



## Relatório Mensal de Gestão

Março/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 85,90	R\$ 94,80	R\$ 362.666.965	7.617	4.221.967
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>
27.174 m <sup>2</sup>	32.772 m <sup>2</sup>	0,52%	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 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. <sup>(1)</sup>

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

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

Os mercados financeiros em março foram novamente impactados pelo movimento de alta nas taxas de juros futuras nos EUA, que contribuiu para um fortalecimento do USD. A retomada da atividade já é uma realidade na maior economia global, que consegue avançar muito rapidamente no processo de vacinação de sua população. Podemos esperar dados mais fortes relacionados a emprego já no segundo trimestre deste ano.

Por aqui, nossa realidade é bem diferente, pois vivemos o momento mais crítico da pandemia, ainda que com uma evolução lenta - porém em aceleração - no processo de vacinação. Ficam mais distantes nossas perspectivas de retomada da atividade e crescimento, ao mesmo tempo que a pressão inflacionária persistente impõe austeridade na condução da política monetária.

A recuperação dos preços dos ativos de risco tem se mostrado mais ligada a um ajuste na condição de mercado global, do que pelos fundamentos locais que ainda nos parecem fragilizados.

Neste contexto, o Ibovespa apresentou alta de 6% no mês, registrando queda de 2% no ano, enquanto o real se depreciou mais 0,5% no mês, acumulando perda de 8,4% no ano e o IFIX fechou março com queda de 1,4%, acumulando perda de 0,7% no ano.

### Portfólio

Finalizamos a compra das duas lajes do Condomínio São Luiz, cada laje possui 939,69m<sup>2</sup> de área locável, ambas estão devidamente locadas. Com essa aquisição nos tornamos o maior proprietário do condomínio com 23,88%. O empório localizado no térreo teve sua inauguração no último dia do mês, aumentando o movimento de pessoas no edifício e gerando maior visibilidade para o condomínio. O café que irá ficar na Rua Leopoldo iniciará a obra na primeira quinzena de abril e tem previsão para ficar pronto no mês de junho.

Conforme mencionado anteriormente, as obras do Ed. Passarelli continuam e as melhorias são visíveis por quem passa pela Marginal Pinheiros. Temos divulgado fotos da reforma em no nosso Instagram.

Estamos focados em reduzir a vacância existente no nosso portfólio, principalmente no Ed. Torre Sul. Tivemos visitas no início do mês de março e estamos com alguns nomes na pauta.

No Ed. Timbaúba finalizamos a análise e temos um valor de área Boma de 2.344m<sup>2</sup>, locada a um preço de R\$75,45/m<sup>2</sup>, abaixo do mercado para a região que está em R\$87,05/m<sup>2</sup>

Seguimos avaliando possíveis alternativas para recursos excedentes captados na 3ª emissão.



O índice de inadimplência<sup>1</sup> mensal foi de 1,42%, concentrado em um único locatário que atua no setor de eventos, apresentando queda em relação ao mês de fevereiro (3,81%). O Fundo finaliza o mês de março com a taxa de vacância física em 20%.

### Momento do Fundo

O Fechamento parcial em São Paulo, e a não redução dos casos de covid fizeram esse mês ser desafiador para os escritórios e falta de visão do que acontecerá com o trabalho após a vacinação. Os ativos do Fundo, por estarem em regiões nobres de São Paulo mostram maior resiliência. De acordo com o Siila, comparando os dois últimos trimestres, a taxa de vacância nos escritórios localizados nas regiões do nosso portfólio (Paulista, Berrini, Pinheiros e JK) aumentou 8,7% frente a 9,6% das regiões CBD<sup>3</sup>. Hoje o valor do metro quadrado do portfólio consolidado do TEPP está em R\$11.066,37/m<sup>2</sup>, muito abaixo do custo de reposição.

