



## Relatório Mensal de Gestão

Maio/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas	Wault <sup>5</sup>
R\$ 79,34	R\$ 94,49	R\$ 334.970.862	8.006	4.221.967	4,3 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>
27.174 m <sup>2</sup>	32.772 m <sup>2</sup>	0,57%	R\$ 0,45	18%	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 mai/21 a ser pago em jun/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. <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

Maior foi marcado por uma recuperação mais forte no mercado local, com destaques positivos para Bolsa e valorização do Real. A divulgação de resultados do primeiro trimestre, bem acima do esperado para muitas empresas dos setores financeiro, de commodities e varejistas, surpreendeu positivamente analistas que, ao longo do mês, revisaram suas projeções de crescimento para o PIB de 2021. O avanço da vacinação no Brasil e em outros países vai, aos poucos, gerando confiança para investidores alocarem novamente recursos por aqui, ainda que de forma especulativa. Este movimento, combinado com o aumento gradual de juros, colabora para uma apreciação do Real frente ao Dólar, que ao nosso ver pode ser importante para reduzir a pressão inflacionária que vivemos atualmente.

A inflação vem sendo não apenas no Brasil, mas principalmente nos EUA uma preocupação recorrente e requer atenção especial e monitoramento dos Bancos Centrais, para condução da política monetária. Apesar dos principais indicadores de inflação seguirem pressionados por aqui, a dinâmica positiva de crescimento tem sido mais importante para movimentar os mercados.

Ainda não foi possível perceber esta mesma dinâmica para o IFIX, que ficou “de lado” quando comparado ao Ibovespa. A presença relevante no IFIX de setores como shoppings e escritórios, que dependem de uma reabertura mais definitiva da economia para se recuperarem, pode explicar em parte este descolamento entre os índices.

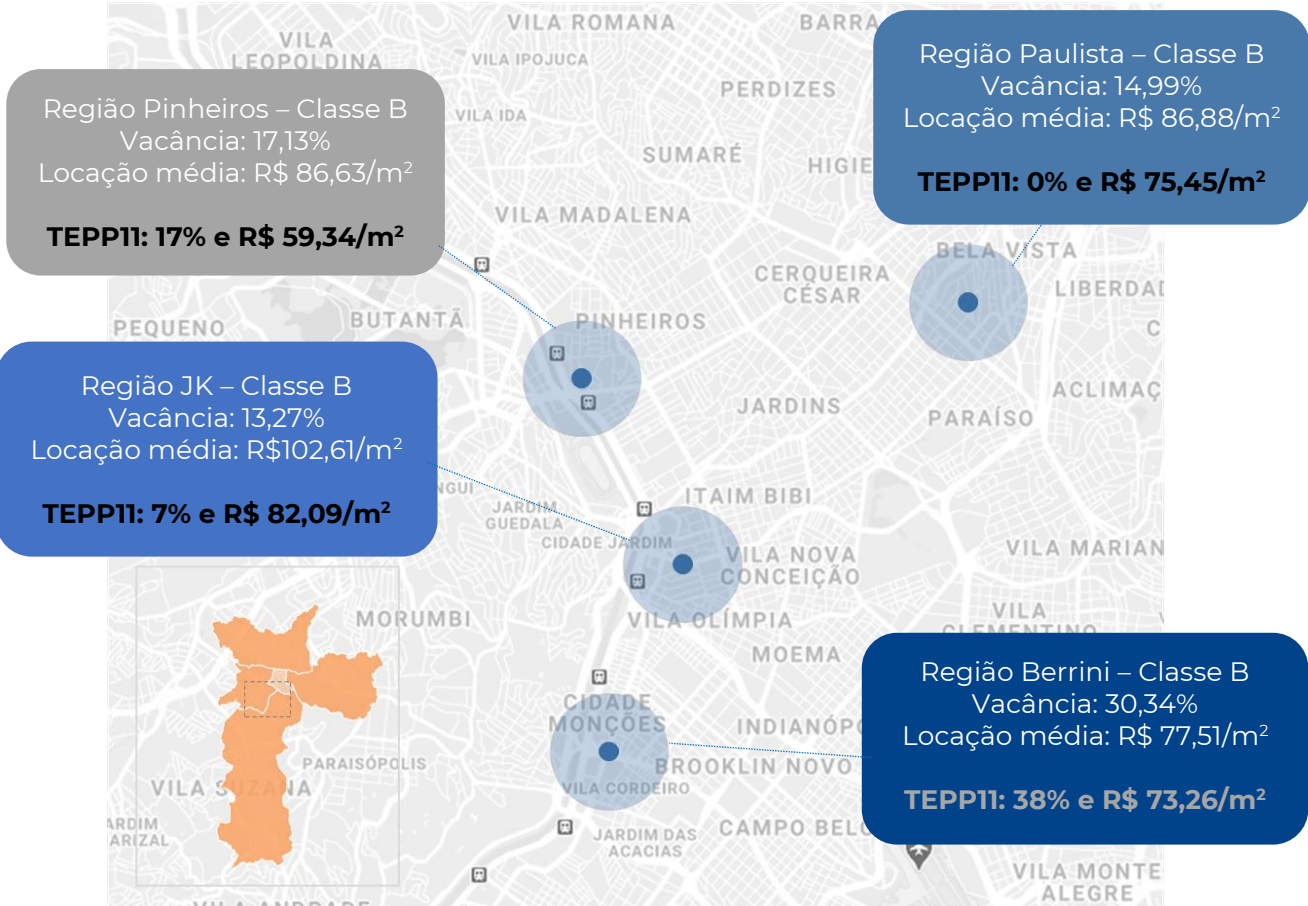
O Ibovespa apresentou alta de 6,16 % no mês, acumulando ganho de 6,19% no ano, enquanto o real se valorizou 3,17% no mês, acumulando perda de 0,68% no ano e o IFIX fechou maio com perda de 1,56%, acumulando perda de 1,78 % no ano.

