



TELLUS PROPERTIES FII (TEPP11)

Relatório Gerencial – TEPP11

Maio 2022

Relatório Gerencial – TEPP11

Resumo do Mês

Maio / 2022

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Valor de Mercado por m ²	Nº de Cotistas ¹	Qtd. cotas	Wault ²
R\$ 68,51	R\$ 90,28	R\$289.246.959,17	R\$ 7.660,75	7.374	4.221.967	4,46 anos
Área BOMA Total ³	Rendimentos (R\$/cota) ⁴	Dividend Yield ⁵	Dividend Yield anualizado ⁶	Vacância Física ⁷	Vacância Financeira ⁸	Aluguel em atraso ⁹
37.757 m ²	R\$ 0,50	0,73%	9,12%	10,86%	13,17%	1,82%

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base mai/22.

(2) Wault (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

(3) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevador e áreas técnicas.

(4) Rendimento divulgado em mai/22 a ser pago em jun/22.

(5) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.

(6) Dividend yield projetado para o período de 12 meses.

(7) Vacância física existente na data de fechamento deste relatório.

(8) Vacância financeira: considera apenas carência e desconto dos contratos vigentes em relação à receita potencial.

(9) Aluguel em atraso: considera receita de aluguel prevista e não paga, para o mês em questão, com base nos contratos vigentes.

Sumário

// <u>Comentários e Informações Gerais</u>	4
// <u>Portfólio</u>	5
// <u>Perspectivas TEPP11</u>	7
// <u>Demonstração de Resultados</u>	8
// <u>Indicadores Operacionais</u>	9
// <u>Carteira do Fundo e Mercado Secundário</u>	11
// <u>Rentabilidade</u>	12
// <u>Imóveis</u>	13
// <u>Histórico de Rendimentos</u>	15
// <u>Informações Adicionais</u>	16
// <u>Aviso Legal</u>	16

Comentários e Informações Gerais

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário de Gestão Ativa no Segmento de Escritórios

Ticker:

TEPP11

Início das Negociações na B3:

26/09/2019

Gestor:

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

Administrador e Escriturador:

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Auditor:

KPMG Auditores Independentes

Taxa de Gestão:

0,90% a 1% a.a. ⁽¹⁾

Taxa de Administração:

0,13% a.a. ⁽²⁾

Tributação:

Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo, e leis nº 8.668/93 e nº 9.779/1999.

Visão Geral

Observamos no mês de Maio, uma reversão parcial da tendência de aversão a risco, notadamente com relação aos preços dos ativos locais.

Apesar da conjuntura externa ainda ser muito preocupante, com a continuidade do conflito na Ucrânia elevando preços do petróleo e pressionando indicadores de inflação na Europa e nos EUA, por aqui temos a impressão que a fase mais aguda do aperto monetário está passando.

Já temos evidências de alguns índices de preços que começam a ceder, respondendo ao aumento de juros promovido nos últimos meses. Outros sinais positivos sobre a retomada da atividade e projeções de crescimento maior do que o esperado, puxados pelo bom desempenho do mercado de trabalho, são percebidos com a divulgação de dados a cada semana.

Neste contexto, o real se valorizou mais de 4%, encerrando o mês próximo de R\$ 4,73/USD. Na mesma direção, o Ibovespa superou a casa dos 111 mil pontos, fechando o mês com valorização de 3%. No mercado de juros, nota-se ainda pressão de compra de NTNBS, especialmente as mais curtas, para montagem de posições que devem se beneficiar com o fim do ciclo de alta da Selic.

Os fundos imobiliários, sintetizados pelo IFIX, ficaram praticamente no campo da estabilidade em Maio. Há que se reconhecer a maior demanda por ativos de renda fixa no cenário atual e, no caso dos FIIs, a busca por fundos da modalidade “papel”, com lastro em CRIs e outros ativos de crédito imobiliário, que tem promovido distribuições mensais substancialmente maiores do que os fundos de “tijolo”. Esta tendência deve durar ainda alguns meses, no entanto o momento para posicionamento em FIIs de “tijolo” é oportuno, uma vez que vários fundos com ativos de excelente qualidade estão bastante depreciados.

Comentários e Informações Gerais

Portfólio

A Gestão traz adiante uma análise do Fundo desde o seu IPO. Tivemos fatores macros desafiadores, pandemia, home office, tributação nos fundos, guerra, inflação, aumento da taxa SELIC além das incertezas políticas para os próximos meses.

Em todos os relatórios destacamos a nossa gestão ativa e o foco no investidor, buscando sempre os melhores negócios para o Fundo. Assim, compartilhamos o estudo que fizemos em relação aos valores dos nossos aluguéis e o incremento desde o IPO até o mês de abril de 2022, em comparação com IGPM e IPCA. Apesar de todos os desafios, foi possível reajustar os aluguéis dos nossos ativos, acima do IPCA. Importante destacar que consideramos o valor nominal de aluguel por área BOMA, tomando como base o período de setembro de 2019 a abril de 2022.



Inflação no Período

IPCA: 18,30%

IGPM: 44,48%

Média: 31,39%

¹ Foram considerados os valores de aluguel nominal I, ou seja, sem descontos ou carência, quando existentes.

