

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS MULTIESTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL
SETEMBRO | 2024



CARACTERÍSTICAS
DO FUNDO

Tellus Multiestratégia FII
TELM11

Ticker:

TELM11

Gestor:

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

CNPJ:

45.188.099/0001-35

Início do Fundo:

09/08/2024

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Gestão:

0,90% a.a.

Taxa de Performance:

20% s/ IPCA + Yield do IMA-B5

Classificação Anbima:

FII Multiestratégia, gestão ativa

Tributação:

Conforme Regulamento e legislação aplicável.

OBJETIVO DO FUNDO

O Tellus Multiestratégia FII tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio de investimento e desinvestimento em ativos imobiliários, tais como Bens imóveis, CRI, LCI, LIG, LH, CEPAC, Participações em SPE Imobiliárias, Cotas de FIP, Cotas de FIDC, cotas de FII, outros títulos imobiliários e outros ativos financeiros, conforme descrito na política de investimentos detalhada no Regulamento.

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	Nº de Cotistas¹	Volume Negociado²
R\$10,00	R\$15.448.310,00	R\$ 9,93	R\$ 15.337.103,73	77	-
P/VP	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield⁴	DY Anualizado⁵	Qtd. cotas	Ativos Totais⁶
1,01	TELM15 – 0,11 TELM16 – 0,02	TELM15 – 1,12% TELM16 – 0,18%	TELM15 – 14,31% TELM16 – 2,20%	1.544.831	3

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

(2) Volume negociado de cotas no mês de Set/24

(3) Rendimentos referentes ao período de 09/08 a 30/09 para TELM15 e de 20/09 a 30/09 para TELM16.

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

(5) Dividend Yield equivalente ao período de 12 meses.

(6) Considera a soma de CRIs e Imóveis e os demais títulos

Comentários da Gestão

No primeiro relatório do TELM, consolidando os meses de Agosto e Setembro, a gestão destaca as principais características do fundo e linhas de atuação que a gestão deve utilizar na construção do portfólio.

Como primeiro fundo híbrido da Tellus, o TELM tem a liberdade para alocar em diferentes tipos de ativos imobiliários e deve concentrar as alocações inicialmente em CRIs e ativos diretos (imóveis) com viés mais oportunista, com objetivo de gerar renda mensal e ganho de capital com alguma recorrência.

A **carteira de CRIs** será composta por operações estruturadas voltadas para financiamento de projetos em diferentes estágios, com rentabilidade média alvo de IPCA + 10% a.a. ou CDI + 5,00 % a.a.

- Aquisição de ativos performados com renda para FIIs listados;
- Obras de empreendimentos residenciais e comerciais;
- Término de obra em empreendimentos residenciais;
- *Retrofit* de empreendimentos comerciais e uso misto;

Nos **ativos diretos**, a gestão vai procurar fazer aquisições de imóveis para ganho de capital e retorno entre 15% e 30% a.a.

- Performados com renda que tenham potencial para venda e ganho de capital;
- Em fase final de obra com desconto e potencial de venda a valor de mercado;

Neste início do fundo, a gestão optou por fazer alocações de forma gradual, em linha com o ritmo de liquidações financeiras:

- 09/08/24 - Primeira liquidação financeira;
- 09/08/24 - Início *due diligence* aquisição imóvel corporativo SP;
- 10/09/24 - Alocação no CRI River South – origem Tellus;
- 20/09/24 - Segunda liquidação financeira;
- 27/09/24 - Alocação CRI Totus - origem REFI Capital;

Alinhado com o interesse dos investidores, a gestora optou por **renunciar a taxa de gestão** até o mês **Novembro**, quando espera-se já ter alocado mais de 80 % do PL do fundo em ativos imobiliários.



CRI: 27,30%
Caixa: 72,70%



Quantidade de
CRIs: 2



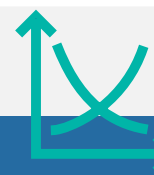
Originação
50% Própria
50% Terceiros



Taxa Média
IPCA + 9,85% a.a.



