

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS MULTISTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL
Mai | 2025

Sumário



Resultado do Fundo	3
Palavra do Gestor	4
Atualizações do Portfólio	5
Carteira	6
Distribuição	7
Resultado Gerencial	8
Rentabilidade	9
Carteira de CRIS	10
Carteira de Imóveis	13
TELLUS Gestora	14
Glossário	16



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.

Resultado do Mês

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.

Maio/2025

Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	Cota de Mercado	Valor de Mercado	Nº de Cotistas	Volume Negociado
9,86	21.167.504	10,00	21.473.620	112	86.038

P/VP	Rendimentos (R\$/cota)	Dividend Yield	DY Anualizado	Qtd. cotas	Ativos Totais
1,01	0,10	1,00%	12,68%	2.147.362	8

- (1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base mai/25
- (2) Volume negociado de cotas no mês de mai/25
- (3) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.
- (4) Dividend Yield equivalente ao período de 12 meses.
- (5) Considera a soma de CRIs, Imóveis e os demais títulos

Momento do Fundo

Prezado(a) cotista,

Informamos que o fundo distribuirá, no mês de junho, rendimentos no valor de R\$ 0,10 por cota, referentes ao resultado do mês de maio. Esse valor representa um *dividend yield* de 1,00% a.m. e 12,68% a.a., considerando a cotação de mercado de R\$ 10,00 por cota em 30 de maio.

Em maio, a carteira do fundo manteve-se estável, com destaque apenas para a venda parcial da posição no FII ZAGH11, realizada com o objetivo de reforçar o caixa e viabilizar a aquisição de um novo imóvel. O ativo-alvo está atualmente em processo de *due diligence*, e a gestão espera concluir a transação nos próximos meses.

Ao final do período, o fundo apresentava 61% do patrimônio alocado em ativos de crédito, com uma taxa média (*MTM*) de IPCA + 10,65% e CDI + 3,70%, e *duration* média de 3,10 anos, distribuída entre 6 operações.

Além disso, 13% do portfólio está alocado no imóvel em desenvolvimento RB3600, atualmente em fase final de obras. Essa posição representa uma alocação estratégica, com potencial relevante de geração de ganho de capital para o fundo.

O restante do capital permanece alocado em FIIs e ativos de liquidez, conforme detalhamento disponível na página 6.

A leitura deste relatório pode ser obtida no link: [TELM11 - YouTube](#)



