

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS MULTIESTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL
Fevereiro | 2026

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.

Fevereiro/2026

Cota Patrimonial	Valor Patrimonial ⁵	Cota de Mercado	Valor de Mercado	Nº de Cotistas ¹	Volume Negociado ²
R\$ 9,91	R\$ 30.726.451	R\$ 9,90	R\$ 30.694.950	283	27.993
P/VP	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield	DY Anualizado ⁴	Qtd. cotas	Ativos Totais
1,00	R\$ 0,10	1,01%	12,80%	3.100.500	9

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base fev/26.
(2) Volume negociado de cotas no mês de fev/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 março, o TELM11 distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,10 por cota, referentes ao resultado do mês de Fevereiro. Essa distribuição representa um *dividend yield* de 1,01% ao mês (equivalente a 12,82% a.a.), considerando a cotação de mercado de R\$ 9,91 por cota em 27/02/2026.

Neste mês, o fundo reportou resultado de R\$ 0,11/cota, com a gestão optando por manter R\$ 0,01/cota em reserva para eventual distribuição nos próximos períodos.

Ao final do mês, o fundo apresentava 36,2% do patrimônio alocado em ativos de crédito, com taxa média (MTM) equivalente a IPCA + 10,63% e CDI + 3,70%, além de *duration* média de 2,69 anos, distribuída entre 6 operações.

Em relação ao portfólio, não houve alterações relevantes no período. Como principal destaque, ocorreu o pagamento de parcela referente à aquisição do ativo Pinna 5109, conforme previsto na estrutura da operação.

