



TELLUS PROPERTIES FII (TEPP11)

Relatório Gerencial – TEPP11

Março 2022

Resumo do Mês

Março / 2022

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Valor de Mercado por m ²	Nº de Cotistas ¹	Qtd. cotas	Wault ²
R\$ 71,00	R\$ 90,66	R\$299.759.657,00	R\$ 7.939,18	7.474	4.221.967	4,66 anos
Área BOMA Total ³	Rendimentos (R\$/cota) ⁴	Dividend Yield ⁵	Dividend Yield anualizado ⁶	Vacância Física ⁷	Vacância Financeira ⁸	Aluguel em atraso ⁹
37.757 m ²	R\$ 0,49	0,69%	8,60%	11,76%	16,56%	2,18%

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base mar/22.

(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 mar/22 a ser pago em abr/22.

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

(6) Dividend yield projetado para o período de 12 meses.

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

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

(9) Aluguel em atraso: considera receita de aluguel prevista e não paga, para o mês em questão, com base nos contratos vigentes.



Sumário

// <u>Comentários e Informações Gerais</u>	4
// <u>Projetos</u>	6
// <u>Perspectivas TEPP11</u>	7
// <u>Demonstração de Resultados</u>	8
// <u>Indicadores Operacionais</u>	9
// <u>Carteira do Fundo e Mercado Secundário</u>	11
// <u>Rentabilidade</u>	12
// <u>Imóveis</u>	13
// <u>Histórico de Rendimentos</u>	15
// <u>Informações Adicionais</u>	16
// <u>Aviso Legal</u>	16

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 e 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.

Visão Geral

O mês de Março foi marcado pelas consequências que a guerra na Ucrânia já causam em muitas variáveis macroeconômicas globais.

O conflito, que já dura mais de um mês, com sucessivos ataques russos em território ucraniano concentrados nas fronteiras leste, noroeste e principais cidades portuárias ao sul, causam danos irreparáveis não apenas à população e patrimônio local, mas também afetam a dinâmica de preços de commodities agrícolas e energéticas na Europa, pressionando inflação e antecipando um aperto monetário nas principais economias globais.

No Brasil, já podemos sentir este impacto em algumas frentes, só que de forma diversa. O choque nos preços de combustíveis foi suficiente para levar o Executivo a trocar o comando da Petrobrás e o efeito do aumento nos preços do diesel e da gasolina na bomba, deve ser percebido nos próximos meses nos índices de preços em geral, que seguem pressionados. O aumento na taxa Selic ocorrido no mês, para 11.75%aa, deve ser seguido por mais um aumento, até que a taxa básica de juros se estabilize e promova gradualmente o controle sobre a inflação.

A elevada taxa de juros local, aliada ao fato do Brasil ser um grande produtor de commodities, têm atraído capital de investidores estrangeiros que enxergam boas oportunidades para alocar recursos no mercado doméstico. Este fluxo fez com que o real se valorizasse 7.8% no mês, atingindo níveis próximos de R\$ 4.75/USD.

Na mesma direção, o Ibovespa também se valorizou e puxou outros ativos listados, como os fundos imobiliários.

Dados positivos recentes sobre emprego e produção, corroboram com nossa percepção que o retorno às atividades em escritórios segue firme.

Portfólio

Dois anos após o início do Covid, temos hoje 74,77%¹ da população Brasileira totalmente vacinada, e em São Paulo 90,48%². Alinhado com essa evolução, neste mês de março vimos algumas [notícias](#) de como as empresas estão se preparando para a volta aos escritórios. Esse movimento já percebido na região da Faria Lima e JK, está ganhando forças, e sendo refletido em números. Estamos acompanhando uma melhora na taxa de vacância desde meados de 2021. Considerando as regiões de SP, Pinheiros, Paulista, JK e Berrini, escritórios A e B, vemos esse histórico de vacância³: 2T2021 21,90%, 3T2021 21,68% e 4T2021 21,41%.

A gestão do TEPP, sempre focada em reduzir a vacância do fundo, tem percebido esse movimento. No mês de fevereiro alugamos 1.730,88m² no Ed. Torre Sul e agora em março alugamos mais dois conjuntos, 338,78m², no Ed. Passarelli para um escritório de advocacia. A reposição deste locatário ocorreu em menos de 3 meses, a redução da vacância física do Ed. Passarelli será refletida no próximo mês. Finalizamos o mês com o seguinte cenário de aluguel médio recebido e vacância no nosso portfólio:

Localização Ativos	TEPP Aluguel médio recebido ⁴ (R\$/m ²)	TEPP Vacância	Mercado Aluguel médio (R\$/m ²)	Mercado Vacância
Berrini	81,37*	15,80%	77,56	29,49%
JK	96,83	7,17%	105,50	11,65%
Paulista	82,05	0%	89,85	15,66%
Pinheiros	52,82	26,83%**	77,44	28,76%

Fonte:

¹ https://ourworldindata.org/covid-vaccinations?country=OWID_WRL;

² <https://vacinaja.sp.gov.br/vacinometro/>;

³ Portal Siila <acesso em 31/03/22>

⁴ Valor caixa;

*Ed. Torre Sul: considera somente o aluguel dos escritórios, sem teatro e lojas;

** Sem considerar o aluguel dos dois conjuntos.

As taxas de vacância do TEPP, em todas as regiões onde está o nosso portfólio, estão abaixo do mercado. O desafio neste momento do fundo é igualar o valor do aluguel recebido. E essa equalização acontece gradualmente com o fim das carências e descontos, uma vez que estamos falando de aluguel recebido, e com as melhorias e implementações que estamos fazendo nos nossos ativos e com a retomada do mercado.

