



Relatório Mensal de Gestão

Fevereiro/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 88,44	R\$ 94,91	R\$ 373.390.761	7.437	4.221.967
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	0,51%	R\$ 0,45	19%

(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 fev/21 a ser pago em mar/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:
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

Comentário Mensal do Gestor

Visão Geral

Observamos em fevereiro um comportamento volátil nos mercados, inicialmente marcado pelo lado positivo, com aceleração do processo de vacinação em diversos países, melhorando as expectativas de crescimento e recuperação da atividade econômica em 2021. Nos últimos dias, o movimento de alta nas taxas de juros futuras nos EUA consumiu boa parte dos ganhos acumulados no mês e, deve ser um tema bastante presente nas discussões sobre política macroeconômica olhando à frente, principalmente pela preocupação com a elevação da inflação.

O impacto para o mercado local não foi bom. Além de ter que lidarmos com a fragilidade fiscal, incerteza sobre a extensão do auxílio emergencial e pressões inflacionárias, a interferência do Executivo na troca de comando da Petrobras só contribuiu para deteriorar ainda mais os preços dos ativos locais. Com isso, vemos um crescimento da probabilidade de o Copom ter que iniciar, já em março, o ciclo de aumento de juros por aqui.

O Ibovespa apresentou queda no mês de 4,37%, o Dólar alta de 2,50% e o S&P 500 alta de 2,61%. O IFIX fechou fevereiro com leve alta de 0,25% e o TEPPI1 teve queda de 1,69%.

Já no ano, o Ibovespa apresenta queda de 7,42%, o Dólar alta de 7,81% e o S&P 500 alta de 2,99%. O IFIX apresenta em 2021 alta de 0,66% e o TEPPI1 leve alta de 0,31%.

Portfólio

Iniciamos fevereiro encerrando a oferta da 3ª emissão de cotas do Fundo, com valor base de R\$50mm, sendo que captamos um valor total de R\$53,293mm, com um custo total de emissão de 0,58%. Com o recurso captado, conseguimos seguir com o pipeline de aquisições planejado. Assinamos o compromisso de compra e venda das duas lajes do Condomínio São Luiz. Continuamos prospectando oportunidades nas regiões nobres de São Paulo, e analisando qual seria o momento mais oportuno para efetivar novas aquisições, com o restante dos recursos da emissão.

No Cond. São Luiz, o banco BMG entregou uma das 4 lajes que tinha conosco, permanecendo agora em 3 conjuntos. A assinatura do contrato de compra e venda, de duas lajes de 939,69m² de área locável cada uma, ambas devidamente locadas, nos tornará o maior proprietário do condomínio com 23,88%. No térreo, o espaço no qual realizamos as melhorias, o antigo teatro será ocupado por um empório, com a inauguração prevista para fim de março. Foi aceito pelo conselho a instalação de um café para a Rua Leopoldo, e continuamos em tratativas com restaurantes e lojas para os demais espaços.

No Ed. Passarelli as reformas continuam, a fachada tem previsão de ser finalizada em outubro deste ano. As melhorias na recepção terão início nas próximas semanas e o cronograma da obra prevê entregar no fim deste semestre, junto com o espaço do café/restaurante que irá existir no térreo. Além disso, estamos com novas propostas na mesa e possibilidade de locação de novos conjuntos.



No segundo semestre de 2020 até o momento, do fundo, tivemos a negociação de 7 contratos de locação, destes 7, em 5 conseguimos reajustes pelo IGPM e 2 contratos, por estarem com valores de locação a mercado, foram reajustados pelo IPCA. Essas negociações são fundamentais para a manutenção dos nossos inquilinos parceiros e para o andamento do fundo.

O índice de inadimplência¹ mensal foi de 3,81%, concentrado em um único locatário. O Fundo finaliza o mês de fevereiro com a taxa de vacância física em 19%.

