

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS MULTIESTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL
Dezembro | 2024



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.

OBJETIVO DO FUNDO

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.

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	Nº de Cotistas¹	Volume Negociado²
R\$10,00	R\$ 21.473.620	R\$ 10,25	R\$ 22.015.446	104	230.620
P/VP	Rendimentos (R\$/cota)	Dividend Yield³	DY Anualizado⁴	Qtd. cotas	Ativos Totais⁵
0,98	0,07	0,66%	8,18%	2.147.362	8

- (1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Dez/24.
- (2) Volume negociado de cotas no mês de Dez/24
- (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

Comentários da Gestão

No mês de dezembro, foram realizados dois novos investimentos em CRIs que estavam no pipeline da gestão. Com estas duas novas alocações, a carteira de CRIs representava no final do mês, 65,5% do PL do TELM, próxima da alocação alvo pretendida de 70%.

O primeiro deles, o CRI Sancta Maggiore 23 de Maio, foi uma emissão de R\$ 100 MM no mercado primário, originado pela Tellus no Fundo de healthcare da gestora. Os recursos foram utilizados para aquisição de um imóvel em SP, na Avenida 23 de Maio, que após a conclusão de obras será um hospital para a Prevent Senior, que celebrou um contrato de locação atípico (BTS) com o Fundo por 17 anos.

O CRI Sancta Maggiore tem remuneração de IPCA + 10,65% a.a. e robusta estrutura de garantias que são alinhadas e aderentes à tese do TELM11, respaldando a alocação.

A segunda alocação em CRI no mês foi a operação da incorporadora AG7, no mercado secundário. Trata-se de uma operação na qual a incorporadora liquidou o financiamento de obra, com garantia de quatro unidades em estoque, no projeto AGE 360 em Curitiba. A boa localização das garantias, em projeto com ótima performance de vendas e remuneração indexada ao CDI, geraram conforto para a alocação do TELM no papel.

O fundo encerrou o ano de 2024 com 4,3% de seu patrimônio disponível para novas alocações, patamar confortável, levando-se em conta o cenário macroeconômico desafiador esperado para 2025.

A partir de janeiro, com o processo de alocação do TELM consolidado, a gestão espera entrar em um ritmo de distribuição de resultados mais consistente, com os ativos investidos gerando renda recorrente.

A alocação diversificada entre CRIs (maior concentração) e outras classes de ativos como Imóveis e FIIs reflete o mandato puro de um FII multiestratégia, como o TELM, que busca de forma ativa capturar oportunidades para entregar retorno superior aos investidores, no médio prazo.

Como informado nos relatórios anteriores, a gestora, alinhada com o interesse dos investidores, segue sem cobrar a taxa de gestão até o mês de Fevereiro de 2025 (inclusive).



CRI: 65,5%
Imóvel: 10,6%
FII: 11,9%
Liquidez: 12,0%



Originação¹
57% Própria
43% Terceiros



Taxa Média
IPCA + 10,06% a.a.
CDI + 4,54% a.a



Duration
3,06 anos



Indexador²
73% IPCA
27% CDI

Aquisições do Mês

CRI Sancta Maggiore 23 de Maio



Características do CRI:

Volume da Aquisição: R\$ 4.100.000
Remuneração: IPCA + 10,65% a.a.
Juros: mensal
Amortização: mensal (carência 2 anos)
Vencimento: Dez/2033
Duration: 4,50 anos
LTV: 42%
Emissor: Opea
Código CETIP: 24L2169244

Garantias:

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

Sobre o CRI:

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



Características do CRI:

Volume da Aquisição: R\$ 2.007.044
Remuneração: CDI + 3,70% a.a.
Juros: mensal
Amortização: personalizada
Vencimento: Fev/2028
Duration: 2,25 anos
LTV: 61%
Emissor: Canal
Código CETIP: 24H2096846

