



## Relatório Mensal de Gestão

Novembro/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas <sup>1</sup>	Qtd. cotas	Wault <sup>2</sup>
R\$ 65,97	R\$ 93,98	R\$ 278.523.162,99	7.862	4.221.967	4,79 anos
Área BOMA Total <sup>3</sup>	Rendimentos (R\$/cota) <sup>4</sup>	Dividend Yield <sup>5</sup>	Vacância Física <sup>6</sup>	Vacância Financeira <sup>7</sup>	Aluguel em atraso <sup>8</sup>
37.757 m <sup>2</sup>	R\$0,48	0,73%	10,24%	10,28%	0,00%

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base nov/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 nov/21 a ser pago em dez/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.....	6
Distribuição de Rendimentos .....	6
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	7
Rentabilidade.....	8
Imóveis.....	9
Indicadores Operacionais .....	10
Histórico de Rendimentos.....	11
Informações Adicionais.....	12
Site do Fundo.....	12
Contato .....	12
Aviso Legal .....	12





# 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. <sup>(1)</sup>

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

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

### Contexto de Mercado

Novembro foi marcado por altos e baixos nos mercados financeiros, bastante influenciados pelo fluxo de notícias externas, especialmente nos últimos dias do mês, em função da descoberta de uma nova variante da Covid-19 (Ômicron) identificada recentemente no sul da África, causando receio sobre a eficácia das vacinas contra esta nova cepa, aparentemente mais resistente e altamente transmissível.

No front externo, dados positivos de crescimento e perspectivas de aumento de juros foram minimizados e a atenção maior se voltou para uma possível quarta onda na Europa, principalmente nos países com menor índice de vacinação e com a chegada do inverno.

O mercado local vinha de certa forma testando níveis de suporte para os principais ativos, com perspectivas de atividade e crescimento “parando de piorar” a partir de 2022, mas o mau humor dos últimos dias prevaleceu. Com exceção das taxas de juros futuras que já refletiam os aumentos da Selic à frente, os demais ativos não sustentaram uma apreciação e mais uma vez, ficaram no campo negativo.

O Ibovespa perdeu 1,5% e o IFIX perdeu 3,6% no mês, confirmando a migração de ativos de renda variável para a renda fixa. O Real, que já vinha bastante desvalorizado, permaneceu praticamente estável.

### O Portfólio

Finalizamos o mês mantendo o menor nível de vacância física pelo segundo mês consecutivo, totalizando 10,24%. Dos cinco ativos do portfólio, temos 100% de ocupação nas lajes do São Luiz (região da JK), Timbaúba (região da Bela Vista) e Fujitsu (próximo a Paulista).

No Ed. Torre Sul, a obtenção da certificação LEED está muito próxima e será um grande diferencial para atrair novos ocupantes, seja para os 5 conjuntos vagos que representam 2.710m<sup>2</sup> de área BOMA ou para o Teatro, que possui 1.034,88m<sup>2</sup> (sendo 646,80m<sup>2</sup> detidos pelo TEPP11). O prédio classe A que está localizado na região da Berrini, tem recebido visitas constantes e esperamos ter boas notícias em breve.

No Ed. Passarelli estamos com 3 conjuntos vagos que totalizam 509,73 m<sup>2</sup> de área BOMA. Trata-se de um ativo classe B, em uma localização estratégica em Pinheiros, ao lado do metrô, da estação de trem e do terminal de ônibus que leva o mesmo nome do bairro. As obras de melhoria seguem em bom ritmo, com a revitalização da fachada em fase final, retrofit da recepção finalizado, inclusão de um novo elevador e, a partir de janeiro de 2022, uma nova operação de café no térreo: a Casa Bauducco.

