

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS MULTIESTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL
NOVEMBRO | 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\$ 10,25	R\$ 22.015.446,43	103	-
P/VP	Rendimentos (R\$/cota)	Dividend Yield³	DY Anualizado⁴	Qtd. cotas	Ativos Totais⁵
0,98	0,07	0,70%	8,73%	2.147.362	6

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Nov/24.
(2) Volume negociado de cotas no mês de Nov/24
(3) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.
(4) Dividend Yield equivalente ao período de 12 meses.
(5) Considera a soma de CRIs e Imóveis e os demais títulos

Comentários da Gestão

No **mês de novembro** foi concluída a primeira transação de aquisição direta de um imóvel pelo fundo.

Trata-se de uma unidade residencial em condomínio de alto padrão em fase final de obra, localizado no Jardim Paulistano, bairro nobre de SP. A aquisição foi parcelada e o incorporador tem uma opção de recompra com prêmio variável, pelo prazo de um ano. Em linha com o objetivo do fundo, a operação foi idealizada para gerar renda e ganho de capital e vai comprometer cerca de 14% do PL do fundo quando desembolsada integralmente.

No final do mês, o fundo ainda realizou uma alocação no FII Multiestratégia ZAGH11, que complementa a carteira do TELM seja pelo desenvolvimento de um imóvel comercial boutique na Rua Groenlândia com potencial ganho de capital, seja pela alocação ativa em outros FIIs. O investimento representa 11,6% da alocação do fundo e deve gerar renda recorrente e ganho de capital no médio prazo.

O fundo segue com 32% de seu patrimônio disponível para novas alocações e tem no pipeline dois novos CRIs, sendo um deles de originação da própria Tellus.

A alocação diversificada entre CRIs (maior concentração) e outras classes de ativos como Imóveis e FIIs reflete o mandato puro de um FII multiestratégia, como o TELM, que busca de forma ativa capturar oportunidades para entregar retorno superior aos investidores, no médio prazo.

Seguindo o alinhamento de interesses com os investidores, a gestora, que já havia renunciado a taxa de gestão até o final de Novembro/2024, optou por **estender o prazo de renúncia até o mês de fevereiro de 2025 (inclusive)**.



CRI: 41,3%
Imóvel: 13,9%
FII: 11,6%
Liquidez: 33,2%



Originação¹
50% Própria
50% Terceiros



Taxa Média
IPCA + 9,95% a.a.
CDI + 5,50% a.a



Duration
2,63 anos



Indexador²
80% IPCA
20% CDI

Aquisição do mês

RB 3600



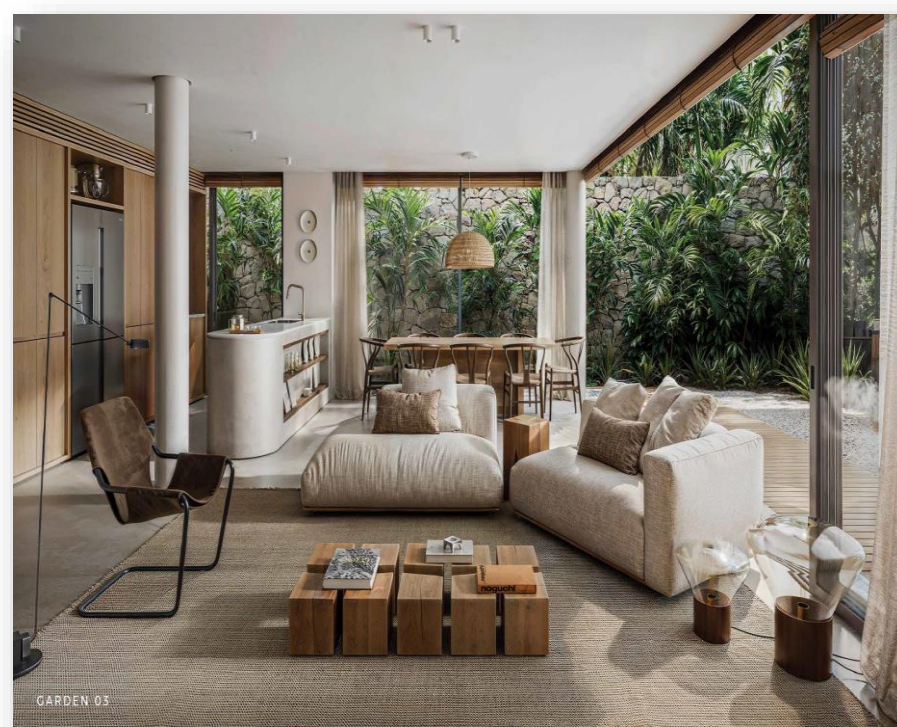
Aquisição de imóvel com direito de recompra