A gestão está em busca de certificar, USGBC, todos os ativos do portfólio. Atualmente o Ed. Torre Sul possui a certificação U.S. Green Building Council Platinum o Condomínio São Luiz a certificação U.S. Green Building Council Gold. Estamos no processo para o Ed. Passarelli e para o Ed. Fujitsu. O processo é feito em etapas e temos um Engenheiro na TELLUS que é responsável por este acompanhamento.



O LEED tem o propósito de promover práticas ambientais em projetos, construção e operação de edifícios, de forma a reduzir os impactos ambientais associados e aplicar-se a empreendimentos já existentes, focando na eficiência operacional. A associação promove o reconhecimento de liderança ambiental através de um padrão comum de medição e orienta implantação de estratégias sustentáveis.

Abertura do Edifício Passarelli

Seguindo a tese do Fundo, de implementar benfeitorias nos nossos ativos, com o objeto de melhorar a vida de todos os envolvidos e aumentar o valor agregado dos prédios, um dos projetos já mencionados em outros relatórios é a abertura dos muros do Ed. Passarelli, interligando o edifício ao Metrô de Pinheiros.

Essa abertura irá beneficiar o bairro, aumentando a segurança e comodidade para os pedestres e usuários do Edifício que desejam acessar a estação Pinheiros de trem, metrô e ônibus. Além disso, com o aumento de fluxo de pessoas no edifício, os passantes poderão aproveitar as estruturas do Ed. Passarelli, como o Café Bauducco e outras conveniências, e assim, aumentar a receita do condomínio, gerando maior valor para o cotista.

Definido o projeto, o próximo passo é a realização de um BID para definir a construtora e alguns outros fornecedores. A expectativa é que a obra se inicie em agosto e seja executada em aproximadamente 90 dias.

As fotos abaixo mostram como ficará o edifício. As grades e os muros existentes serão eliminadas e será recomposto o paisagismo.



1. Vista da Rua Pais Leme



2. Vista da Rua Capri



3. Acesso interno do Ed. Passarelli

Momento do Fundo

No mês de abril, tivemos uma quantidade de visitas relevantes em nossos ativos. Hoje estamos com 1 laje vaga no Ed. São Luiz (945m²) 9 conjuntos no Ed. Passarelli (1.528m²) e 3 conjuntos no Ed. Torre Sul (1.626m²).

Hoje temos tratativas no Ed. Passarelli bem avançadas, com negociações sem desconto e carência inferior a 6 meses. Refletindo a melhora no mercado de lajes corporativas.

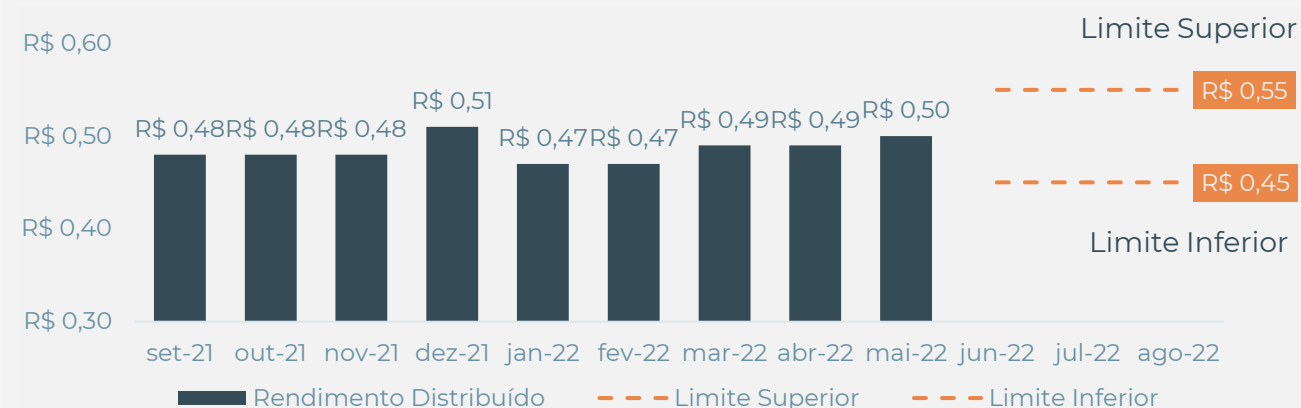
Além disso, neste trimestre estão se encerrando o período de carência de alguns contratos, o que vai reduzir a taxa de vacância financeira em praticamente 20% em relação ao 1º trimestre de 2022.

O fundo finaliza o mês com um valor de aluguel médio de R\$85,35m², a taxa de vacância física permanece igual ao mês anterior, 10,86% e houve uma pequena redução na vacância financeira ficando em 13,17%.