CRI: 61,40%
Imóvel: 13,2%
FII: 9,1%
Liquidez: 16,3%



Originação¹
41% Própria
59% Terceiros



Taxa Média
IPCA + 10,65% a.a.
CDI + 3,70% a.a



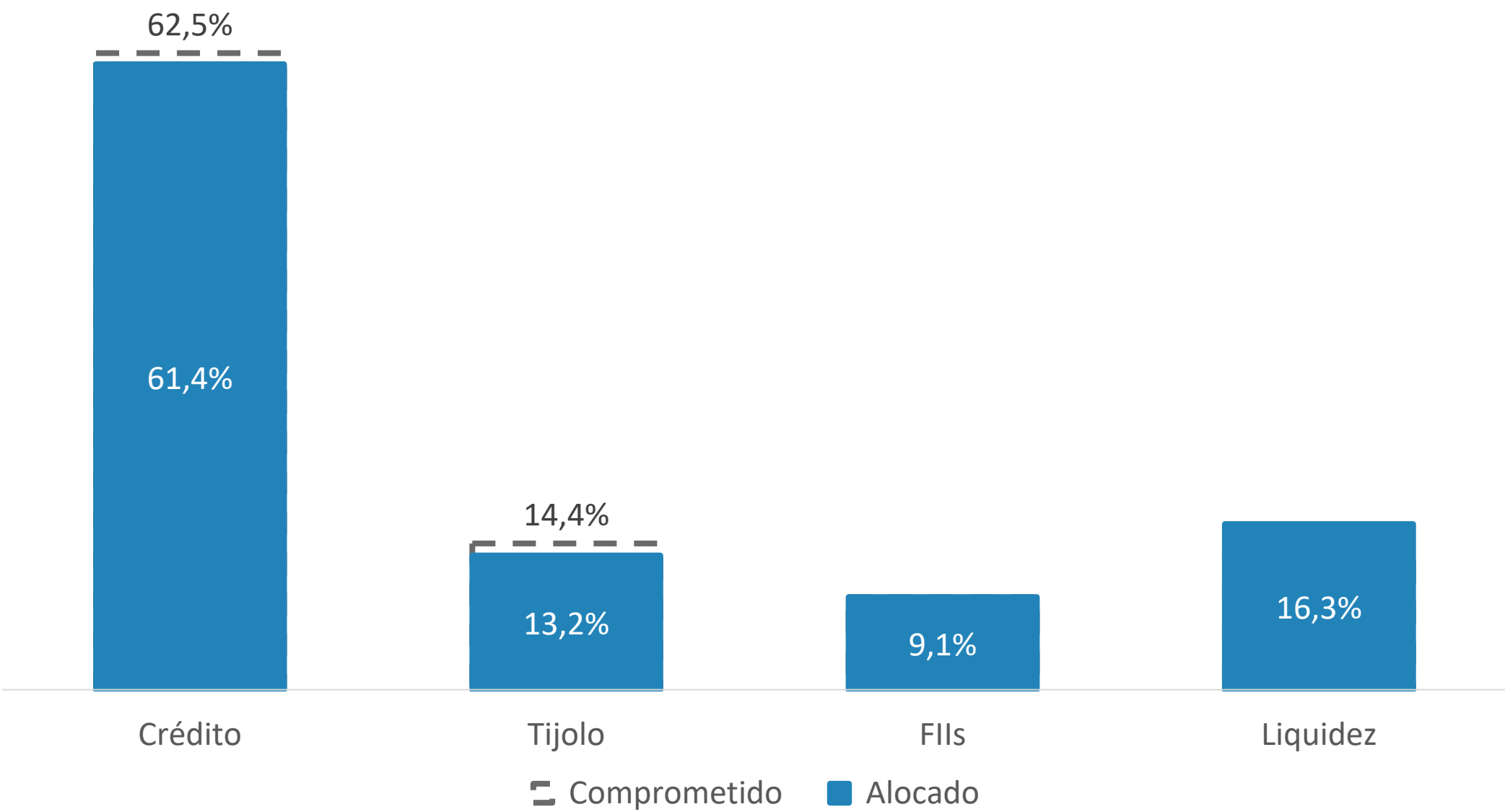
Duration
3,10 anos



Indexador¹
92% IPCA
8% CDI

Atualizações do Portfólio

Alocação por Classe de Ativo (% Investido)

