



Relatório Mensal de Gestão

Abril/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 84,09	R\$ 94,69	R\$ 355.025.205	7.822	4.221.967
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Vacância Física ⁴
27.174 m ²	32.772 m ²	0,54%	R\$ 0,45	20%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Bulding 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.

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

(3) Rendimento divulgado em abr/21 a ser pago em mai/21.

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



Sumário

Comentários e Informações Gerais	3
Demonstração de Resultados	5
Distribuição de Rendimentos	5
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	6
Rentabilidade	7
Indicadores Operacionais.....	8
Imóveis.....	9
Histórico de Rendimentos	10
Site do Fundo	10
Contato	10
Aviso Legal.....	10



Comentários e Informações Gerais

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:
Fundo de Investimento
Imobiliário de Gestão Ativa
no Segmento de Escritórios

Ticker:
TEPPI1

Início das Negociações na B3:
26/09/2019

Gestor:
Tellus Investimentos e
Consultoria Ltda.

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

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

Auditor:
KPMG Auditores
Independentes

Taxa de Gestão:
0,95% a.a. ⁽¹⁾

Taxa de Administração:
0,13% a.a. ⁽²⁾

Tributação:
Conforme Regulamento,
Prospecto do Fundo, e leis n°
8.668/93 e n° 9.779/1999.

(1) (2) Conforme Artigo 8° do
Regulamento do Fundo. As Taxas de
Gestão e Administração possuem
metodologias de cálculo diferenciado

Comentário Mensal do Gestor

Visão Geral

O mês de abril foi marcado por dados muito positivos nos EUA, que se recupera rapidamente com o avanço da vacinação e final de restrições em muitas regiões da maior economia global. O crescimento nos volumes de vendas no varejo, aliado à melhora nos indicadores de emprego já reflete os efeitos dos pacotes de estímulos adotados pelo governo Biden. A inflação passa a ser a variável mais importante a ser monitorada, pois pode antecipar o aumento de juros previsto pelo FED.

Por aqui, nossa realidade é de retomada mais lenta, ainda sofrendo os impactos de restrições e enfrentamento do momento mais crítico da pandemia, que parece ter ficado para trás. Temos que lidar também com o impacto de alta da inflação, com IPCA e IGPM pressionando preços de serviços e reajustes de contratos. O aumento da Selic para 3,5% no início de maio, como instrumento de política monetária para controlar a inflação, só deve surtir efeitos nos próximos meses.

A recuperação dos preços dos ativos tem se mostrado mais ligada a um ajuste na condição de mercado global, do que pelos fundamentos locais. Tanto que o Ibovespa e o IFIX finalizaram o trimestre no mesmo nível do início do ano, trazendo a sensação que para nós, 2021 ainda não começou.

O Ibovespa apresentou alta de 1,9 % no mês, zerando as perdas no ano, enquanto o real se valorizou 5,15% no mês, acumulando perda de 3,98% no ano e o IFIX fechou abril com alta de 0,51 %, acumulando perda de 0,22 % no ano.

Portfólio

O Fundo nos últimos meses cresceu em ativos e em cotistas, assim vamos abordar alguns destaques do portfólio e diferenciais do TEPP. O fundo tem hoje uma área privativa de 27.174 m² e uma área BOMA de 32.772 m², contando atualmente com 4 ativos.

Ed. Passarelli, localizado na região de Pinheiros, onde o Fundo é detentor de 52% do ativo, com 41 conjuntos. O valor de condomínio e IPTU totaliza R\$ 24/m². Desde que adquirimos o Ed. Passarelli, fizemos melhorias operacionais, mudamos a administradora e sindicância do condomínio. Algumas melhorias em andamento são, *retrofit* da fachada, acréscimo de um novo elevador e reforma do térreo. O ativo encerra abril com 10 locatários e uma vacância de 24%.

