

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS MULTIESTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL
Novembro | 2025

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.

Novembro/2025

Cota Patrimonial	Valor Patrimonial ⁵	Cota de Mercado	Valor de Mercado	Nº de Cotistas ¹	Volume Negociado ²
9,84	21.119.788,43	10,00	21.473.620	126	10.263
P/VP	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield	DY Anualizado ⁴	Qtd. cotas	Ativos Totais
1,02	0,13	1,30%	16,77%	2.147.362	9

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base nov/25.
(2) Volume negociado de cotas no mês de nov/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,

No dia 17 de dezembro, o TELM11 distribuiu **R\$ 0,13 por cota**, referentes ao resultado do mês de Novembro, sendo este o maior valor distribuído desde o início do fundo. Essa distribuição representa um *dividend yield* de 1,30% ao mês (equivalente a 16,77% ao ano), considerando a cotação de mercado de R\$ 10,00 por cota no dia 28/11).

Em Novembro, não houveram alterações no portfólio do fundo.

Sobre a operação do desinvestimento do imóvel RB 3600, o Fundo recebeu integralmente a parcela do item “b” descrita no Fato Relevante de 31/10/2025 no valor de R\$ 45 mil. A parcela de R\$ 1.781.076,00 descrita no item “c” do mesmo Fato Relevante, também foi recebida, porém com atraso. A gestão vai aplicar a multa pelo atraso, que deverá ser recebida juntamente com a parcela final, no mês de Dezembro. O ganho de capital referente ao mês de Novembro, será apurado e distribuído extraordinariamente.

No final do período, o fundo apresentava 56,0% do patrimônio alocado em ativos de crédito, com taxa média (MTM) de IPCA + 10,93% e CDI + 3,70%, além de duration média de 2,79 anos, distribuída em seis operações.

No mais, a gestão segue confiante com a estratégia do fundo, e segue trabalhando no *Follow-On* do TELM11, tanto no esforço de captação como na originação e formalização de novas operações para o fundo.

