



## Relatório Mensal de Gestão

Julho/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas	Wault <sup>5</sup>
R\$ 81,56	R\$ 94,46	R\$ 344.343.629	8.132	4.221.967	4,75 anos
Área Privativa Total	Área BOMA Total <sup>1</sup>	Dividend Yield <sup>2</sup>	Rendimentos (R\$/cota) <sup>3</sup>	Vacância Física <sup>4</sup>	Taxa de Inadimplência <sup>6</sup>
31.281 m <sup>2</sup>	37.757 m <sup>2</sup>	0,47%	R\$ 0,38	11,8%	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 jul/21 a ser pago em ago/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.....	11



# 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. <sup>(1)</sup>

Taxa de Administração:  
0,13% a.a. <sup>(2)</sup>

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 durante os meses iniciais do Fundo.

## Comentário Mensal do Gestor

### Visão Geral

O mês de julho foi marcado por um aumento na volatilidade dos mercados, com incertezas sobre a retomada da economia global que segue acompanhada de alta na inflação. Por ora, os principais Bancos Centrais acompanham os indicadores sem mudanças de políticas, pois acreditam que a alta da inflação é transitória, reflexo do processo de reabertura pós pandemia.

Por aqui, o aumento da Selic deve seguir até o final do ano, possivelmente para níveis próximos a 7%, para combater a elevação da inflação que continua pressionando bens e serviços. Apesar do bom ritmo de vacinação e números decrescentes de casos graves e internações, o mês foi tenso no front político, com novos desgastes entre os poderes Executivo, Judiciário e Legislativo em Brasília.

O IFIX seguiu volátil no mês, se valorizando 2,51% principalmente com a diminuição da chance de seguimento da proposta que prevê tributação dos rendimentos distribuídos pelos FIIs no Congresso. No ano, o índice segue com resultado negativo de 1,60%.

O Ibovespa apresentou queda significativa de 3,94% no mês, acumulando no ano alta de 2,34% enquanto o real se desvalorizou 2,39% no mês, acumulando valorização de 1,45% no ano, frente ao USD.

### Mensagem do Gestor

Optamos pela adoção de uma política um pouco mais conservadora na distribuição de julho, sem alterar nosso *guidance* de curto e médio prazo. Cabe ressaltar que no primeiro semestre obtivemos receitas extraordinárias de multas, principalmente de rescisões de aluguel, o que permitiu manter as distribuições na banda superior do nosso *guidance*.

Iniciamos o segundo semestre com a menor taxa de vacância do fundo nos últimos doze meses, após uma reciclagem importante ocorrida na carteira de clientes do Ed. Passarelli. Observamos uma mudança no perfil dos novos inquilinos, que passam a ocupar uma área maior por contrato, obtendo uma média de três ou mais conjuntos locados por empresa.

O Edifício Torre Sul, que concentra a maior área vaga do portfólio, iniciou o semestre com boas notícias – vide [Fato Relevante de 20 de julho de 2021](#) - e as perspectivas para locação de novos conjuntos cresce a cada dia.

Entendemos que o momento mais difícil para lajes corporativas iria passar, como de fato foi confirmado e aproveitamos para continuar nosso trabalho com melhorias na estrutura física e gestão dos condomínios. Estamos colhendo os frutos destas intervenções com celebração de melhores contratos sem ter que fazer renúncias no preço por m<sup>2</sup> praticado nas novas locações. As concessões aos novos



ocupantes acabam se limitando a prazo de carência inicial, que podem afetar no curto prazo nosso fluxo de recebimentos.

Como gestores de portfólios imobiliários, acreditamos que a disciplina com a política de praticar preços de mercado, preserva e valoriza os ativos do fundo ao longo do tempo, consequentemente criando valor para nossos cotistas.

A dosagem das distribuições mensais não é um fator que deva afetar materialmente a percepção sobre o fundo, que tem previsão legal de distribuir no mínimo 95% dos resultados do semestre aos seus cotistas. Seguimos confiantes na retomada dos escritórios nos próximos meses.

## Portfólio

No Ed. Passarelli, as melhorias apresentadas no último relatório comprometeram boa parte das reservas do condomínio. A nova recepção ficou pronta, o sistema de catracas foi implantado e o *retrofit* da fachada entrou na fase final de execução, previsto para ser entregue ao longo do semestre. As próximas etapas como o paisagismo vertical e o acesso para o metrô e trem, serão feitas com investimento dos proprietários após aprovação em assembleia.

No Condomínio São Luiz finalizamos o projeto da P&W e estamos negociando a locação do espaço da antiga recepção da Jk. Essas locações são receitas novas para o condomínio e os serviços irão agregar valor para os usuários do prédio e do bairro.