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



CRI: 36,2%
Imóvel: 27,0%
FII: 6,1%
Liquidez: 30,7%



Originação¹
37% Própria
63% Terceiros



Taxa Média
IPCA + 10,63% a.a.
CDI + 3,70% a.a

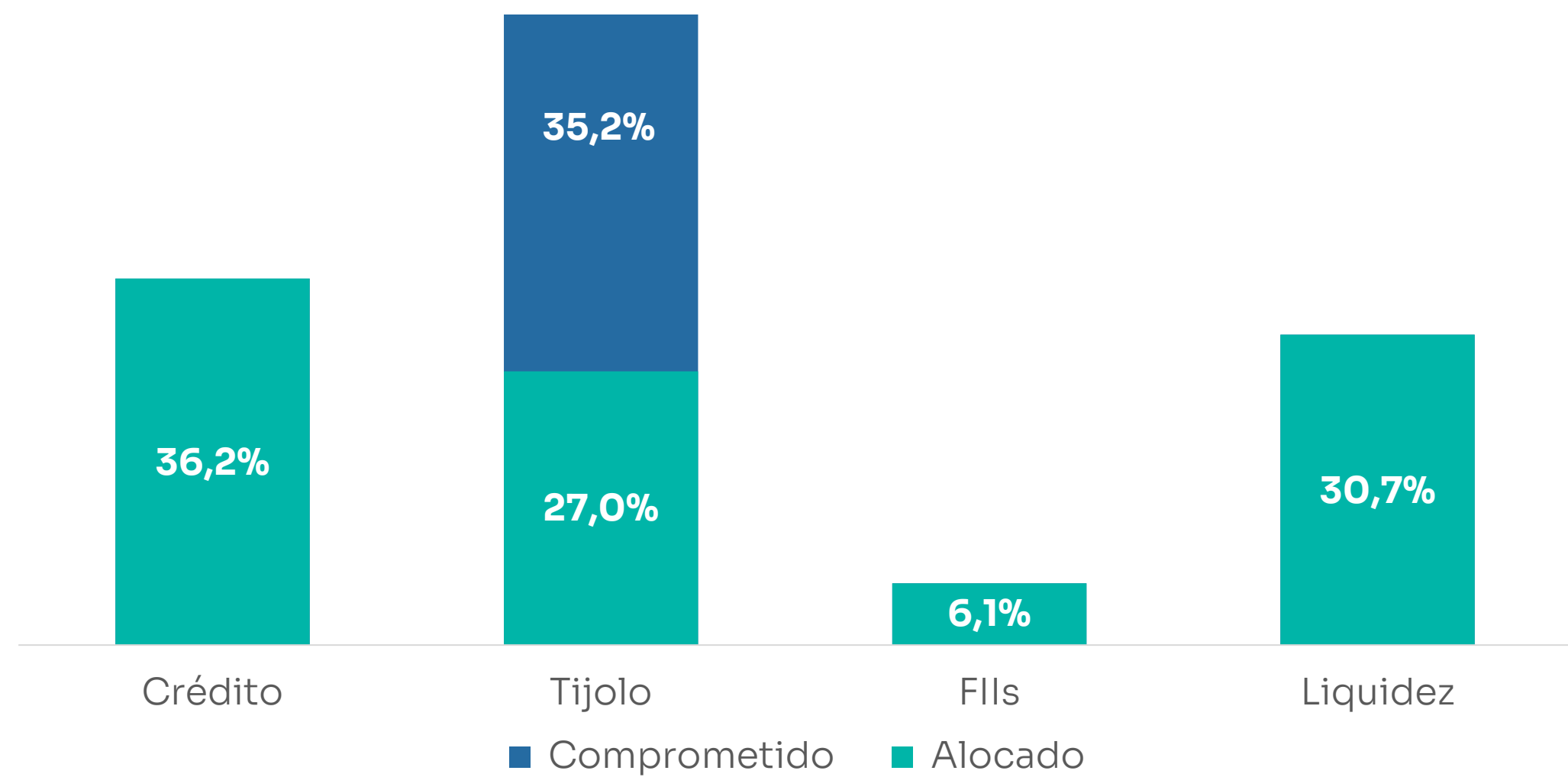


Duration
2,69 anos



Indexador¹
92% IPCA
8% CDI

Alocação por Classe de Ativo (% Investido)



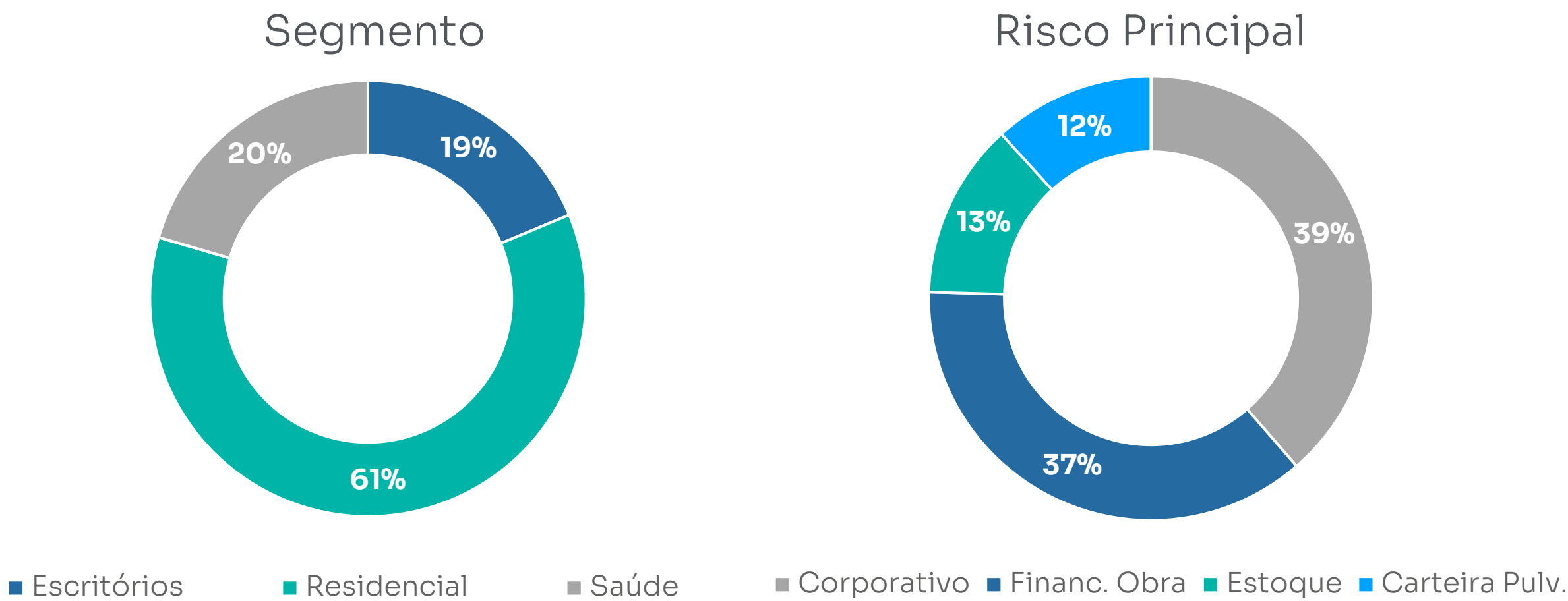
O Fundo apresenta 69,3% do capital investido em operações e 30,7% alocado em ativos de alta liquidez.

