

TELLUS



PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

TELLUS MULTISTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL
Fev | 2025



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 Cotistas ¹	Volume Negociado ²
10,00	21.474.942,78	10,00	21.473.620	104	162.821

P/VP	Rendimentos (R\$/cota)	Dividend Yield ³	DY Anualizado ⁴	Qtd. cotas	Ativos Totais ⁵
1,00	0,10	1,00%	12,68%	2.147.362	8

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

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

(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

Tellus Multiestratégia



Comentários da Gestão

Durante o mês de fevereiro, a carteira do TELM apresentou duas alterações no portfólio de CRIs. A primeira delas, no CRI Construtora Capital, que já vinha sendo amortizado, teve seu vencimento antecipado por iniciativa do devedor, que realizou o pré-pagamento integral com prêmio, como previsto na estrutura da operação. Em substituição ao ativo, a gestão do TELM realizou uma nova alocação no CRI HBR, também indexado ao CDI e com garantia real de um terreno muito bem localizado na Av. Faria Lima. Trata-se de uma operação com menor risco e spread, porém bem ajustada ao momento atual que requer mais cautela. O fundo permanece com 6% de caixa.

A gestão manteve a distribuição de fevereiro em R\$ 0,10/cota, optando por acumular parte do bom resultado de fevereiro, para estabilizar distribuições futuras.

A gestão espera no decorrer do mês de março, gerar ganho de capital na venda parcial de CRIs com compressão de *spreads*, criando linhas adicionais de resultados não recorrentes para o fundo e seus investidores, em linha com o objetivo do fundo.

Em paralelo, a gestão segue na busca por novos CRIs indexados ao CDI para ter maior equilíbrio entre os indexadores (IPCA e CDI) da carteira de crédito do fundo e aproveitar o momento de alta da Selic. Também segue na busca por ativos reais (“tijolo”), por entender que a menor oferta de crédito combinada com alta de juros cria oportunidades para aquisição de ativos com boa localização e bem precificados.

