



Relatório Mensal de Gestão

Junho/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas	Wault ⁵
R\$ 78,40	R\$ 94,49	R\$ 331.002.213	8.208	4.221.967	4,4 anos
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Vacância Física ⁴	Taxa de Inadimplência ⁶
31.281 m ²	37.757 m ²	0,54%	R\$ 0,42	13%	0%

(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 jun/21 a ser pago em jul/21.

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

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

(6) Taxa de Inadimplência: Considera receita de aluguel prevista para o mês em questão, com base nos contratos vigentes.



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 nº
8.668/93 e nº 9.779/1999.

(1) (2) Conforme Artigo 8º do
Regulamento do Fundo. As Taxas de
Gestão e Administração possuem
metodologias de cálculo diferenciado
durante os meses iniciais do Fundo.

Comentário Mensal do Gestor

Visão Geral

Tivemos em junho mais um mês de recuperação da atividade global, com valorização dos principais ativos de risco. O FED sinalizou que pode antecipar o processo de ajuste monetário nos EUA, retirando alguns estímulos antes de ter que elevar juros. Isso demonstra uma mudança de percepção sobre o ritmo acelerado da atividade econômica, que permanece forte, e sustenta a preocupação da instituição em conter pressões inflacionárias.

Por aqui, em pleno ciclo de aperto monetário, tivemos mais um aumento da Selic para combater a elevação da inflação que pressiona preços de bens e serviços. O avanço da vacinação segue em bom ritmo no Brasil e aos poucos vamos retomando as atividades com número menor de internações e casos graves.

O IFIX, que já vinha descolado dos demais índices no ano, apresentou um desempenho negativo em junho, impactado principalmente nos últimos dias do mês. O plano de Reforma Tributária apresentado pelo governo inclui a proposta para tributação dos rendimentos distribuídos pelos FIIs, até então isentos para pessoa física. O projeto não foi bem recebido pelo mercado, que deve seguir volátil nas próximas semanas.

O Ibovespa apresentou leve alta de 0,46% no mês, acumulando no ano alta de 6,54% enquanto o real se valorizou 4,40% no mês, revertendo as perdas no ano e acumulando valorização de 3,74% frente ao USD. Já o IFIX fechou o mês com perda de 2,20%, acumulando no ano um resultado negativo de 4,02%.

Portfólio

Em junho foi concretizada a compra do Ed. Fujitsu totalizada em R\$17mm via recursos do fundo e R\$33mm através de operação de securitização. O fundo passou a ter 52% do edifício, representado por sete lajes, equivalente a 4.985m² e todos os andares estão 100% locados para a Fujitsu do Brasil Ltda. Com essa aquisição, o TEPP concluiu a alocação dos recursos captados na terceira emissão de cotas, contando hoje com um portfólio de 5 ativos e 37.757 m² de área Boma.

Outro fato importante foi a celebração do contrato de locação de seis conjuntos no Ed. Passarelli, compondo uma área Boma de 1.019,46m². Sendo assim, a vacância do ativo reduziu para 2%, menor taxa desde o início da gestão Tellus. As obras da recepção foram concluídas no final do mês de junho e o término dos reparos da fachada está previsto para outubro. Em relação a abertura do Edifício para a estação Pinheiros de metrô e trem, estamos com o projeto da Perkins & Will em análise.

Em paralelo, seguimos avaliando propostas para o Café/Restaurante no térreo e temos a previsão de fechar a locação para um novo inquilino ainda dentro do mês de julho.

Compartilhamos algumas fotos da nova recepção do Ed. Passarelli.



