



Relatório Mensal de Gestão

Agosto/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas ⁷	Qtd. cotas	Wault ⁵
R\$ 73,00	R\$ 94,38	R\$ 308.203.591,00	8.132	4.221.967	4,52 anos
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Vacância Física ⁴	Taxa de Inadimplência ⁶
31.281 m ²	37.757 m ²	0,62%	R\$ 0,45	12,75%	1,19%

(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.

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

(3) Rendimento divulgado em ago/21 a ser pago em set/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.

(7) Número cotistas: até a data da divulgação deste documento a informação disponível tem como base jul/21.



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. ⁽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

O mês de agosto foi marcado novamente por grande volatilidade dos mercados, especialmente nos ativos locais, que foram impactados pelo fluxo local e global de notícias. As turbulências vieram de ambos os lados, seja no front externo pela questão geopolítica no Afeganistão e preocupação de arrefecimento da demanda por commodities na China, seja pelo mau humor local com desgaste entre os poderes e dados relativos à inflação, que persiste em níveis que causam desconforto no Banco Central e no mercado de forma mais ampla.

O aumento da Selic promovido no início do mês, para 5,25% aa, é parte de um ciclo que só deve se estabilizar em níveis próximos a 7,5%. Se tomarmos por exemplo o contrato de juros futuros de Jan/25, que no início deste ano apontavam para 5,6%, iniciou o mês em 8,7% e fechou o mês em 9,5%, após “flertar” com a marca de 10%, algo bastante improvável de se imaginar há alguns meses.

O IFIX reagiu de forma similar, perdendo 2,63% no mês, com taxas de juros maiores à frente tornando desafiador o ambiente para a maioria dos FIIs, especialmente no caso dos FIIs de “tijolo”. O ajuste natural ocorre pela variação da cota dos FIIs que, considerando a distribuição de dividendos constante, os tornam novamente atrativos quando comparados a outros investimentos em renda fixa, mesmo antes de considerar a isenção fiscal. No ano, o IFIX segue com resultado negativo de 4,19%.

O Ibovespa apresentou queda de 2,48% no mês, revertendo alta no ano para perda de 0,06% enquanto o real se desvalorizou 0,42% no mês, acumulando valorização de 1,03% no ano, frente ao USD.

Portfólio

Em agosto, a gestão continuou com o intenso trabalho prospectivo de inquilinos e passamos por um período de aditamentos nos contratos de locações dos ativos. As negociações levam em conta a área locável, valor do aluguel, prazo do contrato e cada cliente é tratado de forma individual.

No Ed. Passarelli, ocorreu a devolução de dois conjuntos, aumentando a vacância em 4,9%. As obras da fachada têm previsão de entrega em outubro, a instalação do quarto elevador deve ser concluída em 90 dias e estamos em via de firmar acordo com o operador do café que se estabelecerá no térreo.

Foi celebrado um reajuste de 15,14% no contrato de aluguel do nosso único locatário do Ed. Timbaúba, concomitante à alteração do índice de IGP-M para IPCA.

Já o Ed. Torre Sul está em processo de obtenção da certificação *Leed gold* pela USGBC¹. Observamos um aumento na quantidade de visitas e estamos em negociação com potenciais locatários para as áreas vagas. Em paralelo, houve reajuste dos aluguéis de dois contratos (8% e 17,07%) e alteração do índice indexador de IGP-M para IPCA.



No início do mês, o Blenz Café inaugurou um espaço na loja que ficava na antiga recepção do térreo da Rua Leopoldo do Cond. São Luiz. Estamos em contato com outros operadores para assumirem a recepção do JK e a área vaga do restaurante.

