

TELLUS



PERFORMANCE  
EM INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS

# TELLUS MULTISTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL  
Ago | 2025

# Sumário



Resultado do Fundo	3
Palavra do Gestor	4
Portfólio	5
Carteira de ativos	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.

Agosto/2025

Cota Patrimonial	Valor Patrimonial <sup>5</sup>	Cota de Mercado	Valor de Mercado	Nº de Cotistas <sup>1</sup>	Volume Negociado <sup>2</sup>
9,71	20.891.845	9,85	21.151.516	114	5.061
P/VP	Rendimentos (R\$/cota) <sup>3</sup>	Dividend Yield	DY Anualizado <sup>4</sup>	Qtd. cotas	Ativos Totais
1,01	0,10	1,02%	12,89%	2.147.362	8

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

(2) Volume negociado de cotas no mês de ago/25

(3) Rendimento divulgado

(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,

O TELM distribuiu, no dia 17 de setembro, rendimentos no valor de R\$ 0,10 por cota, referentes ao mês de agosto. Esse valor representa um *dividend yield* de 1,02 % a.m. e 12,89 % a.a., considerando a cotação de mercado de R\$ 9,85 por cota.

No mês, o resultado foi de R\$ 0,12 por cota, adicionando R\$ 0,02/cota ao resultado acumulado não distribuído no semestre.

Ao final do período, o fundo apresentava 57,4 % do patrimônio alocado em ativos de crédito, com uma taxa média (*MTM*) de IPCA + 10,84 % e CDI + 3,70%, e *duration* média de 2,95 anos, distribuída entre 6 operações.

Não houveram alterações no portfólio em Agosto. A obra do imóvel RB 3600 segue em fase final de acabamentos, tendo a obtenção do Habite-se no mês de Setembro como principal objetivo para viabilizar o desinvestimento deste ativo.

As tratativas para aquisição da laje de escritórios na Av. Faria Lima, 1355 em conjunto com o TEPP11, evolui rapidamente após a Assembléia de Cotistas dos dois fundos terem aprovado a compra. A gestão espera concluir a transação até o final do mês de Setembro.