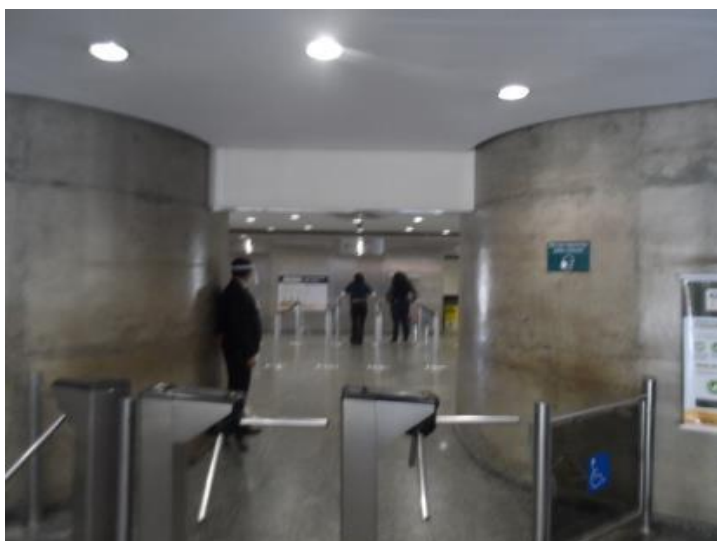
Para o próximo ano já foi aprovada em assembleia a abertura do edifício para acesso direto à estação Pinheiros do metrô – Linha Amarela. Com isso, além de valorizar o edifício, melhoraremos o bairro para os ocupantes em geral, principalmente na segurança e conforto dos usuários que terão acesso direto ao metrô passando pela Rua Pais Leme.



## Antes e Depois do Edifício Passarelli



Imagens da fachada da Rua Pais Leme, a primeira foto antes do trabalho de retrofit e a segunda imagem é de agosto de 2021. Fonte: TELLUS



Todo o térreo, área da recepção e hall de elevadores foi modernizado, assim como o acesso via QR code nas catracas e a inclusão do 4º elevador. Fonte: TELLUS

## Momento do Fundo

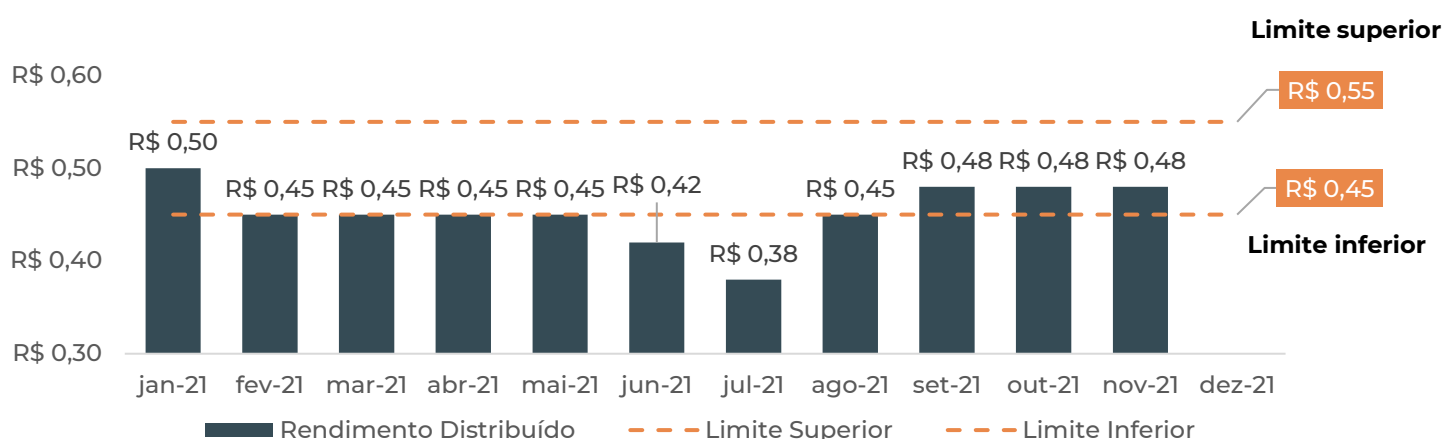
Em novembro 100% dos aluguéis foram pagos, fechamos o mês com uma vacância financeira de 10,28% e estamos com uma vacância física abaixo do mercado, que está em 19,64%, considerando ativos de regiões como da Paulista, Pinheiros, Berrini e JK de classe B e A<sup>1</sup>.

