

Tellus Properties
Fundo de Investimento Imobiliário
("Tellus Properties FII" ou "Fundo" ou "TEPP11")
CNPJ 26.681.370-0001/25



TELLUS PROPERTIES FII



TELLUS PROPERTIES FII – TEPP11

Relatório Gerencial

Abril 2023



Relatório Gerencial – TEPP11

Resumo do Mês

Abril / 2023

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m ²	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 73,40	R\$ 309.892.377,80	R\$ 95,5154	R\$ 403.263.017,44	0,77	R\$ 8.170,67	10.354	4.221.967

Área BOMA Total ¹	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield ²	DY Anualizado	Vacância Física	Vacância Financeira	Aluguel em atraso	Wault
37.927 m ²	R\$0,52	0,71%	8,84%	5,19%	4,51%	0	4,79

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base abr23.

(2) 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.

(3) Rendimento divulgado em abr/23 a ser pago em mai/23.

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

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

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

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

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

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

Sumário

// <u>Comentários e Informações Gerais</u>	4
// <u>Perspectivas TEPP11</u>	5
// <u>Portfólio</u>	6
// <u>Demonstração de Resultados</u>	7
// <u>Indicadores Operacionais</u>	8
// <u>Carteira do Fundo e Mercado Secundário</u>	10
// <u>Rentabilidade</u>	11
// <u>Imóveis</u>	12
// <u>Histórico de Rendimentos</u>	14
// <u>TELLUS Gestora</u>	15
// <u>Informações Adicionais</u>	16
// <u>Aviso Legal</u>	16

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

O mês de Abril foi marcado por uma recuperação nos principais mercados financeiros, em especial para os ativos locais. O IFIX se valorizou 3,52%, o Ibovespa subiu 2,50%, o real se apreciou fechando o mês em R\$ 4,99/USD e a curva de juros fechou. Esta correção positiva reflete a redução na volatilidade dos mercados acionários, mas o pano de fundo macroeconômico segue desafiador no front externo e de forma similar também por aqui: taxas de juros ainda elevadas, sem perspectiva para reduções no curto prazo por conta de inflação estável e resistente em patamares altos.

Os dados sobre o mercado de trabalho seguem firmes, mas já há sinas de uma pequena desaceleração na atividade econômica local, fruto da contração no crédito e da elevada taxa de juros que posterga decisão de investimentos.

No mercado de fundos imobiliários, houve uma clara recuperação nos fundos de “tijolo”, notadamente nos segmentos de lajes corporativas – onde se enquadra o TEPP11 – galpões logísticos, renda urbana e shoppings centers. Já nos fundos de “papel”, o destaque positivo ficou para alguns FOFs (fundos de fundos), enquanto os fundos de crédito tiveram performances mais irregulares. Este movimento indica que os fundos de tijolo em sua grande maioria estavam muito descontados e vinham sendo negociados a valores bem atrativos, fazendo sentido um início de reposicionamento por parte de muitos investidores, privilegiando os bons ativos e bons gestores.

Momento do Fundo

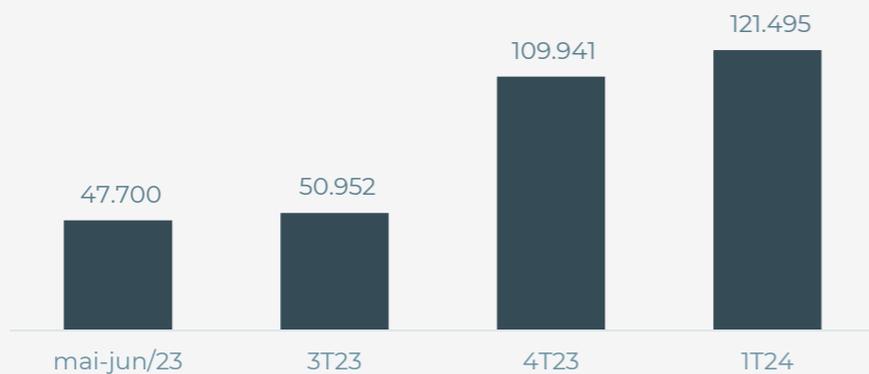
O Fundo chegou a uma receita de R\$ 3,184 MM, representa um aumento de 16% em relação a abril de 2022 e com isso **distribuiu** rendimentos no valor de **R\$ 0,52/cota**. Esse valor equivale a 76,94% do CDI e um *dividend yield* de **8,84% a.a.** (cota base fechamento abril/23) e 6,73% a.a. sobre a cota patrimonial.