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



CRI: 64,6%
Imóvel: 12,8%
FII: 11,3%
Liquidez: 10,1%



Originação¹
60% Própria
40% Terceiros



Taxa Média
IPCA + 10,11% a.a.
CDI + 3,14% a.a

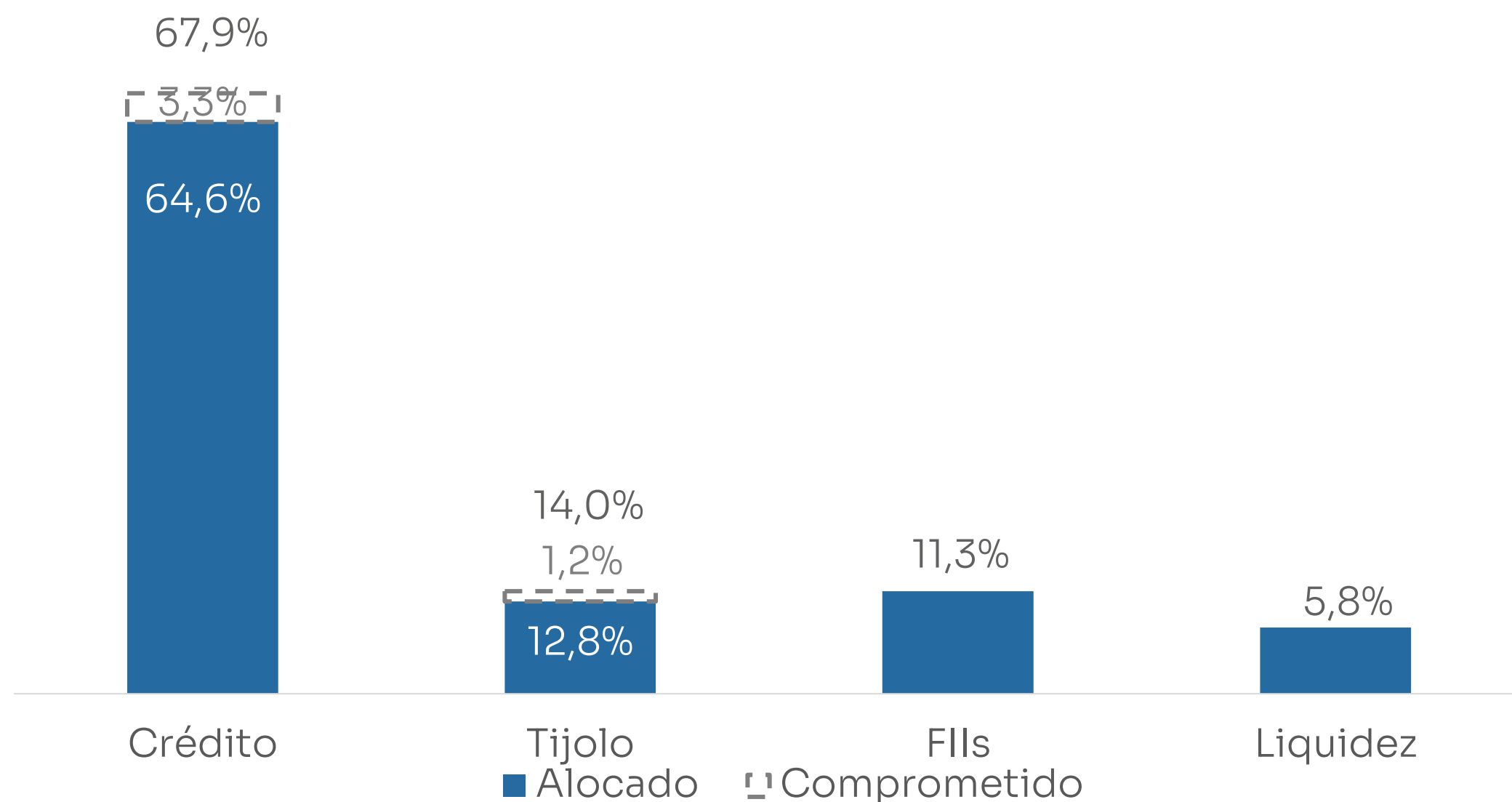


Duration
3,28 anos



Indexador²
75% IPCA
25% CDI

Alocação por Classe de Ativo (% Investido)

