

TELLUS



PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

TELLUS MULTIESTRATÉGIA FII

TELM11

RELATÓRIO MENSAL
Abr | 2025

Resultado do Fundo	3
Palavra do Gestor	4
Atualizações do Portfólio	5
Carteira	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.

Abril/2025

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	Nº de Cotistas¹	Volume Negociado²
9,81	21.074.797	9,99	21.452.146	108	62.153

P/VP	Rendimentos (R\$/cota)	Dividend Yield³	DY Anualizado⁴	Qtd. cotas	Ativos Totais⁵
1,02	0,10	1,00%	12,70%	2.147.362	8

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

(2) Volume negociado de cotas no mês de abr/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

Momento do Fundo

No mês de Abril, a gestão realizou a venda da posição total no CRI HBR Chipre, com a contrapartida na aquisição do CRI Helbor República do Líbano, operação que conta com alienação fiduciária de um terreno localizado na Avenida República do Líbano, o qual será objeto para desenvolvimento de um projeto residencial de alto padrão. Com a troca de posição conseguimos aumentar o retorno médio da carteira e mantemos o bom nível de LTV e estrutura de garantias. Ainda na carteira de CRIs, houve um aumento de 14% na exposição do CRI Spot, seguindo a evolução de obra conforme previsto no cronograma do projeto.

No ativo RB 3600, houve uma reprogramação da entrega do projeto, agora previsto para o final de setembro. A obra está evoluindo e nota-se que os principais serviços foram retomados e novas contratações realizadas. A gestão segue agora com foco na comercialização da sua unidade, que pode gerar ganho de capital para o fundo nos próximos meses.

O fundo apresentou resultado de R\$ 0,12 por cota no mês, e a gestão optou por manter a distribuição em R\$ 0,10 por cota, visando acumular resultado para estabilizar as distribuições futuras.