No Ed. Passarelli a obra de abertura para estação de metrô, terminal de ônibus e trem, já aprovada pelos proprietários, terá início nos próximos meses. Essa abertura trará maior facilidade e comodidade para os usuários, além de gerar maior fluxo para o Edifício. Em paralelo continuamos com o processo de certificação LEED.

O retrofit das máquinas de ar condicionado do Edifício Fujitsu foi concluído. Já o bid do serviço de manobrista oferecido pelo prédio, segue em fase final, com previsão de finalização em abril.

No Ed. Torre Sul, com o retorno gradual das empresas para o ambiente de trabalho e aproveitando o bom momento após obtenção do LEED Platinum, foram feitos alguns estudos para modernização do térreo, alocação de um operador de café para usuários e substituição dos itens de decoração. Aprovadas as mudanças, os custos serão arcados pelo próprio condomínio.

E por fim, no Cond. São Luiz, foram inaugurados na área comum serviços de engraxate e chaveiro, e estamos estudando a instalação de um prestador de serviço no ramo de bem estar e estética, com o objetivo de trazer mais comodidade aos usuários do prédio. Além disso, a instalação de novos pontos de iluminação na área externa do condomínio foi finalizada.



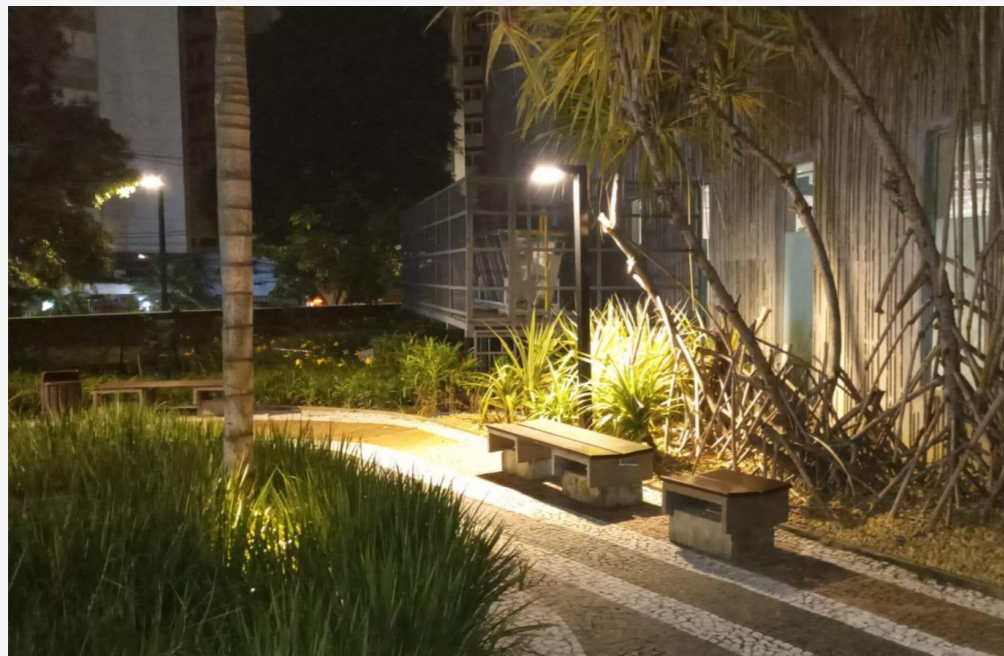
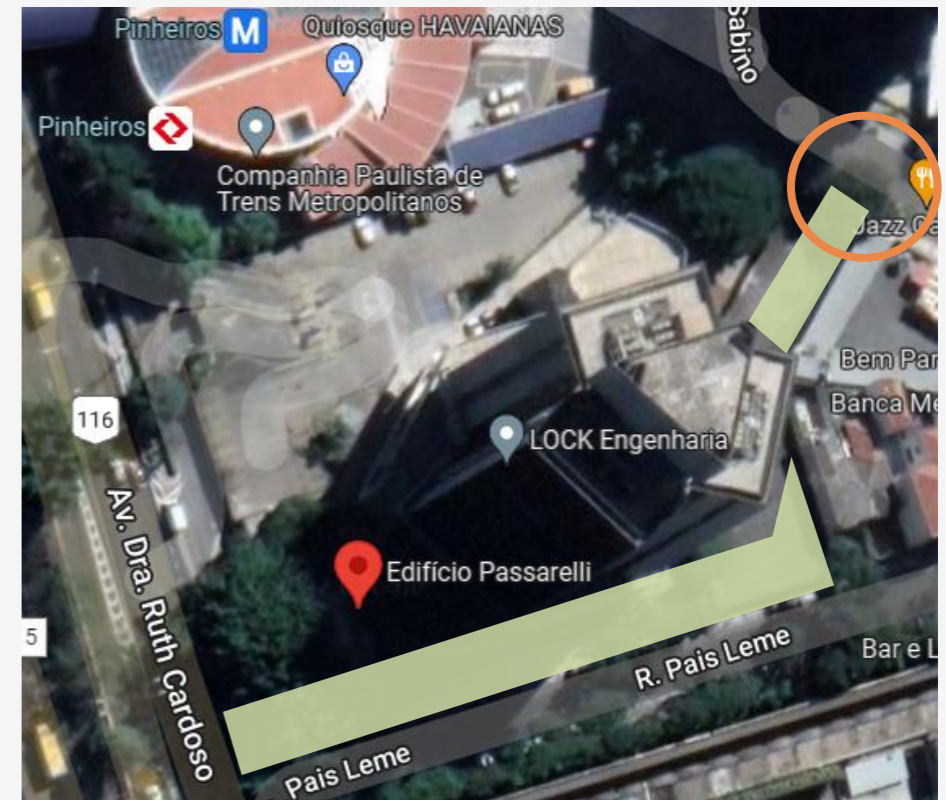
**O LEED tem o propósito de promover práticas ambientais em projetos, construção e operação de edifícios, de forma a reduzir os impactos ambientais associados e aplicar-se a empreendimentos já existentes, focando na eficiência operacional. A associação promove o reconhecimento de liderança ambiental através de um padrão comum de medição e orienta implantação de estratégias sustentáveis.