Recepção do Ed. Passarelli

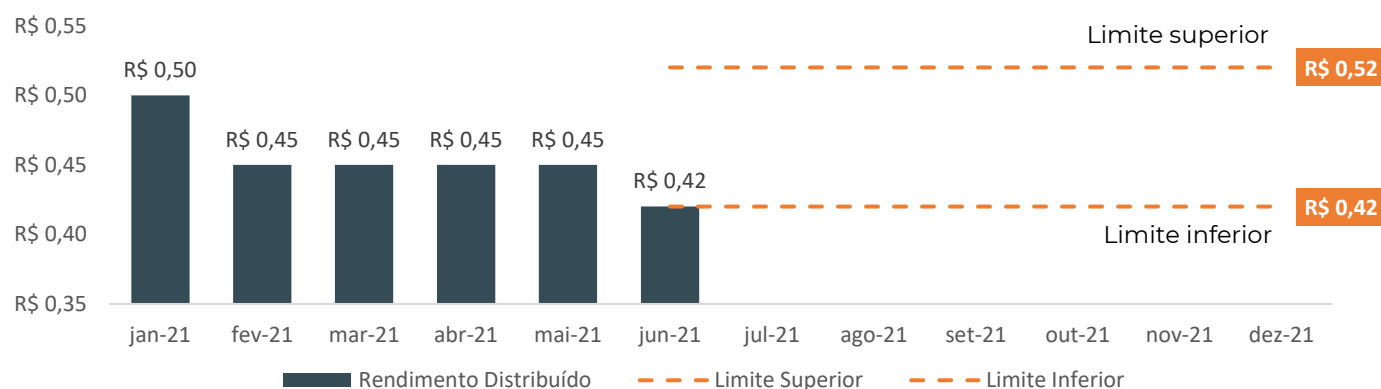


Momento do Fundo

Finalizamos o mês com 13% de vacância no portfólio e com um aluguel médio de R\$76,72. Ao comparar edifícios classe B nas regiões onde nossos ativos estão localizados (JK, Pinheiros, Itaim e Paulista), o valor de vacância está em 19,91%, com um aluguel médio pedido de R\$83,20, segundo dados da Siila. Ou seja, temos um potencial de ganho com a volta aos escritórios.

Por fim, o Fundo fechou o mês com uma distribuição de R\$ 0,42/cota, com um *dividend yield* de 6,4% a.a., equivalente a 182% 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 Rendimento¹

¹ 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

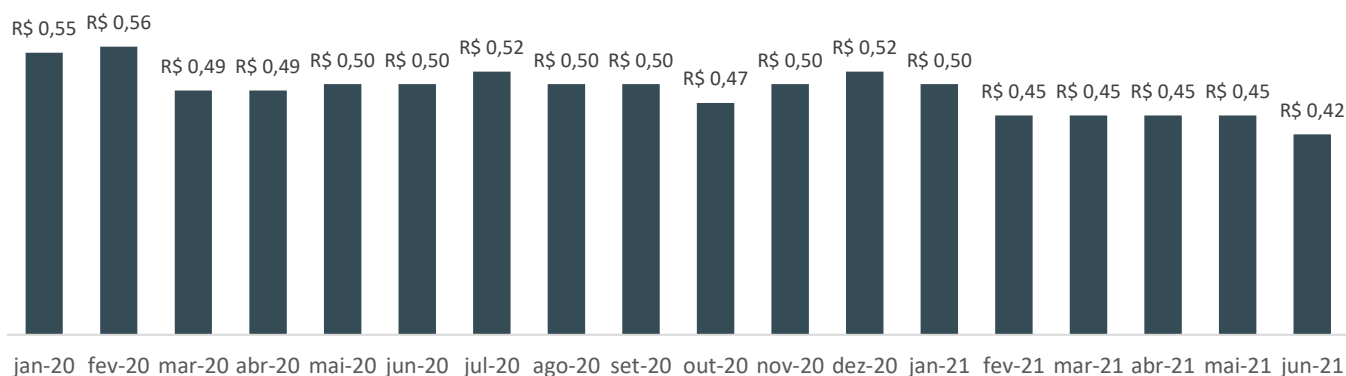
No mês de junho, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,065 milhões e distribuiu R\$ 1,773 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,42/cota.

Resultado do Fundo	Jun/21 (R\$ mil)	Jun/21 (R\$/cota)	1º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1.966	0,4656	10.329	10.329
Receita Renda Garantida	0	0,0000	0	0
Receita Financeira	60	0,0141	473	473
Outras Receitas	39	0,0093	1.511	1.511
Receitas Totais	2.065	0,4891	12.313	12.313
Despesas Imobiliárias	-183	-0,0433	-1.035	-1.035
Despesas Financeiras	-398	-0,0942	-570	-570
Despesas Operacionais	-96	-0,0228	-479	-479
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-42	-0,0101	-247	-247
Despesas Totais	-719	-0,1703	-2.329	-2.329
Resultado²	1.346	0,3189	9.984	9.984
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	-72	-0,0171	733	733
Rendimentos a serem distribuídos	1.346	0,3189	9.984	9.984
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.773	-0,4200	-11.216	-11.216
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	-499	-0,1182	-499	-499

Distribuição de Rendimentos

Conforme comentado no início do relatório, o Fundo fez em junho uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,42/cota.

Distribuição de Rendimentos³ (R\$/cota)



² 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.

³ 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).

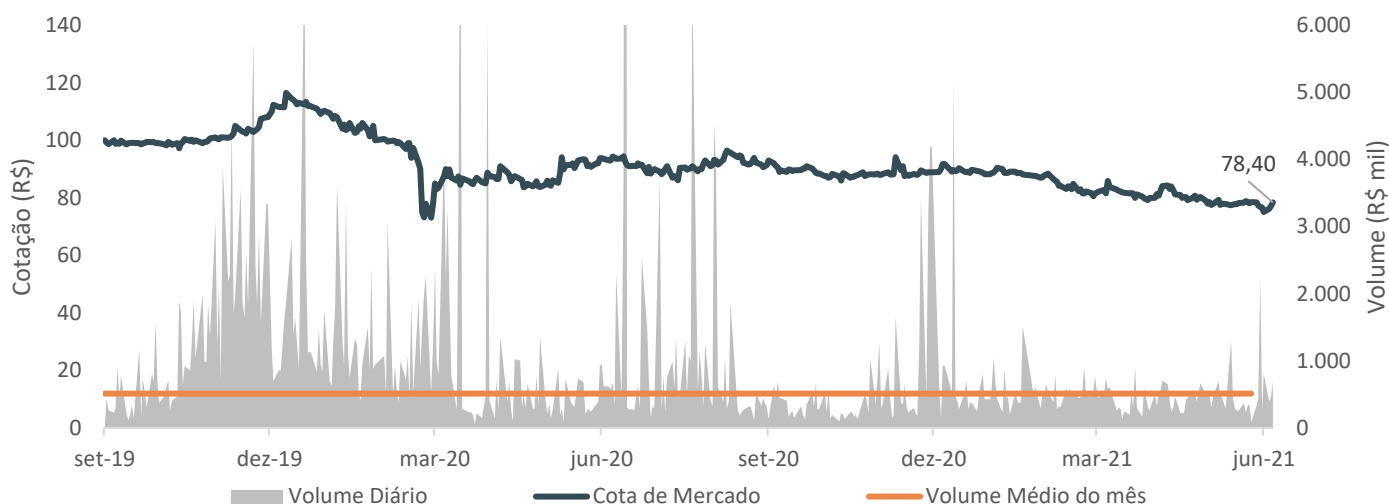


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	jun/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	331.002
Número de Cotistas	8.208
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	511
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,5%

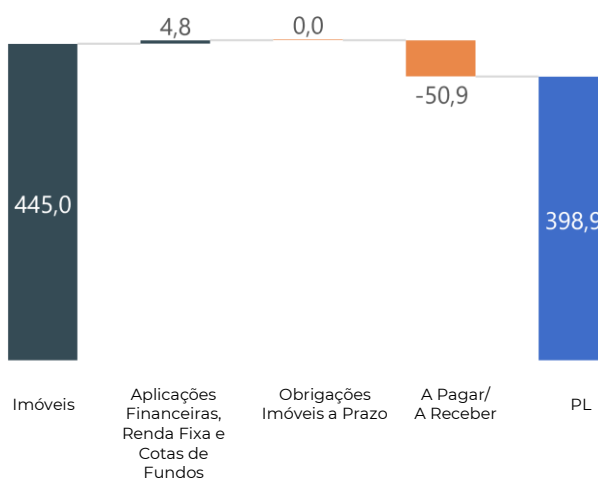
Cotação Histórica⁴ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