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



CRI: 62,0%
Imóvel: 13,2%
FII: 11,5%
Liquidez: 13,2%



Originação¹
40% Própria
60% Terceiros



Taxa Média
IPCA + 10,60% a.a.
CDI + 3,70% a.a



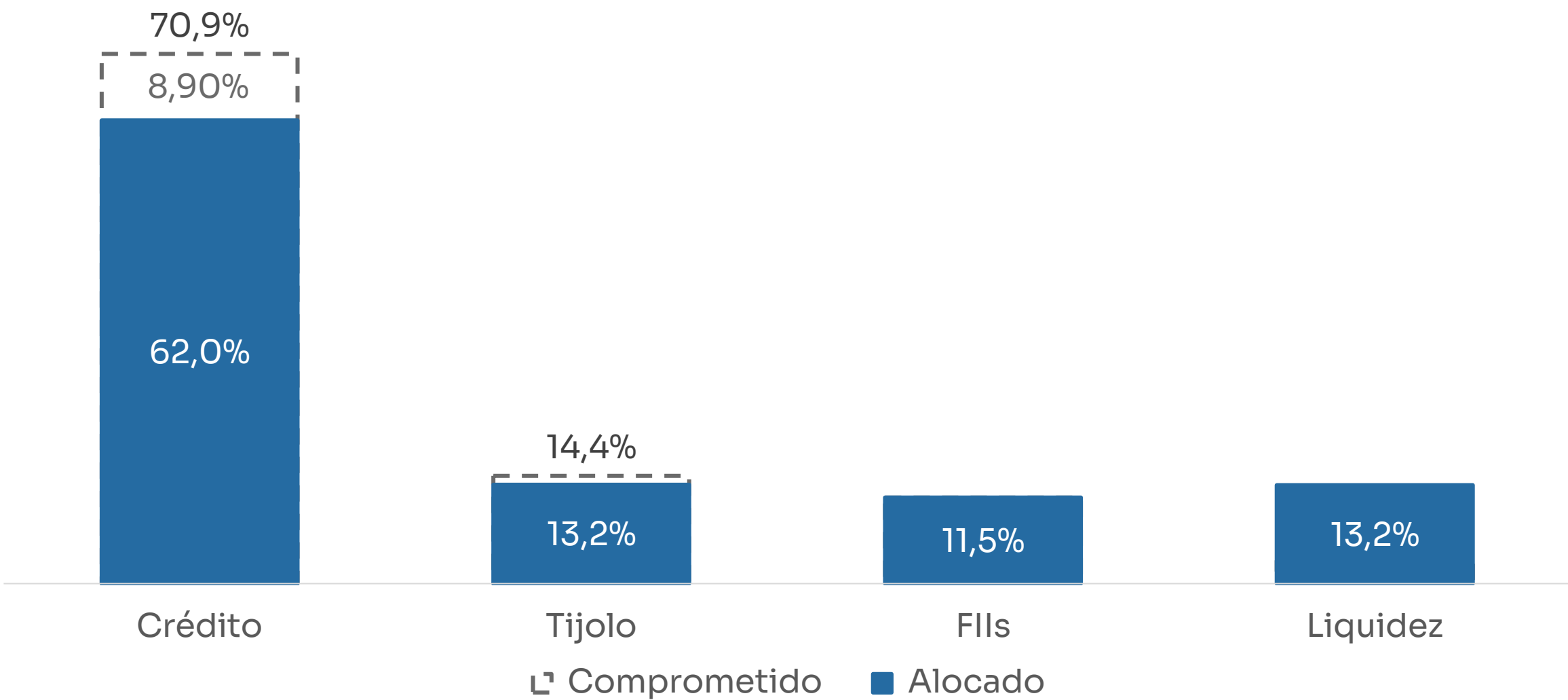
Duration
3,15 anos



Indexador²
92% IPCA
8% CDI

Atualizações do Portfólio

Alocação por Classe de Ativo (% Investido)

