



Relatório Mensal de Gestão

Dezembro/2021

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas ¹	Qtd. cotas	Wault ²
R\$ 75,20	R\$ 91,05	R\$ 317.491.918,40	7.807	4.221.967	4,68 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\$0,51	0,68%	12,75%	10,73%	2,37%

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base dez/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 dez/21 a ser pago em jan/22.

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

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

(7) Vacância financeira: considera apenas carência e desconto dos contratos vigentes em relação à receita potencial.

(8) Aluguel em atraso: considera receita de aluguel prevista e 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	7
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	8
Rentabilidade.....	9
Imóveis	10
Indicadores Operacionais	11
Histórico de Rendimentos.....	12
Informações Adicionais.....	13
Site do Fundo.....	13
Contato	13
Aviso Legal	13



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 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.

Fim de Ano TELLUS

Semeando o Futuro

O ano de 2021 foi marcado por alguns eventos que reforçaram e firmaram a importância da preservação do meio ambiente e recuperação do planeta. A 26ª Conferência das Nações Unidas sobre Mudanças do Clima (COP26) teve como principal objetivo a urgente necessidade de redução de até 45% das emissões de carbono até 2030. O Brasil também se comprometeu com a redução de 50% de suas emissões de carbono nesse mesmo período.

Em linha com os objetivos acima, em novembro a TELLUS se inscreveu ser signatário do [PRI](#), *Principles for Responsible Investments*. O objetivo principal consiste em compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança, além de oferecer suporte para os membros na integração desses temas com suas decisões de investimento e propriedade de ativos.

Em dezembro, promovemos a campanha "[Semeando o Futuro](#)", na qual a TELLUS se mobilizou e doou 500 mudas de plantas nativas da Mata Atlântica para prefeituras e fazendas de reflorestamento no interior do estado de São Paulo.

A ideia consistia em plantar mudas identificadas com o nome da pessoa e/ou empresa que esteve conosco ao longo de 2021, uma forma de agradecer simbolicamente nossos parceiros, clientes, prestadores de serviços e amigos. Acompanhe nas nossas mídias a idealização da campanha, depoimento dos sócios e o resultado do plantio. A mensagem que queremos transmitir é que juntos somos mais fortes e podemos fazer a diferença na corrida contra o aquecimento global.

Por fim, fica o agradecimento para todos que confiaram em nosso trabalho. Desejamos que 2022 seja um ano de muitas realizações, conquistas e compromisso nas ações com o meio ambiente, para um futuro melhor e mais sustentável.





Comentário Mensal

Contexto de Mercado

Dezembro apresentou um início de mês bastante conturbado, pelo crescimento de novos casos de Covid com a variante Ômicron se espalhando rapidamente pelo mundo. A constatação de que a nova cepa, apesar de altamente transmissível, não provocar uma grande quantidade de casos mais graves ou de saturar os equipamentos de saúde pública, foi melhorando o nível de confiança e humor dos investidores, que nas últimas semanas do ano foram às compras e puxaram preços de muitos ativos que já vinham bastante depreciados nos últimos meses.

