

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS MULTIESTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL
OUTUBRO | 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\$ 21.473.620,00	R\$ 10,05	R\$ 21.592.731,31	103	-
----------	-------------------	-----------	-------------------	-----	---

P/VP	Rendimentos (R\$/cota)³	Dividend Yield⁴	DY Anualizado⁵	Qtd. cotas	Ativos Totais⁶
------	-------------------------	-----------------	----------------	------------	----------------

0,99	TELM15 – 0,094	TELM15 – 0,94%	TELM15 – 11,88%	2.147.362	4
	TELM16 – 0,094	TELM16 – 0,94%	TELM16 – 11,88%		
	TELM17 – 0,053	TELM17 – 0,53%	TELM17 – 6,55%		
	TELM18 – 0,014	TELM18 – 0,14%	TELM18 – 1,69%		

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

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

(3) Rendimentos referentes ao período de 01/10 a 31/10 para TELM15 e TELM16, de 10/10 a 31/10 para TELM17 e de 25/10 a 31/10 para TELM18

(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 **mês de outubro** dois novos CRIs foram adquiridos, seguindo a estratégia de alocação gradual e busca por boas operações em meio a um cenário de aumento da taxa de juros e pressão sobre as NTNBs.

O primeiro CRI é o **MRV Flex 2**, que remunera a taxa de **IPCA + 9,24% a.a.** e foi adquirido no mercado secundário. A operação é lastreada em 831 contratos pulverizados em diferentes estados. Além disso conta com AF das unidades e possui estrutura de subordinação.

Já a segunda operação é um CRI da **Construtora Capital** e é o primeiro ativo da carteira indexado ao CDI. Com uma taxa de **CDI + 5,50% a.a.** e *duration* curta, o ativo foi adquirido no mercado secundário e possui boas garantias, incluindo um estoque de unidades prontas com cobertura de 1,8x sobre saldo devedor.

As duas operações complementam a estratégia da carteira de CRIs do TELM, com operações estruturadas voltadas para financiamento de projetos em diferentes estágios e rentabilidade média alvo de IPCA + 10,00 % a.a. e CDI + 5,00 % a.a.

No pipeline para alocação em ativos diretos, a gestão segue em *Due Dilligence* para aquisição de imóveis com potencial para geração de ganho de capital.

São operações para aquisição de estoque com desconto, em fase final de obra com opção de recompra pelo incorporador. A expectativa é concluir ao menos uma delas ainda no mês de novembro.

Ainda em outubro, o TELM recebeu os recursos provenientes da terceira e da quarta liquidação financeira, nos dias 10 e 25 do mês, levando o **PL do Fundo para R\$ 21.47 MM.**

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



CRI: 38,47%
Caixa: 61,53%



Quantidade de
CRIs: 4



Originação
36% Própria
64% Terceiros



Taxa Média
IPCA + 9,65% a.a.
CDI + 5,50% a.a



Duration
2,63 anos



Indexador
76% IPCA
24% CDI

Aquisições do Mês

CRI Construtora Capital



Características do CRI:

Volume da Aquisição: R\$ 2.027.796
Remuneração: CDI + 5,50% aa
Juros /Amortização: mensal/bullet
Vencimento: Out/2025
Duration: 0,78 anos
LTV: 46%
Emissor: True
Código CETIP: 21D0524654

Garantias:

- Alienação Fiduciária de 43 unidades performadas;
- Cessão fiduciária dos recebíveis oriundo das vendas das unidades;
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE;
- Aval do sócio (PJ e PF);
- Fundo de Reserva com valor equivalente a provisão de 2 PMTs;
- Fundo de vacância com provisão equivalente a 12 meses;

Sobre o CRI:

CRI destinado ao projeto comercial Britannia Park Offices e no projeto residencial Liverpool, localizados na cidade de Manaus. Todas as unidades estão performadas com uma garantia de cobertura que representa 2,15x o saldo devedor do CRI.

