

TELLUS



PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

TELLUS MULTIESTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL
Janeiro | 2026

Sumário



Resultado do Fundo	3
Palavra do Gestor	4
Portfólio	5
Carteira de ativos	6
Distribuição de Rendimentos	7
Resultado Gerencial	8
Rentabilidade	9
Carteira de CRIs	10
Carteira de Imóveis	13
Linha do Tempo	14
TELLUS Gestora	15
Glossário	17



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.

Janeiro/2026

Cota Patrimonial	Valor Patrimonial ⁵	Cota de Mercado	Valor de Mercado	Nº de Cotistas ¹	Volume Negociado ²
R\$ 10,17	R\$ 31.517.394	R\$ 10,10	R\$ 31.315.050	263	36.705
P/VP	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield	DY Anualizado ⁴	Qtd. cotas	Ativos Totais
0,99	R\$ 0,10	0,99%	12,55%	3.100.500	9

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base jan/26.

(2) Volume negociado de cotas no mês de jan/26.

(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 18 de fevereiro, o TELM11 distribuiu R\$ 0,10 por cota, referentes ao resultado do mês de janeiro. Essa distribuição representa um *dividend yield* de 0,99% ao mês (equivalente a 12,55% a.a.), considerando a cotação de mercado de R\$ 10,10 por cota em 30/01/2026.

Com o encerramento da 3ª Oferta, houve aumento do patrimônio líquido e da quantidade de cotas em circulação, todas já escrituradas sob o *ticker* TELM11 e fazendo jus às distribuições, inclusive retroativamente ao resultado de janeiro. Observa-se também evolução gradual da liquidez diária do TELM11 no mercado secundário, acompanhada pelo crescimento da base de investidores.

O portfólio de CRIs do Fundo, que atualmente representa mais de 36% do patrimônio líquido, não sofreu alterações no mês de janeiro.

No projeto do CRI River South, destacam-se a obtenção do habite-se e, principalmente, a celebração do primeiro contrato de locação, correspondente a aproximadamente 70% das lajes corporativas, firmado com uma multinacional do setor financeiro. Esse avanço reforça a previsibilidade do fluxo de recebíveis e traz maior segurança à estrutura do CRI.

No portfólio de imóveis, o Fundo realizou a antecipação parcial de uma das parcelas previstas na operação do Condomínio Pinna 5109, empreendimento residencial de altíssimo padrão em fase inicial de obras, localizado na Avenida 9 de Julho, no Itaim. O reperfilamento do fluxo de pagamento, que já possuía desembolso curto, mostra-se benéfico para o Fundo, na medida em que o yield do capital alocado no projeto é superior ao retorno atualmente obtido sobre os recursos mantidos em caixa.

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



CRI: 36,4%
Imóvel: 20,7%
FII: 6,1%
Liquidez: 36,8%



Originação¹
37% Própria
63% Terceiros



Taxa Média
IPCA + 10,77% a.a.
CDI + 3,70% a.a

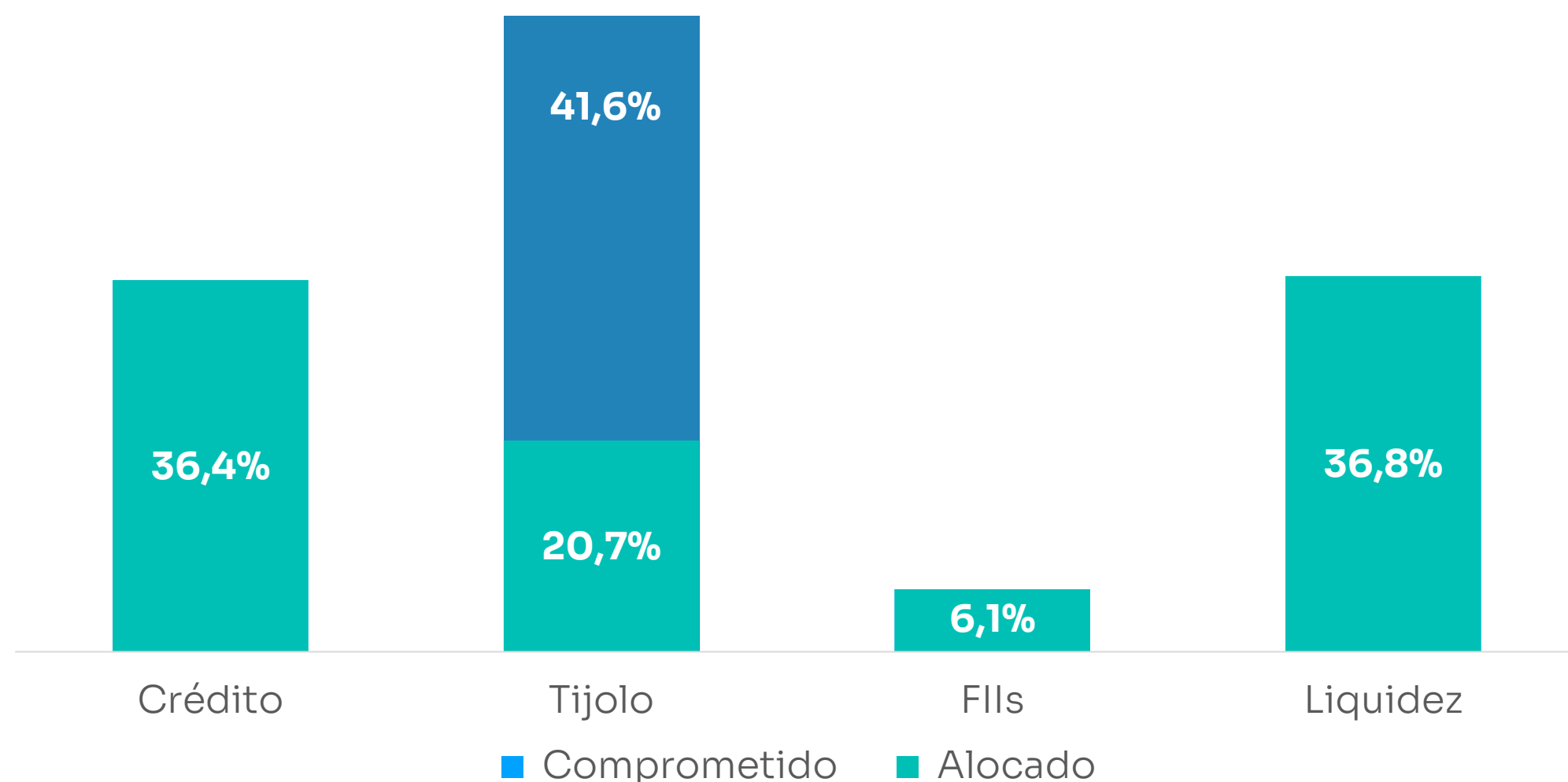


Duration
2,72 anos



Indexador¹
92% IPCA
8% CDI

Alocação por Classe de Ativo (% Investido)



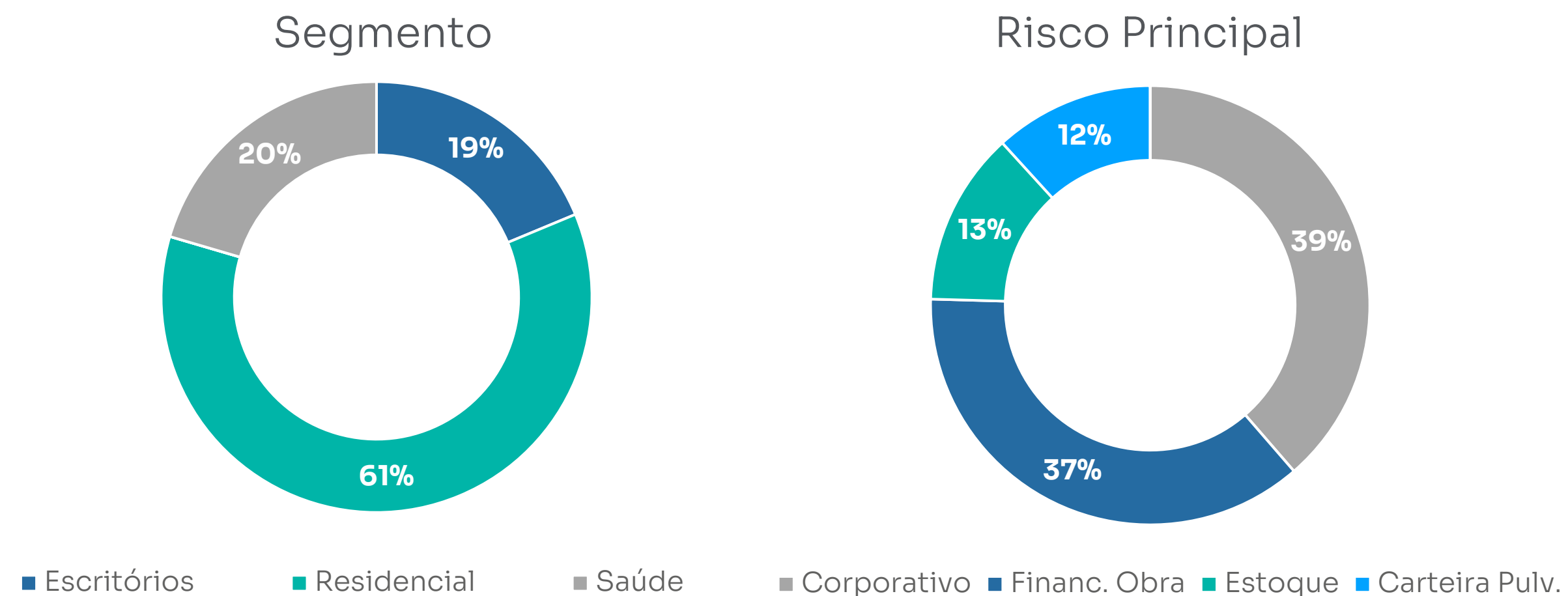
O Fundo apresenta 63,2% do capital investido em operações e 36,8% alocado em ativos de alta liquidez.

Destaca-se que o Fundo possui aproximadamente R\$ 7,3 milhões já comprometidos, decorrentes de aquisições de imóveis com pagamentos parcelados a serem realizados ao longo dos próximos seis meses

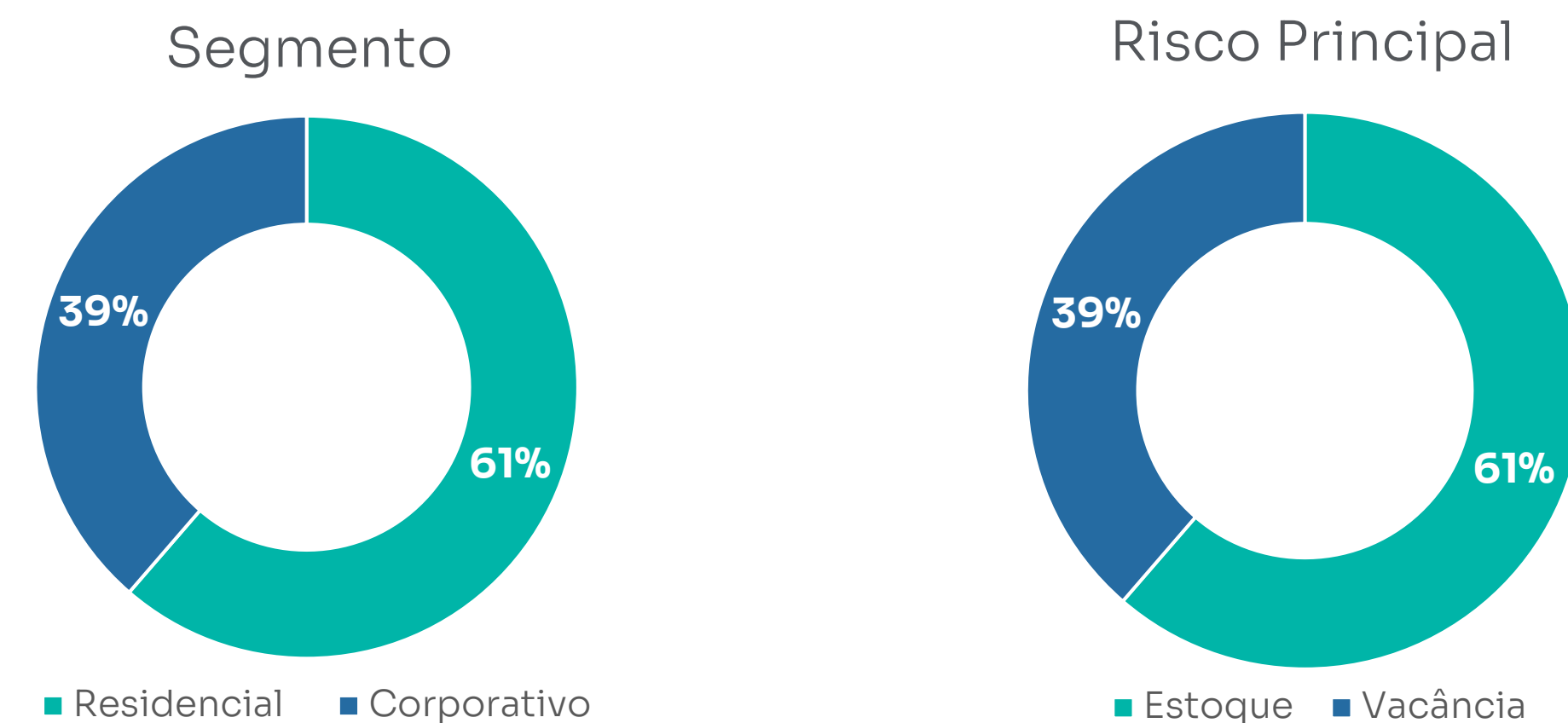
Para honrar esses desembolsos futuros, a Gestão avalia que, além da elevada liquidez atualmente disponível, as amortizações esperadas das operações de crédito ao longo do período serão suficientes para cobrir integralmente as parcelas previstas.

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%	8,78%	2,50	16/02/2029	Tellus	AF, CF, Aval	26,78%	2.137.018	6,8%
2	Spot	Residencial	Financ. Obra	IPCA+	12,00%	13,61%	1,48	23/09/2027	REFI	AF, CF, Cotas, Aval	52,39%	2.062.820	6,5%
3	MRV Flex II - Senior	Residencial	Carteira Pulv.	IPCA+	9,24%	10,41%	2,92	15/03/2033	Terceiros	CF, AF, FR, Cota Sub.	32,35%	1.341.440	4,3%
4	Sancta Maggiore	Saúde	Corporativo	IPCA+	10,65%	10,20%	3,66	22/12/2033	Tellus	AF, CF, FR, Aval, Seguros	44,50%	2.334.546	7,5%
5	AG7	Residencial	Estoque	CDI+	3,70%	3,70%	1,56	14/02/2028	Terceiros	AF, CF, FR, Aval	44,57%	1.459.843	4,7%
6	Helbor - Rep. do Líbano	Residencial	Corporativo	IPCA+	10,80%	10,88%	3,81	24/12/2031	Terceiros	AF Terreno, Cotas SPE e CF Recebíveis	74,20%	2.073.019	6,6%
Carteira Ponderada				IPCA+	10,42%	10,77%	2,72				46,58%	11.408.686	36,4%
				CDI+	3,70%	3,70%							

Imóveis

Imóvel	Ativo	Segmento	Índice de Correção	Remuneração	TIR Alvo	Originação	Localização	Área Privativa	Valor de Aquisição	Vol. Alocado	% PL ²
1	FL 1355	Corporativo	IPCA	-	45% a.a.	Tellus	Itaim Bibi/SP	669 m ²	9.147.528	2.520.000	8,0%
2	Pinna	Residencial	IPCA	17,0% a.a.	40% a.a.	Tellus	Jardim Europa/SP	372 m ²	10.477.200	4.000.000	12,7%
Total									19.624.728	6.520.000	20,7%

Outros

Ativo	Custo de Aquisição	Valor de Mercado ¹	Vol. Alocado	% PL ²
FII - ZAGH11	10,40/cota	8,52/cota	1.926.631	6,1%
Liquidez			11.590.782	36,8%
Total			13.517.413	42,9%

¹ Data base Janeiro 2026.

² Se refere a % em relação ao volume alocado de capital

Dividendo de
R\$ 0,10

Por cota no mês

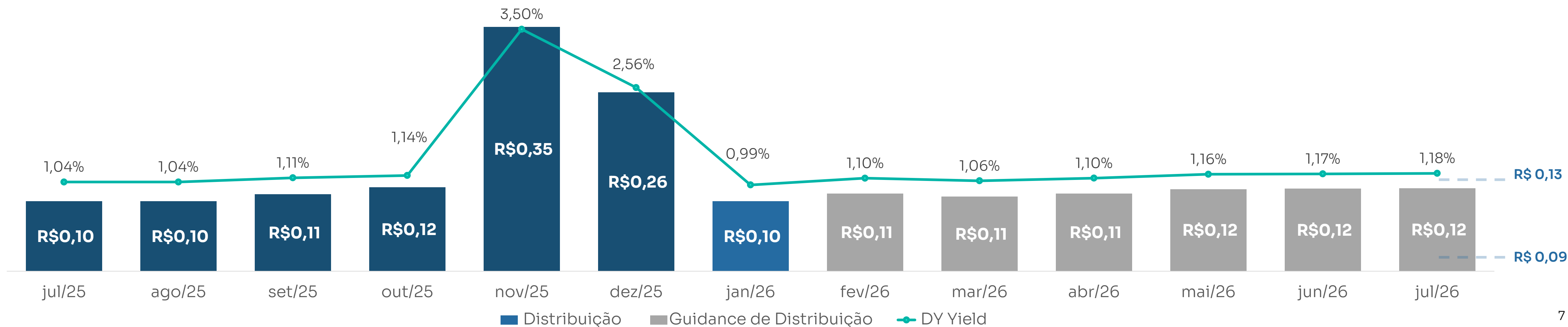
Dividend Yield de
12,55% a.a.

em relação a cota de fechamento do mês

Distribuição equivalente a
100,65%

Do CDI líquido

Histórico e *Guidance* de distribuição



Resultado Gerencial

Resultado do Fundo

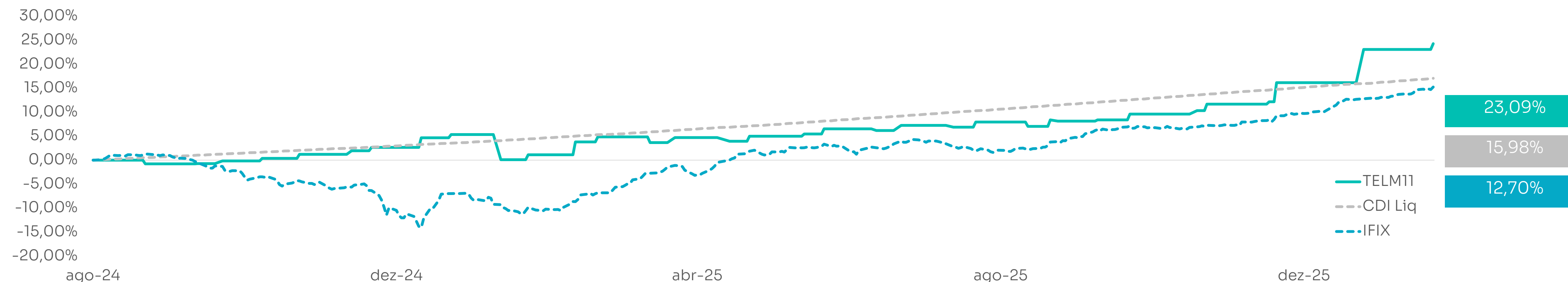
Resultado do Fundo (em R\$)	2025	jan/26	2026
Receitas CRI	2.075.148	117.098	117.098
Receita de Imóveis	2.182.061	122.965	122.965
Receita de FII's	140.668	3.705	3.705
Receita Financeira	168.600	87.731	87.731
Total de Receitas	4.566.932	331.498	331.498
Taxas de Administração	-472.670	-43.895	-43.895
Despesas Operacionais	-96.939	-1.159	-1.159
Outros	32.534	-357	-357
Total de Despesas	-537.075	-45.054	-45.054
Resultado	4.029.857	268.088	268.088
Resultado Distribuído	3.757.087	286.088	286.088
Resultado Acumulado Não Distribuído	-	12.752	12.752
Resultado por Cota	1,64	0,09	0,09
Rendimento Distribuído por Cota	1,64	0,10	0,10
Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota	0,00	0,00	0,00

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 cotistas do TELM11, foi distribuído no mês de janeiro um dividendo de R\$ 0,10 por cota, com pagamento realizado no 13º dia útil do mês, conforme previsto em 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	Jan/2026	2025 Acum. (1)
1. Cota		
Valor Início (R\$)	10,17	10,25
Valor da Cota Final do Período (R\$)	10,17	10,17
2. Rentabilidade Bruta (1)		
Variação Cota	0,00%	-0,78%
Rendimentos	0,99%	16,36%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,99%	15,58%
4. Benchmarks		
IFIX	(3) 2,27%	21,15%
CDI Liquido	(4) 0,98%	12,43%
IPCA	(5) 0,33%	4,81%
IMAB5	(6) 1,20%	11,65%

(1) Considera o valor patrimonial 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



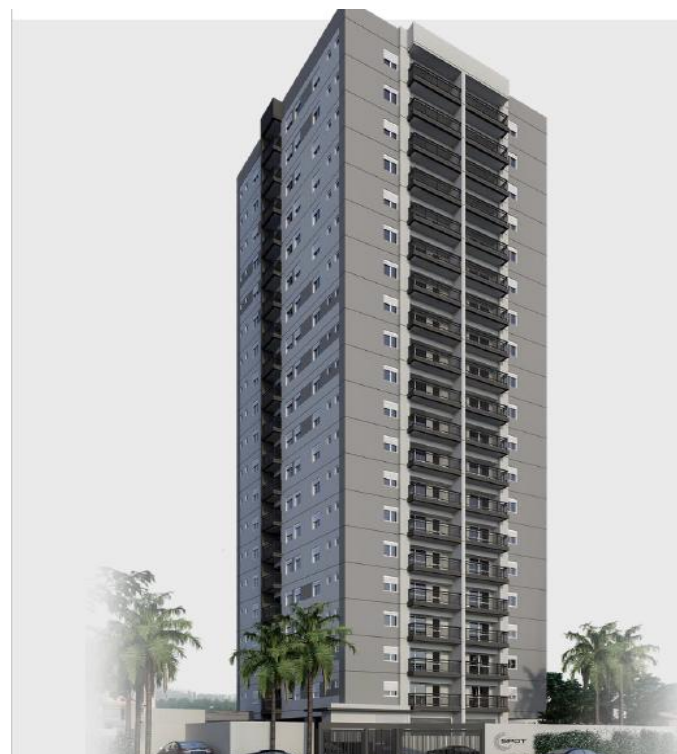
CRI destinado a financiamento de obra

- Valor investido: R\$ 2.137.018
- Remuneração: IPCA + 9,00%
- Vencimento/*Duration*: Fev/29 | 2,50 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 março de 2026.

CRI Spot



CRI destinado a financiamento de obra

- Valor investido: R\$ 2.062.820
- Remuneração: IPCA + 12,00%
- Vencimento/*Duration*: Set/27 | 1,48 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\$ 1.341.440
- Remuneração: IPCA + 9,24 % a.a.
- Vencimento/*Duration*: Set/2034 | 2,92 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\$ 2.334.546
- Remuneração: IPCA + 10,65 % a.a.
- Vencimento/*Duration*: Dez/2033 | 3,66 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\$ 1.459.843
- Remuneração: CDI + 3,70% a.a.
- Vencimento/*Duration*: Fev/2028 | 1,56 anos
- LTV: 50%
- 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\$ 2.073.019
- Remuneração: IPCA + 10,80% a.a.
- Vencimento/*Duration*: Dez/2031 | 3,81 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.

FL 1355



Aquisição de laje corporativa

- Valor total da aquisição: R\$ 9.147.528
- 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.

Pinna



Aquisição de Imóvel residencial com opção de recompra

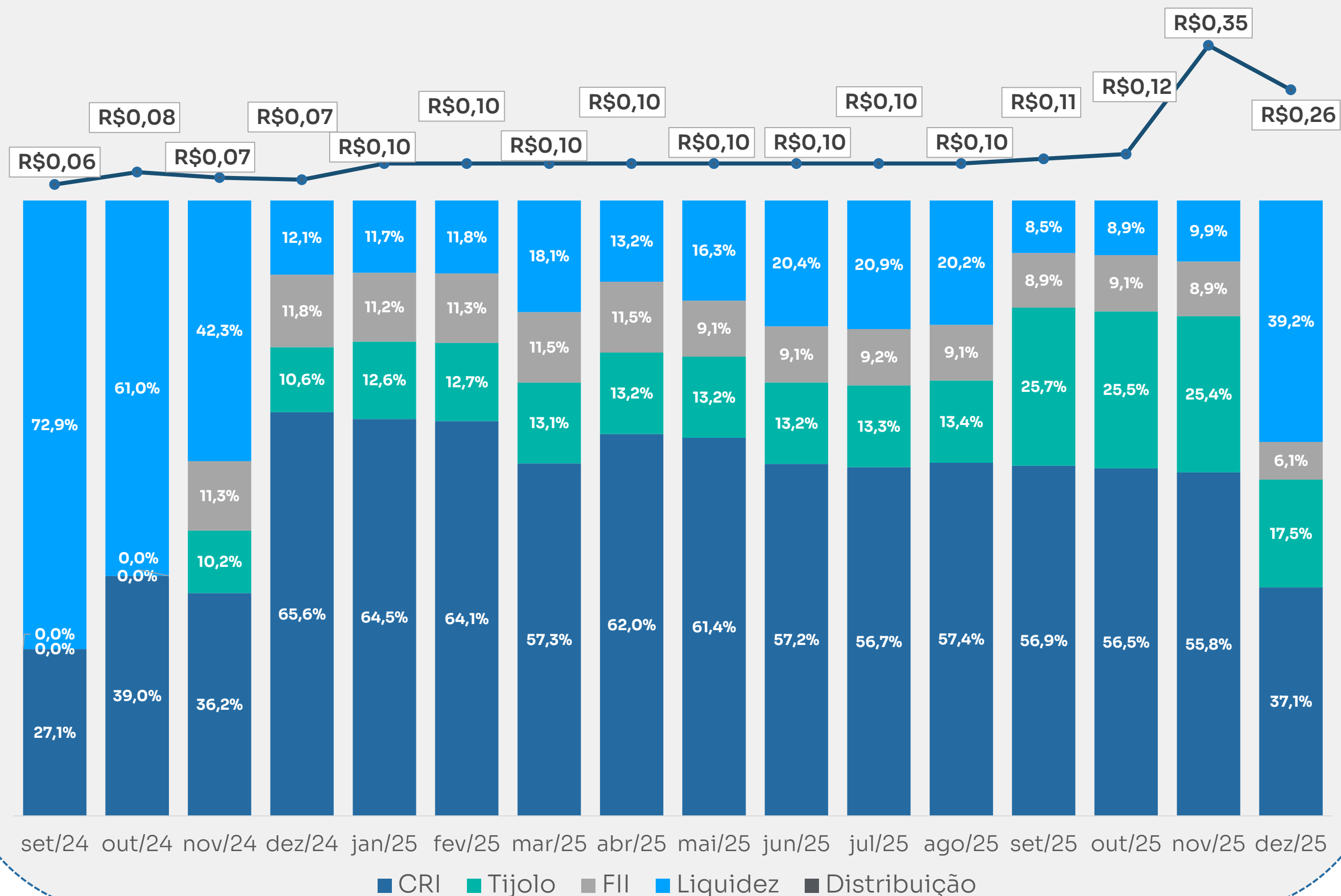
- Valor total da aquisição: R\$ 10.477.200
- Prêmio da opção: 17,00% a.a., pagos mensalmente
- TIR alvo: > 44,00%