A operação envolve a aquisição de um imóvel residencial em um condomínio de casas de alto padrão localizado no nobre bairro Jardim Paulistano em SP, com desconto relevante sobre o valor de mercado e opção de recompra ao incorporador por um prazo de 12 meses.

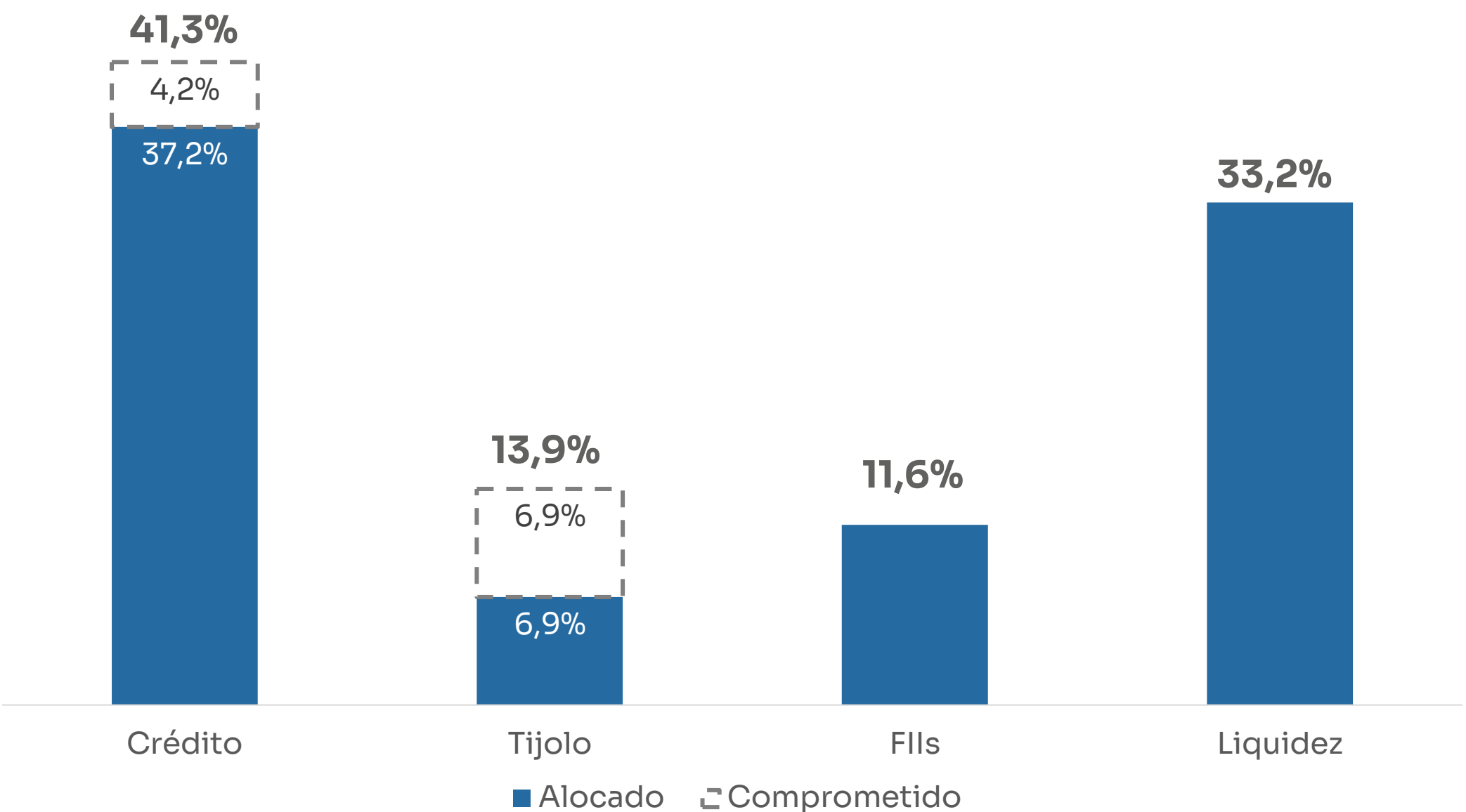
Para a manutenção do contrato de opção, o incorporador pagará uma renda mínima garantida mensal ao fundo ao longo da vigência do contrato, além de um prêmio sobre o valor de venda do imóvel que varia de 16,00% a 33,00% a depender do mês de exercício da recompra.

