



Relatório Mensal de Gestão

Setembro/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas ¹	Qtd. cotas	Wault ²
R\$ 74,00	R\$ 94,27	R\$ 312.425.558,00	8.093	4.221.967	4,67 anos
Área BOMA Total ³	Rendimentos (R\$/cota) ⁴	Dividend Yield ⁵	Vacância Física ⁶	Vacância Financeira ⁷	Taxa de Inadimplência ⁸
37.757 m ²	R\$0,48	0,66%	12,75%	11,58%	1,51%

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base ago/21.

(2) Wault (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

(3) 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.

(4) Rendimento divulgado em set/21 a ser pago em out/21.

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

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

(7) Vacância financeira: considera carência e desconto nos contratos vigentes.

(8) 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
Informações Adicionais.....	10
Site do Fundo.....	10
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:
KPMG Auditores
Independentes

Taxa de Gestão:
0,90% a 1% 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

Setembro foi marcado por variações negativas nos principais ativos financeiros no Brasil e globalmente. O risco de default de uma das maiores empresas do setor de construção da China adicionou volatilidade aos mercados e aumentou a desconfiança sobre o ritmo de crescimento global. Nos ativos locais, o reflexo foi percebido principalmente no câmbio e no Ibovespa, que perderam mais de 6% no mês.

O aumento da Selic para 6,25% a.a. veio sem surpresas na penúltima semana do mês. Pelo tom adotado no comunicado do Bacen, podemos esperar mais dois aumentos nas próximas reuniões, que deve levar a taxa básica de juros para mais de 8% a.a., já no início de 2022. Na mesma direção, o contrato de juros futuros de Jan/25, fechou o mês em 10,30% a.a.

O IFIX também se desvalorizou, mas de forma mais discreta, perdendo 1,24% no mês e acumulando no ano, resultado negativo de 5,29%. Este movimento nos parece uma indicação que os FIIs que compõem o índice podem ter atingido um nível de suporte, pois já vinham sofrendo com desvalorizações no ano.

Muito importante a partir de agora será o acompanhamento dos índices de inflação, crescimento e desemprego, que devem melhorar gradualmente com a retomada da atividade econômica impulsionada pelo ritmo acelerado de vacinação. Um bom exemplo é o Estado de SP, onde cerca de 56%¹ da população adulta já está imunizada.

2 anos de TEPPI1

O TEPP completou 2 anos em setembro. De acordo com nosso regulamento, 24 meses após o IPO o Fundo passaria a cobrar a taxa de gestão de 0,95% ao ano, sendo apurada mensalmente. No entanto, analisando o momento do mercado e os desafios que vivem os escritórios, optamos por isentar a cobrança de 50% da taxa de gestão até o fim de 2021. Esclarecemos o racional da decisão no [fato relevante](#) publicado em 20/09.

Com essa sinalização a gestora pretende criar valor para os cotistas, sempre com foco no longo prazo e não somente priorizar o recebimento de *fee* mensal em um cenário tão delicado para as lajes corporativas.

O Portfólio

Houve repactuação do contrato de um dos locatários do Ed. São Luiz, com aumento de 48,59% no valor do aluguel a partir de janeiro de 2022 e ajuste no vencimento que passou de set/2022 para set/2027, impactando positivamente o wault do fundo.

Submetemos o Ed. Torre Sul à certificação LEED EBOM V4.1, que faz parte das certificações de sustentabilidade do USGBC². A previsão é de 90 dias contada da data de envio, formalizada em 17/09/2021.

¹Fonte: Consórcio de veículos de imprensa a partir de dados das secretarias estaduais de Saúde, data base: 01/10/2021, divulgado na plataforma do G1 Notícias.



No Ed. Fujitsu (imagens), foi aprovado em assembleia a troca do administrador do prédio, houve contratação de um síndico profissional e, em paralelo, iniciamos um plano de melhorias no qual estimamos reduzir o custo de condomínio. O ativo fica na região da Paulista e foi a aquisição mais recente do TEPP11, reforçando a tese de expansão para regiões bem localizadas e com grande potencial de melhorias.