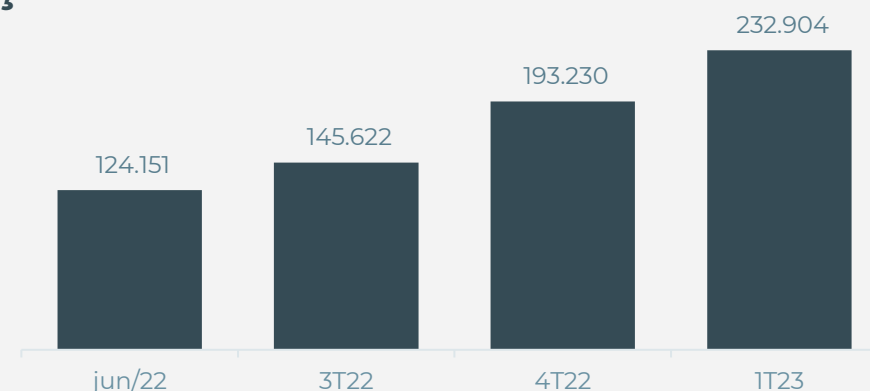
A rentabilidade do fundo no mês foi equivalente a 90,88% do CDI Líquido.

A Gestão segue avaliando a possibilidade de desinvestimento de alguns ativos para promover ganho de capital e reciclagem de portfólio no curto prazo.

Distribuição de Rendimentos



Projeção de Incremento de Receita¹



A partir de maio/22, o gráfico de incremento de receita, deixa de apresentar o incremento médio de receita por trimestre, para mostrar o incremento acumulado no trimestre, considerando perdas de carências e/ou descontos.

¹ Projeção que considera a atual vacância financeira do fundo, com término das carências e descontos. Pode sofrer alterações devido às movimentações comerciais e renegociações de contrato.

Demonstração de Resultados

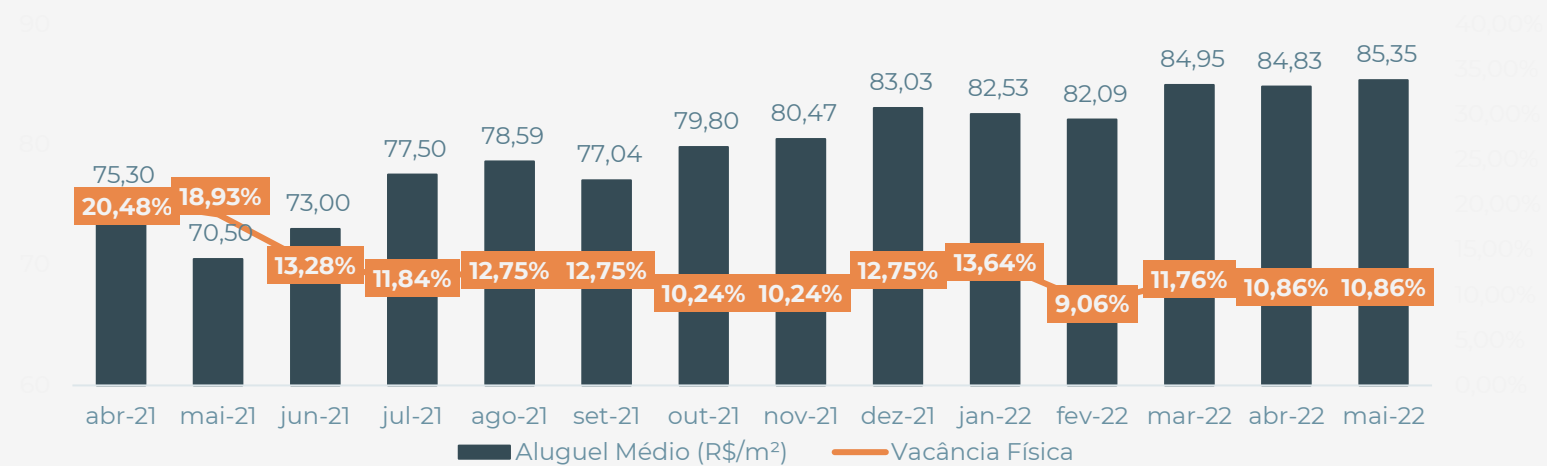
No mês de maio, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,078 milhões e distribuiu R\$ 2,111 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,50/cota.

Resultado do Fundo	Mai/22 (R\$ mil)	Mai/22 (R\$/cota)	1º Sem. 22 (R\$ mil)	2022 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.531	0,60	12.332	12.332
Receita Financeira	41	0,01	190	190
Outras Receitas	80	0,02	700	700
Receitas Totais	2.651	0,63	13.222	13.222
Despesas Imobiliárias	-132	-0,03	-700	-700
Despesas Financeiras	-103	-0,02	-502	-502
Despesas Operacionais	-76	-0,02	-342	-342
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-261	-0,06	-1.268	-1.268
Despesas Totais	-573	-0,14	-2.812	-2.812
Resultado¹	2.078	0,49	10.410	10.410
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	315	0,07	90	90
Rendimentos apurados	2.078	0,49	10.410	10.410
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.111	-0,50	-10.217	-10.217
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	283	0,07	283	283