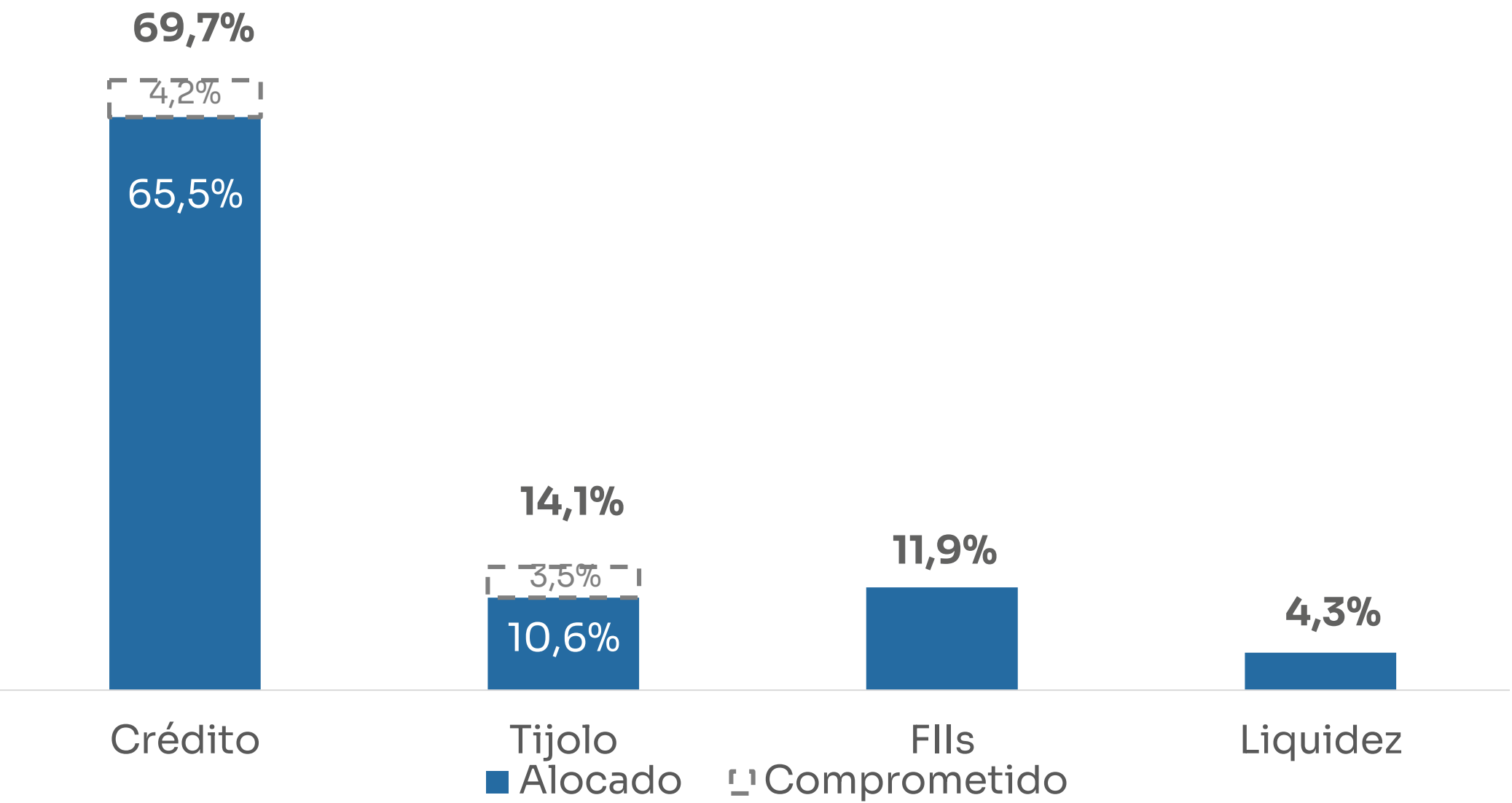
Garantias:

- Alienação Fiduciária de 4 unidades residenciais (1.377 m²);
- Cessão Fiduciária oriunda da venda das unidades;
- Aval dos sócios (PF e PJ);
- Fundo de Reserva com valor equivalente a provisão de 4 parcelas de juros;

Sobre o CRI:

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.

Alocação por Classe de Ativo (% Investido)