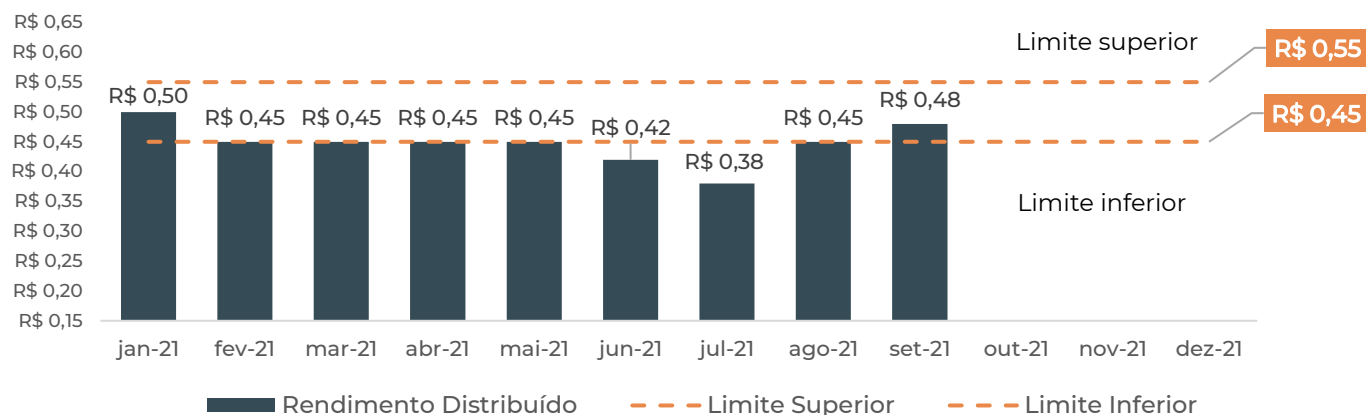
Por fim, continuamos o trabalho de retrofit no Ed. Passarelli cuja obra foi financiada, em sua maioria, com recursos do caixa do condomínio. Firmamos oficialmente uma parceria com um fornecedor que irá se instalar no térreo, oferecendo serviços de café e refeições rápidas para os usuários.

Momento do Fundo

Finalizamos o mês de setembro com 12,75% de vacância física, 1,51% de inadimplência financeira e com um aluguel médio de R\$76,41/m². O portfólio ainda conta com mais de 30% dos contratos em situação de carência e/ou descontos concedidos nas negociações do final de 2020 e início desse ano. Tais condições impactam significativamente o aluguel médio recebido e, por conseguinte, a receita de locação.

Em compensação, diante do desconto concedido na taxa que a gestora “abriu mão”, vislumbramos um cenário melhor de distribuição para os próximos meses. O novo *guidance* passa a ser ter um limite inferior de R\$0,45 e superior de R\$0,55.

Estimativa de Distribuição de Rendimento



² 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*.



Demonstração de Resultados

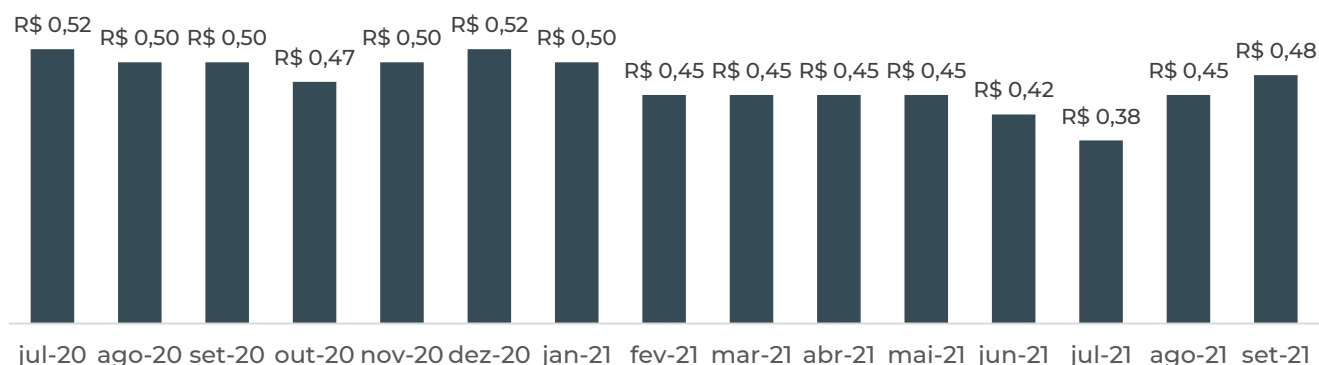
No mês de setembro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,431 milhões e distribuiu R\$ 2,041 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,48/cota.