A **vacância física** no portfólio foi reduzida para **5,19%**, a **vacância financeira** diminuiu para **4,51%**, o **wault** diminuiu para **4,79 anos** e o **aluguel médio** foi para **R\$ 87,80/m²**.

Para os próximos meses estamos estimando rendimentos de R\$0,50 a R\$0,58. Essa projeção é feita considerando o término dos períodos de carência e descontos e também os reajustes de alugueis/contratos. Este cenário não leva em consideração potenciais saídas e ou entrada de novos locatários.

Não deixe de acompanhar as leituras dos relatórios mensais com o time da TELLUS, no [Link](#).

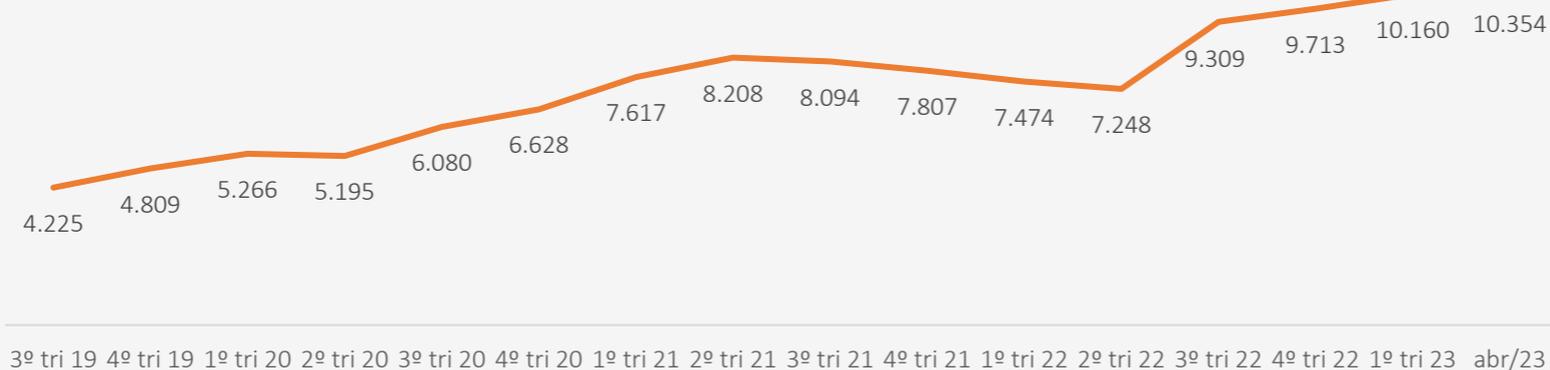
Projeção de Incremento de Receita¹



Distribuição de Rendimentos



Evolução de Cotistas



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

Portfólio

Mês de abril foi marcado por dois eventos:

- i. Maior receita recorrente desde o início do fundo, correspondente a R\$ 3,184 mil. Conforme já havíamos exposto nos relatórios anteriores, existe uma tendência de redução da nossa vacância financeira, com isso refletindo diretamente na receita do fundo.
- ii. Aluguel de 3 conjuntos do Ed. Passarelli, correspondente a 508,69m². O contrato tem prazo de duração de 10 anos, com 5 meses de carência. A locação está com um valor nominal de contrato em linha com os demais locatários.

Analisando individualmente novos ativos, estamos com o seguinte status:

	Ed. Passarelli	Cond. São Luiz	Ed. Torre Sul	Ed. Timbaúba	Ed. Fujitsu
Vacância Física	4,78%	-	15,80%	-	-
Vacância Financeira	12,88%	4,16%	8,53%	-	-
Aluguel Caixa	R\$ 66,30 /m ²	R\$ 96,80 /m ²	R\$ 85,55 /m ²	R\$ 101,42 /m ²	R\$ 76,21 /m ²
Lajes Vagas (m ²)	340,86 m ²	-	1.626,12 m ²	-	-
Inquilinos	13	8	10	1	1

Nosso time continua trabalhando para locar os 3 conjuntos do Ed. Torre Sul, alguns cenários como expansão de inquilinos que já estão no ativo e estão considerando aumentar a área locável, está sendo discutido. E estamos em busca de outros potenciais inquilinos, tanto para este como para o Ed. Passarelli.

Em relação ao Ed. Timbaúba estamos nas tratativas finais e imaginamos assinar a escritura em meados de maio.