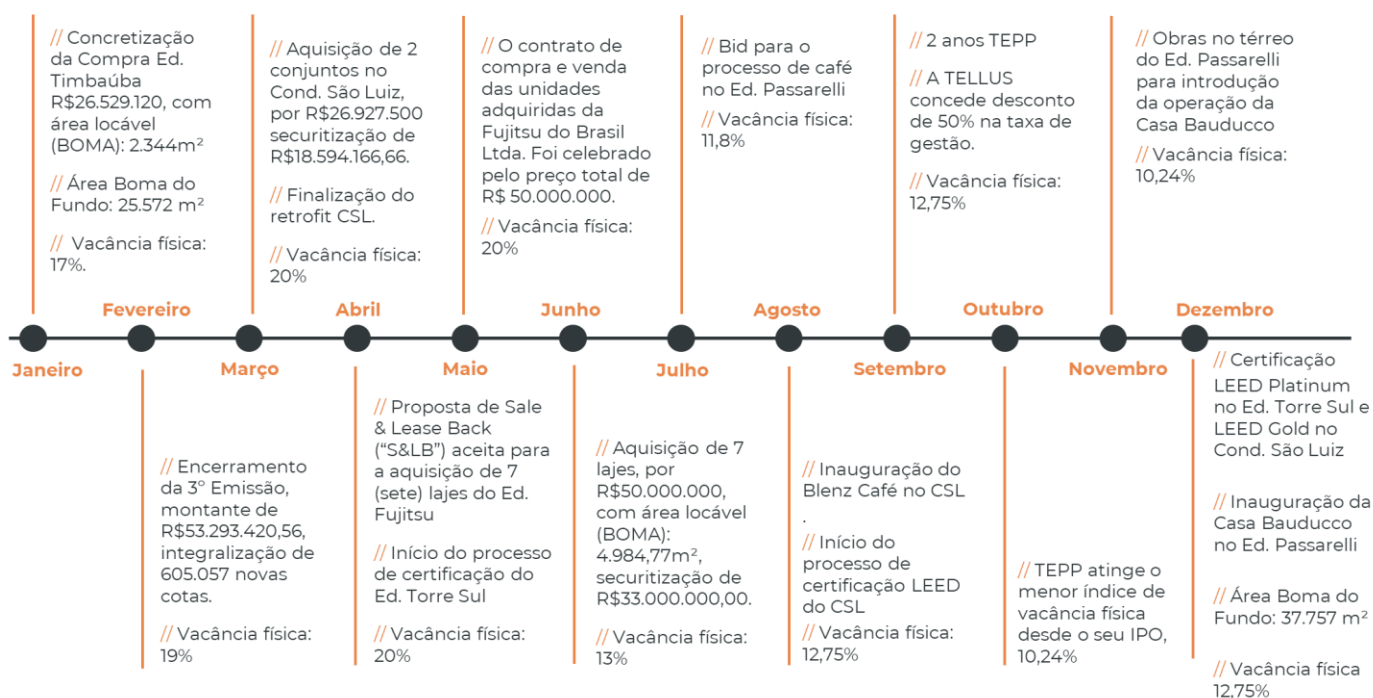
O reflexo no Brasil foi uma boa recuperação dos principais ativos de risco, dentre eles o Ibovespa, Juros Futuros e o IFIX. Obviamente não podemos perder de vista que o cenário para 2022 permanece bastante desafiador, no front internacional com inflação nos EUA a ser monitorada, crescimento na China em alerta e novas tensões geopolíticas entre Rússia e EUA.

O desafio por aqui será ainda maior, pois o ano de 2022 começará com inflação sob pressão, taxas de juros em elevação, mas principalmente sem perspectivas de crescimento do PIB. Este cenário afeta de forma importante o poder de compra e perspectiva de gastos das famílias, em um ano de eleições, em que o respeito ao teto de gastos pode ficar em segundo plano, para não prejudicar a popularidade do Presidente candidato.

Seguimos confiantes que o mercado imobiliário e mais especificamente os FIIs devem continuar se recuperando, mostrando-se resilientes às intempéries e oscilações macroeconômicas de curto prazo.

No mês, o Ibovespa teve alta de 2,85%, encerrando o ano com perda de 11,93%. Já o IFIX, apresentou uma impressionante valorização de 8,78% no mês, reduzindo a perda do ano para 2,28%.

TEPP 2021 | Linha do Tempo





O Portfólio

Iniciamos 2021 com o fundo crescendo e os esforços da terceira emissão resultaram na captação de R\$53.287.470,58. Apesar de se tratar de uma emissão abaixo do valor patrimonial, a oferta representava apenas 15% do valor do fundo e com baixos custos de emissão (cerca de R\$0,50 por cota). Com o recurso captado, fizemos a aquisição de 4 lajes no Ed. Timbaúba, 2 conjuntos no Condomínio São Luiz e 7 lajes do Ed. Fujitsu, gerando um crescimento de 9.178m² no portfólio e incremento de R\$ 5,02/m² no valor médio do aluguel.

Dentre os destaques do TEPP em 2021 estão a redução na vacância física que saiu de 17,79% no início do ano e finalizou dezembro no valor de 12,75%. A expectativas para o cenário de recuperação pós 2020 eram altas e o país foi retomando suas atividades em marcha lenta com o avanço da imunização e volta aos escritórios.

Aproveitamos o momento crítico para cuidar dos ativos e implementar melhorias como icônico [projeto de retrofit](#) do Condomínio São Luiz, que tem se valorizado aos olhos do mercado. É notável o impacto positivo dessas ações no edifício, que teve sua vacância física zerada no último trimestre (na porção detida pelo TEPP) e obteve em dezembro a certificação LEED Gold de operação e manutenção, emitida pela USGBC.