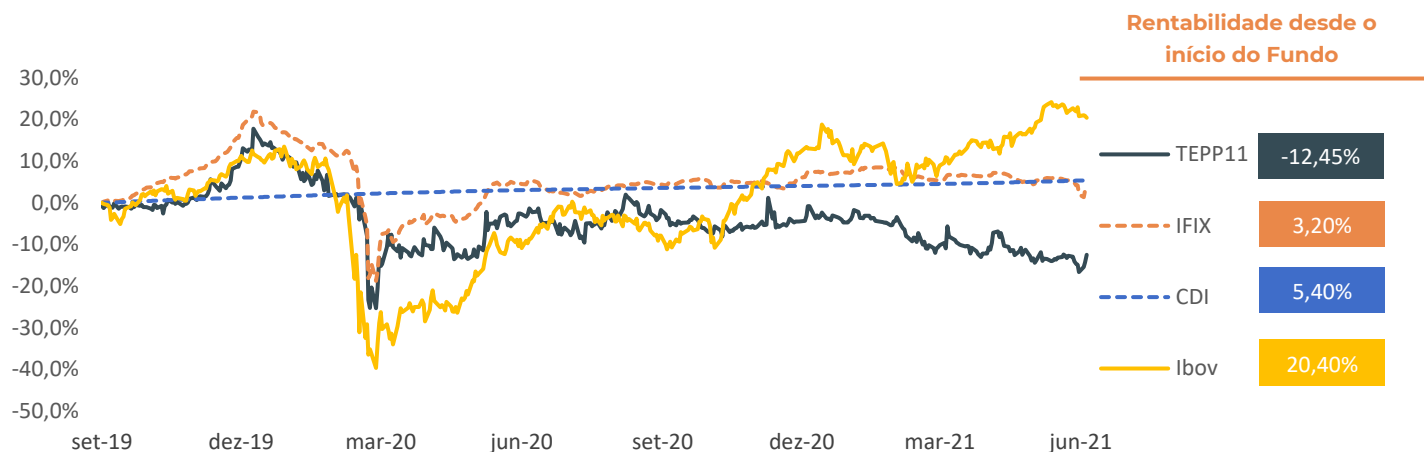
Portfólio	jun/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	445,0	112%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	4,8	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-50,9	-13%
Patrimônio Líquido	398,9	100%



⁴ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		Jun/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
1. Cota				
Valor Início (R\$)		79,34	89,11	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		78,40	78,40	78,40
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		-1,18%	-12,02%	-21,60%
Rendimentos	(1)	0,53%	3,05%	11,67%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-0,66%	-9,33%	-12,45%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	-1,18%	-12,02%	-21,60%
Rendimentos	(1)	0,53%	3,05%	11,67%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-0,66%	-9,33%	-12,45%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	-2,19%	-3,93%	3,20%
IBOVESPA	(4)	0,46%	6,69%	20,40%
CDI Bruto	(5)	0,31%	1,27%	5,40%
CDI Líquido	(6)	0,26%	1,08%	4,59%
IGP-M	(7)	0,60%	15,08%	46,08%

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.

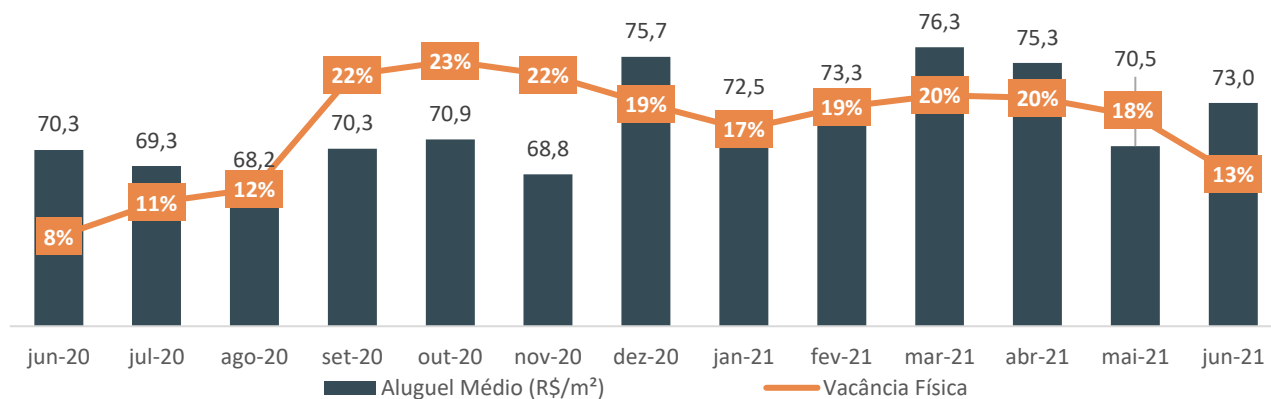
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