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



CRI: 57,4%  
Imóvel: 13,4%  
FII: 9,1%  
Liquidez: 20,2%



Originação<sup>1</sup>  
37% Própria  
63% Terceiros



Taxa Média  
IPCA + 10,84% a.a.  
CDI + 3,70% a.a



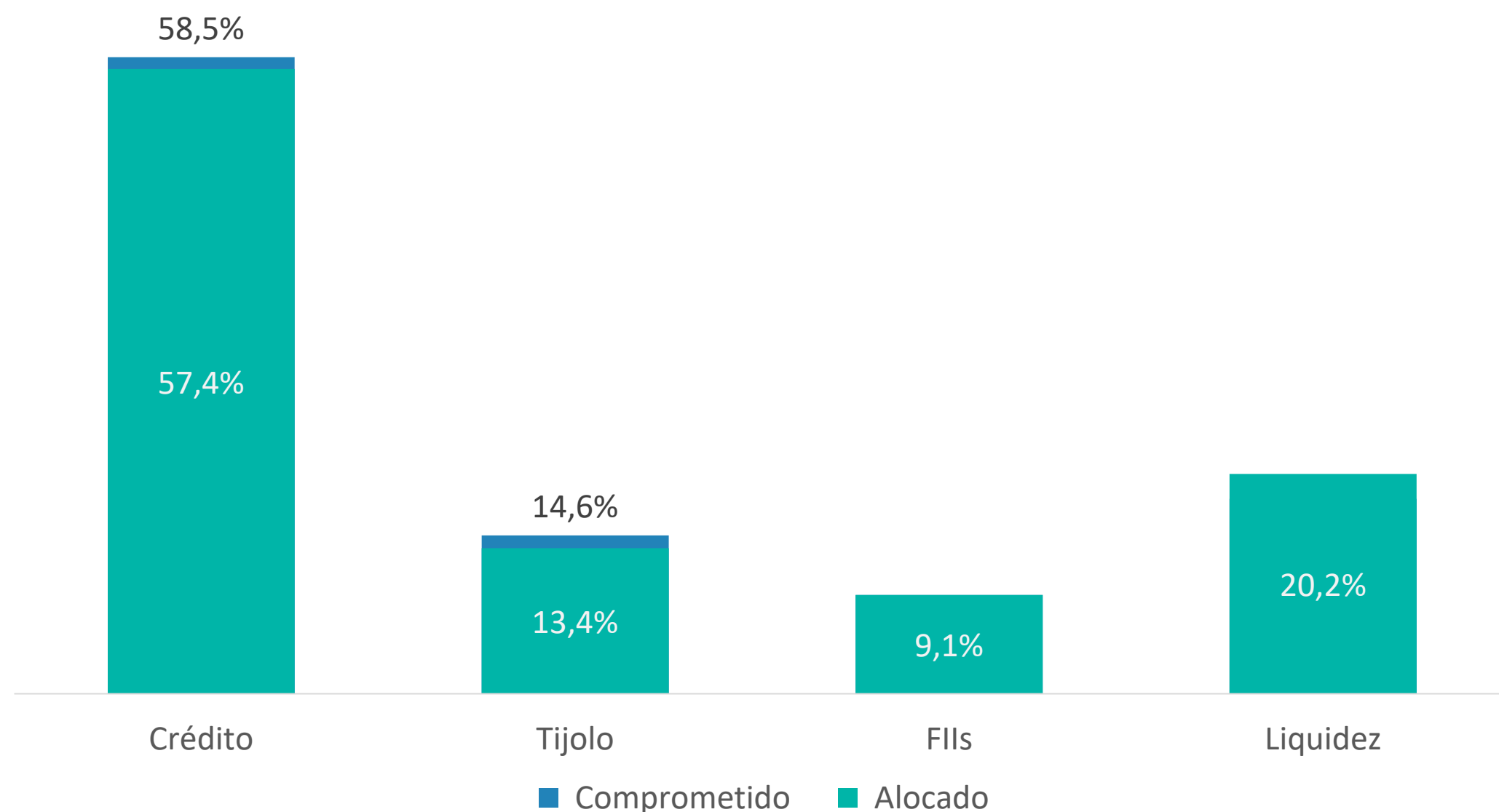
*Duration*  
2,95 anos



Indexador<sup>1</sup>  
92% IPCA  
8% CDI

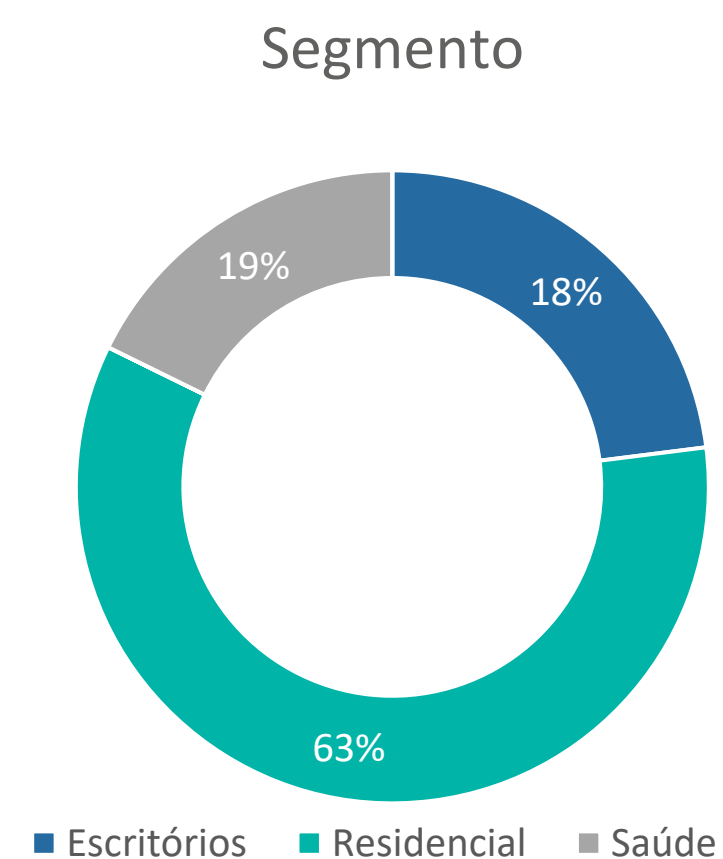
# Portfólio

Alocação por Classe de Ativo (% Investido)