Destaca-se que o Fundo possui aproximadamente R\$ 5,3 milhões já comprometidos, decorrentes de aquisições de imóveis com pagamentos parcelados a serem realizados ao longo dos próximos seis meses

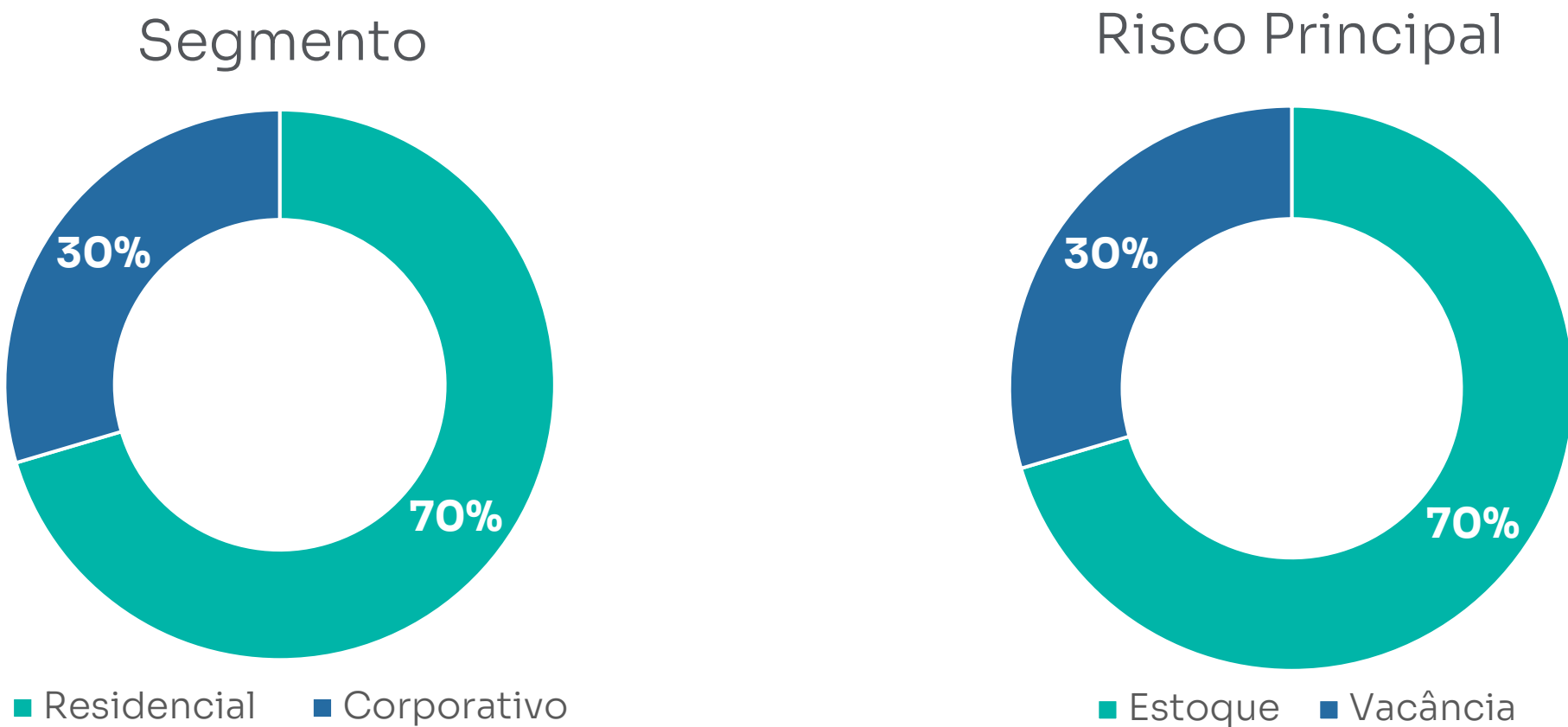
Para honrar esses desembolsos futuros, a Gestão avalia que, além da elevada liquidez atualmente disponível, as amortizações esperadas das operações de crédito ao longo do período serão suficientes para cobrir integralmente as parcelas previstas.