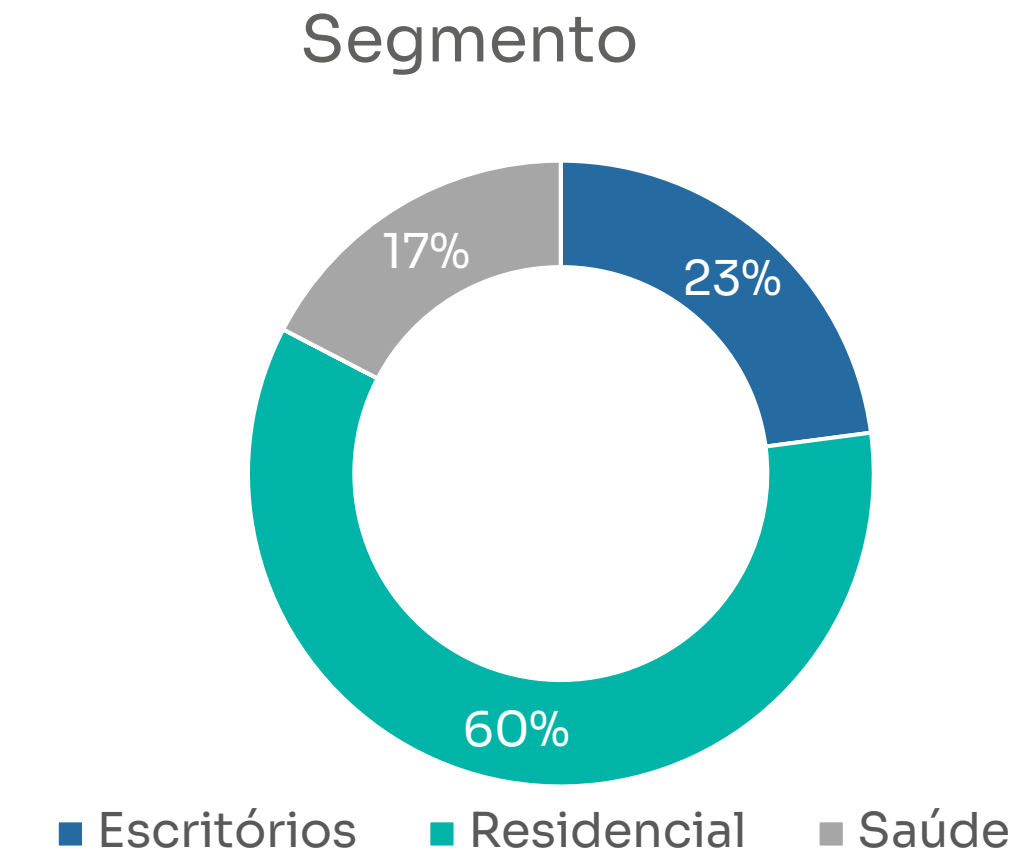


Ao final de abril, o Fundo possuía 86,8% do capital investido em operações e 13,2% em ativos de liquidez.

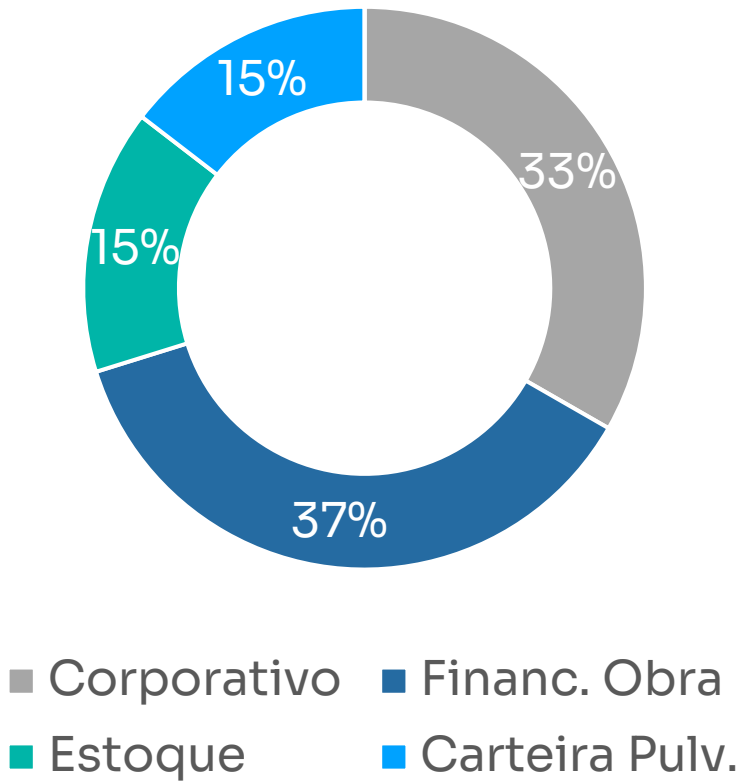
Considerando as provisões para cumprimento de parcelas futuras no Imóvel RB3600 e aumento da exposição em CRIs da carteira que possuem chamadas de capital, o Fundo possui 96,9% do capital comprometido e 3,1% em ativos de liquidez disponíveis para alocação.

Alocação (% Investido)