O projeto está em fase final de obras e seu término está previsto para abril/2025.

- Valor total da aquisição: R\$ 3.000.000,00
- Forma de pagamento: Parcelado, com a última parcela na entrega da obra
- Prêmio da opção: 18,00% a.a. pagos mensalmente
- Prêmio de recompra: 16,00% ~ 33,00%



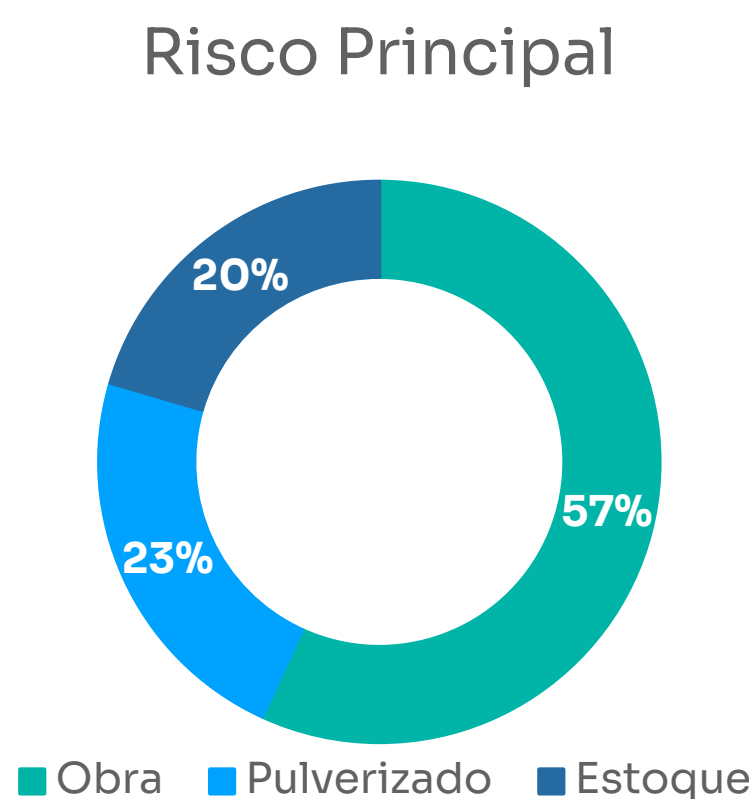
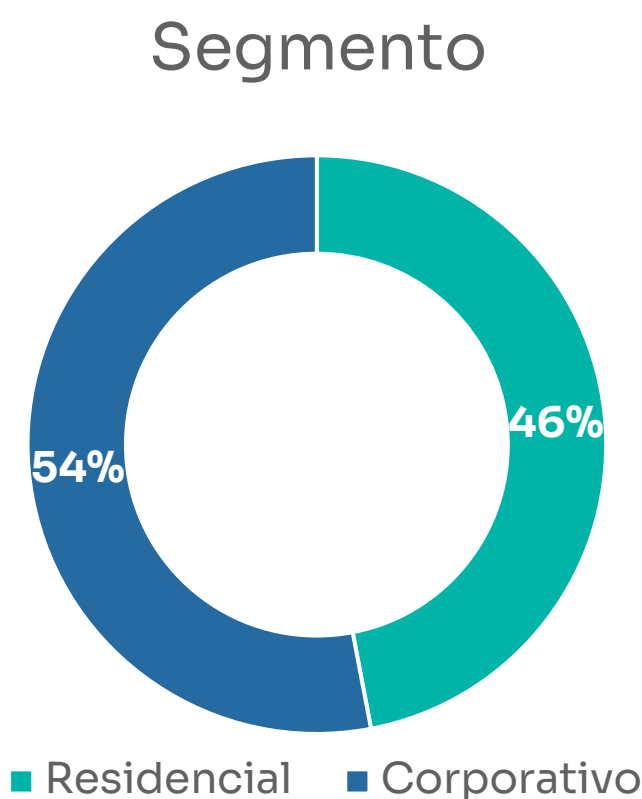
Alocação por Classe de Ativo (% PL)