A transação consistiu na compra, pelo fundo, de uma unidade residencial de altíssimo padrão no Itaim Bibi, ainda em fase de lançamento. A aquisição foi realizada de forma parcelada, com desconto relevante sobre o valor de tabela. O vendedor durante um prazo de 30 meses detém opção de recompra em prazos e valores pré-definidos, desde que adimplente com o prêmio de opção pago mensalmente ao fundo.

Linha do Tempo

Alocação passada do Fundo

Histórico de Alocação do Fundo (% PL)



Aquisições e Vendas

Data	Parcela	Valor (R\$ milhões)	Ativo
Nov-24	Aquisição	-1,5	Three
jan-25	Aquisição	-0,7	Three
fev-25	Aquisição	-0,5	Three
set-25	Aquisição	-2,5	FL1355
nov-25	Venda	1,7	Three
dez-25	Venda	2,0	Three
Dez-25	Aquisição	-3,0	Pinna

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

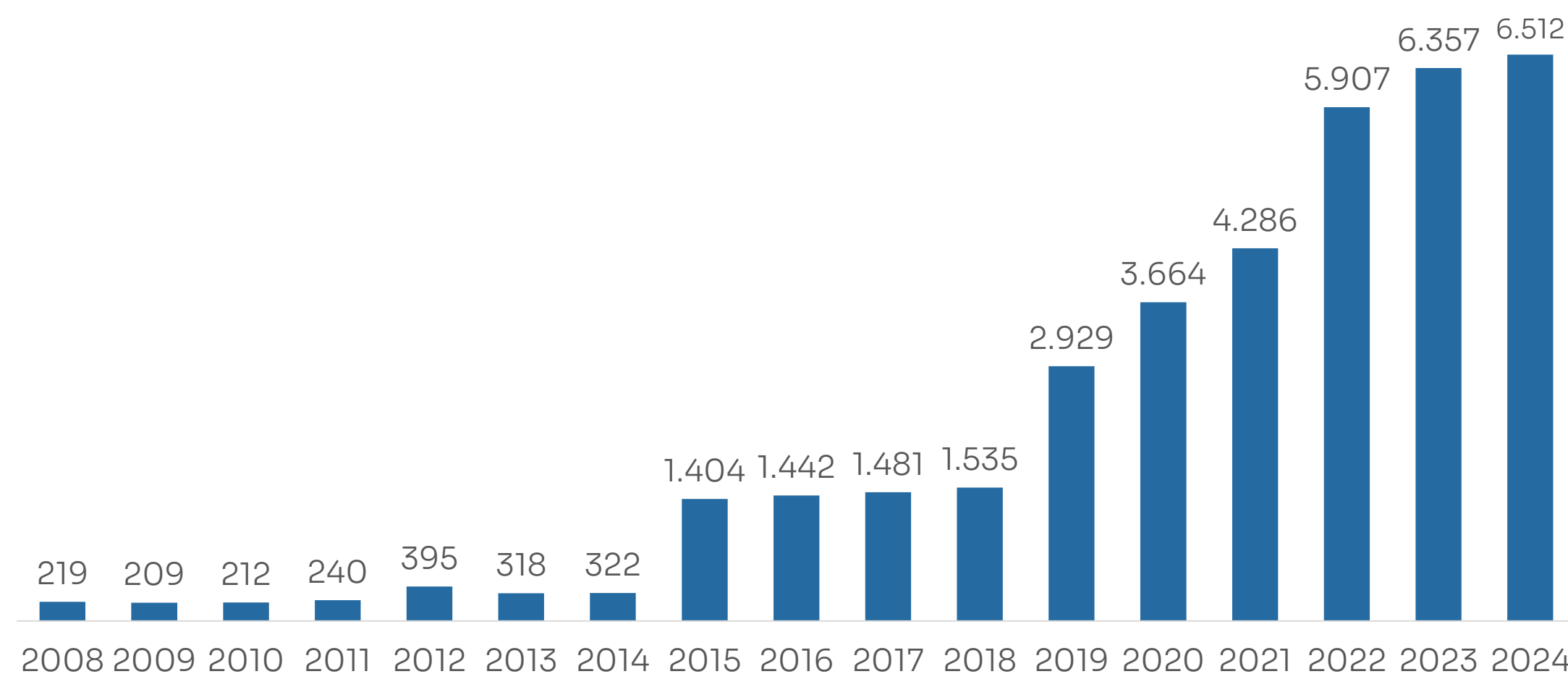
[Clique aqui](#) ou escolha os ícones abaixo:



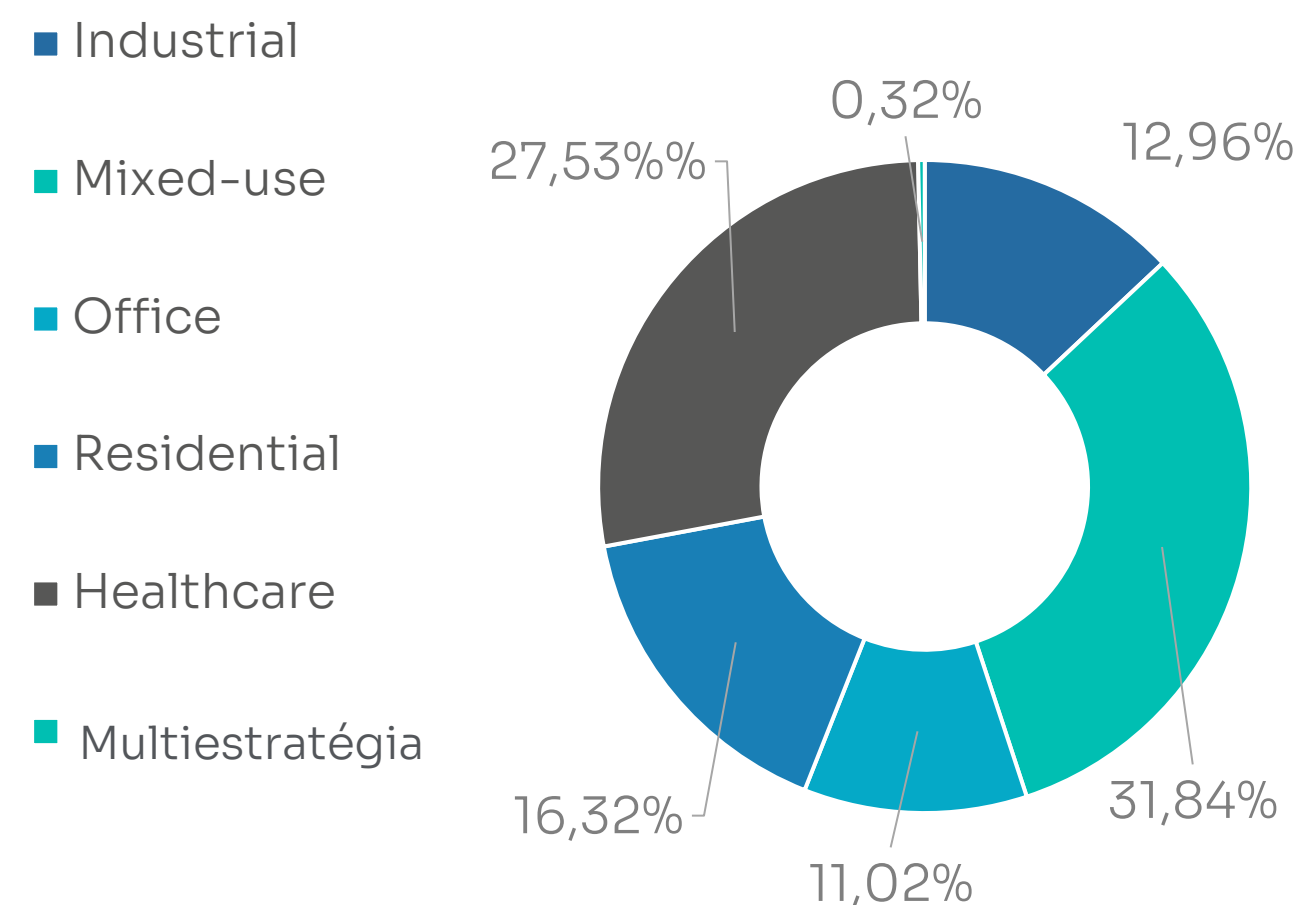
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



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

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