Edifício Condomínio São Luiz – Blenz Café

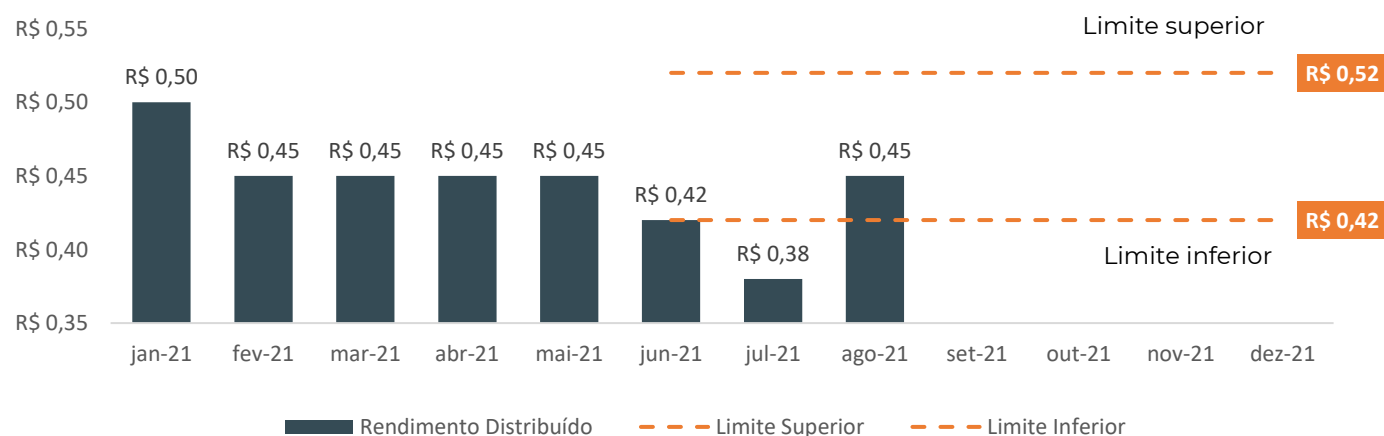


Momento do Fundo

Finalizamos o mês de agosto com 12,75% de vacância no portfólio e com um aluguel médio de R\$78,65/m². O aluguel médio nas mesmas regiões está em R\$84,78/m² e a vacância em 21,11%². Com a leve retomada dos escritórios no segundo semestre, identificamos mais visitas nos ativos e uma maior movimentação dos usuários dos edifícios. A longo prazo estimamos aumentar o valor do nosso aluguel e, com isso, trazer incremento de receita para o fundo. Vale ressaltar que a TELLUS segue com a gestão ativa trazendo melhorias para os empreendimentos, buscando reduzir a vacância e aumentar o retorno para os cotistas.

A distribuição totalizou R\$ 0,45/cota, com um *dividend yield* de 7,4% a.a., equivalente a 169% do CDI líquido. Em linha com tudo que foi abordado e diante dos cenários que estamos vislumbrando, nossa projeção de distribuição dos próximos meses deve seguir o *guidance* R\$ 0,42 e R\$ 0,52 por cota.

Estimativa de Distribuição de Rendimento



¹ USGBC: United States Green Building Council. órgão criado com o intuito de promover e fomentar práticas de construções sustentáveis e responsável pela emissão da certificação *Leed*.

² Fonte Siila: Região Berrini, JK, Pinheiros e Paulista, Edifícios classe B, 2T 2021.



Demonstração de Resultados

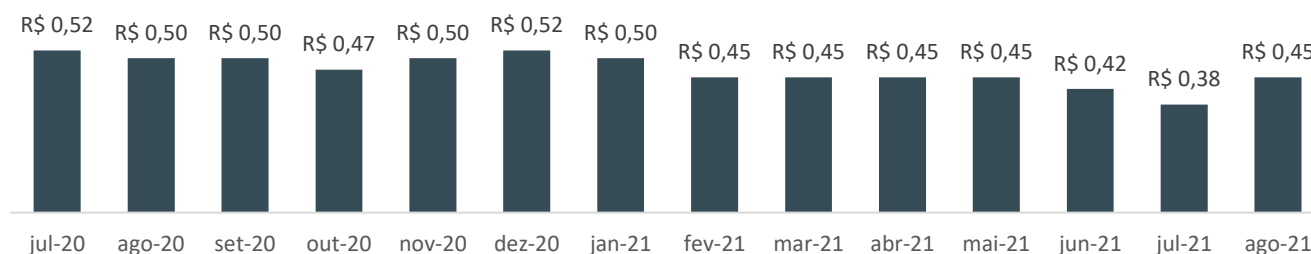
No mês de julho, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,564 milhões e distribuiu R\$ 1,900 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,45/cota.