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.

Demonstração de Resultados

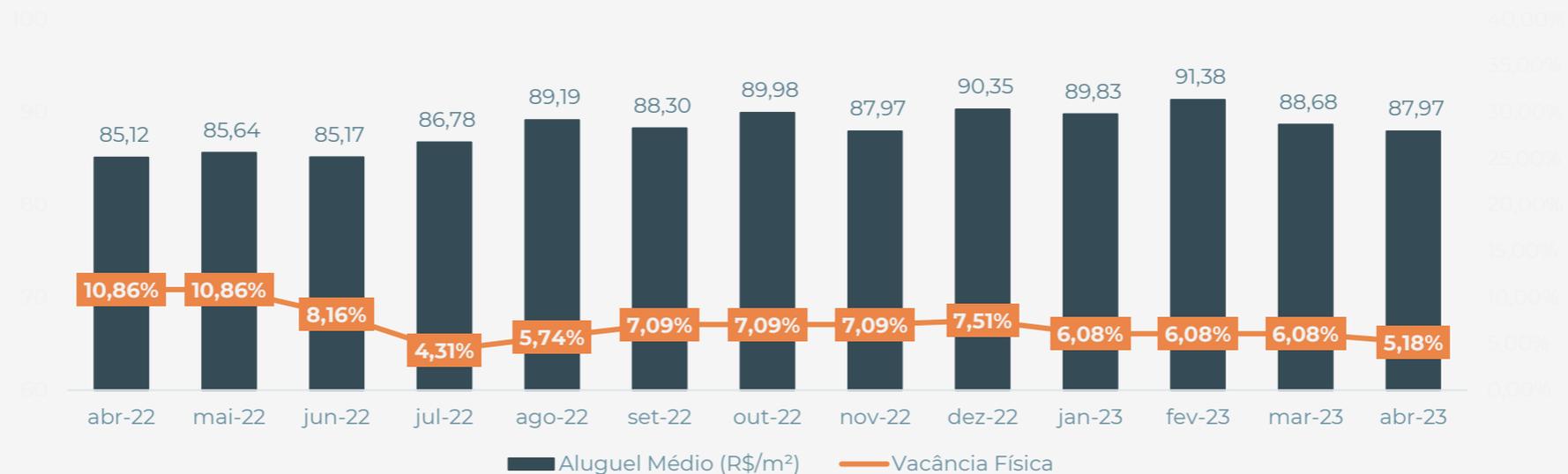
No mês de abril, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 3,184 milhões e distribuiu R\$ 2,195 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,52/cota.

Resultado do Fundo	abr/23 (R\$ mil)	abr/23 (R\$/cota)	1º Sem. 23 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	3.035	0,72	11.154	11.154
Receita Financeira	17	0,00	41	41
Outras Receitas	132	0,03	508	508
Receitas Total	3.184	0,75	11.703	11.703
Despesas Imobiliária	-84	-0,02	-278	-278
Despesas Financeiras	-379	-0,09	-1.468	-1.468
Despesas Operacionais	-52	-0,01	-354	-354
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-299	-0,07	-1.200	-1.200
Despesas Total	-814	-0,19	-3.300	-3.300
Resultado	2.370	0,56	8.404	8.404
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	139	0,03	438	438
Rendimentos a serem distribuídos	2.370	0,56	8.404	8.404
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.195	-0,52	-8.528	-8.528
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	313	0,07	313	313