### Portfólio

Em maio realizamos o pagamento da primeira parcela do Ed. Fujitsu, no valor de R\$10MM, conforme fato relevante do dia 13/05. No decorrer do mês de junho, ocorrerá a assinatura da Escritura e o pagamento do valor restante, parte via operação de securitização em negociação. Concomitantemente à Escritura Definitiva, será assinado um contrato atípico de locação com vigência de 5 anos com a vendedora, no valor total mensal de R\$ 340.000,00, equivalente a um cap rate bruto de aquisição de 8,16%. Foram adquiridas 7 lajes, a um valor de R\$ 12.173/m<sup>2</sup>, sendo o Tellus Properties o proprietário majoritário do edifício, com 52,17%.

No Ed. Passarelli, alugamos 3 novos conjuntos para a Gradiente, que passa a ocupar 5 conjuntos, equivalente a 847,47 m<sup>2</sup>. Desta forma, a vacância física do prédio vai para 17%, menor nível desde junho de 2020.

Abaixo fizemos um mapa para demonstrar o local dos nossos ativos em São Paulo, comparando o valor nominal médio dos contratos de locação e a vacância física das regiões com os ativos do TEPP, considerando a mesma classe de ativo. Os dados referem-se ao primeiro trimestre de 2021, fonte: Silla.



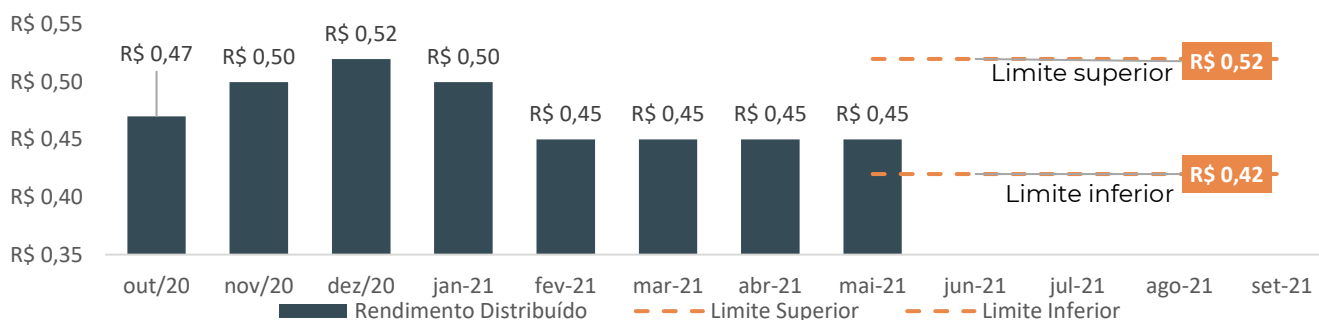
### Momento do Fundo

Mais um mês em que nossa equipe de locação conseguiu reduzir a vacância do fundo. As incertezas em relação as lajes corporativas continuam existindo, mas temos um portfólio resiliente e competitivo conforme exposto acima, e com possibilidade de reajustes de aluguel a médio e longo prazo.

