

Tellus Properties  
Fundo de Investimento Imobiliário  
("Tellus Properties FII" ou "Fundo" ou "TEPP11")  
CNPJ 26.681.370-0001/25



TELLUS PROPERTIES FII



**TELLUS PROPERTIES FII – TEPP11**

**Relatório Gerencial**

**Maio 2023**



PERFORMANCE  
EM INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS



## Resumo do Mês

Maio / 2023

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	Qtd. cotas
R\$ 80,81	R\$ 341.177.153,27	R\$ 95,30	R\$ 402.366.363,64	0,85	R\$ 8.995,53	10.711	4.221.967
Área BOMA Total <sup>1</sup>	Rendimentos (R\$/cota) <sup>3</sup>	Dividend Yield <sup>2</sup>	DY Anualizado	Vacância Física	Vacância Financeira	Aluguel em atraso	Wault
37.927 m <sup>2</sup>	R\$0,55	0,68%	8,48%	5,19%	3,28%	0%	4,71

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base mai/23.

(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 mai/23 a ser pago em jun/23.

(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.

# Sumário

// <u>Comentários e Informações Gerais</u>	4
// <u>Portfólio</u>	5
// <u>Perspectivas TEPP11</u>	6
// <u>Demonstração de Resultados</u>	7
// <u>Indicadores Operacionais</u>	8
// <u>Carteira do Fundo e Mercado Secundário</u>	10
// <u>Rentabilidade</u>	11
// <u>Imóveis</u>	12
// <u>Histórico de Rendimentos</u>	14
// <u>TELLUS   Gestora</u>	15
// <u>Informações Adicionais</u>	16
// <u>Aviso Legal</u>	16

## Informações Gerais

### Objetivo do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário de Gestão Ativa no Segmento de Escritórios

### Ticker:

TEPP11

### 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. <sup>(1)</sup>

### Taxa de Administração:

0,13% a.a. <sup>(2)</sup>

### Tributação:

Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo, e leis nº 8.668/93 e nº 9.779/1999.

## Visão Geral

O mês de Maio apresentou boa performance nos principais ativos locais, seguindo a tendência de recuperação iniciada em Abril.

Contribuíram para este bom desempenho a divulgação de dados que confirmam a tendência de redução da inflação, inclusive com índices negativos como o IGPM que caiu 1,84% em maio, abrindo espaço para um início de redução de juros no terceiro trimestre do ano. A aprovação do texto base do novo arcabouço fiscal na Câmara dos Deputados também corroborou para uma melhora nos mercados e marcou um avanço importante de negociações entre o executivo e o legislativo. Ainda, dados fortes sobre atividade econômica, como o crescimento do PIB no primeiro trimestre próximo de 2%, surpreenderam positivamente o mercado, que passou a revisar para cima as perspectivas de crescimento em 2023. O contraponto deste quadro de crescimento está ancorado na oferta de crédito, que deve seguir caro e mais restrito, enquanto a taxa de juros permanecer em patamar elevado.

Neste contexto, os fundos imobiliários seguiram em recuperação, com destaque para o segmento de lajes corporativas - onde se enquadra o TEPP11 - que teve a melhor performance relativa no mês. O Ibovespa se valorizou 3,74%, as taxas de juros futuros recuaram mais de 4%, o real se apreciou 1,37% e o IFIX subiu 5,43% no mês, acumulando alta de mais de 5% no ano.



## Portfólio

No mês de maio, conforme [FR](#), recebemos o valor de 15 unidades do Ed. Timbaúba, equivalente a 2.197,58m<sup>2</sup>. A venda e o racional foram explicados em uma [live](#) realizada pelo time de gestão. A razão de venda do Ed. Timbaúba ocorreu em função de não conseguirmos crescer no ativo e implementar as melhorias, assim o ativo deixou de ser estratégico para o fundo.

A **compra** dos 4 andares do Ed. Timbaúba, área Boma de 2.344,08m<sup>2</sup>, ocorreu em **dezembro de 2020** pelo valor de R\$26.529.120,00 (valor sem ITBI), correspondente a **R\$11.313,06/m<sup>2</sup>**. Durante esses 2 anos e 4 meses, conseguimos ajustar o aluguel em 34,42%, o equivalente a 170,64% do IPCA do período. A **venda** foi segmentada em duas fases essa primeira fase, correspondente a 15 unidades, foi pelo valor de R\$28.100.000,00, equivalente a **R\$12.613,35/m<sup>2</sup>**. Essa venda gerou uma distribuição de **ganho de capital** de **R\$0,40/cota**.

Parte dos recursos foram utilizados para pré-pagar as dívidas. A primeira dívida que pagamos, foi a atrelada ao CDI, referente a parte do Ed. Fujitsu. E a segunda, foi parte do CRI do Ed. Cond. São Luiz, no qual conseguimos negociar um desconto e pré pagar sem multa. Seguem as características dos CRIs:

### Ed. Fujitsu – CRI

Taxa: CDI+2,50% aa

Valor Inicial: R\$8.250.000,00

Início do CRI: Junho 2021

Carência de juros: 12 meses

Carência de Principal: 30 meses

Valor pago: R\$ 9.161.012,85

Data de pagamento: 19/05/2022

Fee de Pré-pagamento: isento



### Ed. São Luiz – CRI

Taxa: IPCA +5,75% aa

Valor Inicial: R\$18.594.166,66

Início do CRI: Março 2021

Carência de juros: sem carência

Carência de Principal: 24 meses

Valor pago: R\$ 11.005.854,83 (50,94%)

Data de pagamento: 31/05/2023

Fee de Pré-pagamento: negociada a isenção



Com essas liquidações o fundo teve uma redução de 33% de dívida, logo a **alavancagem do fundo** passou a ser **10,2%** do valor do PL, houve um incremento de **caixa de R\$ 5,3 milhões**. Os impactos da venda do Ed. Timbaúba nos indicadores do fundo, serão visíveis no próximo relatório. Por fim, a gestão está sempre em busca de novas oportunidades para incrementar os ativos do fundo. Em relação a locações não tivemos movimentação neste mês.