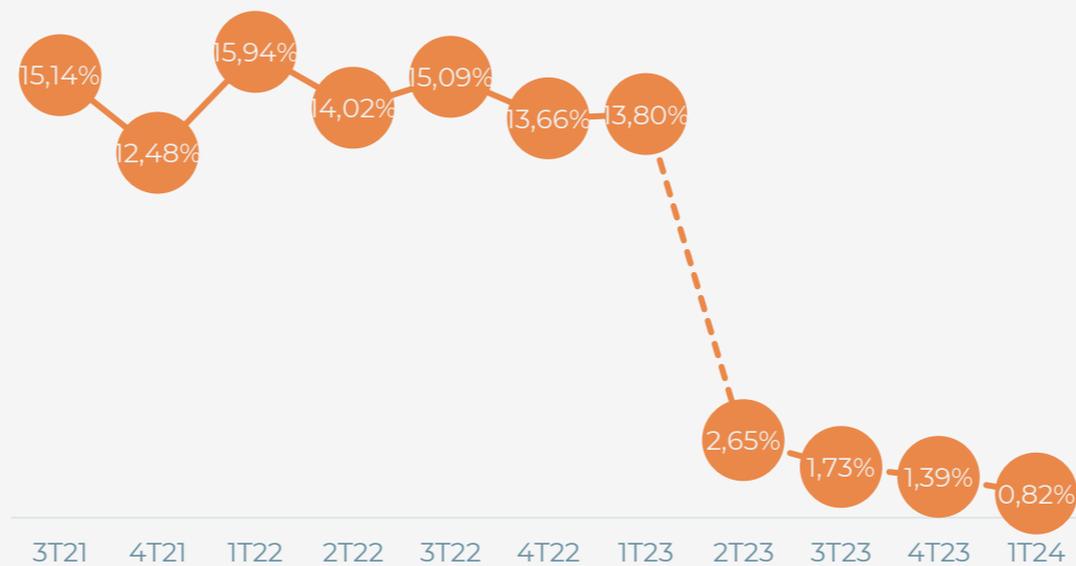
¹Ofício-Circular CVM 01/14: resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período, ajustado pelo efeito das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, 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

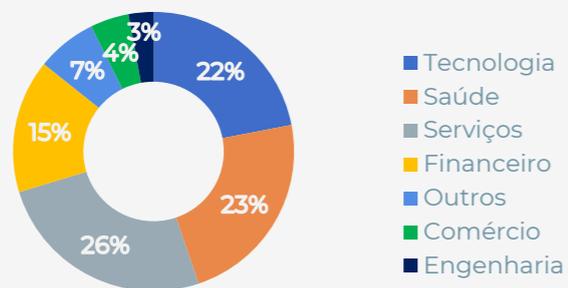


¹ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

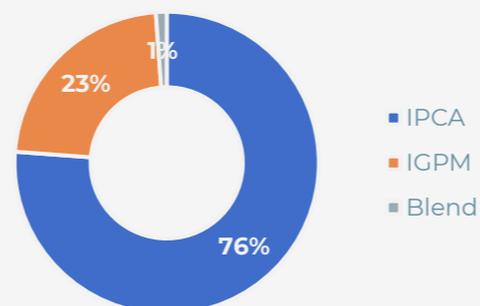
² Vacância financeira média do trimestre considera contratos atuais, podendo sofrer alterações devido novas propostas comerciais

Indicadores Operacionais

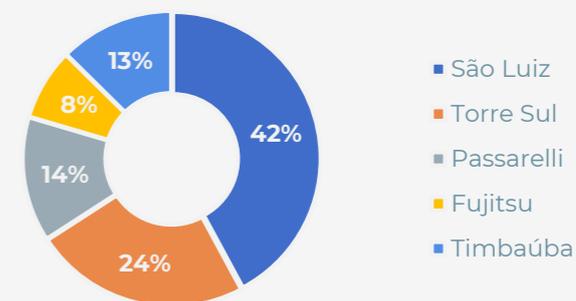
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