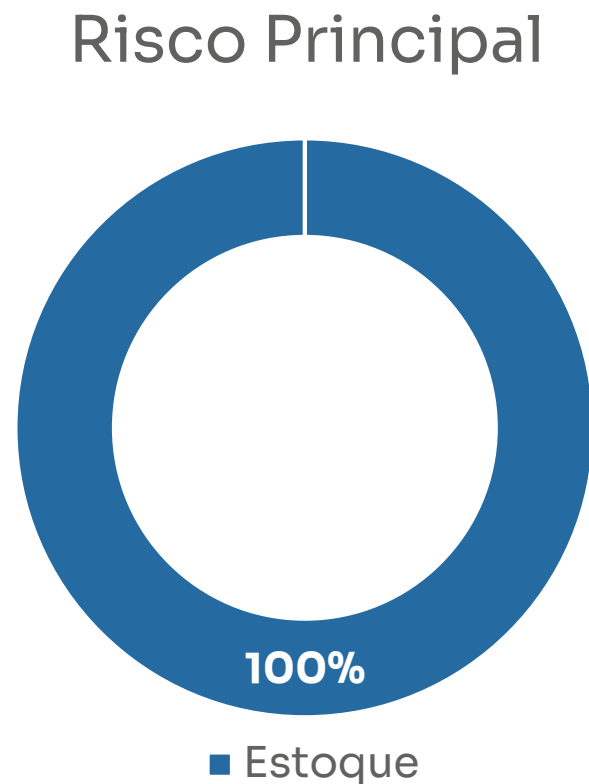
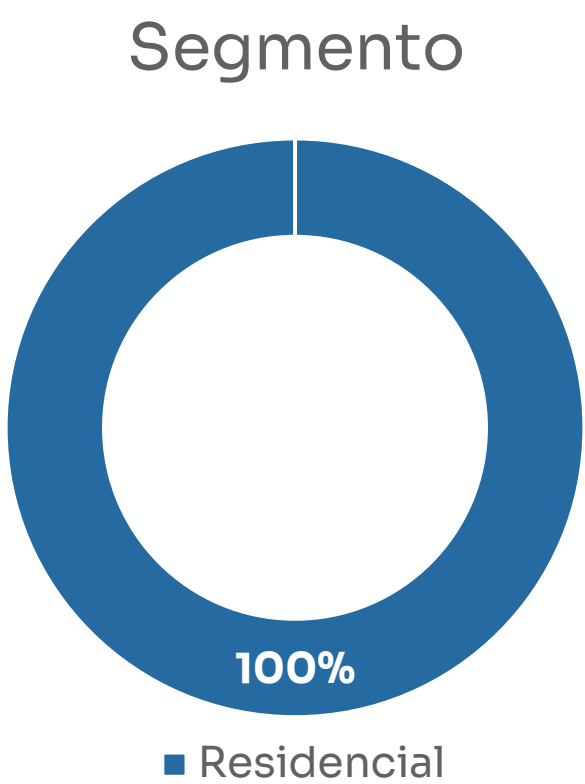
Ao final de novembro, o fundo possuía **66,8% de seu patrimônio investido em operações** e **32,3% em ativos de liquidez disponíveis para alocação**. Além disso, a gestão possui provisionado cerca de **11,1% do patrimônio** que será utilizado para cumprimento das parcelas futuras de aquisição do Imóvel RB 3600 e aumento da exposição em CRIs da carteira conforme avanço de obras dos projetos.