Ed. Passarelli.

Aprovado projeto para criar acesso direto do prédio à estação de metrô, terminal de ônibus e trem, terá início nos próximos meses.

O projeto consiste em derrubar todo o muro e abrir a área quadriculada na planta.



Ed. Cond. São Luiz

Acabou neste mês a instalação de novos pontos de iluminação em torno de toda a área externa do Ed. Cond. São Luiz.



Momento do Fundo

Com a saída da Leão no Ed. Passarelli, a vacância do portfólio aumentou para 11,76%, mas o time de locações acabou de fechar um novo contrato no Ed Passarelli para um escritório de advocacia, que terá início em 01 de abril de 2022. Trata-se de um contrato de 338,78m² de área BOMA, que reduzirá a vacância do Fundo para 10,86%, taxa bem inferior à média do mercado 21,41%¹

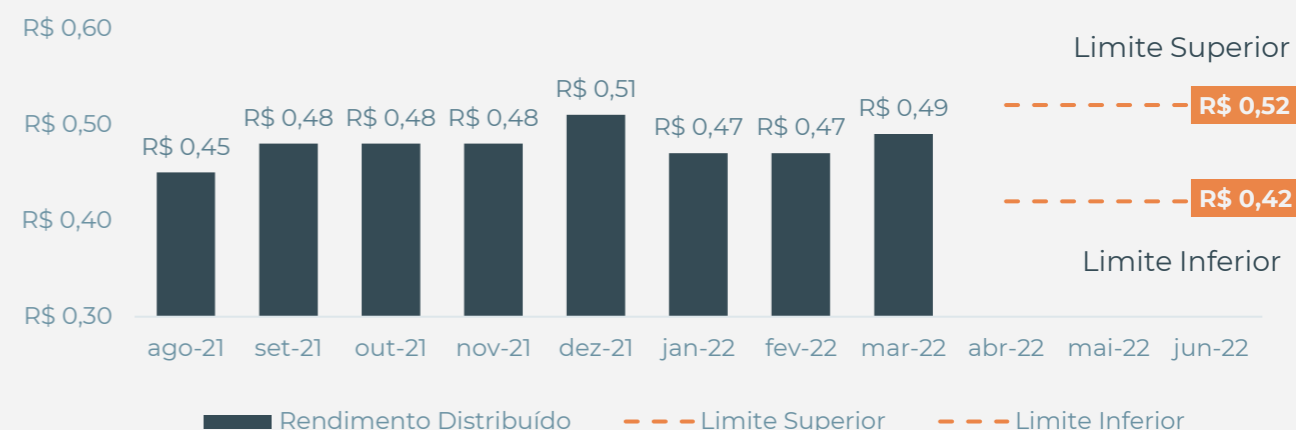
A vacância financeira fechou em 16,56%, e no próximo trimestre já teremos o término de 3 carências. O preço médio de aluguel recebido foi de R\$84,95/m², um valor médio estável, em razão da boa gestão dos recebimentos e reajustes dos contratos com extensão do prazo de vencimento. O *wault*² do mês fechou em 4,66 anos., e o fundo está tomando todas as ações cabíveis para negociar com o locatário inadimplente.

Seguimos otimistas com a com a flexibilização das medidas restritivas. E com as medidas de grandes empresas de voltarem ao escritório de forma híbrida, incluindo empresas do setor de tecnologia, mercado financeiro e escritórios de advocacia. O time de locações continua trabalhando intensamente para repor as lajes vazias, recebendo uma grande demanda por visitas aos ativos, num momento com maior procura pelas empresas para a retomada aos escritórios pós pandemia.