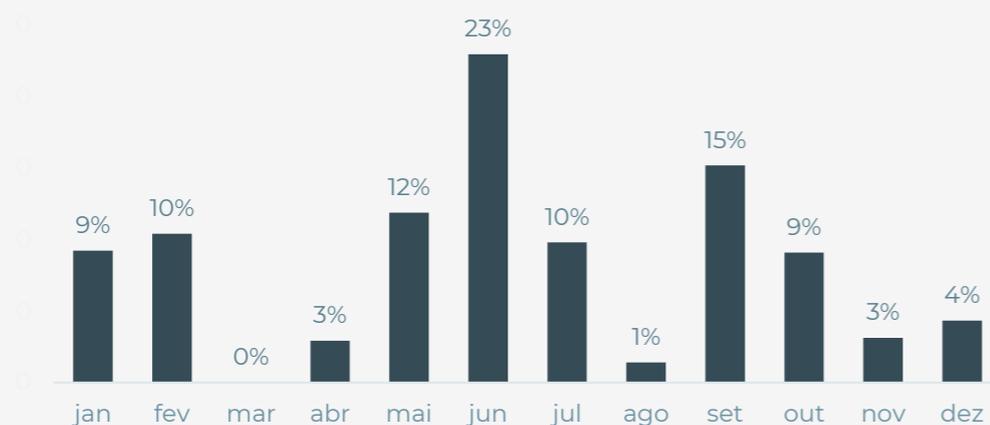
Índice de Reajuste dos Contratos²



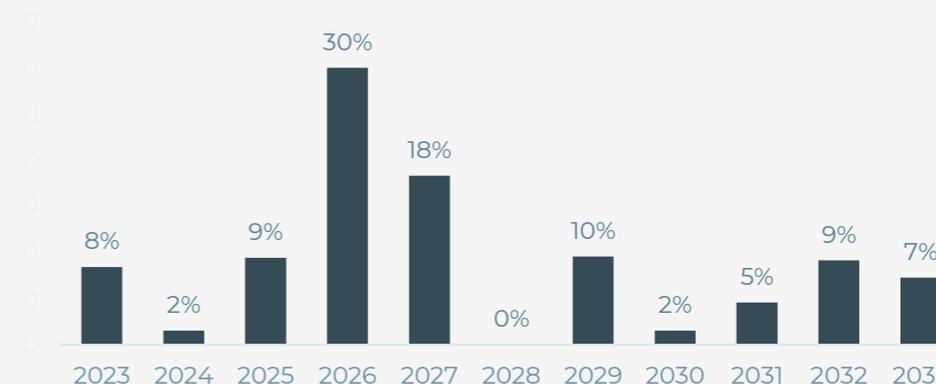
Receita por ativo



Mês de Renovação (% Receita de Aluguel)¹



Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.
² Blend: contratos que são reajustados pela média de IGPM e IPCA.

Carteira do Fundo e Mercado Secundário

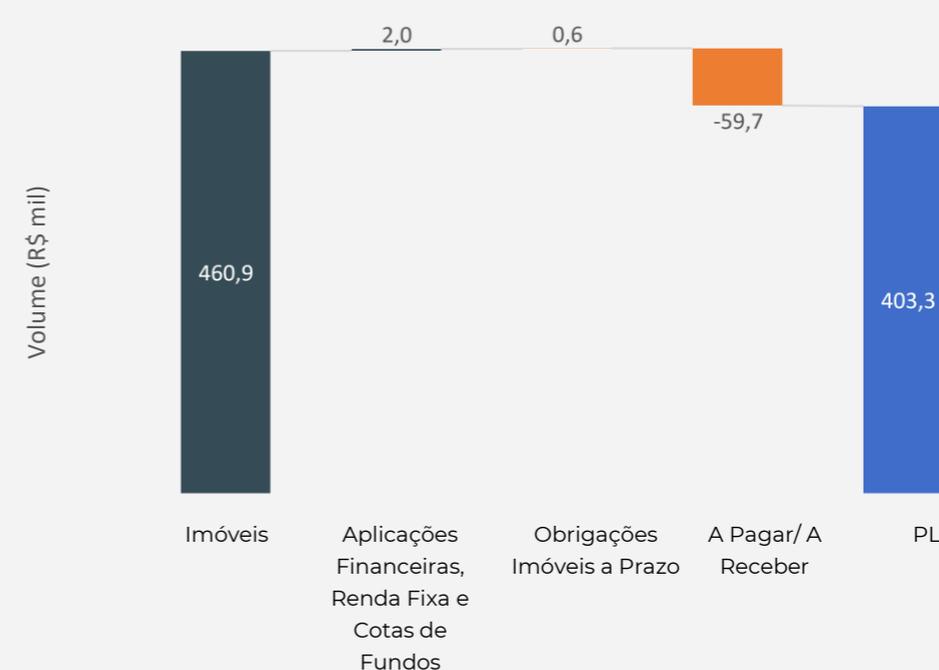
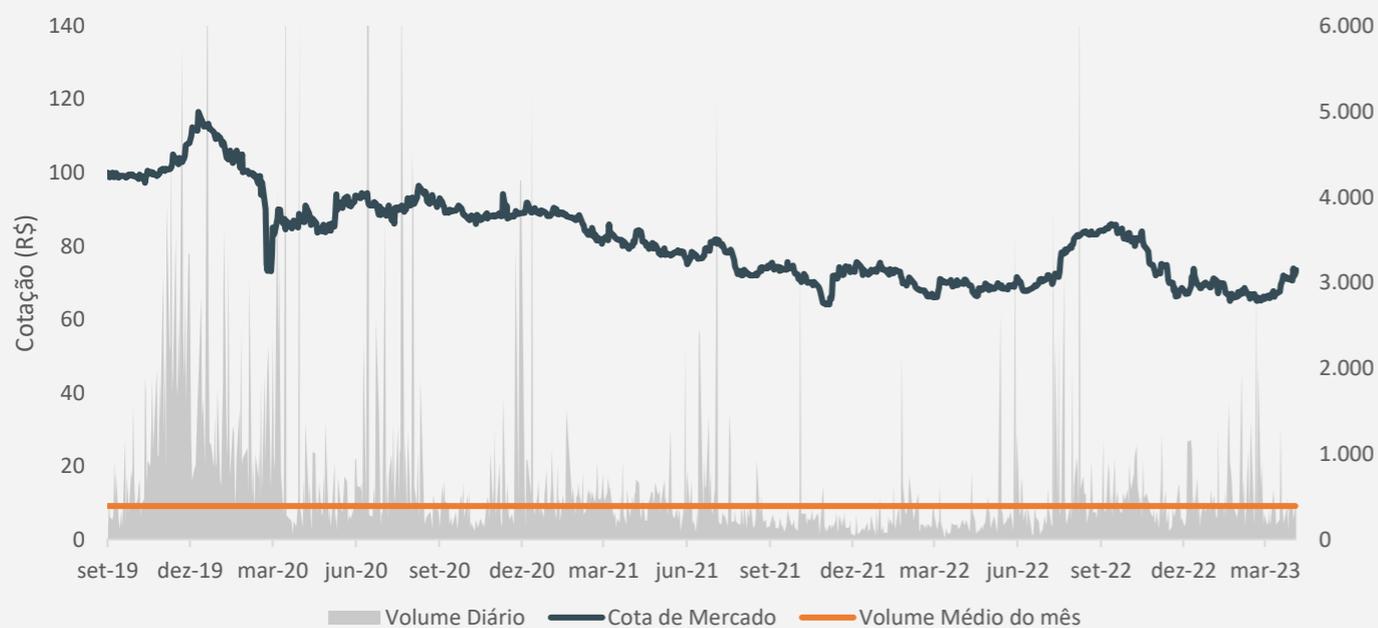
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	abr/23
Valor de Mercado (R\$ mil)	309,89
Número de Cotistas	10.354
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	389
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,4%

Carteira do Fundo

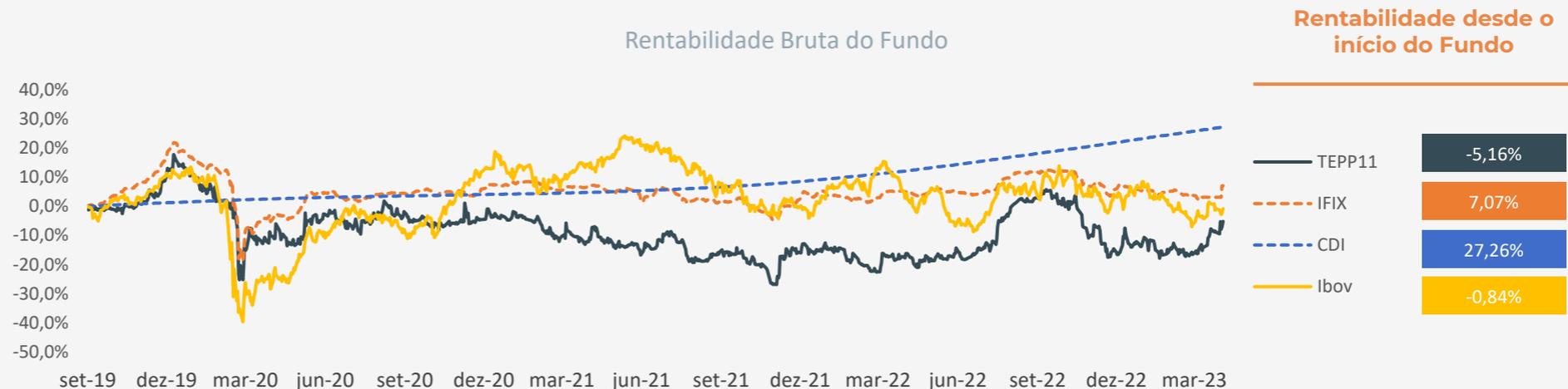
Portfólio	abr/23 (R\$ MM)	%
Imóveis	460,9	114%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	2,0	0%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,6	0%
A Pagar / Receber	-59,7	-15%
Patrimônio Líquido	403,3	100%

Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Rentabilidade acumulada



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		abr/2023	2023 Acum.	2019 Acum. (1)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		66,40	67,01	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		73,40	73,40	73,40
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		10,54%	9,54%	-26,60%
Rendimentos	(1)	0,71%	2,75%	29,20%
Rentabilidade Bruta do Fundo		11,33%	12,55%	-5,16%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	8,43%	7,63%	-26,60%
Rendimentos	(1)	0,71%	2,75%	29,20%
Rentabilidade Líquida do Fundo		9,20%	10,59%	-5,16%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	3,52%	-0,31%	7,07%
IBOVESPA	(4)	2,50%	-4,83%	-0,84%
CDI Bruto	(5)	0,92%	4,20%	27,26%
CDI Líquido	(6)	0,78%	3,57%	23,17%
IGP-M	(7)	-0,95%	-0,75%	56,48%

(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).

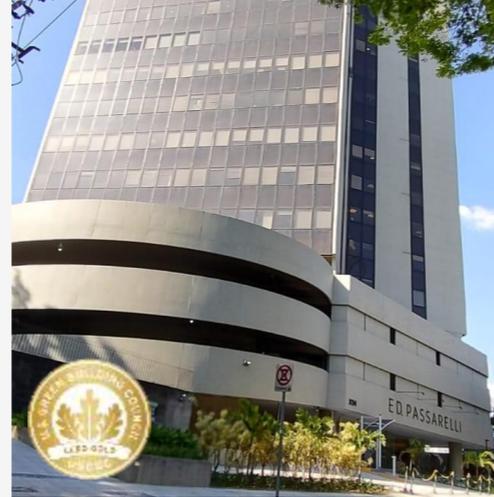
1. Ed. Torre Sul



2. Condomínio São Luiz



3. Ed. Passarelli



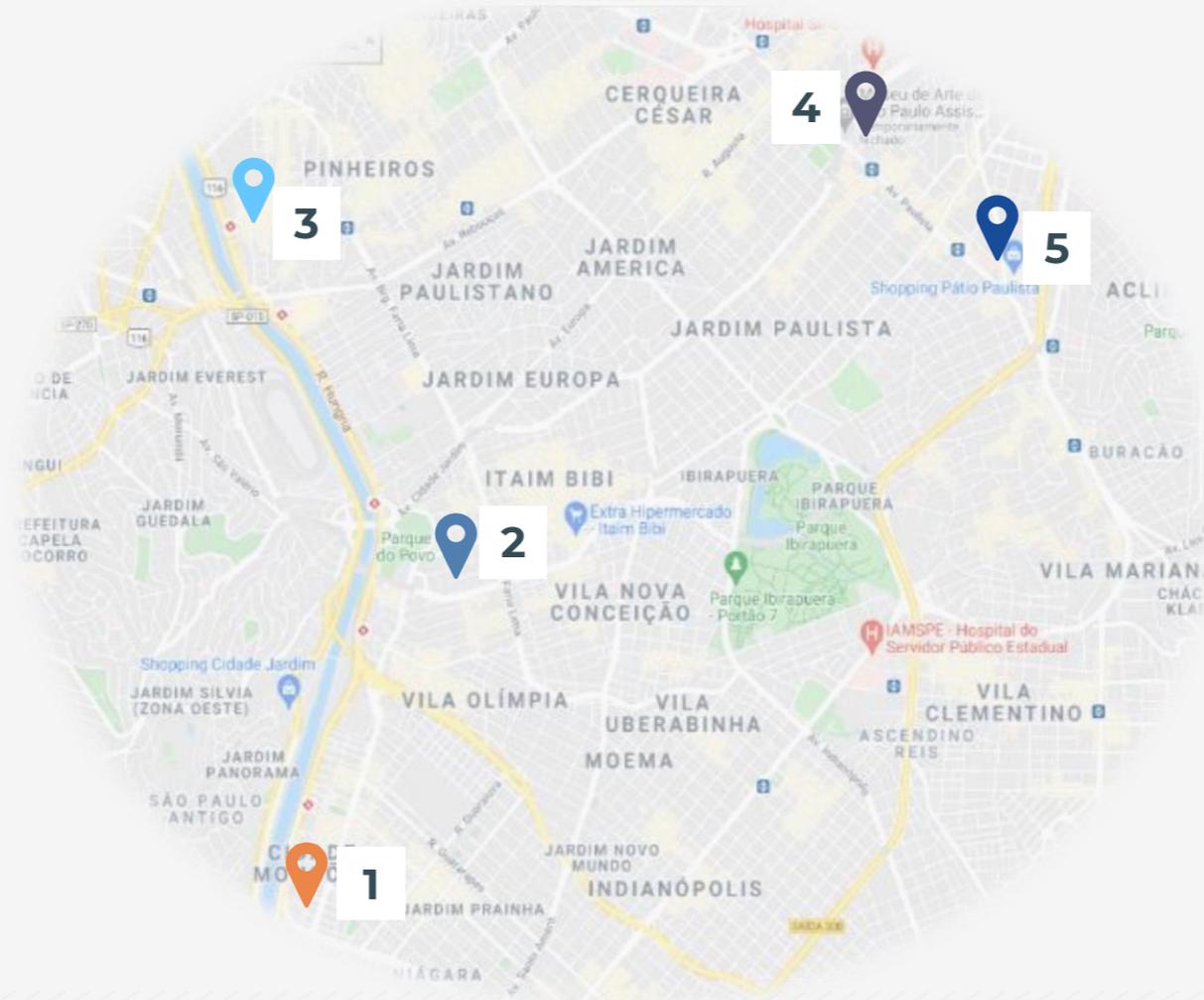
4. Ed. Timbaúba



5. Ed. Fujitsu



Localização



#	Empreendimento - Classe	Participação do TEPP no prédio	# Unidades TEPP	Área BOMA Total (m ²)	Vacância Física (%)	Tipo de Contrato	Mais informações					
1	Ed. Torre Sul - A	52,00%		10.290 m ²	15,81%							
	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 - B	23,80%		13.179 m ²	0%							
	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 Itaim Bibi											
	CSL – Lajes corporativas	14	13.179	0%	Típico	 						
3	Ed. Passarelli - B	53,17%		7.130 m ²	4,76%							
	Rua Paes Leme, 524 Pinheiros											
	EP – Lajes corporativas	42	7.130	4,78%	Típico	 						
4	Ed. Timbaúba - B	31,60%		2.345 m ²	0%							
	Rua Itapeva, 538 Bela Vista											
	ET – Lajes Corporativas	16	2.345	0%	Típico	 						
5	Ed. Fujitsu - B	52,00%		4.985 m ²	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