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



CRI: 56,0%
Imóvel: 25,2%
FII: 8,9%
Liquidez: 9,9%



Originação¹
37% Própria
63% Terceiros



Taxa Média
IPCA + 10,93% a.a.
CDI + 3,70% a.a

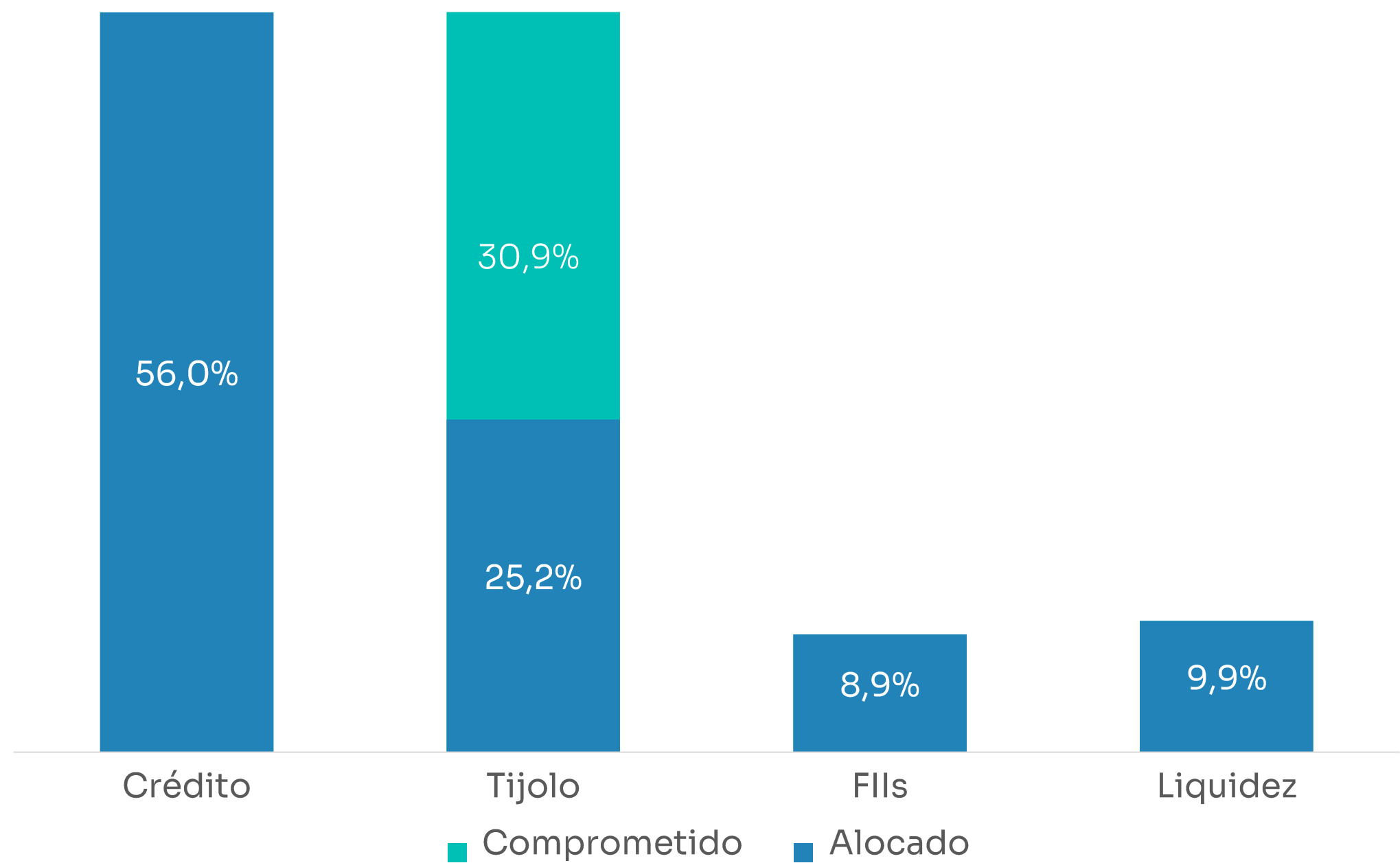


Duration
2,79 anos



Indexador¹
92% IPCA
8% CDI

Alocação por Classe de Ativo (% Investido)



