



Relatório Mensal de Gestão

Outubro/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas ¹	Qtd. cotas	Wault ²
R\$ 70,13	R\$ 94,14	R\$ 296.086.545,71	7.977	4.221.967	4,64 anos
Área BOMA Total ³	Rendimentos (R\$/cota) ⁴	Dividend Yield ⁵	Vacância Física ⁶	Vacância Financeira ⁷	Aluguel em atraso ⁸
37.757 m ²	R\$0,48	0,68%	10,24%	16,42%	3,95%

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

(4) Rendimento divulgado em out/21 a ser pago em nov/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) Aluguel em atraso: considera receita de aluguel prevista, não paga, 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:
TEPP11

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 n°
8.668/93 e n° 9.779/1999.

(1) (2) Conforme Artigo 8° 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

Mais um período bastante volátil e com correções nos preços dos principais ativos locais, marcaram o mês de outubro. A preocupação com o descumprimento do teto de gastos, principal âncora fiscal do Governo, somada à persistência da inflação, levaram o Banco Central a elevar a Selic para 7,75% a.a. e já anunciar uma nova alta de 1,5% para a reunião do início de dezembro.

A combinação de alta de juros com queda nas expectativas de crescimento da economia, geram apreensão nos agentes de mercado que tendem a adotar uma postura mais conservadora na forma de alocar capital, já que a renda fixa volta a ter atratividade, com menor risco que a renda variável.

Os FIIs sofreram menos que a Bovespa e menos que o câmbio, que se desvalorizaram 6,7% e 3,5% respectivamente. O IFIX perdeu 1,5%, reforçando nossa impressão de que os bons ativos imobiliários a partir de agora devem se estabilizar e voltar a ganhar a atenção e atratividade, por estarem muito descontados.

O mercado de lajes corporativas de São Paulo já esboça uma reação, à medida que a grande maioria da população adulta completa o esquema vacinal e muitas empresas retomam as atividades nos escritórios. Pelo segundo trimestre seguido, a absorção bruta¹ foi positiva em 113 mil m² no 3T – ante os 91 mil m² no 2T - o que é um bom sinal para nosso mercado.

O Portfólio

Conforme publicado no [fato relevante](#) de 06/10, fizemos uma nova locação para a Gafisa, ocupando uma área BOMA de 945,46m² no Cond. São Luiz. Com isso, zeramos temporariamente a vacância do ativo, que prevê a devolução de uma laje da mesma metragem no próximo mês, conforme notificado previamente no [fato relevante](#) de 20/07. Vale ressaltar que a nova ocupação não tem impacto imediato na receita do fundo, devido às condições comerciais negociadas do período de carência.

O Cond. São Luiz também foi submetido ao processo de certificação LEED EBOM V4.1 e a estimativa de retorno é de 90 dias contada da data de envio, formalizada em 22/10/2021.

