%	-0,1%	-2,0%	0,6%	6,0%	15,3%	3,3%	-2,6%	-8,0%	-10,1%	-3,1%
Agosto	-	0,050	0,045	0,049	0,058	0,078	0,074	0,125		IFIX	-1,0%	-1,3%	1,4%	1,2%	0,3%	-0,9%	0,7%	5,8%	0,5%	0,0%	-4,2%	0,0%	2,2%
Setembro	-	0,050	0,048	0,049	0,058	0,078	0,074	0,068	2023	TEPP11	3,7%	-2,2%	-0,1%	11,3%	10,8%	9,8%	1,3%	1,1%	4,2%	-1,2%	4,1%	0,0%	48,6%
Outubro	0,027	0,047	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	0,068		IFIX	-1,6%	-0,5%	-1,7%	3,5%	5,4%	4,7%	1,3%	0,5%	0,2%	-2,0%	0,7%	4,3%	15,5%
Novembro	0,034	0,050	0,048	0,050	0,064	0,078	0,074	-	2024	TEPP11	1,5%	1,0%	5,7%	-1,5%	1,6%	-2,4%	-0,6%	-0,4%	-1,3%	0,7%	-4,5%	-2,1%	-1,8%
Dezembro	0,055	0,052	0,051	0,051	0,090	0,078	0,075	-		IFIX	0,7%	0,8%	1,4%	-0,8%	0,0%	-1,0%	0,5%	0,9%	-2,6%	-3,1%	-2,1%	-0,7%	-5,9%
Total	0,116	0,610	0,550	0,590	0,730	1,037	1,032	1,015	2025	TEPP11	-4,9%	7,8%	5,8%	6,1%	-4,4%	2,3%	-1,4%	-2,3%	5,8%	-2,6%	6,2%	2,1%	18,2%
Média	0,029	0,051	0,046	0,049	0,061	0,086	0,086	0,102		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%	-	-	-	-1,8%
										IFIX	2,3%	1,3%	-1,1%	1,5%	-1,3%	-1,2%	-0,3%	-1,5%	-0,2%	-	-	-	-0,3%

CAGR = 19,6%

¹ Fonte: Broadcast

Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



Compra **Venda**

Valor da operação (R\$ milhões) e preço por m². Ganho = ganho de capital, o lucro obtido na venda.

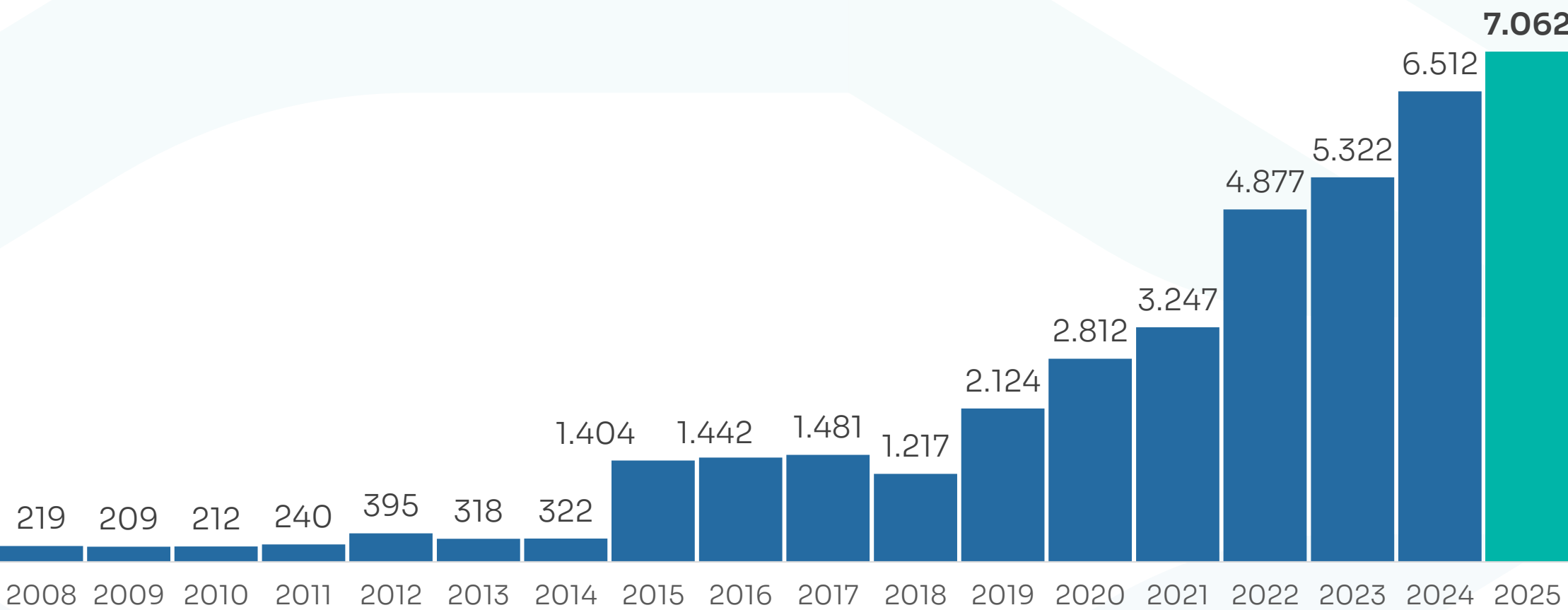
TELLUS | Gestora

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.