Ed. Torre Sul, localizado na Berrini, onde também possuímos 52% do ativo, correspondendo a 17 conjuntos mais 62% das lojas e do teatro. Melhorias já foram feitas no edifício, como a criação de uma área de descompressão no *rooftop* e modernização das catracas. Hoje temos um total de 7 inquilinos e com um custo de condomínio e iptu de R\$27,5/m². A vacância do ativo segue em 38% e continuamos nossa busca ativa por locatários para as três lajes vagas e para o teatro.

No Cond. São Luiz, na região da JK, temos hoje 14 lajes, equivalente a 24% do condomínio. A última aquisição foi concretizada em março, 32% com recursos do fundo e 68% do valor restante via operação de



securitização. O São Luiz tem hoje um custo de condomínio e iptu de R\$27/m², vacância de 7% e um total de 7 locatários. As melhorias no ativo foram significativas, tais como abertura do condomínio e inclusão de prestadores de serviços no térreo para usufruto dos usuários do edifício e dos moradores da região.

No Ed. Timbaúba possuímos 32% do edifício. Os quatro andares de propriedade do Fundo encontram-se locados para um único inquilino. Neste ativo estamos vendo as possíveis melhorias que podem ser feitas e prospecção de crescimento.

No fim do mês assinamos uma proposta referente a uma possível aquisição de 7 lajes do Ed. Fujitsu, localizado a 400 metros do Shopping Pátio Paulista e 100% ocupado. Valor da transação definido em R\$ 50.000.000,00 (R\$ 12.173/m²). Se concretizada a aquisição, o Fundo terá mais de 50% do edifício, e será assinado um contrato de locação atípico de 5 anos, com valor total mensal de R\$ 340 mil, para aproximadamente 4.107,47m² de área privativa, equivalente a um *cap* bruto de 8,16%, sem considerar alavancagem. A aquisição será paga parte com recursos do Fundo e parte através de uma operação de Securitização.

Neste momento, além das melhorias que estamos fazendo no Ed. Passarelli, estamos também focados em atender os padrões internacionais de sustentabilidade, visando reduzir o impacto ambiental e aumentar a qualidade de vida dos usuários. Estamos trabalhando para obter a certificação Leed através do U.S. Green Building Council, no Ed. Torre Sul e no Ed. Passarelli.

Fechamos o mês com a taxa de inadimplência¹ zerada e uma taxa de vacância física em 20%. O *Wault* do Fundo, ou seja, a média ponderada do prazo dos contratos está em 4,2 anos.