A gestão está em busca de certificar, USGBC, todos os ativos do portfólio. Atualmente o Ed. Torre Sul possui a certificação U.S. Green Building Council Platinum o Condomínio São Luiz e o Ed. Passarelli a certificação U.S. Green Building Council Gold. Estamos no processo para o Ed. Fujitsu. O processo é feito em etapas e temos um Engenheiro na TELLUS que é responsável por este acompanhamento.



O LEED tem o propósito de promover práticas ambientais em projetos, construção e operação de edifícios, de forma a reduzir os impactos ambientais associados e aplicar-se a empreendimentos já existentes, focando na eficiência operacional. A associação promove o reconhecimento de liderança ambiental através de um padrão comum de medição e orienta implantação de estratégias sustentáveis.

## Momento do Fundo

Com a transação da venda do Ed. Timbaúba reduziremos nossas despesas financeiras em aproximadamente R\$ 180 mil, em função da recompra da série em CDI do CRI do Fujitsu e da recompra de 50,94% do CRI do Cond. São Luiz, em contrapartida, deixaremos de receber R\$ 238 mil referente ao aluguel dos 4 andares. O recurso remanescente em caixa, R\$5,3 MM será aplicado em CDI trazendo uma receita adicional de R\$ 60 mil. Deste modo, o resultado do Fundo se manterá de acordo com as projeções anteriormente calculadas. Além disso, a amortização das dívidas, apesar de não impactar diretamente o resultado, afeta o caixa. O CRI do São Luiz já estava sendo amortizado num valor aproximado de R\$ 130 mil, e a partir de janeiro de 2024 o CRI do Fujitsu também começaria a ser amortizado, no valor mensal de R\$ 310 mil.

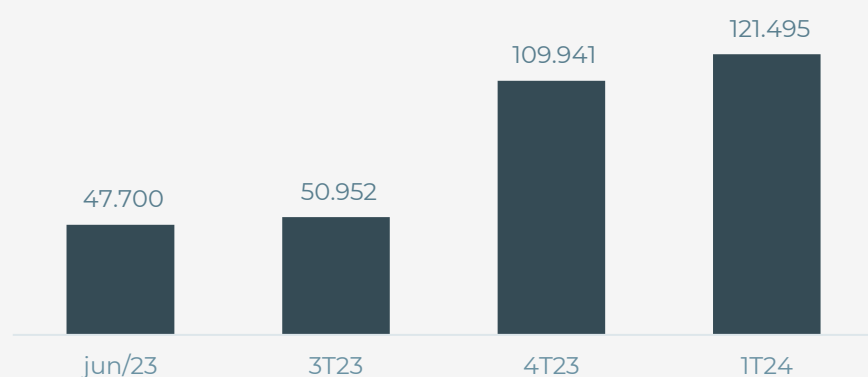
O Fundo teve a uma receita de R\$ 5,458 MM , representa uma aumento de 106% em relação a maio de 2022 e com isso **distribuiu** rendimentos no valor de **R\$ 0,55/cota**. Esse valor equivale a 73,80% do CDI e um *dividend yield* de **8,48% a.a.** (cota base fechamento maio/23) e 7,15% a.a. sobre a cota patrimonial.

A **vacância física** no portfólio segue em **5,19%**, a **vacância financeira** diminuiu para **3,28%**, o **wault** diminuiu para **4,71 anos** e o **aluguel médio** foi para **R\$ 88,94/m²**.

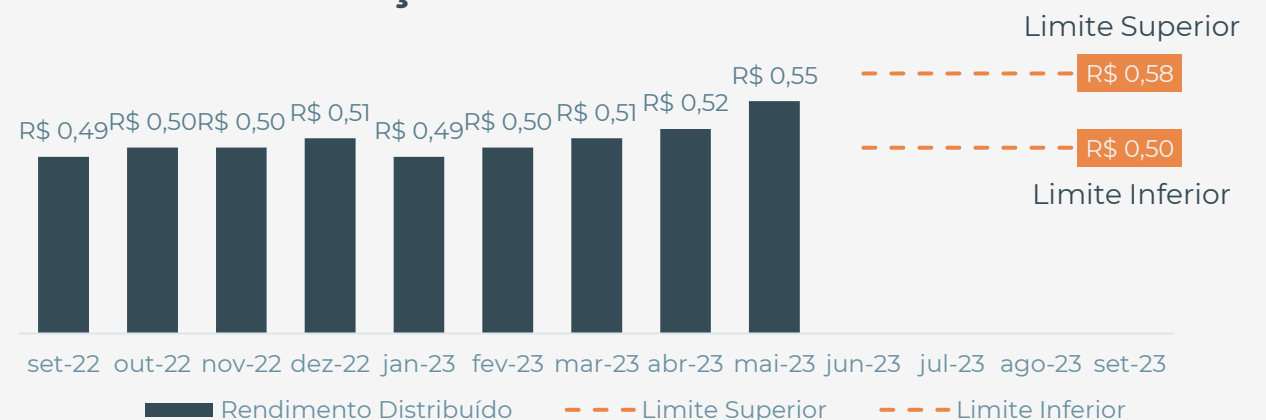
A distribuição do mês de maio e mês de junho será impactada pela venda do Ed. Timbaúba, assim, os meses do segundo semestre permanecem como uma distribuição entre R\$0,50 a R\$058. Isso sem considerar movimentações de entra e saída de inquilinos.