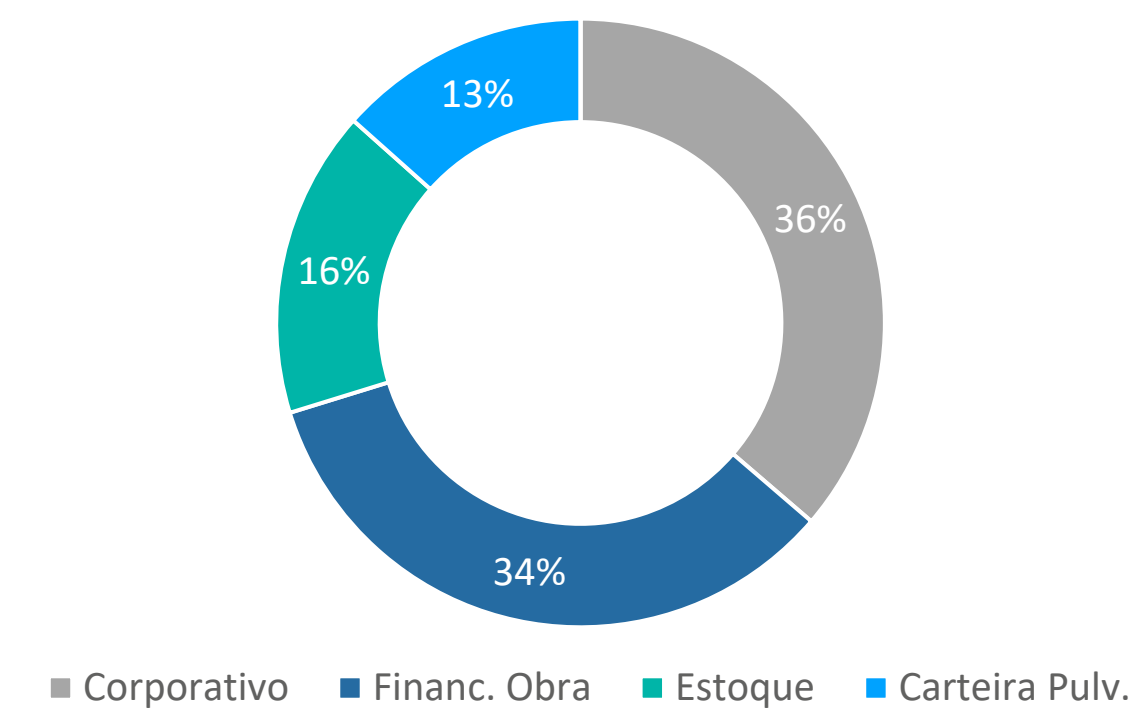


Alocação (% Investido)