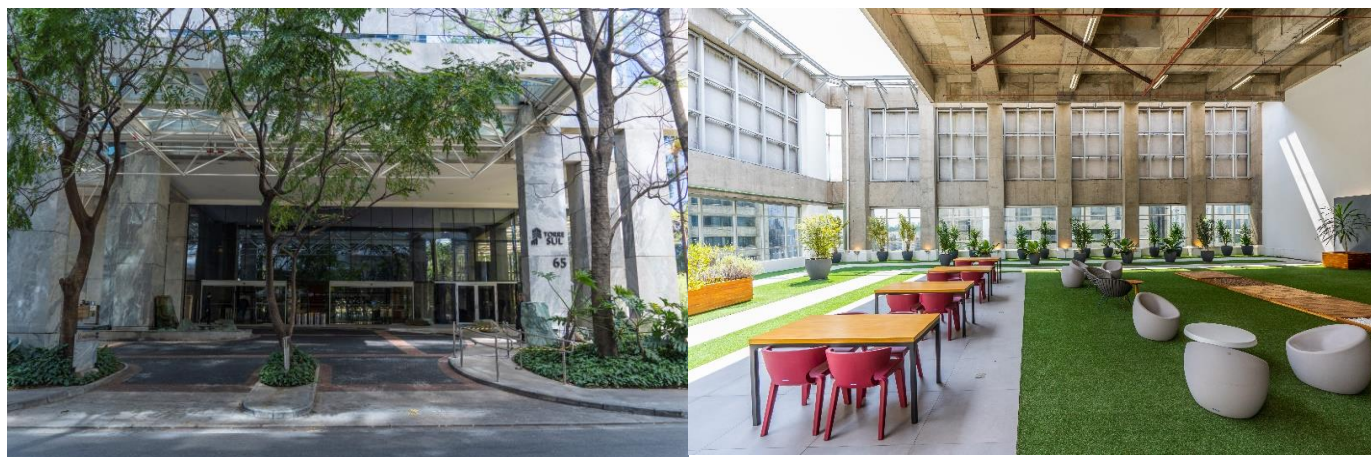
No Ed. Passarelli foi celebrado um acordo com a Casa Bauducco para operar no café do térreo, as obras já foram iniciadas e a inauguração está prevista para janeiro de 2022. Em paralelo, foi aprovada em assembleia a abertura para a estação de metrô e trem, estimada para fevereiro de 2022. O edifício conta com 48% de ocupação de usuários e o retrofit da fachada está em vias de finalização.

¹ Fonte Siila (3T2021) - Ativos Corporativos Classe A+ a B, São Paulo, data pesquisa: 03/11/2021.



Já no Ed. Fujitsu, iniciamos o trabalho de modernização das máquinas de ar-condicionado e diagnóstico para eficiência operacional. Foi contratado o síndico profissional que comentamos no último relatório e estimamos reduzir o custo de condomínio em 25%.

A procura e interesse por escritórios vem crescendo, realizamos mais visitas com potenciais locatários nesse último mês, sendo 35% exclusivas para o Ed. Torre Sul, que aguarda o retorno da USGBC¹ sobre a certificação LEED V4.1.



As imagens são do Ed. Torre Sul, que possui um alto padrão construtivo com forro acústico, vidros laminados e um belíssimo rooftop para os usuários.

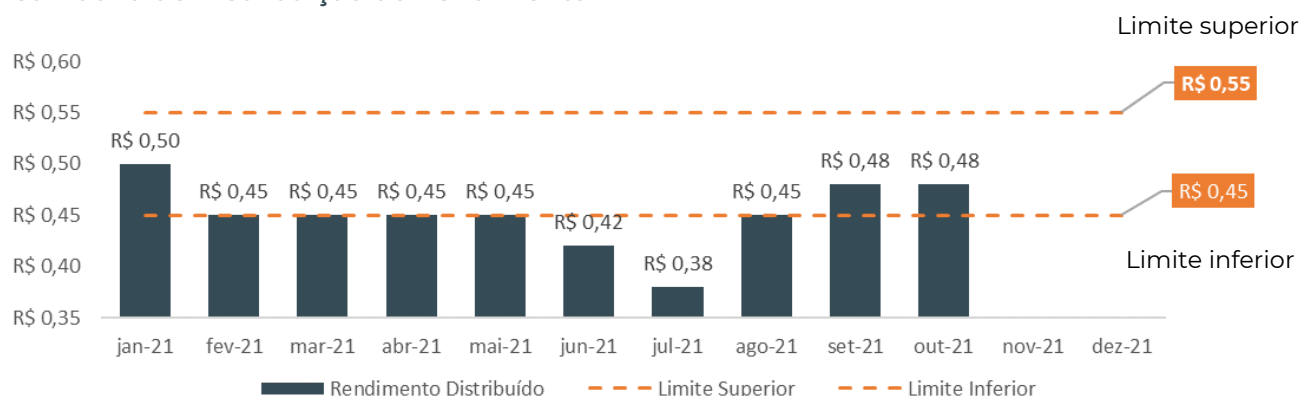
Momento do Fundo

Finalizamos o mês com 3,95% de inadimplência² e a vacância física reduziu 2,5% com as novas locações, fechando em 10,24% - a menor desde o IPO do fundo. Analisando os dados das mesmas regiões, a vacância física divulgada no 3T2021 é de 20,51%³, ou seja, o TEPP11 apresentou uma vacância inferior se comparado ao fechamento do trimestre do mercado.