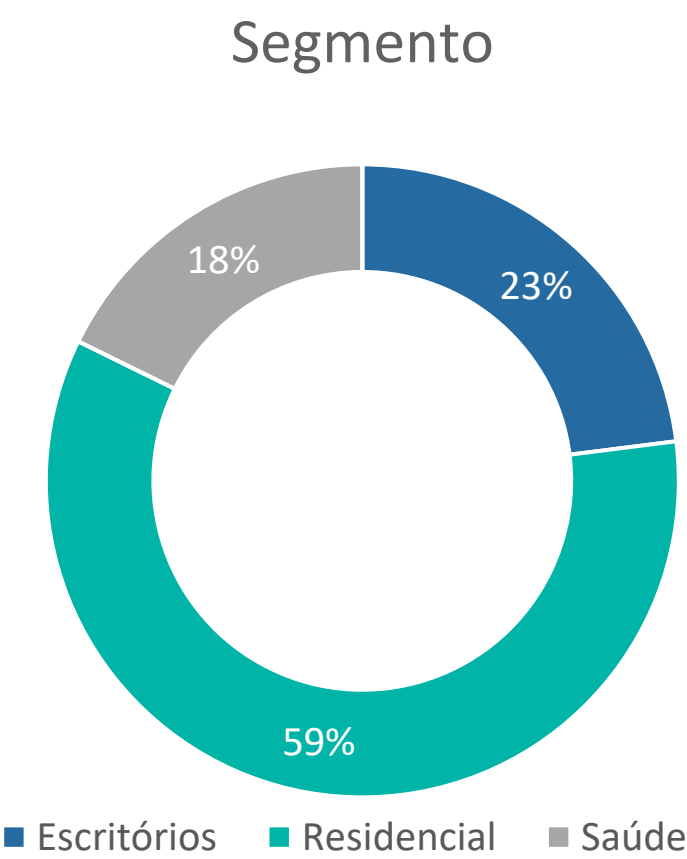


Ao final de maio, o Fundo possuía 83,7% do capital investido em operações e 16,3% em ativos de liquidez.

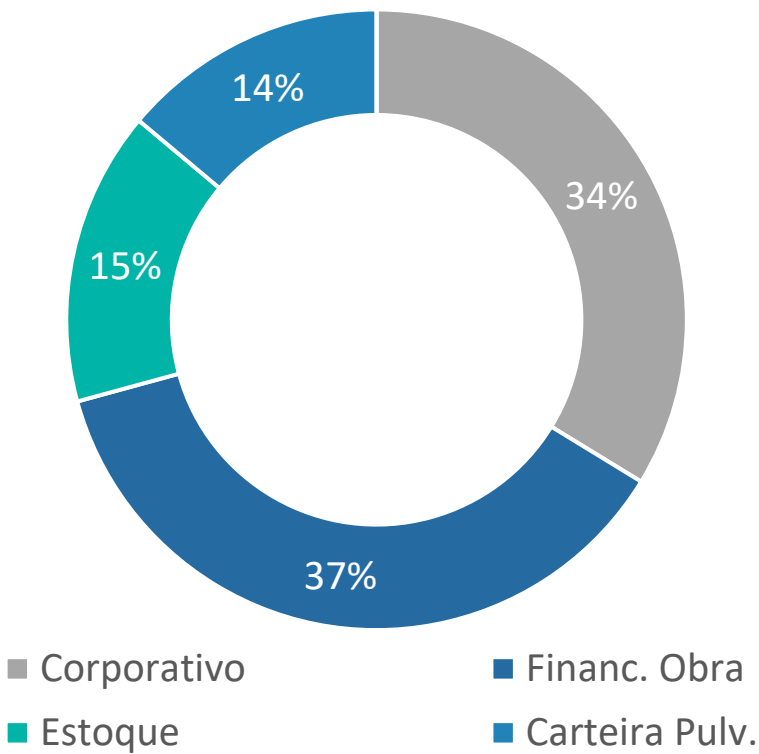
Considerando as provisões para cumprimento de parcelas futuras no Imóvel RB3600 e aumento da exposição em CRIs da carteira que possuem chamadas de capital, o Fundo possui 86,0% do capital comprometido e 14,0% em ativos de liquidez disponíveis para alocação.

Alocação (% Investido)

