



Relatório Mensal de Gestão

Janeiro/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 90,41	R\$ 95,13	R\$ 327.004.833	7.094	3.616.910
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Vacância Física ⁴
25.572 m ²	30.514 m ²	0,55%	R\$ 0,50	17%

(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. Ed. Timbaúba considerando apenas área privativa.

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

(3) Rendimento divulgado em dez/20 a ser pago em jan/21.

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



Sumário

Comentários e Informações Gerais	3
Demonstração de Resultados	6
Distribuição de Rendimentos	6
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	7
Rentabilidade	8
Indicadores Operacionais.....	9
Imóveis.....	10
Histórico de Rendimentos	11
Site do Fundo	11
Contato	11
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:
Ernst & Young Auditores
Independentes S.A.

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

Janeiro foi marcado por acontecimentos importantes. Nos EUA, duas semanas após o ataque ao Capitólio, Joe Biden tomou posse dia 20 de janeiro, sendo o 46º presidente dos Estados Unidos. A era Joe Biden é marcada por um discurso de união e otimismo.

No Brasil, começamos 2021 com a segunda onda da pandemia e as disputas políticas ligadas ao início da vacinação. O fim do auxílio emergencial, conflitos na centro-direita e o desgaste com a pandemia são fatores que prejudicam a popularidade do Presidente. A eventual perda de capital político pode afetar negativamente as chances de reforma, especialmente àquelas de cunho fiscal.

O Ibovespa apresentou queda no mês de 3,32%, o Dólar alta de 5,17% e o S&P 500 queda de 1,11%. O IFIX fechou janeiro com leve alta de 0,32% e o TEPPI1 teve queda de 0,96%.

Já no ano, o Ibovespa apresenta queda de 3,19%, o Dólar alta de 3,12% e o S&P 500 alta de 0,37%. O IFIX apresenta em 2021 alta de 0,42% e o TEPPI1 alta de 1,73%.

Portfólio

Em janeiro conseguimos ter a última liquidação da oferta que se iniciou em novembro de 2020. A terceira emissão do fundo foi de R\$50mm podendo ter 20% de lote adicional. Captamos R\$53,293mm. Parte do recurso foi utilizado para fazer a aquisição do Ed. Timbaúba na região da Paulista, no final de 2020. Além disso, estamos trabalhando para fazer a aquisição de duas lajes do Cond. São Luiz e analisando um portfólio nas regiões nobres de São Paulo, como Faria Lima e Vila Olímpia. De acordo com a Siila, considerando o 4T de 2020, as regiões da Paulista e JK estão, respectivamente, com 12,99% e 10,45% de vacância frente a 16,85% nas regiões CBD em São Paulo.

No Ed. Passarelli formalizamos a locação de 4 conjuntos, totalizando 679,64m² para dois novos inquilinos. Conseguimos também renovar o contrato de locação de 3 conjuntos para vencimento em agosto de 2025. Com isso chegamos a uma vacância de 19,5% no ativo.

No Torre Sul houve mudança das catracas, permitindo a entrada via QR Code e com maior agilidade. A Tivit, locatária de dois andares, finalizou as obras do espaço para a Tivit Labs, hub de inovação da empresa, conforme divulgado em nosso linkedin.

Além dos esforços de locação e melhorias descritos acima, conseguimos aprovar em assembleia a revisão do IPTU de 2021 dos imóveis Passarelli e Torre Sul. E avaliamos também a questão do Mandado de Segurança para ganho de capital das alocações feitas em FIIs.



O índice de inadimplência¹ mensal sofreu uma pequena alteração para 0,32%. O Fundo finaliza o mês de janeiro com uma redução da vacância física, fechando em 17% e um aluguel médio de R\$ 72,50/m².

Momento do Fundo

Crescemos. A captação de R\$53milhões trouxe não somente novos cotistas como a possibilidade de concretizar as opções das aquisições assinadas em novembro. Regiões como JK e Paulista, conforme já mencionamos, vem em linha com a tese do fundo, ativos bem localizados e com potencial de ganho e crescimento no longo prazo. Com a oferta concretizada, temos a intenção de diversificar e aumentar a liquidez do Fundo. A quantidade de cotistas vem aumentando gradualmente, trazendo maior visibilidade para o TEPP.