CRI MRV Flex 2



Características do CRI:

Volume da Aquisição: R\$ 2.100.000
Remuneração: IPCA + 9,24% aa
Juros e Amortização: mensal
Vencimento: Set/2034
Duration: 3,5 anos
LTV: 63%
Emissor: True
Código CETIP: 23L1605236

Garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV 63,27%);
- Cessão fiduciária dos recebíveis (Aproximadamente R\$ 250MM a VP);
- Fundo de reserva de 6,75% do Saldo Devedor da Cota Senior;
- Subordinação da Cota Junior de 18,25% do saldo devedor do CRI;
- Recompra pela MRV durante período de obras em caso de inadimplência;
- Recompra pela MRV após conclusão de obras em contratos sem apresentação da AF

Sobre o CRI:

CRI pulverizado com lastro em 831 contratos de unidades residenciais em empreendimentos desenvolvidos pela MRV distribuídos por todo o Brasil.

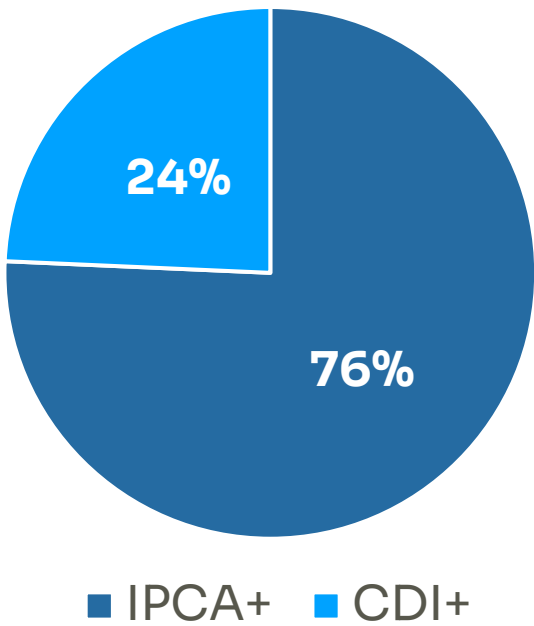
Carteira Tellus Multiestratégia FII



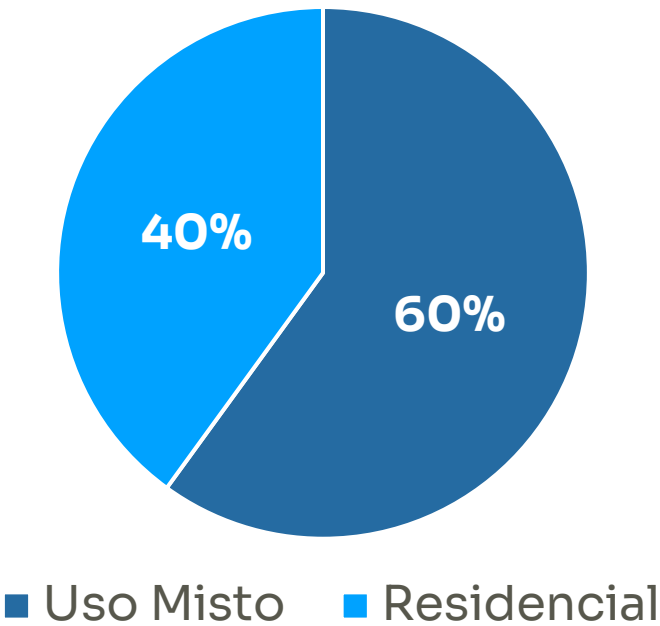
Composição da carteira, incluindo os dados de marcação na curva e marcação a mercado dos ativos do TELM11:

Operação	Segmento	Index.	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration Anos	Originação	Emissor	Garantias	LTV	Vol. Alocado (R\$ milhões)	% PL
CRI I											
River South	Uso Misto	IPCA +	9,00%	9,00%	3,50	Própria	Virgo	AF Imóvel, CF fluxo de alugueis/venda, Aval Holding	46%	2,99	13,84%
CRI II											
Spot	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	5,55%
CRI III											
Construtora Capital	Uso Misto	CDI +	5,50%	5,50%	0,78	Mercado	True	AF imóveis, CF de recebíveis, AF cotas da SPE, Aval dos Sócios (PJ e PF) e Fundos	46%	2,02	9,35%
CRI IV											
MRV Flex 2	Residencial	IPCA +	9,24%	9,24%	3,50	Mercado	True	AF imóvel, CF de recebíveis, Subordinação (18,25%), Recompra MRV até AF e Fundos	63%	2,10	9,73%
Recursos em Caixa										13,16	60,96%
Patrimônio Líquido										21,59	100%