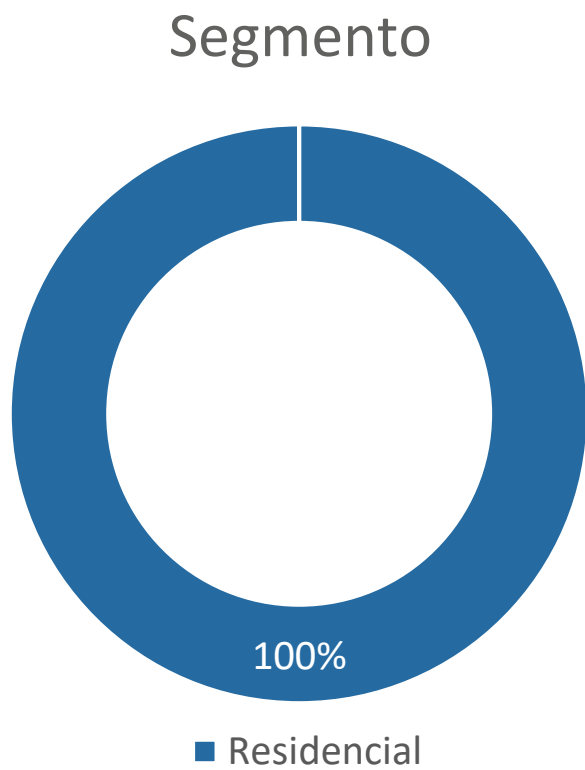
Crédito



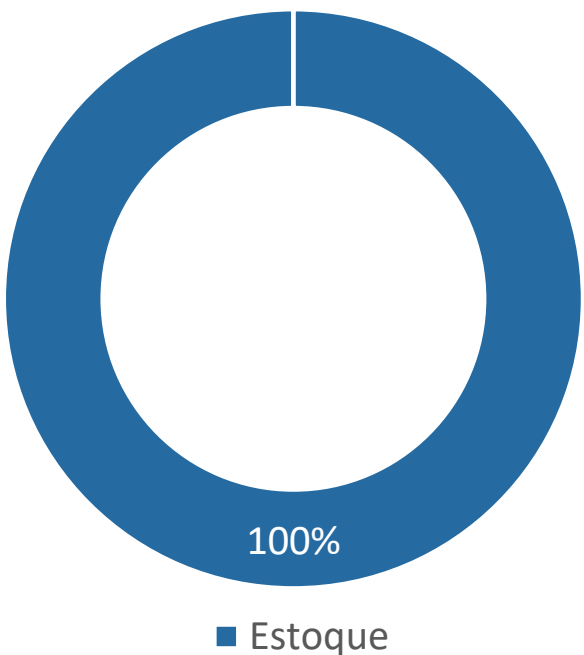
Risco Principal



Tijolo



Risco Principal



Crédito

CRI	Operação	Segmento	Risco	Index.	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Duration	Vencimento	Originação	Garantias	LTV	Investimento Curva	% PL
1	River South	Escritórios	Financ. Obra	IPCA+	9,00%	9,85%	2,94	16/02/2029	Tellus	AF, CF, Aval	26,25%	2.991.947	14,1%
2	Spot	Residencial	Financ. Obra	IPCA+	12,00%	13,64%	2,03	23/09/2027	REFI	AF, CF, Cotas, Aval	51,97%	1.823.081	8,6%
3	MRV Flex II - Senior	Residencial	Carteira Pulv.	IPCA+	9,24%	9,53%	3,13	15/03/2033	Terceiros	CF, AF, FR, Cota Sub.	43,59%	1.807.365	8,5%
4	Sancta Maggiore	Saúde	Corporativo	IPCA+	10,65%	10,11%	4,08	22/12/2033	Tellus	AF, CF, FR, Aval, Seguros	43,95%	2.305.869	10,9%
5	AG7	Residencial	Estoque	CDI+	3,70%	3,70%	2,03	14/02/2028	Terceiros	AF, CF, FR, Aval	60,93%	1.995.892	9,4%
6	Helbor - Rep. do Líbano	Residencial	Corporativo	IPCA+	10,80%	10,77%	4,21	24/12/2031	Terceiros	AF Terreno, Cotas SPE e CF Recebíveis	74,53%	2.082.042	9,8%
Carteira Ponderada				IPCA+	10,22%	10,65%	3,10				48,45%	13.006.197	61,4%
				CDI+	3,70%	3,70%							

Imóveis

Imóvel	Ativo	Segmento	Index.	Remuneração	TIR Alvo	Originação	Localização	Área Privativa	Vagas	Vol. Alocado	% PL
1	RB 3600	Residencial	Pré	18% a.a.	35% a.a.	Tellus	Jardim Paulistano/SP	224 m²	3	2.791.100	13,2%

Outros

Ativo	Custo de Aquisição	Valor de Mercado ¹	Vol. Alocado	% PL
FII - ZAGH11	10,40/cota	10,38/cota	1.926.631	9,1%
Liquidez			3.443.577	16,3%

Distribuição



Acompanhe a leitura do próximo relatório gerencial, [no canal da Tellus](#), do YouTube.