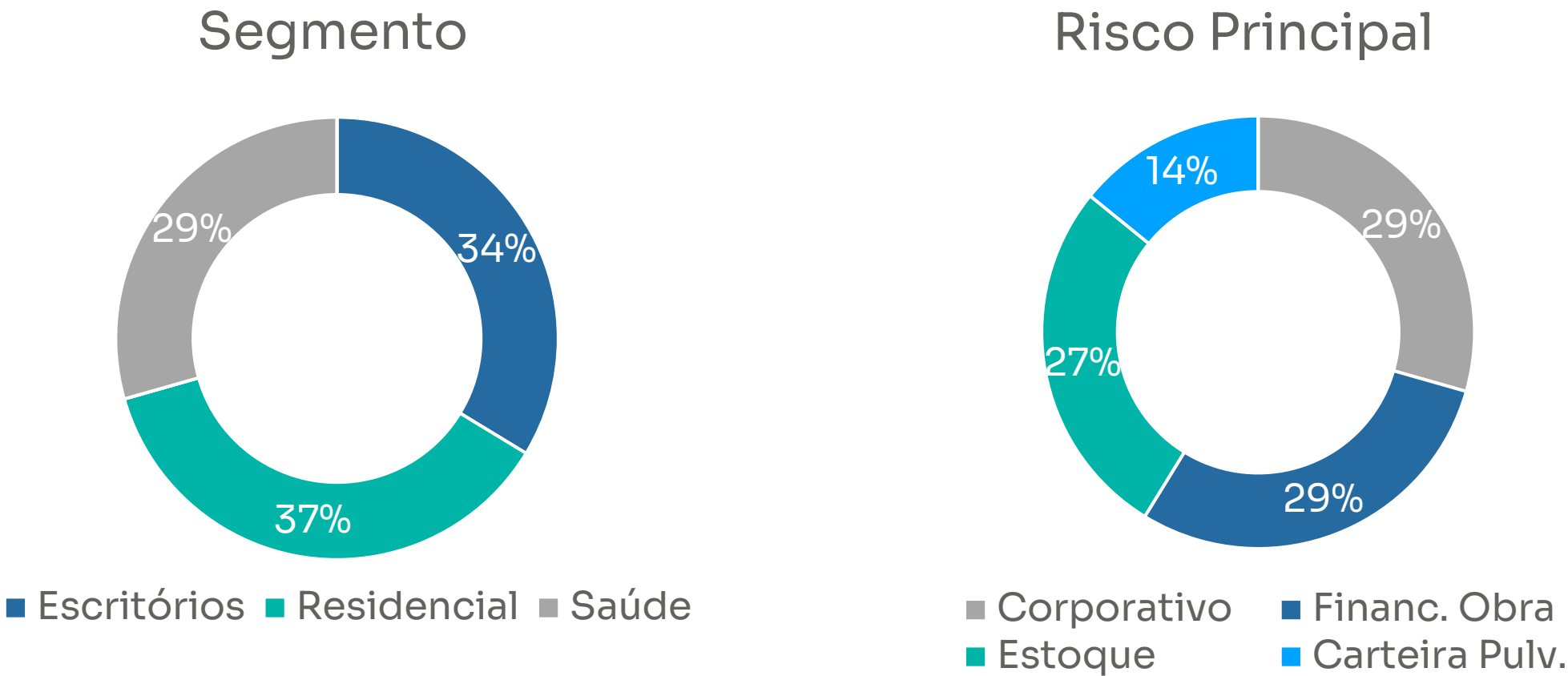


Ao final de dezembro, o fundo possuía **88,0% do capital investido** em operações e **12,0% em ativos de liquidez**.

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 **95,7% do capital comprometido** e **4,3% em ativos de liquidez disponíveis para alocação**.

Alocação (% Investido)

Crédito



Tijolo



Carteira Tellus Multiestratégia FII



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%	10,06%	3,18	16/02/2029	Tellus	AF, CF, Aval	25,69%	2.928.951	13,3%
2	Spot	Residencial	Financ. Obra	IPCA+	12,00%	13,51%	2,33	23/09/2027	REFI	AF, CF, Cotas, Aval	51,79%	1.165.227	5,3%
3	Construtora Capital	Escritórios	Estoque	CDI+	5,50%	5,48%	0,73	15/10/2025	Terceiros	AF, CF, Cotas, Aval, FR	51,69%	1.768.125	8,0%
4	MRV Flex II – Senior	Residencial	Carteira Pulv.	IPCA+	9,24%	10,51%	3,22	15/03/2033	Terceiros	CF, AF, FR, Cota Sub.	47,55%	1.971.784	9,0%
5	Sancta Maggiore	Saúde	Corporativo	IPCA+	10,65%	8,82%	4,50	22/12/2033	Tellus	AF, CF, FR, Aval, Seguros	41,67%	4.100.496	18,6%
6	AG7	Residencial	Estoque	CDI+	3,70%	3,70%	2,25	14/02/2028	Terceiros	AF, CF, FR, Aval	61,28%	2.007.044	9,1%
Carteira de CRIs Ponderada				CDI+	10,06%	10,04%	3,06				44,09%	13.941.627	63,3%
				IPCA+	4,54%	4,53%							

