



TELLUS PROPERTIES FII



TELLUS PROPERTIES FII (TEPP11)

Setembro 2024

Relatório Gerencial | 5 anos do TEPP11

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



TELLUS PROPERTIES FII



Resultado do Mês

Setembro/2024

Objetivo do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário de Gestão Ativa no Segmento de Escritórios

Ticker:

TEPPI1

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.

Taxa de Administração:

0,13% a.a.

Tributação:

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

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m ²	Nº de Cotistas ¹	Qtd. cotas
R\$87,65	R\$370.055.408	R\$ 97,23	R\$410.511.563	0,90	R\$ 9.640,18	30.505	4.221.967
Área BOMA Total ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield ⁴	DY Anualizado ⁵	Vacância Física ⁶	Vacância Financeira ⁷	Aluguel em atraso ⁸	Wault ⁹
38.387 m ²	R\$0,78	0,89%	11,22%	0,00%	2,65%	1,15%	6,48

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Set/24.

(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 Set/24 a ser pago em Out/24.

(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.

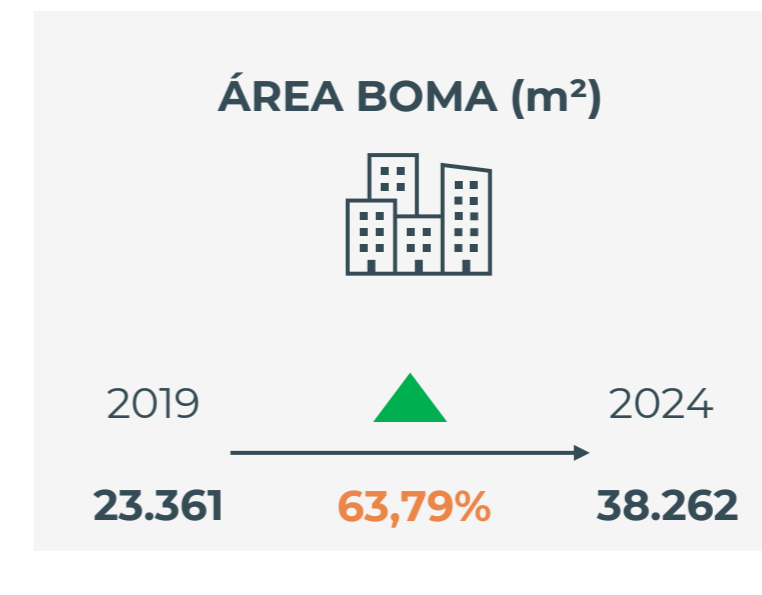
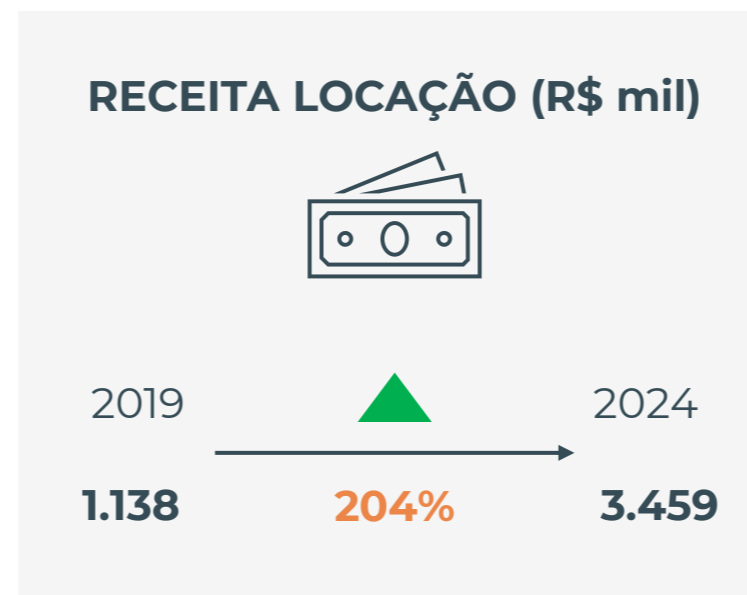
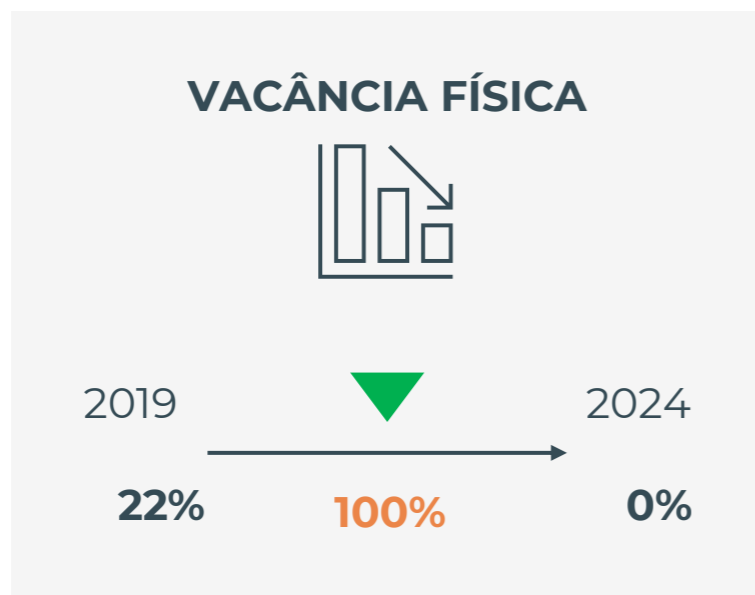
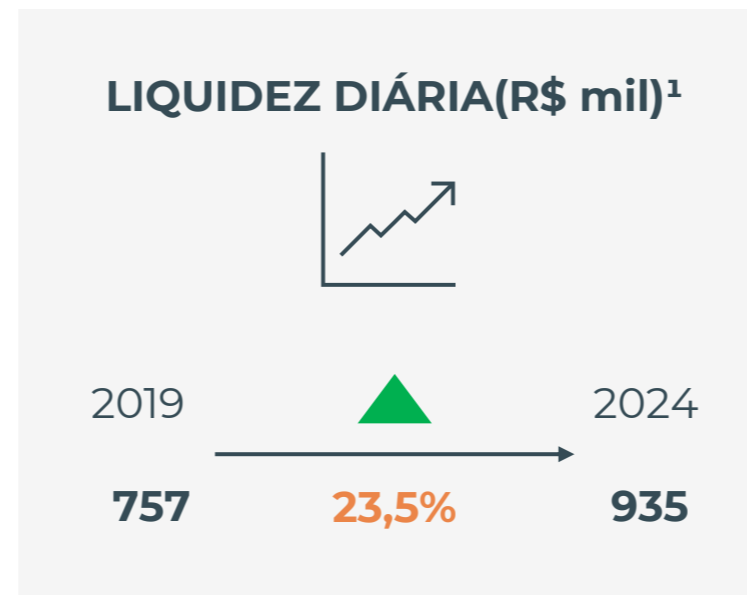
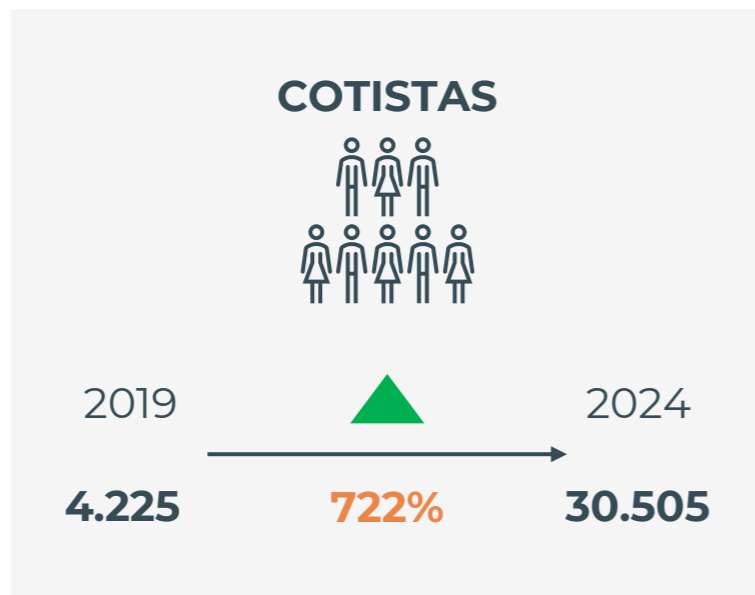
(8) Aluguel em atraso: considera receita de aluguel prevista e não paga, para o mês em questão, com base nos contratos vigentes.

(9) Wault (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



TEPP11 | Evolução dos indicadores do Fundo



¹ Fonte: Broadcast. Média dos 40 primeiros pregões desde o IPO e últimos 40 pregões até 30 de setembro de 2024..

TEPP11 | Palavra do time TELLUS

André Abreu Pereira – Sócio Fundador e CEO da TELLUS

Estamos felizes em comemorar os 5 anos de existência do TEPP, um fundo que carrega o DNA e os valores essenciais da nossa casa. O final de 2019 foi um período intenso, com o mercado precificando uma queda de juros sem precedentes e os fundos de tijolo subindo consideravelmente. Desde então, aprendemos muito com a pandemia. Chegamos a registrar mais de 25% de vacância no portfólio, com inquilinos deixando os escritórios e o temor de que a era dos escritórios havia ficado para trás.

Superamos esses desafios. Conseguimos ocupar todos os nossos escritórios, realizar melhorias para reduzir a pegada de carbono, certificar nossos empreendimentos, melhorar os prestadores de serviços e, com muito trabalho, atingimos 0% de vacância.

A beleza dos juros compostos trouxe resultados positivos para os nossos 30 mil cotistas, mesmo em um cenário econômico desafiador. Após o recente desinvestimento do Edifício São Luiz, adquirimos novos imóveis na Faria Lima e na Brigadeiro Luís Antônio, ambos com grandes inquilinos, reforçando nosso compromisso com os cotistas na aquisição de ativos de qualidade.

Gostaria de agradecer o empenho da nossa equipe e a confiança dos nossos investidores e inquilinos. Vamos juntos para os próximos anos! Muito obrigado.

André Nardi – Sócio e Gestor do TEPP

Celebramos 5 anos de conquistas com o TEPP11.

Desde o início, nosso compromisso com uma gestão ativa e uma leitura precisa do mercado nos posicionou como uma referência em Fundos de renda de lajes corporativas. O resultado desse trabalho dedicado se reflete nos números: apenas nos últimos 3 anos, alcançamos um *total return* de 55,90%¹, superando todos os principais benchmarks, como CDI, IMA-B 5, IFIX e IBOV.

Esses resultados não são apenas números, mas uma prova do valor que entregamos aos nossos cotistas, mesmo em cenários de incerteza. Continuaremos a buscar novas oportunidades, mantendo a mesma dedicação e excelência que nos trouxeram até aqui.

Que os próximos anos sejam ainda mais promissores, com a continuidade do nosso trabalho para garantir retornos sólidos e consistentes para todos os nossos investidores.

¹ Fonte: Broadcast.



TEPP11 | Momento do Fundo

5 anos

O IPO do TEPP11 ocorreu em um momento excelente do mercado, quando os fundos imobiliários estavam em alta. O Fundo foi lançado com a intenção de investir em ativos bem localizados, cuja valorização seria impulsionada por melhorias, gerando ganho de capital no médio e longo prazo. Na época, o CDI estava em 5,96% a.a., e o Fundo planejava realizar seu *follow-on* no primeiro trimestre de 2020. No entanto, o cenário mudou drasticamente com a crise do petróleo e a pandemia do COVID-19. O *follow-on* foi cancelado, enquanto as empresas começaram a adotar o home office, e muitas anunciaram que essa mudança seria permanente.

A devolução de lajes por inquilinos não ocorreu apenas devido à adoção do trabalho remoto, mas também por dificuldades operacionais enfrentadas por diversas empresas, especialmente no Ed. Passarelli. Diante desses desafios, a Gestão buscou alternativas para o Fundo. A área de gestão de locações focou em atrair players menores para reduzir a vacância física como estratégia, oferecendo carências e descontos. Paralelamente, as melhorias nos ativos foram sendo implementadas, sempre com foco no usuário e no investidor, com o objetivo de agregar valor.

Hoje, cinco anos após o IPO do fundo, a Gestão destaca alguns pontos fundamentais para o sucesso do TEPP11, que vão além da premissa básica de investir em ativos bem localizados:

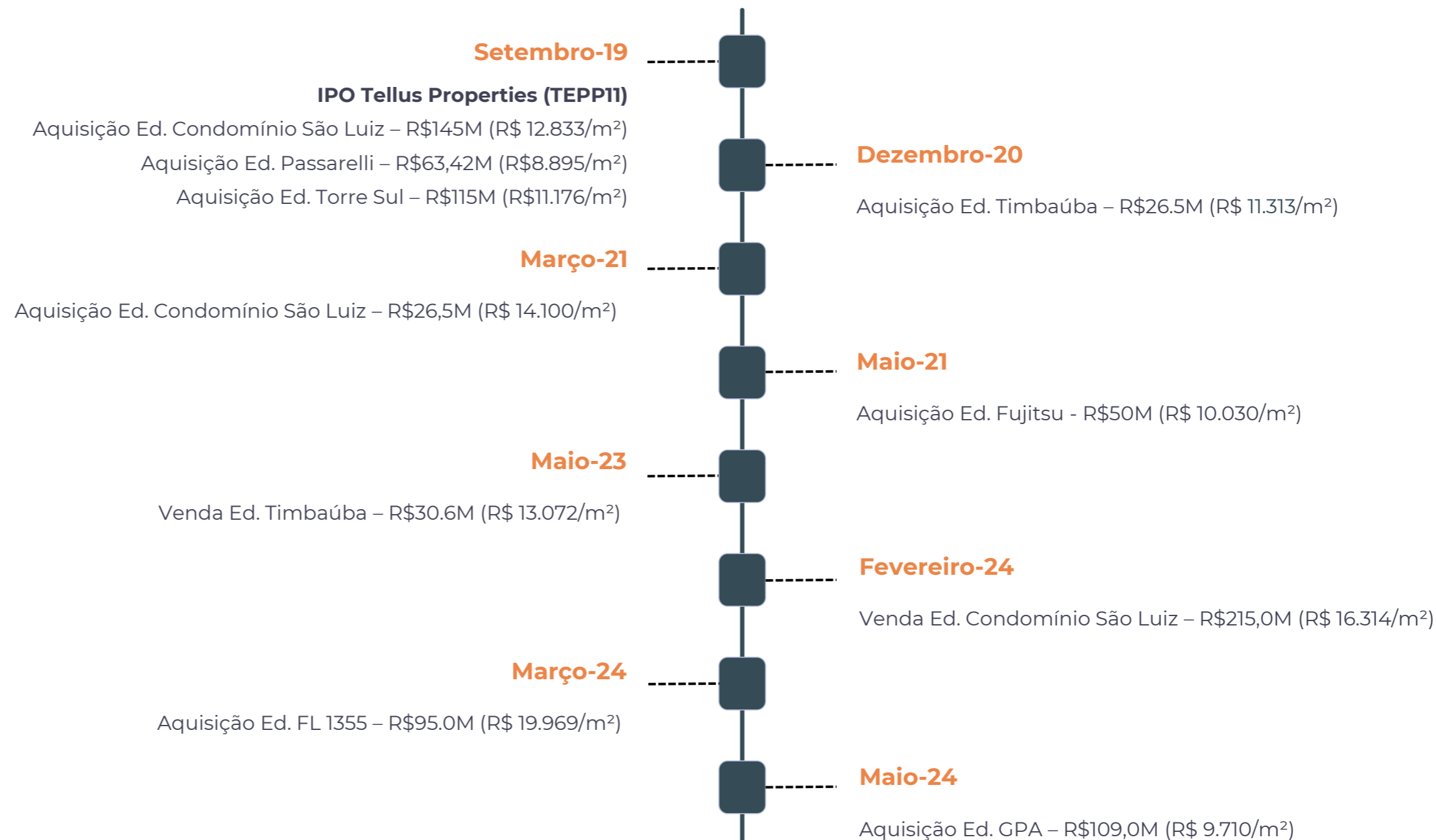
- Atuação nos prédios para reduzir os custos dos inquilinos e potencializar a receita dos ativos, utilizando melhor as áreas comuns;
- Melhoria contínua e certificação dos ativos, atraindo locatários alinhados aos valores da TELLUS;
- Fortalecimento do relacionamento com os inquilinos para garantir a retenção nos ativos;
- Maximização do retorno para os investidores;
- Transparência nas informações e na comunicação com os investidores;

O Fundo permanece 100% locado por 13 meses consecutivos e atualmente busca a melhor cotação para o CRI, que será emitido em dezembro, visando o pagamento da segunda parcela referente à aquisição Ed. GPA. O Fundo encerrou setembro com a cota a R\$87,65, apresentando um deságio de 11% em relação à cota patrimonial, cujo valor atual é de R\$97,23.

Conforme previamente divulgado, e em linha com o Guidance de distribuição, o TEPP11 distribuiu, ao final de setembro, o valor de R\$0,78 por cota. Considerando o valor de fechamento da cota no mês, o *Dividend Yield* foi de 0,89% ao mês, ou 11,21% ao ano. Até o término do segundo semestre de 2024, a Gestão mantém a projeção de distribuir R\$0,78 por cota.

O Ed. Fujitsu obteve a certificação LEED Gold pela USGBC neste mês de setembro. O inquilino Aliança, do Ed. Passarelli, até o fechamento deste mês, permanece inadimplente, resultando em uma receita reduzida de R\$34 mil para o fundo neste mês. A Gestão continua empenhada em cobrar os aluguéis e multas em atraso.

TEPP11 | Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

TEPP11 | Desinvestimento Ed. Timbaúba



Gestão Ativa

Área: 4 andares, 2.344,08m²;

Valor pago: R\$26.500.000,00 (R\$ 11.313,06/m²) em dez-20;

Valor de venda: R\$ 30.643.406,68 (R\$ 13.072,68/m²) em mai-2023;

Múltiplo: 1,28x;

Upsides: Desinvestimento com ganho de capital, possibilitando o Fundo em reduzir 33% sua alavancagem e reforçando o caixa em R\$ 5.3MM.

Value Add

Incremento de Aluguel durante os 2 anos e 4 meses:

- Ajuste de 34,42% no período;
- Equivalente a 170,64% do IPCA do período;

Foto 1: Ed. Timbaúba

 Valor da venda R\$ 30.643.406,68	 Múltiplo 1,28x	 Taxa Interna de Retorno 11,47 %	 Ganho de Capital R\$ 1.857.665 R\$ 0,44/cota	 Cap rate de saída 9,3%
---	--	--	--	---

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

TEPP11 | Desinvestimento Cond. São Luiz



Melhorias realizadas

- Abertura do prédio ao público;
- Centralização da recepção;
- Troca das catracas;
- Instalação de geradores;
- Modernização do sistema de ar condicionado;
- Serviços como restaurantes, café, salão de beleza e outros;
- Redução no valor de condomínio; e
- Certificação USGBC Leed Gold.

Value Add

Incremento de Aluguel

- R\$ 68,74/m² (2019);
- R\$ 96,92/m² (2024) **(+40,99%)**;
- Neste período, o IPCA foi de 28,84% e o IGPM 51,53%.

Desinvestimento

- Compra do ativo por R\$ 13.013/m²
- Venda do ativo por R\$16.314/m².

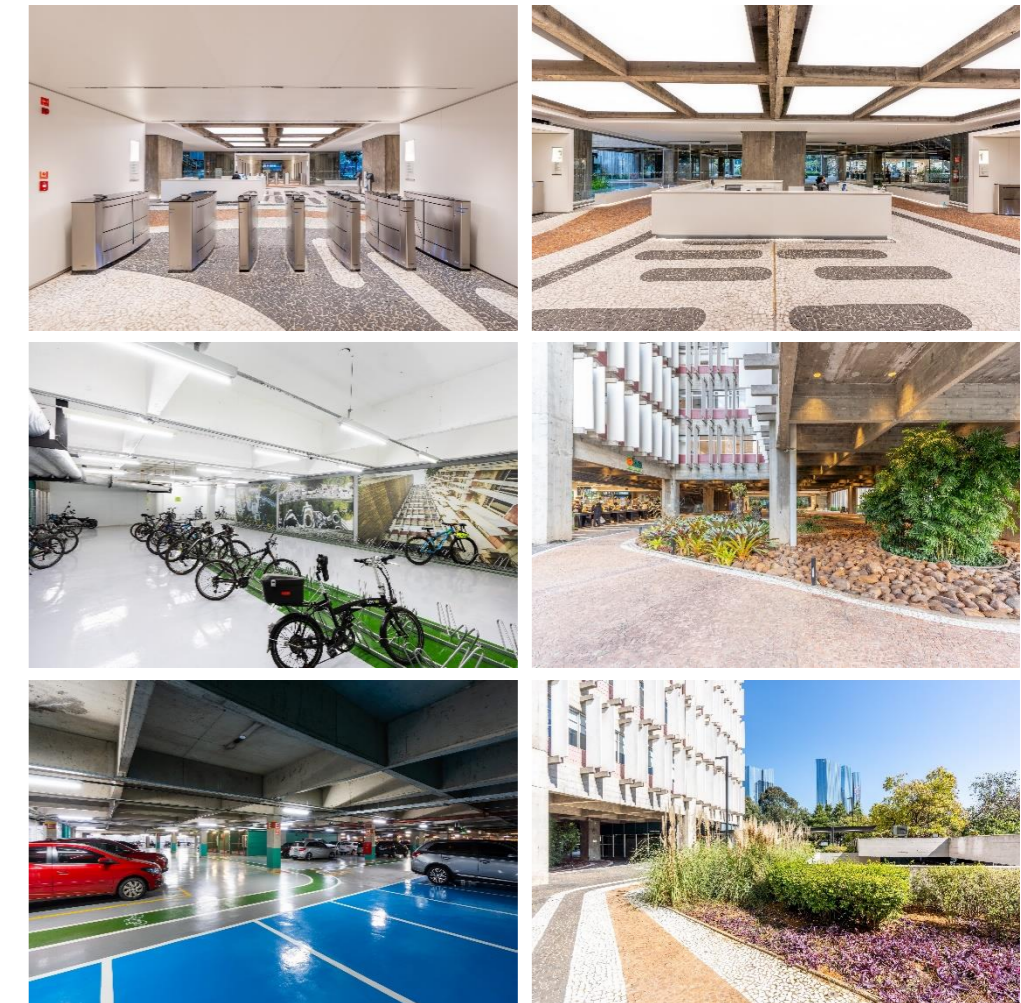


Foto 1: Condomínio São Luiz



Valor da venda
R\$ 215.000.000,00



Múltiplo
1,57x



Taxa Interna de Retorno
11,01 %



Ganho de Capital
R\$ 39.429.591
R\$ 9,34/cota



Cap rate de saída
7,68%

Informações do Fato Relevante da Venda do Cond. São Luiz.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

TEPP11 | Aquisição Ed. FL 1355



Foto 1: Ed. Brigadeiro Faria Lima (FL 1355)

Aspectos Avaliados para aquisição

Sellers Finance

Através de uma aquisição com pagamento parcelado, o Yield projetado dos 3 primeiros anos para o ativo foi de 12,71%, 10,98% e 9,31%.

Melhorias potenciais no ativo

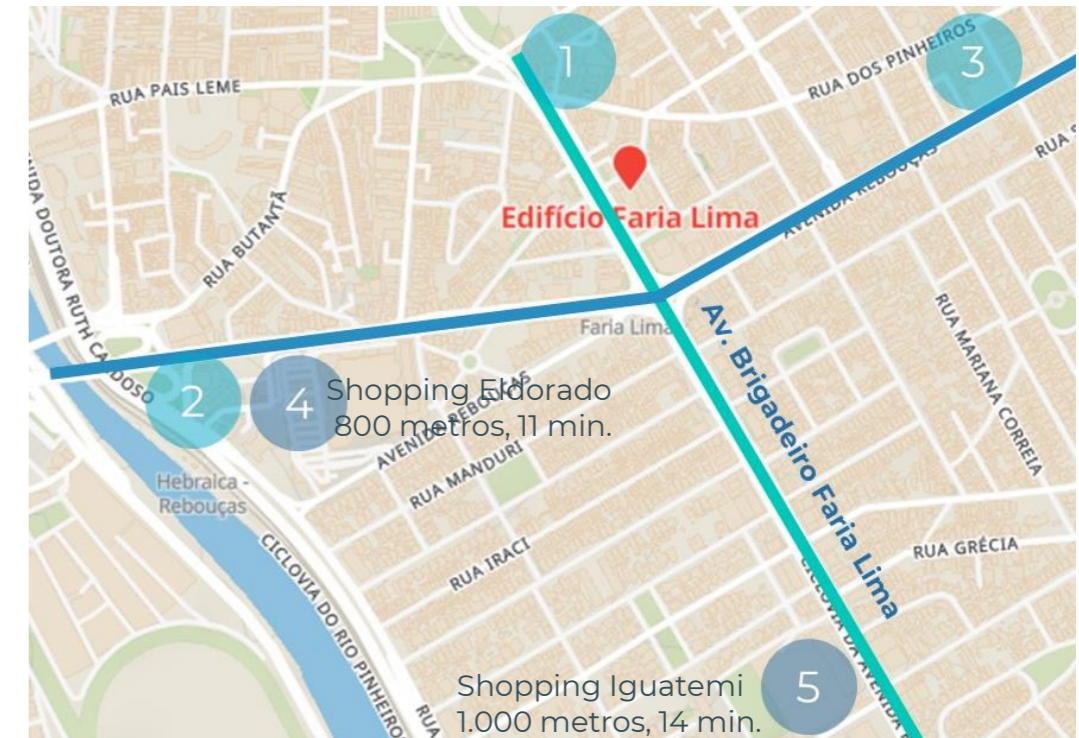
Remoção dos muros, revisão total da gestão condominial visando eficiência operacional, potencial incremento de receita das áreas comuns e potencial construtivo adicional.

Diversificação do portfólio

Início da alocação do portfólio em uma região com baixa vacância histórica.

Inquilino: Cia. Suzano Papel e Celulose

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1355



- 1 Estação Faria Lima – 300 metros, 5 minutos
- 2 Estação Hebraica Rebouças Pinheiros – 1.100 metros, 16 minutos
- 3 Estação Fradique Coutinho – 1.000 metros, 13 minutos

 Valor da compra R\$ 95.000.000,00	 Distribuição R\$0,17/cota	 Área BOMA 4.757,40 m ²	 Aluguel (R\$/m²)¹ R\$ 146,47	 Prazo do Contrato 31.12.2027	 Cap rate de entrada² 8,82%
--	--	--	---	---	--

¹ Aluguel líquido do desconto vigente até 31 de dezembro de 2024 equivale a R\$ 666.951,30 (R\$ 140,19/m²) . ² O cálculo do Cap de Entrada leva em consideração o aluguel nominal mensal de jan.24 de R\$ 696.814,79 sem a dedução do desconto vigente até 31 de dezembro de 2024 de R\$ 29.863,49 por mês.

TEPP11 | Aquisição Ed. GPA



Foto 1: Ed. GPA

Aspectos Avaliados para aquisição

Sellers Finance

Através de uma aquisição com pagamento parcelado, o Yield projetado dos 3 primeiros anos para o ativo foi de 43,80%, 11,63% e 9,00%.

Operação Sale and Leaseback

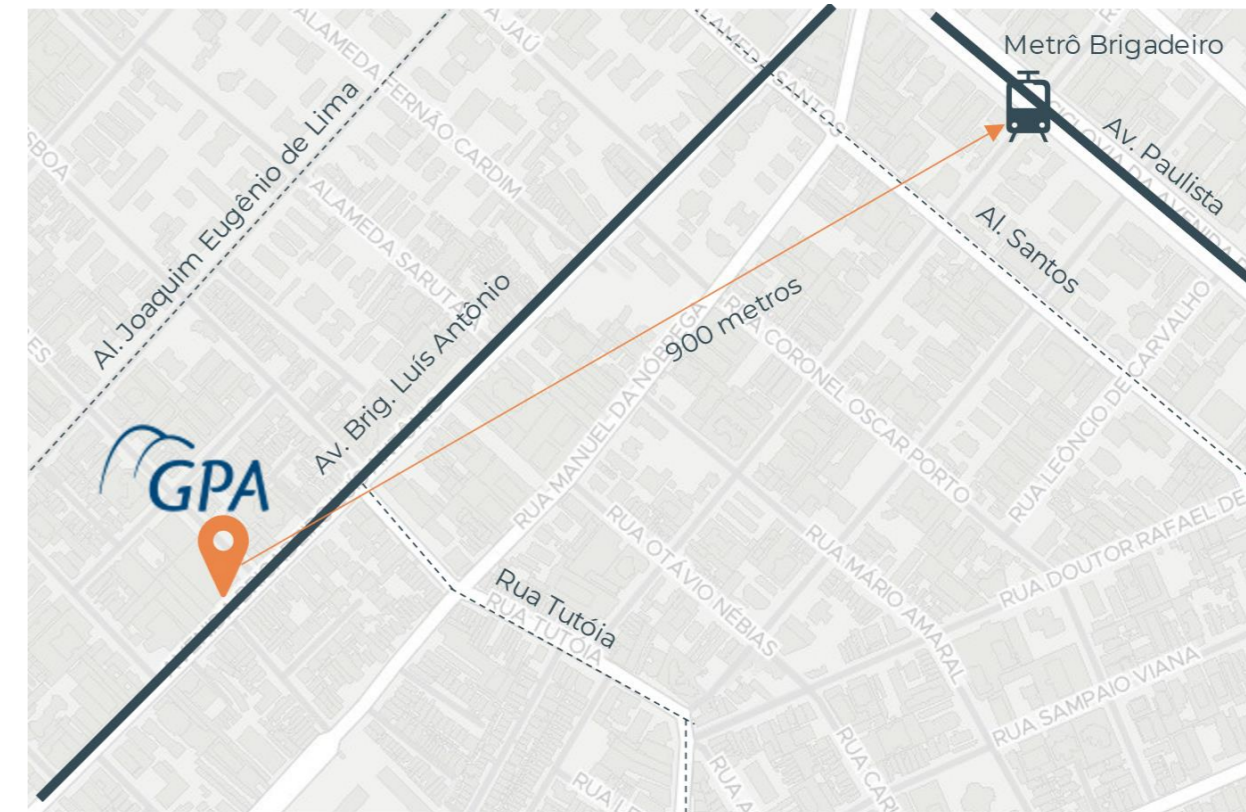
Contrato de locação atípico com duração de 15 anos, tendo um inquilino de renome, o GPA. O valor do aluguel é aproximadamente 31,72% abaixo do praticado na região.¹

Reposição

Do valor total, estima-se que apenas o valor do terreno corresponde à 75% do valor total da aquisição.

Inquilino: Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)

Endereço: Av. Brigadeiro. Luís Antônio, nº 3.172 x Al. Lorena



O ativo está localizado em um dos bairros mais nobres de São Paulo – Jardim Paulista, a 900 metros da estação de metrô Brigadeiro. Sua sede fica ao lado da primeira loja do Pão de Açúcar, inaugurada em 1959.



Valor da compra
R\$ 109.000.000,00



Distribuição
R\$0,19/cota



Área BOMA
11.224,79 m²



Aluguel (R\$/m²)²
R\$ 72,34



Prazo do Contrato¹
180 meses



Cap rate de entrada
8,94%

¹ (Fonte Siila: 2T2024, Jardins, Classe B)

² Contrato de aluguel com GPA por 15 anos, sendo a data base de reajuste o mês de março/24.

TEPP11 | Ed. Passarelli em 2019, antes da reforma



Características do Ativo¹

Entorno:

Edifício localizado próximo à Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Rebouças e ao bairro de Pinheiros, vizinho à estação de metrô Pinheiros (linha amarela), com conexão ao terminal de ônibus de Pinheiros e à linha Esmeralda da CPTM. Está também próximo a empreendimentos consolidados, como Birmann 21, WTorre Nações Unidas e Eldorado Business Tower/Shopping Eldorado.

Especificações Técnicas

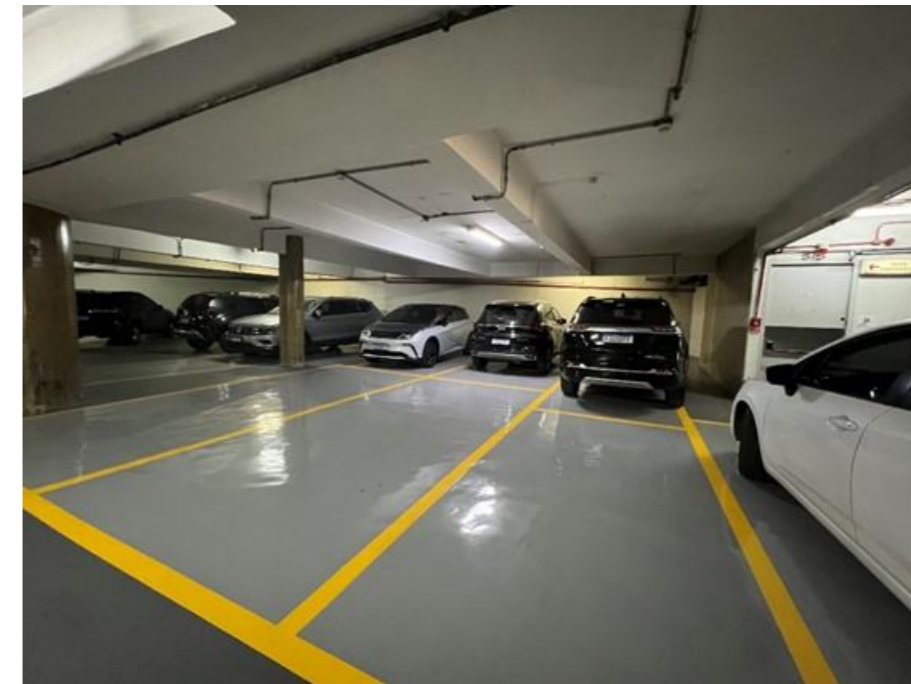
Auditório e restaurante/cafeateria no *rooftop* e acesso direto à entrada da estação Pinheiros do metrô.

Aluguel na aquisição

R\$ 52,04/m²

¹ Características do ativo com base na opinião do Gestor.

TEPP11 | Ed. Passarelli após a reforma



Ações Realizadas:

- Mudança na administração e na sindicância do condomínio, resultando em redução de custos;
- Melhoria na eficiência dos elevadores, instalação de um novo elevador, reforma do hall de entrada, dos acessos e da fachada do edifício. O retrofit incluiu a remoção de portões e muros, criando uma passagem direta para a estação de Metrô Pinheiros;
- Obtenção de Certificação LEED Gold;
- Melhoria na dinâmica e perfil de ocupação, com inquilinos passando a ocupar lajes inteiras.



Aluguel nominal atual

R\$ 80,20 /m² (+54,1% em relação ao valor na data de aquisição)

- 100% ocupado



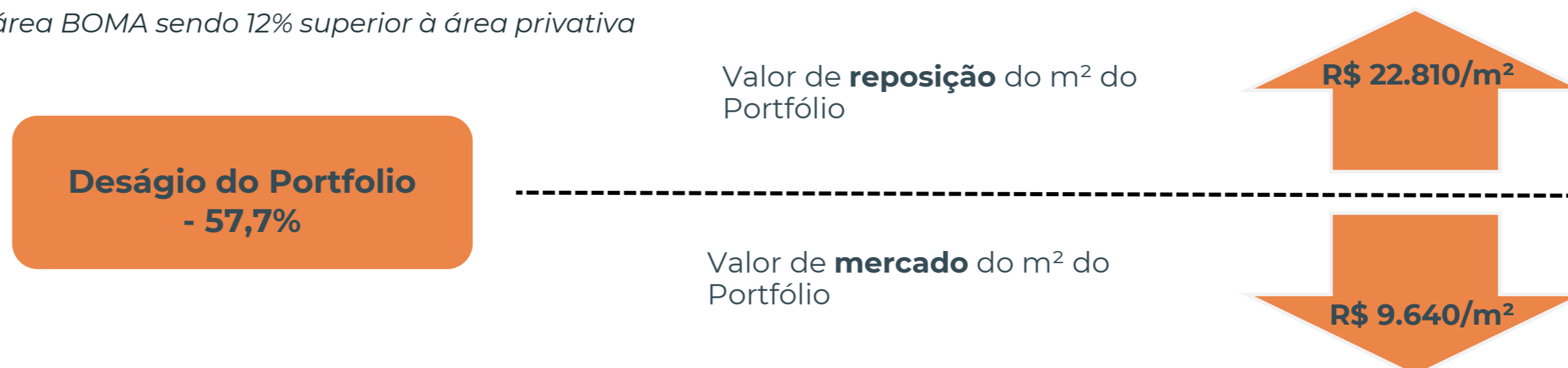
TEPP11 | Oportunidades

Estudo de caso - Custo de Reposição projetado do Portfólio ¹

	Ed. Passarelli	Ed. Torre Sul	Ed. Fujitsu	Ed. FL1355	Ed. GPA
Custo de Terreno / m ² privativo	5.000	4.000	3.600	8.000	7.786
Custo de Obra / m ² privativo	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Custo de Projeto / m ² privativo	550	550	550	550	550
Outorga ou CEPAC / m ² privativo	10.353	3.200	2.501	11.733	8.100
Taxa de Incorporação / m ² privativo	1.095	738	703	1.164	983
Aproveitamento Área privativa / Terreno	4,40	4,40	5,00	4,40	3,50
Custo total (R\$) / m ² privativo	28.680	20.033	18.354	33.538	28.419
Custo total (R\$) / m ² área BOMA ²	25.607	17.887	16.387	29.945	25.374

¹ Valores estimados pela Gestão

² Utilizou-se como parâmetro base a área BOMA sendo 12% superior à área privativa



TEPP11 | Projeções de Distribuições

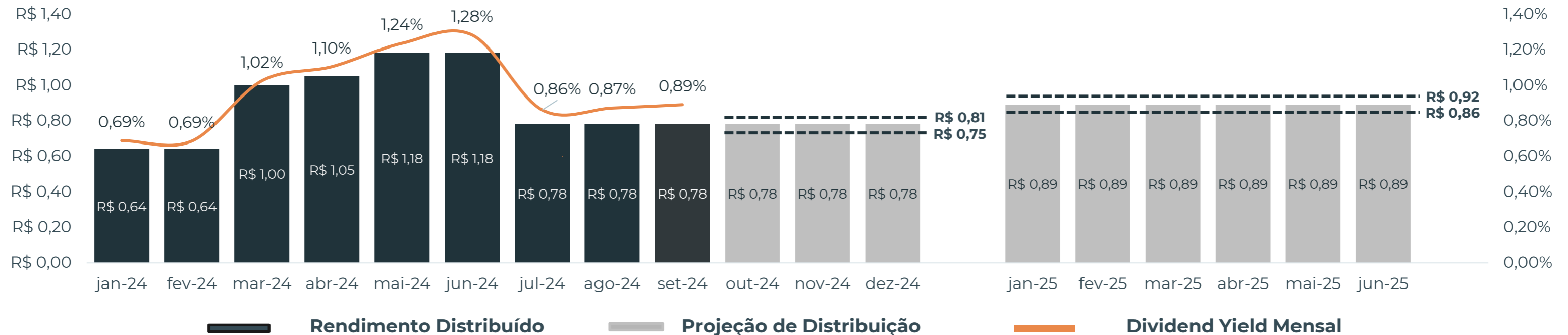
Acompanhe a [leitura do Relatório](#) pelo canal da Tellus no Youtube.

Dividendo de
R\$ 0,78
Por cota no mês

Dividend Yield de
11,21%
a.a. em relação a cota de fechamento mês

Distribuição equivalente a
135,82%
Do CDI líquido

Projeção de Distribuição



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



TEPP11 | Demonstrações de Resultado

Resultado do Fundo	1T/24	2T/24	Jul/24	Ago/24	Set/24	Set/24	2º Sem. 24	YTD
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$ mil)
Receita Locação	9.572	9.195	3.595	3.350	3.458	0,82	10.405	29.173
Receita Financeira	658	528	98	69	91	0,02	263	1.450
Outras Receitas	14.081	0	0	1.945	0	0,00	1.945	16.026
Receitas Total	24.313	9.723	3.695	5.368	3.549	0,84	12.613	46.649
Despesas Imobiliárias	-117	9	-12	-12	-12	0,00	-37	-146
Despesas Financeiras	-680	-742	-147	-174	-167	-0,04	-488	-1.910
Despesas Operacionais	-5.000	-282	-81	-26	-71	-0,02	-178	-5.460
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-1.047	-1.117	-345	-389	-365	-0,09	-1.099	-3.263
Despesas Total	-6.846	-2.132	-586	-601	-614	-0,15	-1.801	-10.779
Resultado	17.467	7.592	3.109	4.680	2.935	0,70	10.729	35.788
Resultado Acumulado Não distribuído – Inicial	721	8.562	1.757	1.573	2.964	0,70	1.757	721
Resultado Gerado	17.467	7.592	3.109	4.680	2.936	0,70	10.729	35.788
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-9.626	-14.397	-3.293	-3.293	-3.293	-0,78	-9.879	-33.902
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	8.562	1.757	1.573	2.964	2.607	0,62	2.607	2.607

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



TEPP11 | Carteira do fundo

Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

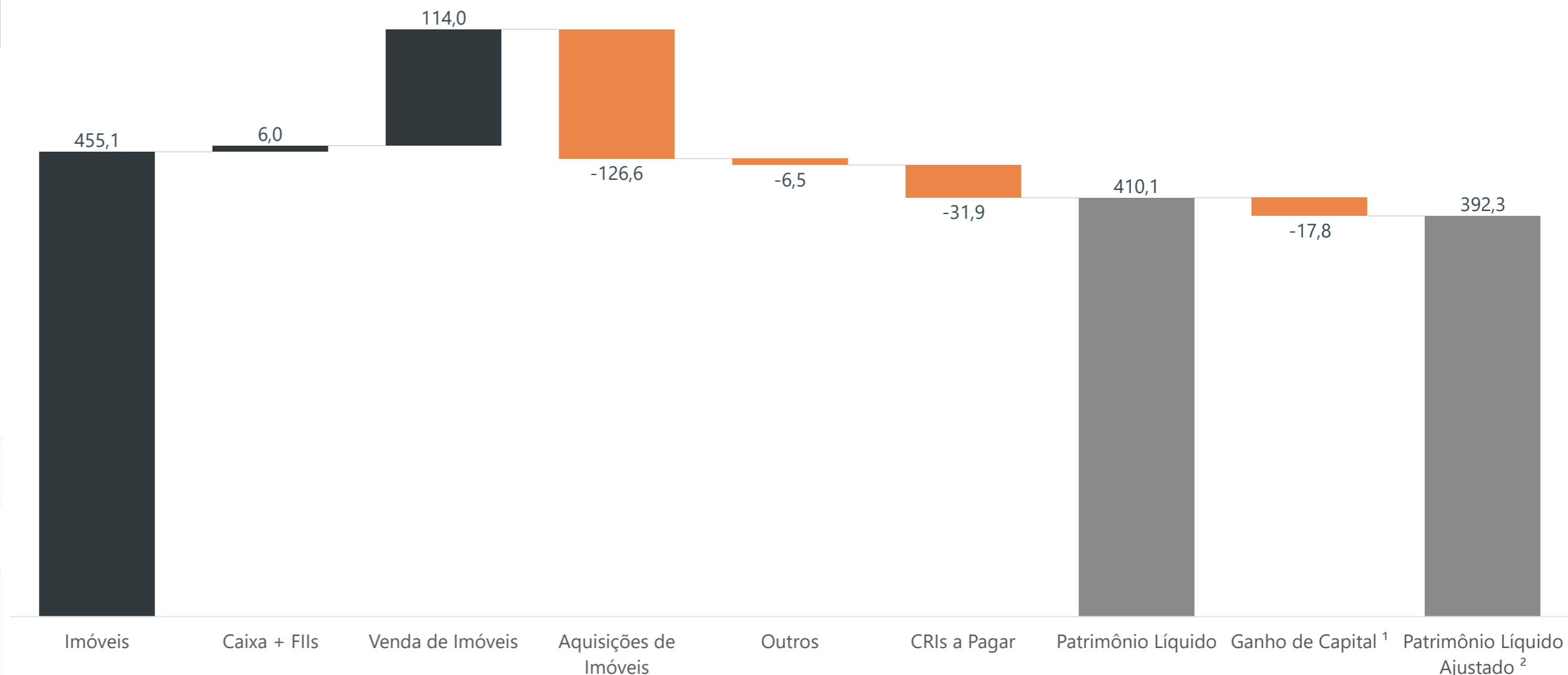
Valores em R\$ milhões

Imóveis	455,1
Caixa + FII's	6,0
Venda de Imóveis	114,0
Aquisições de Imóveis	-126,6
Outros	-6,5
CRIs a Pagar	-31,9

Patrimônio Líquido 410,1

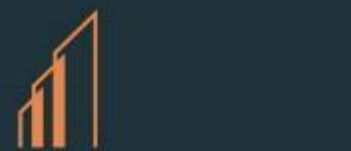
Ganho de Capital ¹ -17,8

Patrimônio Líquido Ajustado ² 392,3



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 vencidas.

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

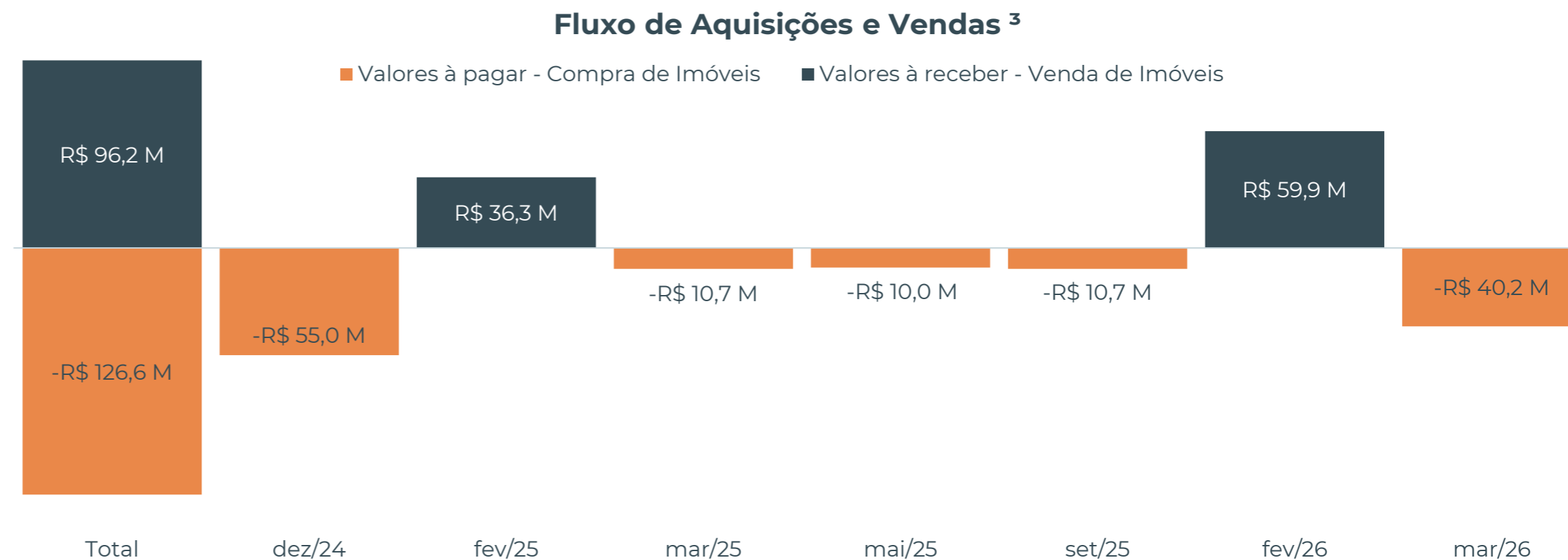


TEPP11 | Fluxo de Obrigações e Recebimentos

Em setembro, a Gestão iniciou os trabalhos de estruturação da operação de securitização que será realizada pelo Fundo para cumprir com a obrigação de pagamento da 2ª parcela da aquisição do Ed. GPA, conforme informado no último Relatório Gerencial.

A Gestão manterá os investidores informados sobre os desdobramentos da contratação dessa dívida, bem como sobre eventuais ajustes no Guidance de distribuição, assim que a operação estiver concluída. Atualmente, a Gestão estima que não haverá impactos significativos na projeção atual, devido ao provável carregamento positivo da dívida em relação ao *cap rate* da aquisição do ativo.

Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Data
Aquisição	Parcela GPA	-55,0	dez/24
Venda	Parcela CSL	36,3	fev/25
Aquisição	Parcela FL1355	-10,7	mar/25
Aquisição	Parcela GPA	-10,0	mai/25
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



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.

TEPP11 | Portfólio Atual

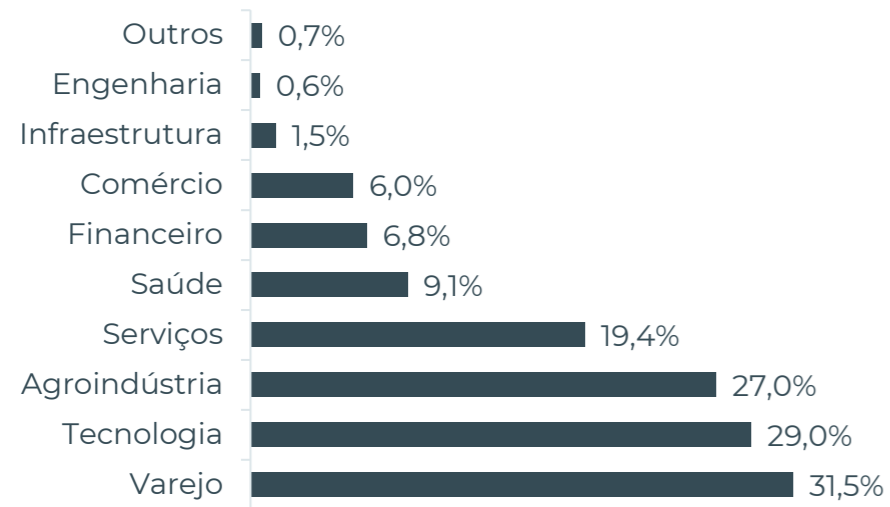


Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m ²)	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física TEPP	Vacância Financeira TEPP	Data de Aquisição
Ed. Passarelli	Pinheiros Rua Paes Leme, 524	B	7.130 m ²	54,05%	Gold	0%	6,4%	4T 2019
Ed. Torre Sul	Berrini Rua James Joule, 65	A	10.290m ²	52,00%	Platinum	0%	2,6%	4T 2019
Ed. Fujitsu	Paulista Rua Treze de Maio, 1633	B	4.985 m ²	52,00%	Gold	0%	0%	2T 2021
Ed. FL 1355	Pinheiros Av. Brig. Faria Lima 1355	B	4.757,4m ²	21,24%	Em fase inicial de obtenção	0%	4,3%	1T 2024
Ed. GPA	Jardins Av. Brig. Luís Antônio, 3172	B	11.224,79m ²	100,00%	Não	0%	0%	2T 2024

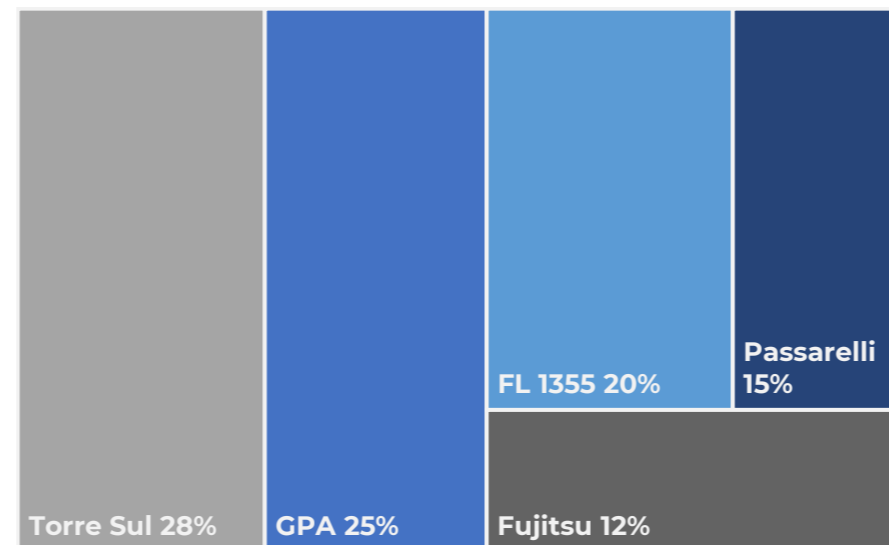
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

TEPP11 | Indicadores Operacionais do Portfólio

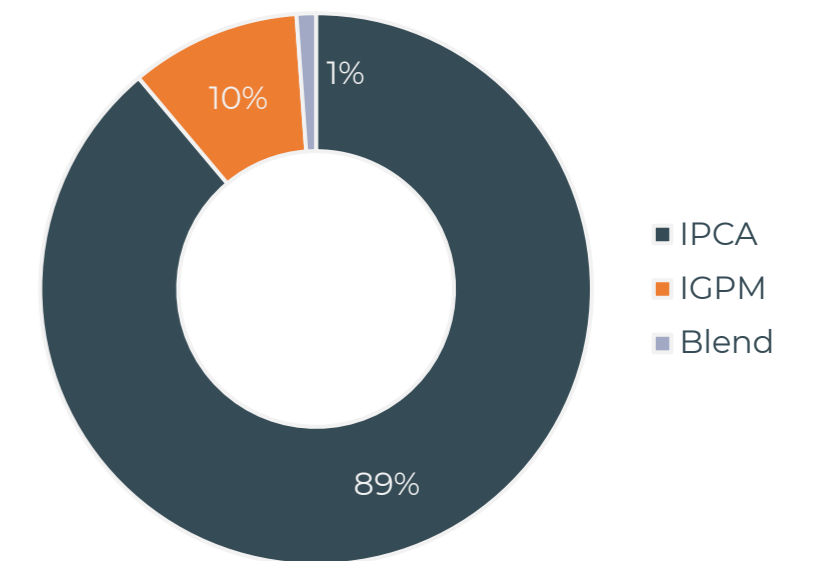
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



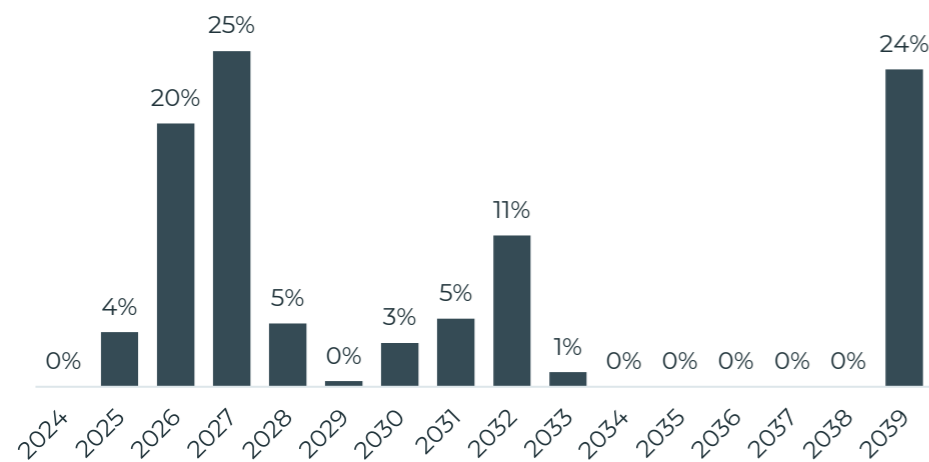
Receita por ativo (Caixa)



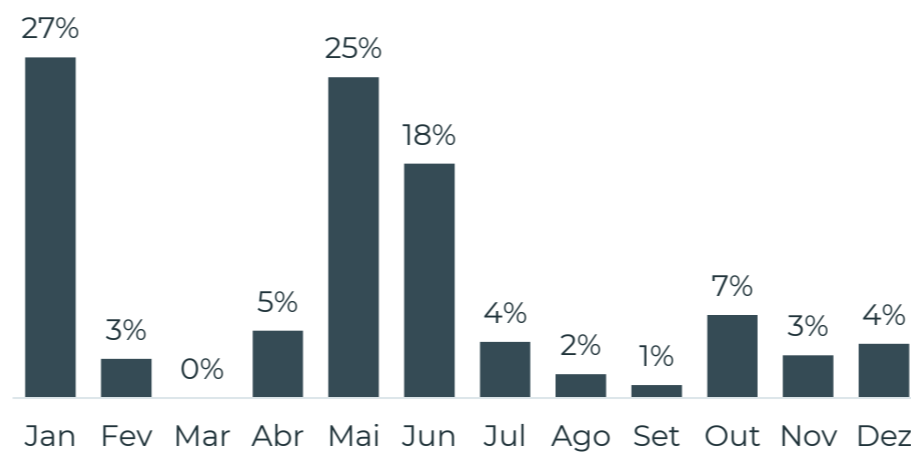
Índice de Reajuste dos Contratos²



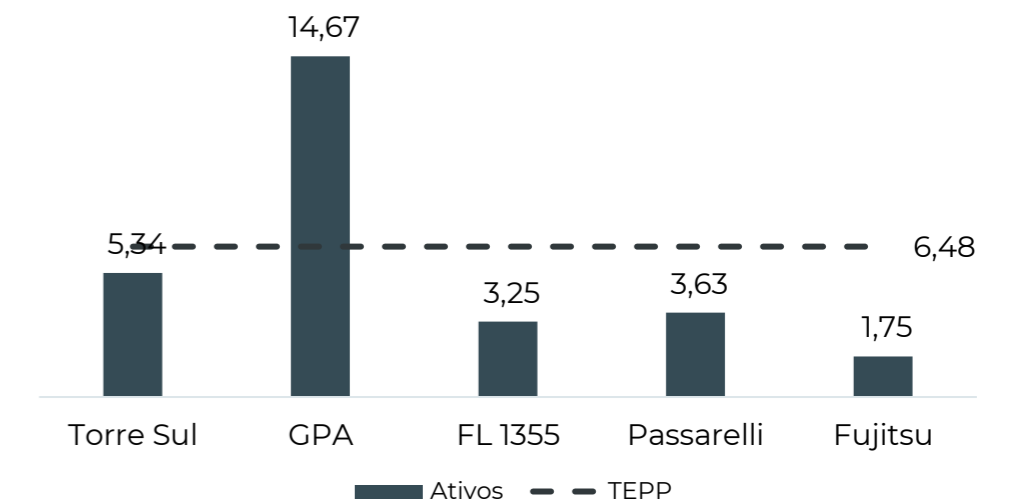
Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



Mês de Renovação (% Receita de Aluguel)¹



Wault (Anos)



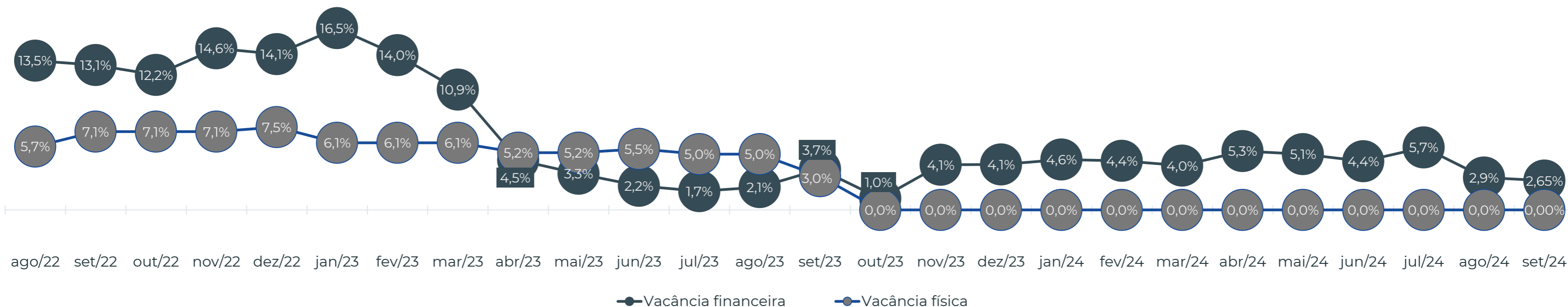
¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

² Blend: contratos que são reajustados pela média de IGPM e IPCA

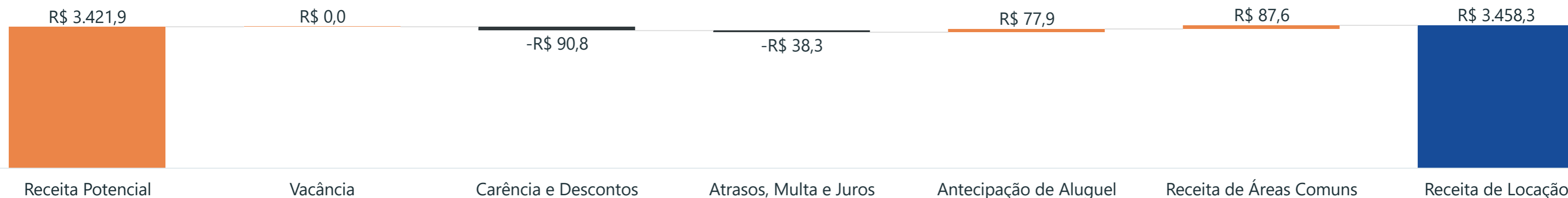
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

TEPP11 | Indicadores Operacionais do Portfólio

Evolução da Vacância Física e Financeira



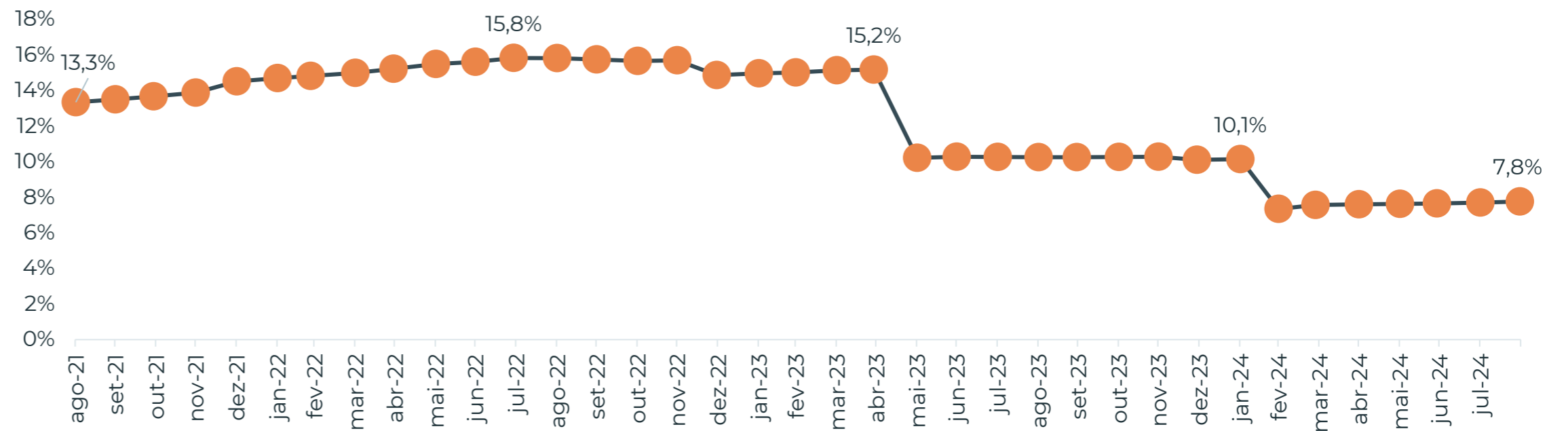
Receita Potencial (R\$mil)



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

TEPP11 | Indicadores Operacionais do Portfólio

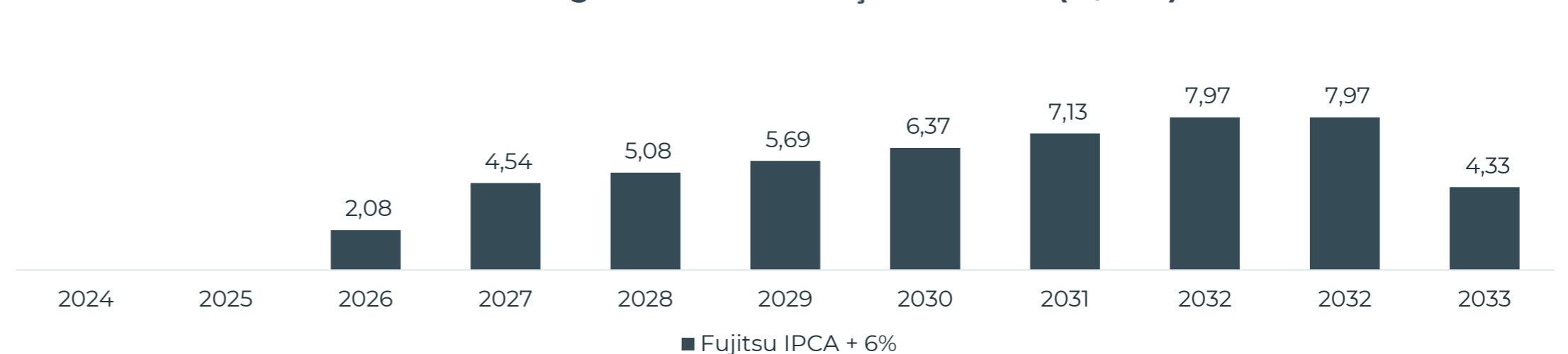
Evolução da alavancagem do Fundo (% Patrimônio Líquido)



Informações sobre a dívida contratada

Data de emissão	junho-21
Vencimento	junho-33
Indexador	IPCA
Juros (a.a.)	6,00%
Periodicidade	Mensal
Volume na data de emissão (R\$)	24.750.000,00
Valor atualizado setembro/24 (R\$)	31.945.301,72
Início da amortização	julho-26
Quantidade de parcelas de amortização	84

Cronograma de amortização da dívida (R\$ MM)



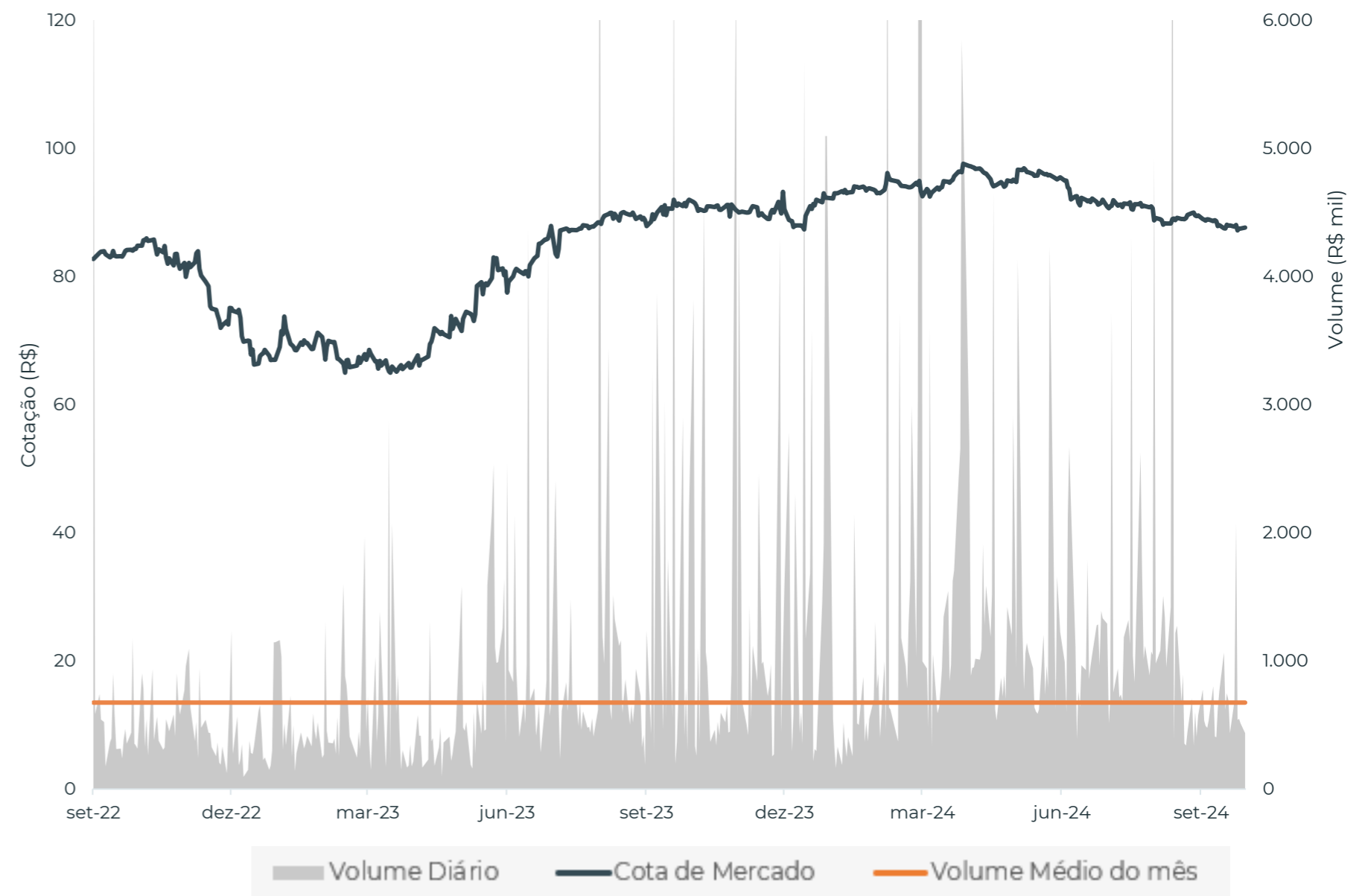
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

TEPP11 | Mercado Secundário

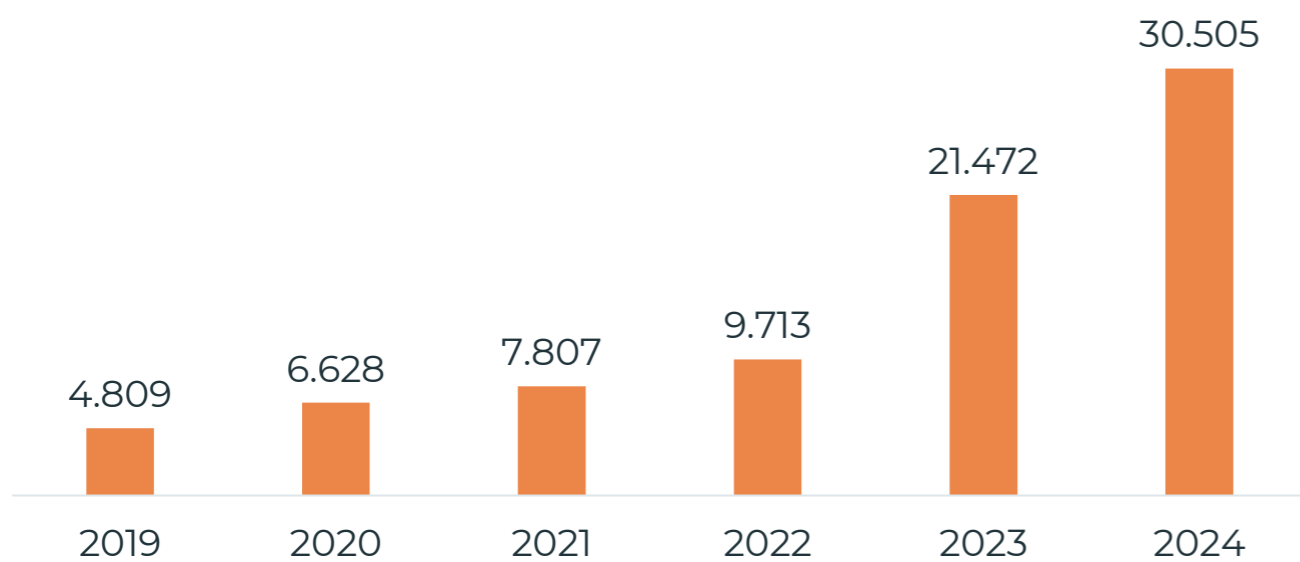
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Set/24
Valor de Mercado (R\$ mil)	370.055
Número de Cotistas	30.505
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	675
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,8%

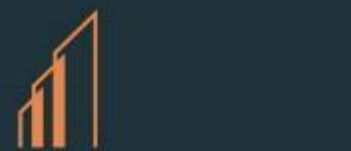
Cotação Histórica e Volume Negociado¹



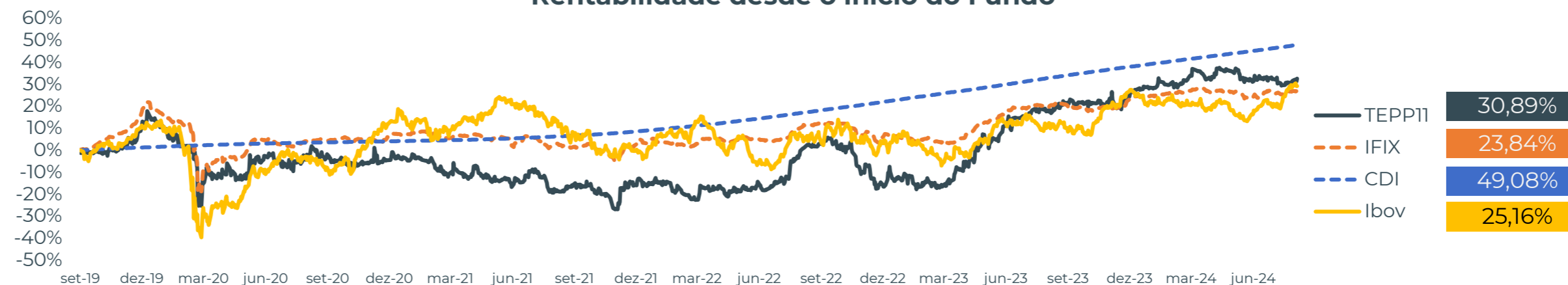
Número de cotistas



¹ Fonte: Broadcast. Últimos 24 meses



TEPP11 | Rentabilidade

Rentabilidade desde o início do Fundo¹

Rentabilidade		set/24	2024 Acum.	2019 Acum. ⁽¹⁾
1. Cota				
Valor Início (R\$)		89,55	92,30	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		87,65	87,65	87,65
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		-2,12%	-5,04%	-12,35%
Rendimentos	(1)	0,89%	9,16%	49,35%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-1,25%	3,66%	30,90%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	-2,12%	-5,04%	-12,35%
Rendimentos	(1)	0,89%	9,16%	49,35%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-1,25%	3,66%	30,90%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	-2,58%	-0,16%	23,84%
IBOVESPA	(4)	-3,08%	-1,77%	25,16%
CDI Bruto	(5)	0,84%	7,99%	49,08%
CDI Líquido	(6)	0,71%	6,79%	41,72%
IGP-M	(7)	0,62%	2,64%	56,67%

¹ Fonte: Broadcast

(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).

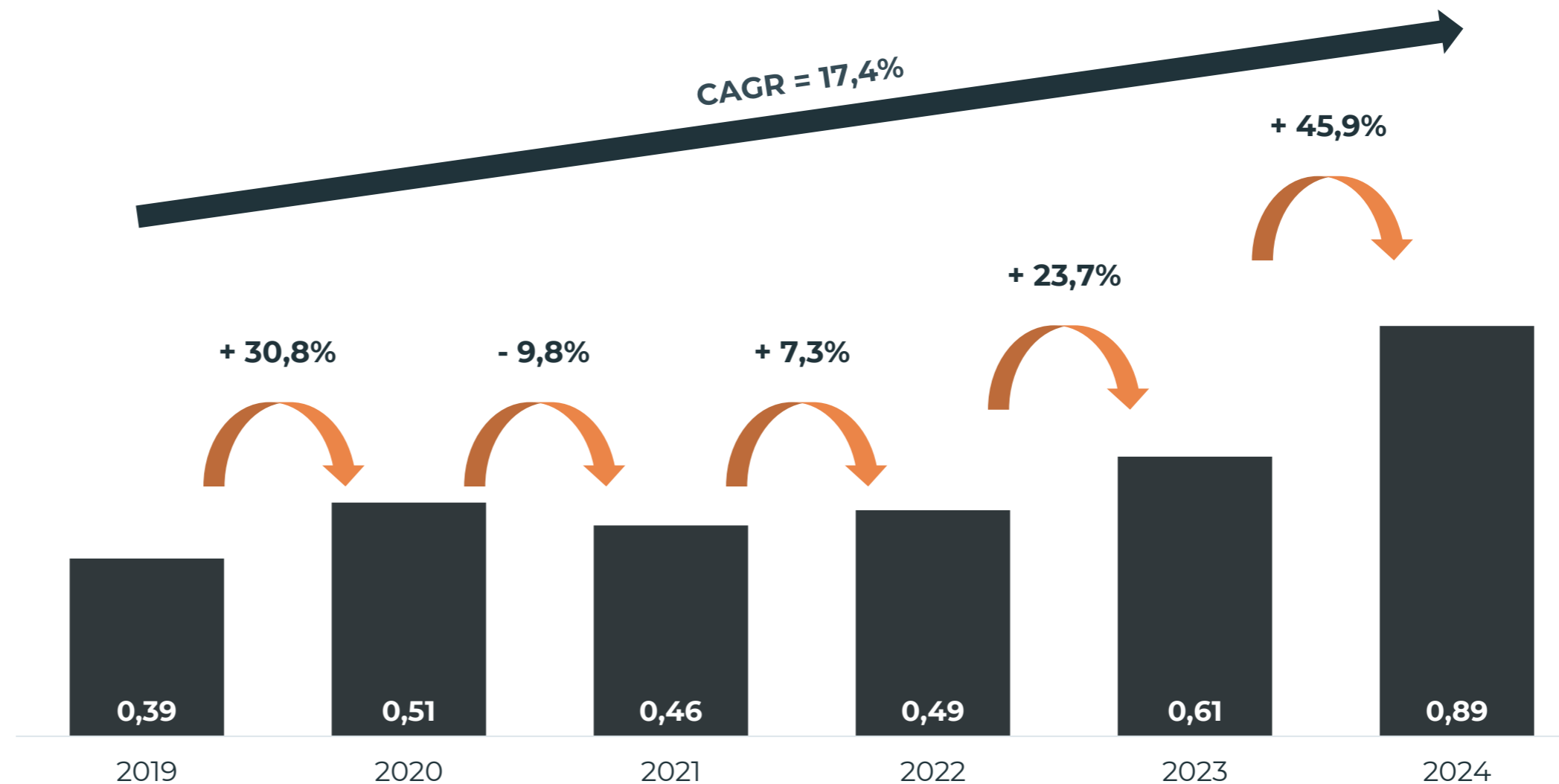
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



TEPP11 | Histórico de Rendimentos (R\$/cota)

	Distribuição (R\$/cota)	Média Mensal de Distribuição (R\$/cota)
2019	1,16	0,39
2020	6,10	0,51
2021	5,50	0,46
2022	5,90	0,49
2023	7,30	0,61

jan/24	0,64	
fev/24	0,64	
mar/24	1,00	
abr/24	1,05	
mai/24	1,18	
jun/24	1,18	
jul/24	0,78	
ago/24	0,78	
set/24	0,78	



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

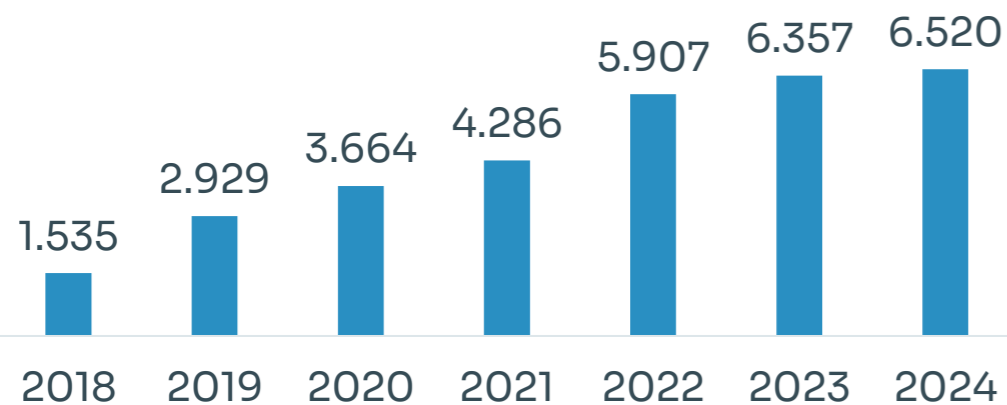


TEPP11 | Gestora

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.

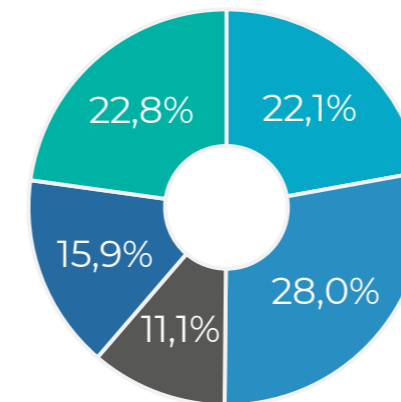
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Investimentos por segmento²

- Industrial
- Mixed-use
- Office
- Residential
- Healthcare



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 5,322 bilhões

Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo

Fundos Listados (FIIs)³

R\$ 784,75 milhões

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

R\$ 413,91 milhões

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.



¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2023, AUM 2024 base Abril. ² A abertura por alocação considera os ativos uso misto: escritório, residencial e lojas. ³ Data base Abr/2024.



TEPP11 | 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.

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

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

Acompanhe a TELLUS: [Clique aqui](#)

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

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

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





TELLUS PROPERTIES FII

TELLUS



PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

Obrigado

Contatos

Ana Beatriz Verri Zan

beatriz.verri@tellus.com.br

ri@tellus.com.br

www.tellus.com.br

www.tellusproperties.com.br