Momento do Fundo

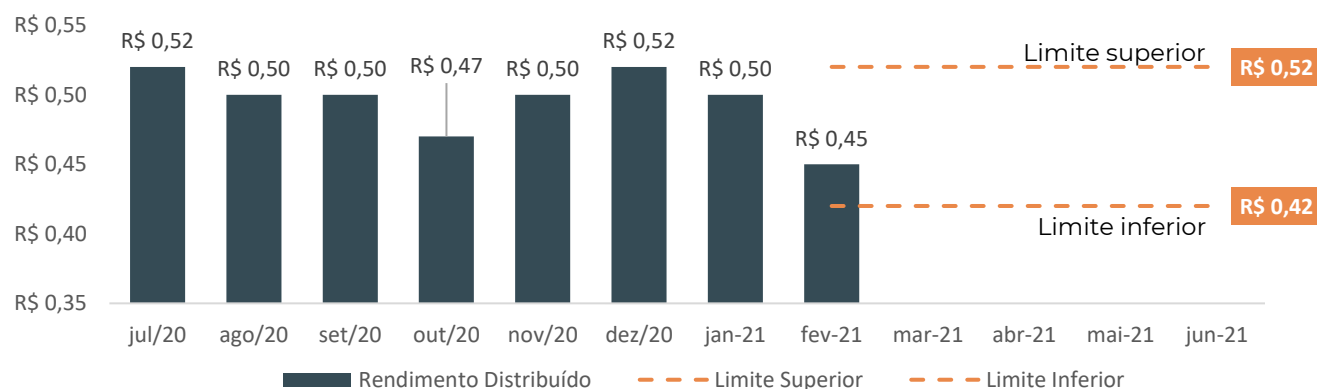
Tivemos um aumento de 5% de novos cotistas e mesmo com o crescimento do fundo e as novas aquisições, optamos por seguir um caminho conservador na distribuição de dividendos neste mês, ficando com uma reserva de R\$0,26/cota. No entanto, as incertezas em relação ao retorno dos escritórios no curto prazo em função do aumento de casos de COVID e prazo para vacinação, nos fez optar para o limite inferior da nossa estimativa. Acreditamos que no segundo semestre teremos uma agenda mais positiva com a vacinação.

Continuamos focados em reduzir a vacância dos atuais ativos. Estamos em negociação com inquilinos, que representam cerca de 40% da receita, para reajustar o valor do aluguel corrigido pelo IGPM. Além dessas ações, analisando as regiões e classes dos nossos ativos, imóveis nas regiões de JK, Berrini, Paulista e Pinheiros, tem um aluguel médio de R\$82,76/m², referente ao último trimestre de 2020*. Assim, entendemos que temos um potencial ganho a médio e longo prazo, quando ajustarmos os valores de aluguéis de nossos imóveis, com o preço exercido pelo mercado nas mesmas regiões.

Por fim, o Fundo fechou o mês com uma distribuição de R\$0,45/cota, com um *dividend yield* de 6,1% a.a., equivalente a 378% 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



*Fonte: Siila 4T2020, imóveis da mesma classe que os imóveis que compõem o portfólio do TEPP.

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

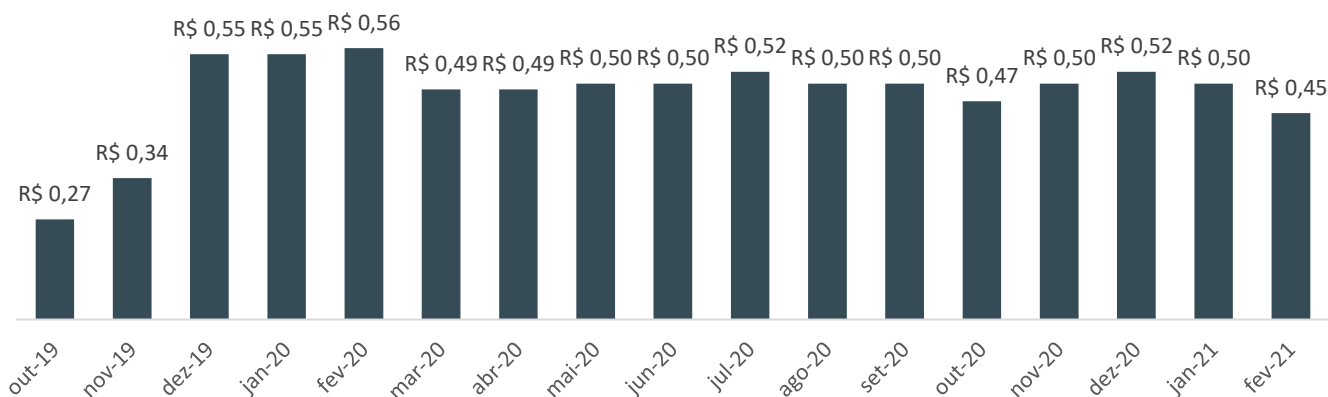
No mês de fevereiro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,761 milhões e distribuiu R\$ 1,900 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,45/cota.