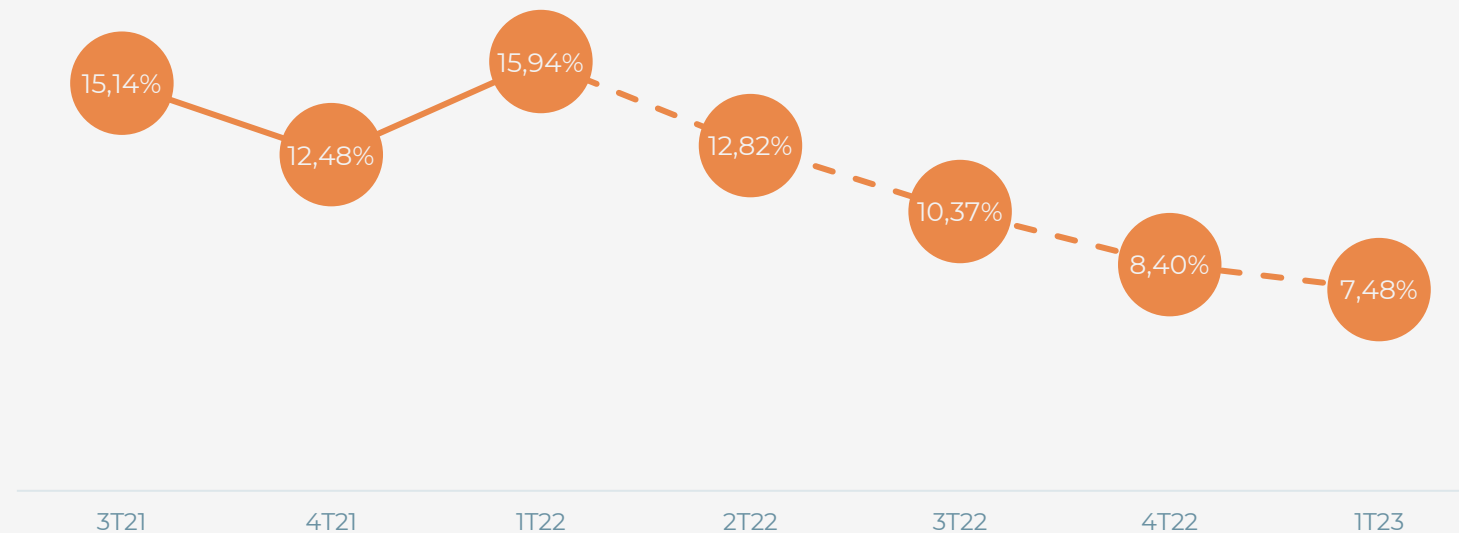
¹Ofício-Circular CVM 01/14: resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período, ajustado pelo efeito das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, compõem a base de distribuição do período em que foram efetivamente recebidas/pagas. Os Ajustes também consideram despesas operacionais e possíveis inadimplências. Em 2021 o fundo apurou lucro positivo tanto via regime contábil quanto via regime de caixa.

Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²



Evolução da Vacância Financeira de acordo com contratos atuais²

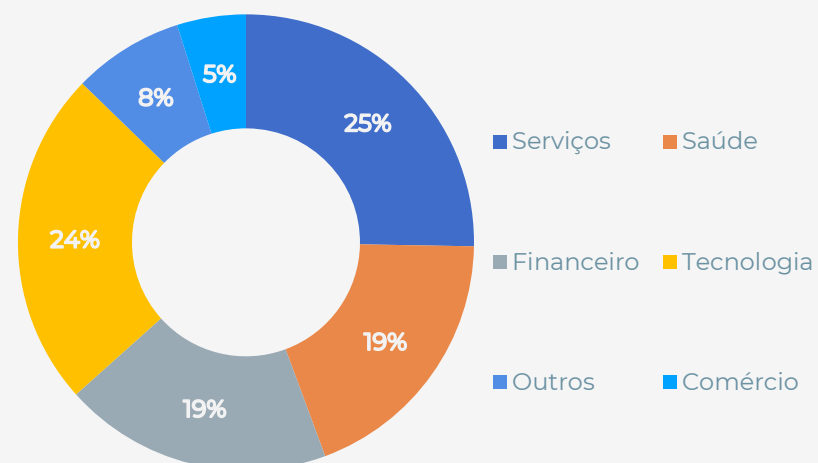


¹ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

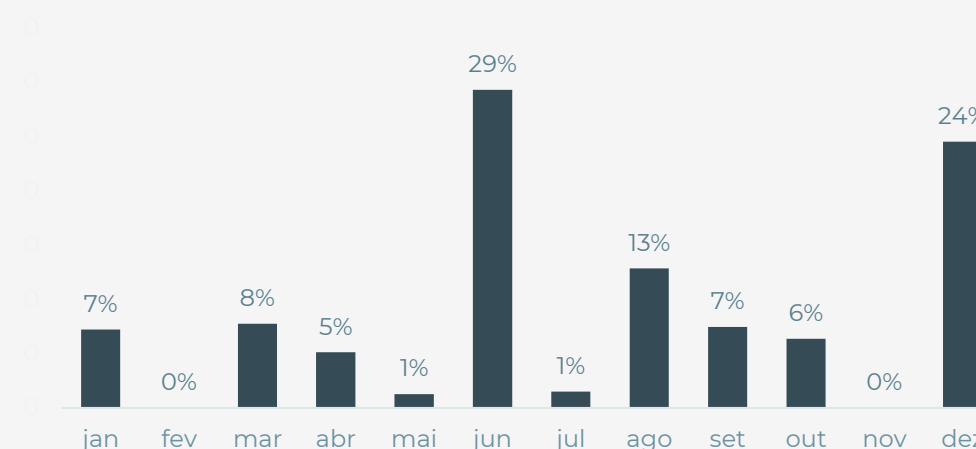
² Vacância financeira média do trimestre considera contratos atuais, podendo sofrer alterações devido novas propostas comerciais