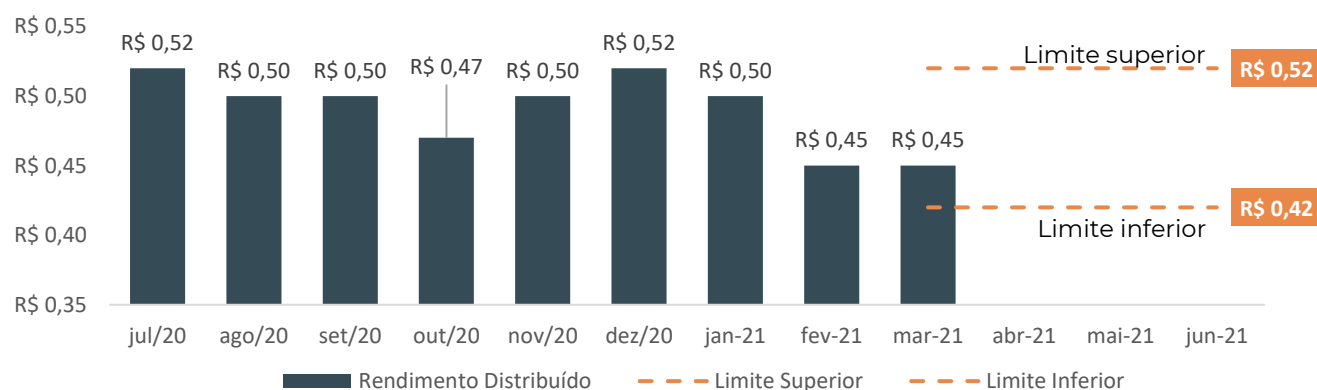
Assim, conforme exposto anteriormente, acreditamos no modelo híbrido e que o retorno aos escritórios irá acontecer assim que parte da população esteja vacinada. O cenário para o segundo semestre se torna mais positivo.

As negociações de reajuste de aluguel continuam acontecendo e estamos em conjunto com os inquilinos buscando alternativas a pressão do IGP-M. Temos aproximadamente 28% da receita de locação para negociar em contratos ainda esse semestre.

Por fim, o Fundo fechou o mês com uma distribuição de R\$ 0,45/cota, com um *dividend yield* de 6,3% a.a., equivalente a 279% 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 Rendimento<sup>2</sup>



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

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

<sup>2</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 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>3</sup> Fonte Siila 3T2020 e 4T2020



## Demonstração de Resultados

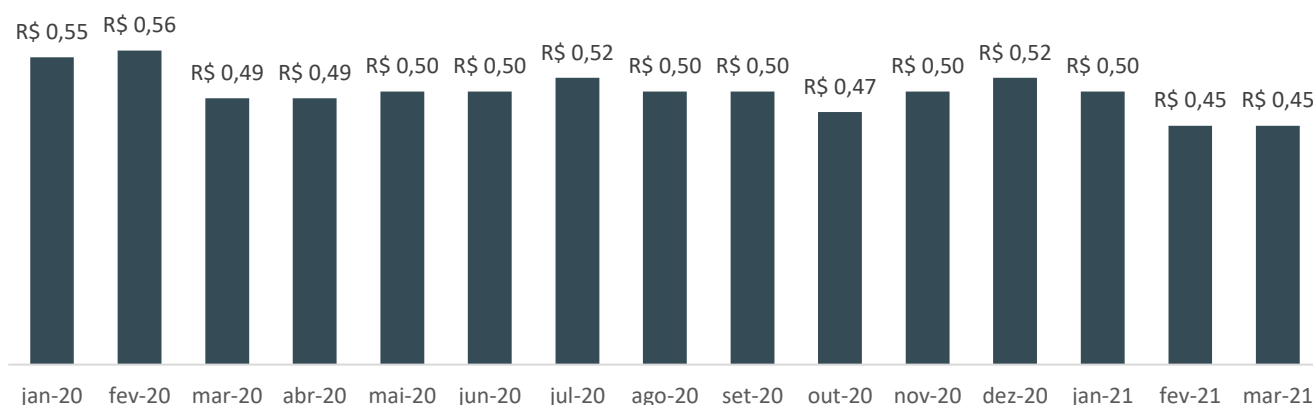
No mês de março, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 1,804 milhões e distribuiu R\$ 1,900 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,45/cota.