Data de Anúncio	Mês e Ano de Referência	Data de Pagamento	Data Base	Valor
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
30/06/2022	jun/22	14/07/2022	30/06/2022	R\$ 0,50
29/07/2022	jul/22	12/08/2022	29/07/2022	R\$ 0,49
31/08/2022	ago/22	15/09/2022	31/08/2022	R\$ 0,49
30/09/2022	set/22	17/10/2022	30/09/2022	R\$ 0,49
31/10/2022	out/22	16/11/2022	31/10/2022	R\$ 0,50
30/11/2022	nov/22	14/12/2022	30/11/2022	R\$ 0,50
29/12/2022	dez/22	13/01/2023	29/12/2022	R\$ 0,51
31/01/2023	jan/23	14/02/2023	31/01/2023	R\$ 0,49
28/02/2023	fev/23	14/03/2023	28/02/2023	R\$ 0,50
31/03/2023	mar/23	17/04/2023	31/03/2023	R\$ 0,51
28/04/2023	abr/23	15/05/2023	28/04/2023	R\$ 0,52

Sobre a Tellus

A Tellus é uma gestora de investimentos **100% focada em ativos imobiliários**.

Fundada em 2007, atua nas diversas fases da cadeia de valor do mercado imobiliário, adotando estratégias de aquisição, desenvolvimento e transformação.

Possui aproximadamente **R\$ 5,9 BI sob gestão*** divididos em 2 Fundos listados, 7 Fundos de Private Equity (TREI).

Propósito

Melhorar, com soluções inteligentes, a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.

Valores

- Dever fiduciário;
- Senso de dono;
- *No bullshit;*
- Senso de urgência;
- Trabalho em equipe.

Data base Dezembro de 2022.

Outros Veículos

Fundos Listados:

SDIL11 - 2012
Logístico

Fundos de *Private Equity* – Desenvolvimento Imobiliário

A TELLUS possui fundos de desenvolvimento imobiliário focados em:

Corporativo
Logístico – last mile
Residencial
Uso misto

Em Dezembro 2022 completamos 15 anos e decidimos renovar. Segue o [link](#) para o vídeo de mudança da marca.

Os vídeos dos nossos ativos estão disponíveis: [Link](#)



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](#)

Mudança da marca: [link](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

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