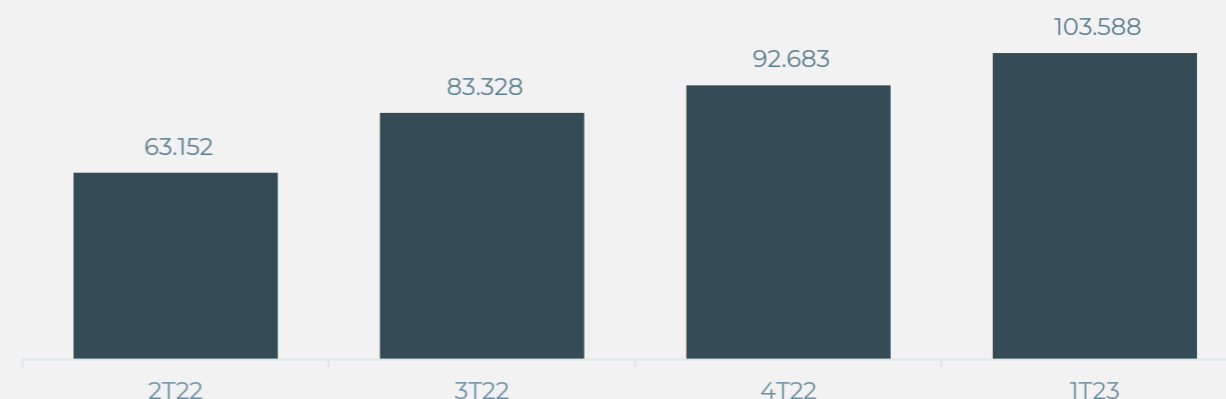
E por fim, destacamos o valor de R\$7.939,18m² do fundo. Valor com alto potencial de crescimento, com a retomada do mercado.

Fechamos o mês com distribuição de R\$ 0,49/cota, com um *dividend yield* de 8,60% a.a., equivalente a 91,89% do CDI líquido.

Distribuição de Rendimentos



Projeção de Incremento de Receita³



¹ Fonte: Siila 4T2021, escritórios A e B, região Paulista, Pinheiros, Berrini e JK;

²Wault: Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

³ Projeção que considera a atual vacância financeira do fundo, com término das carências e descontos. Pode sofrer alterações devido às movimentações comerciais e renegociações de contrato.

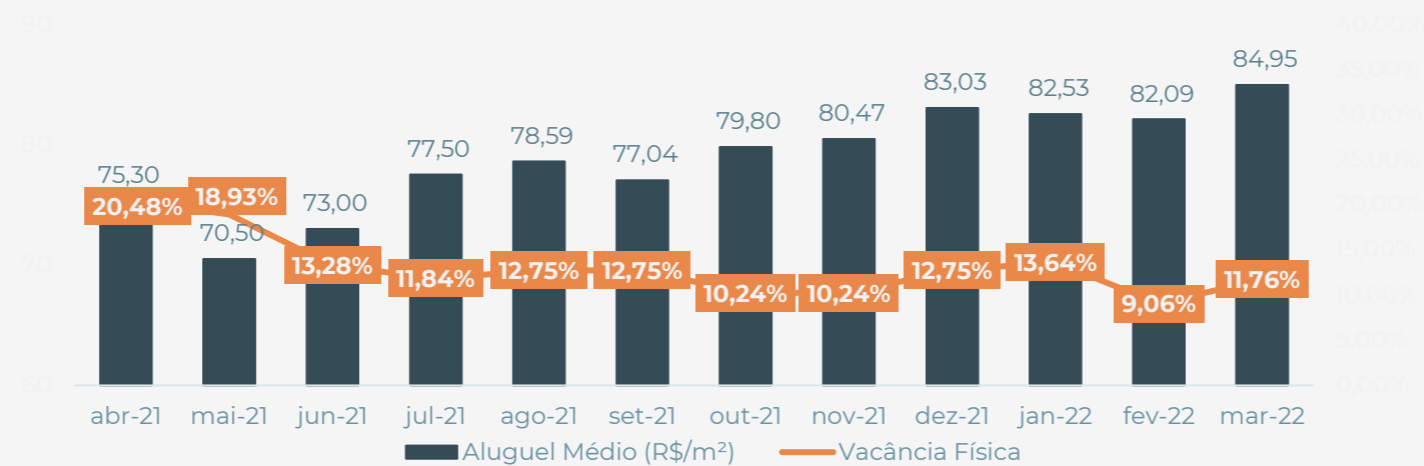
Demonstração de Resultados

No mês de março, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,630 milhões e distribuiu R\$ 2,069 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,49/cota.