Resultado do Fundo	Ago/21 (R\$ mil)	Ago/21 (R\$/cota)	2º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.488	0,5892	4.789	15.118
Receita Renda Garantida	0	0,0000	0	0
Receita Financeira	27	0,0064	51	524
Outras Receitas	49	0,0117	95	1.606
Receitas Totais	2.564	0,6074	4.935	17.248
Despesas Imobiliárias	-180	-0,0427	-372	-1.407
Despesas Financeiras	-93	-0,0220	-216	-786
Despesas Operacionais	-108	-0,0256	-231	-710
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-44	-0,0103	-85	-332
Despesas Totais	-425	-0,1006	-904	-3.235
Resultado¹	2.140	0,5068	4.032	14.016
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	-211	-0,0501	-499	733
Rendimentos apurados	2.140	0,5068	4.032	14.016
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.900	-0,4500	-3.504	-14.720
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	29	0,0067	29	29

Distribuição de Rendimentos

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

Distribuição de Rendimentos² (R\$/cota)



¹ 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.

² 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).

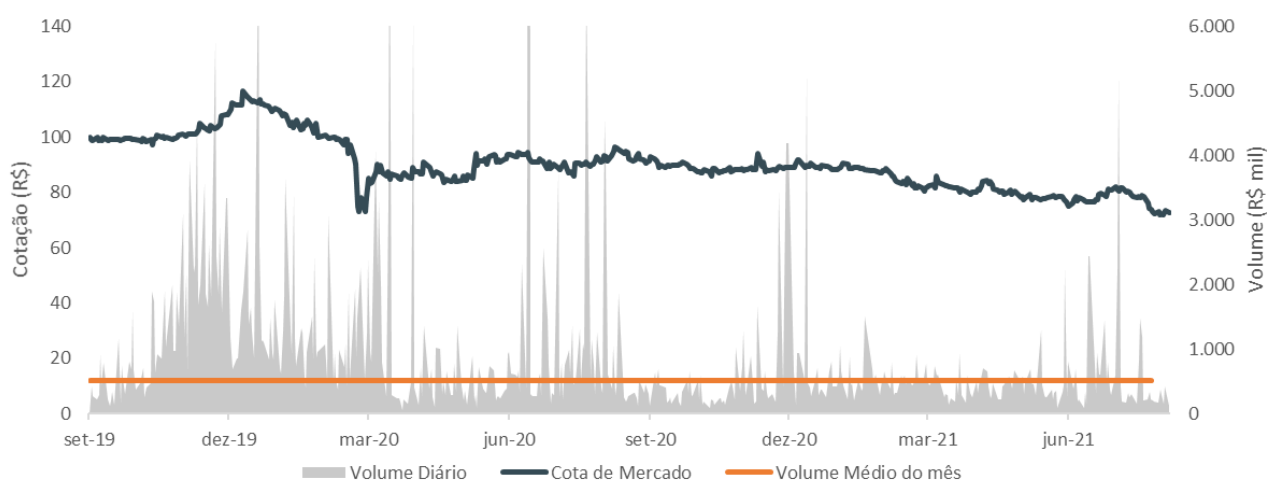


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Ago/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	308.204
Número de Cotistas	8.132
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	372
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,5%

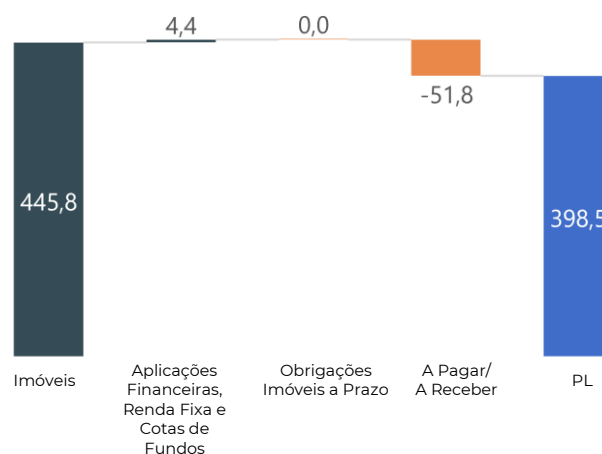
Cotação Histórica³ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