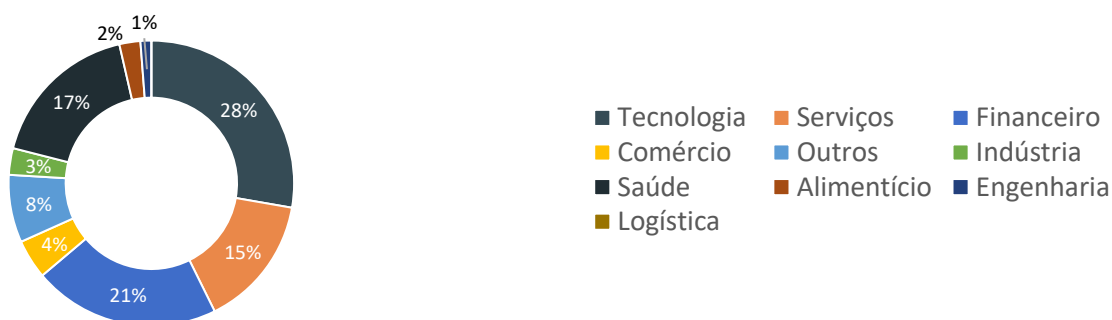


Indicadores Operacionais

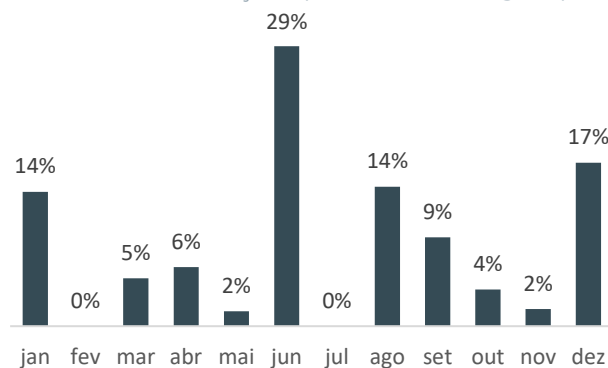
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁵ por m²



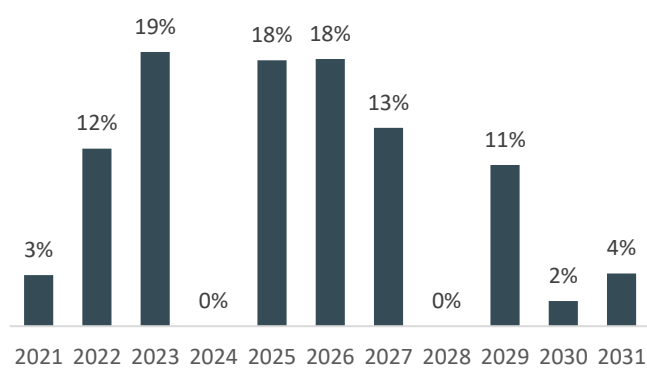
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)⁶



Vencimentos (% Receita Aluguel)⁷



⁵ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

⁶ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

⁷ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.



Imóveis

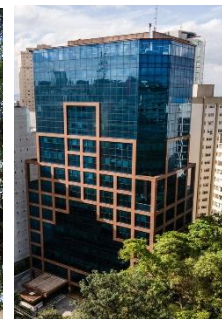
Ed. Torre Sul

Condomínio São Luiz

Ed. Passarelli

Ed. Timbaúba

Ed. Fujitsu



Ativo	% Fundo na ABL Total da Propriedade	# Unidades	Área BOMA ⁸ Total	Vacância Física
Ed. Torre Sul	52,00%		10.290 m²	38%
Rua James Joule, 65, Berrini				
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas		17	8.985 m ²	36%
Ed. Torre Sul – Lojas e Restaurante		3	1.305 m ²	50%
Ed. Torre Sul – Estacionamento		142	-	0%
Cond. São Luiz	23,80%		13.179 m²	7%
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Itaim Bibi				
Cond. São Luiz – Lajes corporativas		14	13.179	7%
Cond. São Luiz – Estacionamento		219	-	0%
Ed. Passarelli	51,90%		6.960 m²	2%
Rua Paes Leme, 524, Pinheiros				
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.960	2%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%
Ed. Timbaúba	31,60%		2.344 m²	0%
Rua Itapeva, 538, Bela Vista				
Ed. Timbaúba – Lajes Corporativas		16	2.344	0%
Ed. Fujitsu	52,00%		4.985 m²	0%
Rua Treze de Maio, 1633, Bela Vista				
Ed. Fujitsu – Lajes Corporativas		7	4.985	0%

⁸ 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.



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

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.

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



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.