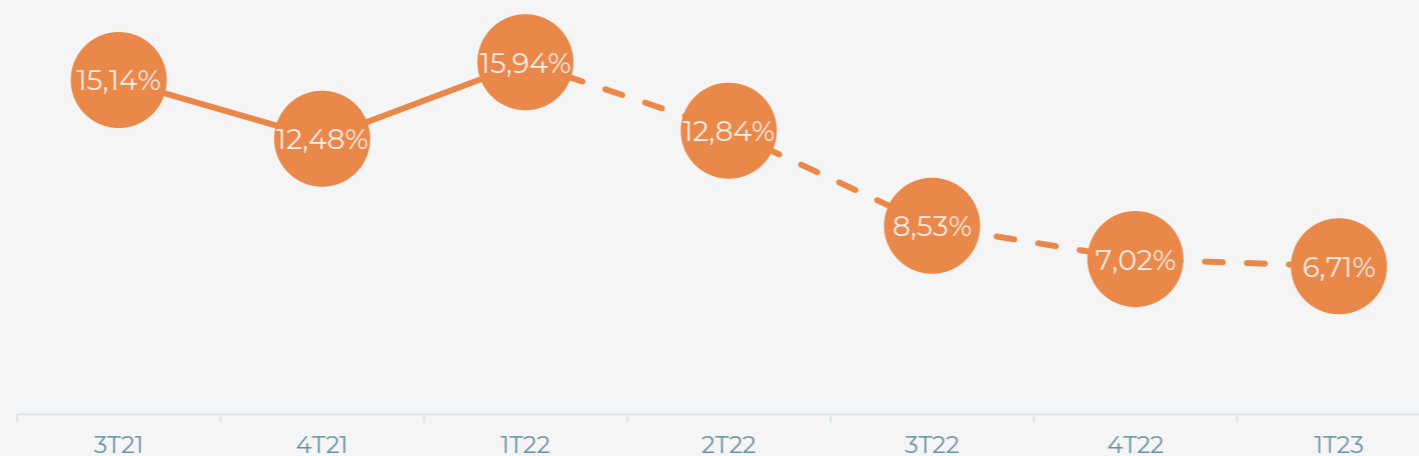
Resultado do Fundo	Mar/22 (R\$ mil)	Mar/22 (R\$/cota)	1º Sem. 22 (R\$ mil)	2022 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.355	0,56	7.176	7.176
Receita Financeira	42	0,01	111	111
Outras Receitas	232	0,06	405	405
Receitas Totais	2.630	0,62	7.691	7.691
Despesas Imobiliárias	-152	-0,04	-380	-380
Despesas Financeiras	-101	-0,02	-298	-298
Despesas Operacionais	-44	-0,01	-190	-190
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-256	-0,06	-716	-716
Despesas Totais	-552	-0,13	-1.584	-1.584
Resultado¹	2.077	0,49	6.108	6.108
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	152	0,04	90	90
Rendimentos apurados	2.077	0,49	6.108	6.108
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.069	-0,49	-6.037	-6.037
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	160	0,04	160	160

¹Ofício-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. Em 2021 o fundo apurou lucro positivo tanto via regime contábil quanto via regime de caixa.

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²



Evolução da Vacância Financeira de acordo com contratos atuais²

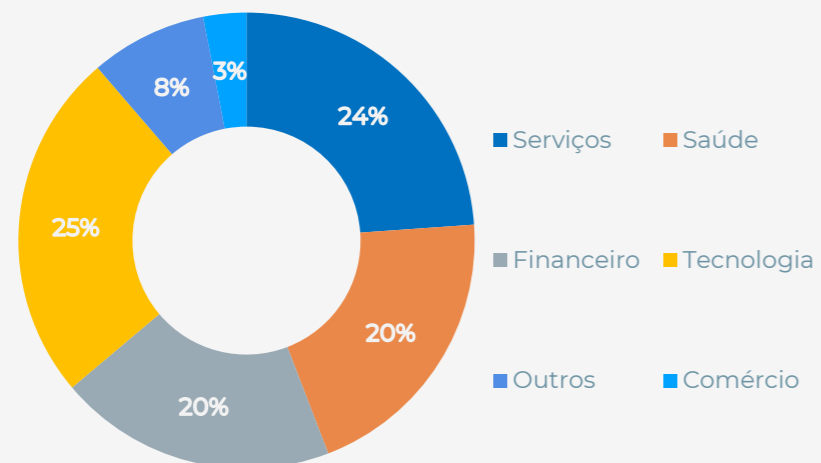


¹ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

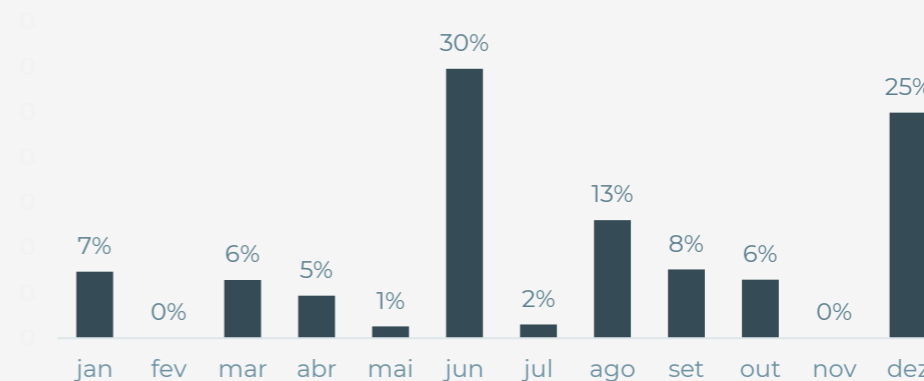
² Considera contratos atuais, podendo sofrer alterações devido novas propostas comerciais

Indicadores Operacionais

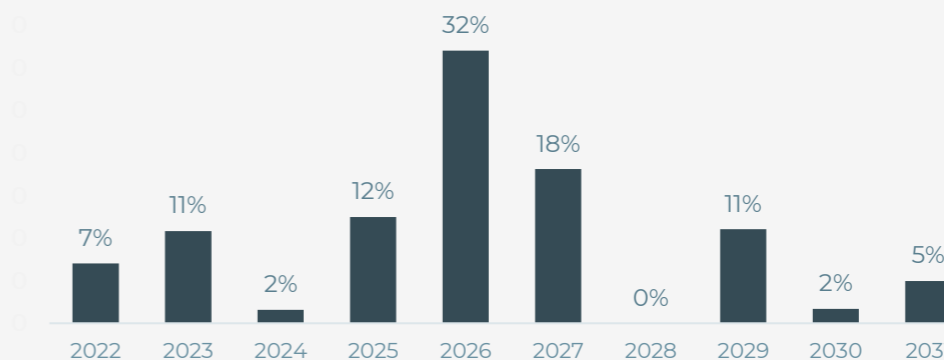
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita de Aluguel)¹



Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

Carteira do Fundo e Mercado Secundário

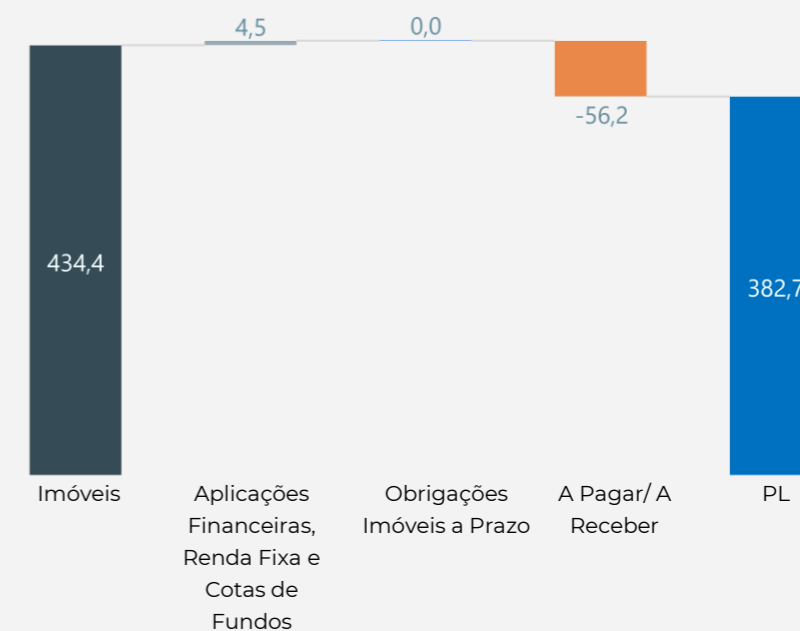
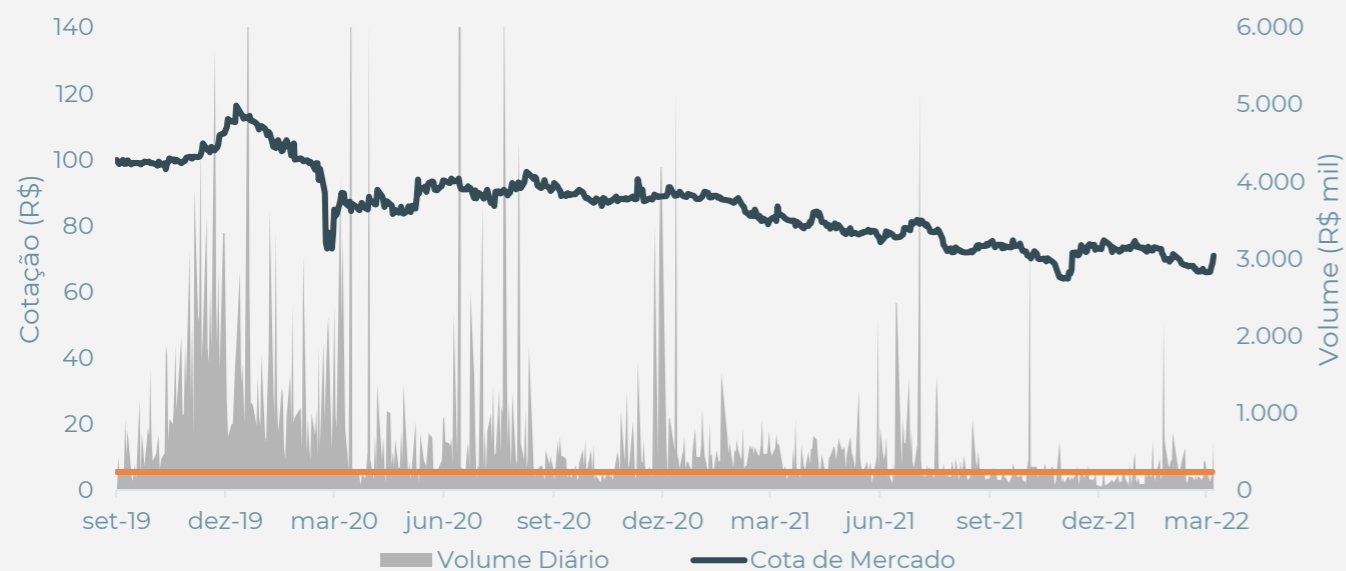
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Mar/22
Valor de Mercado (R\$ mil)	299.759,657
Número de Cotistas	7.474
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	321
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,4%