## Crédito

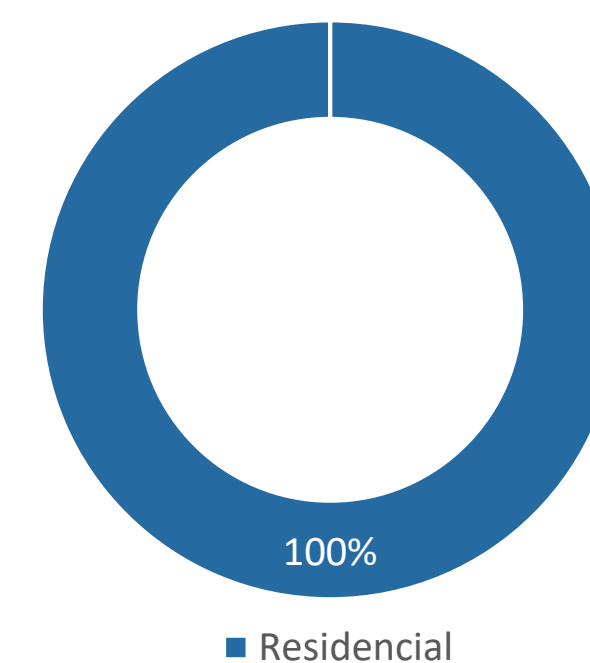


## Risco Principal

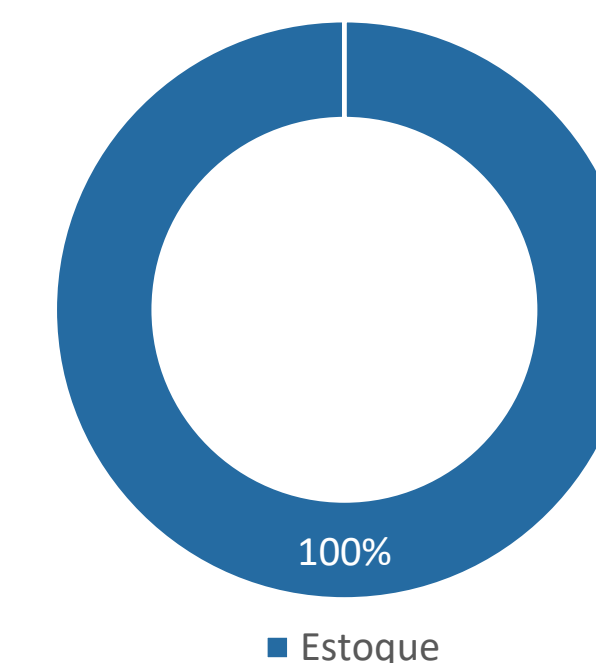


## Tijolo

### Segmento



### Risco Principal



Ao final de agosto, o Fundo possuía 79,8% do capital investido em operações e 20,2% 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 82,1% do capital comprometido e 17,9% em ativos de liquidez disponíveis para alocação.

# Carteira de ativos



## 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%	9,04%	2,78	16/02/2029	Tellus	AF, CF, Aval	26,64%	2.136.952	10,3%
2	Spot	Residencial	Financ. Obra	IPCA+	12,00%	13,80%	1,83	23/09/2027	REFI	AF, CF, Cotas, Aval	51,57%	1.930.533	9,3%
3	MRV Flex II - Senior	Residencial	Carteira Pulv.	IPCA+	9,24%	10,00%	3,04	15/03/2033	Terceiros	CF, AF, FR, Cota Sub.	40,71%	1.608.111	7,7%
4	Sancta Maggiore	Saúde	Corporativo	IPCA+	10,65%	10,40%	3,92	22/12/2033	Tellus	AF, CF, FR, Aval, Seguros	43,49%	2.294.787	11,0%
5	AG7	Residencial	Estoque	CDI+	3,70%	3,70%	1,86	14/02/2028	Terceiros	AF, CF, FR, Aval	59,90%	1.960.675	9,4%
6	Helbor - Rep. do Líbano	Residencial	Corporativo	IPCA+	10,80%	11,07%	4,06	24/12/2031	Terceiros	AF Terreno, Cotas SPE e CF Recebíveis	73,31%	2.056.685	9,9%
Carteira Ponderada				IPCA+	10,36%	10,84%	2,95				49,21%	11.987.742	57,5%
				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 m <sup>2</sup>	3	2.791.100	13,4%

## Outros

Ativo	Custo de Aquisição	Valor de Mercado <sup>1</sup>	Vol. Alocado	% PL
FII - ZAGH11	10,40/cota	10,22/cota	1.893.286	9,1%
Liquidez			4.219.717	20,0%

<sup>1</sup> Data base agosto 2025.