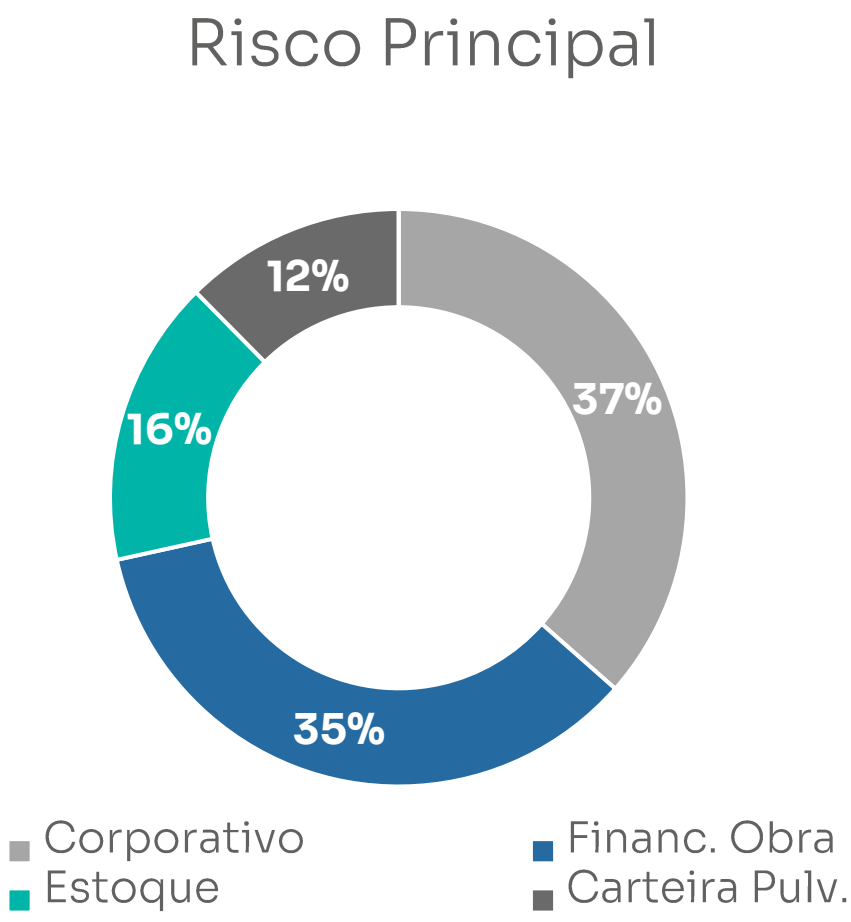
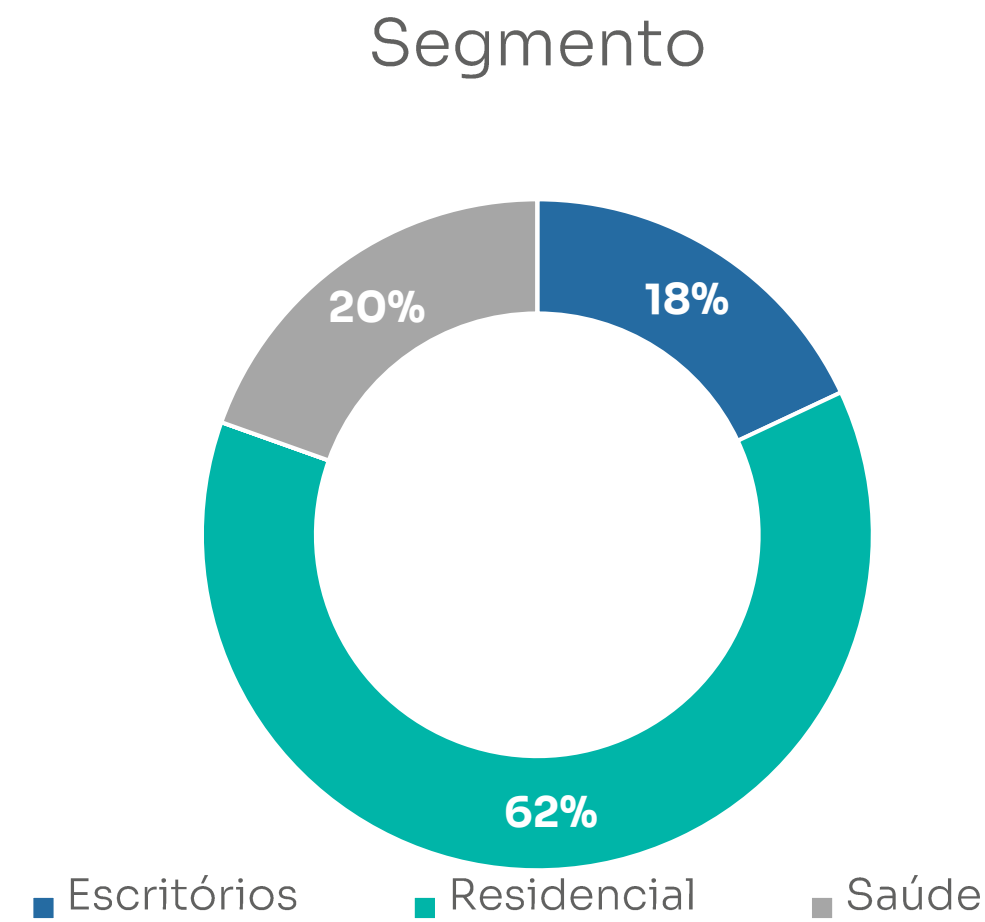
Ao final de Novembro, o Fundo apresentava 90,1% do capital investido em operações e 9,9% alocado em ativos de liquidez.

Destaca-se que o Fundo possui aproximadamente R\$ 6,5 milhões comprometidos em decorrência de aquisições de imóveis com pagamento parcelado em até 24 meses.