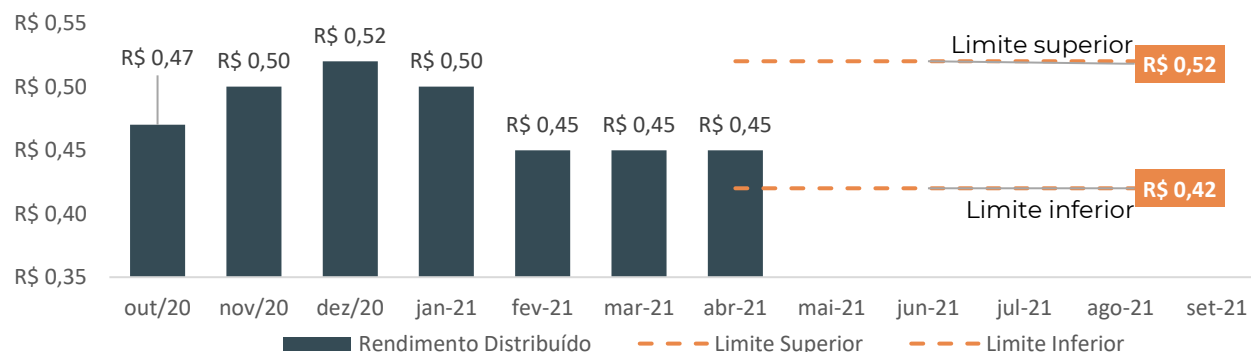
Momento do Fundo

O TEPP teve seu IPO em setembro de 2019 e vem passando por um período desafiador desde março de 2020, com o *home office* presente no período. O TEPP é um fundo de lajes corporativas que tem uma gestão ativa em linha com o DNA da TELLUS. Buscamos ter uma percentagem relevante dos edifícios para conseguir implementar mudanças e melhorias para o ativo e para os usuários. Os projetos quando propostos, são aprovados com todos os proprietários do edifício e as obras são acompanhadas de perto junto aos prestadores de serviços. Procuramos estar em regiões bem localizadas, com edifícios que possuem potencial de melhoria e que possam agregar valor aos locatários e para os cotistas. Hoje estamos nas regiões de Pinheiros, JK, Berrini e Paulista. A visão do Fundo é de médio a longo prazo, em função dessas mudanças que estamos dispostos a fazer.

Por fim, o Fundo fechou o mês com uma distribuição de R\$ 0,45/cota, com um *dividend yield* de 6,4% a.a., equivalente a 285% do CDI líquido.

Em linha com tudo que foi abordado e diante dos cenários que estamos vislumbrando, nossa projeção de distribuição dos próximos meses está entre R\$ 0,42 e R\$ 0,52 por cota.

Estimativa de Distribuição de Rendimento²



¹ Considera receita de aluguel prevista para o mês em questão, com base nos contratos e acordos formalizados.

² Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado no momento da análise e podem variar significativamente no futuro. As estimativas e projeções presentes são intrinsecamente sujeitas a incertezas e diversos eventos e fatores que estão além do controle do Fundo, especialmente aqueles cuja materialização depende de eventos futuros e incertos. Por esta razão, a efetivação das projeções apresentadas não deve ser entendida como uma promessa de resultados. 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.



Demonstração de Resultados

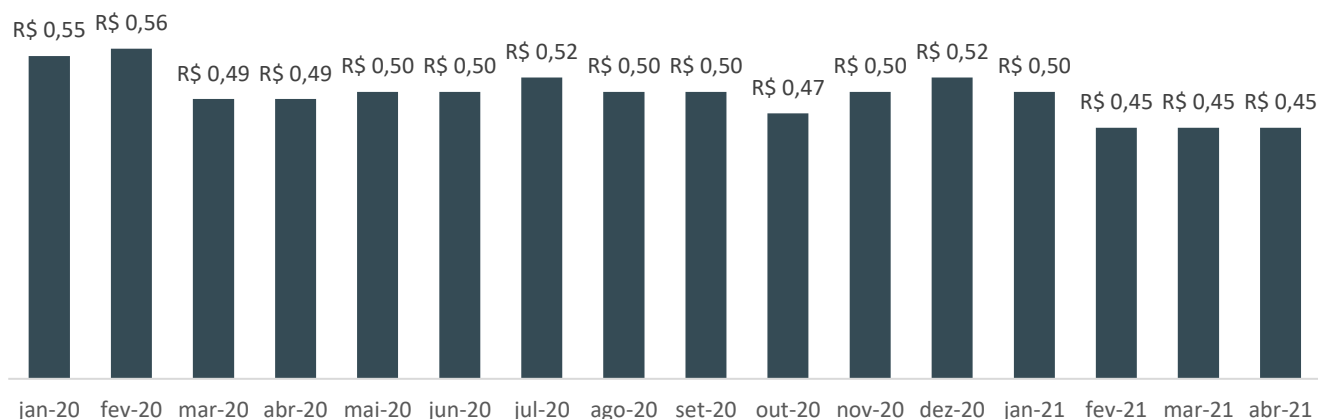
No mês de abril, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 1,883 milhões e distribuiu R\$ 1,900 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,45/cota.

Resultado do Fundo	Abr/21 (R\$ mil)	Abr/21 (R\$/cota)	1º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1.775	0,4203	6.631	6.631
Receita Renda Garantida	0	0,0000	0	0
Receita Financeira	89	0,0211	365	365
Outras Receitas	20	0,0047	1.457	1.457
Receitas Total	1.883	0,4460	8.452	8.452
Despesas Imobiliárias	-165	-0,0391	-668	-668
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-53	-0,0126	-77	-77
Despesas Operacionais	-58	-0,0138	-324	-324
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-45	-0,0108	-163	-163
Despesas Total	-322	-0,0763	-1.233	-1.233
Resultado³	1.561	0,3698	7.220	7.220
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	748	0,1773	733	733
Rendimentos a serem distribuídos	1.561	0,3698	7.220	7.220
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.900	-0,4500	-7.543	-7.543
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	410	0,0970	410	410

Distribuição de Rendimentos

Conforme comentado no início do relatório, o Fundo fez em abril uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,45/cota.

Distribuição de Rendimentos⁴ (R\$/cota)



³ Ofício-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.

⁴ Valores regime de competência, ou seja, apurados no mês apresentado e pagos no mês subsequente. Apresentados meses 100% incorridos (início do fundo em 25/09/19).

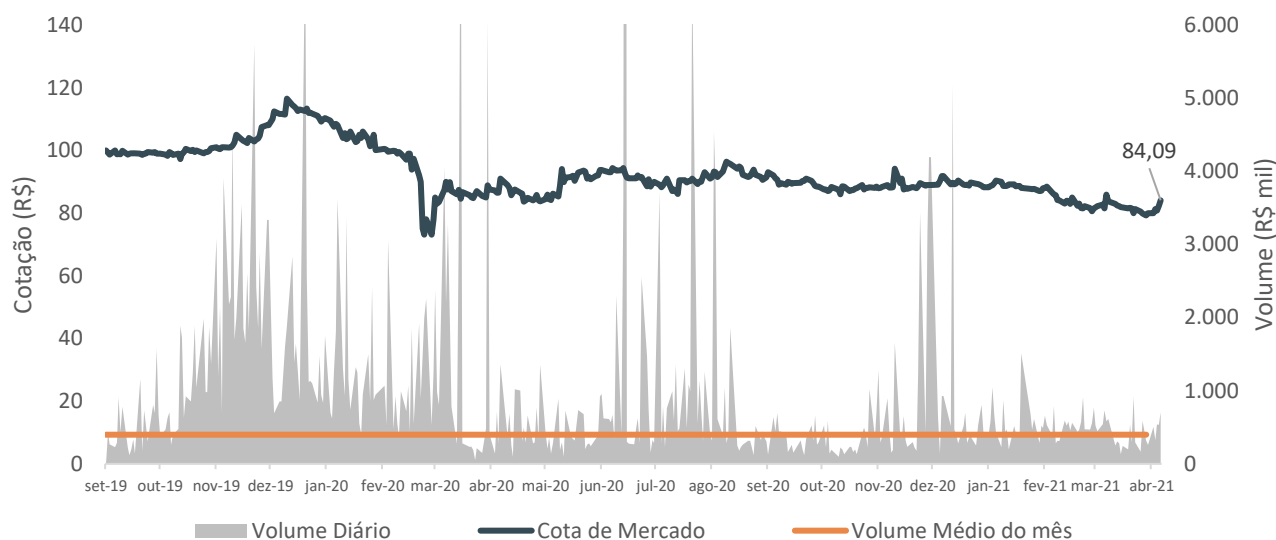


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	abr/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	355.025
Número de Cotistas	7.822
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	399
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,5%