As obras no Ed. Passarelli evoluíram, a recepção foi finalizada e a Casa Bauducco inaugurou antes do previsto, no fim de dezembro. O antigo espaço do térreo era subutilizado e abrigava um grande almoxarifado atrás da recepção. Finalizado o projeto de modernização, foi fundamental trazer um parceiro que oferecesse serviços alimentícios de alta qualidade para usuários e que atraísse o público da região, marcando uma nova fase para o ativo.



Imagem do espaço "Casa Bauducco" inaugurado em dezembro no Ed. Passarelli, após o retrofit do térreo.

Observamos também uma mudança importante no perfil dos ocupantes do Passarelli. Antes tínhamos um volume maior de inquilinos com áreas pequenas e hoje nossos locatários são empresas de maior porte e que concentram mais área em um mesmo contrato, facilitando também a gestão das locações.

No Ed. Torre Sul, conseguimos a tão almejada certificação LEED Platinum, que é o nível mais alto da tipologia operação e manutenção emitida pela USGBC. O Torre Sul passou a ser um dos 7 prédios com esta classificação no Brasil em 2021. Gravamos um bate papo com o engenheiro da TELLUS, explicando os desafios e a importância dessas certificações no nosso [canal do Youtube](#).

Por fim, seguindo a tese do fundo de aproveitar boas localizações, expandimos o nosso portfólio para a região da Paulista, com a aquisição de 7 lajes do Ed. Fujitsu e iniciamos os trabalhos de melhoria na eficiência operacional e gestão do condomínio. Trocamos o administrador predial, identificamos oportunidades de reduções de custos e já estamos evoluindo para troca e modernização da infraestrutura de ar-condicionado.



Momento do Fundo

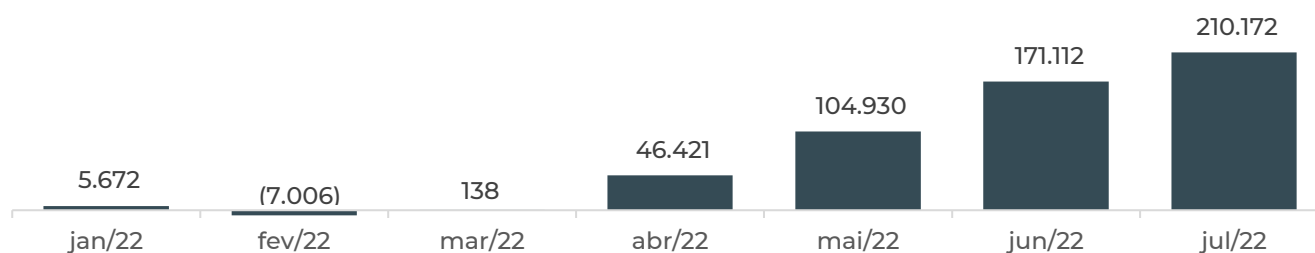
O TEPP teve uma variação de -12,07% ao longo de 2021, considerando ajuste de dividendos, comparado à -2,28% do IFIX.

O fundo ainda conta com carências dos contratos mais recentes e prevê incremento de receita gradual ao longo do primeiro semestre, conforme os descontos vão acabando e os contratos passam a praticar o valor nominal. Ressaltamos uma devolução prevista no Cond. São Luiz, conforme [fato relevante de 20/07](#), que leva a vacância física do fundo de volta para 12,75% depois de alguns meses próxima de 10%. No entanto, estamos bem positivos com a alta procura pela laje de 945m² de área BOMA recém desocupada no edifício. Há também boas expectativas de fechar novas locações no Ed. Torre Sul, cujas negociações estão em andamento e foram interrompidas com o recesso da virada de ano.

Em dezembro deixamos de receber 2,37% do total da receita de aluguéis prevista em função de um locatário que não arcou com suas obrigações em dia. O prazo ponderado médio dos contratos (Wault) se ajustou para 4,68 anos, a vacância financeira totalizou 10,73% e a vacância física foi 12,75%. Por fim, tivemos um aumento no preço médio do portfólio que passou a ser R\$83,03/m².

Fechamos a distribuição em R\$ 0,51/cota, nossa maior no ano, com um *dividend yield* de 8,45% a.a., equivalente a 109,93% do CDI líquido.