Não deixe de acompanhar as leituras dos relatórios mensais com o time da TELLUS, no [Link](#).

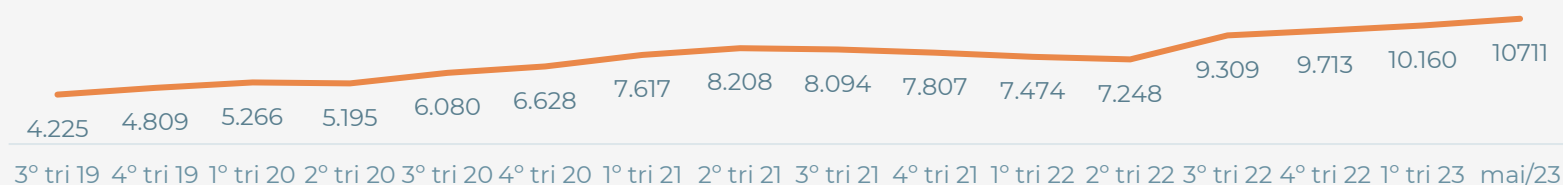
### Projeção de Incremento de Receita<sup>1</sup>



### Distribuição de Rendimentos



### Evolução de Cotistas



<sup>1</sup> Projeção de incremento de receita considera a atual vacância financeira do fundo, com término das carências e descontos. Pode sofrer alterações devido às movimentações comerciais e renegociações de contrato.

# Demonstração de Resultados

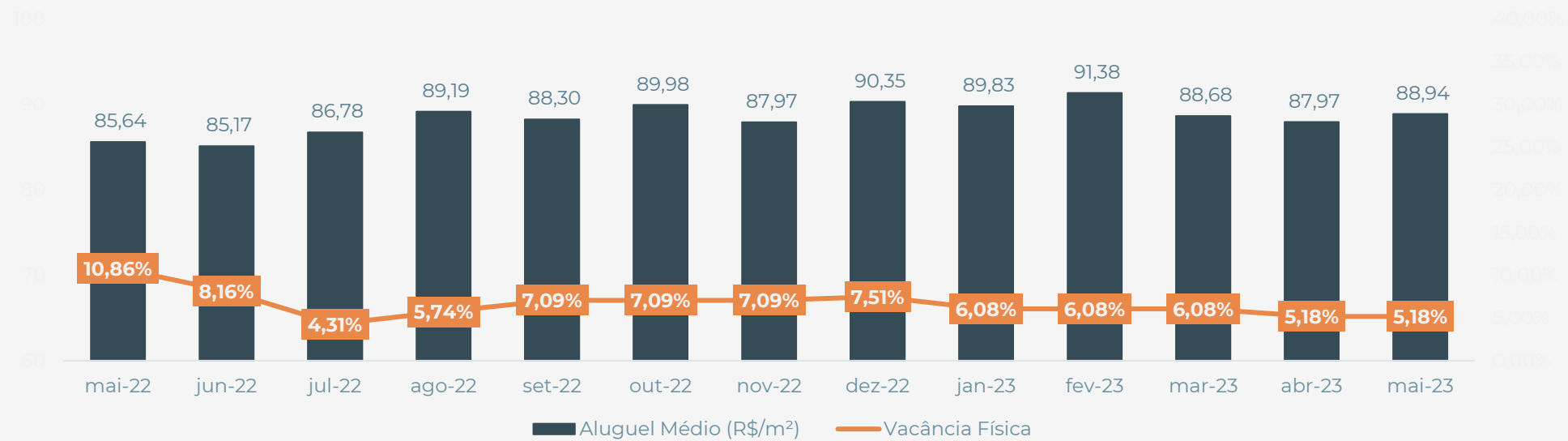
No mês de maio, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 5,458 milhões e distribuiu R\$ 2,322 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,55/cota.

Resultado do Fundo	mai/23 (R\$ mil)	mai/23 (R\$/cota)	1º Sem. 23 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	3.038	0,72	14.192	14.192
Receita Financeira	165	0,04	209	209
Outras Receitas	2.255	0,53	2.763	2.763
<b>Receitas Total</b>	<b>5.458</b>	<b>1,29</b>	<b>17.164</b>	<b>17.164</b>
Despesas Imobiliária	-87	-0,02	-365	-365
Despesas Financeiras	-445	-0,11	-1.913	-1.913
Despesas Operacionais	-623	-0,15	-978	-978
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-241	-0,06	-1.442	-1.442
<b>Despesas Total</b>	<b>-1.396</b>	<b>-0,33</b>	<b>-4.697</b>	<b>-4.697</b>
<b>Resultado</b>	<b>4.062</b>	<b>0,96</b>	<b>12.467</b>	<b>12.467</b>
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	298	0,07	438	438
Rendimentos a serem distribuídos	4.062	0,96	12.467	12.467
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.322	-0,55	-10.850	-10.850
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	2.038	0,48	2.038	2.038