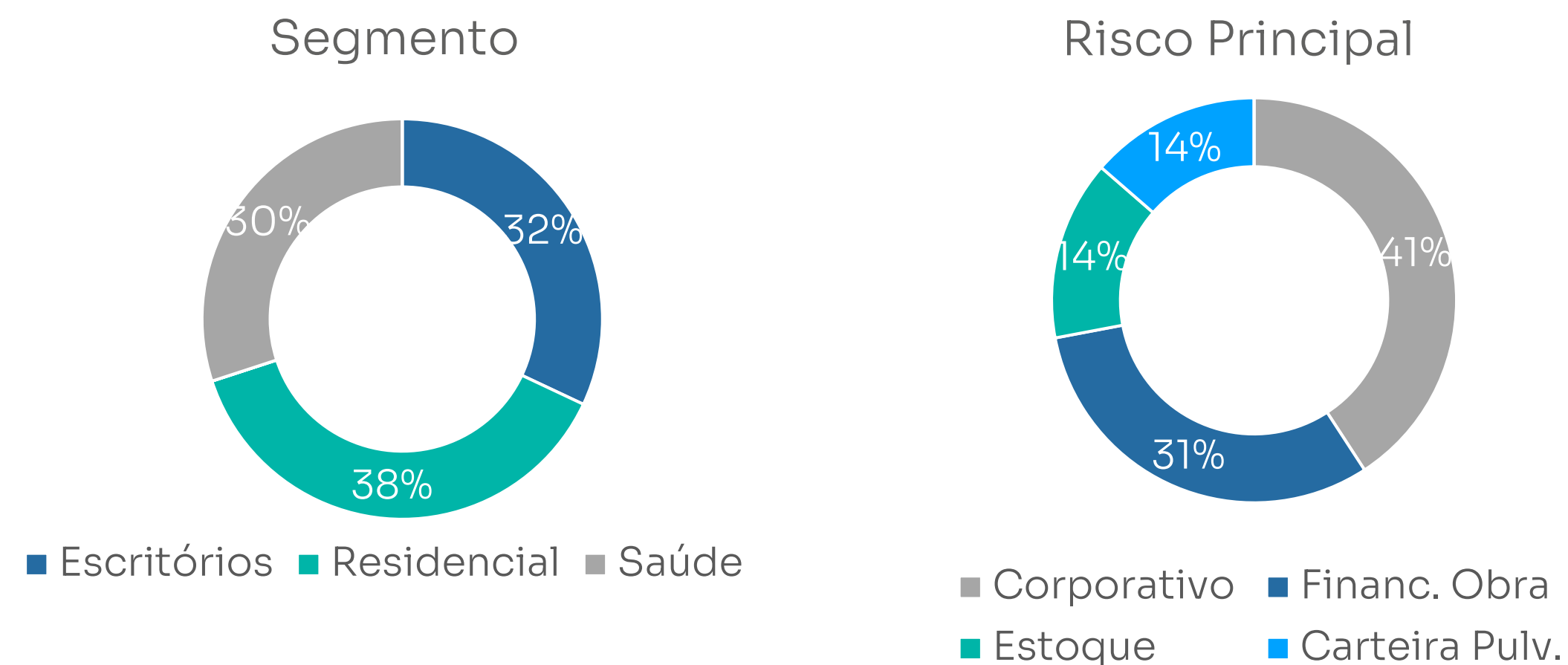


Ao final de fevereiro, o Fundo possuía 88,3% do capital investido em operações e 11,7% em ativos de liquidez.

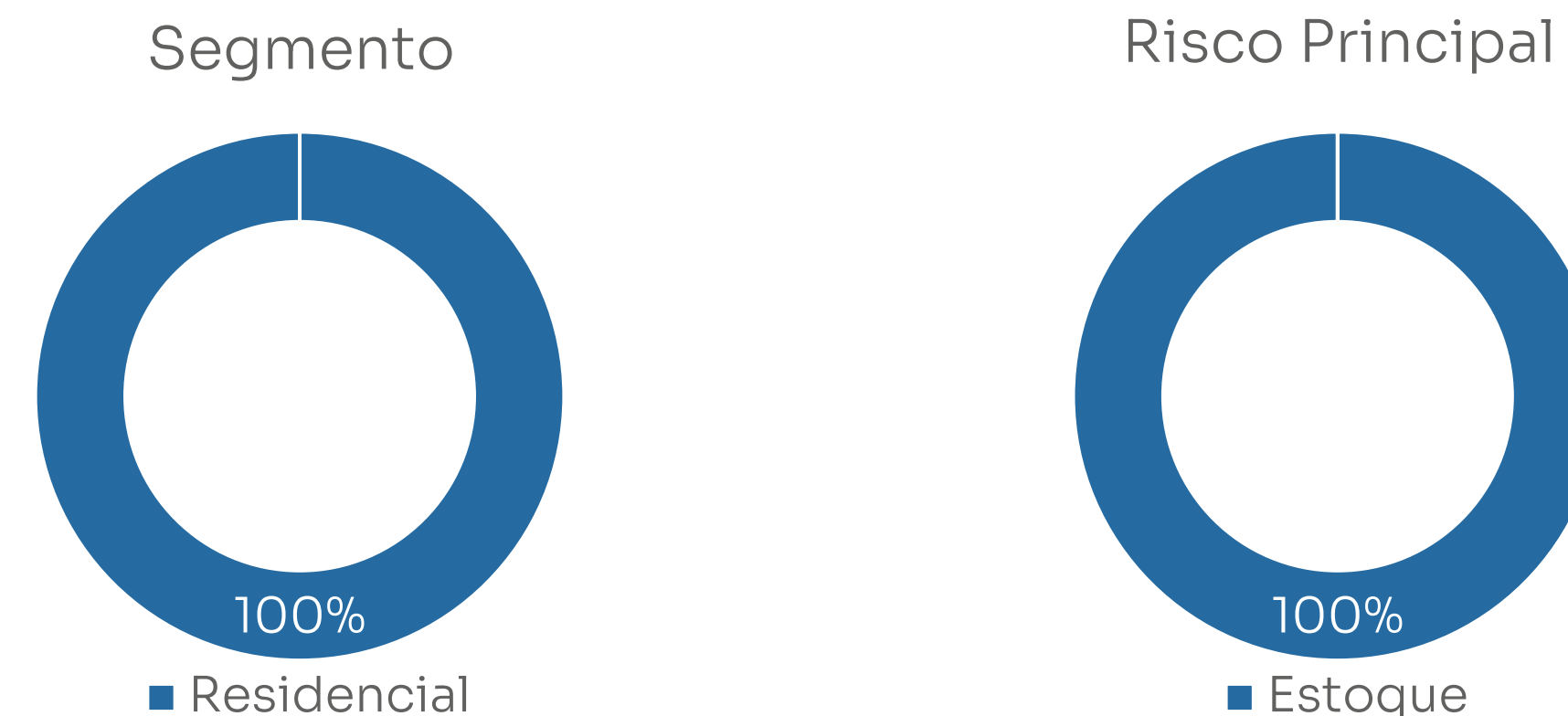
Considerando as provisões para cumprimento de parcelas futuras no Imóvel RB3600 e aumento da exposição em CRIs da carteira que possuem chamadas de capital, o Fundo possui 94,2% do capital comprometido e 5,8% em ativos de liquidez disponíveis para alocação.