Projeção de Incremento de Receita¹



Palavra do Gestor

Finalizamos 2021 olhando para as nossas responsabilidades como Gestores, conscientes do nosso dever fiduciário de zelar pela transparência e defender o interesse dos investidores. As conversas internas que buscam alternativas para remunerar e agregar valor para os imóveis são rotineiras e sempre priorizam as estratégias de longo prazo. Continuamos em busca de oportunidades para crescimento do fundo, melhorias para nossos ativos e esperamos colher todos os frutos que plantamos em 2021 com novas locações, diminuição de vacância, incremento de receitas e uma melhor distribuição para os cotistas.

Avaliação dos Imóveis

Anualmente, os imóveis dos FIIs são avaliados com o objetivo de ajustar o valor dos ativos. Sendo assim, os imóveis do TEPP11 foram avaliados à mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, [conforme Fato Relevante publicado no dia 03/01/2022](#), apresentando uma variação de -2,68%, o que resultou em uma variação negativa de 3,03% no valor patrimonial da cota do Fundo. Esta pequena variação pode ser explicada pelo aumento da taxa de juros que serve como premissa no método de fluxo de caixa descontado para as receitas dos contratos de locação, utilizado para o cálculo do valor de mercado dos imóveis. O valor presente do fluxo de caixa (prazo de 10 anos, no caso), é diretamente afetado por mudanças na estrutura a termo de taxa de juros, assim como foi observado em 2021, se comparado aos mesmos dados de avaliação realizado nos exercícios anteriores.

¹ 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

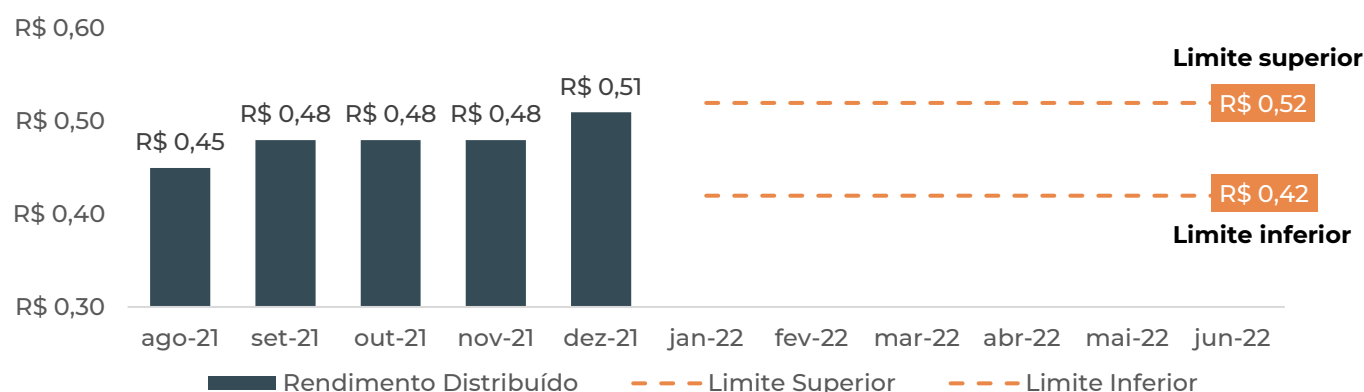
No mês de dezembro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,665 milhões e distribuiu R\$ 2,153 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,51/cota.

Resultado do Fundo	Dez/21 (R\$ mil)	Dez/21 (R\$/cota)	2º Sem. 21 (R\$ mil)	2021 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.572	0,61	14.701	25.030
Receita Financeira	34	0,01	174	647
Outras Receitas	59	0,01	295	1.806
Receitas Totais	2.665	0,63	15.170	27.483
Despesas Imobiliárias	-197	-0,05	-1.024	-2.059
Despesas Financeiras	-98	-0,02	-599	-1.168
Despesas Operacionais	-70	-0,02	-548	-1.026
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-152	-0,04	-673	-920
Despesas Totais	-517	-0,12	-2.843	-5.172
Resultado²	2.148	0,51	12.326	22.310
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	95	0,02	-499	733
Rendimentos apurados	2.148	0,51	12.326	22.310
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.153	-0,51	-11.737	-22.954
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	90	0,02	90	90

Distribuição de Rendimentos

Conforme citado anteriormente, o Fundo apurou uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,51/cota, com um *dividend yield* de 8,45% a.a., equivalente a 109,93% do CDI líquido.