Resultado do Fundo	Fev/21 (R\$ mil)	Fev/21 (R\$/cota)	1º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1.649	0,3905	3.137	3.137
Receita Renda Garantida	0	0,0000	0	0
Receita Financeira	81	0,0191	139	139
Outras Receitas	1.031	0,2442	1.422	1.422
Receitas Total	2.761	0,6539	4.699	4.699
Despesas Imobiliárias	-188	-0,0444	-315	-315
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-5	-0,0012	-7	-7
Despesas Operacionais	-97	-0,0231	-171	-171
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-37	-0,0089	-81	-81
Despesas Total	-327	-0,0775	-573	-573
Resultado³	2.433	0,5763	4.125	4.125
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	582	0,1378	733	733
Rendimentos a serem distribuídos	2.433	0,5763	4.125	4.125
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.900	-0,4500	-3.744	-3.744
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	1.115	0,2641	1.115	1.115

Distribuição de Rendimentos

Conforme comentado no início do relatório, o Fundo fez em fevereiro 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 apenas meses 100% incorridos (mês de Set/19 não apresentado, início do fundo em 25/09/19).

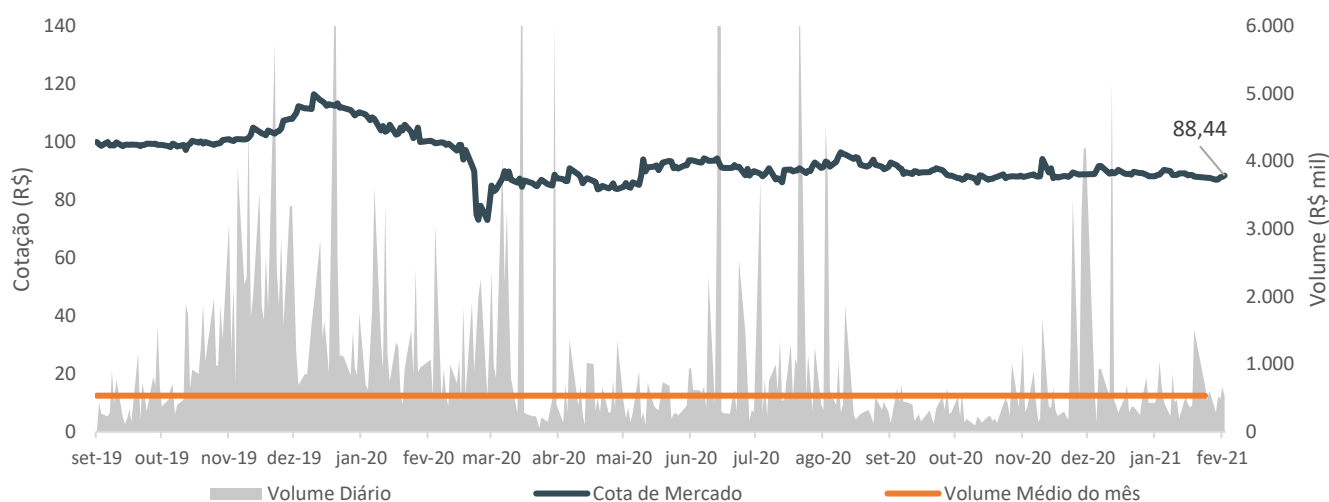


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	fev/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	373.391
Número de Cotistas	7.437
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	535
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,2%