Indicadores Operacionais

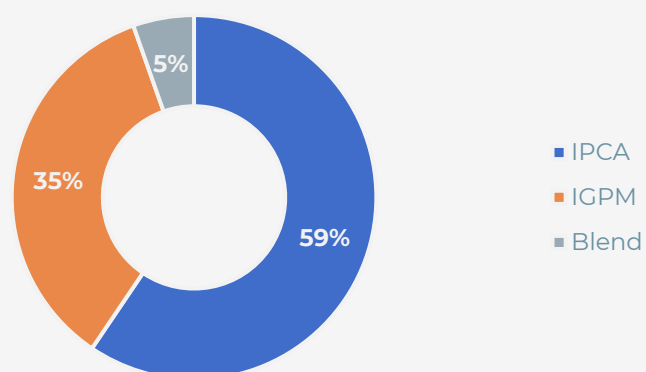
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



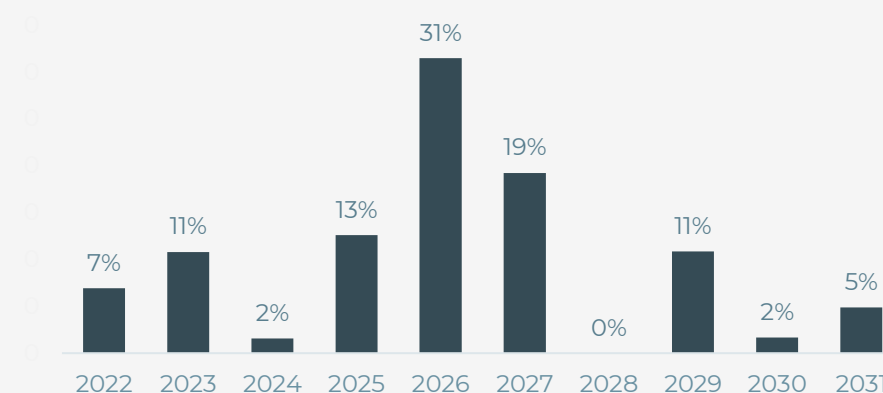
Mês de Renovação (% Receita de Aluguel)¹



Índice de Reajuste dos Contratos



Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

Carteira do Fundo e Mercado Secundário

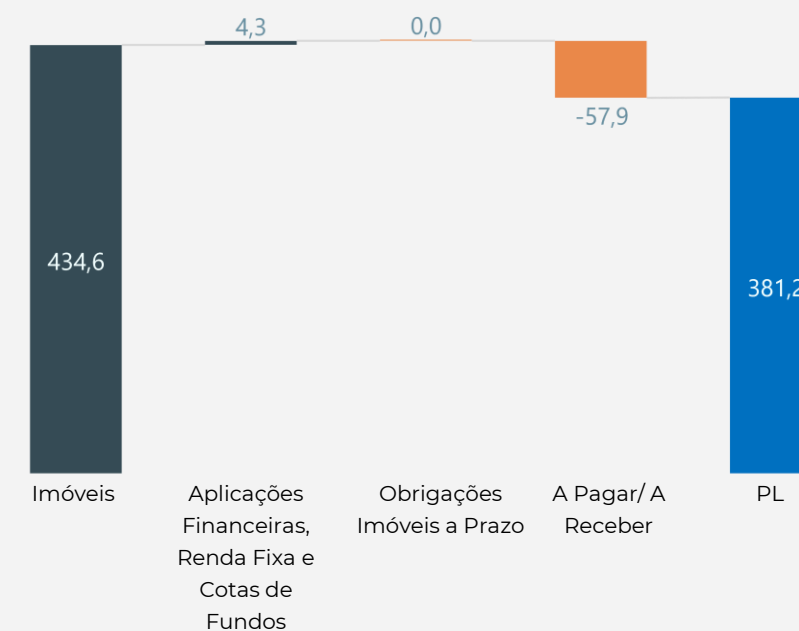
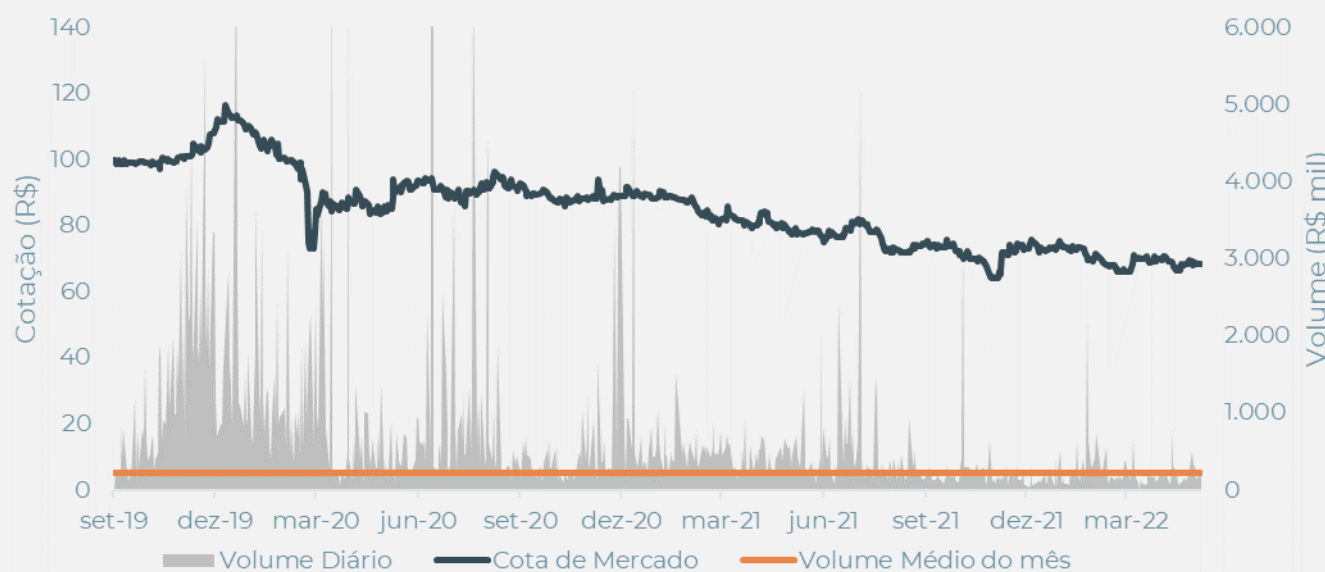
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	mai/22
Valor de Mercado (R\$ mil)	289.246,96
Número de Cotistas	.7.374
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	252
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7,0%