Distribuição e Estimativa de Rendimentos³ (R\$/cota)



² 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.

³ 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).

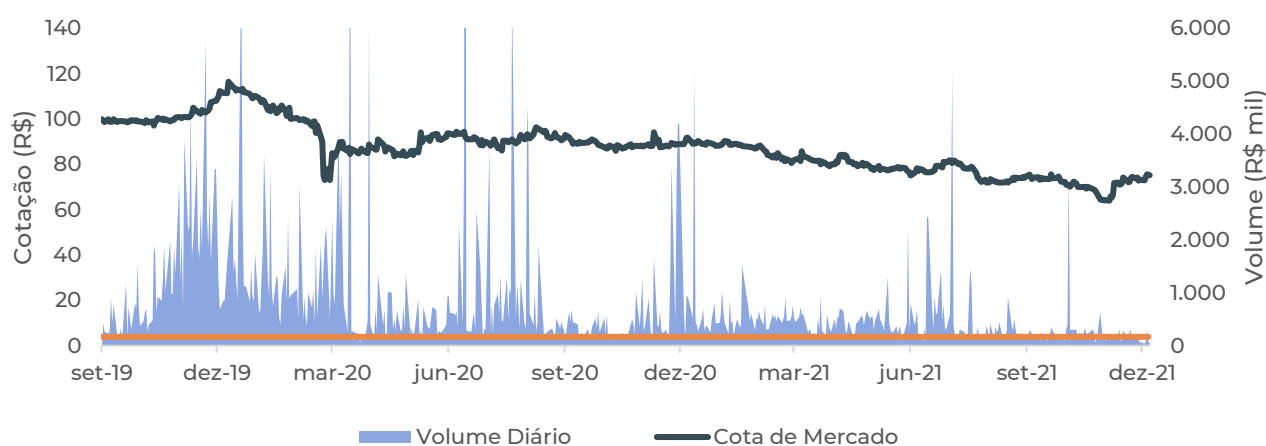


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Dez/21
Valor de Mercado (R\$ mil)	317.492
Número de Cotistas	7.807
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	171
Giro (% de cotas negociadas no mês)	1,2%

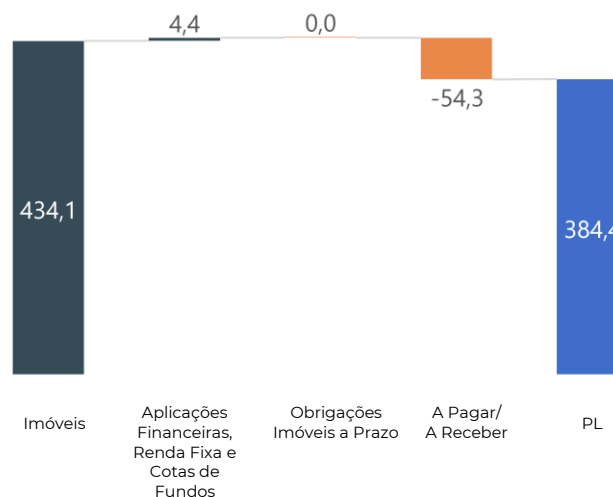
Cotação Histórica⁴ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

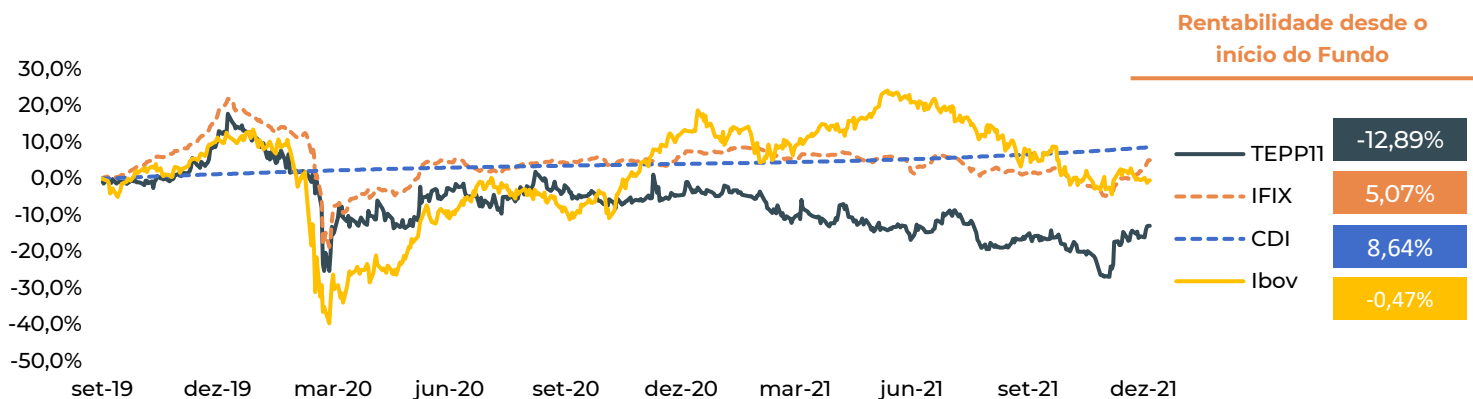
Portfólio	Dez/21 (R\$ MM)	%
Imóveis	434,1	113%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	4,4	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-54,3	-14%
Patrimônio Líquido	384,4	100%