Fechamos a distribuição em R\$ R\$ 0,48/cota, com um *dividend yield* de 9,09% a.a., equivalente a 140,56% do CDI líquido.

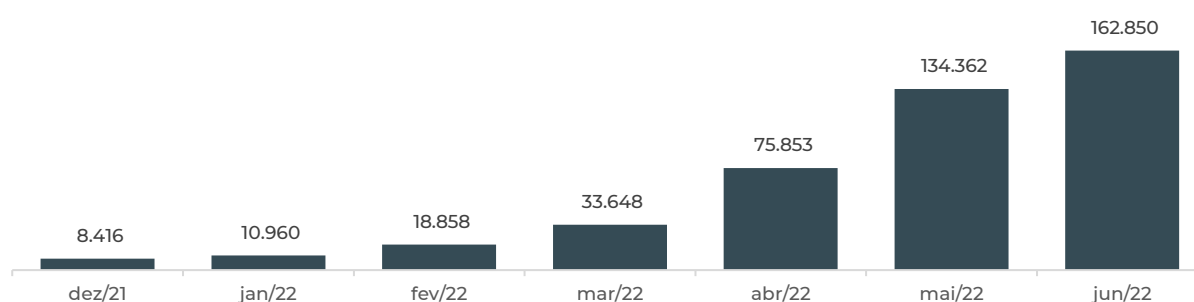
<sup>1</sup> Fonte Silla: 3T 2021, regiões da Paulista, JK, Berrini e Pinheiros, prédios classe A



## Estimativa de Distribuição de Rendimento



## Projeção de Incremento de Receita<sup>2</sup>



## Palavra do Gestor

Sob a ótica dos ativos e resultado do fundo, o momento é claramente positivo se considerarmos a ausência de inadimplência, vacância física abaixo da média de mercado, vacância financeira com tendência de queda e principalmente, o aumento do número de visitas por parte de boas empresas que procuram se instalar em nossos edifícios, resultado proativo da área de locações da Tellus e de nossos parceiros. A tese de gestão ativa dos ativos do fundo, gerando melhorias constantes para ocupantes, usuários e visitantes, nunca foi tão importante para enfrentar o longo ciclo de retração do setor de escritórios que vivemos.

Já sob a ótica do mercado de FIIs, o momento do fundo se considerarmos apenas o valor da cota em bolsa, nunca foi tão descontado, contrariando os fundamentos da gestão ativa do portfólio e sendo claramente pressionado por questões macroeconômicas, em especial o aumento da taxa de juros.

Na Tellus, aprendemos a conviver com os ciclos imobiliários geralmente mais longos do que o ciclo de aperto monetário atual. Alinhados com o interesse de nossos cotistas, seguimos atentos aos sinais e oportunidades à frente na gestão ativa do portfólio, reforçando nosso dever fiduciário e buscando caminhos para potencializar a distribuição por cota.

<sup>2</sup> Projeção que considera a atual vacância financeira do fundo, com término das carências e descontos. Podendo sofrer alterações devido a novas movimentações comerciais.



## Demonstração de Resultados

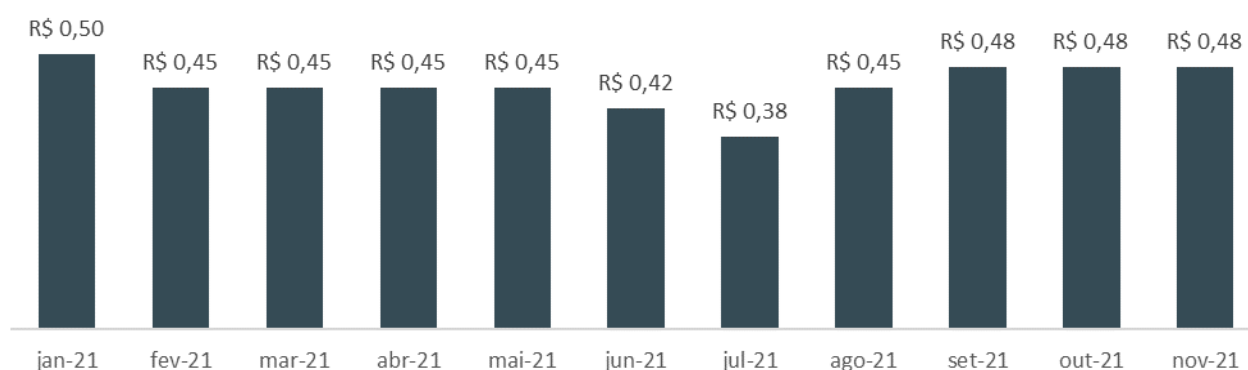
No mês de novembro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,601 milhões e distribuiu R\$ 2,027 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,48/cota.

Resultado do Fundo	Nov/21 (R\$ mil)	Nov/21 (R\$/cota)	2º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.525	0,60	12.129	22.458
Receita Financeira	31	0,01	140	613
Outras Receitas	47	0,01	235	1.746
<b>Receitas Totais</b>	<b>2.603</b>	<b>0,62</b>	<b>12.504</b>	<b>24.817</b>
Despesas Imobiliárias	-125	-0,03	-827	-1.862
Despesas Financeiras	-98	-0,02	-501	-1.070
Despesas Operacionais	-43	-0,01	-477	-956
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-356	-0,08	-521	-768
<b>Despesas Totais</b>	<b>-622</b>	<b>-0,15</b>	<b>-2.326</b>	<b>-4.655</b>
<b>Resultado<sup>3</sup></b>	<b>1.981</b>	<b>0,47</b>	<b>10.178</b>	<b>20.162</b>
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	140	0,03	-499	733
Rendimentos apurados	1.970	0,47	10.178	20.162
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.027	-0,48	-9.584	-20.800
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	95	0,02	95	95

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo apurou uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,48/cota, com um *dividend yield* de 9,09% a.a., equivalente a 140,56% do CDI líquido.

### 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).

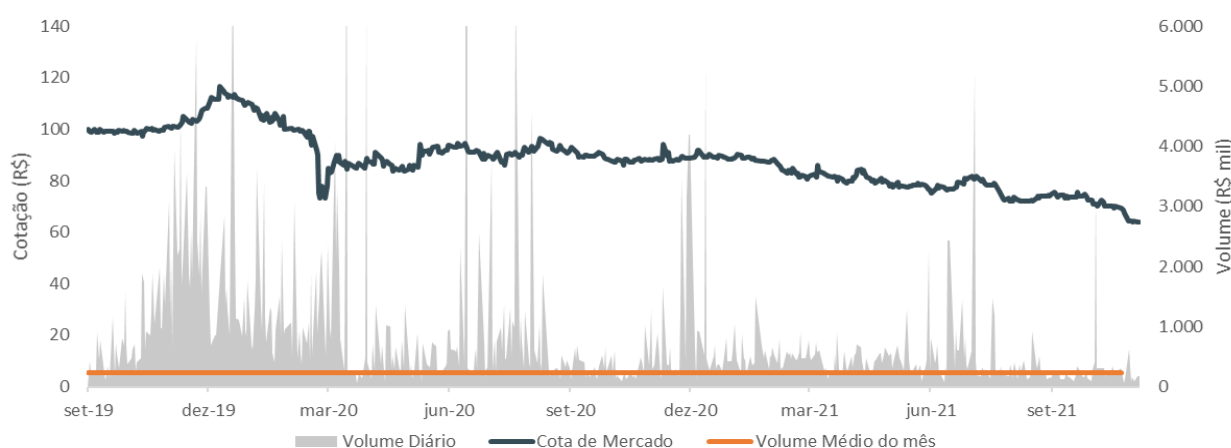


# Carteira do Fundo e Mercado Secundário

## Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Nov/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	278.523
Número de Cotistas	7.862
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	292
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,9%