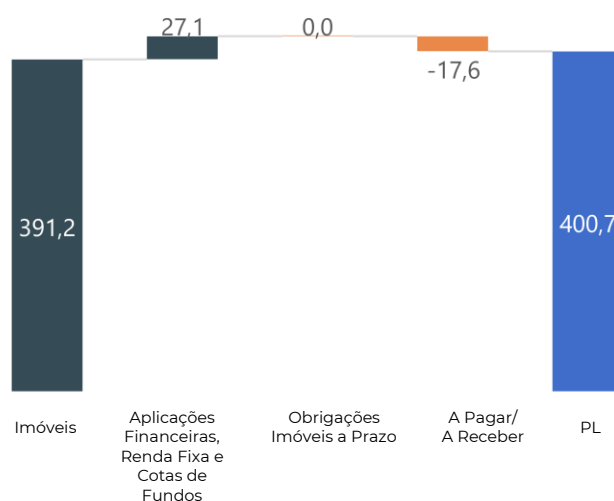
Cotação Histórica⁵ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

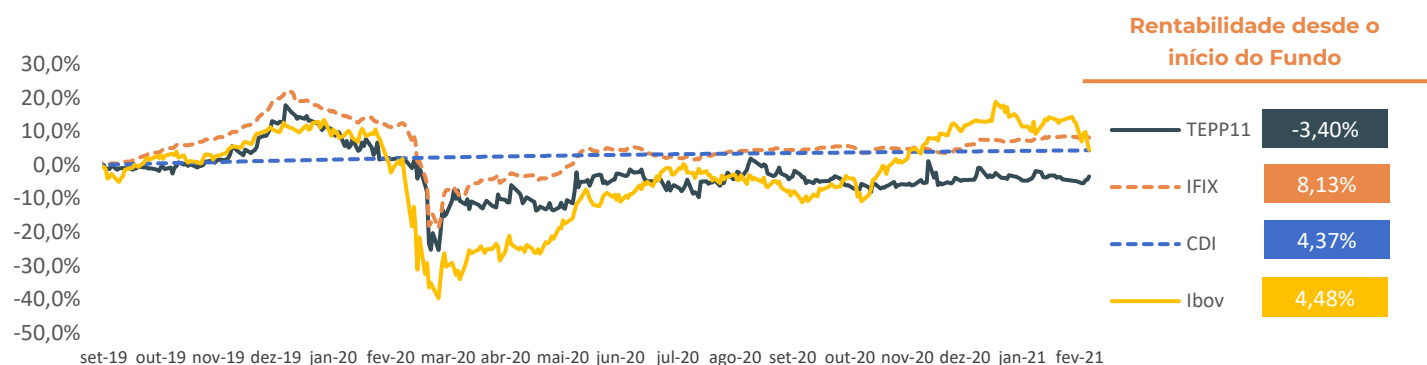
Portfólio	fev/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	391,2	98%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	27,1	7%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-17,6	-4%
Patrimônio Líquido	400,7	100%



⁵ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		Fev/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
1. Cota				
Valor Início (R\$)		90,41	89,11	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		88,44	88,44	88,44
2. Rentabilidade Bruta				
Varição Cota		-2,18%	-0,75%	-11,56%
Rendimentos	(1)	0,50%	1,07%	9,22%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-1,69%	0,31%	-3,40%
3. Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	(2)	-2,18%	-0,75%	-11,56%
Rendimentos	(1)	0,50%	1,07%	9,22%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-1,69%	0,31%	-3,40%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	0,25%	0,66%	8,13%
IBOVESPA	(4)	-4,37%	-7,42%	4,48%
CDI Bruto	(5)	0,13%	0,28%	4,37%
CDI Líquido	(6)	0,11%	0,24%	3,71%
IGP-M	(7)	2,53%	5,17%	33,50%

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.