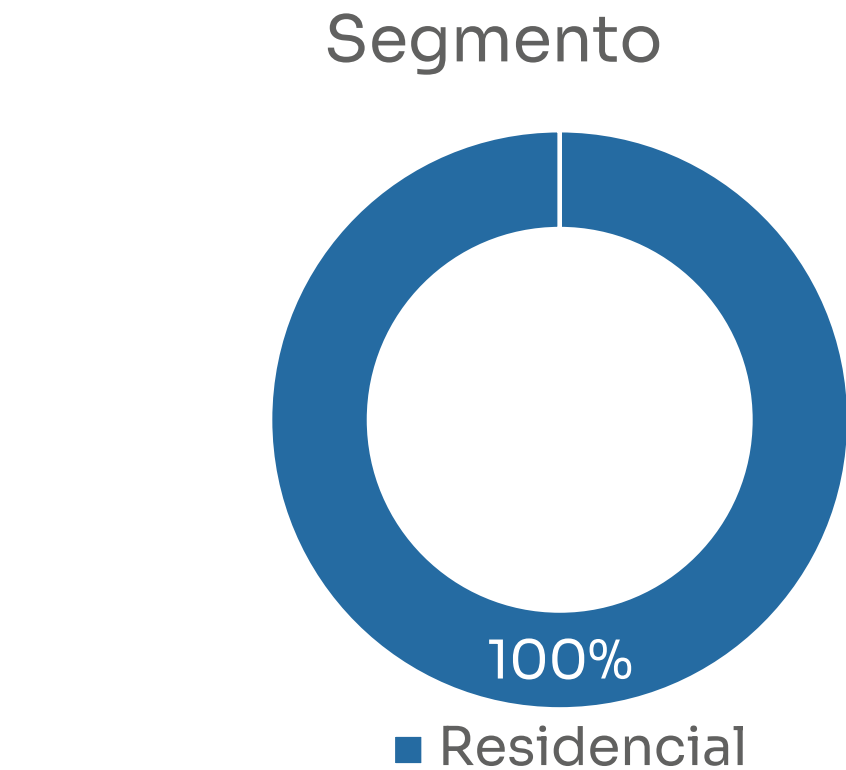
Crédito



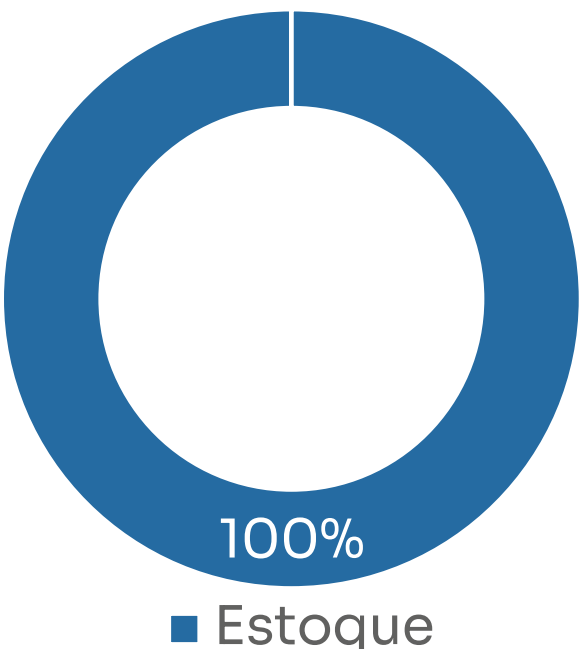
Risco Principal



Tijolo



Risco Principal



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%	9,70%	2,99	16/02/2029	Tellus	AF, CF, Aval	26,28%	2.996.116	14,2%
2	Spot	Residencial	Financ. Obra	IPCA+	12,00%	13,37%	2,09	23/09/2027	REFI	AF, CF, Cotas, Aval	52,13%	1.828.759	8,7%
3	MRV Flex II – Senior	Residencial	Carteira Pulv.	IPCA+	9,24%	9,47%	3,15	15/03/2033	Terceiros	CF, AF, FR, Cota Sub.	45,92%	1.904.040	9,0%
4	Sancta Maggiore	Saúde	Corporativo	IPCA+	10,65%	10,38%	4,12	22/12/2033	Tellus	AF, CF, FR, Aval, Seguros	43,31%	2.272.105	10,8%
5	AG7	Residencial	Estoque	CDI+	3,70%	3,70%	2,09	14/02/2028	Terceiros	AF, CF, FR, Aval	60,84%	1.992.808	9,5%
6	Helbor – Rep. do Líbano	Residencial	Corporativo	IPCA+	10,80%	10,75%	4,26	24/12/2031	Terceiros	AF Terreno, Cotas SPE e CF Recebíveis	74,49%	2.081.138	9,9%
Carteira Ponderada				IPCA+	10,21%	10,60%	3,15				48,66%	13.074.966	62,0%
				CDI+	3,70%	3,70%							