O momento para os FIIs está sendo muito desafiador, no entanto, continuamos com a nossa gestão ativa, buscando ocupar os espaços vagos, fazendo melhorias nos ativos e visando uma maior distribuição no médio prazo, quando o período de carência dos contratos assinados nos últimos meses termina e o cenário é mais otimista para o fundo.

Por fim, para estreitar o relacionamento com os cotistas, realizamos uma [live sobre a trajetória do TEPP11](#), que está disponível no nosso canal do Youtube. O conteúdo abordou a opinião dos gestores quanto à evolução da indústria de fundos imobiliários, o ciclo de retrofit, seus impactos, alavancagens, últimas emissões, projeções do fundo e outras dúvidas comuns dos espectadores.

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 Considera receita de aluguel prevista para o mês em questão, com base nos contratos e acordos formalizados.

³ Fonte Siila (3T2021)- ativos corporativos Classe B, São Paulo, Região Berrini, JK, Pinheiros e Paulista, data pesquisa: 26/10/2021.



Demonstração de Resultados

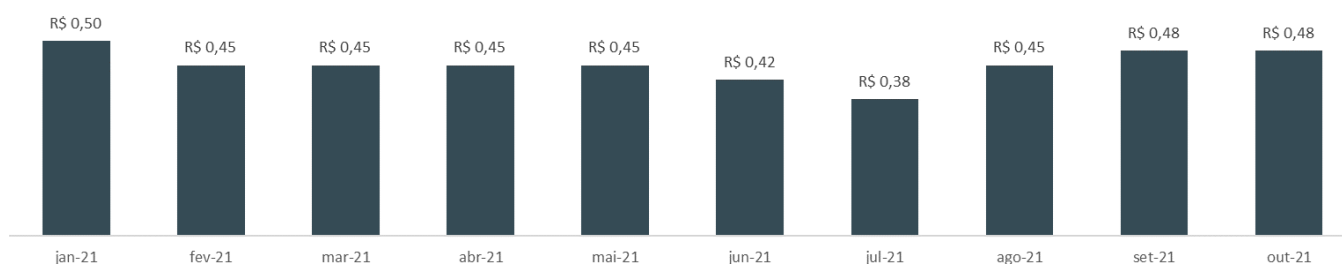
No mês de outubro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,543 milhões e distribuiu R\$ 2,027 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,48/cota.

Resultado do Fundo	Out/21 (R\$ mil)	Out/21 (R\$/cota)	2º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.455	0,58	9.603	19.933
Receita Financeira	30	0,01	110	582
Outras Receitas	49	0,01	188	1.699
Receitas Totais	2.543	0,60	9.901	22.214
Despesas Imobiliárias	-171	-0,04	-702	-1.737
Despesas Financeiras	-95	-0,02	-404	-973
Despesas Operacionais	-105	-0,02	-434	-913
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-39	-0,01	-165	-412
Despesas Totais	-409	-0,10	-1.705	-4.034
Resultado¹	2.126	0,50	8.196	18.180
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	40	0,01	-499	733
Rendimentos apurados	2.162	0,50	8.196	18.180
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.027	-0,48	-7.557	-18.774
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	139	0,03	139	139

Distribuição de Rendimentos

O Fundo apurou uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,48/cota, com um *dividend yield* de 8,53% a.a., equivalente a 165,66% 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).