No Ed. Torre Sul a locação de 542,04m<sup>2</sup> reduz para 32,62% a vacância do ativo. Ao longo do mês recebemos visitas de potenciais locatários tanto no teatro quanto em outros conjuntos vagos, e temos uma expectativa de cenário mais otimista para este semestre.

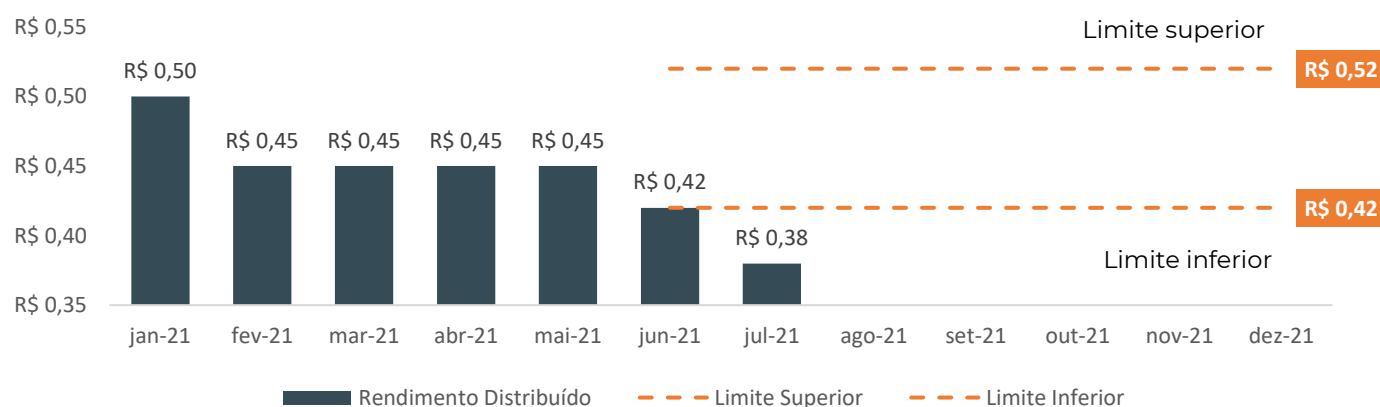
## Momento do Fundo

Finalizamos o mês de julho com 11,8% de vacância no portfólio e com um aluguel médio de R\$77,51/m<sup>2</sup>.

A distribuição foi abaixo da usual, totalizando R\$ 0,38/cota, com um *dividend yield* de 5,79% a.a., equivalente a 158% do CDI líquido. Vale reforçar que essa foi uma decisão pontual da gestão para equalizar o fluxo de distribuição.

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

### Estimativa de Distribuição de Rendimento<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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



## Demonstração de Resultados

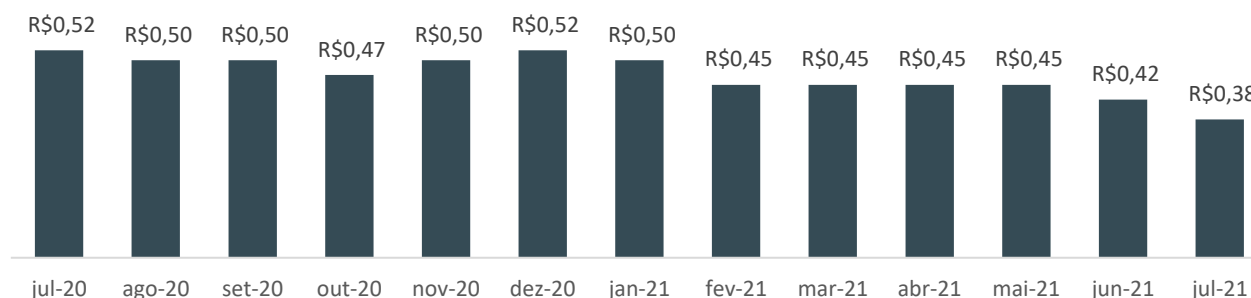
No mês de julho, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,301 milhões e distribuiu R\$ 1,604 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,38/cota.

