

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

Setembro 2023



# Resumo do mês

Setembro/ 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 <sup>1</sup>	Qtd. cotas
R\$ 91,98	R\$ 388.336.524	R\$ 95,01	R\$ 401.122.964	0,97	R\$ 10.913,44	20.636	4.221.967
Área BOMA Total <sup>2</sup>	Rendimentos (R\$/cota) <sup>3</sup>	Dividend Yield <sup>4</sup>	DY Anualizado <sup>5</sup>	Vacância Física <sup>6</sup>	Vacância Financeira <sup>7</sup>	Aluguel em atraso <sup>8</sup>	Wault <sup>9</sup>
35.583 m <sup>2</sup>	R\$0,58	0,63%	7,83%	3,05%	7,47%	3,69%	4,75

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base set/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 set/23 a ser pago em out/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 desconto e inadimplência 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

• O Fundo	4
• Perspectivas TEPP11	7
• Demonstração de Resultados	9
• Indicadores Operacionais	10
• Carteira do Fundo e Mercado Secundário	12
• Rentabilidade	13
• Imóveis	14
• Histórico de Rendimentos	16
• TELLUS / Gestora	17
• Informações Adicionais	18
• Aviso Legal	18

## 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.

## O Fundo

### 4 anos de TEPP

É muito gratificante fazer uma análise da incrível jornada do TEPP desde o seu IPO, em Setembro de 2019. Difícil imaginar que, após todos os desafios possíveis enfrentados nos últimos quatro anos, em especial para o segmento de atuação do TEPP, o Fundo chegaria hoje no seu melhor momento.

Apenas lembrando, meses depois do IPO, teve início uma pandemia, que trouxe consigo a incerteza sobre a sobrevivência dos escritórios e lajes corporativas. O Fundo que acabara de fazer suas principais aquisições, viu seus inquilinos se apertarem, reduzindo as operações e em alguns casos mais extremos, encerrarem atividades. O processo de aumento de taxas de juros, para conter inflação em alta, travou o crescimento econômico, afetando o mercado de crédito, as transações imobiliárias e fechou as portas do mercado de capitais para os FIIs de Tijolo, como o TEPP.

Quando parecia que tudo estava se realinhando, o cenário externo se deteriorou rapidamente com o conflito na Ucrânia, criando tensões geopolíticas entre as principais economias globais, presentes até hoje.

Toda essa trajetória foi contada nos relatórios, sem nunca desanimar ou perder o otimismo.

De “grão em grão” na tese, a gestora seguiu trabalhando para modernizar os ativos – bem localizados – do Fundo, implantando melhorias e buscando muitas vezes com criatividade, soluções para atrair novos e bons inquilinos para os prédios. A Tellus investiu e segue investindo na certificação LEED para todos os ativos, de forma alinhada com seus propósitos e políticas ESG.

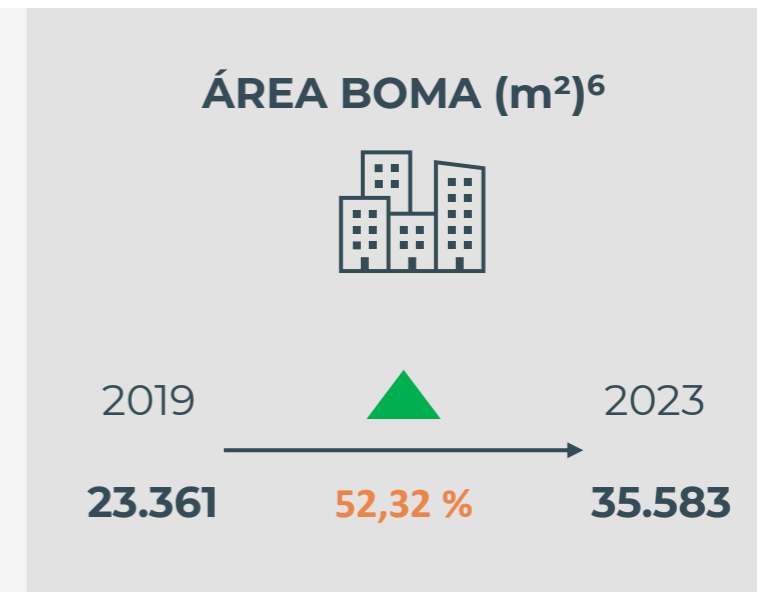
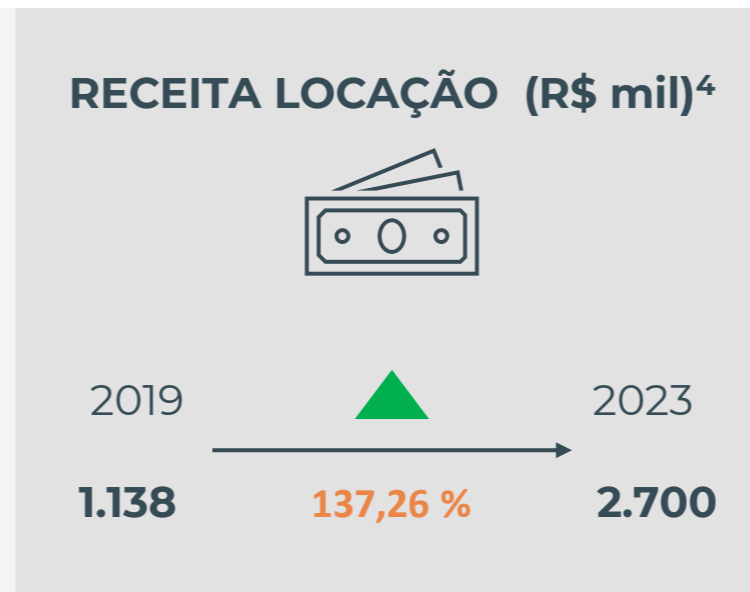
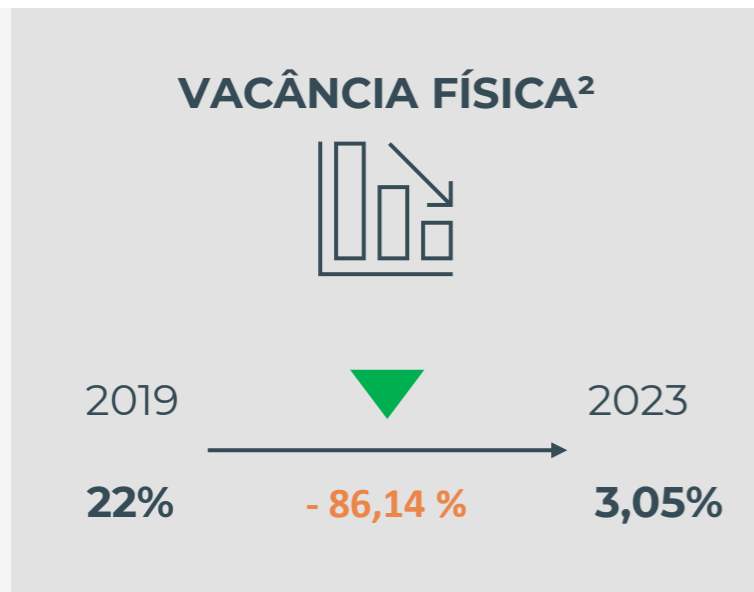
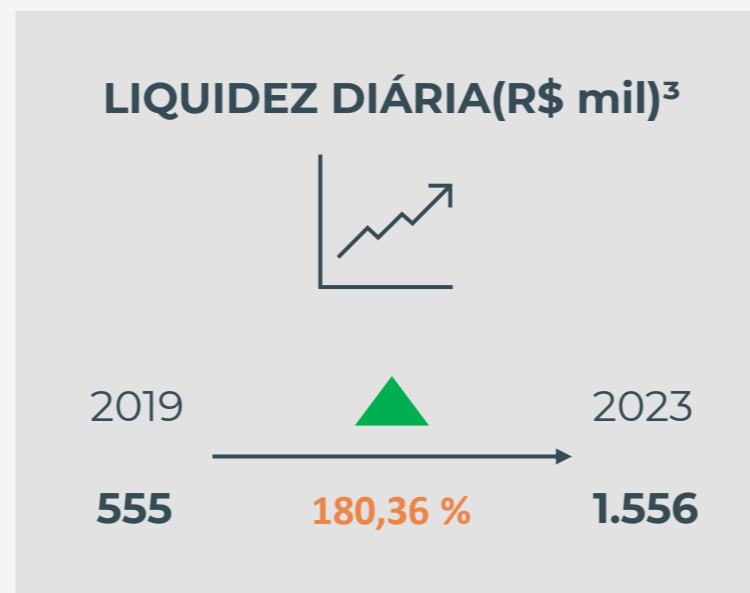
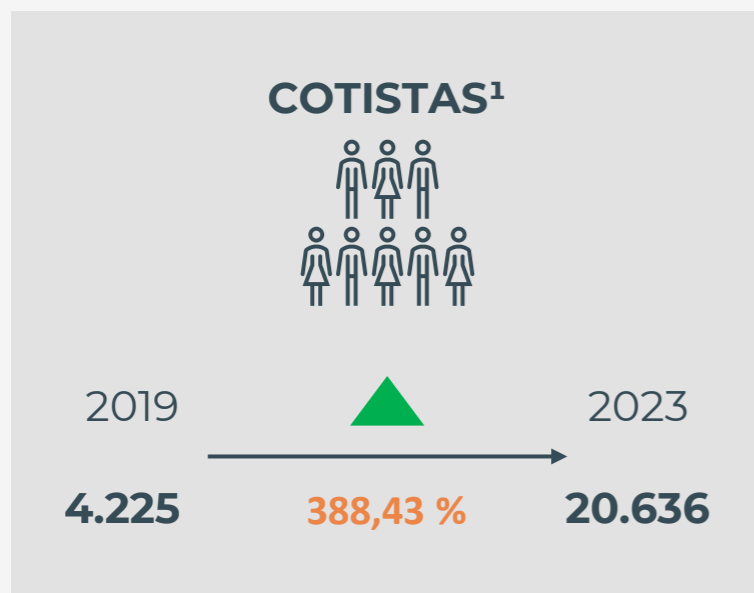
A gestora abriu mão de receita de gestão em alguns momentos, houve a contratação de alguns serviços como formador de mercado sem onerar o Fundo no seu momento mais crítico, quando ele saiu do IFIX, mas está certa de que fez a coisa certa. Também percebeu que, em determinados momentos, vender um ativo com ganho de capital e ainda pagar uma dívida cara, era a melhor alternativa para os cotistas. O Fundo retornou ao IFIX e sua liquidez diária aumentou significativamente.