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	2.791.100	13,2%

Outros

Ativo	Custo de Aquisição	Valor de Mercado ¹	Vol. Alocado	% PL
FII – ZAGH11	10,40/cota	10,38/cota	2.426.632	11,5%
Liquidez			2.782.099	13,2%

Distribuição



Acompanhe a leitura do próximo relatório gerencial, [no canal da Tellus](#), do YouTube.

Visite o novo site do TELM [clikando aqui](#)

Dividendo de
R\$ 0,10

Por cota no mês

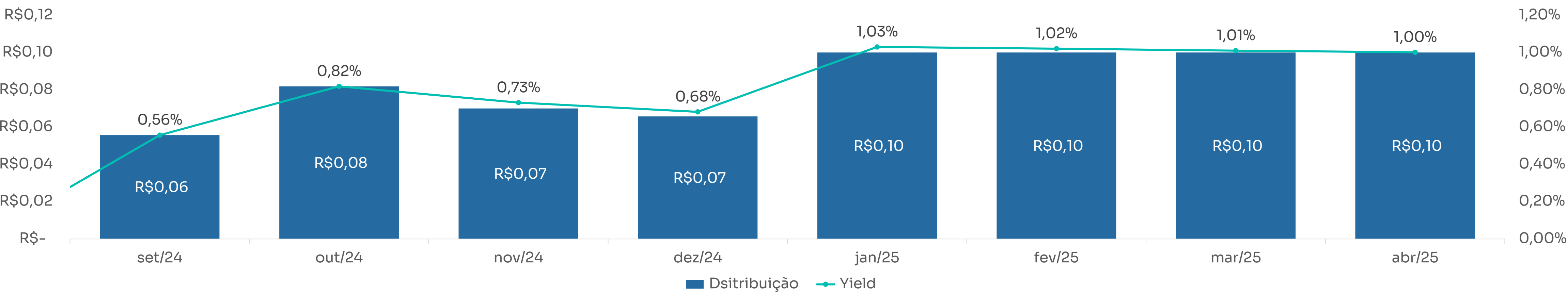
Dividend Yield de
12,70% a.a.

em relação a cota de fechamento do mês

Distribuição equivalente a
106,63%

Do CDI líquido

Histórico de distribuição



Resultado do Fundo

Resultado do Fundo (em R\$)	2024	abr/25	1º Sem 25	2025
Receitas CRI	296.422	223.330	759.839	759.839
Receita de Imóveis	45.000	45.000	180.000	180.000
Receita de FIIs	-	16.328	65.059	65.059
Receita Financeira	300.554	8.668	63.773	63.773
Total de Receitas	641.976	293.326	1.068.671	1.068.671
Taxas de Administração	- 70.909	- 30.806,	- 91.732	- 91.732
Despesas Operacionais	- 17.828	- 1.679	- 35.557	- 35.557
Total de Despesas	- 88.737	- 32.485	- 127.289	- 127.289
Resultado	553.238	260.840	941.382	941.382
Resultado Distribuído	553.238	214.736	858.945	858.945
Resultado Acumulado Não Distribuído	-	82.438	82.438	82.438
Resultado por Cota	0,26	0,12	0,44	0,44
Rendimento Distribuído por Cota	0,26	0,10	0,40	0,40
Resultado Acumulado Não Distribuído por Cota	-	0,04	0,04	0,04

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.