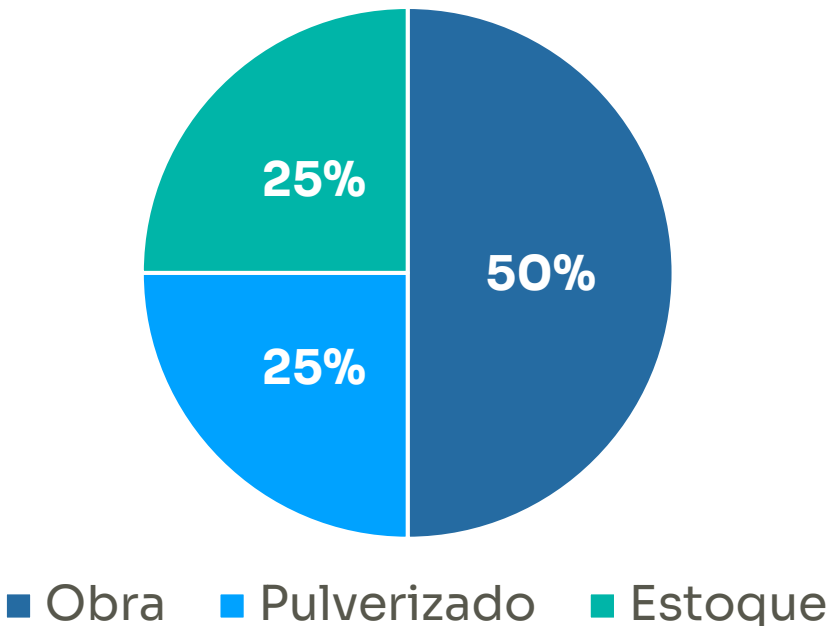
Carteira por Indexador



Carteira por Segmento



Tipo de Risco



Resultado do Fundo

Em Reais	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	2º Sem 24	2024
Receitas CRI	-	31.764	62.616	-	-	94.380	94.380
Receita Financeira	28.156	52.653	128.867	-	-	209.676	209.676
Total de Receitas	28.156	84.417	191.483	-	-	304.046	304.046
Taxa de Administração	14.250	11.660	15.000	-	-	40.909	40.909
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-	618	705	-	-	1.323	1.323
Total de Despesas	14.250	12.277	15.705	-	-	42.232	42.232
Resultado	13.906	72.140	175.778	-	-	261.824	261.824
Resultado Distribuído	-	86.046	175.778	-	-	261.824	261.824
<i>Resultado Acumulado Não Distribuído</i>	<i>13.906</i>	-	-	-	-	-	-
Resultado por Cota	0,02	0,05	0,08	-	-	0,15	0,15
Rendimento Distribuído por Cota	-	0,07	0,08	-	-	0,14	0,14
<i>Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota</i>	<i>0,02</i>	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield (Anualizado)	0,00%	6,89%	10,28%	-	-	5,72%	5,72%

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 (ticker TELM15), dia 20/09 (ticker TELM16), dia 10/10 (ticker TELM17) e dia 25/10 (ticker TELM18).

Para os detentores do **TELM15 e TELM16** será distribuído o dividendo equivalente a **R\$0,094 por cota**, enquanto para os detentores do **TELM17 e TELM18** serão distribuídos **R\$0,053 e R\$0,014 por cota, respectivamente**.

Os dividendos serão pagos no dia **21 de novembro** (13º dia útil), conforme disposto no regulamento do fundo.