Resultado do Fundo	Mar/21 (R\$ mil)	Mar/21 (R\$/cota)	1º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1.652	0,3913	4.789	4.789
Receita Renda Garantida	0	0,0000	0	0
Receita Financeira	137	0,0324	276	276
Outras Receitas	15	0,0036	1.437	1.437
<b>Receitas Total</b>	<b>1.804</b>	<b>0,4272</b>	<b>6.502</b>	<b>6.502</b>
Despesas Imobiliárias	-189	-0,0447	-503	-503
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-17	-0,0040	-24	-24
Despesas Operacionais	-94	-0,0223	-265	-265
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-37	-0,0088	-118	-118
<b>Despesas Total</b>	<b>-337</b>	<b>-0,0798</b>	<b>-910</b>	<b>-910</b>
<b>Resultado<sup>3</sup></b>	<b>1.467</b>	<b>0,3474</b>	<b>5.592</b>	<b>5.592</b>
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	1.115	0,2641	733	733
Rendimentos a serem distribuídos	1.467	0,3474	5.592	5.592
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.900	-0,4500	-5.643	-5.643
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	682	0,1615	682	682

## Distribuição de Rendimentos

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

### Distribuição de Rendimentos<sup>4</sup> (R\$/cota)



<sup>3</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>4</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).

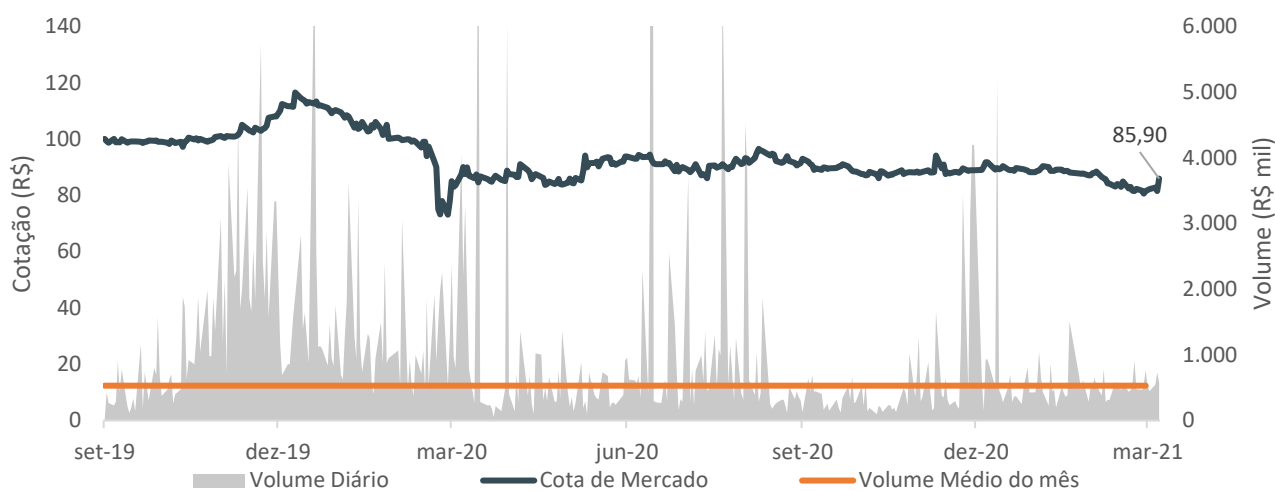


## Carteira do Fundo e Mercado Secundário

### Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	mar/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	362.667
Número de Cotistas	7.617
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	531
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,6%

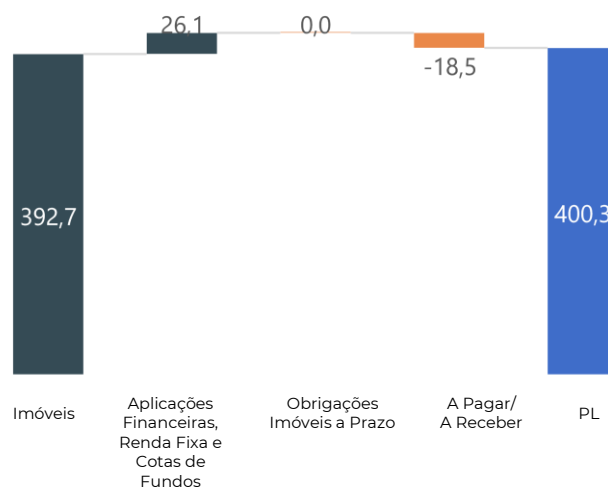
### Cotação Histórica<sup>5</sup> e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