Permanecemos com o foco em reduzir a vacância dos atuais ativos. O início da vacinação dia 17 de janeiro, junto com a reabertura das escolas conforme decretado pelo Estado e Prefeitura, traz uma retomada ainda com precaução, mas junto com otimismo. Iniciamos 2021 animados com as perspectivas.

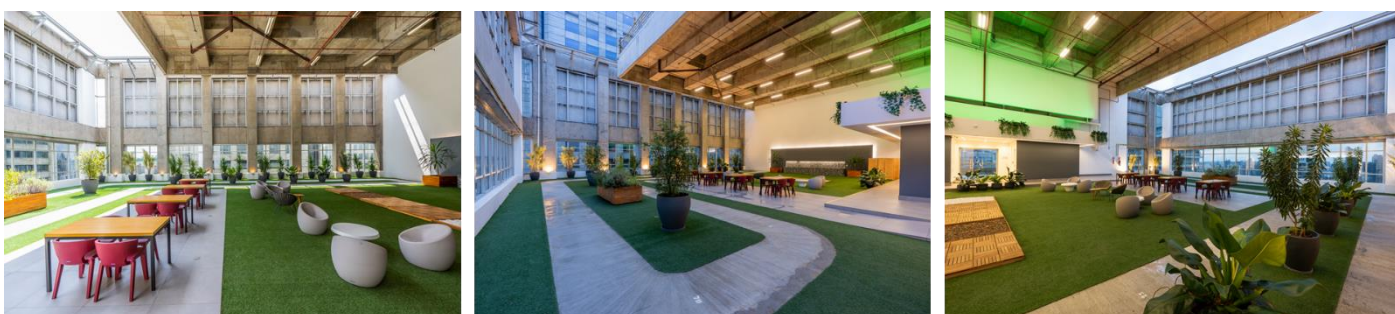
Por fim, o Fundo fechou o mês com uma distribuição de R\$0,50/cota, com um *dividend yield* de 6,6% a.a., equivalente a 411% do CDI líquido.

Em linha com tudo que foi abordado e diante dos cenários que estamos vislumbrando, nossa projeção de distribuição dos próximos meses está entre R\$ 0,44 e R\$ 0,54 por cota.