Resultado do Fundo	Jul/21 (R\$ mil)	Jul/21 (R\$/cota)	2º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.301	0,5450	2.301	12.295
Receita Renda Garantida	0	0,0000	0	0
Receita Financeira	24	0,0058	24	533
Outras Receitas	46	0,0108	46	1.550
<b>Receitas Totais</b>	<b>2.371</b>	<b>0,5616</b>	<b>2.371</b>	<b>14.378</b>
Despesas Imobiliárias	-192	-0,0455	-192	-1.218
Despesas Financeiras	-123	-0,0290	-123	-968
Despesas Operacionais	-124	-0,0293	-124	-575
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-41	-0,0097	-41	-289
<b>Despesas Totais</b>	<b>-479</b>	<b>-0,1136</b>	<b>-479</b>	<b>-3.050</b>
<b>Resultado<sup>2</sup></b>	<b>1.892</b>	<b>0,4481</b>	<b>1.892</b>	<b>11.330</b>
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	-499	-0,1182	-499	733
Rendimentos apurados	1.892	0,4481	1.892	11.330
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.604	-0,3800	-1.604	-12.989
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	-211	-0,0501	-211	-211

## Distribuição de Rendimentos

Conforme comentado no início do relatório, o Fundo fez em julho uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,38/cota.

### Distribuição de Rendimentos<sup>3</sup> (R\$/cota)



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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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).

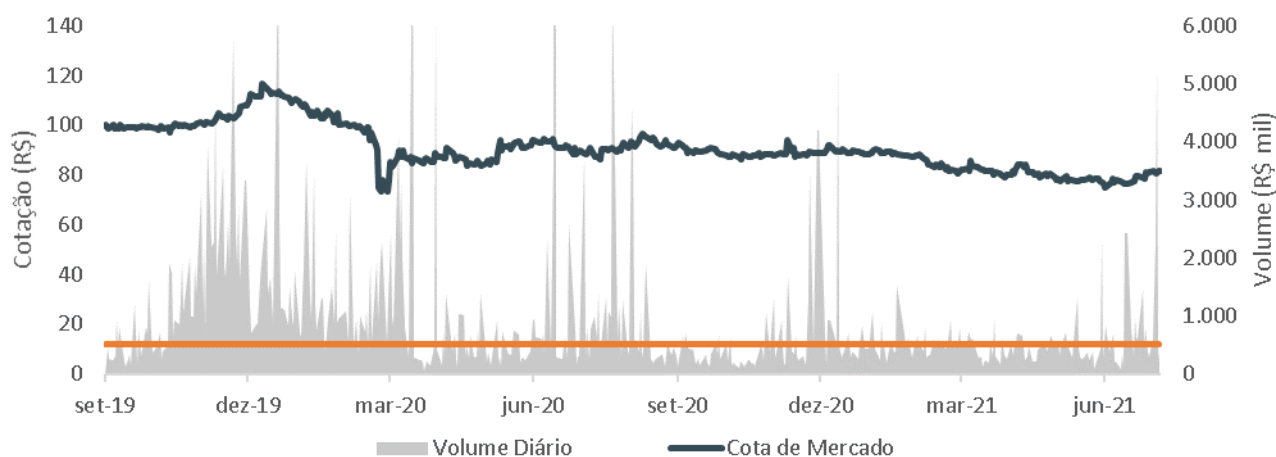


## Carteira do Fundo e Mercado Secundário

### Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Jul/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	334.344
Número de Cotistas	8.132
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	918
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,5%

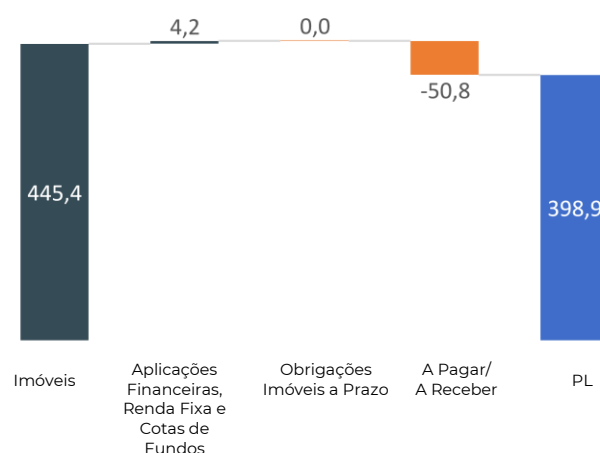
### Cotação Histórica<sup>4</sup> e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