Alocação (% Investido)

Crédito



Tíjolo



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%	9,98%	3,08	16/02/2029	Tellus	AF, CF, Aval	25,82%	2.943.948	13,7%
2	Spot	Residencial	Financ. Obra	IPCA+	12,00%	13,33%	2,21	23/09/2027	REFI	AF, CF, Cotas, Aval	52,07%	1.388.234	6,5%
3	MRV Flex II - Senior	Residencial	Carteira Pulv.	IPCA+	9,24%	10,56%	3,15	15/03/2033	Terceiros	CF, AF, FR, Cota Sub.	45,55%	1.888.819	8,8%
4	Sancta Maggiore	Saúde	Corporativo	IPCA+	10,65%	10,47%	4,21	22/12/2033	Tellus	AF, CF, FR, Aval, Seguros	42,34%	4.166.445	19,4%
5	AG7	Residencial	Estoque	CDI+	3,70%	3,70%	2,16	14/02/2028	Terceiros	AF, CF, FR, Aval	60,90%	1.994.641	9,3%
6	HBR Chipre	Escritórios	Corporativo	CDI+	2,40%	2,25%	3,74	29/10/2030	Terceiros	AF Imóvel, AF Cotas	61,02%	1.497.831	7,0%
Carteira de CRIs Ponderada				IPCA+	10,11%	10,73%	3,28				44,93%	13.879.919	64,6%
				CDI+	3,14%	3,08%							

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 ²	3	2.750.000	12,8%

Outros

Ativo	Custo de Aquisição	Valor de Mercado ¹	Vol. Alocado	% PL
FII - ZAGH11	10,40/cota	10,50/cota	2.448.004	11,3%
Fundo Caixa			2.563.613	10,1%

¹ Data base fevereiro 2025.