Alocação (% Investido)

Crédito



Tijolo



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%	8,64%	2,46	16/02/2029	Tellus	AF, CF, Aval	26,83%	2.140.670	6,8%
2	Spot	Residencial	Financ. Obra	IPCA+	12,00%	13,34%	1,43	23/09/2027	REFI	AF, CF, Cotas, Aval	52,52%	2.067.789	6,6%
3	MRV Flex II - Senior	Residencial	Carteira Pulv.	IPCA+	9,24%	10,30%	2,91	15/03/2033	Terceiros	CF, AF, FR, Cota Sub.	32,09%	1.330.540	4,2%
4	Sancta Maggiore	Saúde	Corporativo	IPCA+	10,65%	10,10%	3,62	22/12/2033	Tellus	AF, CF, FR, Aval, Seguros	44,71%	2.345.742	7,4%
5	AG7	Residencial	Estoque	CDI+	3,70%	3,70%	1,52	14/02/2028	Terceiros	AF, CF, FR, Aval	43,02%	1.409.079	4,5%
6	Helbor - Rep. do Líbano	Residencial	Corporativo	IPCA+	10,80%	10,79%	3,77	24/12/2031	Terceiros	AF Terreno, Cotas SPE e CF Recebíveis	74,32%	2.076.378	6,6%
Carteira Ponderada				IPCA+ CDI+	10,42% 3,70%	10,63% 3,70%	2,69				46,48%	11.370.198	36,2%

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 m²	9.147.528	2.520.000	8,0%
2	Pinna	Residencial	IPCA	17,0% a.a.	40% a.a.	Tellus	Jardim Europa/SP	372 m²	10.477.200	6.000.000	19,0%
Total									19.624.728	8.520.000	27,0%

Outros

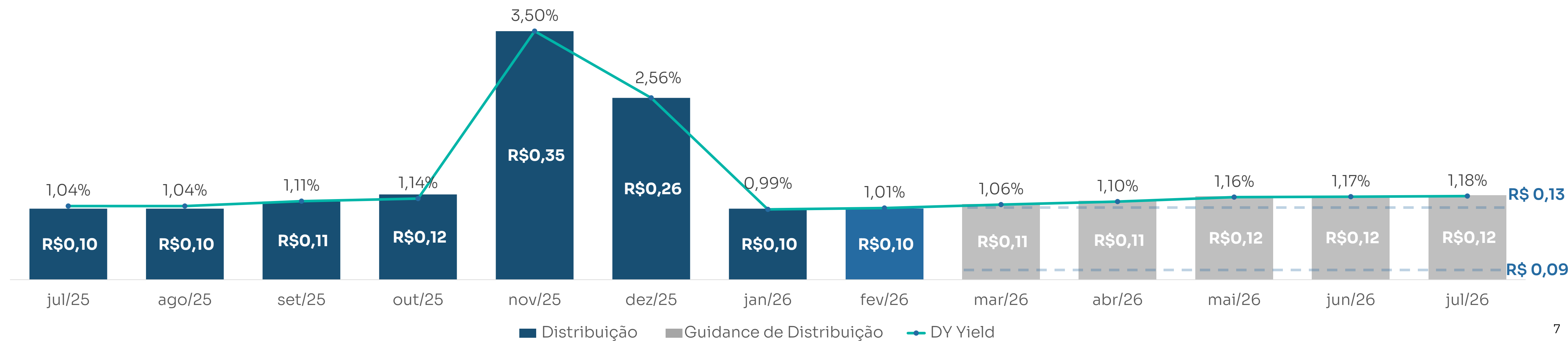
Ativo	Custo de Aquisição	Valor de Mercado ¹	Vol. Alocado	% PL ²
FII - ZAGH11	10,40/cota	8,52/cota	1.917.822	6,1%
Liquidez			9.656.397	30,7%
Total			13.517.413	36,8%