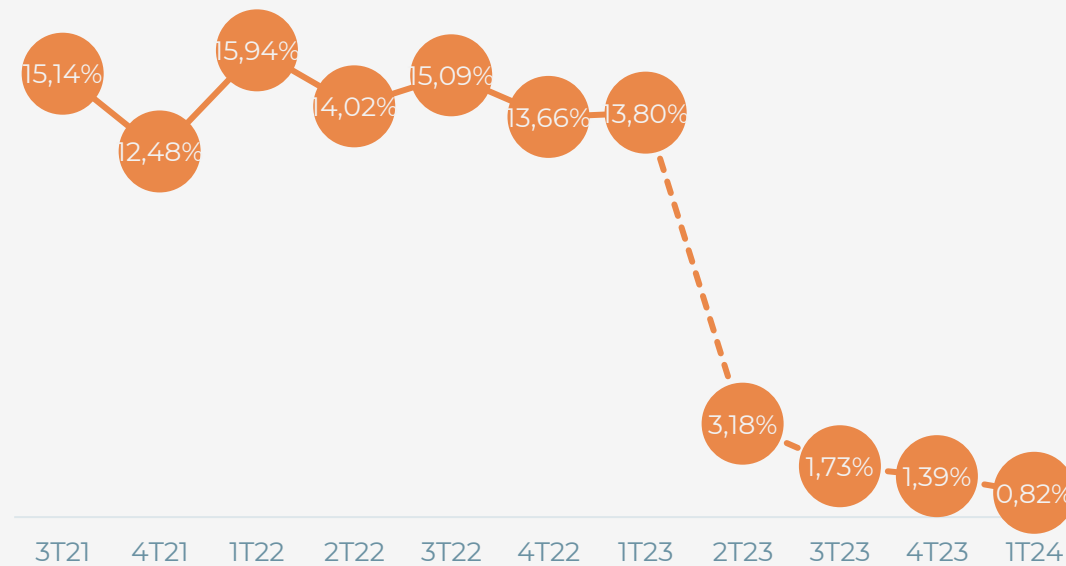
<sup>1</sup>Ofício-Circular CVM 01/14: resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período, ajustado pelo efeito das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, compõem a base de distribuição do período em que foram efetivamente recebidas/pagas. Os Ajustes também consideram despesas operacionais e possíveis inadimplências. Em 2021 o fundo apurou lucro positivo tanto via regime contábil quanto via regime de caixa.

# Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Evolução da Vacância Financeira de acordo com contratos atuais<sup>2</sup>



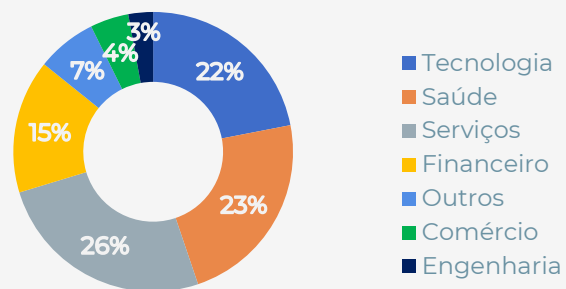
<sup>1</sup> Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

<sup>2</sup> Vacância financeira média do trimestre considera contratos atuais, podendo sofrer alterações devido novas propostas comerciais

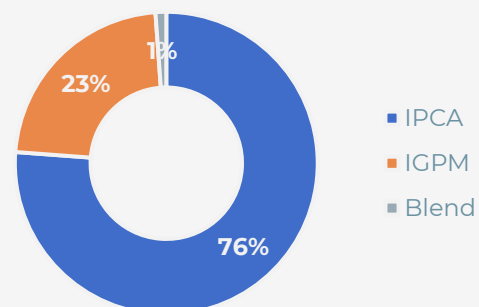


# Indicadores Operacionais

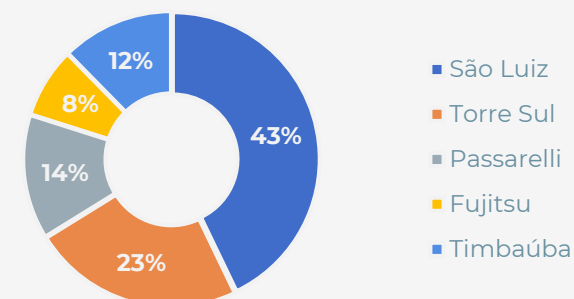
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



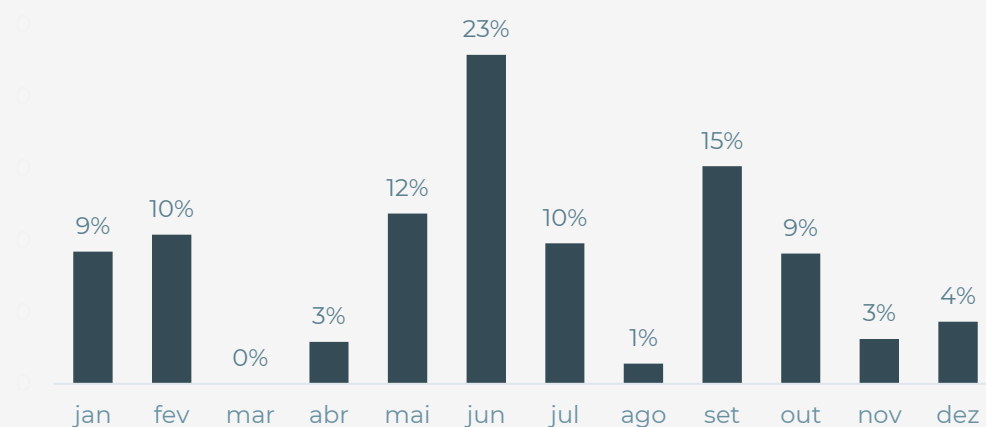
Índice de Reajuste dos Contratos<sup>2</sup>



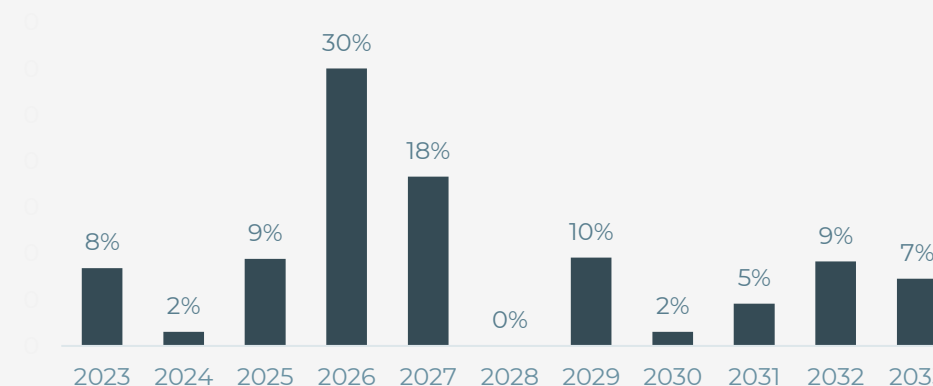
Receita por ativo



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



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



<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.

# Carteira do Fundo e Mercado Secundário

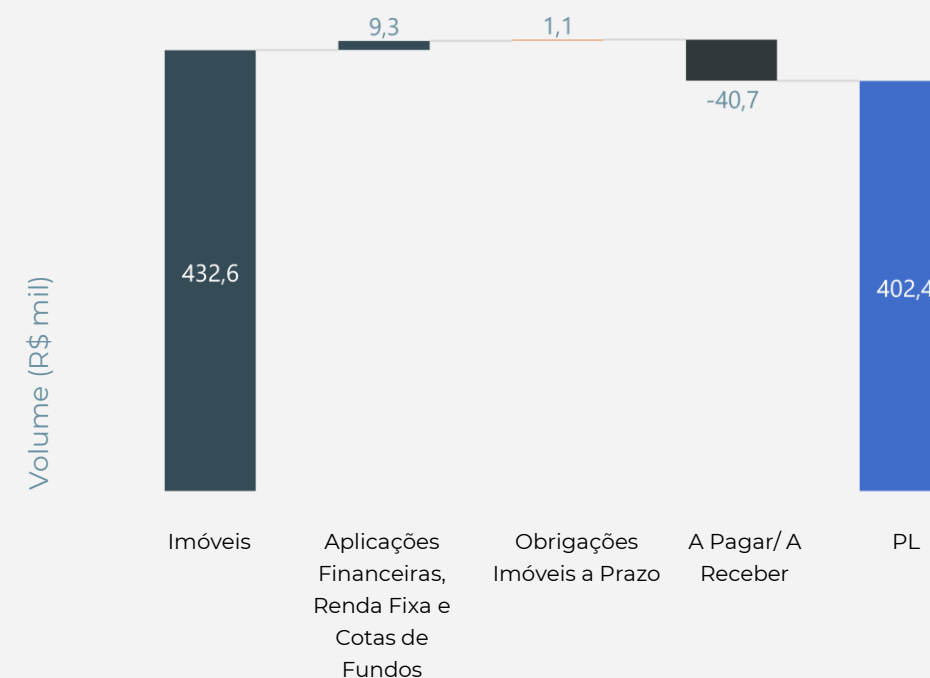
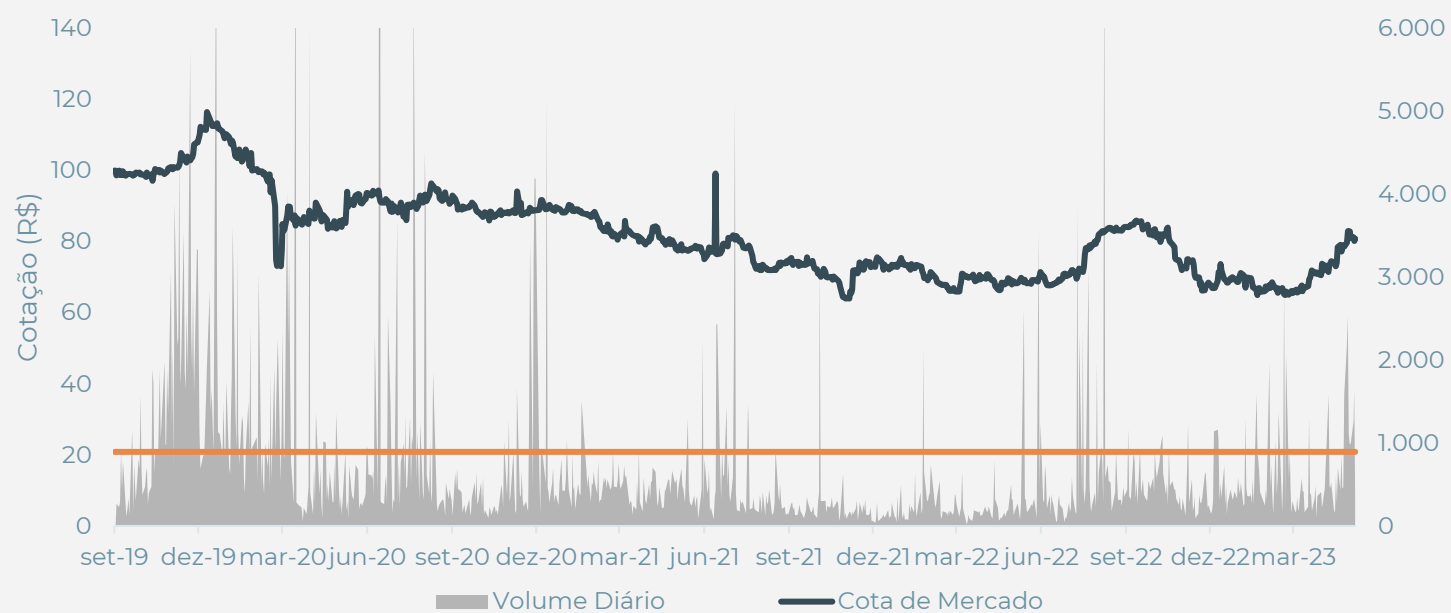
## Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	mai/23
Valor de Mercado (R\$ mil)	341.177,153
Número de Cotistas	10.711
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	894
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,9%