Resultado Gerencial



Resultado do Fundo

Em Reais	2024 ¹	fev/25	1º Sem 25	2025
Receitas CRI	296.422	180.269	339.123	339.123
Receita de Imóveis	45.000	45.000	90.000	90.000
Receita de FIIs	0	16.461	32.467	32.467
Receita Financeira	300.554	17.602	38.020	38.020
Total de Receitas	641.976	259.332	499.610	499.610
Taxa de Administração	70.909	15.000	30.000	30.000
Taxa de Gestão	0	0	0	0
Despesas Operacionais	17.828	6.840	12.799	12.799
Total de Despesas	88.737	21.840	42.799	42.799
Resultado	553.238	237.492	456.812	456.812
Resultado Distribuído	553.238	214.736	429.472	429.472
<i>Resultado Acumulado Não Distribuído</i>	-	<i>27.339</i>	<i>27.339</i>	<i>27.339</i>
Resultado por Cota	0,26	0,11	0,21	0,21
Rendimento Distribuído por Cota	0,26	0,10	0,20	0,20
<i>Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota</i>	0,00	0,01	0,01	0,01

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 foi distribuído o dividendo equivalente a R\$0,10 por cota. Os dividendos foram pagos no dia 21 de fevereiro (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 novembro 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 Sancta Maggiore

CRI de aquisição

- Valor total da aquisição: R\$ 4.100.000
- Remuneração: IPCA + 10,65 % a.a.
- Vencimento/Duration: Dez/2033 | 4,5 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.

CRI AG7



CRI destinado a financiamento de obra

- Valor total da aquisição: R\$ 2.007.044
- Remuneração: CDI + 3,70% a.a.
- Vencimento/Duration: Fev/2028 | 2,25 anos
- LTV: 61%
- 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 HBR



CRI destinado a aquisição de terreno

- Valor total da aquisição: R\$ 1.500.387
- Remuneração: CDI + 2,40% a.a.
- Vencimento/Duration: Out/2030 | 3,74 anos
- Garantias: (i) Alienação Fiduciária de terreno localizado na Avenida Faria Lima (805 m²); (ii) Alienação fiduciária de Cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária de recebíveis futuros oriundos da comercialização das unidades;

CRI para aquisição de terreno onde será desenvolvido futuro projeto de edifício boutique de lajes comerciais na Av. Faria Lima. O projeto contará com 8 pavimentos, além de um Rooftop e Fachada Ativa.

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

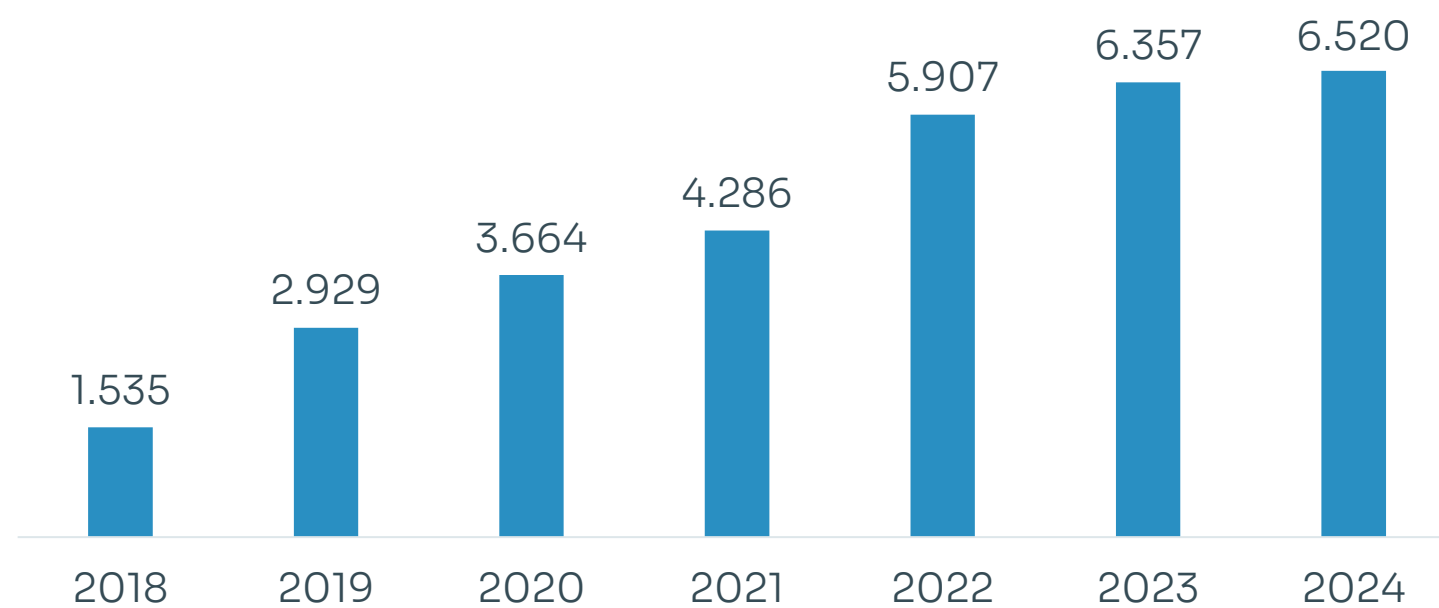
Operação de aquisição de imóvel residencial em um condomínio de casas de alto padrão com desconto relevante sobre valor de mercado e opção de recompra pelo prazo de 12 meses ao incorporador. Para a manutenção do contrato de opção, o incorporador pagará uma renda mínima garantida mensal ao fundo ao longo 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 junho/2025.