Carteira do Fundo

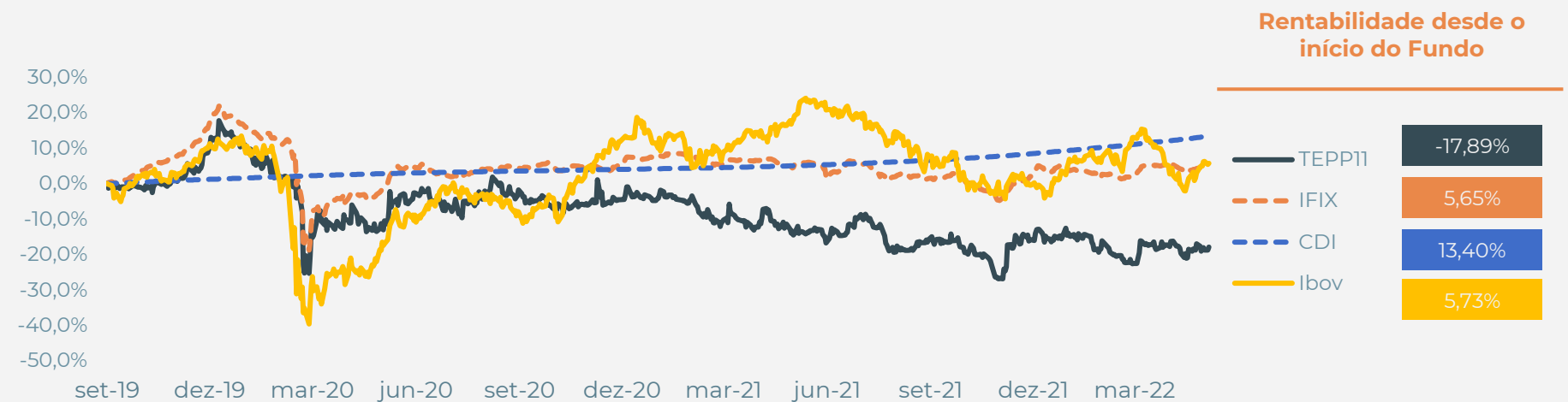
Portfólio	mai/22 (R\$ MM)	%
Imóveis	434,6	114%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	4,3	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-57,9	-15%
Patrimônio Líquido	381,2	100%

Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Rentabilidade acumulada



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		mai/2022	2022 Acum.	2019 Acum. (1)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		70,45	75,20	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		68,51	68,51	68,51
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		-2,75%	-8,90%	-31,49%
Rendimentos	(1)	0,73%	3,53%	19,84%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-2,04%	-5,68%	-17,90%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	-2,75%	-8,90%	-31,49%
Rendimentos	(1)	0,73%	3,53%	19,84%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-2,04%	-5,68%	-17,89%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	0,26%	0,56%	5,65%
IBOVESPA	(4)	3,22%	6,23%	5,73%
CDI Bruto	(5)	1,03%	4,35%	13,40%
CDI Líquido	(6)	0,88%	3,70%	11,39%
IGP-M	(7)	0,52%	7,54%	60,78%

(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).