## Carteira do Fundo

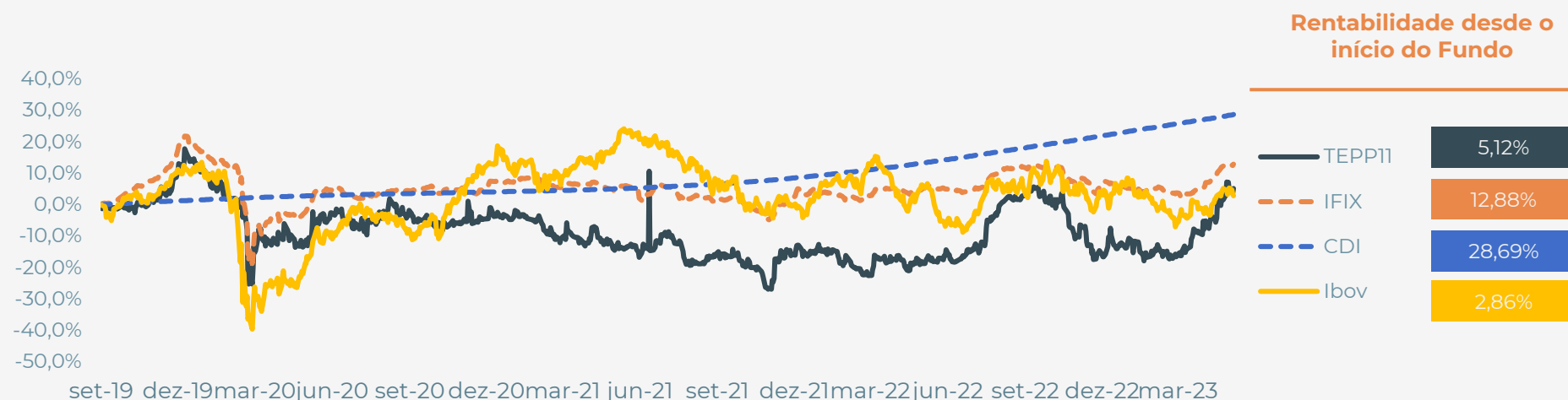
Portfólio	mai/23 (R\$ MM)	%
Imóveis	432,6	108%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	9,3	2%
Obrigações Imóveis a Prazo	1,1	0%
A Pagar / Receber	-40,7	-10%
Patrimônio Líquido	402,4	100%

## Cotação Histórica e Volume Negociado





## Rentabilidade acumulada



Fonte: Broadcast

Rentabilidade	mai/2023	2023 Acum.	2019 Acum. (1)
<b>1. Cota</b>			
Valor Início (R\$)	73,40	67,01	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	80,81	80,81	80,81
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>			
Variação Cota	10,10%	20,59%	-19,19%
Rendimentos (1)	0,68%	3,18%	30,08%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>10,84%</b>	<b>24,43%</b>	<b>5,12%</b>
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>			
Variação Líquida da Cota (2)	8,08%	16,48%	-19,19%
Rendimentos (1)	0,68%	3,18%	30,08%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b>	<b>8,81%</b>	<b>20,18%</b>	<b>5,12%</b>
<b>4. Benchmarks</b>			
IFIX (3)	5,43%	5,10%	12,88%
IBOVESPA (4)	3,74%	-1,28%	2,86%
CDI Bruto (5)	1,12%	5,37%	28,69%
CDI Líquido (6)	0,96%	4,56%	24,38%
IGP-M (7)	-1,84%	-2,58%	53,59%

(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).