Carteira do Fundo

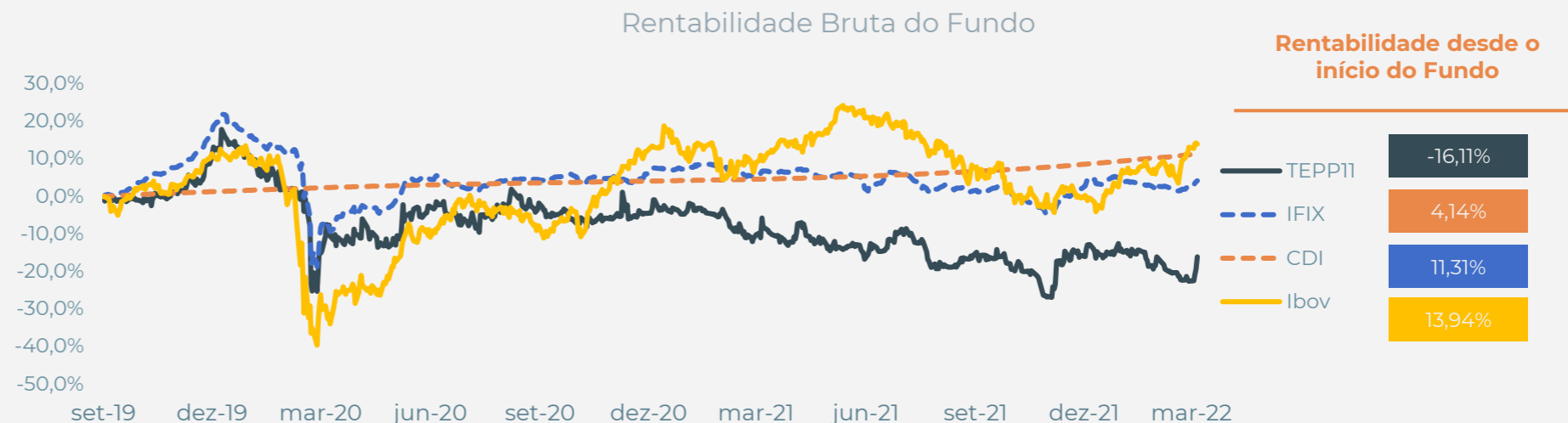
Portfólio	Mar/22 (R\$ MM)	%
Imóveis	434,4	114%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	4,5	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-56,2	-15%
Patrimônio Líquido	382,7	100%

Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Rentabilidade acumulada



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		mar/2022	2022 Acum.	2019 Acum. (1)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		71,48	75,20	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		71,00	71,00	71,00
2. Rentabilidade Bruta				
Varição Cota		-0,67%	-5,59%	-29,00%
Rendimentos	(1)	0,69%	2,01%	18,15%
Rentabilidade Bruta do Fundo		0,01%	-3,68%	-16,11%
3. Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	(2)	-0,67%	-5,59%	-29,00%
Rendimentos	(1)	0,69%	2,01%	18,15%
Rentabilidade Líquida do Fundo		0,01%	-3,68%	-16,11%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	1,42%	-0,88%	4,14%
IBOVESPA	(4)	6,06%	14,48%	13,94%
CDI Bruto	(5)	0,92%	2,42%	11,31%
CDI Líquido	(6)	0,79%	2,06%	9,61%
IGP-M	(7)	1,74%	5,49%	57,72%

(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).