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	2.250.000	10,2%

Outros

Ativo	Custo de Aquisição	Valor de Mercado	Vol. Alocado	% PL
FII - ZAGH11	10,40/cota	10,50/cota	2.500.000	11,5%
Fundo Caixa			2.563.613	11,6%

Resultado Gerencial



Resultado do Fundo

Em Reais	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	2º Sem 24	2024
Receitas CRI	-	31.764	62.616	103.585	98.456	296.422	296.422
Receita de Imóveis	-	-	-	-	45.000	45.000	45.000
Receita Financeira	28.156	52.653	128.867	67.415	23.463	300.554	300.554
Total de Receitas	28.156	84.417	191.483	171.001	166.919	641.976	641.976
Taxa de Administração	14.250	11.660	15.000	15.000	15.000	70.909	70.909
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	0	0
Despesas Operacionais	-	618	705	666	15.839	17.828	17.828
Total de Despesas	14.250	12.277	15.705	15.666	30.839	88.737	88.737
Resultado	13.906	72.140	175.778	155.335	136.079	553.238	553.238
Resultado Distribuído	-	86.046	175.778	150.315	141.100	553.238	553.238
Resultado Acumulado Não Distribuído	13.906	-	-	5.020	-	-	-
Resultado por Cota	0,02	0,05	0,08	0,07	0,06	0,26	0,26
Rendimento Distribuído por Cota	-	0,07	0,08	0,07	0,07	0,26	0,26
Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota	0,02	-	-	0,00	-	0,00	0,00
Dividend Yield (Anualizado)	0,00%	6,89%	10,28%	8,73%	8,18%	6,82%	6,82%

Em dezembro, o resgate (com IR) de aplicações em fundos de renda fixa, para a alocação em ativos alvo, impactou a linha de receita financeiro do fundo. Além disso, ainda no mês o fundo reconheceu o pagamento de parcela de 50% da auditoria, majorando a linha de despesas operacionais.

Lembramos que 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 será distribuído o dividendo equivalente a **R\$0,07 por cota**. Os dividendos serão pagos no **dia 20 de janeiro** (13º dia útil).

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.

CRI River South



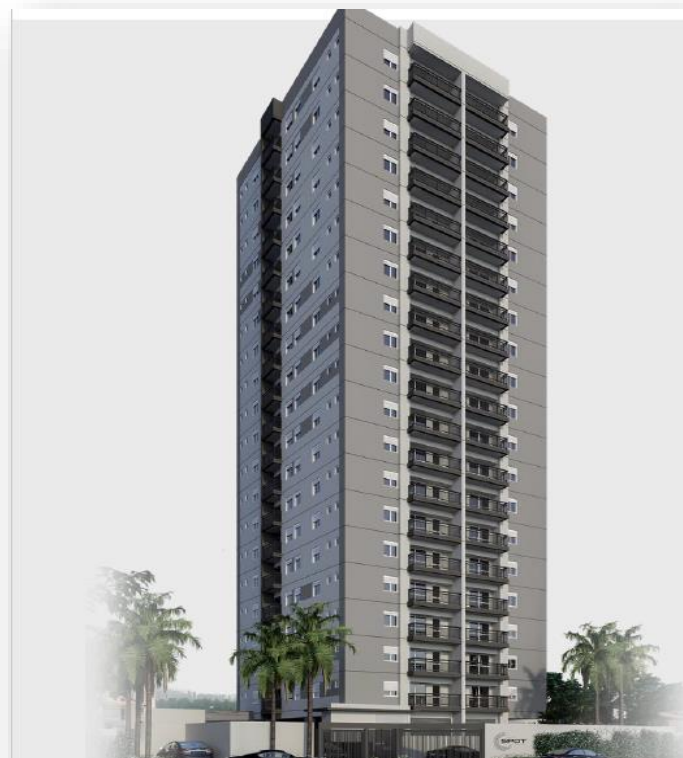
CRI destinado a financiamento de obra

- Valor total da aquisição: R\$ 3.032.244
- Remuneração: IPCA + 9,00%
- Vencimento/Duration: Fev/29 | 3,5 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 setembro 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 | 3,5 anos
- LTV: 48%
- 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 Construtora Capital