Resultado do Fundo	Set/21 (R\$ mil)	Set/21 (R\$/cota)	2º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.359	0,5588	7.148	17.477
Receita Renda Garantida	0	0,0000	0	0
Receita Financeira	28	0,0067	80	552
Outras Receitas	43	0,0103	138	1.649
Receitas Totais	2.431	0,5758	7.366	19.678
Despesas Imobiliárias	-159	-0,0377	-714	-1.566
Despesas Financeiras	-94	-0,0222	-403	-879
Despesas Operacionais	-98	-0,0232	-425	-807
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-42	-0,0100	-169	-364
Despesas Totais	-393	-0,0931	-1.711	-3.616
Resultado¹	2.038	0,4827	5.655	16.062
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	29	0,0068	-499	733
Rendimentos apurados	2.041	0,4827	6.072	16.057
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.027	-0,4800	-5.531	-16.747
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	40	0,0095	40	40

Distribuição de Rendimentos

O Fundo apurou uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,48/cota, com um *dividend yield* de 7,8% a.a., equivalente a 174% do CDI líquido.

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).

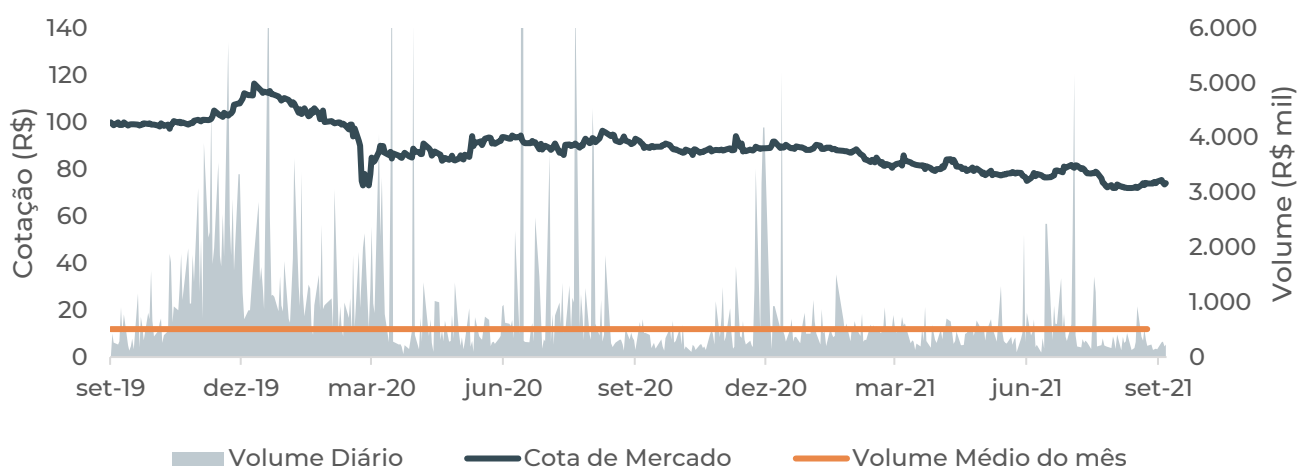


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Set/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	312.426
Número de Cotistas	8.094
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	284
Giro (% de cotas negociadas no mês)	1,9%

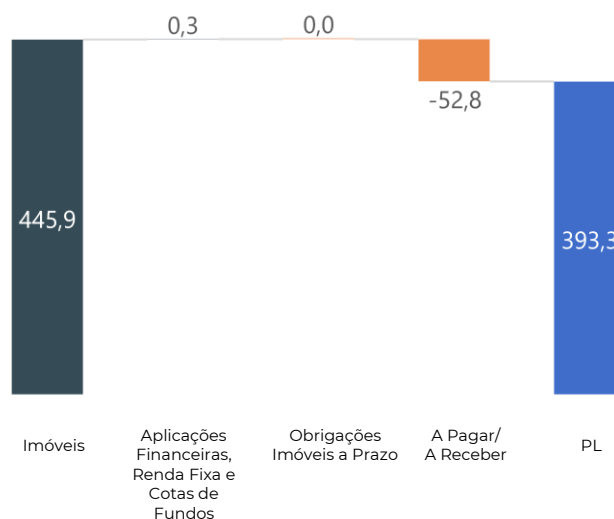
Cotação Histórica³ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