⁴ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		Dez/2021	2021 Acumulado	Início Fundo
1. Cota				
Valor Início (R\$)		65,97	91,78	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		75,20	75,20	75,20
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		13,99%	-18,06%	-24,80%
Rendimentos	(1)	0,68%	7,31%	15,83%
Rentabilidade Bruta do Fundo		14,76 %	-12,07%	-12,89%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	11,19%	-18,06%	-24,80%
Rendimentos	(1)	0,68%	7,31%	15,83%
Rentabilidade Líquida do Fundo		11,95%	-12,07%	-12,89%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	8,78%	-2,28%	5,07%
IBOVESPA	(4)	2,85%	-11,93%	-0,47%
CDI Bruto	(5)	0,76%	4,42%	8,64%
CDI Líquido	(6)	0,65%	3,76%	7,37%
IGP-M	(7)	0,87%	17,78%	49,51%

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



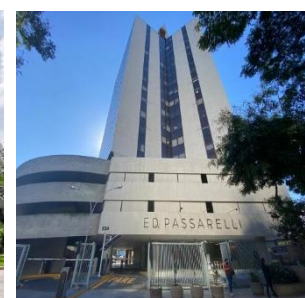
Ed. Fujitsu



Ed. Torre Sul



Ed. Passarelli



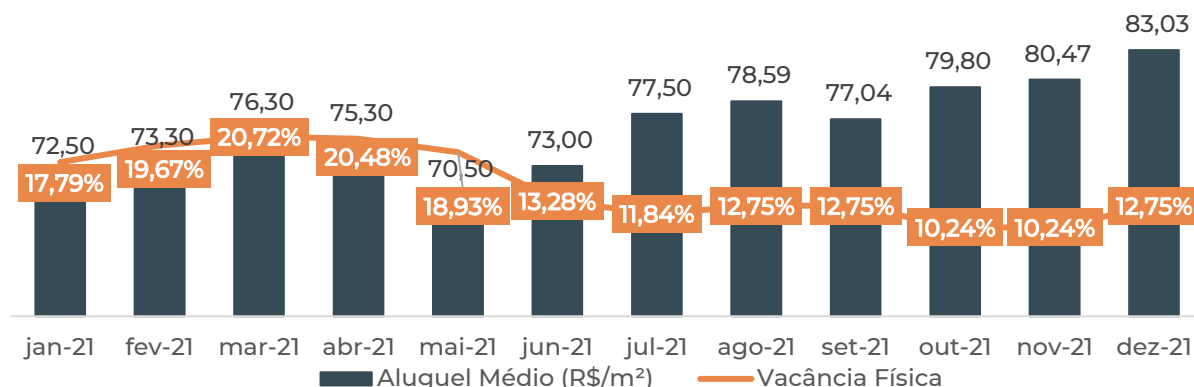
Ativo	% Fundo na ABL Total da Propriedade	# Unidades	Área BOMA ⁵ Total	Vacância Física
Ed. Torre Sul	52,00%		10.290 m²	32,62%
Rua James Joule, 65, Berrini				
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas		17	8.985 m ²	30%
Ed. Torre Sul – Lojas e Restaurante		3	1.305 m ²	50%
Ed. Torre Sul – Estacionamento		142	-	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	7,32%
Rua Paes Leme, 524, Pinheiros				
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.959	7,32%
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%

⁵ 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.