Dividendo de
R\$ 0,10
Por cota no mês

Dividend Yield de
12,80% a.a.
em relação a cota de fechamento do
mês

Distribuição equivalente a
120,81%
Do CDI líquido

Histórico e *Guidance* de distribuição



Resultado Gerencial



Resultado do Fundo

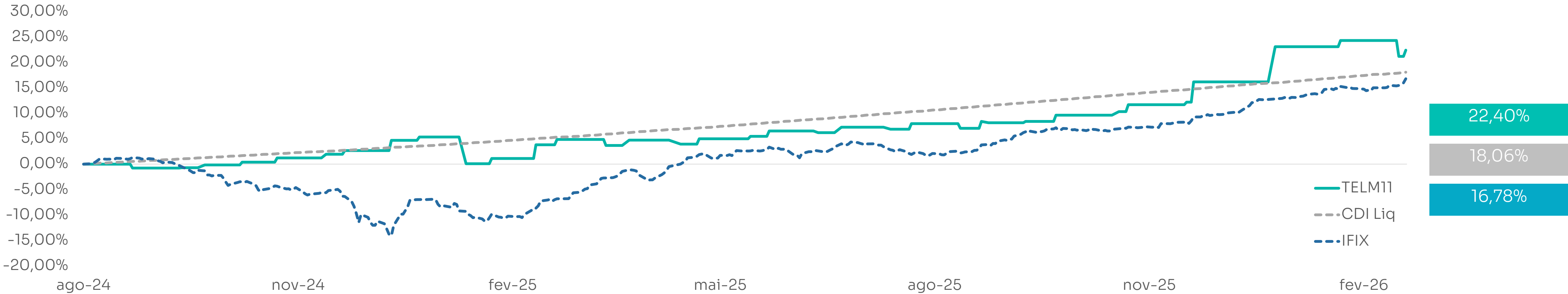
Resultado do Fundo (em R\$)	2025	Fev/26	2026
Receitas CRI	2.075.148	129.384	246.481
Receita de Imóveis	2.182.061	136.134	259.099
Receita de FIIs	140.668	10.880	14.585
Receita Financeira	168.600	112.380	200.110
Total de Receitas	4.566.932	388.778	720.276
Taxas de Administração	-472.670	-43.301	-87.196
Despesas Operacionais	-96.939	-8.140	-9.299
Outros	32.534	20	-337
Total de Despesas	-537.075	-51.461	-96.158
Resultado	4.029.857	337.356	623.443
Resultado Distribuído	3.757.087	310.050	620.100
Resultado Acumulado Não Distribuído	-	27.306	40.058
Resultado por Cota	1,64	0,11	0,20
Rendimento Distribuído por Cota	1,64	0,10	0,20
Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota	0,00	0,01	0,01

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 Fevereiro 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	Fev/2026	2026 Acum.	2025 Acum. (¹)
1. Cota			
Valor Início (R\$)	10,17	10,17	10,25
Valor da Cota Final do Período (R\$)	9,91	9,91	10,17
2. Rentabilidade Bruta (1)			
Variação Cota	-2,51%	-2,51%	-0,78%
Rendimentos (2)	1,01%	2,02%	16,36%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,53%	-0,54	15,58%
4. Benchmarks			
IFIX (3)	1,32%	3,62%	21,15%
CDI Liquido (4)	0,84%	1,83%	12,43%
IPCA (5)	0,70%	1,03%	4,81%
IMAB5 (6)	1,22%	2,44%	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



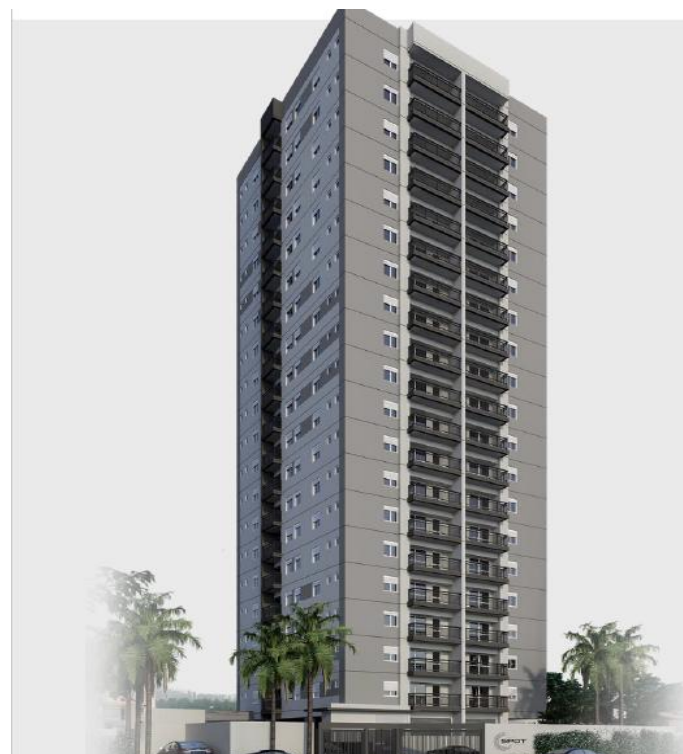
CRI destinado a financiamento de obra

- Valor investido: R\$ 2.140.670
- Remuneração: IPCA + 9,00%
- Vencimento/*Duration*: Fev/29 | 2,46 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\$ 2.067.789
- Remuneração: IPCA + 12,00%
- Vencimento/*Duration*: Set/27 | 1,43 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\$ 1.330.540
- Remuneração: IPCA + 9,24 % a.a.
- Vencimento/*Duration*: Set/2034 | 2,91 anos
- LTV: 32%
- 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\$ 2.345.742
- Remuneração: IPCA + 10,65 % a.a.
- Vencimento/*Duration*: Dez/2033 | 3,62 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 Fevereiro/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\$ 1.409.079
- Remuneração: CDI + 3,70% a.a.
- Vencimento/*Duration*: Fev/2028 | 1,52 anos
- LTV: 43%
- 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\$ 2.076.378
- Remuneração: IPCA + 10,80% a.a.
- Vencimento/*Duration*: Dez/2031 | 3,77 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