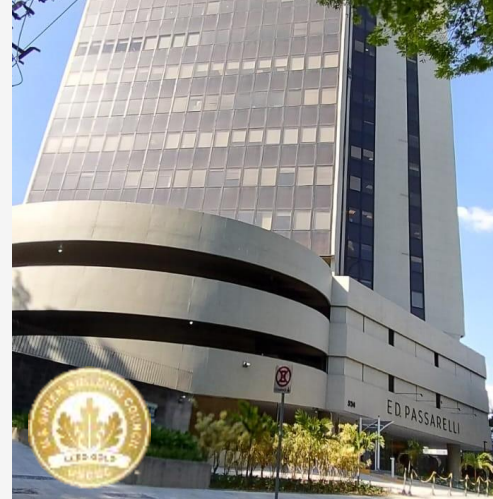
1. Ed. Torre Sul



2. Condomínio São Luiz



3. Ed. Passarelli



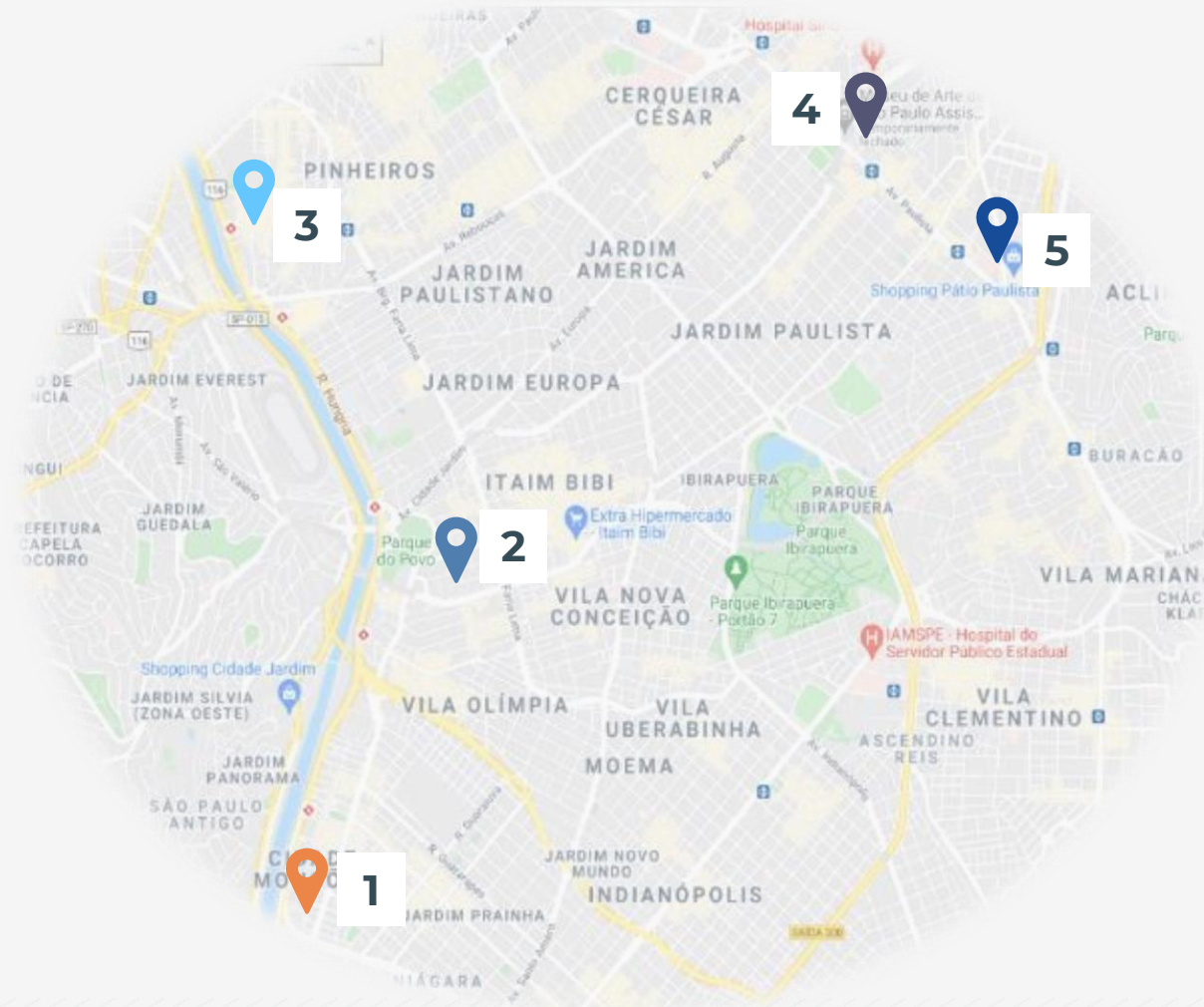
4. Ed. Timbaúba













5. Ed. Fujitsu



## Localização





#	Empreendimento - Classe	Participação do TEPP no prédio	# Unidades TEPP	Área BOMA Total (m <sup>2</sup> )	Vacância Física (%)	Tipo de Contrato	Mais informações					
1	<b>Ed. Torre Sul - A</b>	52,00%		10.290 m <sup>2</sup>	15,81%							
	Rua James Joule, 65   Berrini							17	8.985	15,80% <sup>1</sup>	Típico	 
	TS – Lajes corporativas							2	659 <sup>2</sup>	0%	Típico	
	TS – Lojas e Restaurante <sup>1</sup>							1	647 <sup>3</sup>	0% <sup>1</sup>	Típico	
2	<b>Cond. São Luiz - B</b>	23,80%		13.179 m <sup>2</sup>	0%							
	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830   Itaim Bibi							14	13.179	0%	Típico	 
3	<b>Ed. Passarelli - B</b>	53,17%		7.130 m <sup>2</sup>	4,76%							
	Rua Paes Leme, 524   Pinheiros							42	7.130	4,78%	Típico	 
4	<b>Ed. Timbaúba - B</b>	31,60%		2.345 m <sup>2</sup>	0%							
	Rua Itapeva, 538   Bela Vista							16	2.345	0%	Típico	 
5	<b>Ed. Fujitsu - B</b>	52,00%		4.985 m <sup>2</sup>	0%							
	Rua Treze de Maio, 1633   Bela Vista							7	4.985	0%	Atípico	 
	Ed. Fujitsu – Lajes Corporativas											

Legenda:



Link para o vídeo de apresentação do prédio



Link para mais informações sobre o ativo no site

<sup>1</sup> Considera somente a porção de 62,5% detida pelo TEPP11. A área BOMA total do espaço de lojas e restaurante é de 1.053,48 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Considera somente a porção de 62,5% detida pelo TEPP11. A área BOMA total do espaço denominado teatro é de 1.034,88 m<sup>2</sup>.