1. Ed. Torre Sul

2. Condomínio São Luiz

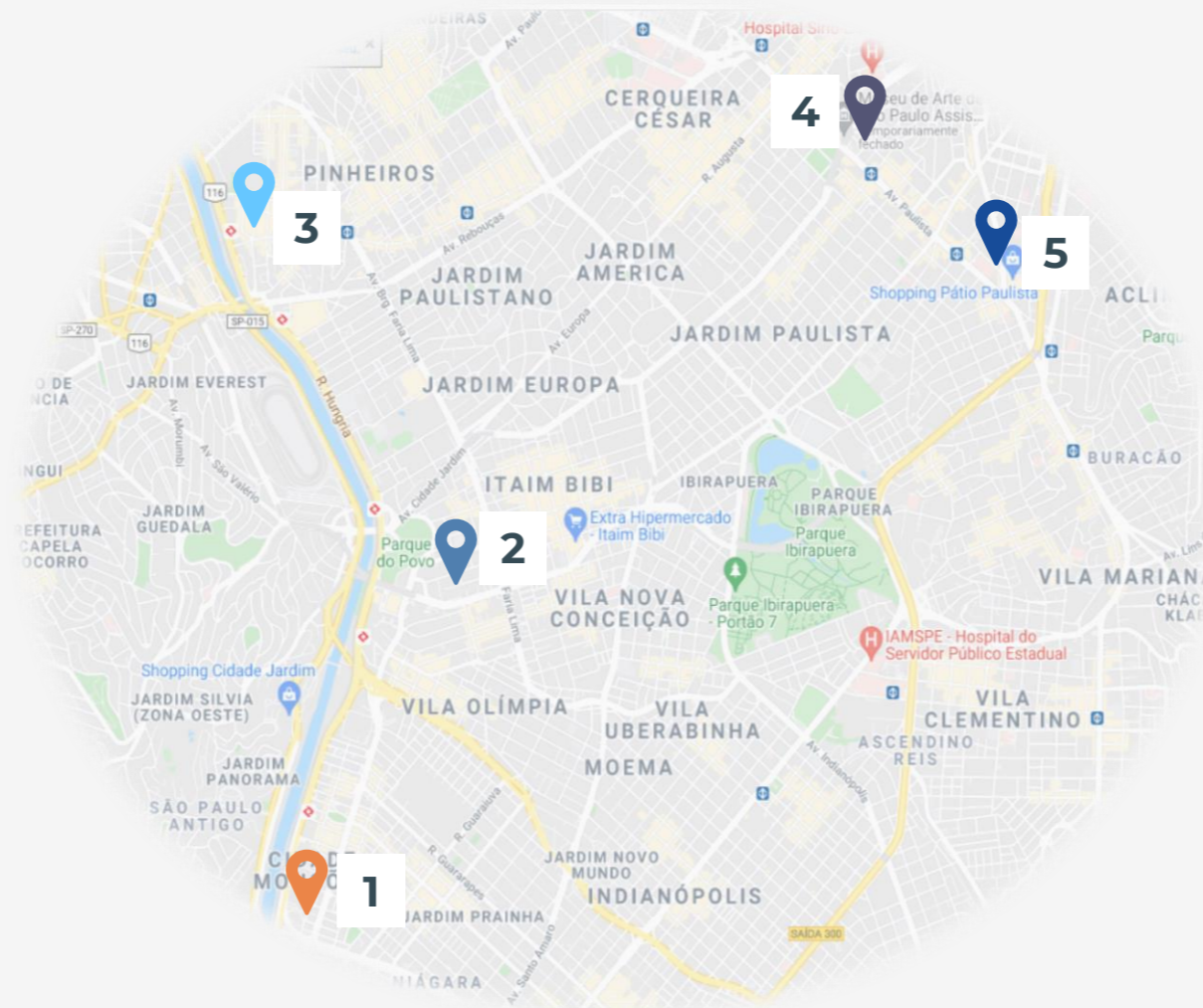
3. Ed. Passarelli










4. Ed. Timbaúba

5. Ed. Fujitsu



Localização



#	Empreendimento	Participação do TEPP no prédio	# Unidades TEPP	Área BOMA Total (m ²)	Vacância Física (%)	Tipo de Contrato	Mais informações					
1	Ed. Torre Sul	52,00%		10.290 m ²	15,80%							
	Rua James Joule, 65 Berrini											
	TS – Lajes corporativas							17	8.985	15,80% ¹	Típico	 
	TS – Lojas e Restaurante ¹							2	659 ²	0%	Típico	
	TS – Teatro ²	1	647 ³	0% ¹	Típico							
2	Cond. São Luiz	23,80%		13.179 m ²	7,17%							
	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 Itaim Bibi											
	CSL – Lajes corporativas	14	13.179	7,17%	Típico	 						
3	Ed. Passarelli	51,90%		6.959 m ²	26,83%							
	Rua Paes Leme, 524 Pinheiros											
	EP – Lajes corporativas	41	6.959	26,83%	Típico							
4	Ed. Timbaúba	31,60%		2.345 m ²	0%							
	Rua Itapeva, 538 Bela Vista											
	ET – Lajes Corporativas	16	2.345	0%	Típico	 						
5	Ed. Fujitsu	52,00%		4.985 m ²	0%							
	Rua Treze de Maio, 1633 Bela Vista											
	Ed. Fujitsu – Lajes Corporativas	7	4.985	0%	Atípico	 						

Legenda:



Link para o vídeo de apresentação do prédio



Link para mais informações sobre o ativo no site

¹ Considera somente a porção de 62,5% detida pelo TEPP11. A área BOMA total do espaço de lojas e restaurante é de 1.053,48 m².

² Considera somente a porção de 62,5% detida pelo TEPP11. A área BOMA total do espaço denominado teatro é de 1.034,88 m².



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	15/10/2021	30/09/2021	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
31/01/2022	jan/22	14/02/2022	31/01/2022	R\$ 0,47
25/02/2022	fev/22	15/03/2022	25/02/2022	R\$ 0,47
31/03/2022	mar/22	14/04/2022	31/03/2022	R\$ 0,49

Informações Adicionais

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

Acompanhe a TELLUS: [Clique aqui](#) 

Se inscreva para receber nossas comunicações: [Clique aqui](#)

Compromisso Sustentável

O PRI (Principles for Responsible Investments) é uma organização global que incentiva e apoia a adoção de práticas de investimento responsável no setor de investimentos. A TELLUS se tornou signatária em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança (ASG), além de fazer parte de uma rede mundial de signatários que abraçaram a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI).

Cada vez mais investidores institucionais - de todas as regiões no mundo - estão incorporando fatores ESG (ou ASG) em suas tomadas de decisão de investimento e práticas de propriedade de ativos a fim de reduzir riscos, ampliar o retorno financeiro e atender às expectativas de seus beneficiários e clientes. Também estão diretamente influenciando companhias, órgãos reguladores e outros participantes do mercado para que melhorem seu desempenho nestas áreas. Com isso, o meio-ambiente e a sociedade como um todo estão recebendo benefícios tangíveis.

Fonte: Site do PRI ([Link](#))

Aviso Legal

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.



Materiais e Conteúdos

Fatos Relevantes: [Link](#)

Informes Mensais: [Link](#)

Relatório comentado em vídeo (em breve): [Link](#)

Artigos acadêmicos sobre ESG : [Link](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

[Clique aqui](#) ou escolha os ícones abaixo:

