



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Outubro | 2025

Sumário



Resultado do Fundo	3
Palavra do Gestor	4
Atualização do Portfolio	5
Projeção de Distribuições	6
Demonstração de Resultados	7
Carteira do Fundo	8
Fluxo de Caixa Projetado	9
Portfólio – Visão Consolidada	10
Portfólios – Indicadores Operacionais	11
Mercado Secundário	14
Rentabilidade	15
Histórico de Rendimentos	17
Linha do Tempo – Aquisições e Vendas	18
A Gestora TELLUS	19



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Tellus Properties FII

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.

Resultado do Mês

O TEPP11 é um fundo de lajes corporativas focado em adquirir imóveis bem localizados, com potencial de transformação e melhorias. O processo de transformação envolve mapear o potencial do edifício, considerando fatores como valor médio de aluguel, serviços oferecidos aos usuários, acessibilidade e benfeitorias que possam agregar valor ao ativo, gerando incremento de receita para o fundo. Esse processo é conduzido pela Gestão, que considera sempre os custos, prazos e etapas das melhorias, que muitas vezes incluem obras. A Gestão busca detalhar o processo de maneira transparente, apresentando o andamento de cada ação.

Outubro/2025

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\$ 80,73	R\$340.839.396	\$97,97	R\$413.634.922,57	0,82	R\$ 9.202,44	25.794	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 (anos) ⁹
39.391 m ²	R\$0,74	0,92%	11,57%	0,00%	1,35%	0,00%	5,55

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Out/25.

(2) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Bulding Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevador e áreas técnicas.

(3) Rendimento divulgado em Out/25 a ser pago em Nov/25.

(4) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.

(5) Dividend yield projetado para o período de 12 meses.

(6) Vacância física existente na data de fechamento deste relatório.

(7) Vacância financeira: considera apenas carência e desconto dos contratos vigentes em relação à receita potencial.

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

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

Leitura de Mercado

Os mercados globais seguiram em alta em outubro, ancorados pela segunda redução de juros do Federal Reserve no ano (-0,25 p.p. em 30/10) e por leituras de inflação mais benignas nos EUA, ainda que o Banco Central tenha reforçado a condução “dependente de dados”. Na Europa, o BCE manteve as taxas inalteradas em 2%, sinalizando que a política está adequada, o que ajudou a sustentar o apetite por risco apesar de sinais mistos de atividade na China.

No Brasil, a inflação desacelerou, o IPCA passou de 0,48% em setembro para 0,09% em outubro, levando o acumulado em 12 meses para 4,68%. O Banco Central manteve o discurso de política monetária contracionista por período prolongado, com a Selic em 15,00% a.a. e viés de cautela até que a convergência das expectativas esteja assegurada.

Em termos de desempenho dos ativos domésticos, o Ibovespa avançou 2,26% no mês e fechou aos 149.540 pontos, renovando recorde nominal de fechamento. O dólar encerrou outubro a R\$ 5,37, com alta mensal de 1,05%. Já o IFIX terminou a 3.593,58 pontos, com +0,12% no mês.

Momento do Fundo

O TEPP11 encerrou o mês de outubro com sua cota negociada a R\$ 79,99 e distribuiu R\$ 0,74 por cota, representando um *Dividend Yield* anualizado de 11,57%. O Fundo alcançou o 25º mês consecutivo com 100% de ocupação física em seu portfólio.

Neste mês, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária ([AGE](#)) com 4 (quatro) pautas a serem deliberadas pelos cotistas:

1. Aquisição do Edifício Top Center, localizado na Avenida Paulista, sendo 100% da torre comercial e 70% da fração ideal da edifício garagem do complexo;
2. Desdobramento da totalidade das cotas do TEPP11, na proporção de 1:10. A mudança não terá impacto econômico sobre o patrimônio dos atuais detentores de cotas;
3. Atualização do Regulamento do Fundo, especificamente quanto ao Direito de Preferência na subscrição em futuras emissões aprovadas.
4. Realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do TEPP11, no valor total de até R\$ 130 milhões.

Conforme o [Fato Relevante](#) divulgado, a compra do Ed. Top Center está condicionada a conclusão satisfatória das Condições Precedentes do negócio. Caso sejam superadas, a aquisição no valor total de R\$167.430.000 (cento e sessenta e sete milhões, quatrocentos e trinta mil reais) se dará da seguinte forma:

- I. R\$ 72.715.000,00 pagos a título de sinal até 19 de dezembro de 2025, mediante compensação em cotas;
- II. R\$ 65.215.000,00 em até 18 meses após o pagamento do sinal, corrigido pelo IPCA, mediante compensação em cotas; e
- III. R\$ 29.500.000,00 em até 24 meses após o pagamento do sinal, também corrigido pelo IPCA, em dinheiro.

Adicionalmente, poderá ser devida uma parcela complementar (Earn-Out), condicionada ao atingimento de metas de redução de despesas e ocupação dos imóveis, conforme previsto no contrato. Mais informações a respeito da operação e o racional do investimento serão detalhados na conclusão da operação.

Atualizações do Portfolio



Ed. Torre Sul

O processo de aprovação do heliponto segue em sua etapa final, com expectativa de conclusão em breve. Paralelamente, estão sendo conduzidos orçamentos para execução da pintura epóxi nos 1º e 2º subsolos, com o objetivo de aprimorar as condições de conservação e estética dessas áreas. Além disso, está em desenvolvimento um estudo para implantação de uma pequena usina de compostagem no ativo, iniciativa que visa promover a conscientização ambiental entre os usuários e destinar parte dos resíduos orgânicos gerados para produção de adubo a ser utilizado em plantios e áreas verdes do edifício.

Ed. Passarelli

O prédio avança no processo de recertificação LEED, atualmente classificado como Gold, com possibilidade de elevação para LEED Platinum até o final de novembro. Em relação à potenciais ganhos de receita de áreas comuns, a Gestão busca um ocupante para a revitalização da cobertura do edifício.

Ed. FL 1355

No edifício a Gestão atualmente direciona seus esforços nos estudos para potenciais melhorias e investimentos. Durante o mês, foi concluída a obra de acessibilidade na entrada pela Rua Bianchi Bertoldi.

Ed. Fujitsu

As obras de reforço estrutural na área térrea estão em fase final da etapa civil, com expectativa de conclusão em até final de novembro. Nos 2º e 3º subsolos, as melhorias incluem a conclusão do sistema de reconhecimento facial, a substituição do forro em colmeia por dry-wall e a instalação de novas luminárias. Além disso, está em estudo em andamento sobre a modernização do gradil de entrada, buscando ampliar a visibilidade, melhorar o aspecto estético e a integração do empreendimento com o entorno.

Ed. GPA

Durante o mês de outubro, o Fundo recebeu notificação do GPA informando sobre a conclusão dos reparos estruturais previstos em contrato. Para ratificar a finalização dos trabalhos, foi contratado um consultor perito independente, responsável por atestar a conformidade das intervenções executadas. Desde a aquisição do ativo, a Gestão vem acompanhando de forma próxima o andamento dos reparos, tendo identificado, ao longo do processo, a necessidade de ajustes pontuais adicionais a serem conduzidos pelo GPA, dentre eles, o tratamento e pintura de vigas entre os consoles no subsolo e a eliminação de focos de umidade que, se não tratados adequadamente ao longo dos anos, podem afetar a durabilidade da estrutura. Apesar de os reparos inicialmente previstos em contrato terem sido concluídos, está em elaboração um novo cronograma para execução dessa rodada complementar de intervenções, cuja definição é estimada até o final do ano. A Gestão reforça que os pontos identificados não representam riscos estruturais nem comprometem a usabilidade do imóvel.

Projeção de Distribuição



[Clique aqui e faça sua pergunta](#) para que a Gestão possa responder na leitura do próximo relatório gerencial. Assista a leitura [no canal da Tellus](#), do YouTube, ou pelo [Spotify](#).

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

Dividendo de

R\$ 0,74

Por cota no mês

Dividend Yield de

11,57% a.a.

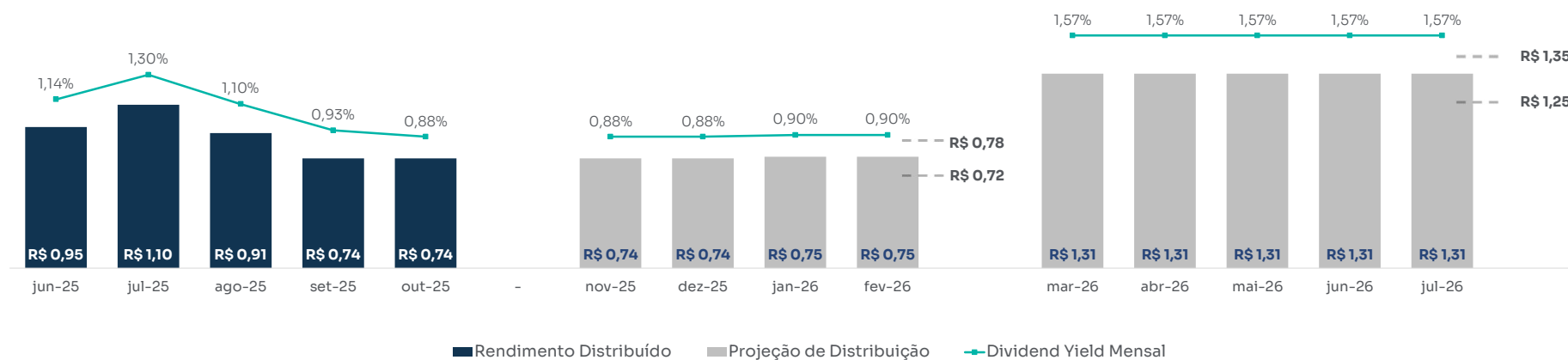
em relação a cota de fechamento do mês

Distribuição equivalente a

92,63%

Do CDI líquido¹

Projeção de Distribuição



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

¹Aliquota de IR utilizada de 15%

Demonstrações de Resultado



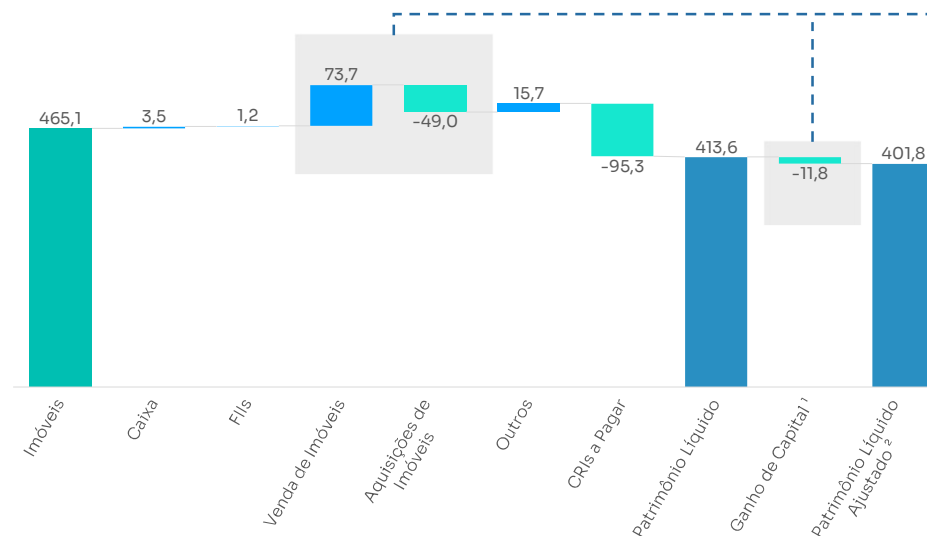
Resultado do Fundo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Set/25	Set/25	2º Sem. 25	YTD
	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)
Receita Locação	0,22	0,43	0,50	0,61	0,70	0,74	0,83	0,84	3.546	10.531	31.474
Receita Renda Garantida	-	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,15	0,02	0,01	0,01	0,02	0,03	0,05	0,05	223	673	1.825
Outras Receitas	0,01	0,05	0,04	0,06	0,09	0,35	0,27	0,19	808	1.017	10.163
Receitas Total	0,38	0,59	0,55	0,67	0,81	1,13	1,14	1,08	4.577	12.220	43.462
Despesas Imobiliária	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,03)	(0,01)	(0,00)	(0,00)	(0,01)	(38)	(98)	(166)
Despesas Financeiras	(0,03)	(0,00)	(0,02)	(0,06)	(0,07)	(0,05)	(0,14)	(0,14)	(612)	(1.807)	(5.164)
Despesas Operacionais	(0,01)	(0,01)	(0,02)	(0,02)	(0,04)	(0,12)	(0,02)	(0,03)	(113)	(413)	(845)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,00)	(0,01)	(0,02)	(0,07)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,07)	(314)	(1140)	(2.967)
Despesas Total	(0,08)	(0,07)	(0,10)	(0,17)	(0,19)	(0,26)	(0,24)	(0,26)	(1.077)	(3.459)	(9.142)
Ajuste Gerencial - Competência/Caixa ¹	-	-	-	-	-	-	0,10	-	-	-	3.888
Resultado	0,30	0,52	0,45	0,50	0,61	0,87	1,01	0,83	3.499	8.762	38.208
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial								0,33	1.373	2.359	826
Resultado Gerado								0,83	3.499	8.762	38.208
Resultado Total – Rendimentos Divulgados								(0,74)	(3.124)	(9.372)	(37.287)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final								0,41	1.748	1.748	1.748

Carteira do Fundo



Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

Valores em R\$ milhões	
Imóveis	465,1
Caixa	3,5
FIs	1,2
Venda de Imóveis	73,7
Aquisições de Imóveis	-49,0
Outros	15,7
CRIs a Pagar	-95,3
Patrimônio Líquido	413,6
Ganho de Capital ¹	-11,8
Patrimônio Líquido Ajustado ²	401,8



Fluxo de aquisições e vendas³

Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Data
Venda	Loja Santander	2,0	nov/25
Venda	CSL	59,9	fev/26
Aquisição	GPA	-29,5	mar/26
Aquisição	FL1355 (Suzano)	-10,7	mar/26
Aquisição	FL1355 (Necton)	-1,3	mar/26
Aquisição	FL1355 (Necton)	-2,5	set/26
Aquisição	FL1355 (Necton)	-1,3	mar/27
Aquisição	FL1355 (Necton)	-3,8	set/27

¹ Saldo do Ganho de Capital apurado da venda do Ed. Condomínio São Luiz e da loja locada ao Santander, no Ed. Torre Sul. O Ganho de Capital será distribuído de acordo com a legislação vigente, quando do efetivo recebimento pelo Fundo das parcelas vincendas.

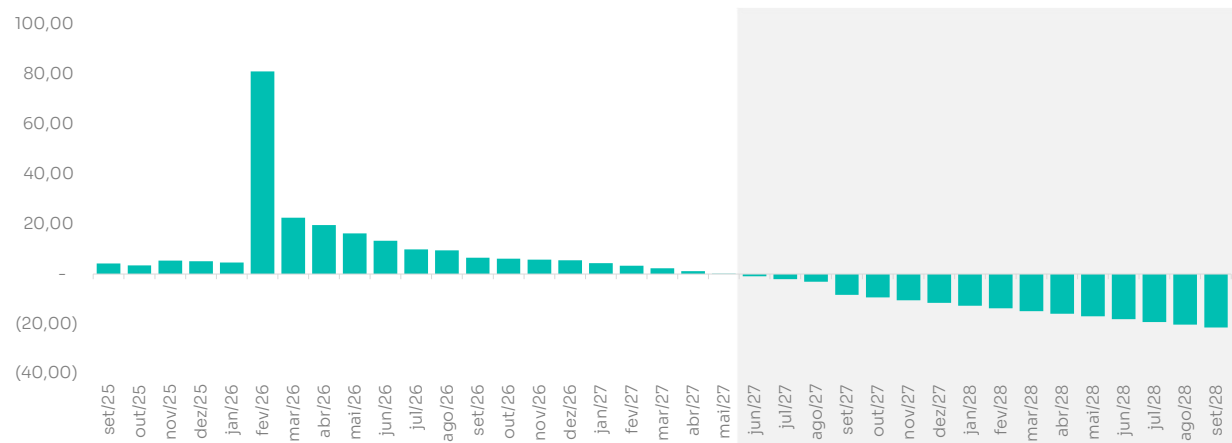
² Patrimônio Líquido ajustado do Fundo, após a distribuição do Ganho de Capital projetado.

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

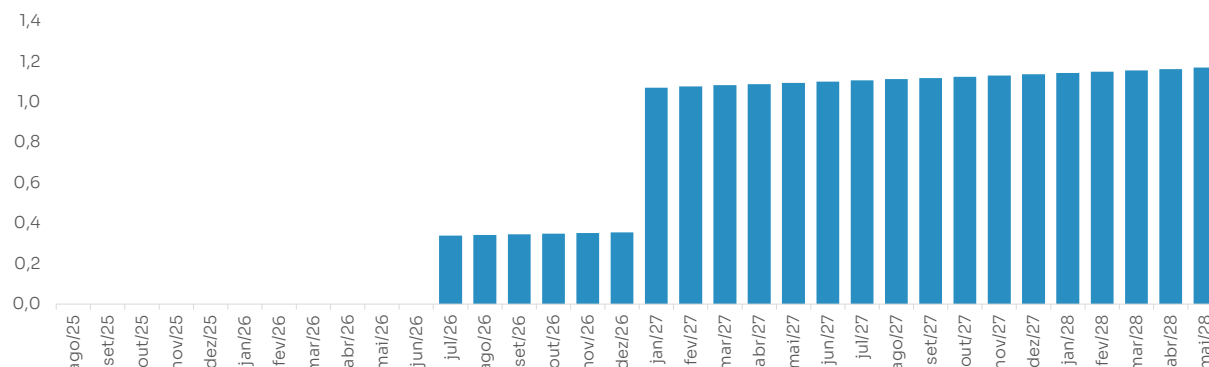
Fluxo de Caixa Projetado



Saldo de caixa projetado do Fundo (R\$MM)



Amortização de dívidas (R\$MM)



Gestão de Caixa e Projeção Financeira

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

As projeções indicam que o Fundo possui capacidade financeira para honrar integralmente seus compromissos até maio de 2027, sem a necessidade de novas emissões de cotas ou desinvestimento de ativos. Durante esse período, a Gestão segue avaliando a realização de uma nova emissão visando a expansão patrimonial, possibilitando a captação de recursos em um momento mais oportuno. Adicionalmente, parte dos ativos do portfólio já se encontra em estágio de maturação, o que pode viabilizar desinvestimentos estratégicos com geração de caixa para o Fundo.

A Gestão destaca que as variações observadas no fluxo de caixa decorrem da atualização de premissas, revisão nas projeções de rendimento e ajustes nos saldos projetados dos passivos do Fundo. Ressalta-se ainda que os valores apresentados referem-se exclusivamente à posição de caixa líquida, desconsiderando ativos ilíquidos, como cotas de fundos imobiliários. Por fim, as projeções poderão ser ajustadas ao longo do tempo, conforme a adoção de novas estratégias ou a ocorrência de eventos relevantes.

Portfolio – Visão Consolidada



Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m²)	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física	Vacância Financeira	Data de Aquisição
Ed. Passarelli	Pinheiros R. Paes Leme, 524	B	7.130 m²	52,80%	Gold	0%	7,98%	4T 2019
Ed. Torre Sul	Berrini R. James Joule, 65	A	10.290m²	51,24% ¹	Platinum	0%	0%	4T 2019
Ed. Fujitsu	Paulista R. Treze de Maio, 1633	B	4.985 m²	51,42%	Gold	0%	0%	2T 2021
Ed. FL 1355	Faria Lima Av. Brig. Faria Lima 1355	B	5.761m²	25,74%	Em obtenção	0%	0%	1T 2024
Ed. GPA	Jardins Av. Brig. Luís Antônio, 3172	B	11.224m²	100,00%	Não	0%	0%	2T 2024

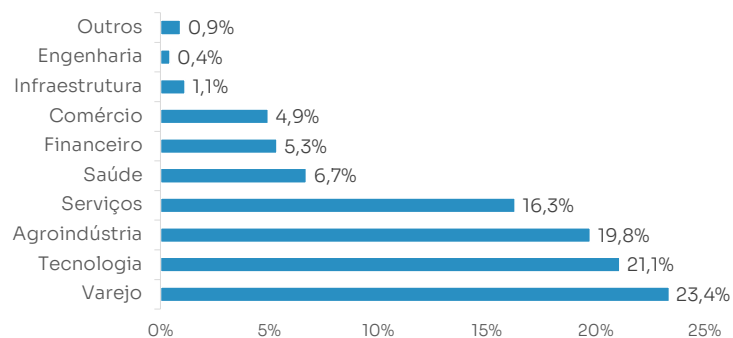
¹ A venda realizada da loja do Ed. Torre Sul será deduzida após a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

10

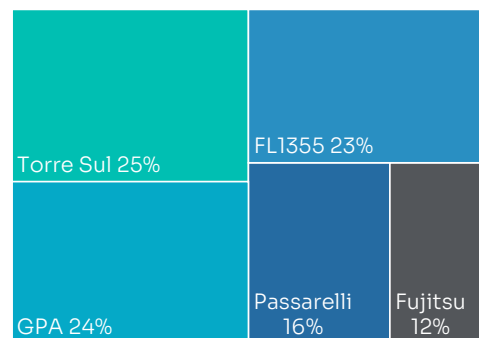
Portfolio – Indicadores Operacionais



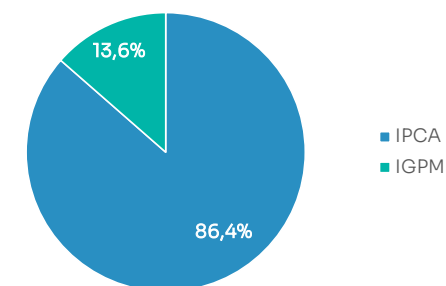
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



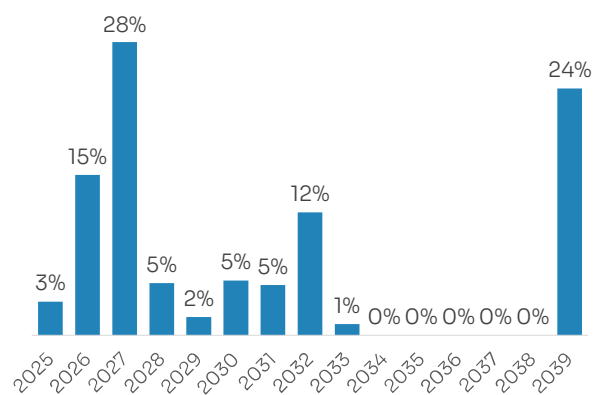
Receita por ativo (Caixa)



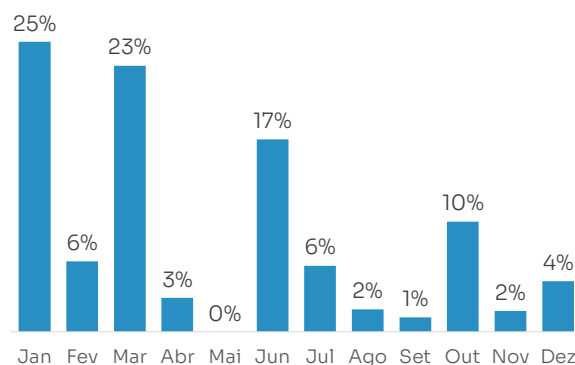
Índice de Reajuste dos Contratos



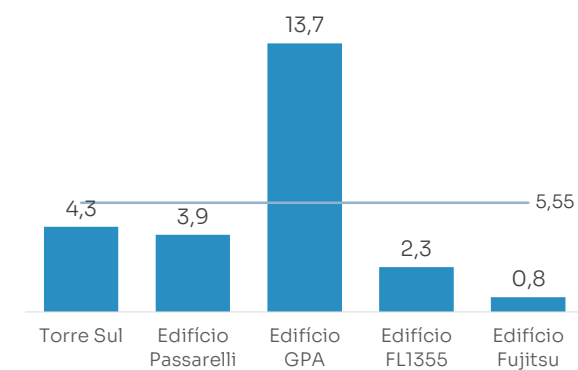
Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



Mês de Reajuste (% Receita de Aluguel)¹



Wault (Anos)

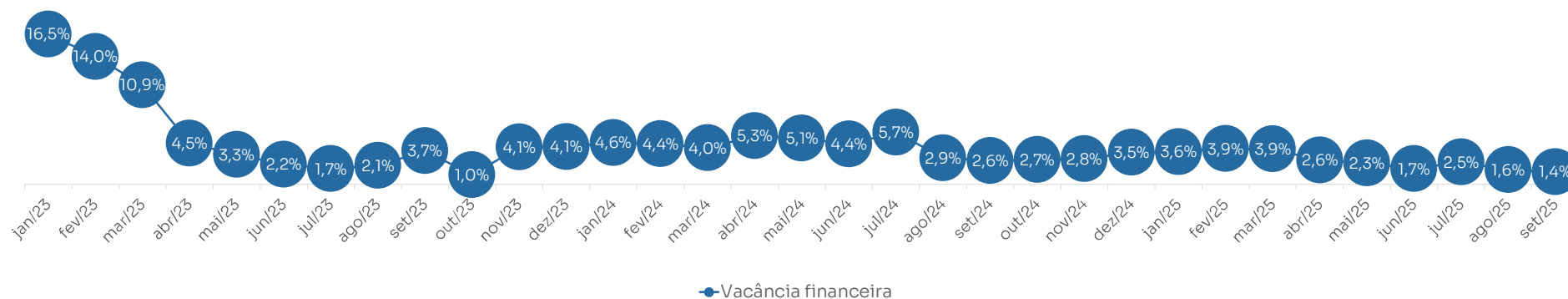


¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

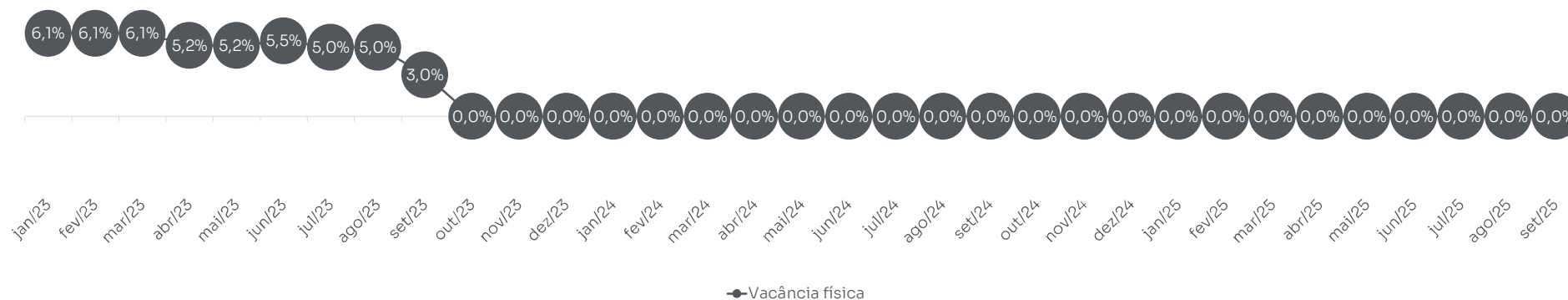
Portfolio – Indicadores Operacionais



Evolução da Vacância Financeira



Evolução da Vacância Física



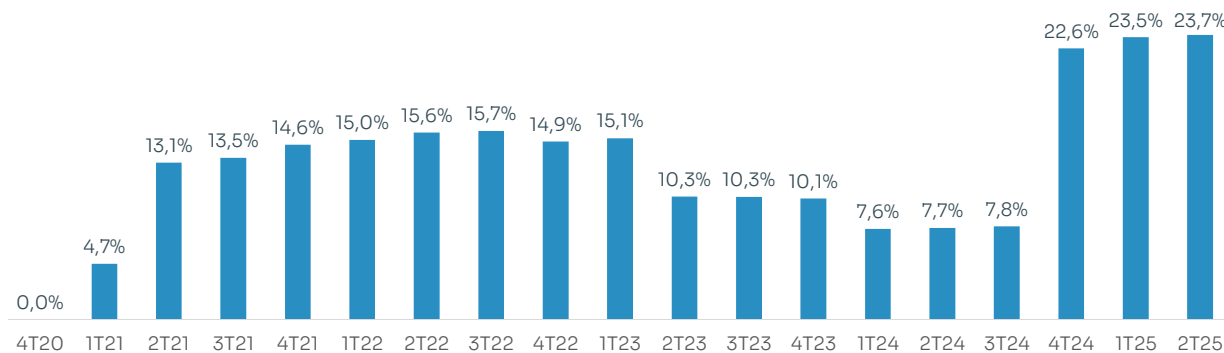
Portfolio – Indicadores Operacionais



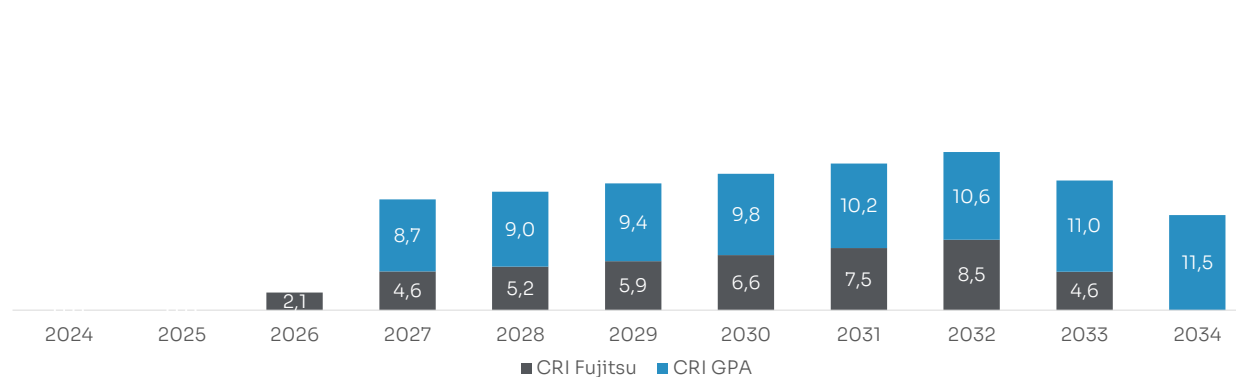
Passivo Financeiro Contratado

	CRI Fujitsu	CRI GPA
Data de emissão	jun/21	dez/24
Vencimento	jun/33	dez/34
Indexador	IPCA	IPCA
Juros (a.a.)	6,00%	8,17%
Periodicidade	Mensal	Mensal
Volume na data de emissão (R\$)	24.750.000,00	62.000.000,00
Valor atualizado (data do pagamento de juros)	33.532.498,95	65.049.747,27
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96

Evolução da alavancagem do Fundo (% Patrimônio Líquido)



Cronograma de amortização das dívidas (R\$ MM)



Mercado Secundário

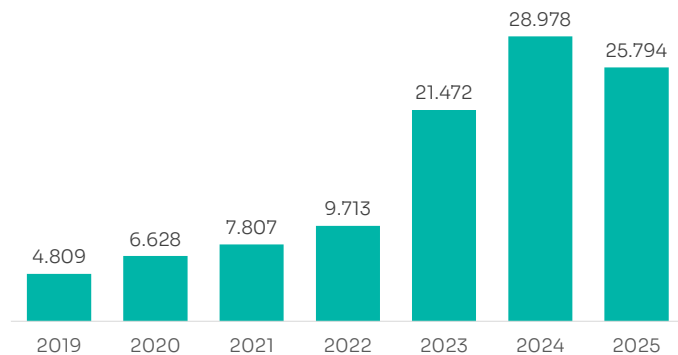


Negociação das cotas do Fundo na B3¹

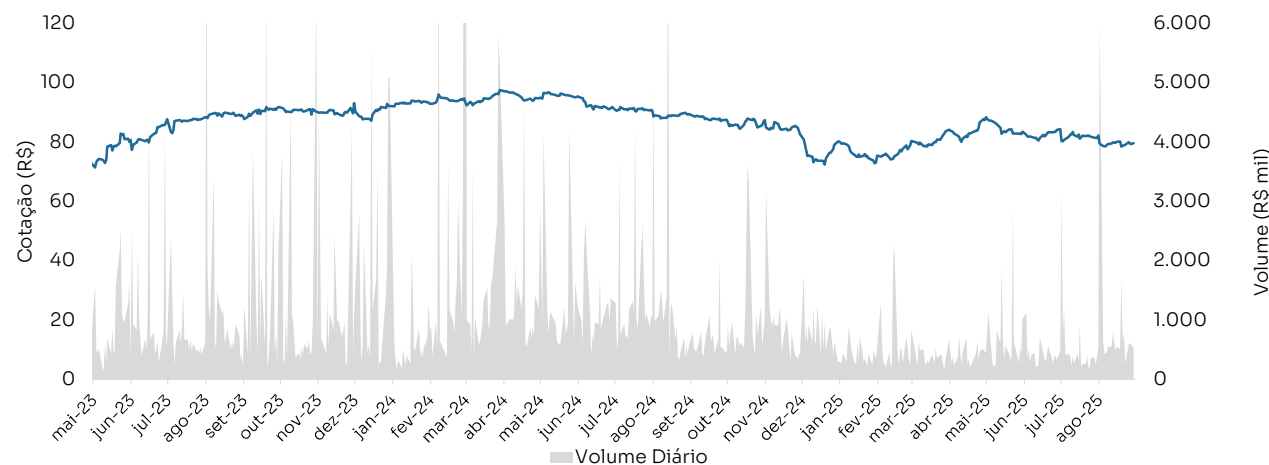
Informações da B3	Out/25
Valor de Mercado (R\$ mil)	340.839
Número de Cotistas	25.794
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.754
Giro (% de cotas negociadas no mês)	12%

¹ Fonte: Broadcast. Últimos 24 meses

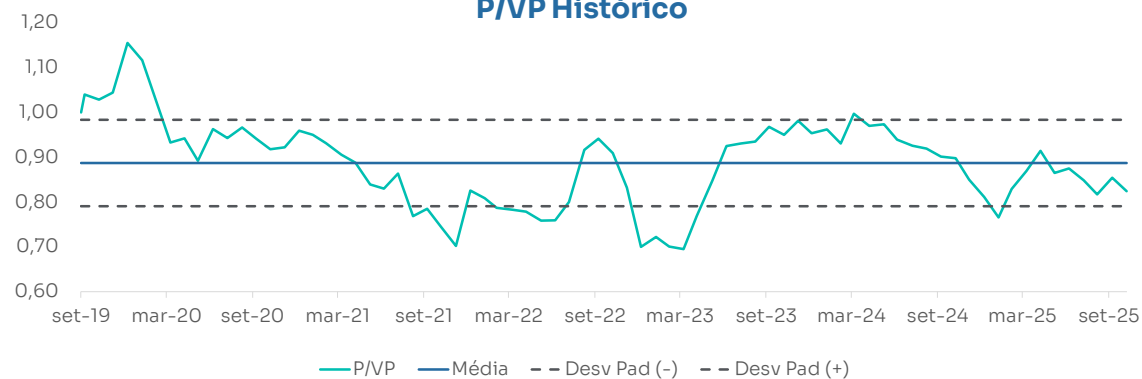
Número de cotistas



Cotação Histórica e Volume Negociado¹



P/VP Histórico



Rentabilidade



	Out/2025	2025 Acum.	2019 Acum. (1)
Cota			
Valor Início (R\$)	83,67	80,29	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	80,73	80,73	80,73
Rentabilidade Bruta			
Variação Cota	-3,51%	0,55%	-19,27%
Rendimentos (1)	0,92%	10,94%	70,84%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,63%	11,55%	37,92%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota (2)	-3,51%	0,44%	-19,27%
Rendimentos (1)	0,92%	10,94%	70,84%
Rentabilidade Líquida do Fundo	-2,63%	11,42%	37,92%
Benchmarks			
IFIX (3)	0,12%	15,32%	34,61%
IBOVESPA (4)	2,26%	24,32%	41,99%
CDI Bruto (5)	1,28%	11,77%	71,07%
CDI Líquido (6)	1,08%	10,00%	60,41%
IGP-M (7)	-0,36%	-1,30%	60,51%

(1) Soma dos rendimentos declarados no período.

(2) Simulação que assume Imposto de Renda no Ganho de Capital para alienações no mercado secundário. Alíquota 20%

(3) Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3

(4) Indicador de desempenho das ações negociadas na B3.

(5) Taxa Média Certificado de Depósito Interbancário publicado pela B3.

(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

(7) Índice Geral de Preços do Mercado, medido mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).

¹ Fonte: Broadcast

Rentabilidade



Rentabilidade histórica

		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2019	TEPP11									0,00%	-0,58%	2,19%	11,06%	12,76%
	IFIX									0,45%	4,01%	3,52%	10,63%	15,15%
2020	TEPP11	-2,73%	-7,26%	-9,17%	1,68%	-4,78%	8,53%	-1,59%	2,97%	-2,15%	-2,07%	1,19%	3,82%	-12,30%
	IFIX	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	-10,24%
2021	TEPP11	-0,95%	-1,68%	-2,36%	-1,58%	-5,11%	-0,66%	4,51%	-10,48%	2,65%	-4,58%	-5,25%	14,76%	-12,07%
	IFIX	0,77%	-0,19%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-2,28%
2022	TEPP11	-1,69%	-2,06%	0,01%	-0,08%	-2,04%	0,61%	5,98%	15,30%	3,33%	-2,56%	-7,97%	-10,09%	-3,05%
	IFIX	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	2,22%
2023	TEPP11	3,69%	-2,16%	-0,13%	11,33%	10,84%	9,78%	1,29%	1,11%	4,18%	-1,22%	4,05%	-0,03%	48,63%
	IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	15,50%
2024	TEPP11	1,46%	1,04%	5,65%	-1,49%	1,63%	-2,41%	-0,61%	-0,36%	-1,25%	0,74%	-4,50%	-2,09%	-1,78%
	IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,11%	-0,67%	-5,89%
2025	TEPP11	-4,87%	7,82%	5,79%	6,14%	-4,43%	2,34%	-1,40%	-2,28%	5,84%	-2,63%			10,62%
	IFIX	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%	0,12%			15,32%

¹ Fonte: Broadcast

Histórico de Rendimentos



Histórico de Rendimentos

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jan	-	0,55	0,50	0,47	0,49	0,64	0,80
Fev	-	0,56	0,45	0,47	0,50	0,64	0,95
Mar	-	0,49	0,45	0,49	0,51	1,00	0,95
Abr	-	0,49	0,45	0,49	0,52	1,05	0,95
Mai	-	0,50	0,45	0,50	0,55	1,18	0,95
Jun	-	0,50	0,42	0,50	0,81	1,18	1,10
Jul	-	0,52	0,38	0,49	0,58	0,78	0,91
Ago	-	0,50	0,45	0,49	0,58	0,78	0,74
Set	-	0,50	0,48	0,49	0,58	0,78	0,74
Out	0,27	0,47	0,48	0,50	0,64	0,78	0,74
Nov	0,34	0,50	0,48	0,50	0,64	0,78	-
Dez	0,55	0,52	0,51	0,51	0,90	0,78	-
Total	1,16	6,10	5,50	5,90	7,30	10,37	8,83
Média	0,29	0,51	0,46	0,49	0,61	0,86	0,88

CAGR = 20,39%

¹ Fonte: Broadcast

Tellus Properties FII | **TEPP11**

Comparativo - FII Lajes Corporativas (IFIX)¹

Fundo	% IFIX	P/VP	Dividend Yield Anualizado ¹
FII 1	0,28%	0,86	11,40%
TEPP11	0,25%	0,82	11,05%
FII 2	0,66%	0,76	14,22%
FII 3	0,20%	0,76	17,93%
FII 4	1,01%	0,75	8,67%
FII 5	1,47%	0,69	7,22%
FII 6	0,19%	0,68	7,59%
FII 7	0,34%	0,65	8,76%
FII 8	0,23%	0,65	14,51%
FII 9	0,47%	0,64	22,05%
FII 10	0,95%	0,62	9,08%
FII 11	0,29%	0,49	12,24%
FII 12	0,79%	0,48	12,04%
FII 13	0,44%	0,48	12,26%

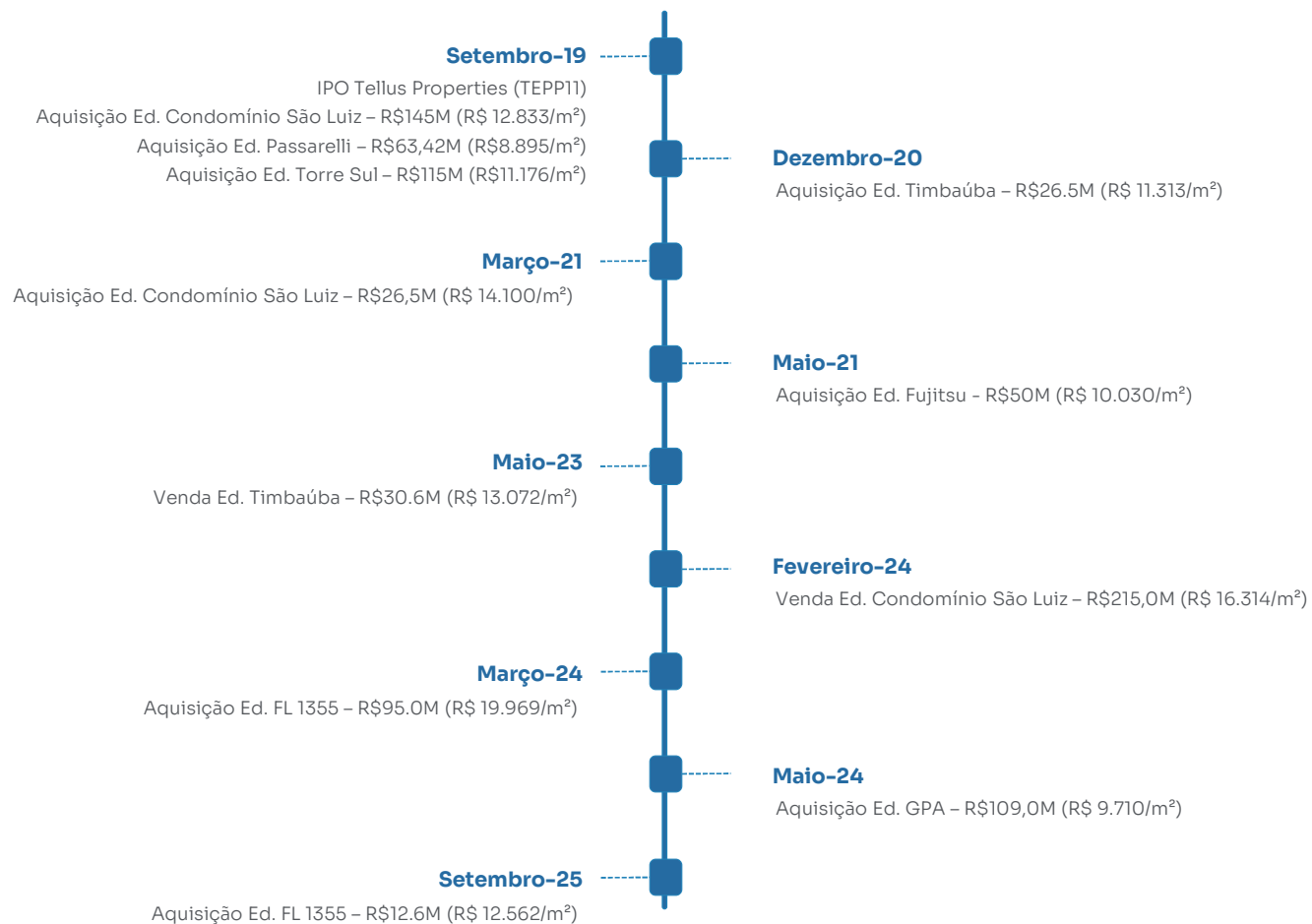
MÉDIA³	7,57%	0,64	11,14%
--------------------------	--------------	-------------	---------------

¹ Valores baseados no fechamento das cotas de 31/10/2025;

² Média ponderada pelo Patrimônio Líquido;

³ Dividendos base 09-2025.

Linha do Tempo – Aquisições e Vendas

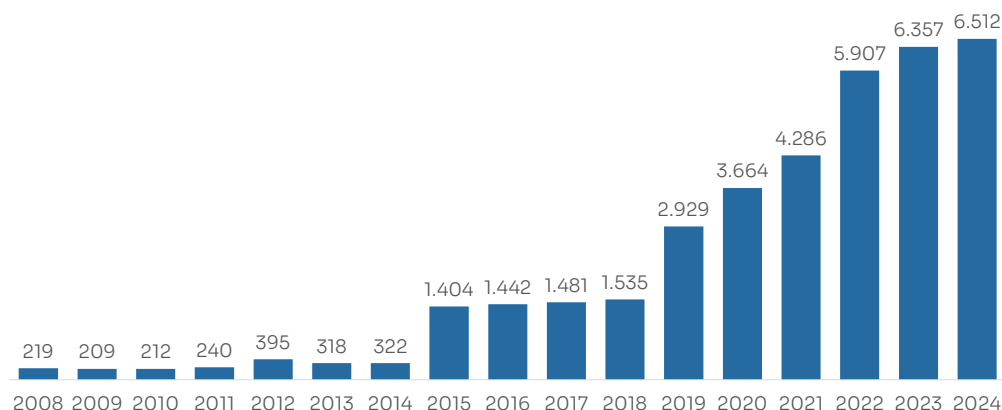


TELLUS | Gestora

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



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 5,578 bilhões

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

Fundos Listados (FIs)

R\$ 626,90 MM

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

R\$ 408,54 MM

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

R\$ 20,92 MM

TELM11: Fundo Multiestratégia.

R\$ 49,66 MM

EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.

Investimentos por segmento

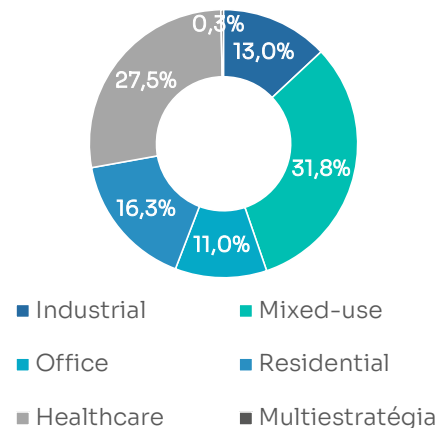


Foto: JK Square Itaim.

Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2024, AUM 2024 base Dez-24

Compromisso Sustentável

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

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

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

Aviso Legal

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

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

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

Informações Adicionais

[TEPP1](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

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





Obrigado!

(11) 4280-4314 | ri@tellus.com.br

Av. Brigadeiro de Faria Lima, 2179
10º andar | São Paulo – SP 01452-001

TELLUS.COM.BR