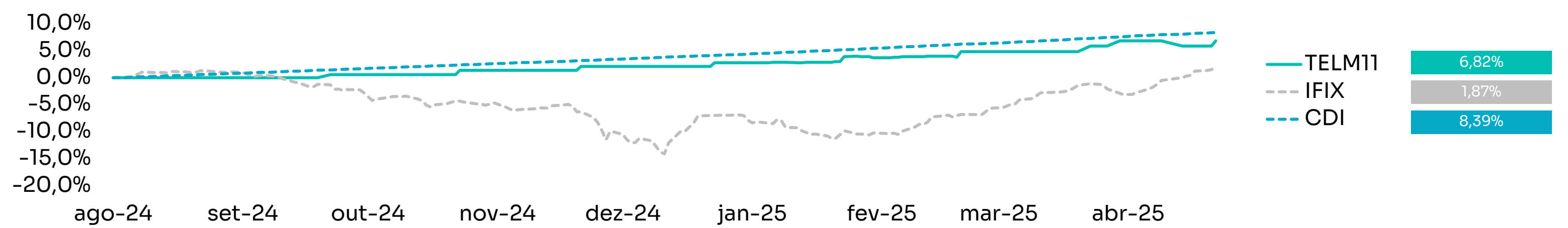
Aos detentores de cotas do TELM11 foi distribuído o dividendo equivalente a R\$0,10 por cota. Os dividendos foram pagos no dia 20 de maio (13º dia útil).

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.

Rentabilidade



Rentabilidade desde o início do Fundo¹



Rentabilidade		abr/2025	2025 Acum.	2024 Acum. (¹)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		9,90	9,64	10,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		9,99	9,99	9,99
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		0,91%	3,63%	-0,10%
Rendimentos	(1)	1,00%	4,00%	6,93%
Rentabilidade Bruta do Fundo		1,92%	7,78%	6,83%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	0,73%	2,90%	-0,10%
Rendimentos	(1)	1,00%	4,00%	6,93%
Rentabilidade Líquida do Fundo		1,74%	7,02%	6,83%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	3,01%	9,51%	1,87%
IBOVESPA	(4)	3,69%	12,29%	3,41%
CDI Bruto	(5)	1,06%	4,08%	8,39%
CDI Líquido	(6)	0,90%	3,47%	7,13%
IPCA	(7)	0,56%	2,57%	3,98%
IMAB5	(8)	1,76%	4,92%	6,11%

(1) Soma dos rendimentos declarados no período.

(2) Simulação que assume Imposto de Renda no Ganho de Capital para alienações no mercado secundário. Alíquota 20%

(3) Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3

(4) Indicador de desempenho das ações negociadas na B3.

(5) Taxa Média Certificado de Depósito Interbancário publicado pela B3.

(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

(7) Índice Geral de Preços do Mercado, medido mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).