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

Dividendo de
R\$ 0,10

Por cota no mês

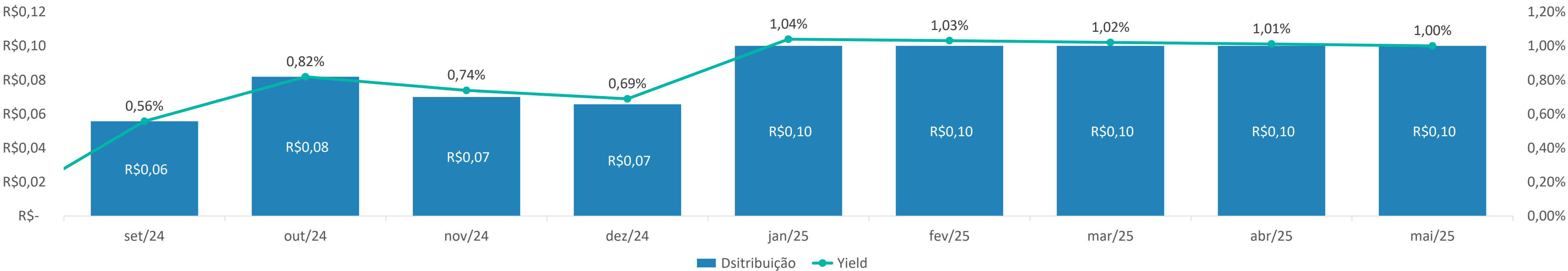
Dividend Yield de
12,68% a.a.

em relação a cota de fechamento do mês

Distribuição equivalente a
103,75%

Do CDI líquido

Histórico de distribuição



Resultado Gerencial



Resultado do Fundo

Resultado do Fundo (em R\$)	2024	mai/25	1º Sem 25	2025
Receitas CRI	296.422	176.575	936.413	936.413
Receita de Imóveis	45.000	45.000	225.000	225.000
Receita de FIIs	-	- 3.494	61.565	61.565
Receita Financeira	300.554	4.511	68.283	68.283
Total de Receitas	641.976	222.591	1.291.262	1.291.262
Taxas de Administração	- 70.909	- 30.876	- 122.607	- 122.607
Despesas Operacionais	- 17.828	- 1.802	- 41.312	- 41.312
Total de Despesas	- 88.737	- 32.678	- 163.920	- 163.920
Resultado	553.238	189.914	1.127.343	1.127.343
Resultado Distribuído	553.238	214.736	1.073.681	1.073.681
Resultado Acumulado Não Distribuído	-	53.663	198.265	198.265
Resultado por Cota	0,26	0,09	0,52	0,52
Rendimento Distribuído por Cota	0,26	0,10	0,50	0,50
Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota	-	0,02	0,02	0,02

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.

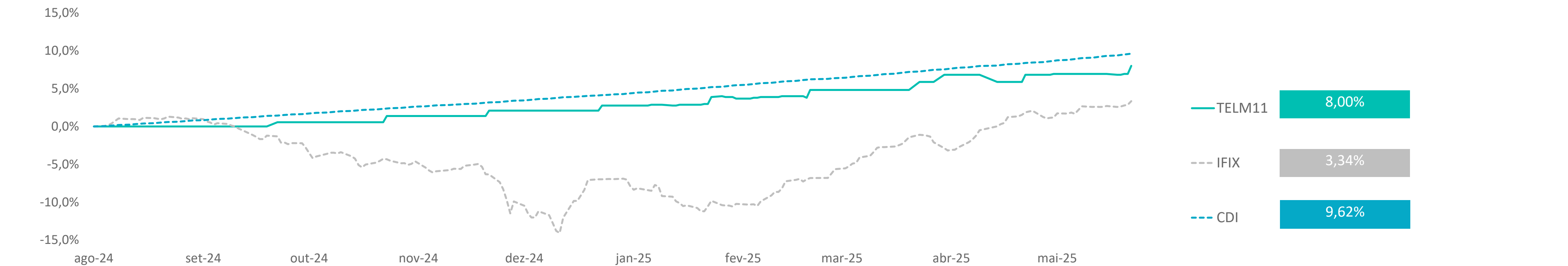
Aos detentores de cotas do TELM11 foi distribuído o dividendo equivalente a R\$0,10 por cota. O pagamento dos dividendos ocorre no 13ª dia útil do mês, conforme regulamento.