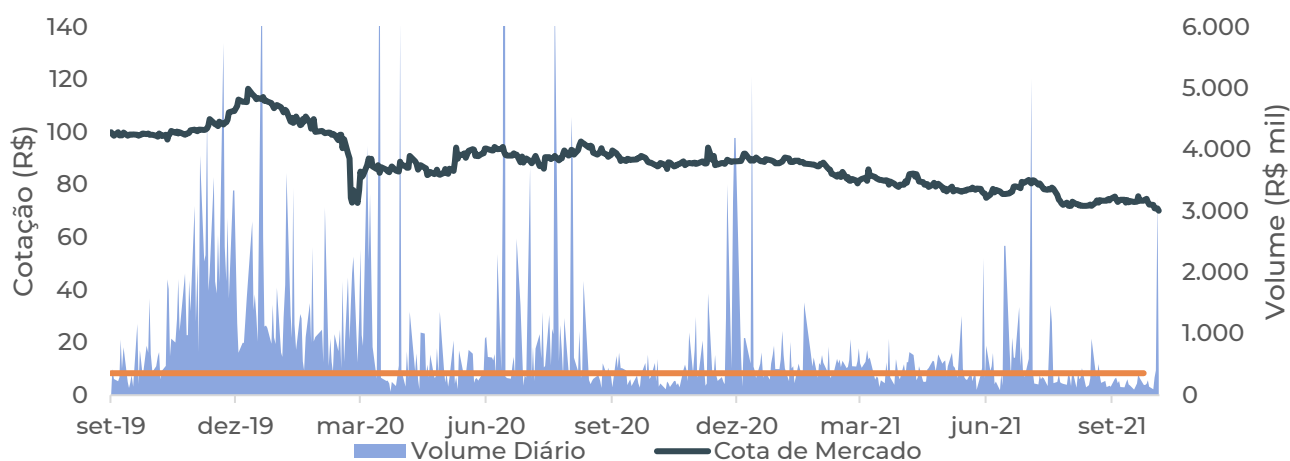


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Out/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	296.087
Número de Cotistas	7.977
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	321
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,3%

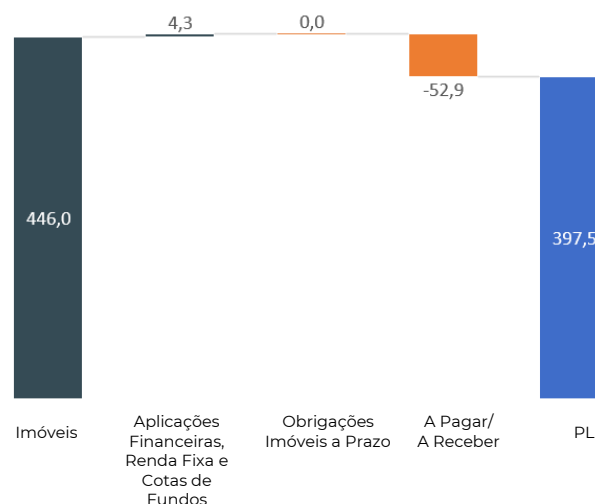
Cotação Histórica³ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

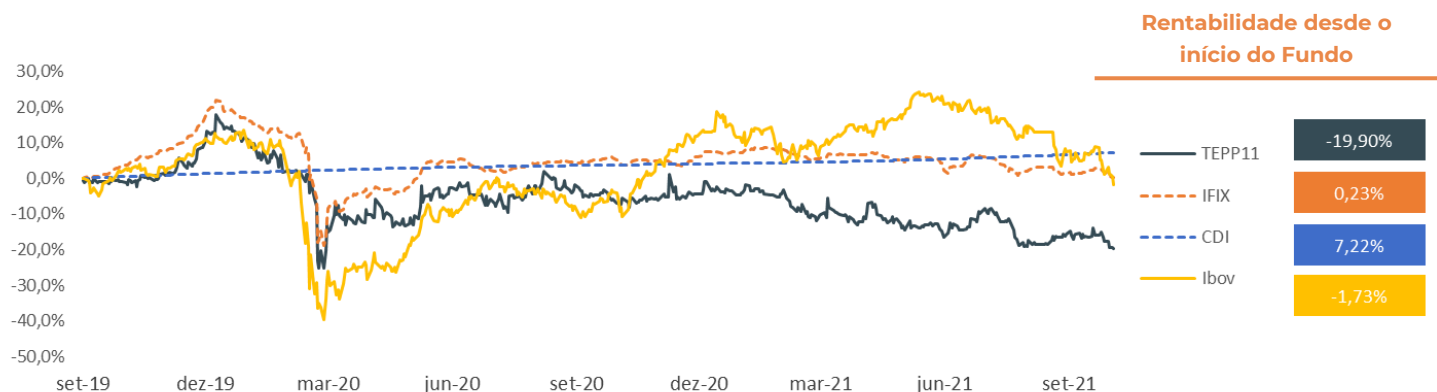
Portfólio	Out/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	446,0	112%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	4,3	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-52,9	-13%
Patrimônio Líquido	397,5	100%



³ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		Out/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
1. Cota				
Valor Início (R\$)		72,56	89,11	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		70,13	70,13	70,13
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		-3,35%	-21,30%	-29,87%
Rendimentos	(1)	0,68%	6,43%	14,39%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-2,69%	-16,24%	-19,78%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	-3,35%	-21,30%	-29,87%
Rendimentos	(1)	0,68%	6,43%	14,39%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-2,69%	-16,24%	-19,78%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	-1,47%	-6,69%	0,23%
IBOVESPA	(4)	-6,74%	-12,92%	-1,73%
CDI Bruto	(5)	0,49%	3,01%	7,22%
CDI Líquido	(6)	0,41%	2,56%	6,14%
IGP-M	(7)	0,64%	16,74%	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.

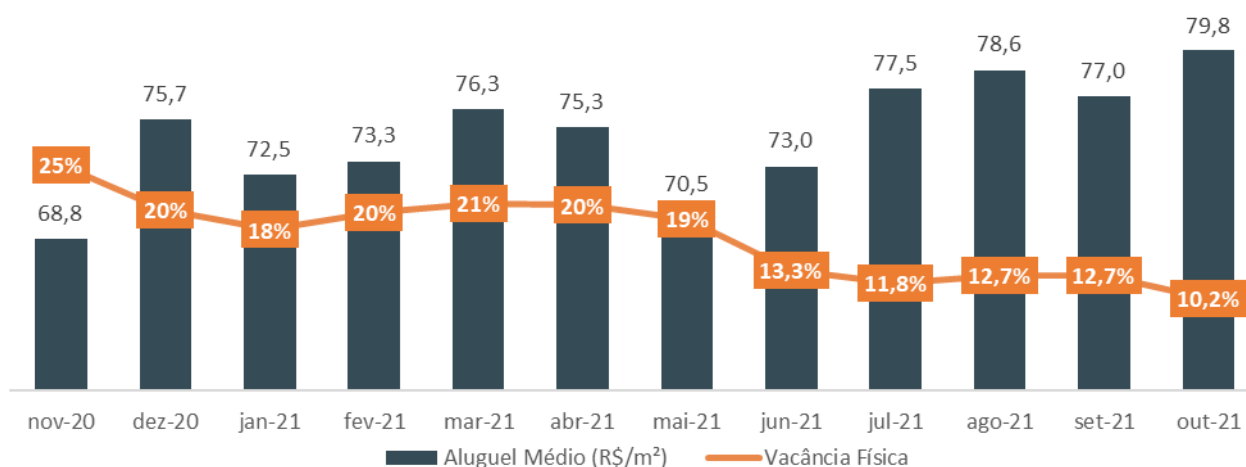
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