### Carteira do Fundo

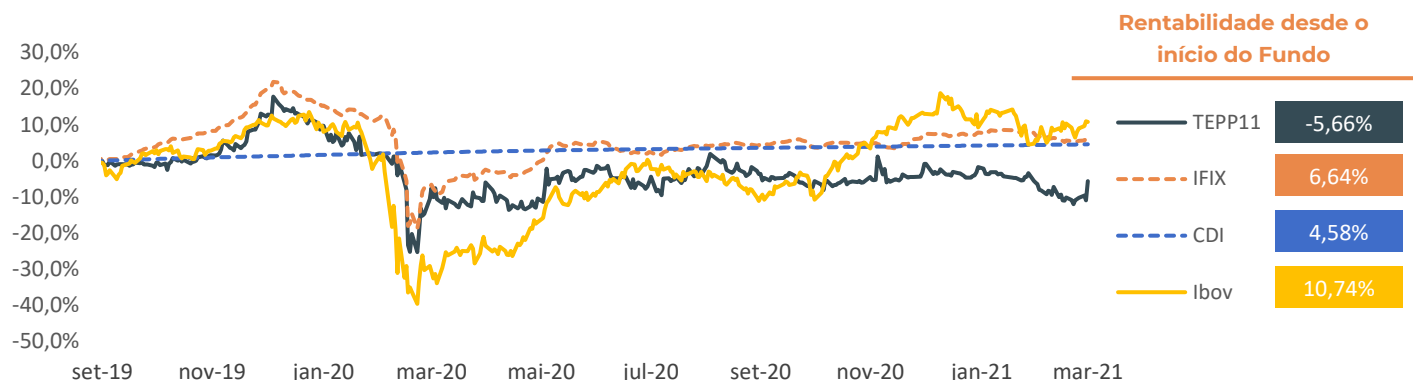
Portfólio	mar/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	392,7	98%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	26,1	7%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-18,5	-5%
Patrimônio Líquido	400,3	100%



<sup>5</sup> Valores referentes à cota não-ajustada.



# Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		Mar/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
<b>1. Cota</b>				
Valor Início (R\$)		88,44	89,11	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		85,90	85,90	85,90
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>				
Variação Cota		-2,87%	-3,60%	-14,10%
Rendimentos	(1)	0,51%	1,57%	9,83%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>		<b>-2,38%</b>	<b>-2,09%</b>	<b>-5,66%</b>
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>				
Variação Líquida da Cota	(2)	-2,87%	-3,60%	-14,10%
Rendimentos	(1)	0,51%	1,57%	9,83%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b>		<b>-2,38%</b>	<b>-2,09%</b>	<b>-5,66%</b>
<b>4. Benchmarks</b>				
IFIX	(3)	-1,38%	-0,72%	6,64%
IBOVESPA	(4)	6,00%	-1,87%	10,74%
CDI Bruto	(5)	0,20%	0,48%	4,58%
CDI Líquido	(6)	0,17%	0,41%	3,89%
IGP-M	(7)	2,94%	8,26%	37,42%

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.

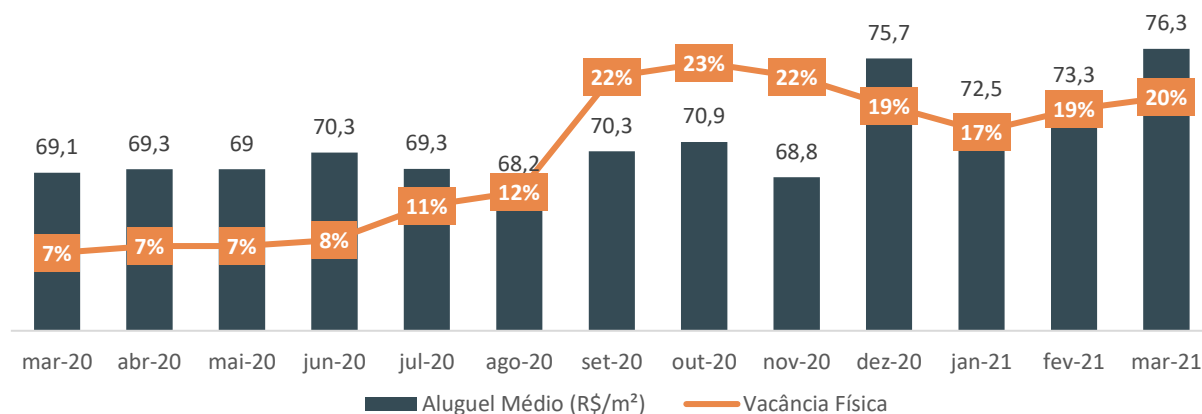
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