Por fim, o Fundo fechou o mês com uma distribuição de R\$ 0,45/cota, com um *dividend yield* de 6,8% a.a., equivalente a 236% 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>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 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

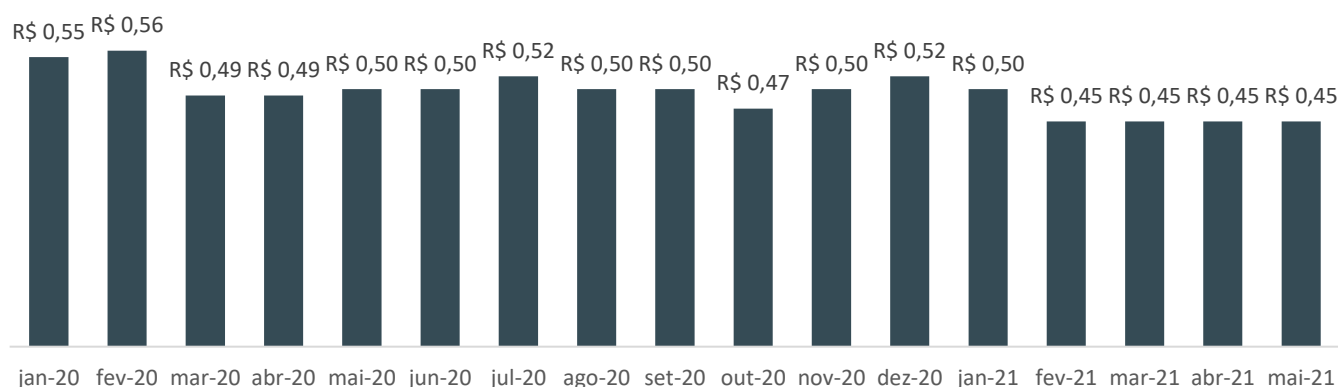
No mês de maio, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 1,796 milhões e distribuiu R\$ 1,900 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,45/cota.

Resultado do Fundo	Mai/21 (R\$ mil)	Mai/21 (R\$/cota)	1º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	1.733	0,4104	8.363	8.363
Receita Renda Garantida	0	0,0000	0	0
Receita Financeira	48	0,0114	413	413
Outras Receitas	15	0,0035	1.472	1.472
<b>Receitas Total</b>	<b>1.796</b>	<b>0,4253</b>	<b>10.248</b>	<b>10.248</b>
Despesas Imobiliárias	-184	-0,0436	-852	-852
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-80	-0,0190	-158	-158
Despesas Operacionais	-59	-0,0139	-382	-382
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-41	-0,0097	-204	-204
<b>Despesas Total</b>	<b>-364</b>	<b>-0,0862</b>	<b>-1.596</b>	<b>-1.596</b>
<b>Resultado<sup>2</sup></b>	<b>1.432</b>	<b>0,3392</b>	<b>8.652</b>	<b>8.652</b>
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	410	0,0970	733	733
Rendimentos a serem distribuídos	1.432	0,3392	8.652	8.652
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.900	-0,4500	-9.443	-9.443
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	-58	-0,0138	-58	-58

## Distribuição de Rendimentos

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

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



<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).

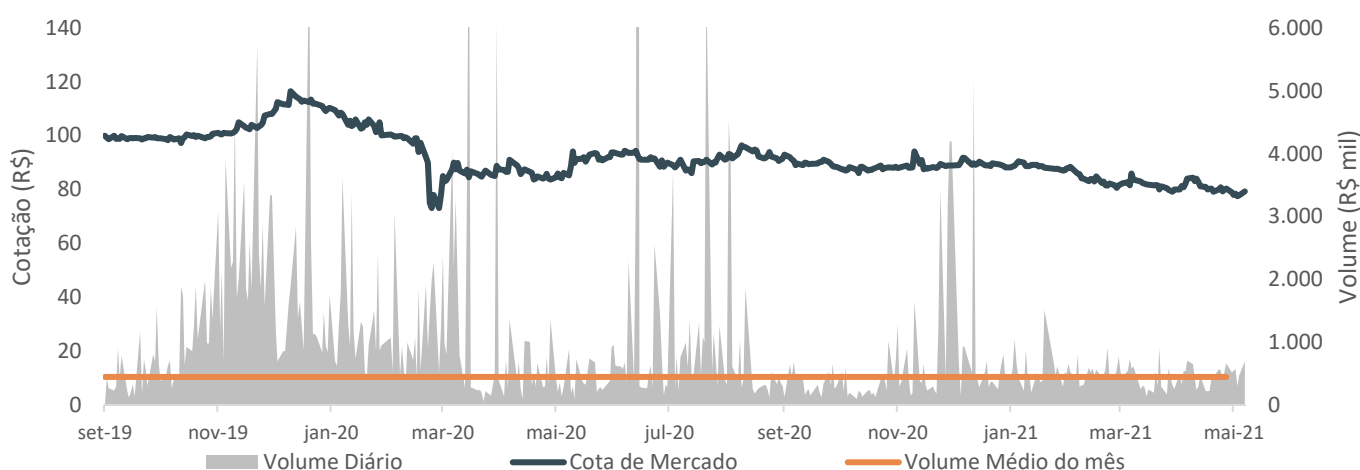


## Carteira do Fundo e Mercado Secundário

### Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	mai/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	334.971
Número de Cotistas	8.006
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	446
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,0%