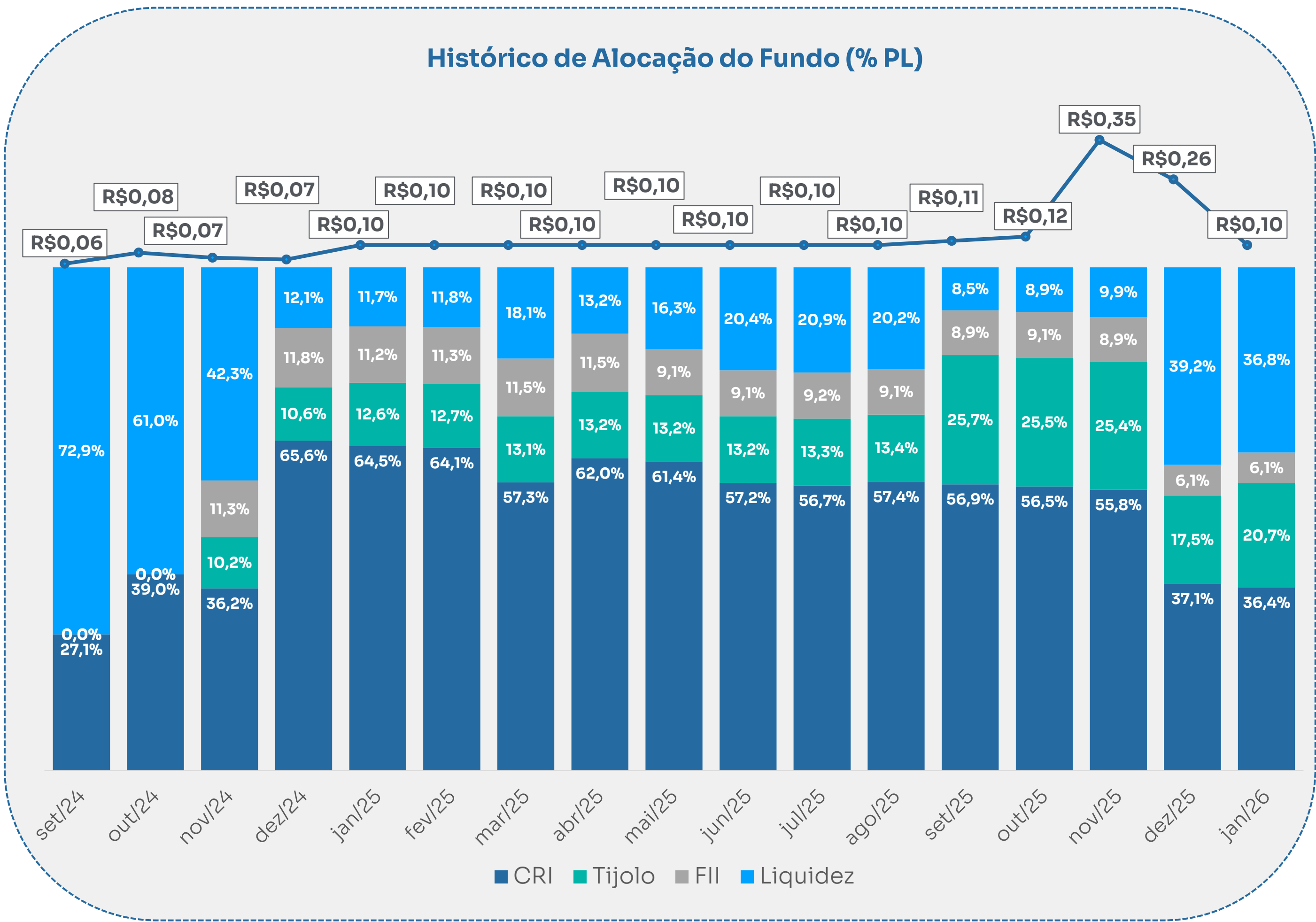
Aquisição de Imóvel residencial com opção de recompra