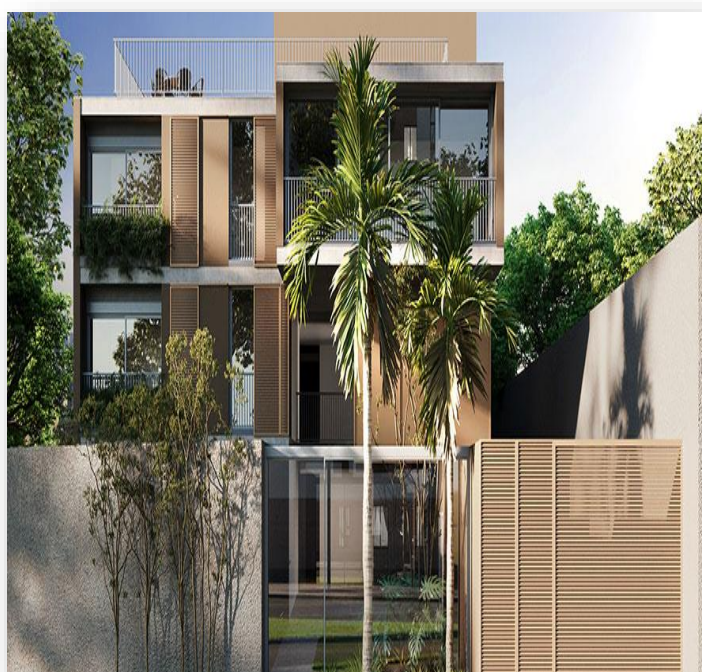


CRI destinado a financiamento de obra

- Valor total da aquisição: R\$ 2.027.796
- Remuneração: CDI + 5,50% a.a.
- Vencimento/Duration: Out/2025 | 0,78 anos
- LTV: 52%
- Código Cetip: 21D0524654
- Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 43 unidades performadas;; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundo das vendas das unidades; (iii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE; (iv) Aval do sócio (PJ e PF); (v) Fundo de Reserva com valor equivalente a provisão de 2 PMTs; (vi) Fundo de vacância com provisão equivalente a 12 meses;

CRI destinado ao projeto comercial Britannia Park Offices e no projeto residencial Liverpool, localizados na cidade de Manaus. Todas as unidades estão performadas com uma garantia de cobertura que representa 2,15x o saldo devedor do CRI.

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 abril/2025.