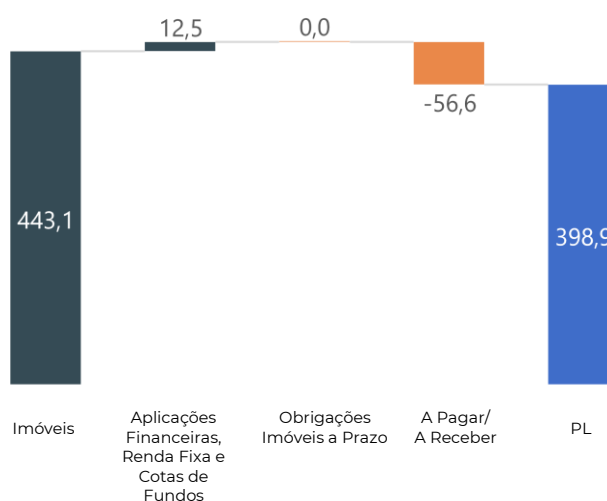
### Cotação Histórica<sup>4</sup> e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

### Carteira do Fundo

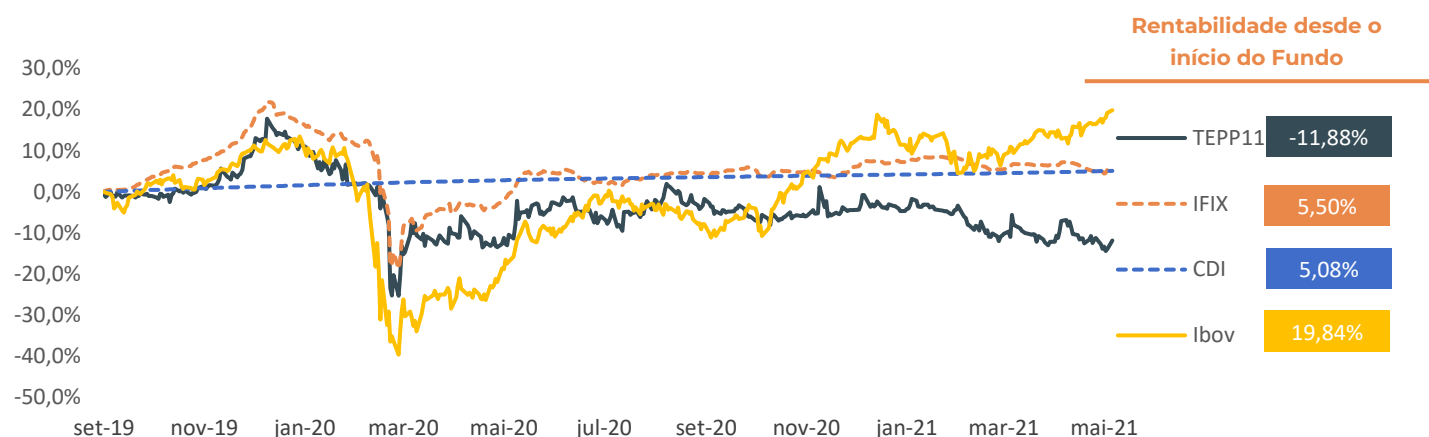
Portfólio	mai/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	443,1	111%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	12,5	3%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-56,6	-14%
Patrimônio Líquido	398,9	100%



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



# Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		Mai/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
<b>1. Cota</b>				
Valor Início (R\$)		84,09	89,11	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		79,34	79,34	79,34
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>				
Variação Cota		-5,65%	-10,96%	-20,66%
Rendimentos	(1)	0,54%	2,58%	11,07%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>		<b>-5,14%</b>	<b>-8,67%</b>	<b>-11,88%</b>
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>				
Variação Líquida da Cota	(2)	-5,65%	-10,96%	-20,66%
Rendimentos	(1)	0,54%	2,58%	11,07%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b>		<b>-5,14%</b>	<b>-8,67%</b>	<b>-11,88%</b>
<b>4. Benchmarks</b>				
IFIX	(3)	-1,56%	-1,78%	5,50%
IBOVESPA	(4)	6,16%	6,19%	19,84%
CDI Bruto	(5)	0,27%	0,96%	5,08%
CDI Líquido	(6)	0,23%	0,82%	4,32%
IGP-M	(7)	4,10%	14,39%	45,20%

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.