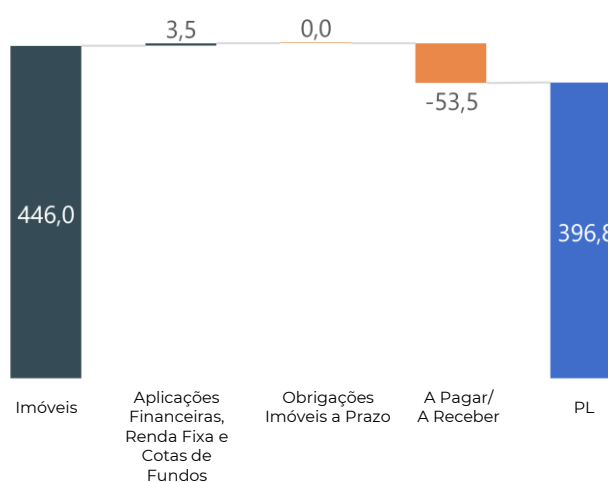
## Cotação Histórica<sup>5</sup> e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

## Carteira do Fundo

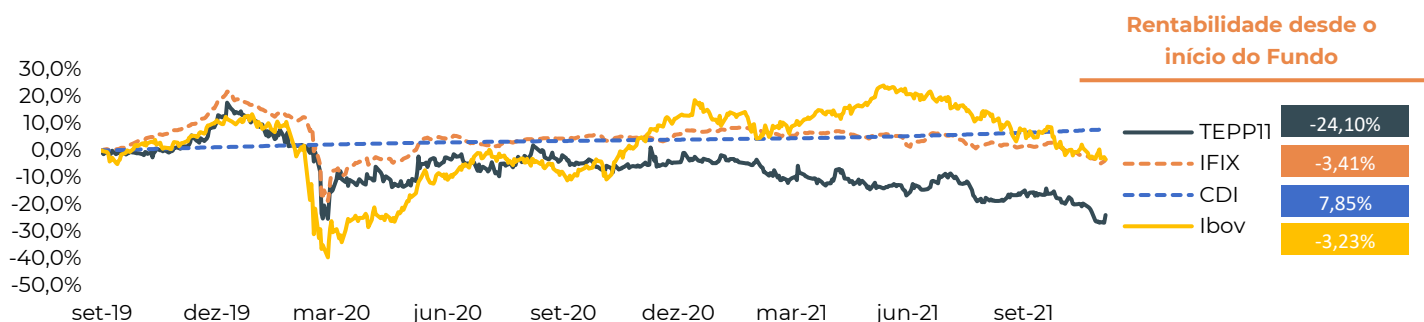
Portfólio	Nov/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	446,0	112%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	3,5	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-53,5	-13%
Patrimônio Líquido	396,8	100%



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



# Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade	Nov/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
<b>1. Cota</b>			
Valor Início (R\$)	70,13	89,11	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	65,97	65,97	65,97
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>			
Variação Cota	-5,93%	-25,97%	-34,03%
Rendimentos (1)	0,73%	7,56%	15,05%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-5,25 %</b>	<b>-20,37%</b>	<b>-24,10%</b>
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>			
Variação Líquida da Cota (2)	-5,93%	-25,97%	-34,03%
Rendimentos (1)	0,73%	7,56%	15,05%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b>	<b>-5,25%</b>	<b>-20,37%</b>	<b>-24,10%</b>
<b>4. Benchmarks</b>			
IFIX (3)	-3,64%	-10,08%	-3,41%
IBOVESPA (4)	-1,53%	-14,25%	-3,23%
CDI Bruto (5)	0,59%	3,62%	7,85%
CDI Líquido (6)	0,50%	3,08%	6,67%
IGP-M (7)	0,02%	16,77%	48,22%

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).