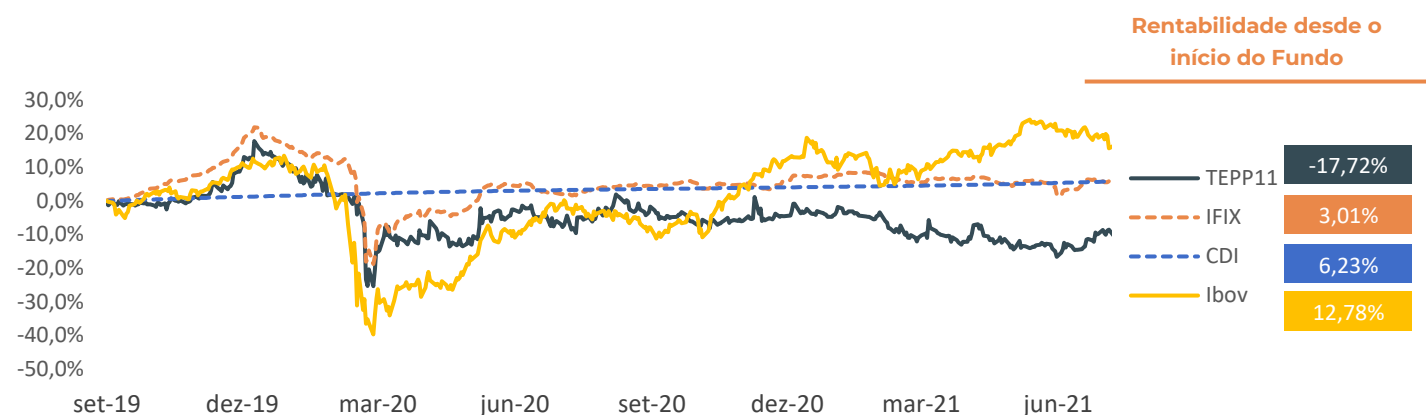
Portfólio	Ago/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	445,8	112%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	4,4	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-51,8	-13%
Patrimônio Líquido	398,5	100%



³ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade	Ago/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
1. Cota			
Valor Início (R\$)	81,56	89,11	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	73,00	73,00	73,00
2. Rentabilidade Bruta			
Varição Cota	-10,50%	-18,08%	-27,00%
Rendimentos (1)	0,55%	3,98%	12,89%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-10,00%	-14,82%	-17,59%
3. Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota (2)	-8,40%	-18,08%	-27,00%
Rendimentos (1)	0,55%	3,98%	12,89%
Rentabilidade Líquida do Fundo	-7,89%	-14,82%	-17,59%
4. Benchmarks			
IFIX (3)	-2,63%	-4,10%	3,01%
IBOVESPA (4)	-2,48%	-0,06%	12,78%
CDI Bruto (5)	0,43%	2,07%	6,23%
CDI Líquido (6)	0,36%	1,76%	5,30%
IGP-M (7)	0,66%	16,75%	48,19%

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.

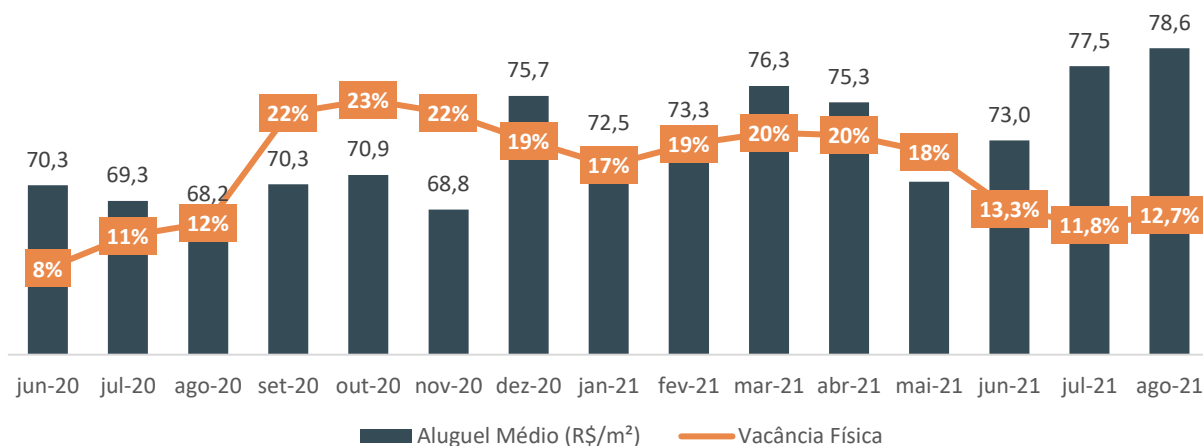
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