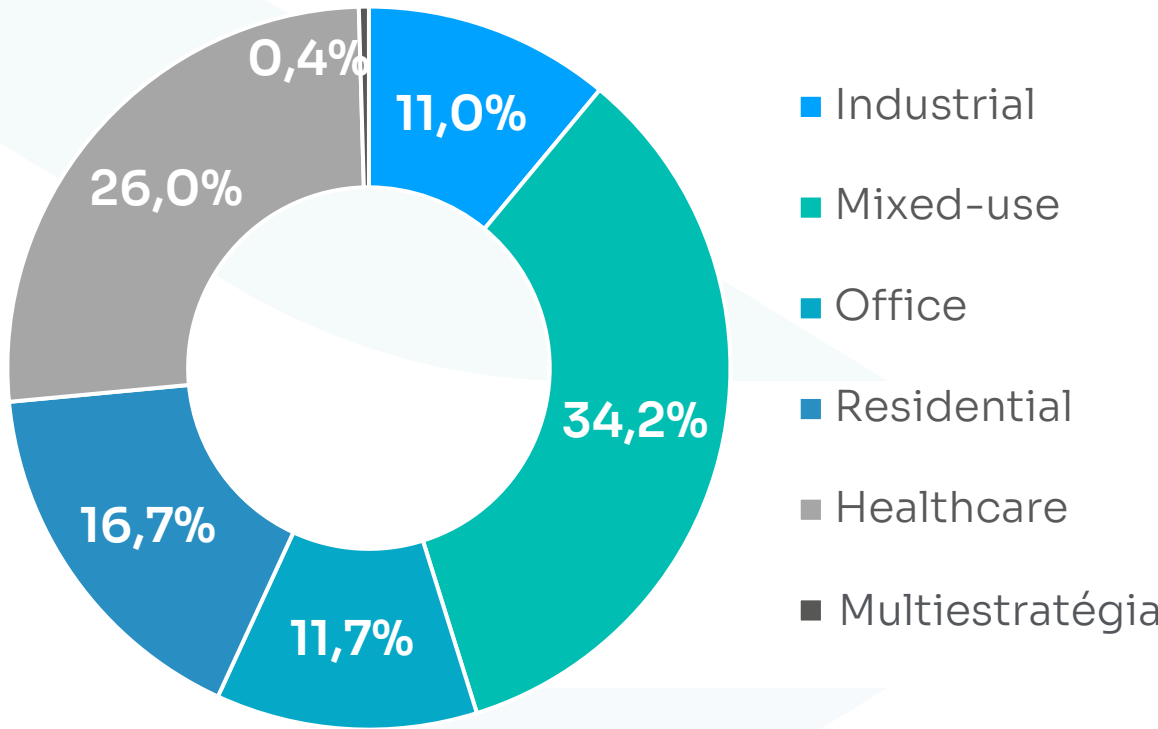
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



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%)

R\$ 474,01 MM

R\$ 31,52 MM

R\$ 49,75 MM

TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

TELM11: Fundo Multiestratégia.

EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



Foto: JK Square Itaim.
Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2025, AUM 2025 base Dez-25

Compromisso Sustentável

A Tellus se tornou signatária do PRI (*Principles for Responsible Investments*) em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança (ASG). Os ativos da Tellus incorporam um conjunto de princípios, valores, propósitos e diretrizes que norteiam a gestão de seus investimentos. A Tellus entende que na atividade de gestão de recursos de terceiros, a consideração de aspectos ASG (Ambiental, Social e de Governança) nas decisões de investimento contribui para melhor gerenciar riscos e explorar novas gerações de valores para os clientes e a sociedade em geral. O PRI é uma iniciativa de investidores em parceria com a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI) e o Pacto Global da ONU, que trabalha em conjunto com sua rede internacional de signatários para colocar em prática os seis Princípios para o Investimento Responsável. O objetivo dos Princípios é compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança, além de oferecer suporte para os signatários na integração desses temas com suas decisões de investimento e propriedade de ativos. Além disso, a gestora também incorpora aspectos relevantes do investimento responsável como parte de seu dever fiduciário.

A Tellus realiza avaliações ASG nos ativos que investe, permitindo uma visão mais ampla dos riscos e oportunidades que apresentam. A avaliação ASG da Tellus, é um processo que leva em consideração a abordagem análise de integração e *best-in-class*.

- As análises de integração, compõe a inclusão sistemática de questões ASG nas análises e decisões de investimentos. A Tellus realiza essa análise através de Due Diligence, durante esse processo caso seja identificado algum passivo como, por exemplo, contaminação do solo, a Tellus se compromete em realizar a mitigação desses passivos.
- As análises *best-in-class*, são realizadas a partir do Score ESG TELLUS, onde são considerados critérios ESG e financeiros, no qual são avaliados o desempenho em relação a filtros ambientais, sociais e de governança de cada ativo. A Tellus possui abordagens específicas para novas construções, grandes reformas e ativos consolidados, após esses ativos passarem por esses filtros, recebem uma nota final que possui uma categorização de aderência.

Aviso Legal

Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Termos e definições no Glossário.

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A TELLUS não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a TELLUS Investimentos acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários.

Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A TELLUS não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da TELLUS.

Informações Adicionais

[TEPPI1](#)

[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 x 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 | São Paulo – SP 01452-001

TELLUS.COM.BR