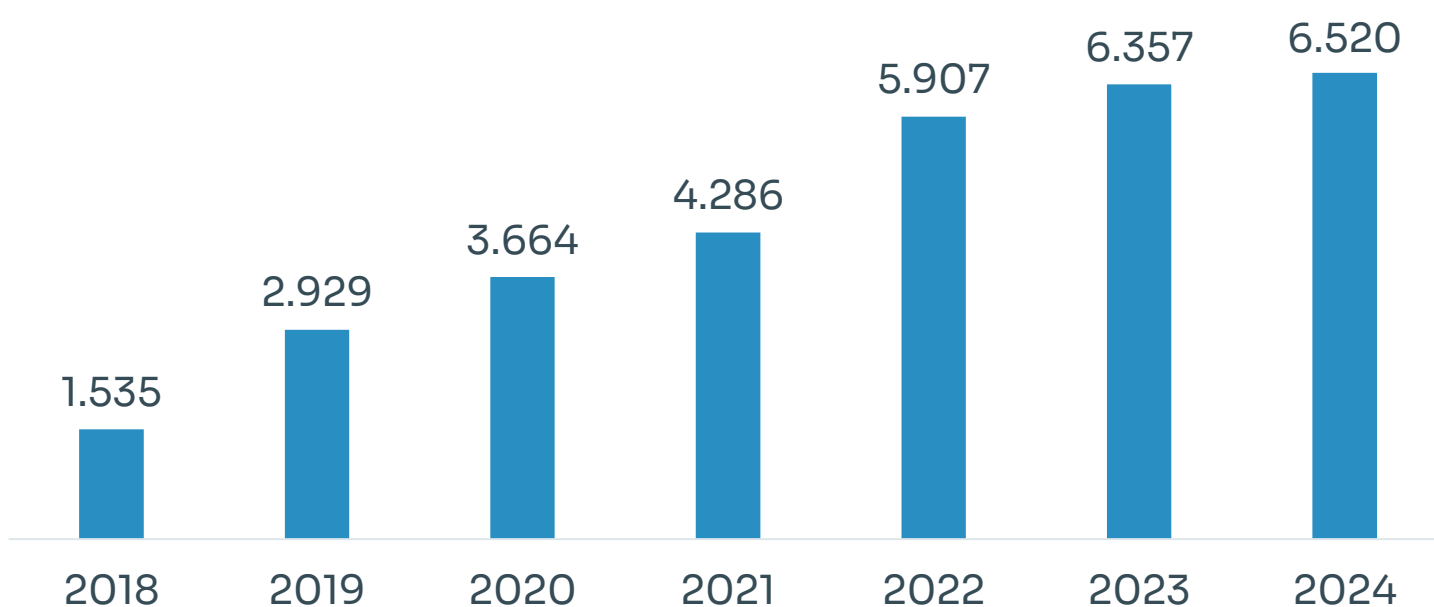
Siglas e abreviações

- **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

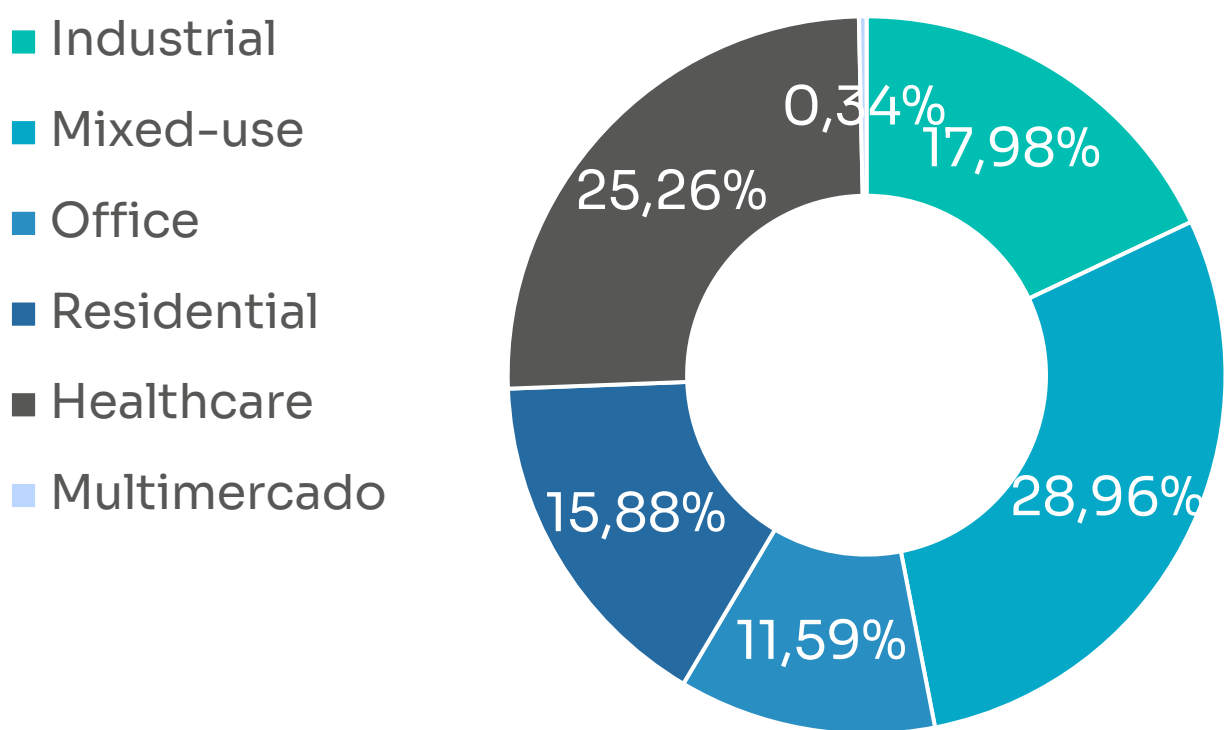
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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 segmento²



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 5,322 bilhões

Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo

Fundos Listados (FIIs)³

R\$ 784,75 milhões	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG
R\$ 413,91 milhões	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 21,47 milhões	TELM11: Tellus Multiestratégia



¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2023, AUM 2024 base Novembro. ² A abertura por alocação considera os ativos uso misto: escritório, residencial e lojas. ³ Data base Nov/2024.

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:





Obrigado!

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

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

TELLUS.COM.BR