# Imóveis

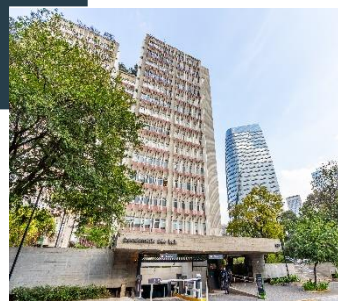
Condomínio São Luiz

Ed. Timbaúba

Ed. Fujitsu

Ed. Torre Sul

Ed. Passarelli



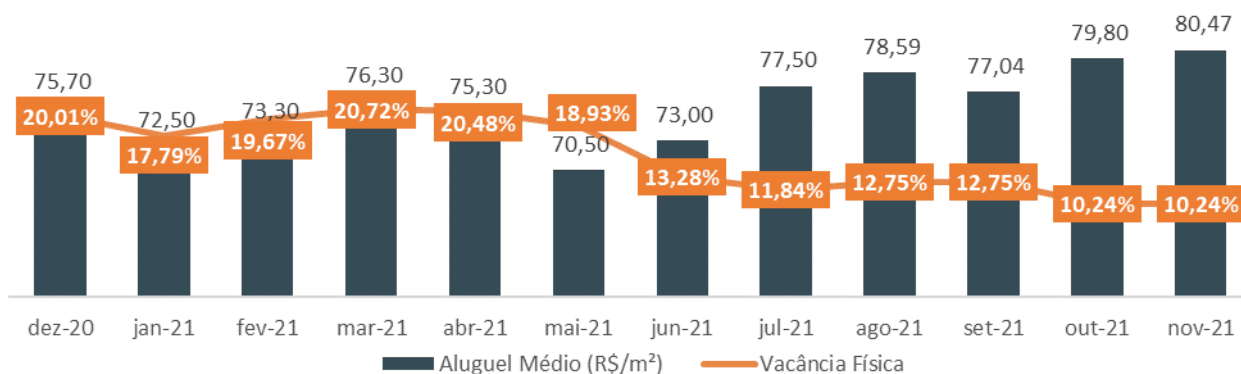
Ativo	% Fundo na ABL Total da Propriedade	# Unidades	Área BOMA <sup>6</sup> Total	Vacância Física
<b>Ed. Torre Sul</b>	<b>52,00%</b>		<b>10.290 m<sup>2</sup></b>	<b>32,62%</b>
Rua James Joule, 65, Berrini				
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas		17	8.985 m <sup>2</sup>	30%
Ed. Torre Sul – Lojas e Restaurante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

<sup>6</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.