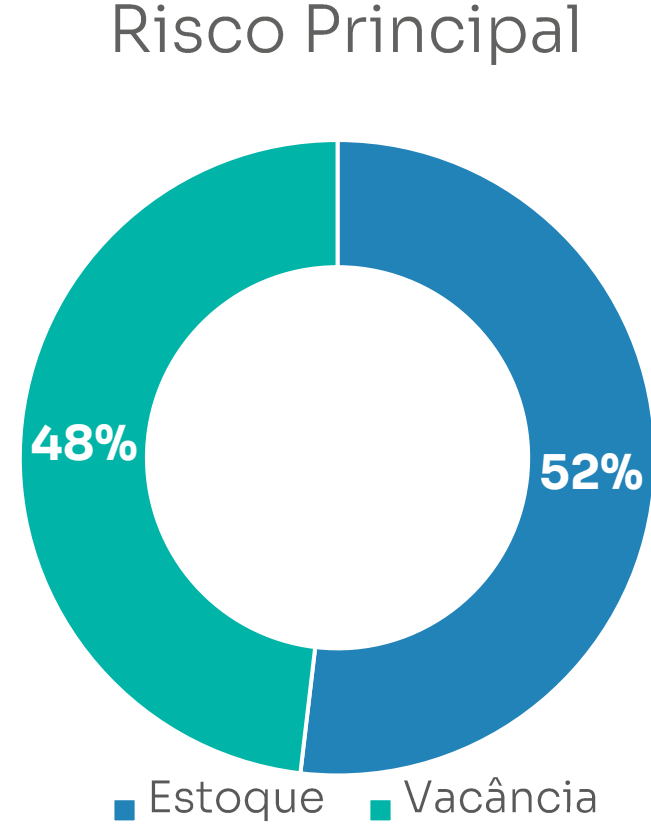
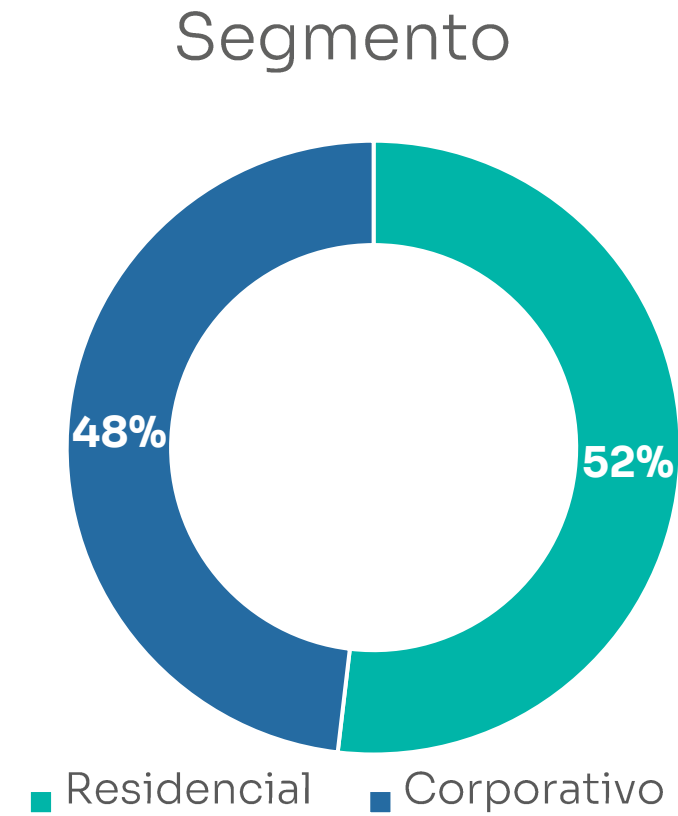
Para honrar essas futuras parcelas, a Gestão entende que, além da liquidez atualmente disponível, as amortizações esperadas das operações de crédito ao longo do período serão suficientes para cobrir integralmente os desembolsos previstos, mantendo o equilíbrio financeiro do portfólio.

Alocação (% Investido)

Crédito



Tijolo



Carteira de ativos



Crédito

CRI	Operação	Segmento	Risco	Index.	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Duration	Vencimento	Originação	Garantias	LTV	Investimento Curva	% PL ²
1	River South	Escritórios	Financ. Obra	IPCA+	9,00%	9,01%	2,62	16/02/2029	Tellus	AF, CF, Aval	26,70%	2.130.498	10,1%
2	Spot	Residencial	Financ. Obra	IPCA+	12,00%	13,83%	1,63	23/09/2027	REFI	AF, CF, Cotas, Aval	52,00%	2.047.606	9,7%
3	MRV Flex II - Senior	Residencial	Carteira Pulv.	IPCA+	9,24%	10,61%	2,94	15/03/2033	Terceiros	CF, AF, FR, Cota Sub.	33,83%	1.402.822	6,6%
4	Sancta Maggiore	Saúde	Corporativo	IPCA+	10,65%	10,30%	3,77	22/12/2033	Tellus	AF, CF, FR, Aval, Seguros	44,06%	2.311.409	10,9%
5	AG7	Residencial	Estoque	CDI+	3,70%	3,70%	1,69	14/02/2028	Terceiros	AF, CF, FR, Aval	57,03%	1.867.928	8,8%
6	Helbor - Rep. do Líbano	Residencial	Corporativo	IPCA+	10,80%	10,97%	3,91	24/12/2031	Terceiros	AF Terreno, Cotas SPE e CF Recebíveis	73,83%	2.062.562	9,8%
Carteira Ponderada				IPCA+ CDI+	10,41% 3,70%	10,93 3,70%	2,79				48,33%	11.822.825	56,0%

Imóveis

Imóvel	Ativo	Segmento	Índice de Correção	Remuneração	TIR Alvo	Originação	Localização	Área Privativa	Valor de Aquisição	Vol. Alocado	% PL ²
1	RB 3600	Residencial	-	18% a.a.	35% a.a.	Tellus	Jardim Paulistano/SP	224 m²	3.041.000	2.791.100	13,0%
2	FL 1355	Corporativo	IPCA	-	45% a.a.	Tellus	Itaim Bibi/SP	669 m²	8.406.656	2.590.000	12,2%

Outros

Ativo	Custo de Aquisição	Valor de Mercado ¹	Vol. Alocado	% PL ²
FII - ZAGH11	10,40/cota	10,15/cota	1.880.318	8,9%
Liquidez			2.098.889	9,9%

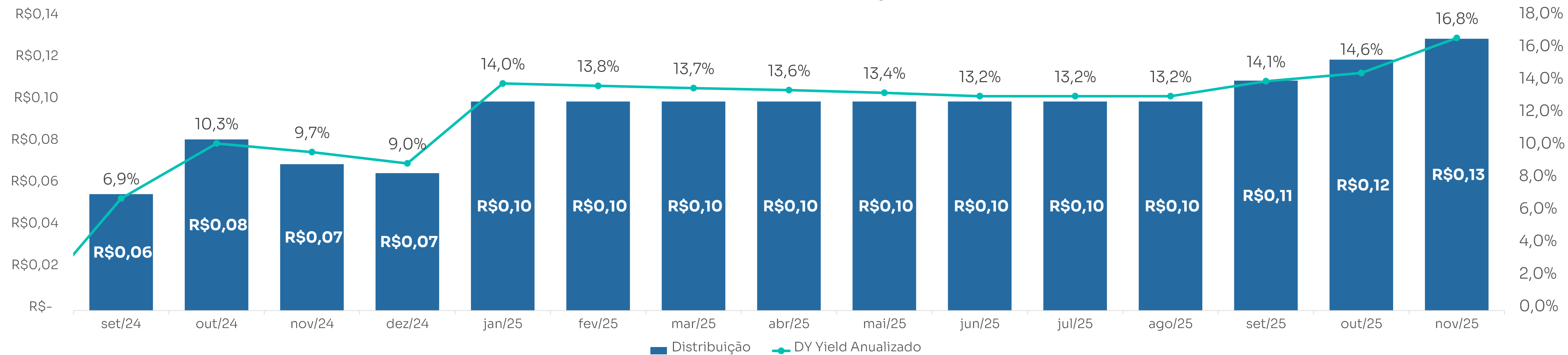
¹ Data base Novembro 2025.
² Se refere a % em relação ao volume alocado de capital

Dividendo de
R\$ 0,13
Por cota no mês

Dividend Yield de
16,77% a.a.
em relação a cota de fechamento do
mês

Distribuição equivalente a
127,73%
Do CDI líquido

Histórico de distribuição



Resultado do Fundo

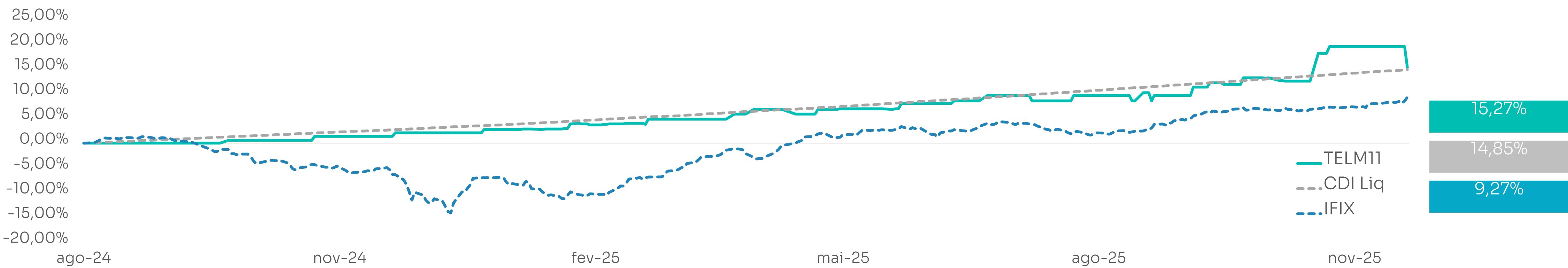
Resultado do Fundo (em R\$)	2024	Nov/25	1º Sem 25	2025
Receitas CRI	296.422	164.092	1.124.606	1.954.612
Receita de Imóveis	45.000	128.456	270.000	744.062
Receita de FIIs	-	11.115	74.533	129.553
Receita Financeira	300.554	15.256	76.866	115.251
Total de Receitas	641.976	318.919	1.546.005	2.943.933
Taxas de Administração	- 70.909	-36.096	-153.431	-328.253
Despesas Operacionais	- 17.828	-3.402	-43.279	-94.546
Ajustes	-	-7,03	-	20.585
Total de Despesas	- 88.737	-39.458	-196.710	-402.214
Resultado	553.238	279.413	1.349.295	2.541.718
Resultado Distribuído	553.238	279.413	1.288.417	2.490.939
Resultado Acumulado Não Distribuído	-	50.779	60.879	50.779
Resultado por Cota	0,26	0,13	0,63	1,18
Rendimento Distribuído por Cota	0,26	0,13	0,60	1,16
Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota	-	0,02	0,03	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 as despesas gerais do Fundo.

Aos detentores de cotas do TELM11, foi distribuído o dividendo equivalente a R\$0,13 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 desde o início do Fundo¹



Rentabilidade		Nov/2025	2025 Acum.	2024 Acum. (¹)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		10,50	10,00	10,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		10,00	10,00	10,05
2. Rentabilidade Bruta (¹)				
Variação Cota		-4,76%	0,00%	0,50%
Rendimentos	(2)	1,30%	11,60%	9,08%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-3,52%	11,60%	9,62%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	1,86%	17,46%	3,99%
CDI Liquido	(4)	0,89%	11,00%	9,20%
IPCA	(5)	0,09%	4,27%	4,70%
IMAB5	(6)	1,24%	10,60%	7,24%

(1) Considera o valor de mercado da cota, além do rendimento distribuído por cota.

(2) Soma dos rendimentos declarados no período.

(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.

¹ Fonte: Broadcast

CRI River South



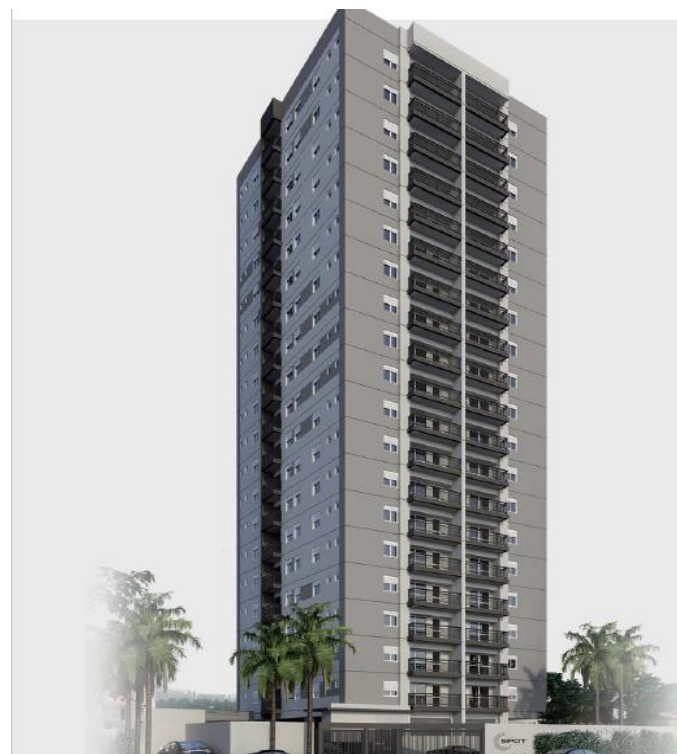
CRI destinado a financiamento de obra

- Valor investido: R\$ 2.130.498
- Remuneração: IPCA + 9,00%
- Vencimento/*Duration*: Fev/29 | 2,62 anos
- LTV: 27%
- 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\$ 2.047.606
- Remuneração: IPCA + 12,00%
- Vencimento/*Duration*: Set/27 | 1,63 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 pulverizada

- Valor investido: R\$ 1.402.822
- Remuneração: IPCA + 9,24 % a.a.
- Vencimento/*Duration*: Set/2034 | 2,94 anos
- LTV: 33%
- 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 de terreno + obras

- Valor investido: R\$ 2.311.409
- Remuneração: IPCA + 10,65 % a.a.
- Vencimento/*Duration*: Dez/2033 | 3,77 anos
- LTV: 44%
- 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 investido: R\$ 1.867.928
- Remuneração: CDI + 3,70% a.a.
- Vencimento/*Duration*: Fev/2028 | 1,69 anos
- LTV: 57%
- 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 investido: R\$ 2.062.562
- Remuneração: IPCA + 10,80% a.a.
- Vencimento/*Duration*: Dez/2031 | 3,91 anos
- LTV: 74%
- Código Cetip: 24L2170982
- 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 o habite-se previsto para Novembro/25.

FL 1355



Aquisição de laje corporativa

- Valor total da aquisição: R\$ 8.406.656
- Valor do aluguel: R\$ 124,7 m²
- TIR Alvo: >45,00%

Aquisição de imóvel locado a instituição financeira (rating AAA), com prazo de contrato até 2028. O imóvel foi adquirido de forma parcelada e recebimento integral do valor de locação desde o primeiro mês. Nesta estrutura, estima-se yield de 40,39% em 12 meses e 30,55% em 24 meses.

O imóvel fica localizado na Av. Faria Lima, região referencia de lajes corporativas com baixa vacância.

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

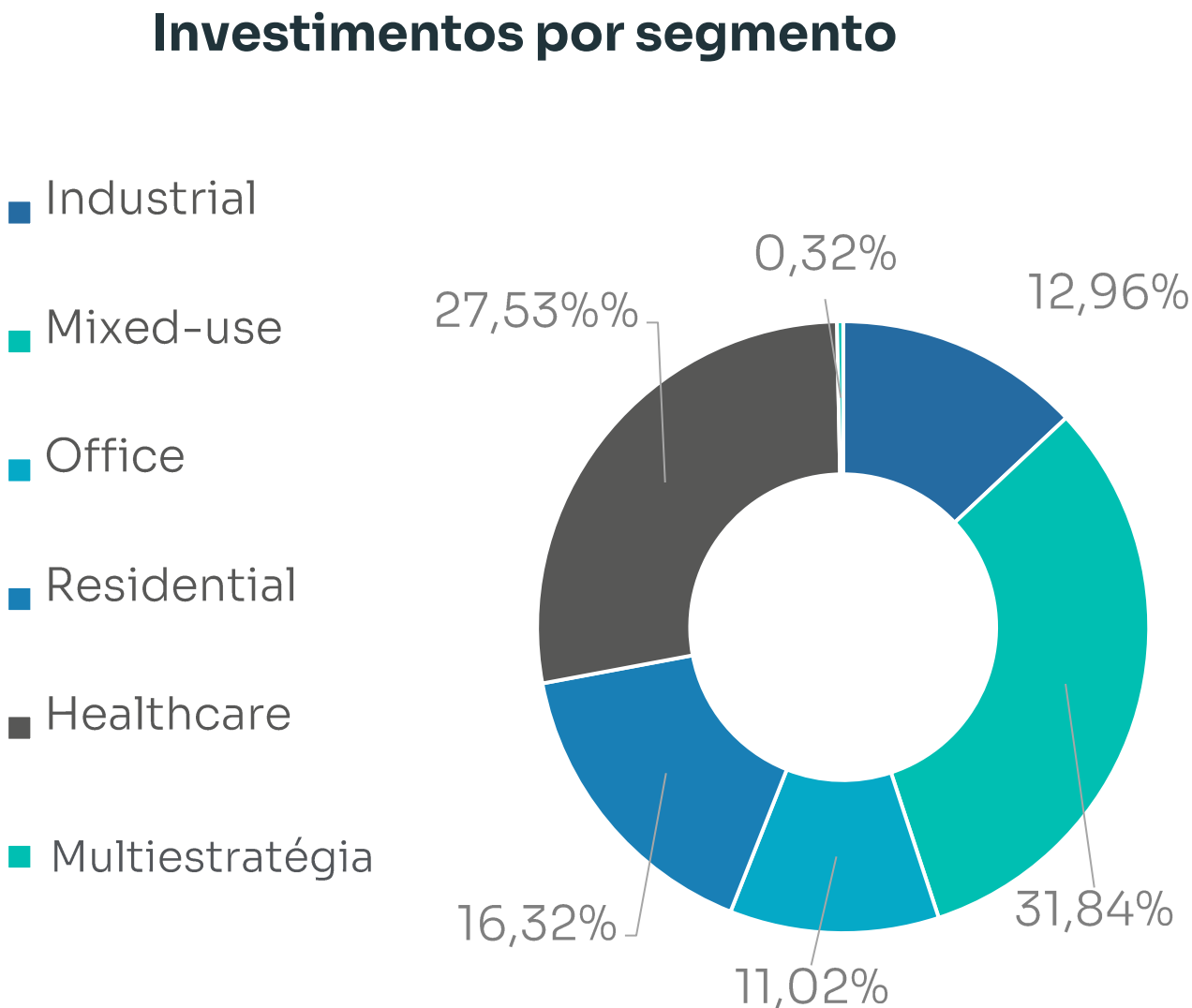
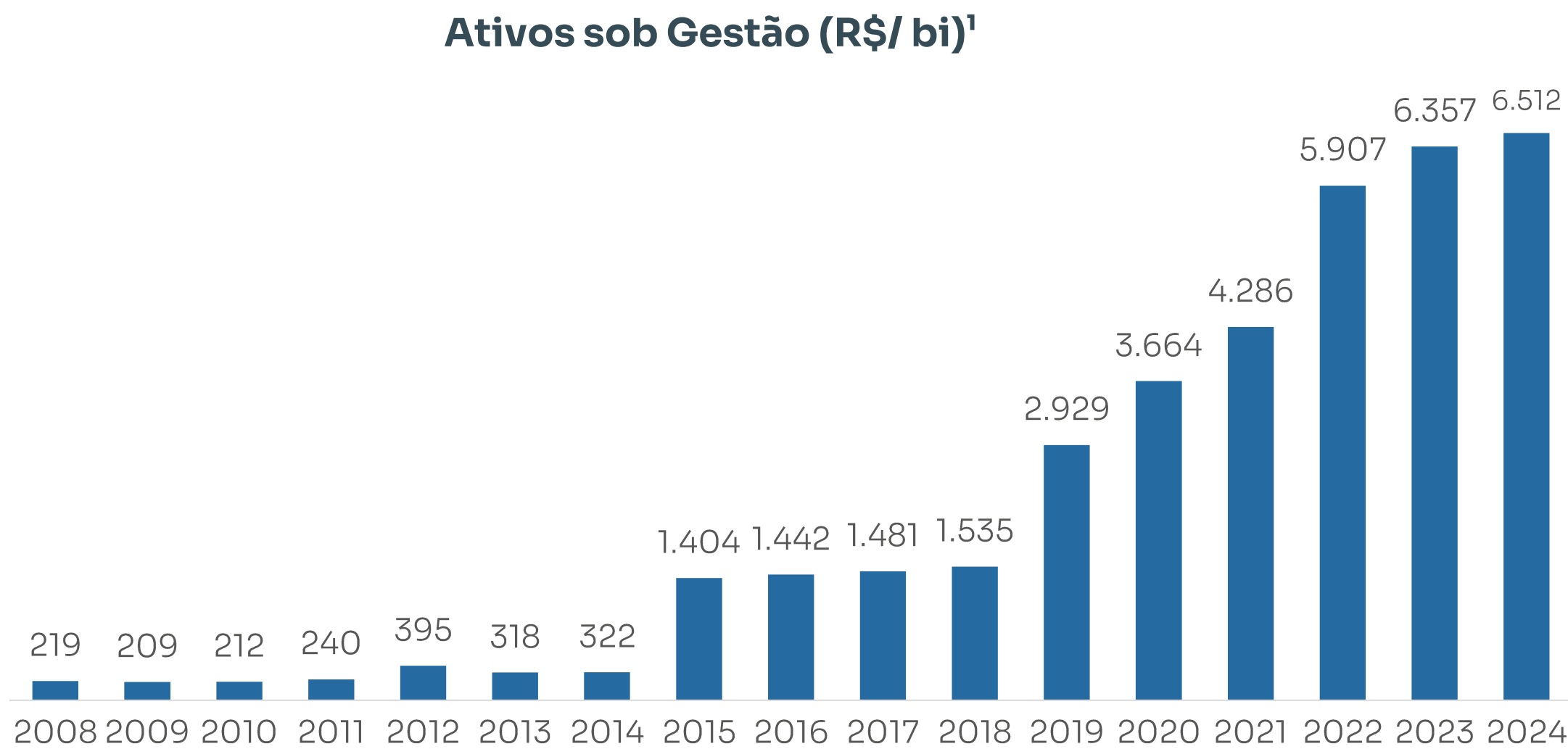
Email: ri@tellus.com.br

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



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)

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

¹ 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

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

TELLUS.COM.BR