CRI River South



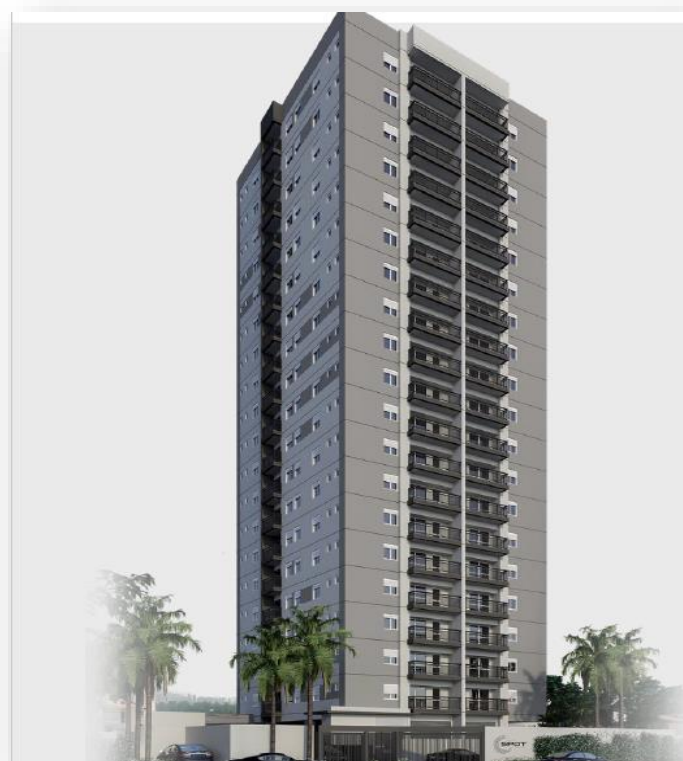
CRI destinado a financiamento de obra

- Valor total da aquisição: R\$ 3.032.244
- Remuneração: IPCA + 9,00%
- Vencimento/Duration: Fev/29 | 3,0 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 | 3,2 anos
- LTV: 46%
- 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 | 4,1 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 | 2,1 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 Helbor



CRI destinado a aquisição de terreno

- Valor total da aquisição: R\$ 2.100.000
- Remuneração: IPCA + 10,80% a.a.
- Vencimento/Duration: Dez/2031 | 4,3 anos
- LTV: 61%
- Código Cetip: 24J2417179
- 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

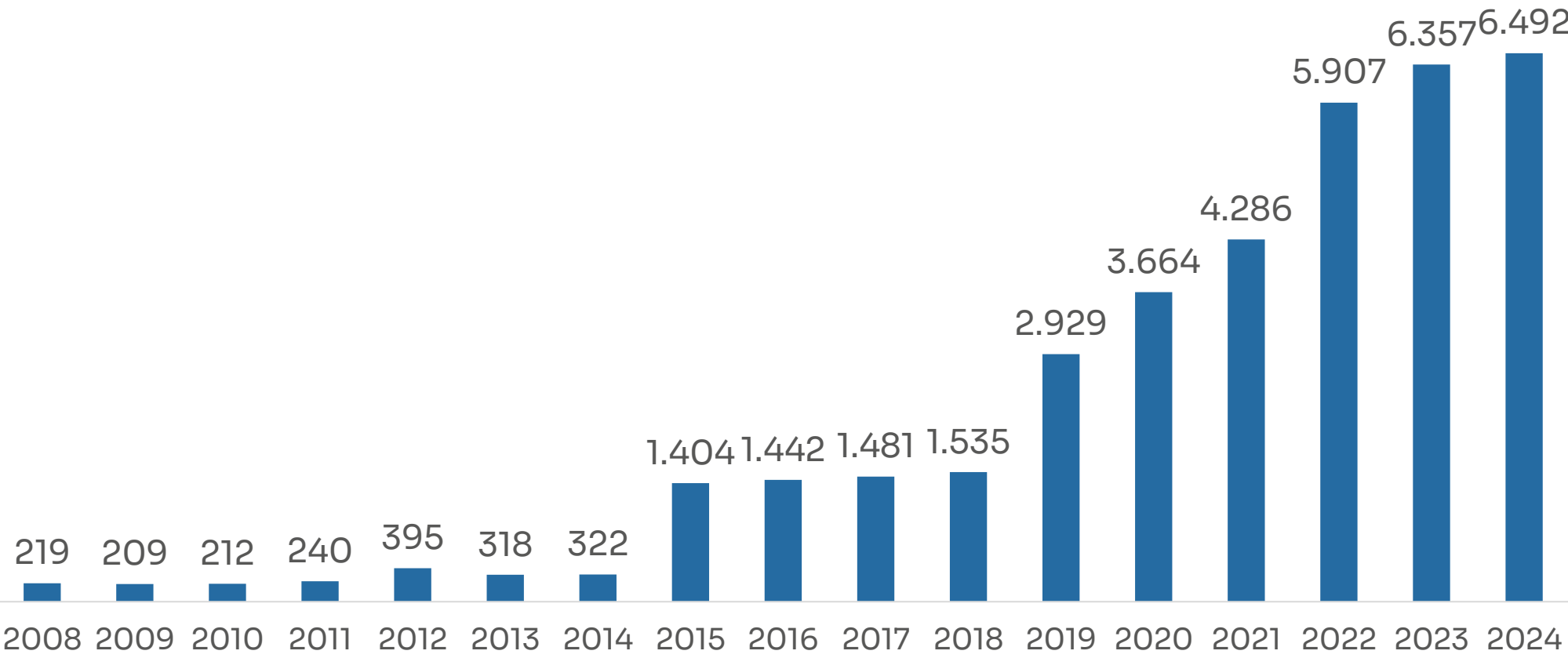
Operação de aquisição de imóvel residencial em um condomínio de casas de alto padrão com desconto relevante sobre valor de mercado e opção de recompra pelo prazo de 12 meses ao incorporador. Para a manutenção do contrato de opção, o incorporador pagará uma renda mínima garantida mensal ao fundo ao longo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