Em 2023 a vacância do portfólio foi zerada e a base de cotistas mais do que dobrou.

Olhando à frente, crescer o TEPP é o próximo desafio para o qual a gestora se preparou nos últimos quatro anos.

A Tellus agradece a todos que, de alguma forma, participaram, contribuíram e acompanharam a trajetória do TEPP!

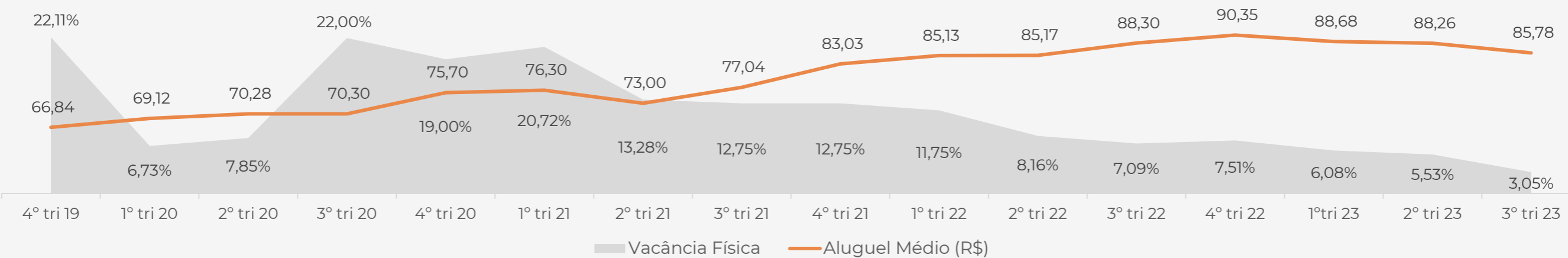
## Destques



<sup>1</sup>Data base Set./2019 e Set./2023; <sup>2</sup>Data base: Dez./2019 e Set./2023, <sup>3</sup>Data base: Out./2019 e Set./23, <sup>4</sup>Data base: Out./2019 e Set./2023, <sup>5</sup>Considera a receita que o ativo representa (Ed. Passarelli, Ed. Torre Sul e Cond. São Luiz), <sup>6</sup>Data base: Dez./2019 e Set./2023 :

# TEPP 4 Anos

## Linha do Tempo



<b>Mar/2020</b> 2º Emissão cancelada  Início Lockdown Covid 19.	<b>Out/2020</b> Vacância física atinge maior taxa, 23%  6.476 cotistas	<b>Fev/2021</b> Encerrada 3ª emissão: captado R\$ 53,3 MM  <b>Mar/2021</b> Aquisição adicional CSL R\$26,5 MM  Área Boma: 32.772m²	<b>Set/2021</b> 2 anos do TEPP  <b>Isenção de 50% da taxa de gestão</b> por 4 meses.	<b>Fev/2022</b> Rússia ataca Ucrânia  Obras dos elevadores do Ed. Passarelli entregue	<b>Jul/2022</b> vacância física: 4,31%  <b>Set/2022</b> 3 anos do TEPP 9.309 cotistas	<b>Jan/2023</b> Certificação Leed Gold Ed. Passarelli  <b>Abril/2023</b> Maior receita de locação desde o IPO R\$3,2 mil  10.354 cotistas	<b>Ago/2023</b> Locação nos Ed. Passarelli e Ed. Torre Sul  <b>Set/2023</b> Locação no Ed. Torre Sul,  20.636 cotistas
<b>IPO TEPP Set/2019</b> Área Boma: 28.253m²  4.804 cotistas	<b>Jun/2020</b> Aquisição de 2 conjuntos no Ed. Passarelli R\$2,9 MM  Área Boma: 28.549m²  5.195 cotistas	<b>Dez/2020</b> Início da 3ª Emissão de R\$50MM  Aquisição Ed. Timbaúba R\$26,529 MM  Área Boma: 30.514m²	<b>Jun/2021</b> Aquisição Ed. Fujitsu R\$50MM  Área Boma: 37.757m²  8.208 cotistas	<b>Dez/2021</b> Certificação Leed Platinum Ed. Torre Sul  Certificação Leed Gold CSL	<b>Abr/2022</b> TEPP sai do IFIX  <b>Jun/2022</b> Contratação de formador de mercado, custeados pela gestora.	<b>Dez/2022</b> TEPP volta para o IFIX  Aquisição de 1 conjunto no Ed. Passarelli R\$1,25 MM  Área Boma: 37.927 m²  9.713 cotistas	<b>Mai/2023</b> Venda de 15 unidades do Ed. Timbaúba com Ganho de Capital de R\$0,40/cota  <b>Jun/2023</b> Distribuição de R\$0,81/cota  Área Boma 35.583m²

## Portfólio

O destaque para o mês de setembro é o fechamento do contrato de locação da última laje do **Ed. Torre Sul**, conforme [FR](#). **A vacância física do Fundo será zerada no mês de outubro.** A locação foi de 1.084,08 m de área BOMA, correspondente aos conjuntos 111 e 112. O inquilino é a MedSystem e o contrato tem vigência a partir de 01/10/2023, prazo de 9 anos e carência de 9 meses. A locação desta laje significa uma redução de custo no valor de R\$ 30.352,08 por mês, em função do condomínio e IPTU. Este ativo foi o mais desafiador, durante esses 4 anos. A região da Berrini está hoje com uma vacância de 20,76%.

No **Edifício Passarelli**, a Gestão renovou um contrato de locação, conforme Comunicado ao Mercado, estendendo o prazo para abril de 2028 e ajustando o aluguel em 30,44% e está em processo de revisonal com um outro inquilino referente à 3 conjuntos (509,21 m<sup>2</sup>).

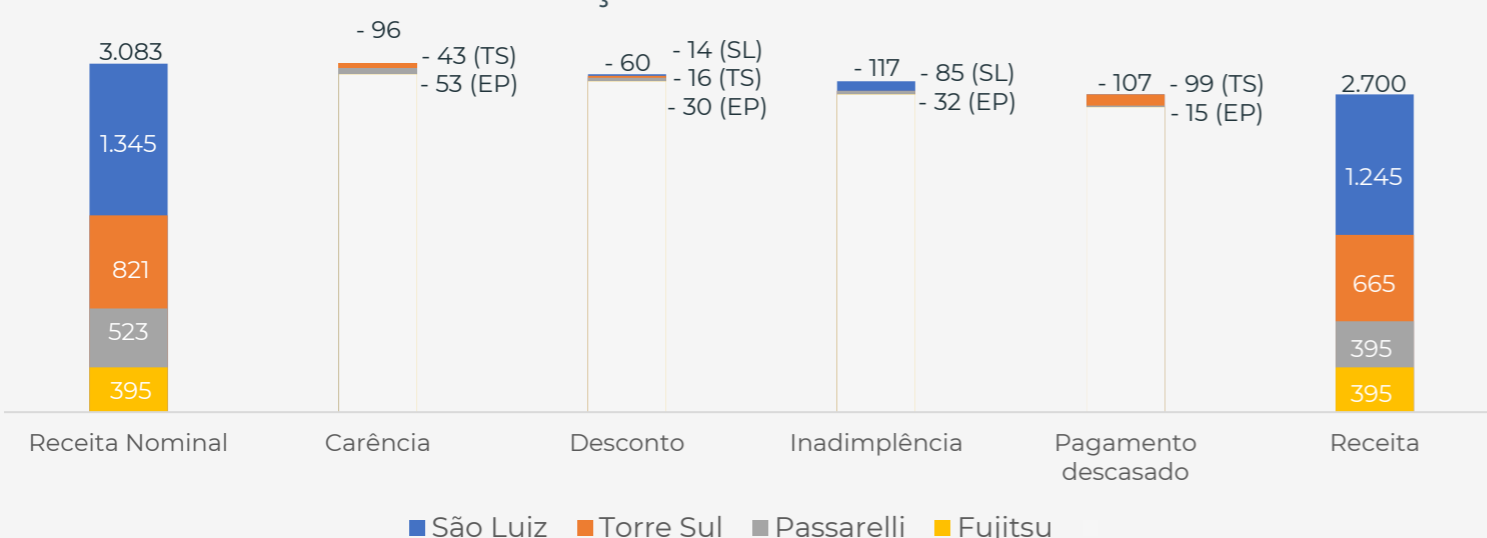
Para o **Edifício Fujitsu**, a Gestão buscar obter a certificação do selo Leed até o fim do ano. Este ativo tem um contrato de Sales & Lease Back com a própria Fujitsu e trimestralmente existe um repasse extraordinário em função da economia de condomínio.

O **Condomínio São Luiz** está 100% locado e existe 2 contratos com desconto.

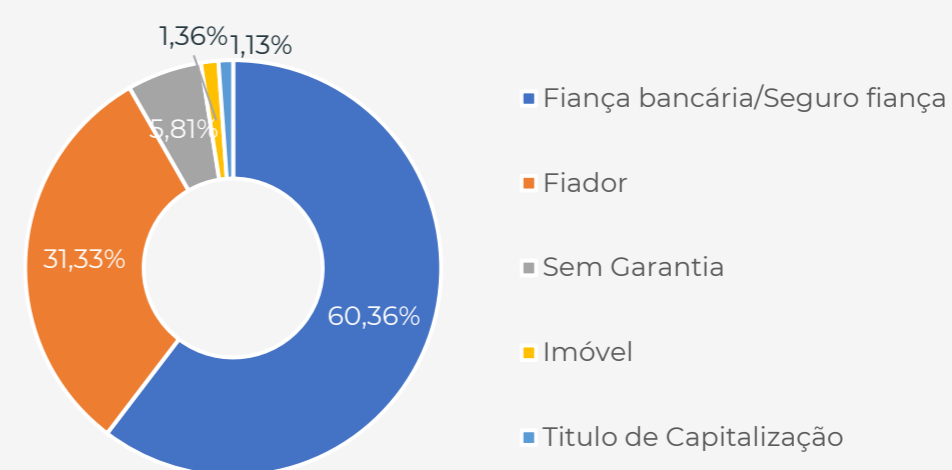
Atualmente o TEPP tem 39 contratos firmados, sendo que 1 deles teve início em 01/10/2023. O Fundo possui 4 alugueis em carência, CCR e Okean no Ed. Passarelli e Nexmuv e MedSystem no Ed. Torre Sul. Setembro foi o último mês de carência do contrato da CCR, e no 1T24 encerrará a carência da Okean. No 2T24 acabará a carência da Nexmuv e no 3T24 a da MedSystem. O Fundo também possui 13 contratos com descontos, e ainda neste ano, 3 passarão a pagar o valor de contrato.

Importante destacar que por mais que existam carência e descontos o Fundo sempre solicita uma garantia nos contratos. Conforme gráfico abaixo, é possível ver a abertura pelas garantias existentes. Fiança bancária e Seguro fiança representa 60,36% dos contratos vigentes. Da parcela sem garantia, 77% são instituições financeiras, e o restante representa 1,36% da receita do fundo.

Resultado de locação setembro de 2023



Garantias<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Data de Referência: 29/09/2023

## Momento do Fundo

O Fundo encerra setembro distribuindo R\$ 0,58/cota, que equivale a 71,57% do CDI líquido e um *dividend yield* de 7,83% a.a. (cota base fechamento setembro/23). A perspectiva de incremento de receita é em função das carências e descontos que diminuirão.

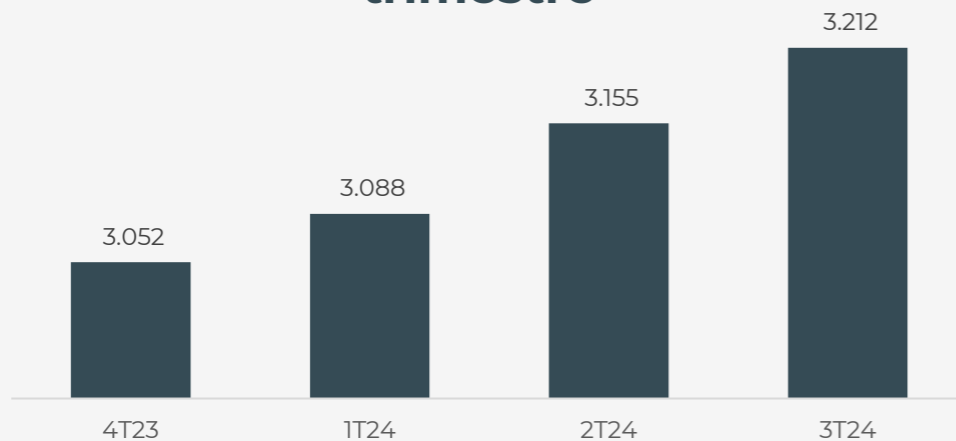
Um dos locatário do Ed. Passarelli, que também ocupa um conjunto no Cond. São Luiz, estava em atraso com seus obrigações de agosto e de setembro, mas esta condição foi regularizada antes da divulgação deste relatório, com a devolução de descontos, e cobrança de juros e multa.

Zerando a vacância, os desafios da Gestão são aumentar os valores de alugueis nas regiões que existem uma diferença entre o Fundo e o mercado, continuar com as melhorias no ativos, buscar a certificação USGBC no Ed. Fujitsu e manter o relacionamento ativo com os inquilinos.

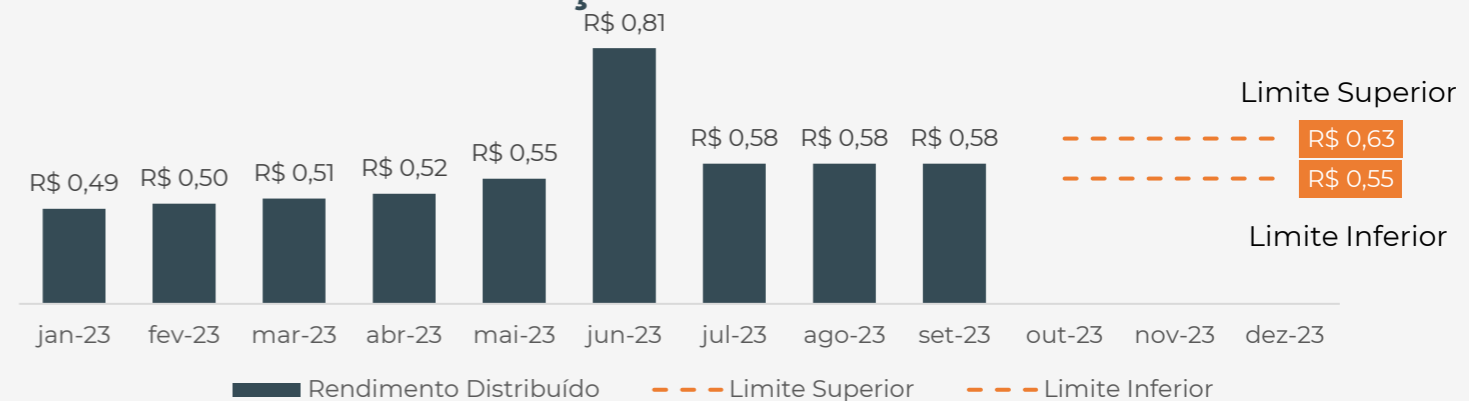
A Gestão pensa em crescer o fundo, continua em busca de um portfólio atrativo em regiões nobres. A venda dos ativos atuais do TEPP é possível desde que seja agregadora para o Fundo e para os cotistas.

A Gestão irá realizar um [live](#) dia 05/10 para comentar os 4 anos e perspectivas do Fundo.

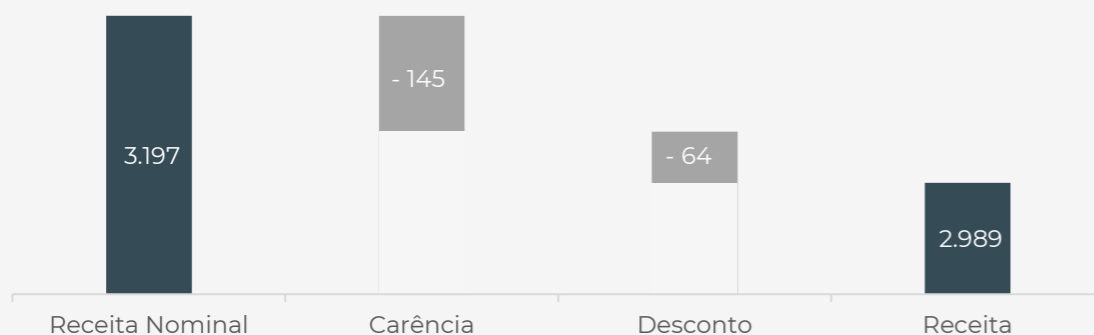
## Projeção da receita de aluguel média por trimestre<sup>1</sup>



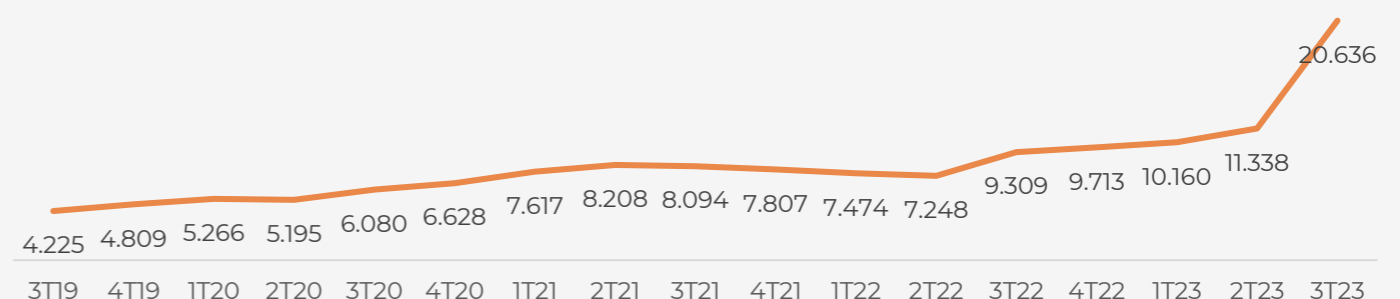
## Distribuição de Rendimentos



## Projeção da receita de locação de out/23<sup>1</sup>



## Evolução de Cotistas



<sup>1</sup> Projeção da 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

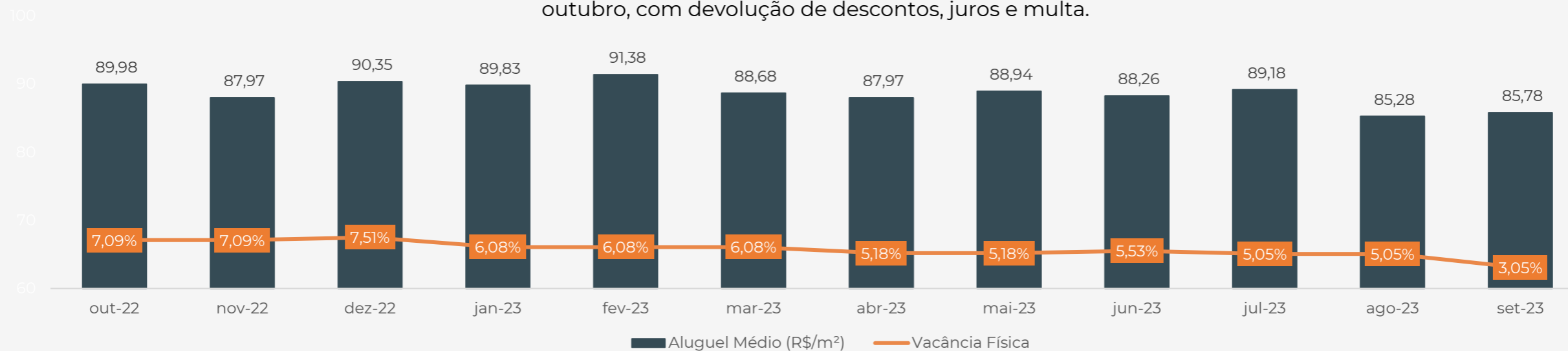
No mês de setembro, o Fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,888 milhões e distribuiu R\$ 2,449 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,58/cota.

Resultado do Fundo	set/23 (R\$ mil)	set/23 (R\$/cota)	2º Sem. 23 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.700	0,64	8.575	25.776
Receita Financeira	69	0,02	242	553
Outras Receitas	119	0,03	401	3.269
<b>Receitas Total</b>	<b>2.888</b>	<b>0,68</b>	<b>9.218</b>	<b>29.598</b>
Despesas Imobiliárias	-43	-0,01	-163	-597
Despesas Financeiras	-227	-0,05	-664	-2.805
Despesas Operacionais	-78	-0,02	-166	-1.248
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-379	-0,09	-1.034	-2.790
<b>Despesas Total</b>	<b>-727</b>	<b>-0,17</b>	<b>-2.027</b>	<b>-7.440</b>
<b>Resultado</b>	<b>2.161</b>	<b>0,51</b>	<b>7.191</b>	<b>22.158</b>
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	1.252	0,30	1.119	438
Rendimentos a serem distribuídos	2.161	0,51	7.191	22.158
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.449	-0,58	-7.346	-21.616
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	964	0,23	964	964

<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.

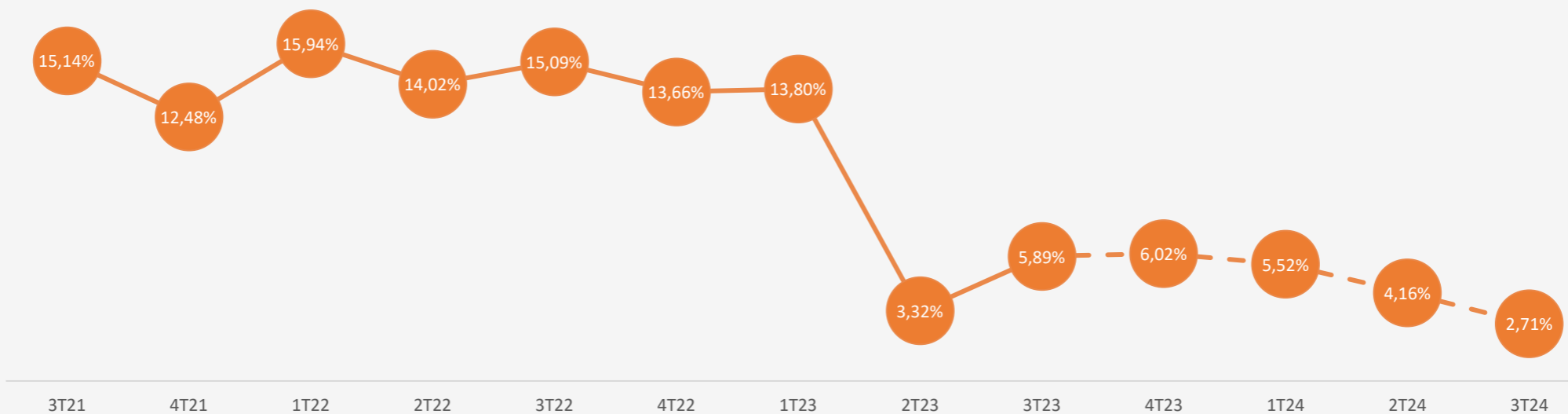
## Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>

A queda do valor do aluguel médio é devido a inadimplência de um inquilino no Ed. Passarelli e no Cond. São Luiz que será regularizada em outubro, com devolução de descontos, juros e multa.



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

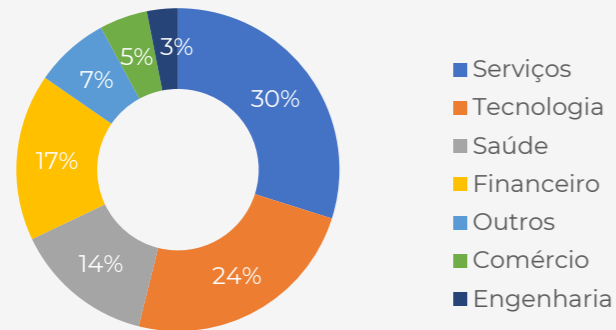
O aumento da Vacância Financeira é devido aos períodos de carência



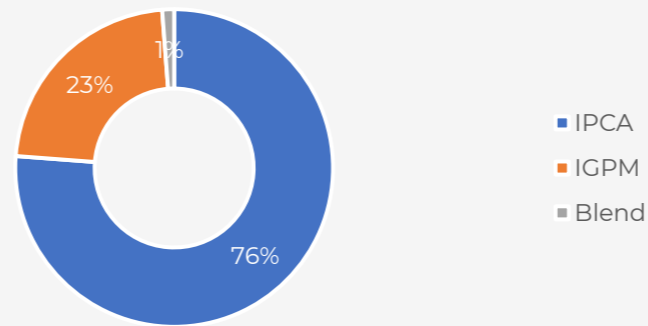
<sup>1</sup> Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

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

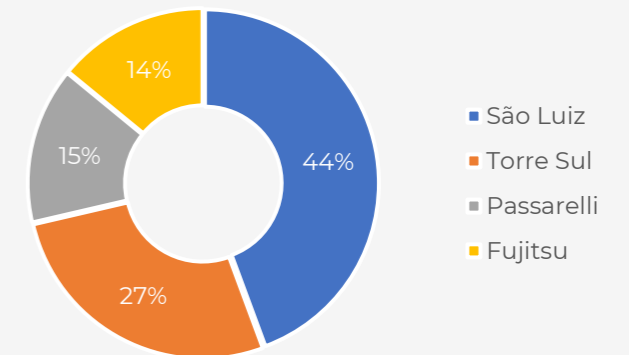
### Receita por Setor de Atividade do Inquilino



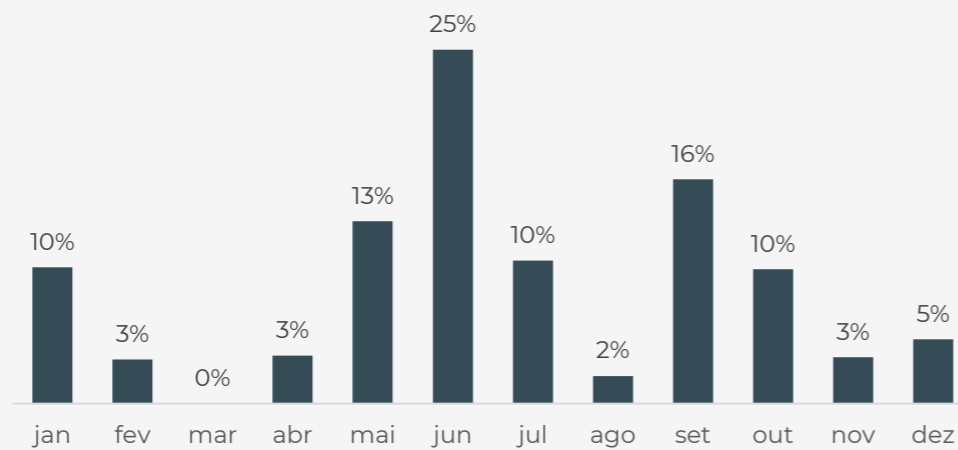
### Índice de Reajuste dos Contratos<sup>2</sup>



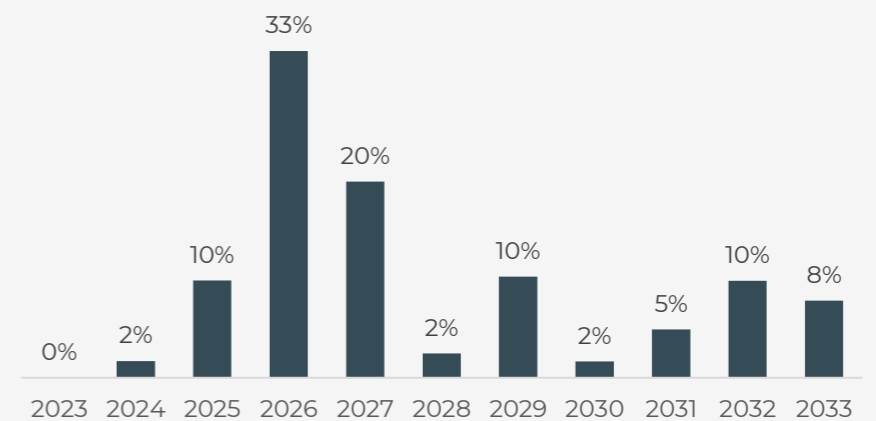
### Receita por ativo



### 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 Mercado Secundário

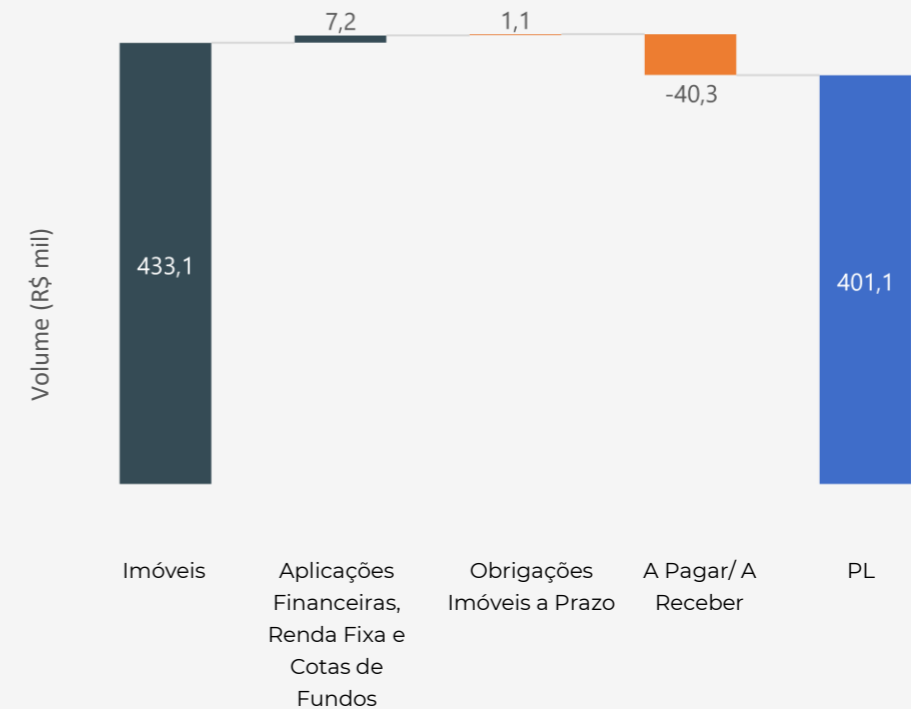
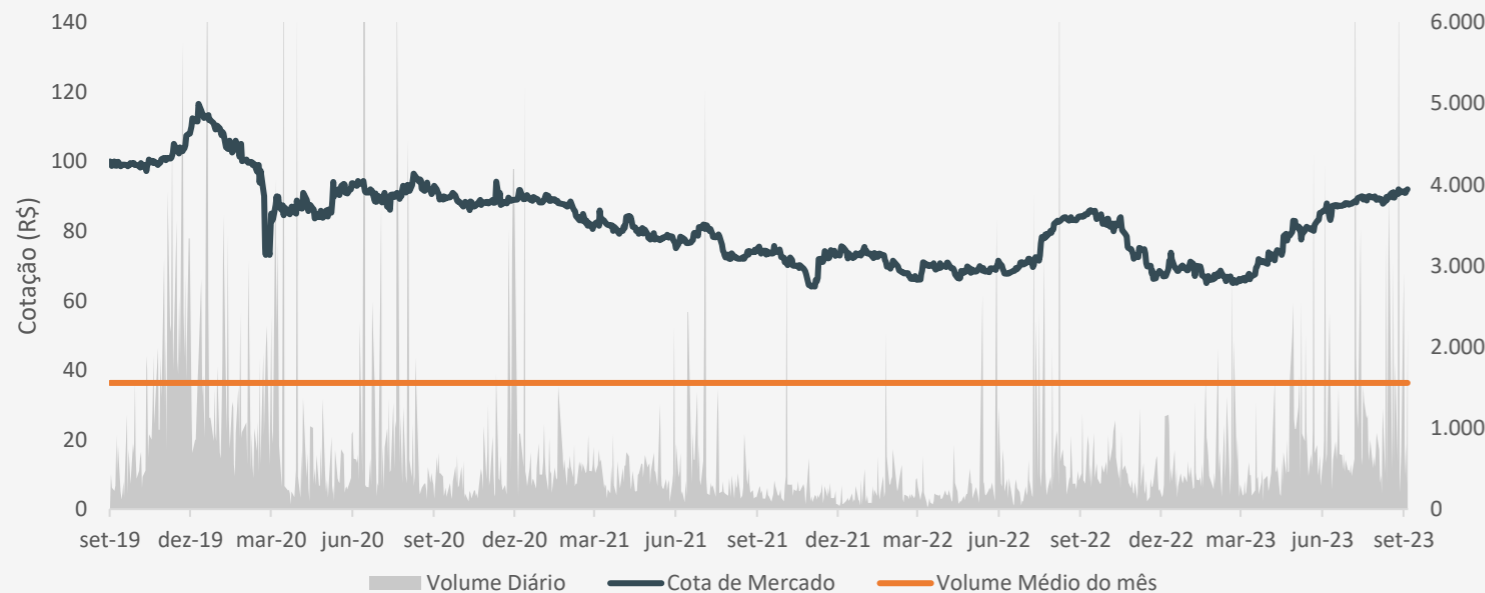
## Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	set/23
Valor de Mercado (R\$ mil)	388.337
Número de Cotistas	20.636
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.556
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8,1%

## Carteira do Fundo

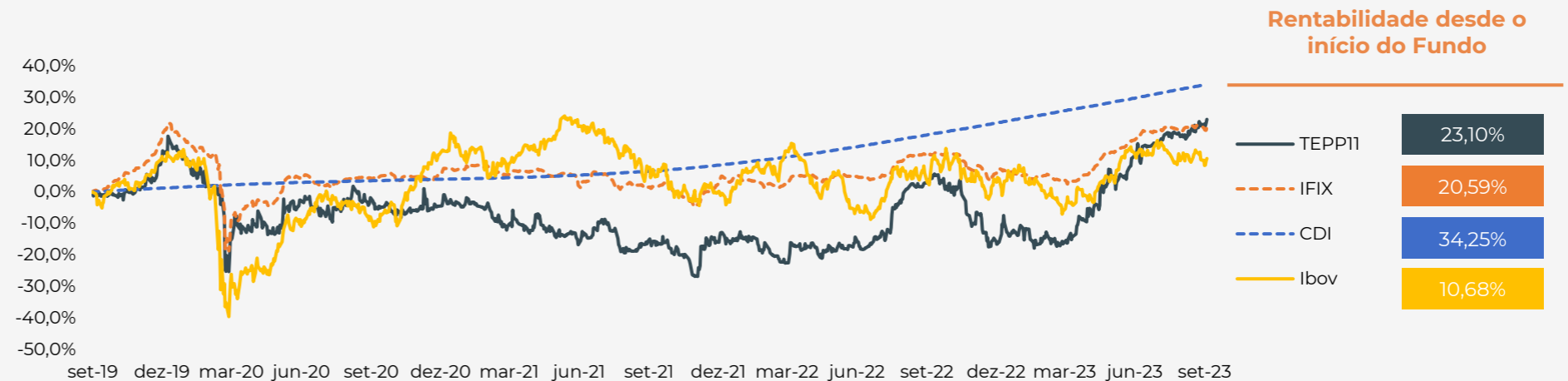
Portfólio	set/23 (R\$ MM)	%
Imóveis	433,1	108%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	7,2	2%
Obrigações Imóveis a Prazo	1,1	0%
A Pagar / Receber	-40,3	-10%
Patrimônio Líquido	401,1	100%

## Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

## Rentabilidade acumulada



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		set/2023	2023 Acum.	2019 Acum. (1)
<b>1. Cota</b>				
Valor Início (R\$)		88,85	67,01	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		91,98	91,98	91,98
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>				
Variação Cota		3,52%	37,26%	-8,02%
Rendimentos	(1)	0,63%	5,57%	33,85%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>		4,18%	44,90%	23,11%
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>				
Variação Líquida da Cota	(2)	2,82%	29,81%	-8,02%
Rendimentos	(1)	0,63%	5,57%	33,85%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b>		3,47%	37,04%	23,11%
<b>4. Benchmarks</b>				
IFIX	(3)	0,20%	12,28%	20,59%
IBOVESPA	(4)	0,71%	6,22%	10,68%
CDI Bruto	(5)	0,97%	9,92%	34,25%
CDI Líquido	(6)	0,83%	8,44%	29,11%
IGP-M	(7)	0,37%	-4,93%	49,88%

(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).

# Imóveis

## Localização

Edifício Passarelli



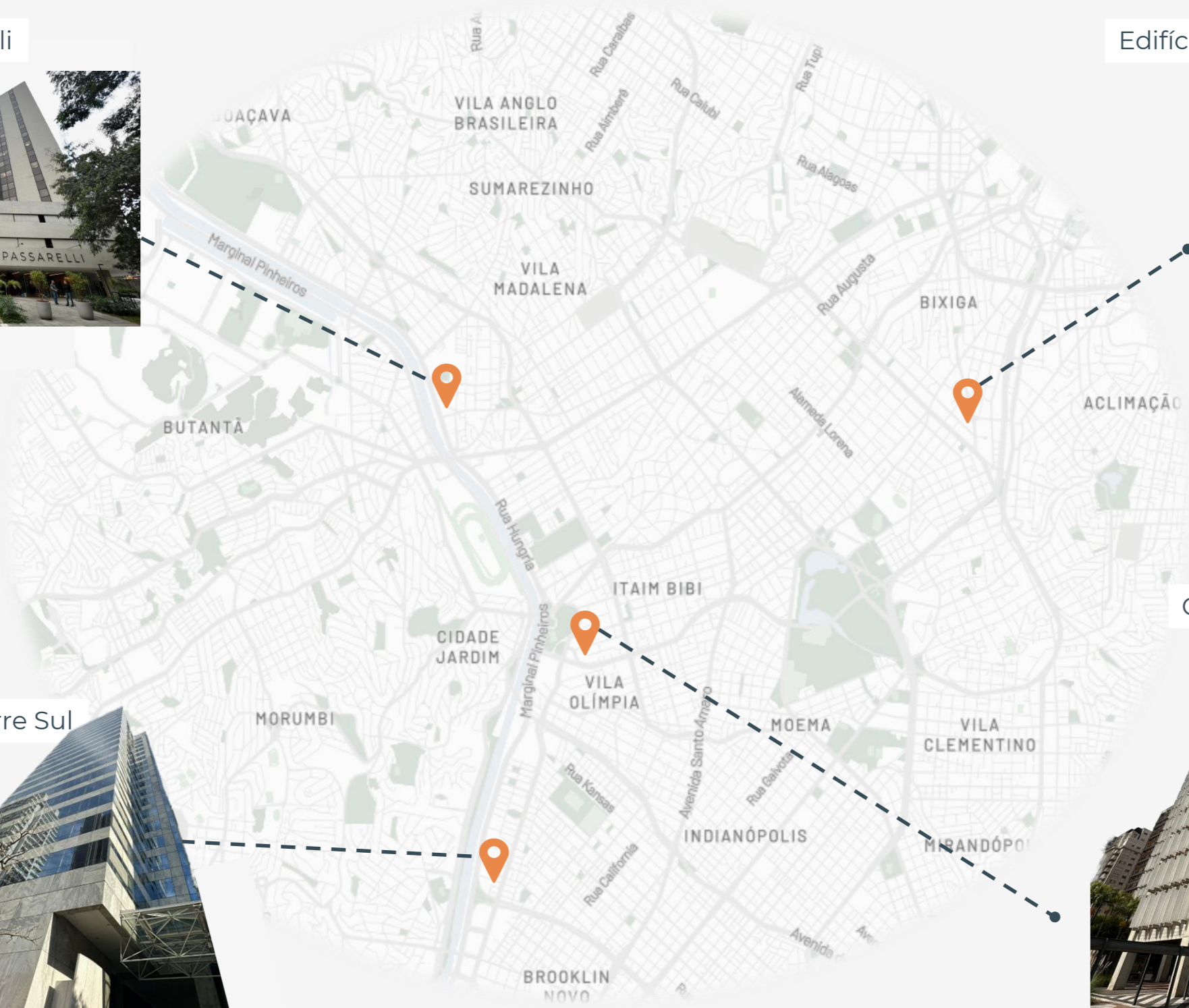
Edifício Fujitsu



Condomínio São Luiz



Edifício Torre Sul



#	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>	10,57%		<a href="#">▶</a> <a href="#">↗</a>				
	Rua James Joule, 65   Berrini							17	8.985	12,07%	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%		<a href="#">▶</a> <a href="#">↗</a>				
	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>	0%		<a href="#">▶</a> <a href="#">↗</a>				
	Rua Paes Leme, 524   Pinheiros							42	7.130	0%	Típico
4	<b>Ed. Fujitsu - B</b>	52,00%		4.985 m <sup>2</sup>	0%		<a href="#">▶</a> <a href="#">↗</a>				
	Rua Treze de Maio, 1633   Bela Vista							7	4.985	0%	Atípico

[▶](#) Link para o vídeo de apresentação do prédio

[↗](#) Link para mais informações sobre o ativo no site



Ed. Torre Sul



Cond. São Luiz



Ed. Passarelli



Ed. Fujitsu

<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
30/06/2023	jun/23	14/07/2023	30/06/2023	R\$ 0,81
31/07/2023	jul/23	14/08/2023	31/07/2023	R\$ 0,58
31/08/2023	ago/23	15/09/2023	31/08/2023	R\$ 0,58
29/09/2023	set/23	16/10/2023	29/09/2023	R\$ 0,58



## 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:

TRBL11 - 2012  
Logístico

## Fundos de *Private Equity* – Desenvolvimento Imobiliário

A TELLUS possui fundos de desenvolvimento imobiliário focados em:

Corporativo  
Logístico – *last mile*  
Residencial  
Uso misto  
Saúde


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

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

Acompanhe a TELLUS: [Clique aqui](#) 

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

## Compromisso Sustentável



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

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

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

## Aviso Legal

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

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

## Materiais e Conteúdos



Fatos Relevantes: [Link](#)

Informes Mensais: [Link](#)

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

Artigos acadêmicos sobre ESG : [Link](#)

Mudança da marca: [link](#)

## Contato e Mídias

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

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