Outros ativos do portfólio

CRI River South



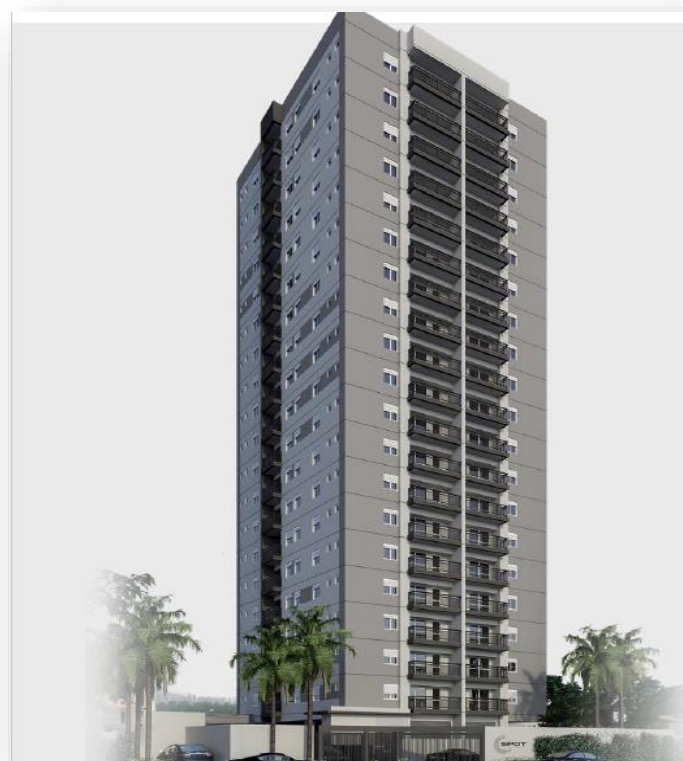
CRI destinado a financiamento de obra

- Valor total da aquisição: R\$ 3.032.244
- Remuneração: IPCA + 9,00%
- Vencimento/Duration: Fev/29 | 3,5 anos
- LTV: 46%
- Código Cetip: 24B0014064

Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel (fração corporativa e lojas); (ii) Cessão Fiduciária do fluxo de aluguéis ou venda; (iii) Aval da Holding; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas

O River South é um empreendimento de **uso misto** com classificação AAA, composto por torre única, dois subsolos, térreo do corporativo com lojas, dois sobressolos, 12 pavimentos de lajes corporativas e 112 apartamentos residenciais dispostos em 17 andares. O edifício fica localizado no Butantã/SP e sua obra teve início em dezembro de 2022 com previsão de término para setembro de 2025.

CRI Spot



CRI destinado a financiamento de obra

- Valor total da aquisição: R\$ 1.200.000
- Remuneração: IPCA + 12,00%
- Vencimento/Duration: Set/27 | 2,1 anos
- LTV: 69%
- Código Cetip: BRCASCCRI4L7

Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis de venda das unidades; (iii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE; (iv) Aval dos Sócios (PJ/PF); (v) Fundo de Reserva equivalente a provisão de 3 PMTs; (vi) Fundo de despesas do Patrimônio Separado

O Spot é um empreendimento residencial, em Diadema/SP, composto por torre única com 114 unidades entre 53 a 61 m² e uma loja. No momento da aquisição 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 os quais todos tiveram forte curva de vendas.