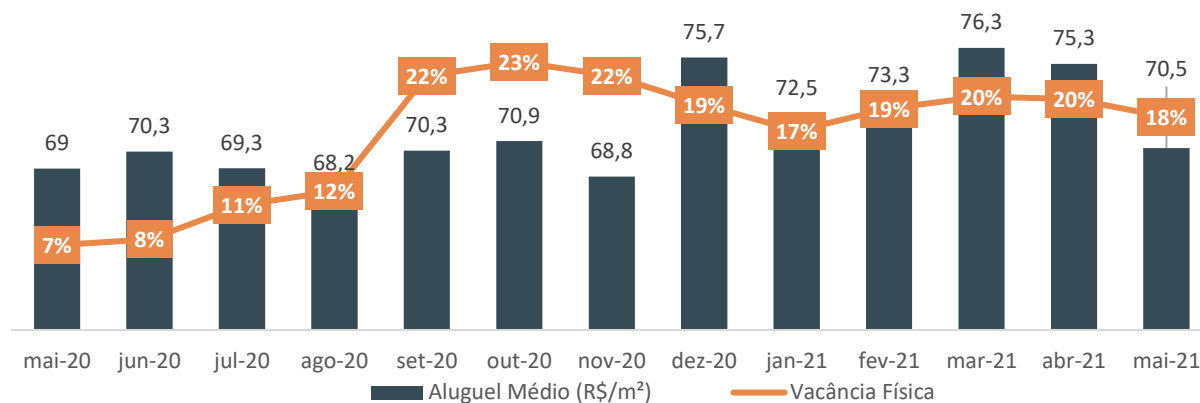
(7) Índice Geral de Preços do Mercado, medido mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).





## Indicadores Operacionais

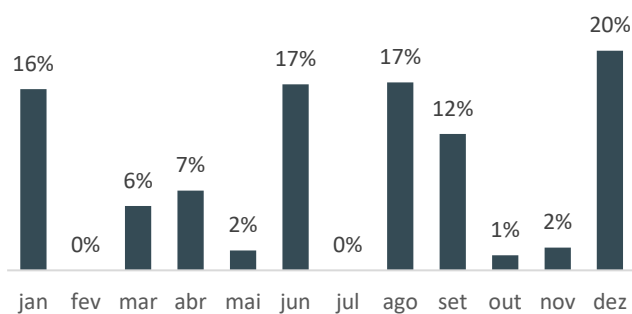
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal<sup>5</sup> por m<sup>2</sup>



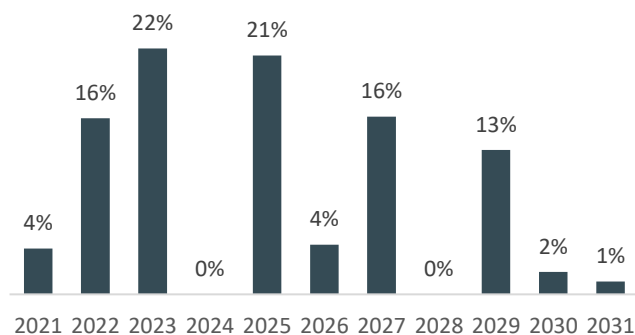
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



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

Condomínio São Luiz



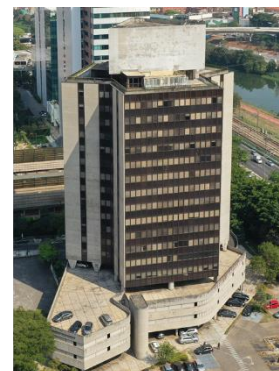
Ed. Timbaúba



Ed. Torre Sul



Ed. Passarelli



Ativo	% Fundo na ABL Total da Propriedade	# Unidades	Área BOMA <sup>8</sup> Total	Vacância Física
<b>Ed. Torre Sul</b> Rua James Joule, 65, Berrini	<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</b> Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Itaim	<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</b> Rua Paes Leme, 524, Pinheiros	<b>51,9%</b>		<b>6.960 m<sup>2</sup></b>	<b>17%</b>
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.960	17%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%
<b>Ed. Timbaúba</b> Rua Itapeva, 538, Bela Vista	<b>31,6%</b>		<b>2.344 m<sup>2</sup></b>	<b>0%</b>
Ed. Timbaúba – Lajes Corporativas		16	2.344	

<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

## 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.