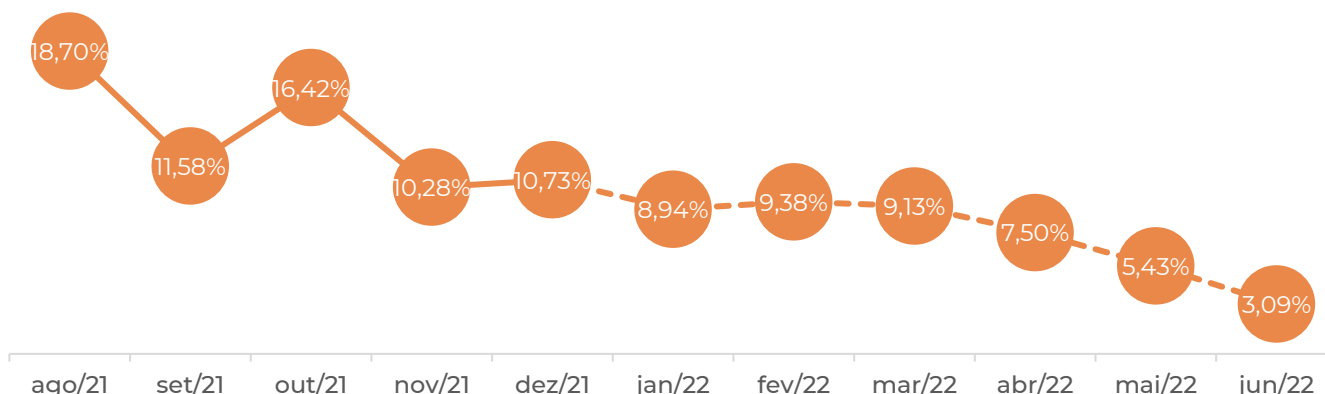


Indicadores Operacionais

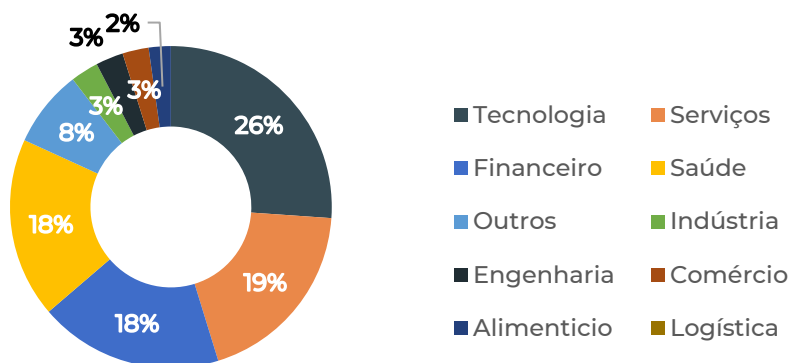
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁶ por m²



Evolução da Vacância Financeira de acordo com contratos atuais⁷

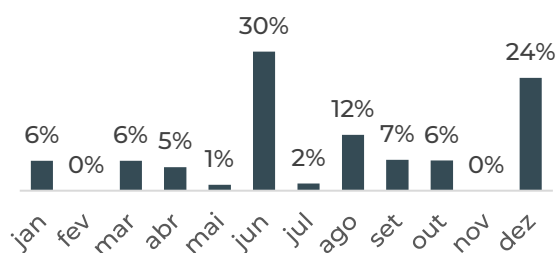
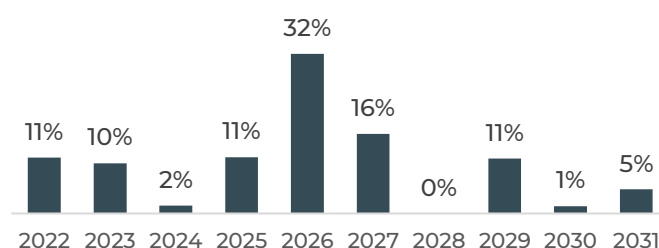


Receita por Setor de Atividade do Inquilino



⁶ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

⁷ Considera contratos atuais, podendo sofrer alterações devido novas propostas comerciais.

Mês de Renovação (% Receita Aluguel)⁸Vencimentos (% Receita Aluguel)⁹

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
30/12/2021	dez/21	14/01/2022	30/12/2021	R\$ 0,51

⁸Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

⁹Considera 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

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.