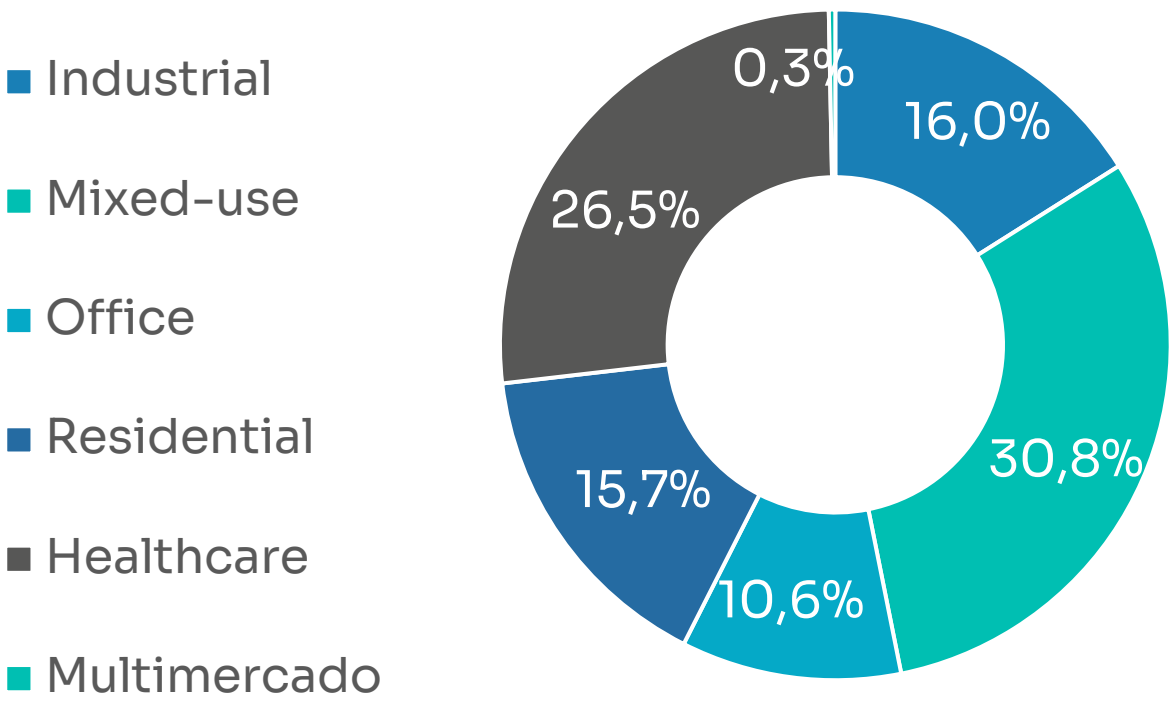
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

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 segmento



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 5,575 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 m	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 408,54 m	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 21,47 m	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,66 m	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

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