### Carteira do Fundo

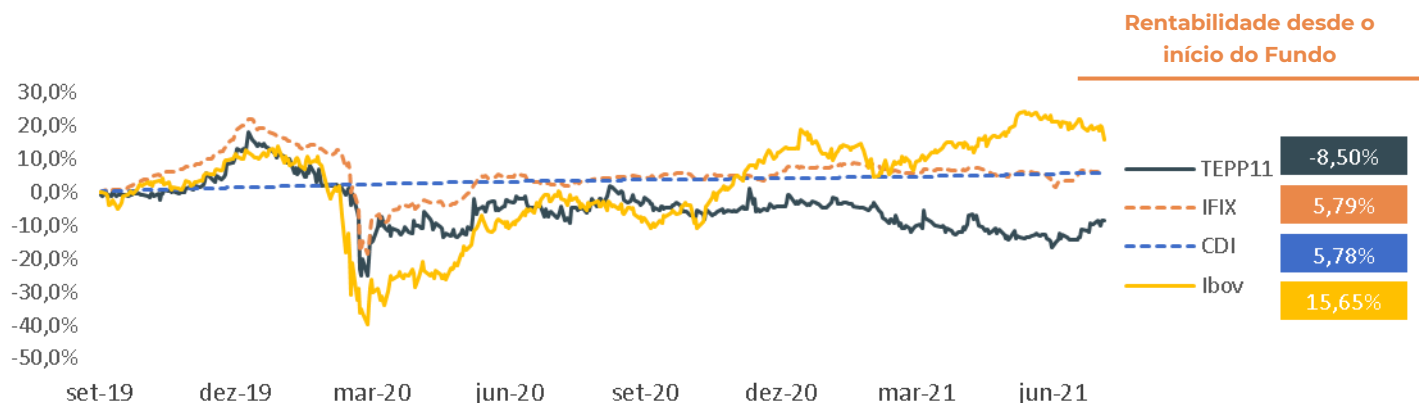
Portfólio	Jul/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	445,4	112%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	4,2	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-50,8	-13%
Patrimônio Líquido	398,9	100%



<sup>4</sup> Valores referentes à cota não-ajustada.



# Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		Jul/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
<b>1. Cota</b>				
Valor Início (R\$)		78,40	89,11	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		81,56	81,56	81,56
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>				
Variação Cota		4,03%	-8,47%	-18,44%
Rendimentos	(1)	0,48%	3,48%	12,19%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>		4,53%	-5,29%	-8,50%
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>				
Variação Líquida da Cota	(2)	3,22%	-8,47%	-18,44%
Rendimentos	(1)	0,48%	3,48%	12,19%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b>		3,72%	-5,29%	-8,50%
<b>4. Benchmarks</b>				
IFIX	(3)	-2,51%	-1,51%	5,79%
IBOVESPA	(4)	-3,94%	2,48%	15,65%
CDI Bruto	(5)	0,36%	1,63%	5,78%
CDI Líquido	(6)	0,30%	1,39%	4,91%
IGP-M	(7)	0,78%	15,98%	47,22%

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.

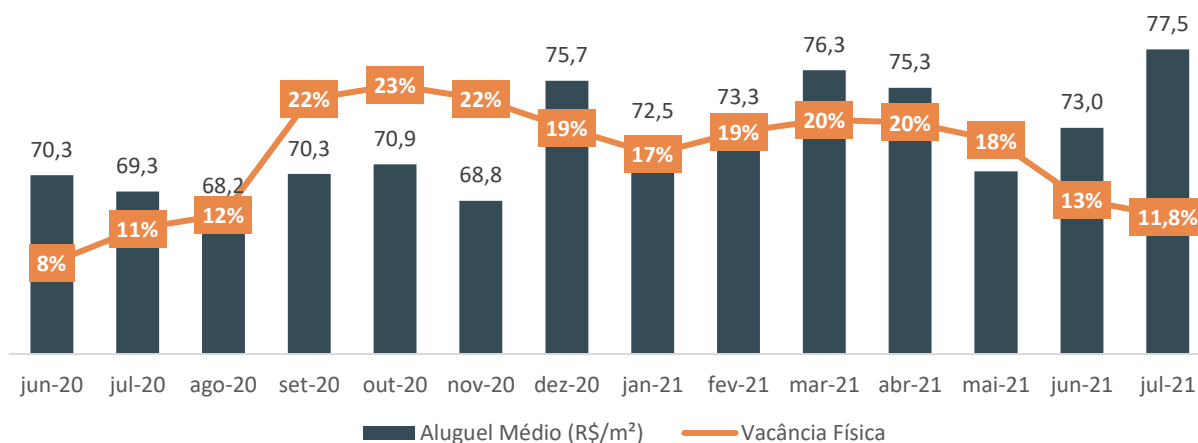
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