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.

Rentabilidade



Rentabilidade desde o início do Fundo¹



Rentabilidade	mai/2025	2025 Acum.	2024 Acum. (¹)
1. Cota			
Valor Início (R\$)	9,89	9,54	10,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	10,00	10,00	10,00
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota	1,11%	4,82%	0,00%
Rendimentos (1)	1,00%	5,00%	8,00%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,12%	10,06%	8,00%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota (2)	0,89%	3,86%	0,00%
Rendimentos (1)	1,00%	5,00%	8,00%
Rentabilidade Líquida do Fundo	1,90%	9,05%	8,00%
4. Benchmarks			
IFIX (3)	1,44%	11,09%	3,34%
CDI (4)	1,14%	5,26%	9,62%
IPCA (5)	0,43%	3,01%	4,43%
IMAB5 (6)	0,62%	5,57%	6,76%

(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) 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.

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

(6) Desempenho de uma carteira teórica de títulos públicos atrelados à inflação (NTN-Bs), com vencimento de até 5 anos

Carteira de CRIs

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 | 3,0 anos
- LTV: 26%
- 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 novembro 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: 52%
- 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 - Senior



CRI de cessão de carteira

- Valor total da aquisição: R\$ 2.100.000
- Remuneração: IPCA + 9,24 % a.a.
- Vencimento/Duration: Set/2034 | 3,2 anos
- LTV: 46%
- Código Cetip: 24I1419236

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 Sancta Maggiore



CRI de aquisição

- Valor total da aquisição: R\$ 4.100.000
- Remuneração: IPCA + 10,65 % a.a.
- Vencimento/Duration: Dez/2033 | 4,1 anos
- LTV: 42%
- Código Cetip: 24L2169244

Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel objeto do CRI; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos de contrato de BTS atípico (17 anos) com risco Prevent Senior; (iii) Fundo de Reserva com valor equivalente a provisão de 2 PMTs; (iv) Seguro Fiança (1 ano de cobertura) e endosso de apólice de Seguro Patrimonial;

CRI destinado a aquisição de imóvel onde será construído um novo hospital localizado na Av. 23 de Maio/SP em região de referência no setor de saúde. O projeto possui valor total de investimentos de BRL 263 MM com entrega prevista para Janeiro/2027. A operação conta com *covenants* de LTC máximo de 70% durante período de obras e LTV máximo de 55% após a conclusão.

CRI AG7



CRI destinado a financiamento de obra

- Valor total da aquisição: R\$ 2.007.044
- Remuneração: CDI + 3,70% a.a.
- Vencimento/Duration: Fev/2028 | 2,1 anos
- LTV: 61%
- Código Cetip: 24H2096846
- Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 4 unidades residenciais (1.377 m²); (ii) Cessão Fiduciária oriunda da venda das unidades; (iii) Aval dos sócios (PF e PJ); (iv) Fundo de Reserva com valor equivalente a provisão de 4 parcelas de juros;

CRI de estoque pronto em edifício residencial premiado de alto padrão localizado na cidade de Curitiba/PR. A torre conta com 33 unidades das quais 29 foram vendidas. Além da AF das quatro unidades, que conferem uma confortável cobertura sobre o volume da dívida, uma das unidades está vendida e possui fluxo que transita pela conta do CRI, remunerando a operação.