- 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



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:



Ativos sob gestão

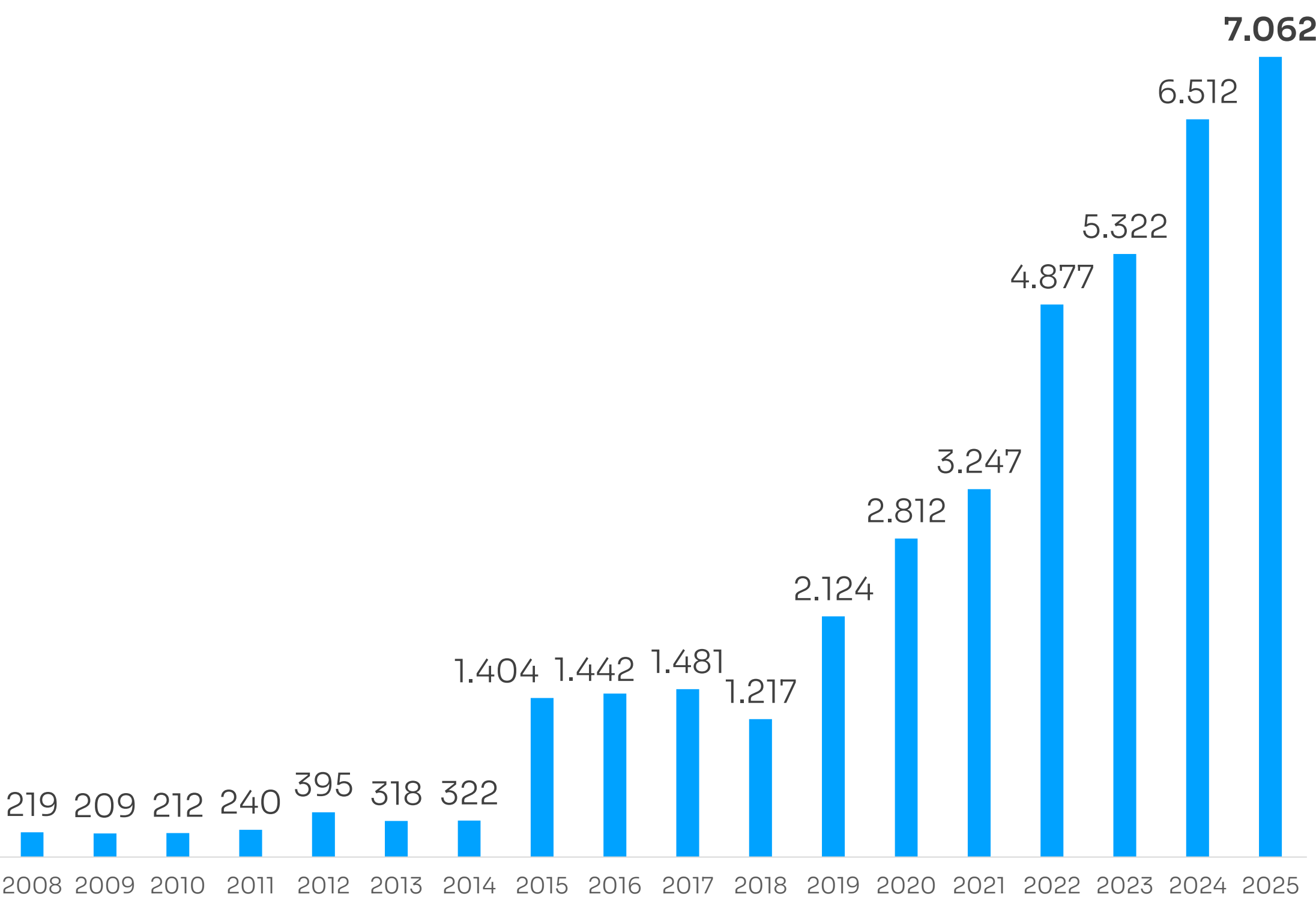


Recursos sob Gestão

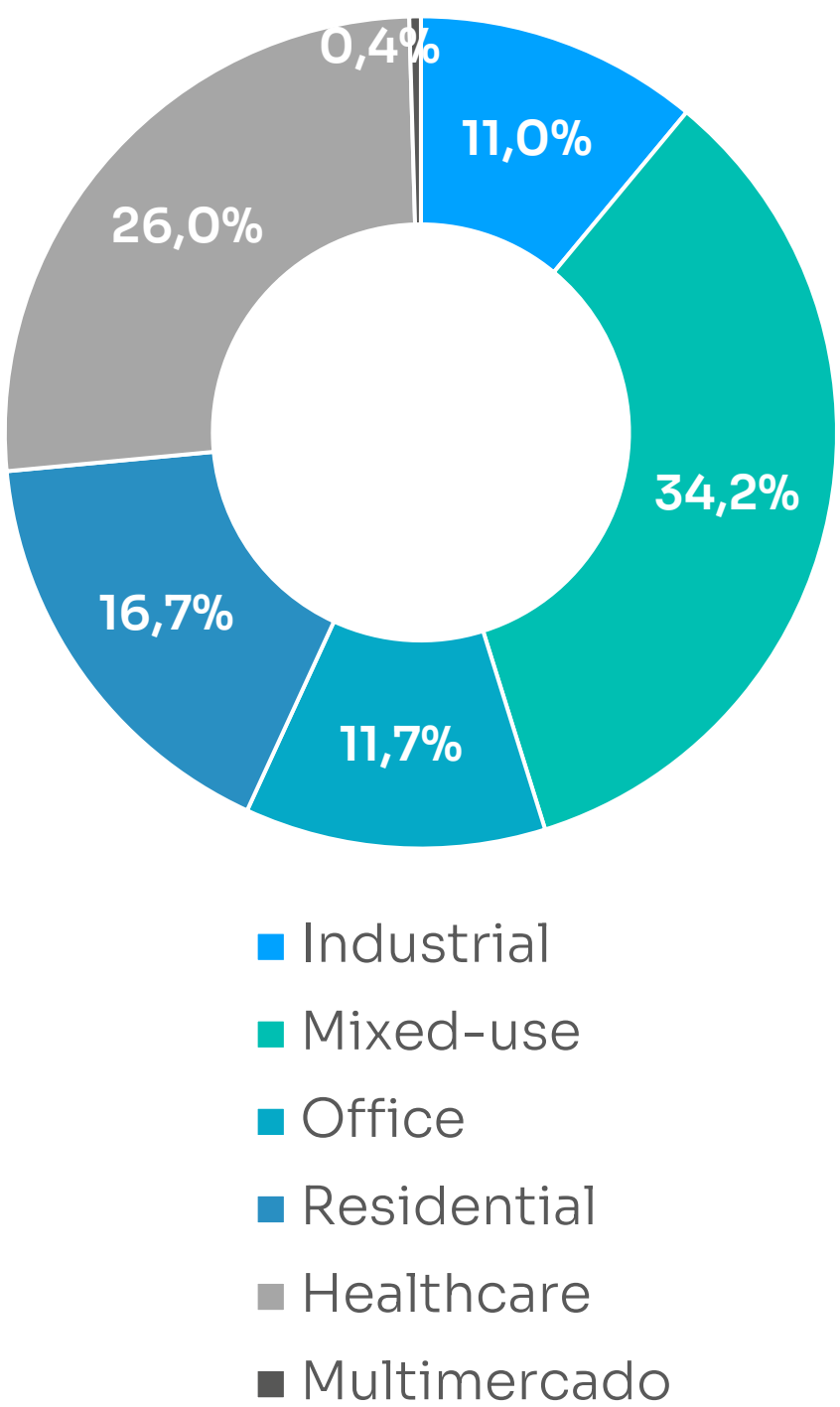
Investimentos por tipo²

Distribuição por tipo de fundo

AUM Total¹ – Por ano (R\$ MM)



¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base Dezembro/2025



² A abertura por alocação considera os ativos uso misto: escritório, residencial e lojas.

Fundos de *Private Equity* (TREI II a TREI VII)³

Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais e de uso misto com foco preferencial no mercado de São Paulo. E desenvolvimento de Galpões Logísticos em São Paulos e outras localidades .

R\$ 6,076 bilhões

Fundos Listados (FIIs)³

TRBL11⁴ – Tellus Rio Bravo Logística FII
Ativos Logísticos e Industriais em SP, RJ e MG

R\$ 430,49 milhões

TEPP11 – Tellus Properties FII
Ativos Corporativos em São Paulo.

R\$ 474,01 milhões

TELM11 – Tellus Multiestratégia FII

R\$ 31,52 milhões

EDFO11 – FII Edifício Ourinvest

R\$ 49,76 milhões

³ Data base Dez/2025, de acordo com os laudos de avaliação dos imóveis.
⁴ Com base na participação no Fundo

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