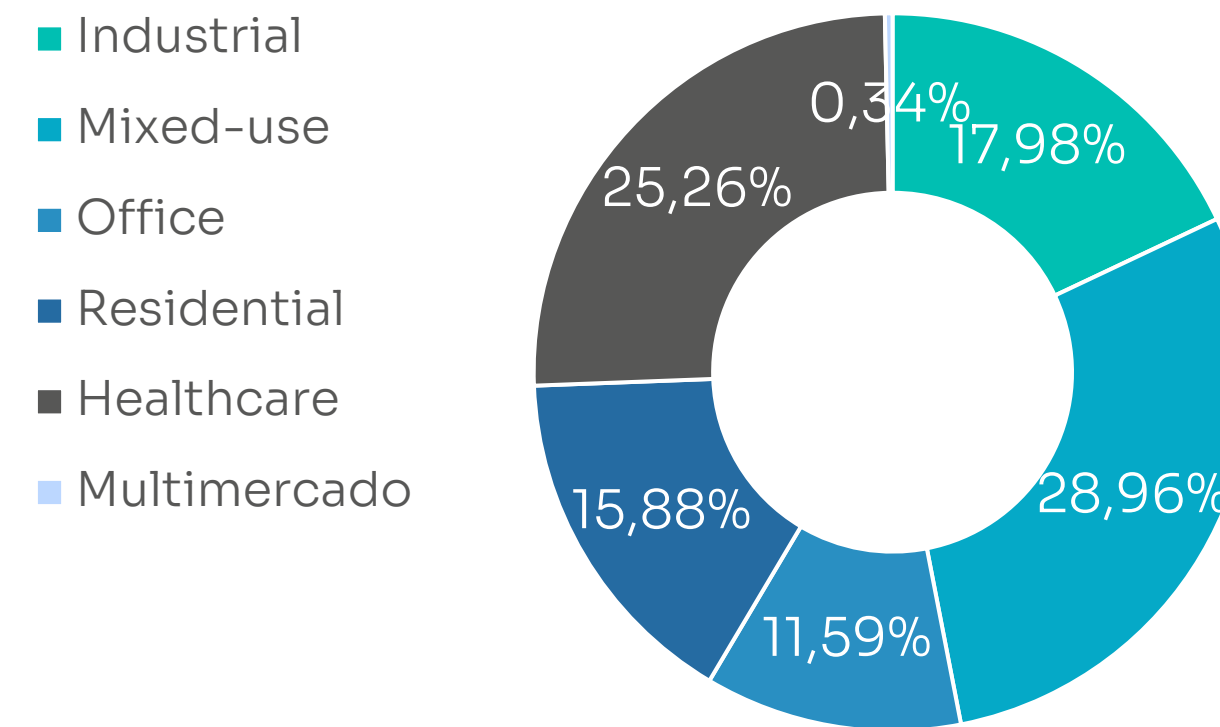
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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:



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