CRI Helbor



CRI destinado a aquisição de terreno

- Valor total da aquisição: R\$ 2.100.000
- Remuneração: IPCA + 10,80% a.a.
- Vencimento/Duration: Dez/2031 | 4,3 anos
- LTV: 61%
- Código Cetip: 24J2417179
- Garantias: (i) Alienação Fiduciária de terreno localizado na Avenida República do Líbano (5.658 m²); (ii) Alienação fiduciária de Cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária de recebíveis futuros oriundos da comercialização das unidades;

CRI com garantia de terreno alvo para futuro desenvolvimento de projeto de altíssimo padrão localizado na Avenida República do Líbano, região nobre de São Paulo, próximo ao Parque do Ibirapuera.

RB3600



Aquisição de Imóvel com direito de recompra

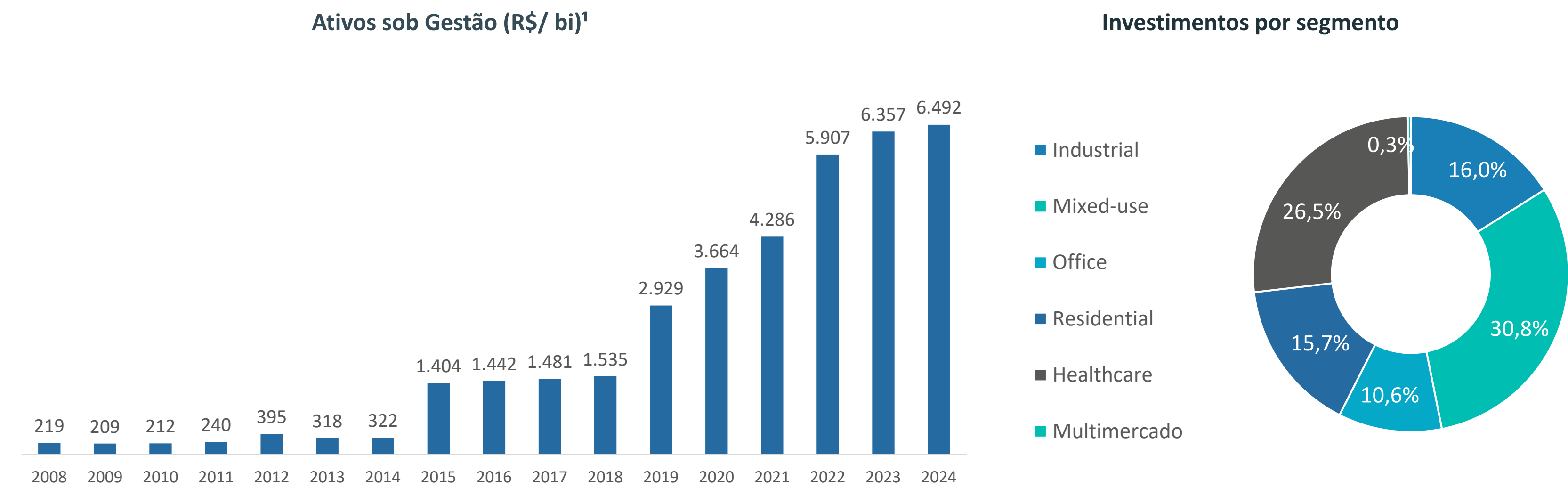
- Valor total da aquisição: R\$ 3.000.000
 - Prêmio da opção: 18% a.a., pagos mensalmente
 - Prêmio de recompra: 16,00% a.a. ~ 18,00% a.a.
- Vencimento da opção: Nov/25

Operação de aquisição de imóvel residencial em um condomínio de casas de alto padrão com desconto relevante sobre valor de mercado e opção de recompra pelo prazo de 12 meses ao incorporador. 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 imóvel fica localizado no bairro Jardim Paulistano, bairro nobre de São Paulo, e está em fase final de obras com término previsto para junho/2025.

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.



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)	Fundos Listados (FIIs)
R\$ 5,575 bilhões Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo.	R\$ 626,90 m TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG. R\$ 408,54 m TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo. R\$ 21,47 m TELM11: Fundo Multiestratégia. R\$ 49,66 m EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



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

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

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



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
- FR: Fundo de Reserva
- 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



Obrigado!

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

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

TELLUS.COM.BR