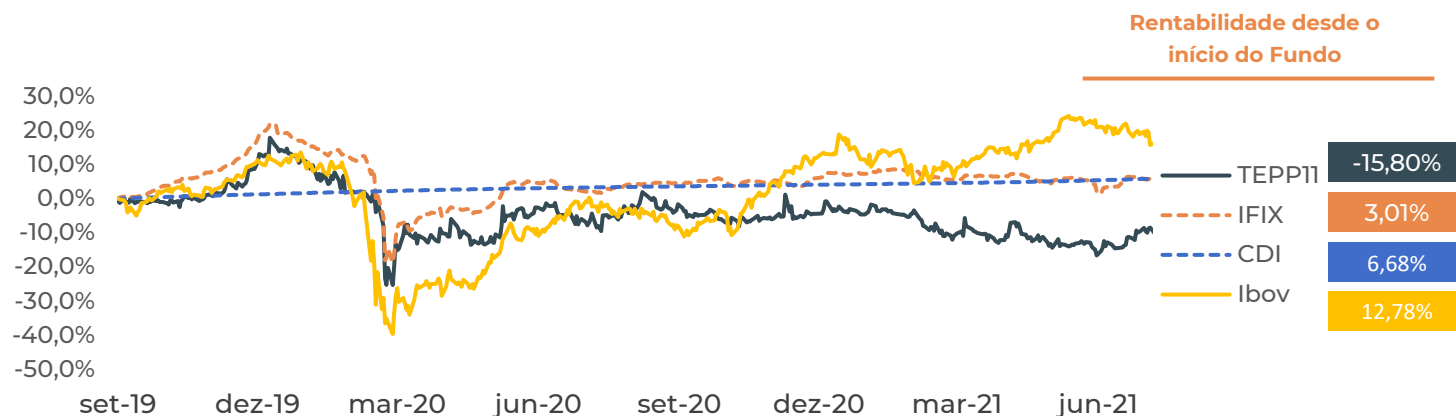
Portfólio	Set/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	445,9	113%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	0,3	0%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-52,8	-13%
Patrimônio Líquido	393,3	100%



³ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		Set/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
1. Cota				
Valor Início (R\$)		81,56	89,11	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		74,00	74,00	74,00
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		1,98%	-16,96%	-26,00%
Rendimentos	(1)	0,66%	4,52%	13,62%
Rentabilidade Bruta do Fundo		2,66%	-13,20%	-15,92%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	1,59%	-16,96%	-26,00%
Rendimentos	(1)	0,66%	4,52%	13,62%
Rentabilidade Líquida do Fundo		2,26%	-13,20%	-15,92%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	-1,24%	-5,29%	1,73%
IBOVESPA	(4)	-6,57%	-0,06%	5,37%
CDI Bruto	(5)	0,44%	2,49%	6,70%
CDI Líquido	(6)	0,38%	2,12%	5,70%
IGP-M	(7)	-0,64%	16,00%	47,24%

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.