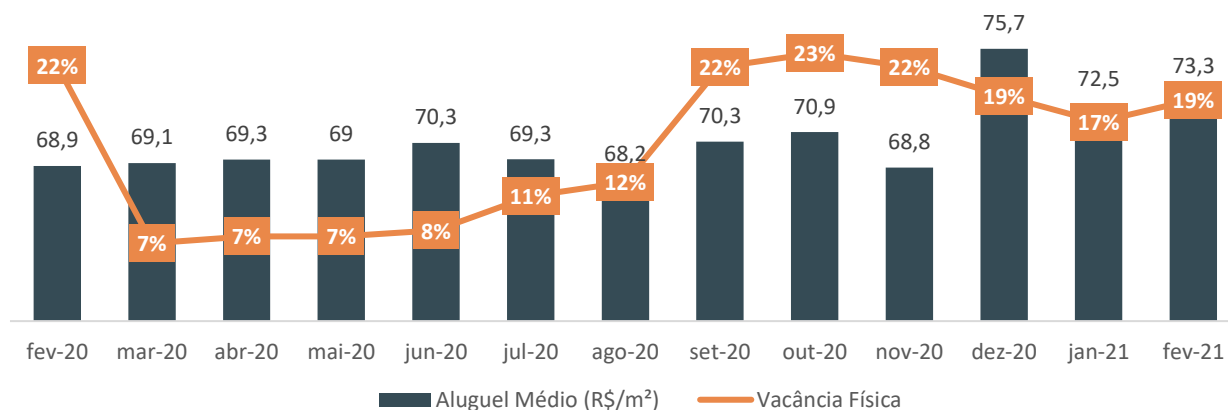
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

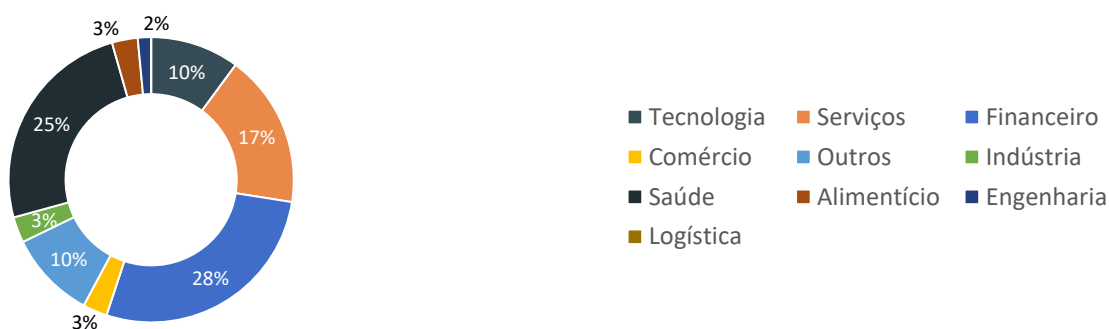


Indicadores Operacionais

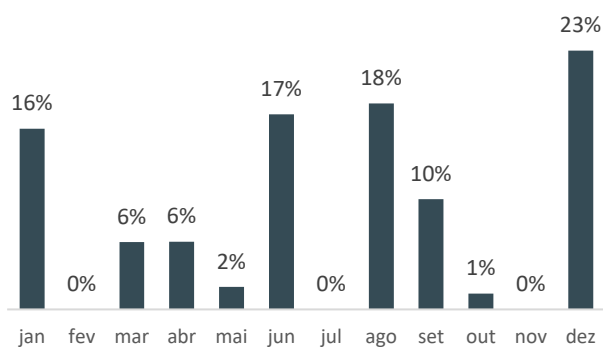
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁶ por m²



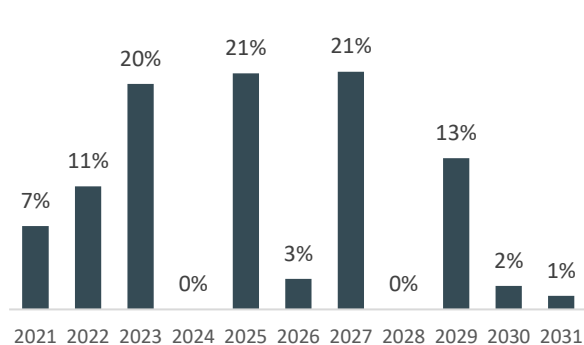
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



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	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
26/02/2021	fev/21	15/03/2021	26/02/2021	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.