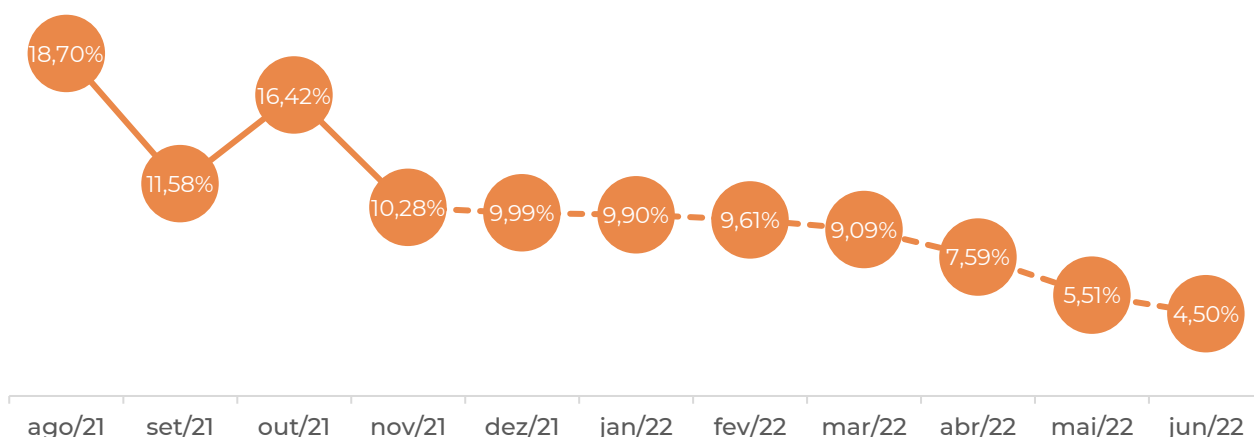


# Indicadores Operacionais

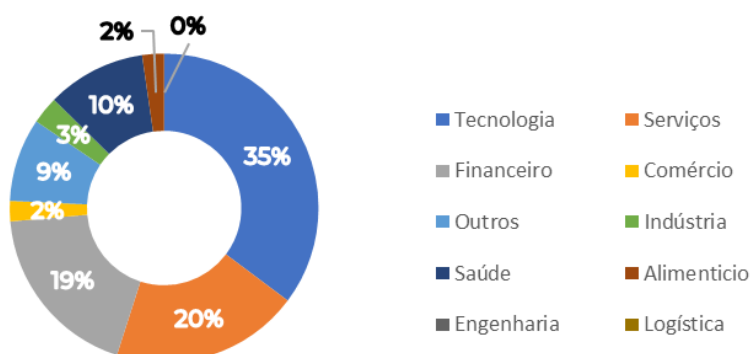
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal<sup>7</sup> por m<sup>2</sup>



Evolução da Vacância Financeira de acordo com contratos atuais<sup>8</sup>

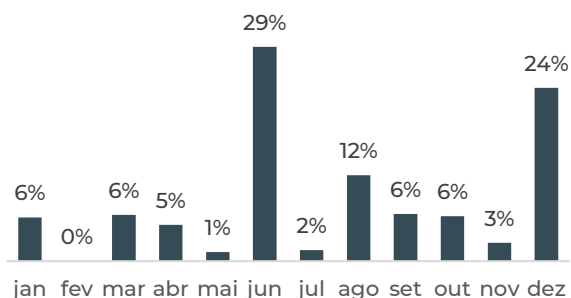
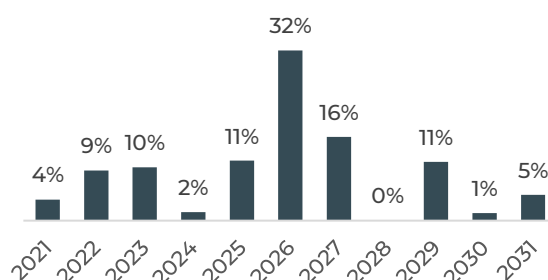


Receita por Setor de Atividade do Inquilino



<sup>7</sup> Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

<sup>8</sup> Considera contratos atuais, podendo sofrer alterações devido novas propostas comerciais.

Mês de Renovação (% Receita Aluguel)<sup>9</sup>Vencimentos (% Receita Aluguel)<sup>10</sup>

## 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
30/11/2021	nov/21	14/12/2021	30/11/2021	R\$ 0,48

<sup>9</sup>Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

<sup>10</sup>Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.



## Informações Adicionais

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



Acompanhe a TELLUS: <https://linktr.ee/tellusinvestimentos>

Nos informe qual conteúdo tem interesse em receber respondendo nossa [pesquisa rápida](#).

## 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.