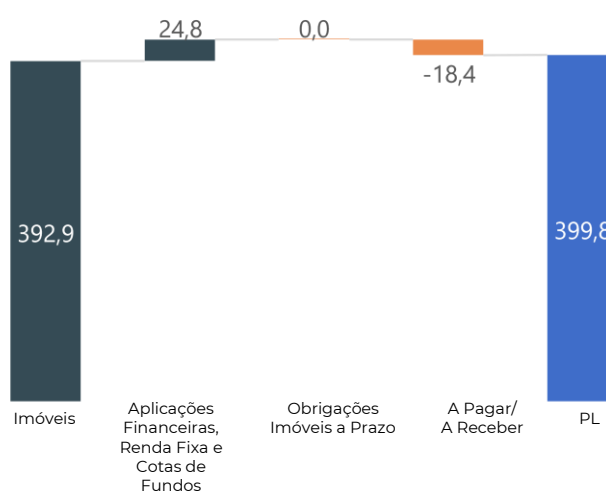
Cotação Histórica⁵ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

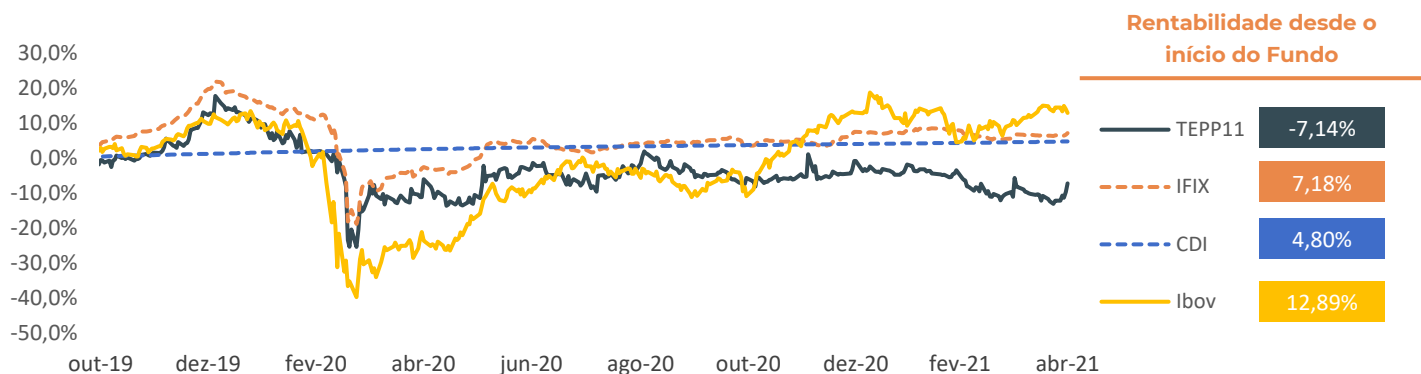
Portfólio	abr/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	392,9	98%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	24,8	6%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-18,4	-5%
Patrimônio Líquido	399,8	100%



⁵ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		Abr/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
1. Cota				
Valor Início (R\$)		85,90	89,11	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		84,09	84,09	84,09
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		-2,11%	-5,63%	-15,91%
Rendimentos	(1)	0,52%	2,08%	10,43%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-1,59%	-3,67%	-7,14%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	-2,11%	-5,63%	-15,91%
Rendimentos	(1)	0,52%	2,08%	10,43%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-1,59%	-3,67%	-7,14%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	0,51%	-0,22%	7,18%
IBOVESPA	(4)	1,94%	-0,03%	12,89%
CDI Bruto	(5)	0,21%	0,69%	4,80%
CDI Líquido	(6)	0,18%	0,58%	4,08%
IGP-M	(7)	1,51%	9,89%	39,49%

Fonte: Broadcast

(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.