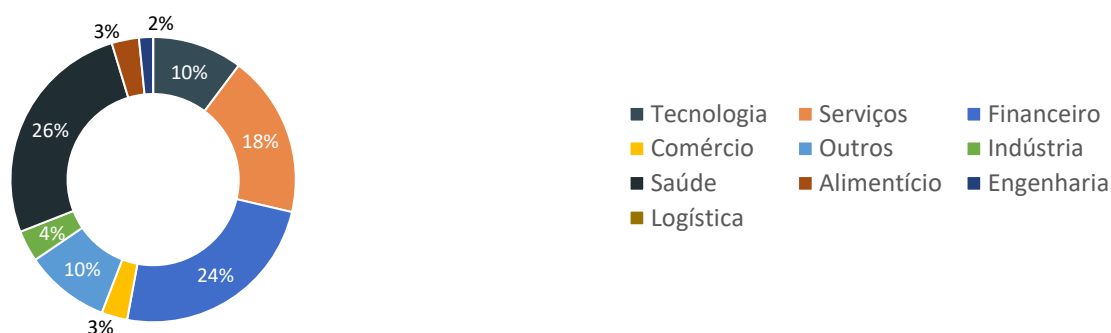


## Indicadores Operacionais

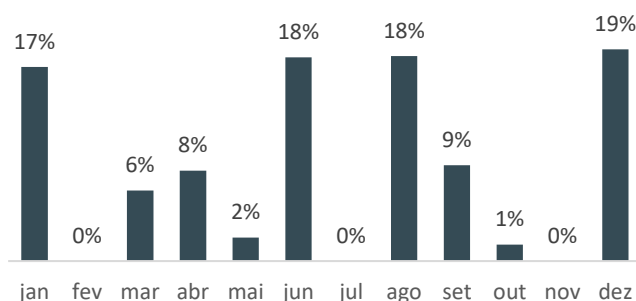
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal<sup>6</sup> por m<sup>2</sup>



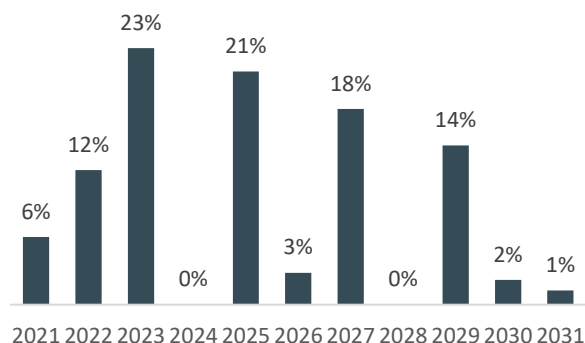
## Receita por Setor de Atividade do Inquilino



## Mês de Renovação (% Receita Aluguel)<sup>7</sup>



## Vencimentos (% Receita Aluguel)<sup>8</sup>



<sup>6</sup> Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

<sup>7</sup> Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

<sup>8</sup> 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 <sup>9</sup> Total	Vacância Física
<b>Ed. Torre Sul (Rating A)</b>	<b>52,0%</b>		<b>10.290 m<sup>2</sup></b>	<b>38%</b>
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas		17	8.985 m <sup>2</sup>	36%
Ed. Torre Sul – Loja e restaurante		3	1.305 m <sup>2</sup>	50%
Ed. Torre Sul – Estacionamento		142	-	0%
<b>Cond. São Luiz (Rating BB)</b>	<b>23,8%</b>		<b>13.179 m<sup>2</sup></b>	<b>7%</b>
Cond. São Luiz – Lajes corporativas		14	13.179	7%
Cond. São Luiz – Estacionamento		219	-	0%
<b>Ed. Passarelli (Rating BB)</b>	<b>51,9%</b>		<b>6.960 m<sup>2</sup></b>	<b>24%</b>
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.960	24%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%
<b>Ed. Timbaúba (Rating BB)</b>	<b>31,6%</b>		<b>2.344 m<sup>2</sup></b>	<b>0%</b>
Ed. Timbaúba – Lajes Corporativas		16	2.344	

<sup>9</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 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

## 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.