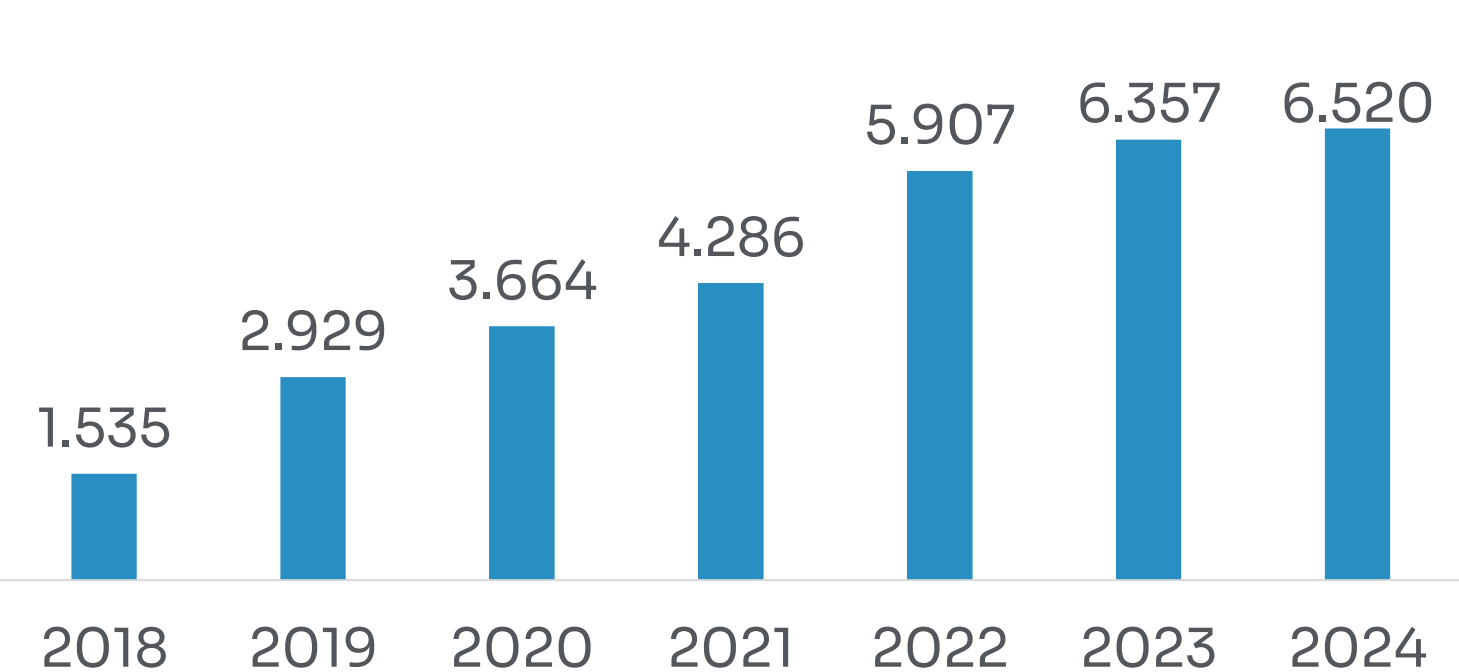
Siglas e abreviações

- **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

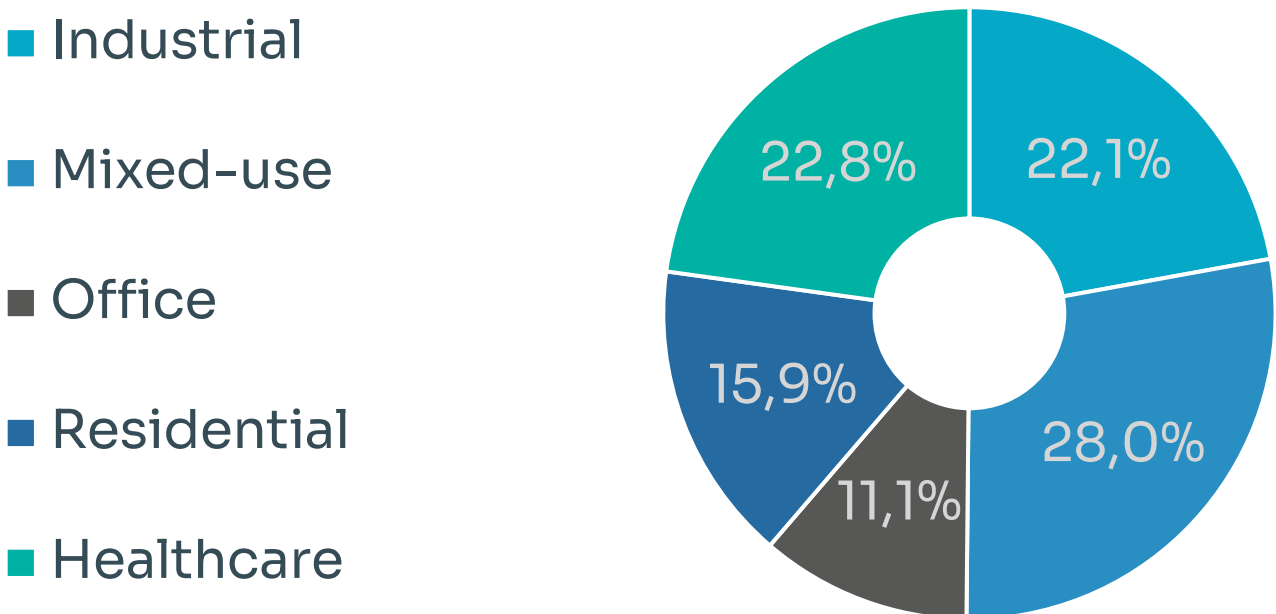
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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