Ed. Torre Sul



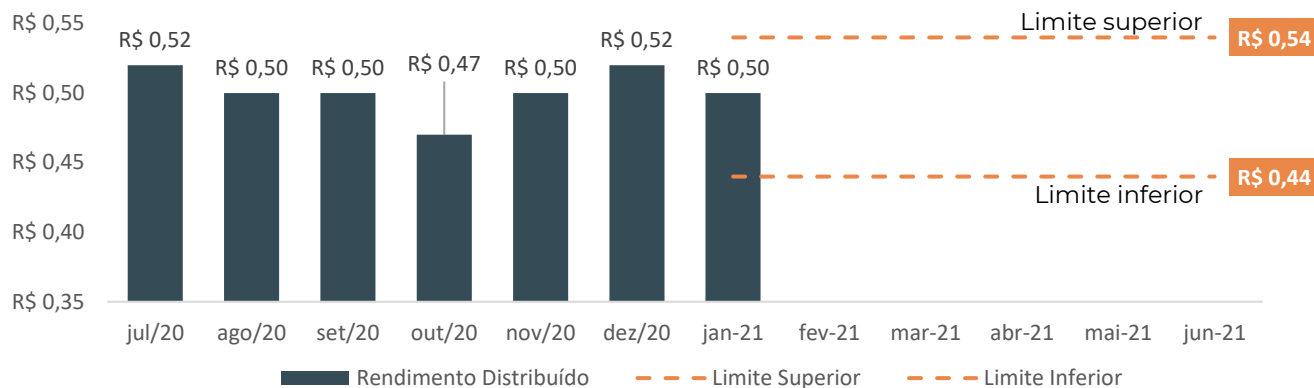
Terraço Torre Sul



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



Estimativa de Distribuição de Rendimento²



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

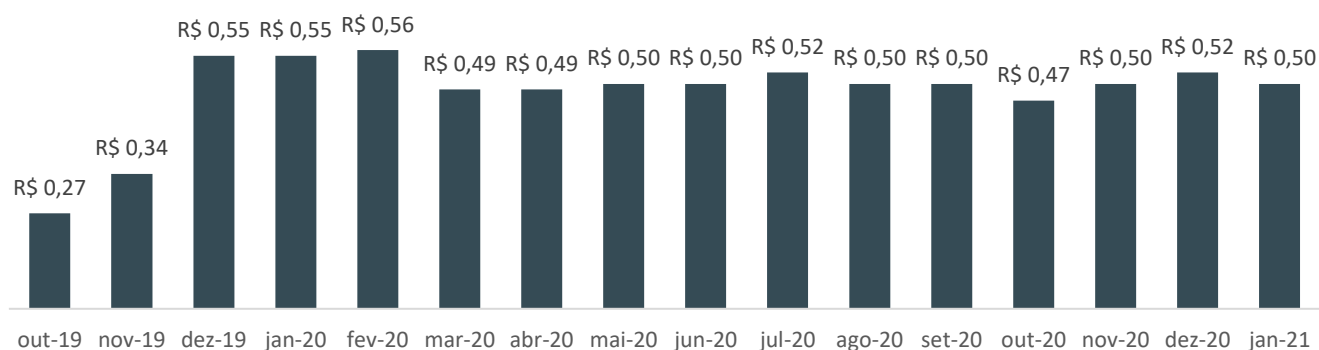
No mês de janeiro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 1,938 milhões e distribuiu R\$ 1.844 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,50/cota.

Resultado do Fundo	jan/21 (R\$ mil)	jan/21 (R\$/cota)	1º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1.489	0,4116	1.489	1.489
Receita Renda Garantida	0	0,0000	0	0
Receita Financeira	58	0,0161	58	58
Outras Receitas	391	0,1082	391	391
Receitas Total	1.938	0,5359	1.938	1.938
Despesas Imobiliárias	-127	-0,0351	-127	-127
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-2	-0,0005	-2	-2
Despesas Operacionais	-74	-0,0204	-74	-74
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-43	-0,0120	-43	-43
Despesas Total	-246	-0,0680	-246	-246
Resultado³	1.692	0,4679	1.692	1.692
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	734	0,2029	734	734
Rendimentos a serem distribuídos	1.692	0,4679	1.692	1.692
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.844	-0,5097	-1.844	-1.844
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	582	0,1610	582	582

Distribuição de Rendimentos

Conforme comentado no início do relatório, o Fundo fez em janeiro uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,50/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 apenas meses 100% incorridos (mês de Set/19 não apresentado, início do fundo em 25/09/19).

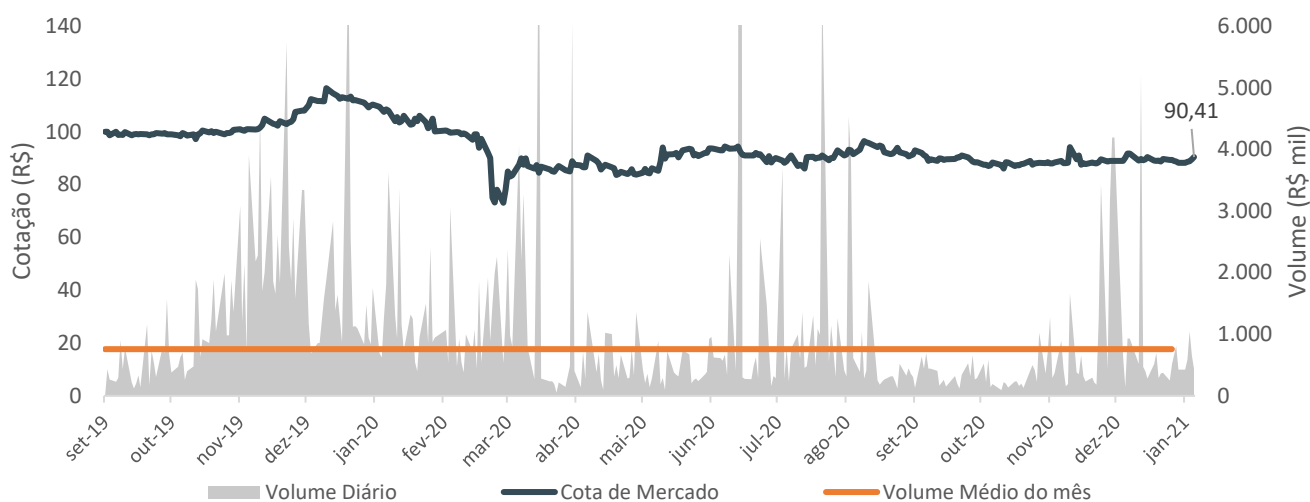


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	jan/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	327.005
Número de Cotistas	7.094
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	757
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,5%