Duration
3,1 anos



Indexador
100% IPCA

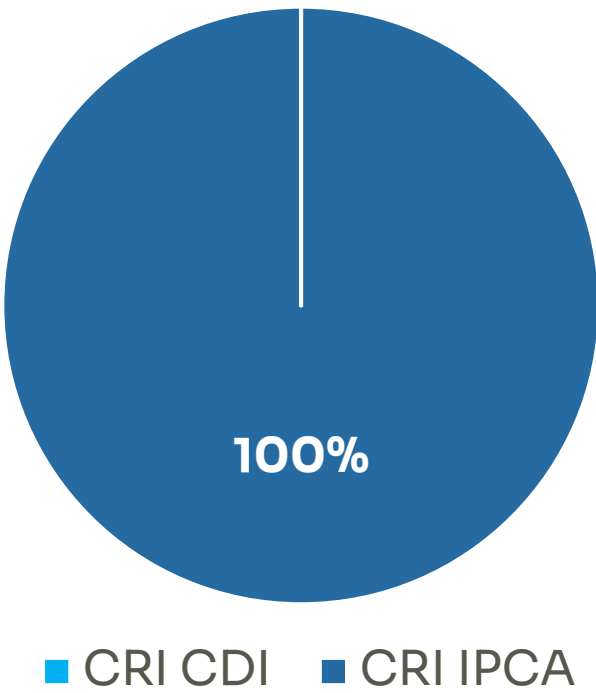
Carteira Tellus Multiestratégia FII



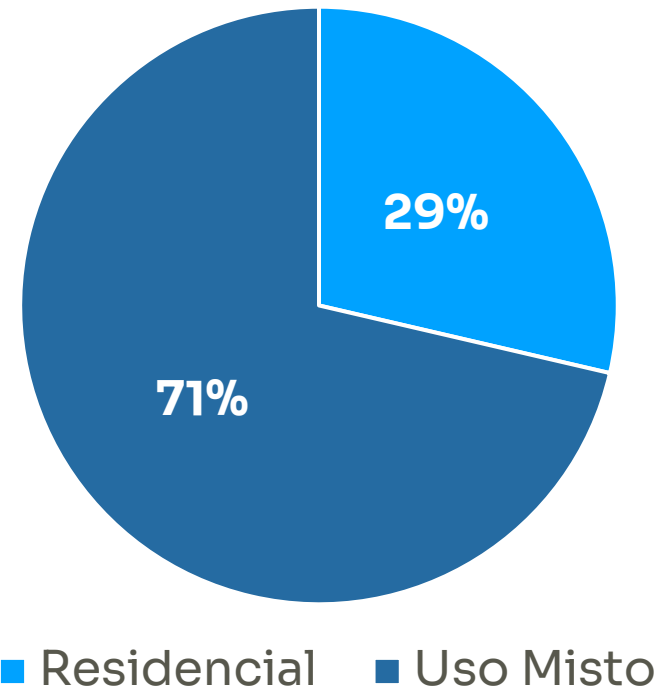
Composição da carteira, incluindo os dados de marcação na curva e marcação a mercado dos ativos do TELM11:

Operação	Segmento	Index.	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration Anos	Originação	Emissor	Garantias	LTV	Vol. Alocado (R\$ milhões)	% PL
CRI River South											
Serie Única	Uso Misto	IPCA +	9,00%	9,00%	3,50	Própria	Virgo	AF Imóvel, CF fluxo de alugueis/venda, Aval Holding	46%	2,99	19,23%
CRI Spot											
Serie Única	Residencial	IPCA +	12,00%	12,00%	2,07	REFI Capital	Canal	AF imóvel, CF de recebíveis, AF cotas da SPE, Aval dos Sócios (PJ e PF)	69%	1,20	7,76%
Carteira de CRI		IPCA +	9,86%	9,86%	3,09					4,19	27,10%
Recursos em Caixa										11,26	72,90%
Patrimônio Líquido										15,45	100%

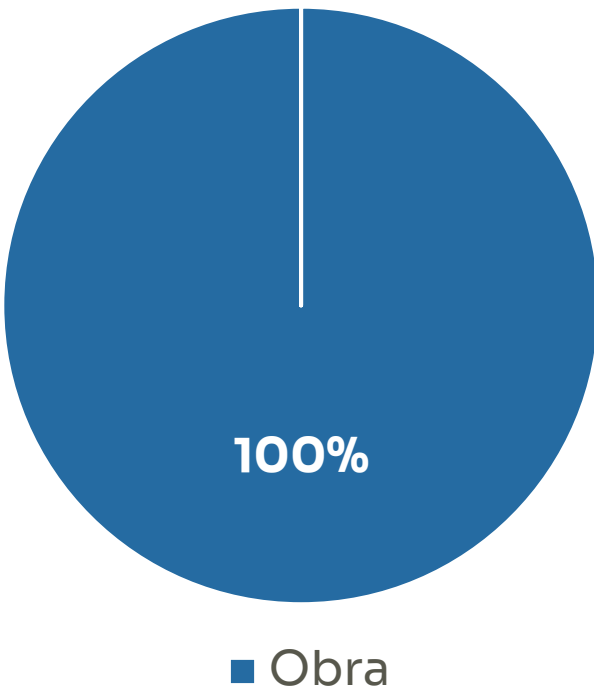
Carteira por Indexador



Carteira por Segmento



Tipo de Risco



Data base: set/24

CRI River South

Características do CRI:

Volume: R\$ 100.000.000
Remuneração: IPCA + 9,00% aa
Juros: mensal
Amortização: mensal
Vencimento: Fev/2029
Duration: 3,5 anos
LTV: 46%
Destinação dos Recursos: financiamento de obra
Emissor: Virgo
Código CETIP: 24B0014064

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel (fração corporativa e lojas)
- Cessão Fiduciária do fluxo de aluguéis ou venda
- Aval da Holding
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesas



O CRI River South está enquadrado como Green Bond, de acordo com o parecer independente realizado pela ERM Nint, sobre o Green Finance Framework da Tellus

Empreendimento:

O River South é um empreendimento de **uso misto**, composto por torre única com dois subsolos, térreo do corporativo com lojas, dois sobressolos, 12 pavimentos de lajes corporativas, lazer do residencial e 112 apartamentos dispostos em 17 andares no Butantã – São Paulo/SP. A obra teve início em dezembro de 2022.



Agosto/2024



Imagem Ilustrativa



Arquiteto
Perkins & Will



Área Terreno
4.316m²



Área Construída
42.046m²



Área Corp. & Lojas
19.769m²



Incorporação
SDI



Término Obra
Set/2025

Características do CRI:

Volume: R\$ 24.000.000
Remuneração: IPCA + 12,00% aa
Juros: mensal
Amortização: bullet – cashsweep pós habite-se
Vencimento: Set/2027
Duration: 2,07 anos
LTV: 69%
Destinação dos Recursos: financiamento de obra
Emissor: Canal
Código CETIP: BRCASCCRI4L7

Garantias:

- AF de Imóvel
- FC dos recebíveis de venda das unidades
- AF das cotas da SPE
- Aval dos sócios – PF e PJ
- Fundo de Reserva equivalente a provisão de 3 PMTs
- Fundo de Despesas do Patrimônio Separado
- **Covenants:** Recebíveis a VP + estoque com deságio $\geq 130\%$.

Empreendimento:

O Spot é um empreendimento residencial, em Diadema/SP, composto por torre única com 114 unidades entre 53 a 61 m² e uma loja. Em set/24 apresentava 33,78% de obras executadas e uma carteira com 55% de vendas realizadas, que a VP representa 80% do saldo devedor. O projeto é o quarto empreendimento do incorporador na região dos quais três foram 100% vendidos e o último entregue está com 78% de vendas.



Setembro/2024



Imagem Ilustrativa



Projeto
Residencial



Área Terreno
1.201m²



Área Construída
9.688m²



Área Corp. & Lojas
7.267m²



Incorporação
Totus



Término Obra
Out/2025

Resultado Gerencial



Resultado do Fundo

Em Reais	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	2º Sem 24	2024
Receitas CRI	-	31.764	-	-	-	31.764	31.764
Receita Financeira	28.156	52.653	-	-	-	80.808	80.808
Total de Receitas	28.156	84.417	-	-	-	112.573	112.573
Taxa de Administração	14.250	11.660	-	-	-	25.909	25.909
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-	618	-	-	-	618	618
Total de Despesas	14.250	12.277	-	-	-	26.527	26.527
Resultado	13.906	72.140	-	-	-	86.046	86.046
Resultado Distribuído	-	86.046	-	-	-	86.046	86.046
<i>Resultado Acumulado Não Distribuído</i>	<i>13.906</i>	-	-	-	-	-	-
Resultado por Cota	0,02	0,05	-	-	-	0,07	0,07
Rendimento Distribuído por Cota	-	0,07	-	-	-	0,07	0,07
<i>Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota</i>	<i>0,02</i>	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield (Anualizado)	0,00%	6,89%	-	-	-	3,45%	3,45%

O resultado do Fundo é apurado com base nas receitas reconhecidas pelo regime contábil de competência, ajustado pelo caixa recebido no mês, deduzidas despesas gerais do Fundo.

Neste início, devido às diferentes datas de liquidação, haverá rendimentos distintos aos investidores que realizaram a subscrição no dia 09/08, detentores do ticker TELM15 e para os investidores que subscreveram no dia 20/09, detentores do ticker TELM16.

Para os detentores do **TELM15** será distribuído o dividendo acumulado equivalente a **R\$0,11 por cota**, enquanto para os detentores do **TELM16** será distribuído **R\$0,02 por cota** neste mês.

Os dividendos serão pagos no dia **17 de outubro** (13º dia útil), conforme disposto no regulamento do fundo.