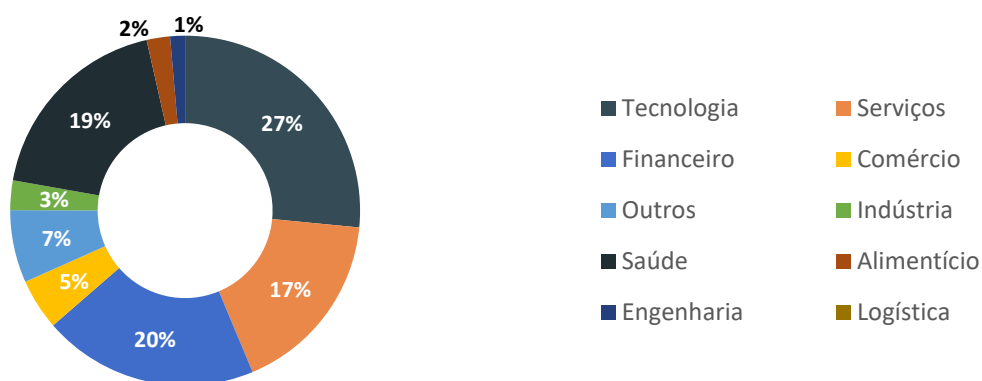


Indicadores Operacionais

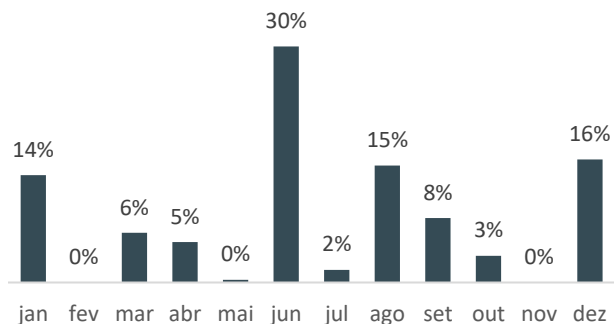
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁴ por m²



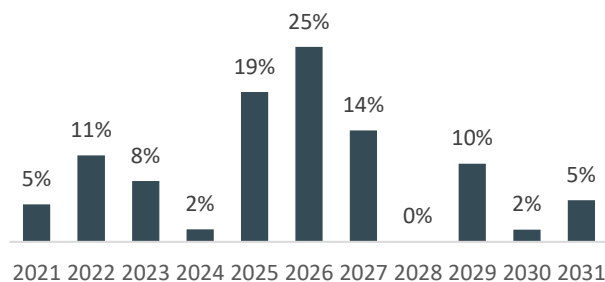
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)⁵



Vencimentos (% Receita Aluguel)⁶



⁴ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

⁵ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

⁶ 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 ⁷ Total	Vacância Física
Ed. Torre Sul	52,00%		10.290 m²	32,62%
Rua James Joule, 65, Berrini				
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas		17	8.985 m ²	30%
Ed. Torre Sul – Lojas e Restaurante		3	1.305 m ²	50%
Ed. Torre Sul – Estacionamento		142	-	0%
Cond. São Luiz	23,80%		13.179 m²	7,17%
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Itaim Bibi				
Cond. São Luiz – Lajes corporativas		14	13.179	7,17%
Cond. São Luiz – Estacionamento		219	-	0%
Ed. Passarelli	51,90%		6.959 m²	7,33%
Rua Paes Leme, 524, Pinheiros				
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.959	7,33%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%
Ed. Timbaúba	31,60%		2.345 m²	0%
Rua Itapeva, 538, Bela Vista				
Ed. Timbaúba – Lajes Corporativas		16	2.345	0%
Ed. Fujitsu	52,00%		4.985 m²	0%
Rua Treze de Maio, 1633, Bela Vista				
Ed. Fujitsu – Lajes Corporativas		7	4.985	0%

⁷Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Building 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
30/08/2021	ago/21	15/09/2021	31/08/2021	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.