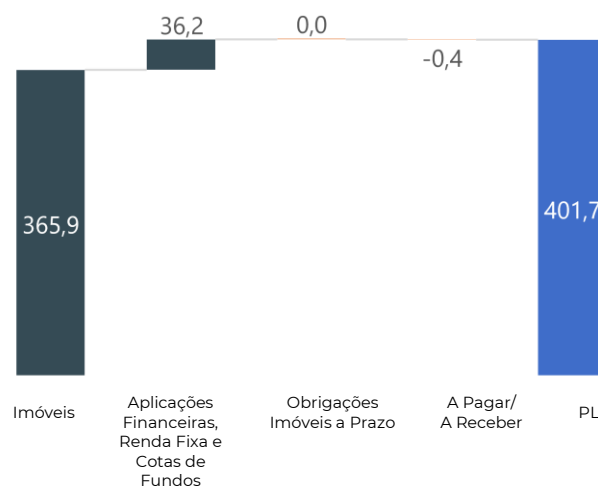
Cotação Histórica⁵ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

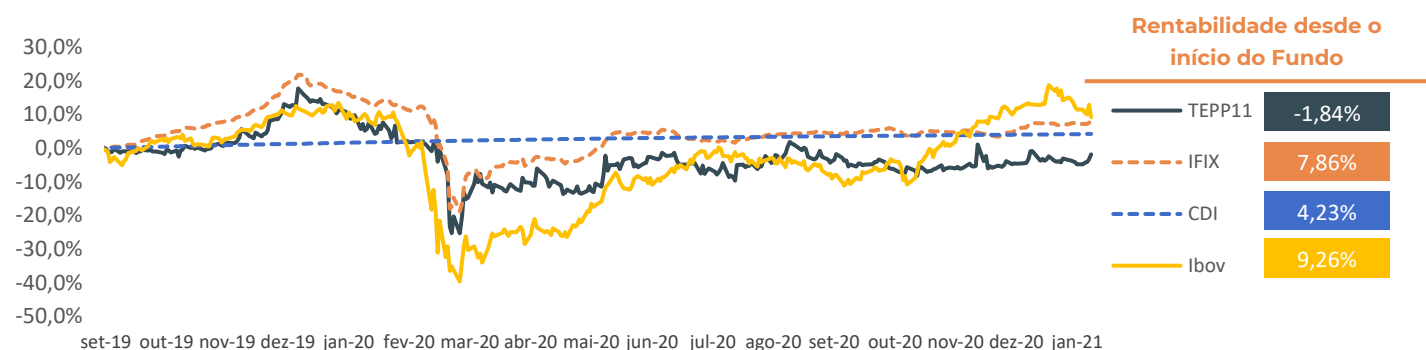
Portfólio	jan/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	365,9	91%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	36,2	9%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-0,4	0%
Patrimônio Líquido	401,7	100%



⁵ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		jan/2021	2021 Acum.
1. Cota			
Valor Início (R\$)		91,78	89,11
Valor da Cota Final do Período (R\$)		90,41	90,41
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota		-1,49%	1,46%
Rendimentos	(1)	0,54%	0,56%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-0,96%	2,03%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	(2)	-1,49%	1,17%
Rendimentos	(1)	0,54%	0,56%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-0,96%	1,73%
4. Benchmarks			
IFIX	(3)	0,32%	0,42%
IBOVESPA	(4)	-3,32%	-3,19%
CDI Bruto	(5)	0,15%	0,14%
CDI Líquido	(6)	0,13%	0,12%
IGP-M	(7)	2,58%	2,58%

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.