# 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

**12,89% a.a.**

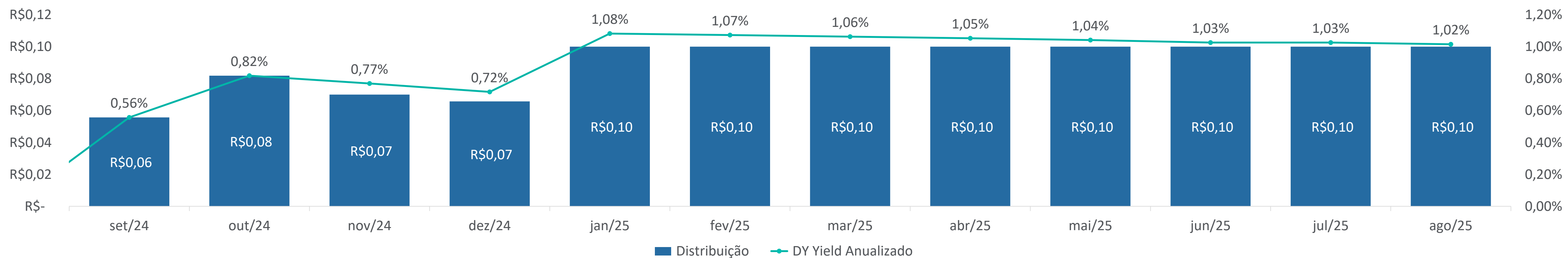
em relação a cota de fechamento do mês

Distribuição equivalente a

**102,77%**

Do CDI líquido

Histórico de distribuição



# Resultado Gerencial



## Resultado do Fundo

Resultado do Fundo (em R\$)	2024	ago/25	1º Sem 25	2025
Receitas CRI	296.422	228.428	1.124.606	1.501.731
Receita de Imóveis	45.000	45.000	270.000	360.000
Receita de FIIs	-	11.115	74.533	96.208
Receita Financeira	300.554	6.291	76.866	92.358
<b>Total de Receitas</b>	<b>641.976</b>	<b>290.835</b>	<b>1.546.005</b>	<b>2.050.297</b>
Taxas de Administração	- 70.909	-35.893	-153.431	-220.204
204	- 17.828	- 2.599	-43.279	-48.319
<b>Total de Despesas</b>	<b>- 88.737</b>	<b>-38.491</b>	<b>-196.710</b>	<b>-268.524</b>
<b>Resultado</b>	<b>553.238</b>	<b>252.843</b>	<b>1.349.295</b>	<b>1.781.773</b>
Resultado Distribuído	553.238	214.736	1.288.417	1.717.773
Resultado Acumulado Não Distribuído	-	63.884	60.879	349.304
Resultado por Cota	0,26	0,12	0,63	0,83
Rendimento Distribuído por Cota	0,26	0,10	0,60	0,80
Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota	-	0,03	0,03	0,03

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.

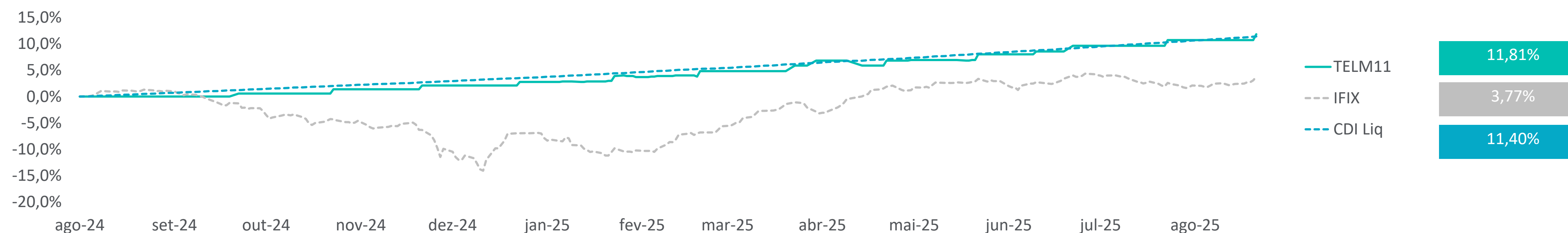
Aos detentores de cotas do TELM11 foi distribuído o dividendo equivalente a R\$0,10 por cota. O pagamento dos dividendos ocorre no 13ª dia útil do mês, conforme regulamento.

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 Fundo<sup>1</sup>



Rentabilidade	Ago/2025	2025 Acum.	2024 Acum. (1)
<b>1. Cota</b>			
Valor Início (R\$)	10,05	9,54	10,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	10,05	10,05	10,05
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>			
Variação Cota	0,00%	5,35%	0,50%
Rendimentos (1)	1,00%	7,96%	9,08%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,00%	13,73%	9,62%
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>			
Variação Líquida da Cota (2)	0,00%	4,28%	0,40%
Rendimentos (1)	1,00%	7,96%	9,08%
Rentabilidade Líquida do Fundo	1,00%	12,58%	9,51%
<b>4. Benchmarks</b>			
IFIX (3)	1,16%	11,55%	3,99%
CDI Liquido (4)	0,99%	7,68%	9,20%
IPCA (5)	-0,11%	3,15%	4,70%
IMAB5 (6)	1,18%	7,61%	7,24%

(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, líquido da alíquota de IR de 15% a.a.