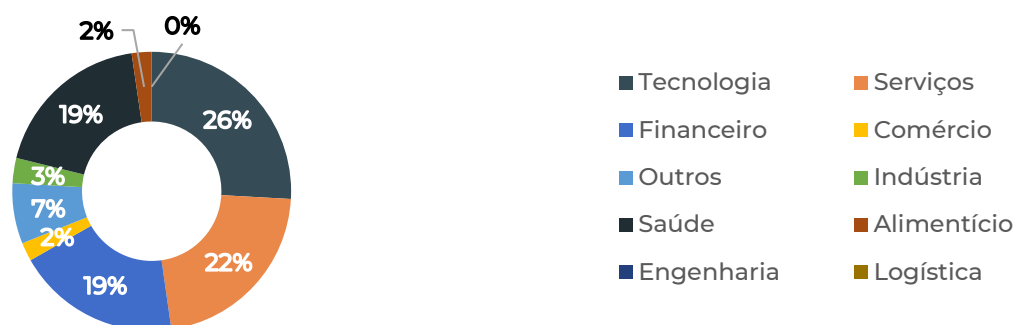


Indicadores Operacionais

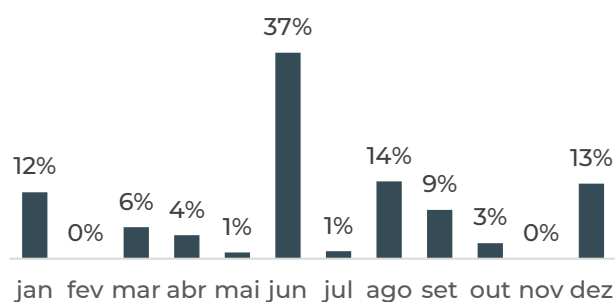
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁴ por m²



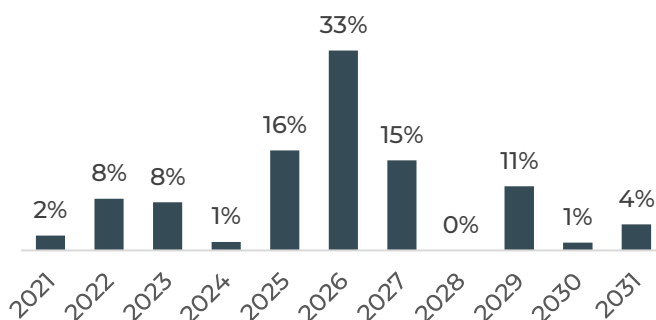
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



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

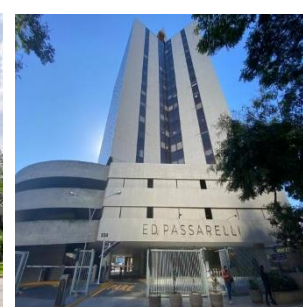
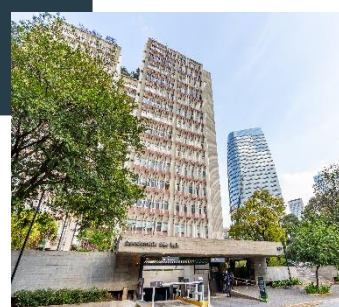
Condomínio São Luiz

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				
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Itaim Bibi	23,80%		13.179 m²	0%
Cond. São Luiz – Lajes corporativas		14	13.179	0%
Cond. São Luiz – Estacionamento		219	-	0%
Ed. Passarelli				
Rua Paes Leme, 524, Pinheiros	51,90%		6.959 m²	7,33%
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.959	7,33%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%
Ed. Timbaúba				
Rua Itapeva, 538, Bela Vista	31,60%		2.345 m²	0%
Ed. Timbaúba – Lajes Corporativas		16	2.345	0%
Ed. Fujitsu				
Rua Treze de Maio, 1633, Bela Vista	52,00%		4.985 m²	0%
Ed. Fujitsu – Lajes Corporativas		7	4.985	0%

⁷Área 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
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
29/10/2021	out/21	16/11/2021	29/10/2021	R\$ 0,48

Informações Adicionais

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



Acompanhe o conteúdo da TELLUS: <https://linktr.ee/tellusinvestimentos>



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.