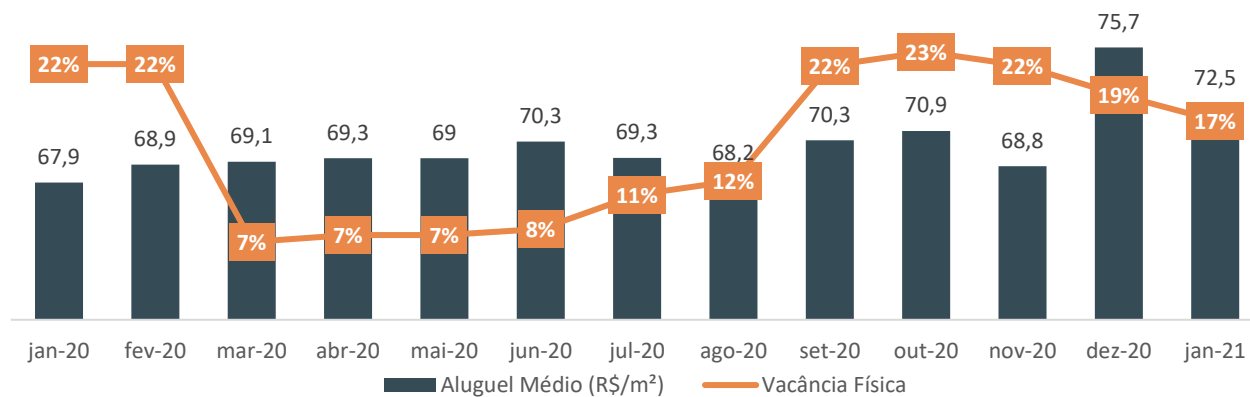
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

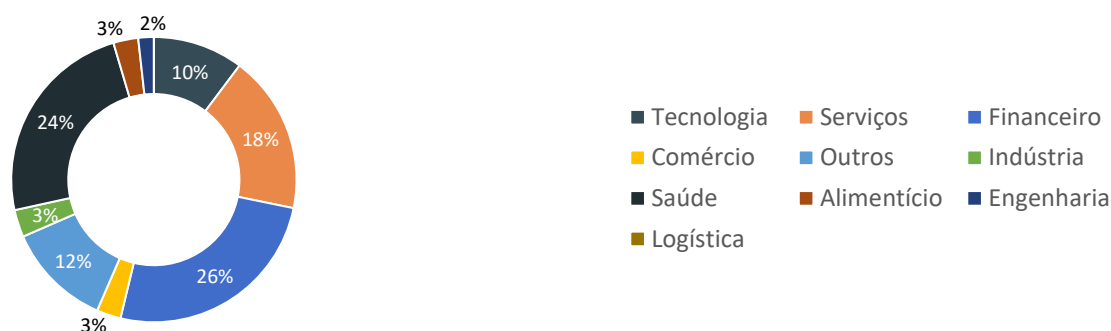


Indicadores Operacionais

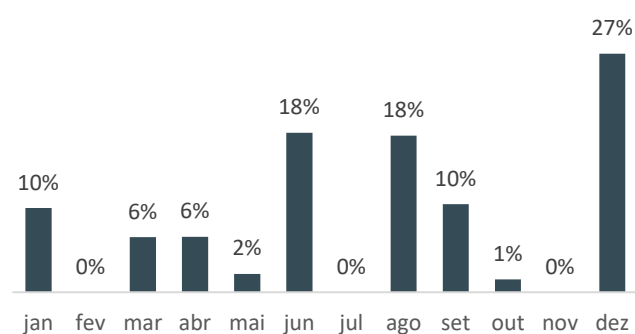
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁶ por m²



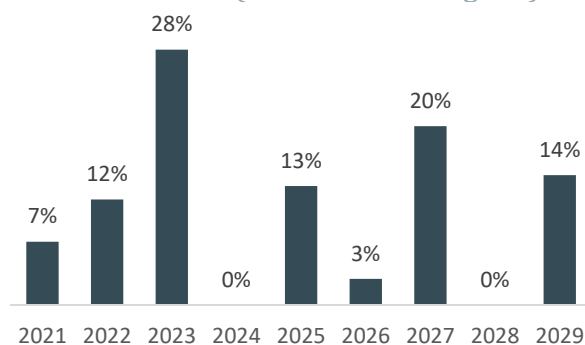
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



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)	20,0%		11.299 m²	0%
Cond. São Luiz – Lajes corporativas		12	11.299	0%
Cond. São Luiz – Estacionamento		183	-	0%
Ed. Passarelli (Rating BB)	51,9%		6.960 m²	20%
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.960	20%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%
Ed. Timbaúba (Rating BB)	31,6%		1.965 m²	0%
Ed. Timbaúba – Lajes Corporativas		16	1.965	

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. Para o Ed. Timbaúba considera-se a área privativa.



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	15/02/2021	29/01/2021	R\$ 0,50

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.