(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

<sup>1</sup> Fonte: Broadcast

## CRI River South



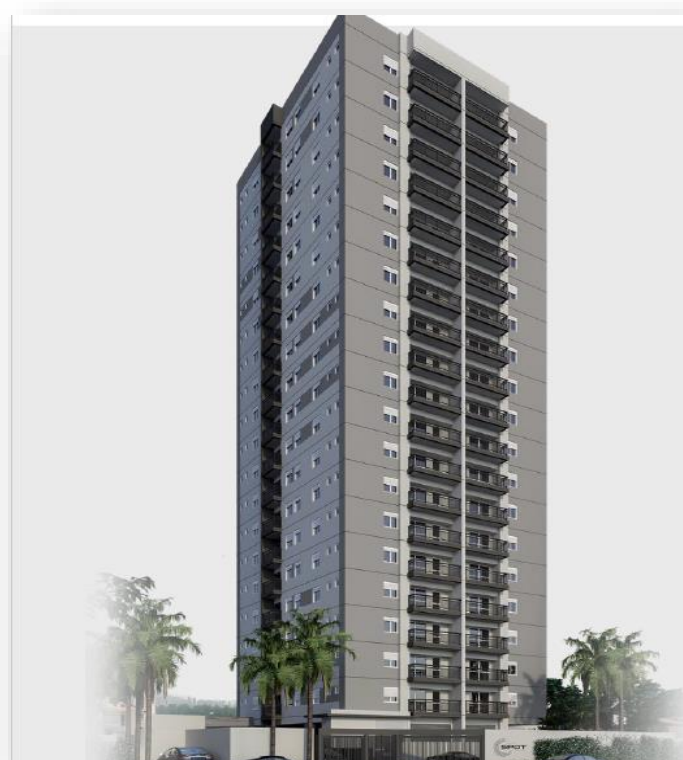
CRI destinado a financiamento de obra

- Valor investido: R\$ 2.136.952
- Remuneração: IPCA + 9,00%
- Vencimento/Duration: Fev/29 | 2,78 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 investido: R\$ 1.930.533
- Remuneração: IPCA + 12,00%
- Vencimento/Duration: Set/27 | 1,83 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 m<sup>2</sup> 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 investido: R\$ 1.608.111
- Remuneração: IPCA + 9,24 % a.a.
- Vencimento/Duration: Set/2034 | 3,04 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 investido: R\$ 2.294.787
- Remuneração: IPCA + 10,65 % a.a.
- Vencimento/Duration: Dez/2033 | 3,92 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.

# Carteira de CRIs

## CRI AG7



CRI destinado a financiamento de obra

- Valor investido: R\$ 1.960.675
- Remuneração: CDI + 3,70% a.a.
- Vencimento/Duration: Fev/2028 | 1,86 anos
- LTV: 61%
- Código Cetip: 24H2096846
- Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 4 unidades residenciais (1.377 m<sup>2</sup>); (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