1. Ed. Torre Sul



2. Condomínio São Luiz



3. Ed. Passarelli



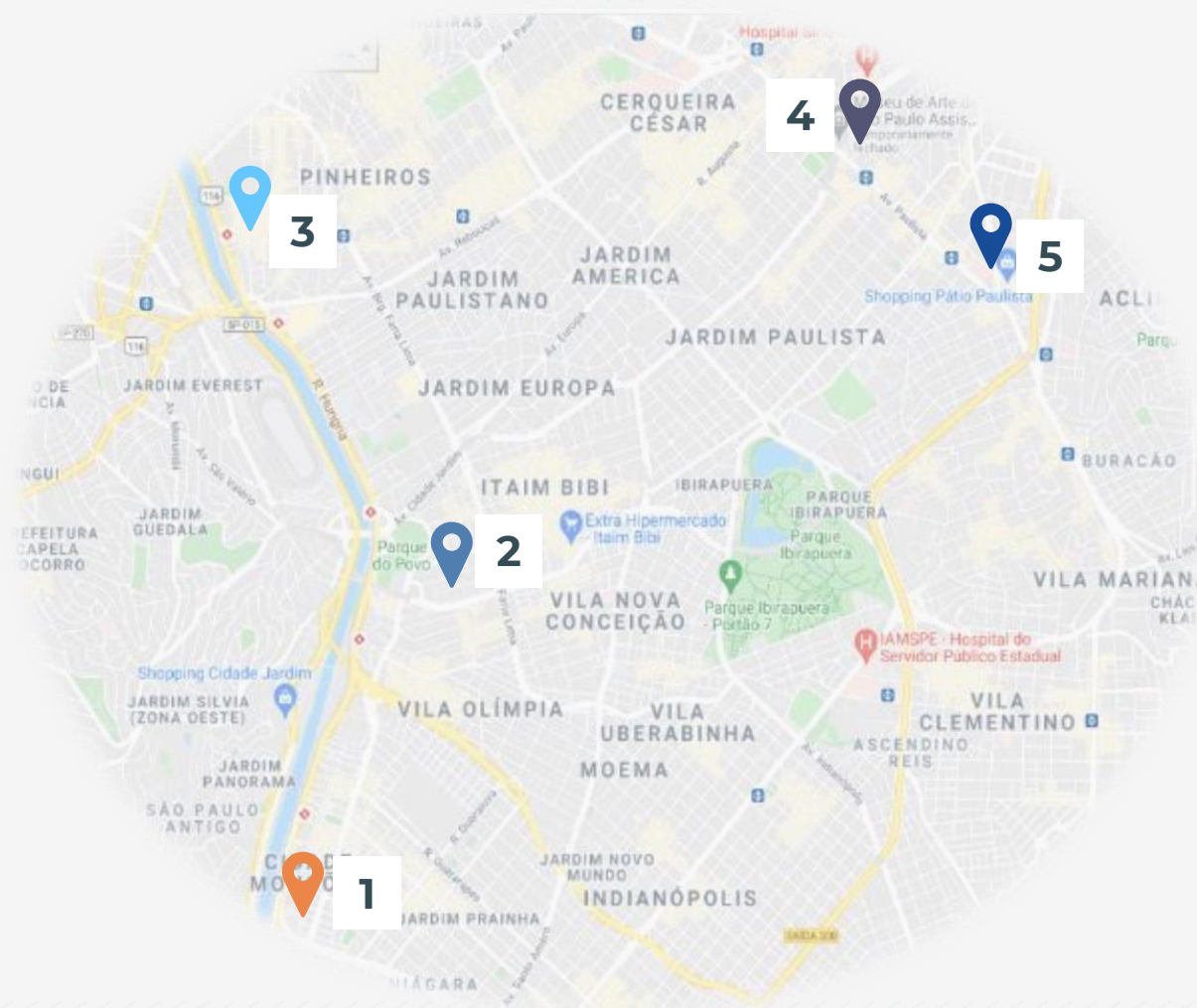
4. Ed. Timbaúba



5. Ed. Fujitsu



Localização



#	Empreendimento	Participação do TEPP no prédio	# Unidades TEPP	Área BOMA Total (m²)	Vacância Física (%)	Tipo de Contrato	Mais informações
1	Ed. Torre Sul	52,00%		10.290 m²	15,80%		
	Rua James Joule, 65 Berrini						
	TS – Lajes corporativas		17	8.985	15,80% ¹	Típico	 
	TS – Lojas e Restaurante ¹		2	659 ²	0%	Típico	
	TS – Teatro ²		1	647 ³	0% ¹	Típico	
2	Cond. São Luiz	23,80%		13.179 m²	7,17%		
	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 Itaim Bibi						
	CSL – Lajes corporativas		14	13.179	7,17%	Típico	 
3	Ed. Passarelli	51,90%		6.959 m²	21,96%		
	Rua Paes Leme, 524 Pinheiros						
	EP – Lajes corporativas		41	6.959	21,96%	Típico	 
4	Ed. Timbaúba	31,60%		2.345 m²	0%		
	Rua Itapeva, 538 Bela Vista						
	ET – Lajes Corporativas		16	2.345	0%	Típico	 
5	Ed. Fujitsu	52,00%		4.985 m²	0%		
	Rua Treze de Maio, 1633 Bela Vista						
	Ed. Fujitsu – Lajes Corporativas		7	4.985	0%	Atípico	 

Legenda:



Link para o vídeo de apresentação do prédio



Link para mais informações sobre o ativo no site

¹ Considera somente a porção de 62,5% detida pelo TEPP11. A área BOMA total do espaço de lojas e restaurante é de 1.053,48 m².