# Histórico de Rendimentos

Data de Anúncio	Mês e Ano de Referência	Data de Pagamento	Data Base	Valor
30/09/2019	set/19	-	-	R\$ 0,00
31/10/2019	out/19	14/11/2019	31/10/2019	R\$ 0,27
30/11/2019	nov/19	13/12/2019	29/11/2019	R\$ 0,34
31/12/2019	dez/19	15/01/2020	30/12/2019	R\$ 0,55
31/01/2020	jan/20	14/02/2020	31/01/2020	R\$ 0,55
28/02/2020	fev/20	13/03/2020	28/02/2020	R\$ 0,56
31/03/2020	mar/20	14/04/2020	31/03/2020	R\$ 0,49
30/04/2020	abr/20	15/05/2020	30/04/2020	R\$ 0,49
29/05/2020	mai/20	15/06/2020	29/05/2020	R\$ 0,50
30/06/2020	jun/20	15/07/2020	30/06/2020	R\$ 0,50
31/07/2020	jul/20	17/08/2020	31/07/2020	R\$ 0,52
31/08/2020	ago/20	15/09/2020	31/08/2020	R\$ 0,50
30/09/2020	set/20	15/10/2020	30/09/2020	R\$ 0,50
30/10/2020	out/20	15/11/2020	30/10/2020	R\$ 0,47
30/11/2020	nov/20	14/12/2020	30/11/2020	R\$ 0,50
30/12/2020	dez/20	15/01/2021	30/12/2020	R\$ 0,52
29/01/2021	jan/21	12/02/2021	29/01/2021	R\$ 0,50
26/02/2021	fev/21	12/03/2021	26/02/2021	R\$ 0,45
31/03/2021	mar/21	15/04/2021	31/03/2021	R\$ 0,45
30/04/2021	abr/21	14/05/2021	30/04/2021	R\$ 0,45
31/05/2021	mai/21	15/06/2021	31/05/2021	R\$ 0,45
30/06/2021	jun/21	15/07/2021	30/06/2021	R\$ 0,42
30/07/2021	jul/21	13/08/2021	30/07/2021	R\$ 0,38
30/08/2021	ago/21	15/09/2021	31/08/2021	R\$ 0,45
30/09/2021	set/21	15/10/2021	30/09/2021	R\$ 0,48
29/10/2021	out/21	15/10/2021	30/09/2021	R\$ 0,48
30/11/2021	nov/21	14/12/2021	30/11/2021	R\$ 0,48
30/12/2021	dez/21	14/01/2022	30/12/2021	R\$ 0,51

Data de Anúncio	Mês e Ano de Referência	Data de Pagamento	Data Base	Valor
31/01/2022	jan/22	14/02/2022	31/01/2022	R\$ 0,47
25/02/2022	fev/22	15/03/2022	25/02/2022	R\$ 0,47
31/03/2022	mar/22	14/04/2022	31/03/2022	R\$ 0,49
29/04/2022	abr/22	13/05/2022	29/04/2022	R\$ 0,49
31/05/2022	mai/22	14/06/2022	31/05/2022	R\$ 0,50
30/06/2022	jun/22	14/07/2022	30/06/2022	R\$ 0,50
29/07/2022	jul/22	12/08/2022	29/07/2022	R\$ 0,49
31/08/2022	ago/22	15/09/2022	31/08/2022	R\$ 0,49
30/09/2022	set/22	17/10/2022	30/09/2022	R\$ 0,49
31/10/2022	out/22	16/11/2022	31/10/2022	R\$ 0,50
30/11/2022	nov/22	14/12/2022	30/11/2022	R\$ 0,50
29/12/2022	dez/22	13/01/2023	29/12/2022	R\$ 0,51
31/01/2023	jan/23	14/02/2023	31/01/2023	R\$ 0,49
28/02/2023	fev/23	14/03/2023	28/02/2023	R\$ 0,50
31/03/2023	mar/23	17/04/2023	31/03/2023	R\$ 0,51
28/04/2023	abr/23	15/05/2023	28/04/2023	R\$ 0,52
31/05/2023	mai/23	15/06/2023	31/05/2023	R\$ 0,55



## Sobre a Tellus

A Tellus é uma gestora de investimentos **100% focada em ativos imobiliários**.

**Fundada em 2007**, atua nas diversas fases da cadeia de valor do mercado imobiliário, adotando estratégias de aquisição, desenvolvimento e transformação.

Possui aproximadamente **R\$ 5,9 BI sob gestão\*** divididos em 2 Fundos listados, 7 Fundos de Private Equity (TREI).

## Propósito

Melhorar, com soluções inteligentes, a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.

## Valores

- Dever fiduciário;
- Senso de dono;
- *No bullshit;*
- Senso de urgência;
- Trabalho em equipe.

Data base Dezembro de 2022.

## Outros Veículos

### Fundos Listados:

**SDIL11 - 2012**  
Logístico

## Fundos de *Private Equity* – Desenvolvimento Imobiliário

A TELLUS possui fundos de desenvolvimento imobiliário focados em:

**Corporativo**  
**Logístico – last mile**  
**Residencial**  
**Uso misto**

Em Dezembro 2022 completamos 15 anos e decidimos renovar. Segue o [link](#) para o vídeo de mudança da marca.

Os vídeos dos nossos ativos estão disponíveis: [Link](#)



# Informações Adicionais

## 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.

## Materiais e Conteúdos

Planilha de Fundamentos: [Link](#).

Fatos Relevantes: [Link](#)

Informes Mensais: [Link](#)

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

Artigos acadêmicos sobre ESG : [Link](#)

## Contato e Mídias

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

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

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



## 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.