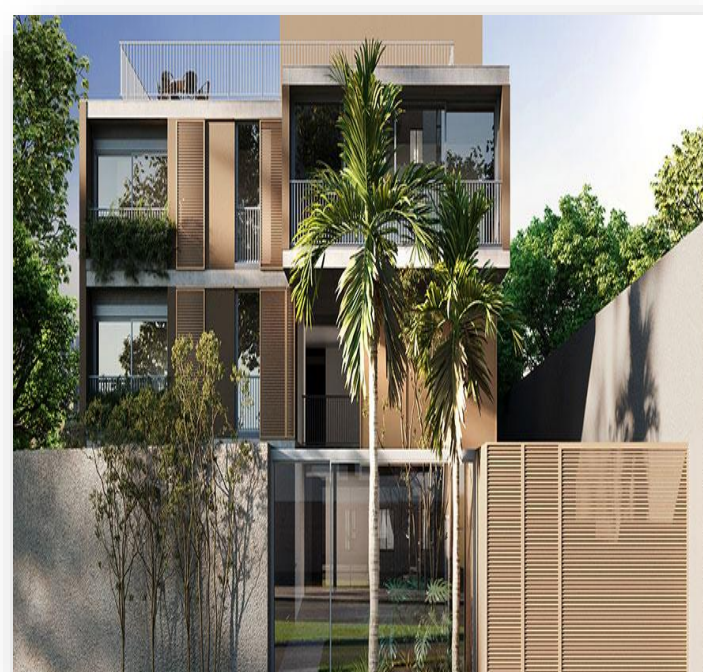


CRI destinado a aquisição de terreno

- Valor investido: R\$ 2.056.685
- Remuneração: IPCA + 10,80% a.a.
- Vencimento/Duration: Dez/2031 | 4,06 anos
- LTV: 61%
- Código Cetip: 24L2170982
- Garantias: (i) Alienação Fiduciária de terreno localizado na Avenida República do Líbano (5.658 m<sup>2</sup>); (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 setembro/2025.

## 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](mailto:ri@tellus.com.br)

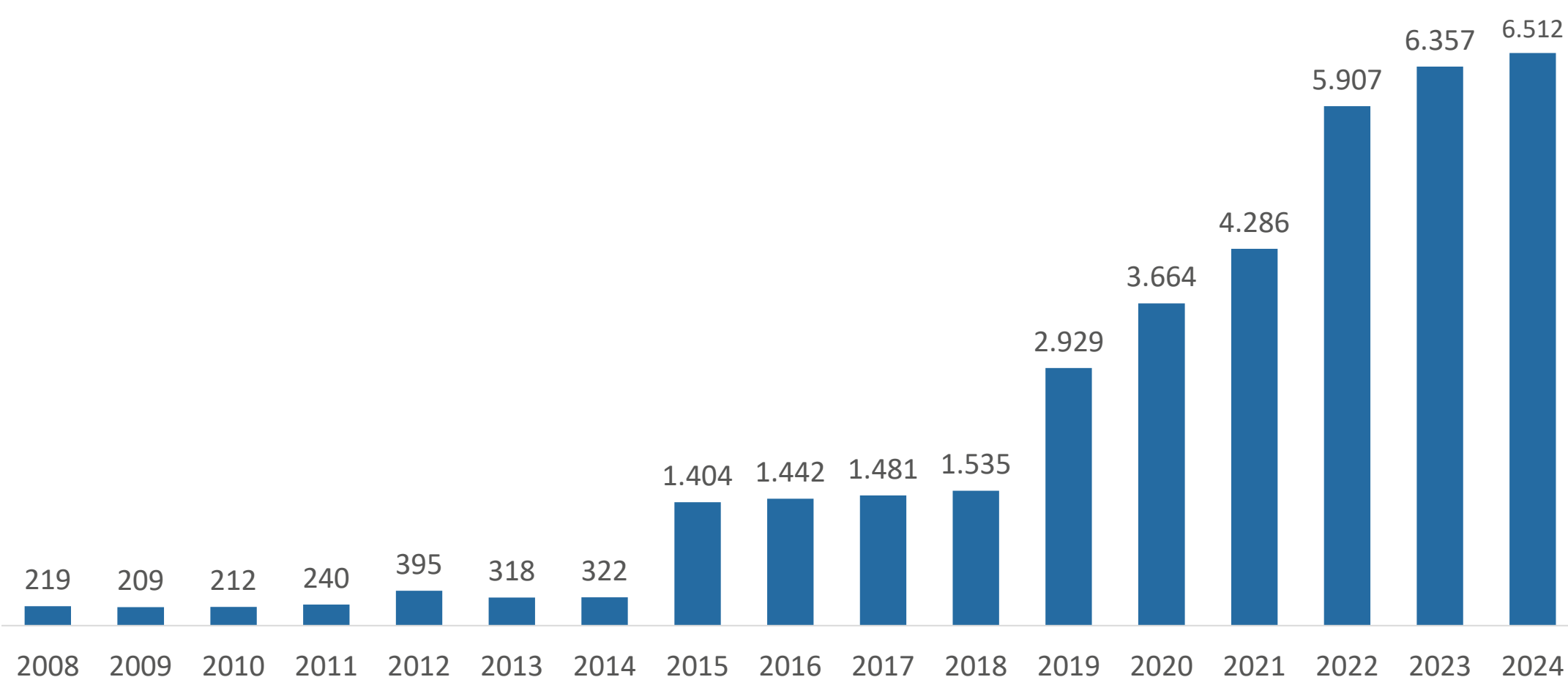
[Clique aqui](#) ou escolha os ícones abaixo:



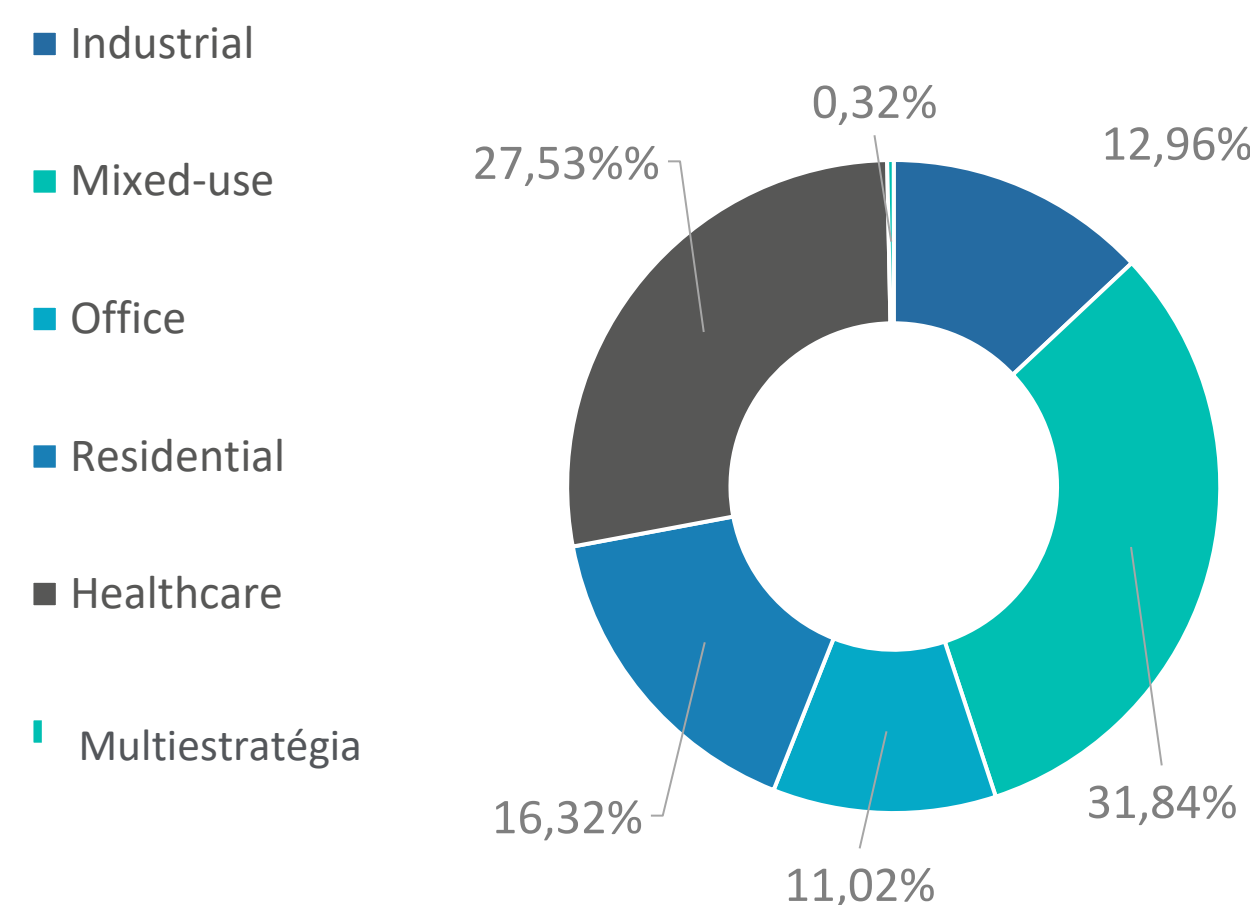
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)<sup>1</sup>



Investimentos por segmento



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 (FIIs)

**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.



Foto: JK Square Itaim.

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

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

## 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](mailto:ri@tellus.com.br)

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

[TELLUS.COM.BR](http://TELLUS.COM.BR)