Alocação (% PL)

Crédito



Tijolo



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	62.616	103.585	-	197.966	197.966
Receita Financeira	28.156	52.653	128.867	67.415	-	277.091	277.091
Total de Receitas	28.156	84.417	191.483	171.001	-	475.057	475.057
Taxa de Administração	14.250	11.660	15.000	15.000	-	55.909	55.909
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-	618	705	666	-	1.989	1.989
Total de Despesas	14.250	12.277	15.705	15.666	-	57.898	57.898
Resultado	13.906	72.140	175.778	155.335	-	417.159	417.159
Resultado Distribuído	-	86.046	175.778	150.315	-	412.139	412.139
<i>Resultado Acumulado Não Distribuído</i>	<i>13.906</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5.020</i>	<i>-</i>	<i>5.020</i>	<i>5.020</i>
Resultado por Cota	0,02	0,05	0,08	0,07	-	0,22	0,22
Rendimento Distribuído por Cota	-	0,07	0,08	0,07	-	0,21	0,21
<i>Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota</i>	<i>0,02</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0,00</i>	<i>-</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Dividend Yield (Anualizado)	0,00%	6,89%	10,28%	8,73%	-	6,48%	6,48%

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.

Aos detentores de cotas do **TELM11** será distribuído o dividendo equivalente a **R\$0,07 por cota**. Os dividendos serão pagos no dia **18 de dezembro** (13º dia útil).

A política de distribuição de rendimentos prevê a distribuição de no mínimo **95% dos lucros auferidos semestralmente**, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável do resultado do fundo.

Carteira Tellus Multiestratégia FII



Crédito

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	Tellus	Virgo	AF Imóvel, CF fluxo de alugueis/venda, Aval Holding	46%	2,99	13,85%
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%	1,19	5,49%
CRI III											
Construtora Capital	Uso Misto	CDI +	5,50%	5,48%	0,78	Mercado	True	AF imóveis, CF de recebíveis, AF cotas da SPE, Aval dos Sócios (PJ e PF) e Fundos	46%	1,82	8,45%
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%	2,08	9,38%

Imóveis

Ativo	Segmento	Index.	Remuneração	TIR Alvo	Originação	Localização	Área Privativa	Vagas	Vol. Alocado	% PL
Imóvel I										
RB 3600	Residencial	PRÉ	18% a.a.	35 % a.a.	Tellus	Jardim Paulistano/SP	224 m²	3	3,00	13,89%

Outros

Ativo	Custo de Aquisição	Valor de Mercado	Vol. Alocado	% PL
FII I				
ZAGH11	10,40/cota	13,00/cota	2,50	11,58%
Fundo Caixa			7,17	33,2%