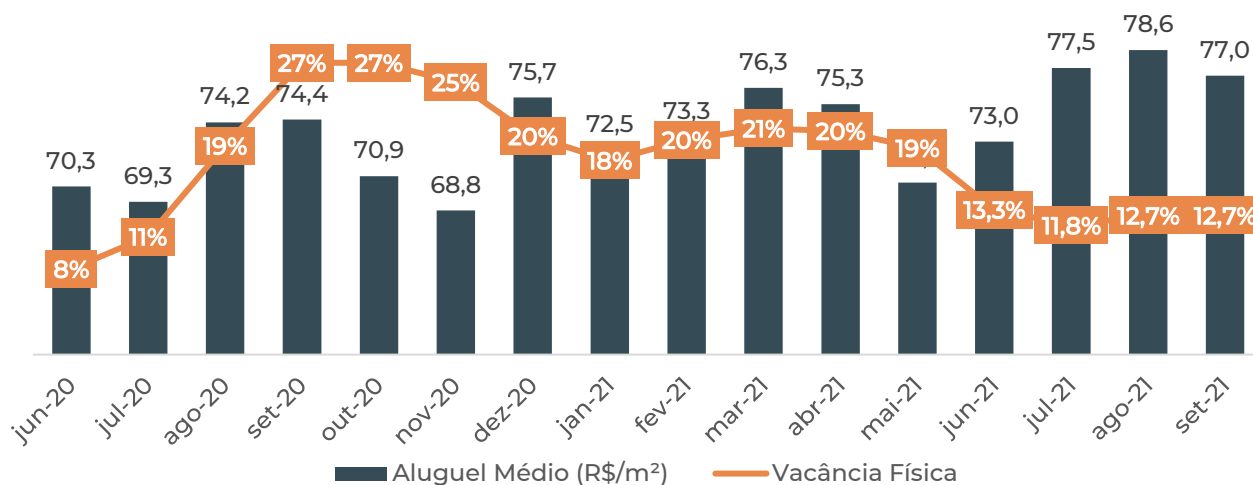
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

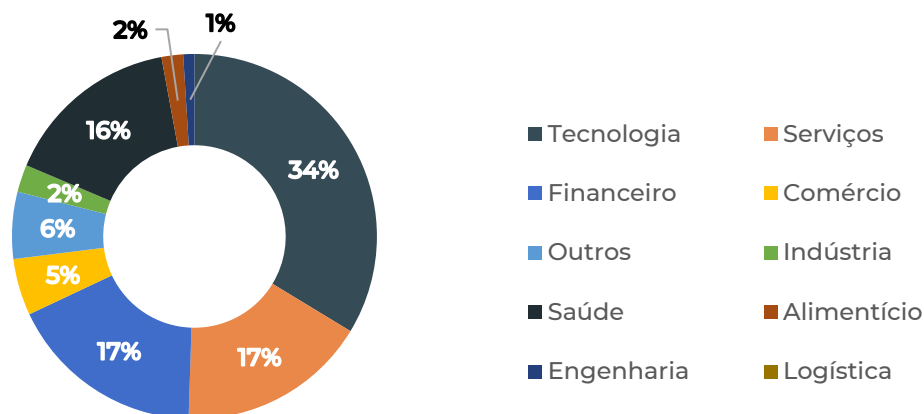


Indicadores Operacionais

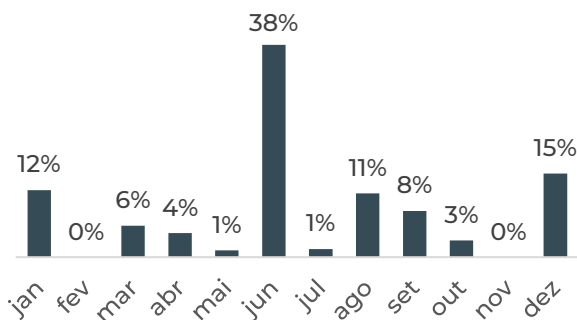
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁴ por m²



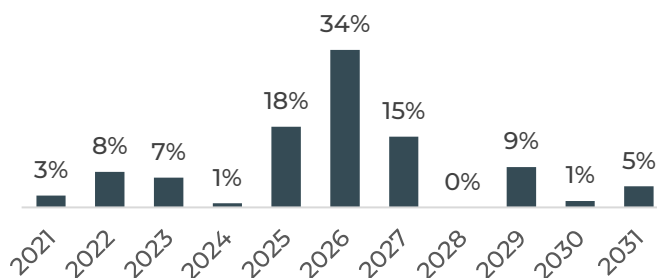
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



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

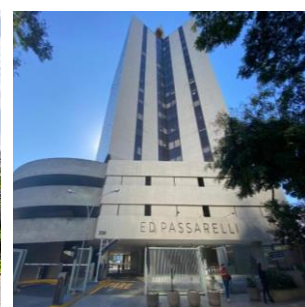
Condomínio São Luiz

Ed. Timbaúba

Ed. Fujitsu

Ed. Torre Sul

Ed. Passarelli



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
30/09/2021	set/21	15/10/2021	30/09/2021	R\$ 0,48

Informações Adicionais

Para mais informações, acesse nossa última [Planilha de Fundamentos](#).





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.