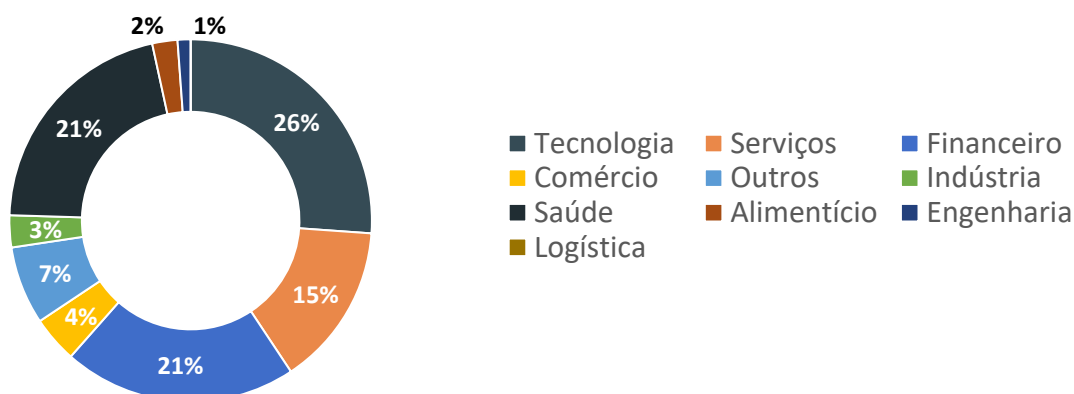


## Indicadores Operacionais

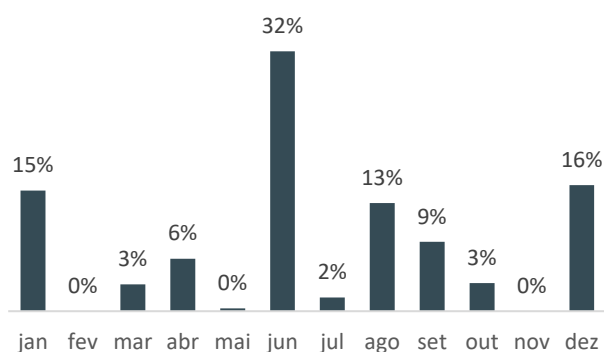
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal<sup>5</sup> por m<sup>2</sup>



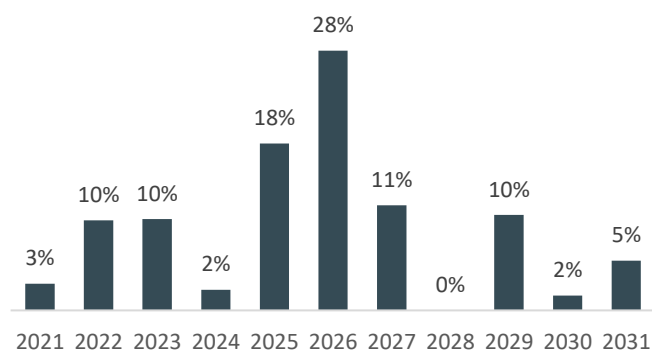
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)<sup>6</sup>



Vencimentos (% Receita Aluguel)<sup>7</sup>



<sup>5</sup> Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

<sup>6</sup> Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

<sup>7</sup> 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 <sup>8</sup> Total	Vacância Física
<b>Ed. Torre Sul</b>	<b>52,00%</b>		<b>10.290 m<sup>2</sup></b>	<b>32%</b>
Rua James Joule, 65, Berrini				
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas		17	8.985 m <sup>2</sup>	30%
Ed. Torre Sul – Lojas e Restaurante		3	1.305 m <sup>2</sup>	50%
Ed. Torre Sul – Estacionamento		142	-	0%
<b>Cond. São Luiz</b>	<b>23,80%</b>		<b>13.179 m<sup>2</sup></b>	<b>7%</b>
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Itaim Bibi				
Cond. São Luiz – Lajes corporativas		14	13.179	7%
Cond. São Luiz – Estacionamento		219	-	0%
<b>Ed. Passarelli</b>	<b>51,90%</b>		<b>6.960 m<sup>2</sup></b>	<b>2%</b>
Rua Paes Leme, 524, Pinheiros				
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.960	2%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%
<b>Ed. Timbaúba</b>	<b>31,60%</b>		<b>2.344 m<sup>2</sup></b>	<b>0%</b>
Rua Itapeva, 538, Bela Vista				
Ed. Timbaúba – Lajes Corporativas		16	2.344	0%
<b>Ed. Fujitsu</b>	<b>52,00%</b>		<b>4.985 m<sup>2</sup></b>	<b>0%</b>
Rua Treze de Maio, 1633, Bela Vista				
Ed. Fujitsu – Lajes Corporativas		7	4.985	0%

<sup>8</sup> 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 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

## Site do Fundo

[www.tellusproperties.com.br](http://www.tellusproperties.com.br)

## Contato



Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

[www.tellus.com.br](http://www.tellus.com.br)

[ri@tellus.com.br](mailto: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.