CRI River South



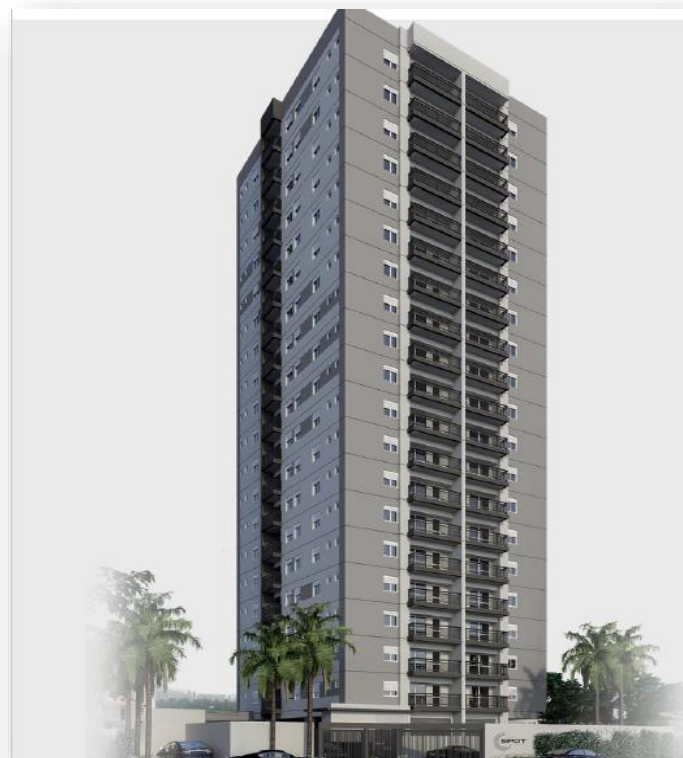
CRI destinado a financiamento de obra

- 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.

CRI MRV Flex II



CRI de cessão de carteira

- Valor total da aquisição: R\$ 2.100.000
- Remuneração: IPCA + 9,24 % a.a.
- Vencimento/Duration: Set/2034 | 3,5 anos
- LTV: 63%
- Código Cetip: 23L1605236

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

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

CRI Construtora Capital



CRI destinado a financiamento de obra

- Valor total da aquisição: R\$ 2.027.796
- Remuneração: CDI + 5,50% a.a.
- Vencimento/Duration: Out/2025 | 0,78 anos
- LTV: 47%
- Código Cetip: 21D0524654
- Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 43 unidades performadas;; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundo das vendas das unidades; (iii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE; (iv) Aval do sócio (PJ e PF); (v) Fundo de Reserva com valor equivalente a provisão de 2 PMTs; (vi) Fundo de vacância com provisão equivalente a 12 meses;

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.