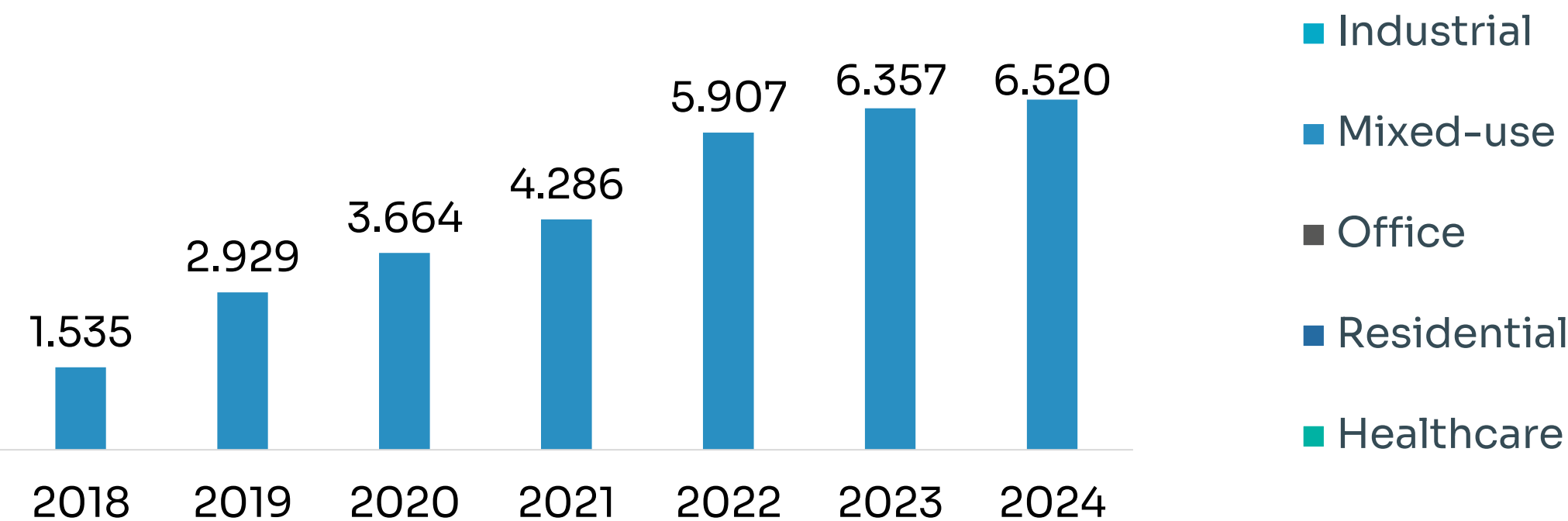
Siglas e abreviações

- **AF:** Alienação Fiduciária
- **CF:** Cessão Fiduciária
- **Covenants:** cláusula contratual que estabelece certas condições/restrições que o devedor deve cumprir.
- **Dividend Yield:** Relação dos dividendos pagos no mês pelo valor de mercado da cota.
- **Duration:** Prazo (em anos) remanescente de um determinado fluxo financeiro (dívida), representada por um único pagamento de montante equivalente ao VP da mesma.
- **FC:** Fluxo de Caixa
- **LTV(Loan to Value):** relação da exposição financeira no ativo sobre o valor das garantias.
- **MTM(Mark to Market):** Marcação a Mercado
- **PF:** Pessoa Física
- **PJ:** Pessoa Jurídica
- **PL:** Patrimônio Líquido
- **SPE:** Sociedade de Propósito Específico
- **VP:** Valor Presente

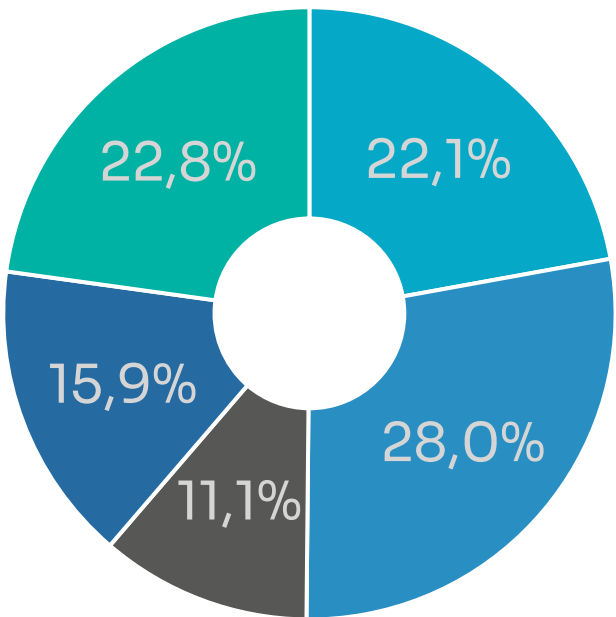
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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



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

Outros Fundos Listados (FIIs)³

R\$ 784,75 milhões
R\$ 413,91 milhões

TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG
TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.



Foto ilustrativa | JK Square

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.

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

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