² Considera somente a porção de 62,5% detida pelo TEPP11. A área BOMA total do espaço denominado teatro é de 1.034,88 m².

Histórico de Rendimentos

Data de Anúncio	Mês e Ano de Referência	Data de Pagamento	Data Base	Valor
30/09/2019	set/19	-	-	R\$ 0,00
31/10/2019	out/19	14/11/2019	31/10/2019	R\$ 0,27
30/11/2019	nov/19	13/12/2019	29/11/2019	R\$ 0,34
31/12/2019	dez/19	15/01/2020	30/12/2019	R\$ 0,55
31/01/2020	jan/20	14/02/2020	31/01/2020	R\$ 0,55
28/02/2020	fev/20	13/03/2020	28/02/2020	R\$ 0,56
31/03/2020	mar/20	14/04/2020	31/03/2020	R\$ 0,49
30/04/2020	abr/20	15/05/2020	30/04/2020	R\$ 0,49
29/05/2020	mai/20	15/06/2020	29/05/2020	R\$ 0,50
30/06/2020	jun/20	15/07/2020	30/06/2020	R\$ 0,50
31/07/2020	jul/20	17/08/2020	31/07/2020	R\$ 0,52
31/08/2020	ago/20	15/09/2020	31/08/2020	R\$ 0,50
30/09/2020	set/20	15/10/2020	30/09/2020	R\$ 0,50
30/10/2020	out/20	15/11/2020	30/10/2020	R\$ 0,47
30/11/2020	nov/20	14/12/2020	30/11/2020	R\$ 0,50
30/12/2020	dez/20	15/01/2021	30/12/2020	R\$ 0,52
29/01/2021	jan/21	12/02/2021	29/01/2021	R\$ 0,50
26/02/2021	fev/21	12/03/2021	26/02/2021	R\$ 0,45
31/03/2021	mar/21	15/04/2021	31/03/2021	R\$ 0,45
30/04/2021	abr/21	14/05/2021	30/04/2021	R\$ 0,45
31/05/2021	mai/21	15/06/2021	31/05/2021	R\$ 0,45
30/06/2021	jun/21	15/07/2021	30/06/2021	R\$ 0,42
30/07/2021	jul/21	13/08/2021	30/07/2021	R\$ 0,38
30/08/2021	ago/21	15/09/2021	31/08/2021	R\$ 0,45
30/09/2021	set/21	15/10/2021	30/09/2021	R\$ 0,48
29/10/2021	out/21	15/10/2021	30/09/2021	R\$ 0,48
30/11/2021	nov/21	14/12/2021	30/11/2021	R\$ 0,48
30/12/2021	dez/21	14/01/2022	30/12/2021	R\$ 0,51
31/01/2022	jan/22	14/02/2022	31/01/2022	R\$ 0,47
25/02/2022	fev/22	15/03/2022	25/02/2022	R\$ 0,47
31/03/2022	mar/22	14/04/2022	31/03/2022	R\$ 0,49
29/04/2022	abr/22	13/05/2022	29/04/2022	R\$ 0,49
31/05/2022	mai/22	14/06/2022	31/05/2022	R\$ 0,50

Informações Adicionais

Para mais informações, acesse nossa [Planilha de Fundamentos](#).

Acompanhe a TELLUS: [Clique aqui](#) 

Se inscreva para receber nossas comunicações: [Clique aqui](#)

Compromisso Sustentável



O PRI (Principles for Responsible Investments) é uma organização global que incentiva e apoia a adoção de práticas de investimento responsável no setor de investimentos. A TELLUS se tornou signatária em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança (ASG), além de fazer parte de uma rede mundial de signatários que abraçaram a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI).

Cada vez mais investidores institucionais - de todas as regiões no mundo - estão incorporando fatores ESG (ou ASG) em suas tomadas de decisão de investimento e práticas de propriedade de ativos a fim de reduzir riscos, ampliar o retorno financeiro e atender às expectativas de seus beneficiários e clientes. Também estão diretamente influenciando companhias, órgãos reguladores e outros participantes do mercado para que melhorem seu desempenho nestas áreas. Com isso, o meio-ambiente e a sociedade como um todo estão recebendo benefícios tangíveis.

Fonte: Site do PRI ([Link](#))

Aviso Legal

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.



Materiais e Conteúdos

Fatos Relevantes: [Link](#)

Informes Mensais: [Link](#)

Relatório comentado em vídeo (em breve): [Link](#)

Artigos acadêmicos sobre ESG : [Link](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

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