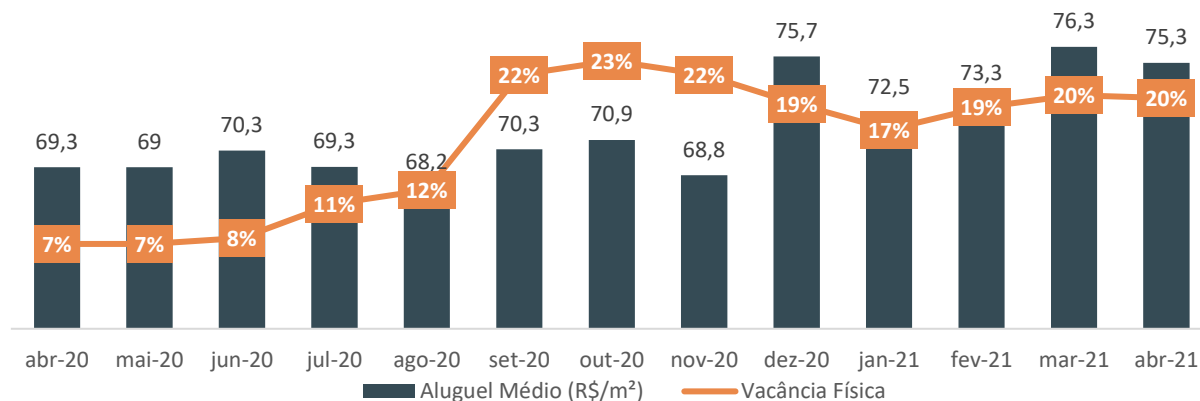
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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



Indicadores Operacionais

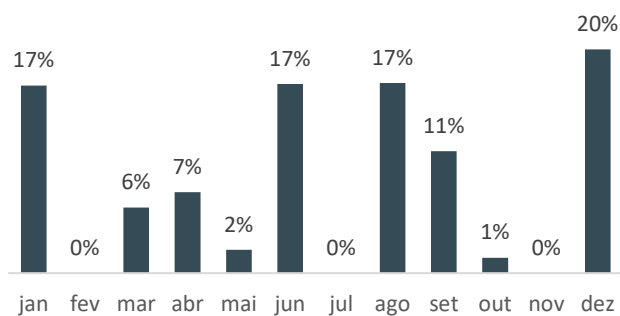
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁶ por m²



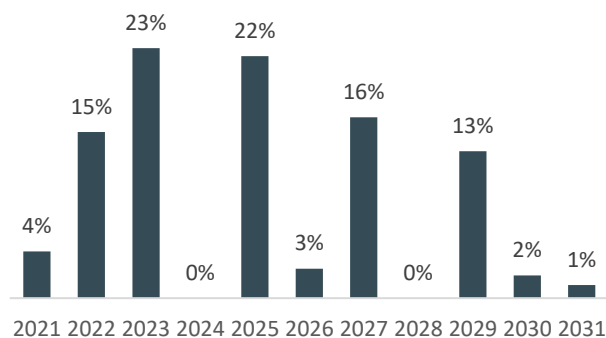
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)⁷



Vencimentos (% Receita Aluguel)⁸



⁶ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

⁷ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

⁸ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.



Imóveis

Ed. Passarelli

Ed. Timbaúba



Ed. Torre Sul

Cond. São Luiz

Ativo	% Fundo na ABL Total da Propriedade	# Unidades	Área BOMA ⁹ Total	Vacância Física
Ed. Torre Sul (Rating A)	52,0%		10.290 m²	38%
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas		17	8.985 m ²	36%
Ed. Torre Sul – Loja e restaurante		3	1.305 m ²	50%
Ed. Torre Sul – Estacionamento		142	-	0%
Cond. São Luiz (Rating BB)	23,8%		13.179 m²	7%
Cond. São Luiz – Lajes corporativas		14	13.179	7%
Cond. São Luiz – Estacionamento		219	-	0%
Ed. Passarelli (Rating BB)	51,9%		6.960 m²	24%
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.960	24%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%
Ed. Timbaúba (Rating BB)	31,6%		2.344 m²	0%
Ed. Timbaúba – Lajes Corporativas		16	2.344	

⁹ Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Bulding 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.



Histórico de Rendimentos

Data de Anúncio	Mês e Ano de Referência	Data de Pagamento	Data EX	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

Site do Fundo

www.tellusproperties.com.br

Contato



Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

www.tellus.com.br

ri@tellus.com.br

(11) 4280.4300

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 tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do Fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do Fundo mencionado. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas.



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.