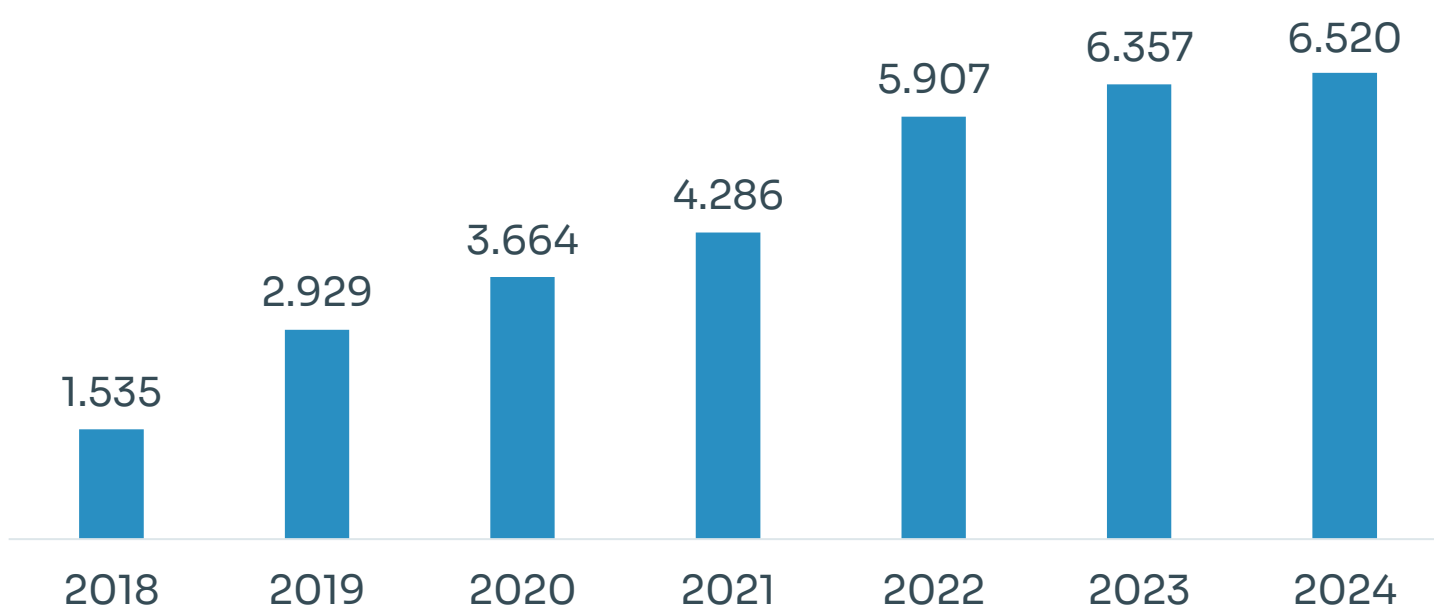
Siglas e abreviações

- **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
- **TIR:** Taxa Interna de Retorno

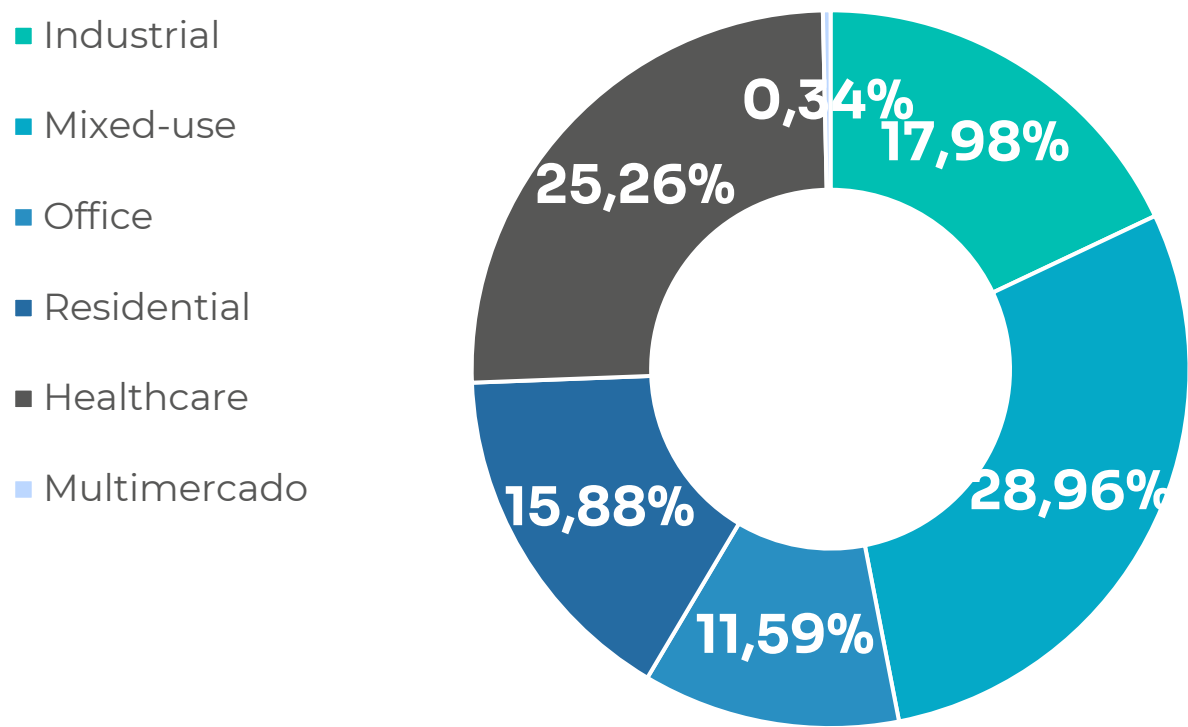
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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

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.

R\$ 21,47 milhões

TELM11: Tellus Multiestratégia



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