

Tellus Properties
Fundo de Investimento Imobiliário
("Tellus Properties FII" ou "Fundo" ou "TEPP11")
CNPJ 26.681.370-0001/25



TELLUS PROPERTIES FII

TELLUS PROPERTIES FII (TEPP11)

Relatório Gerencial – TEPP11

Abril 2022

TELLUS

Resumo do Mês

Abril / 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\$ 70,45	R\$ 90,51	R\$297.437.575,15	R\$ 7.877,68	7.440	4.221.967	4,55 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	0,70%	8,67%	10,86%	14,60%	1,86%

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base abr/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 abr/22 a ser pago em mai/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>Portfólio</u>	5
// <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 Abril foi marcado por um movimento bem característico de aversão a risco por parte de investidores, diante da piora da conjuntura externa global.

O dólar teve uma forte valorização, as bolsas de valores apresentaram forte queda e as curvas de juros seguiram o movimento de re-precificação para novos patamares.

O pano de fundo para esta deterioração é a combinação do aumento da inflação global de forma persistente com a continuidade e indefinição sobre o desfecho da guerra na Ucrânia, somadas ao impacto que a política rígida de combate à Covid 19 na China deve gerar na economia daquele país.

Uma das grandes preocupações do mercado é a forma com que os bancos centrais vão lidar com a inflação, que é a maior em décadas. A postura do FED tem sido mais firme do que o BCE, entretanto ambos parecem que já não vão conseguir controlar a inflação em 2022 com as altas de juros propostas até agora.

Em linha com os ativos internacionais, os ativos locais também sofreram e se comportaram na mesma direção. O Ibovespa perdeu 10.1 %, o USD se valorizou 4.9 % enquanto o IFIX se valorizou 1,2%

Como iniciamos o ajuste na política monetária há mais tempo, temos a sensação que nosso ciclo de aumento de juros está chegando perto do fim e podemos esperar algum arrefecimento nos índices de inflação a partir do mês de Maio. Por esta razão, os prêmios praticados nas NTNBS mais longas, sofreram em menor magnitude do que outros ativos no mês, o que explica um comportamento menos volátil para os fundos imobiliários, já que IFIX e IMAB têm grande correlação e se comportam portanto de forma similar.

Portfólio

O mês de abril começou com o recebimento de R\$ 197.488,62 (cento e noventa e sete mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos) referentes à uma Ação de Execução que existia, conforme Fato Relevante, divulgado dia 01 de abril de 2022, impactando positivamente o resultado do fundo em R\$0,05/cota. Além desta, tivemos outro retorno positivo no valor de R\$18.385,01, de uma ação de cobrança de IPTU contra um ex inquilino, que será paga em 4 parcelas iguais de R\$ 4.596,25 (quatro mil, quinhentos e noventa e seis reais e vinte e cinco centavos), tendo a primeira, sido paga no dia 29 de abril.

A entrada do novo locatário do Ed. Passarelli aconteceu no mês de abril. Trata-se de um escritório de advocacia que alugou duas lajes, totalizando de 338,78 m², com isto, as lajes do entregues pela LSITec foram repostas em menos de 3 meses. Essa locação possui um período de carência de 7 meses, assim, a partir de dezembro começaremos a receber os aluguéis, mas as despesas decorrentes da vacância, como condomínio e IPTU já foram assumidas pelo novo inquilino.

Em relação as áreas vagas estamos com tratativas bem avançadas para o Ed. Torre Sul (1 andar – 1.084 m²) e Ed. Passarelli (9 conjuntos, equivalente a 1.528,15 m²). Essas tratativas envolvem a possível área que será locada, prazo do contrato, preço de aluguel, descontos escalonados e carência. Os novos contratos que estão sendo negociados, estão com aproximadamente 6 meses de carência e sem descontos no valor de aluguel. Reforçando a recuperação do mercado de lajes corporativas.

O período de carência ocorre porque na maioria das vezes os inquilinos contratam empresas de arquitetura para adequar o espaço que estão alugando, personalizando de acordo com a sua necessidade e identidade visual. Assim, a mudança não ocorre de imediato, e os inquilinos ainda são responsáveis pelos custos das obras. A seguir vamos compartilhar algumas fotos dos andares decorados pelos nossos inquilinos.

Cond. São Luiz

O Condomínio São Luiz, que conta com Certificação LEED Gold, possui 4 torres de 14 andares e com lajes de 945,6 m², podendo ser interligadas formando uma única laje. Aqui mostramos o layout e arquitetura de um dos nosso inquilinos, que personalizou os andares com as cores e a necessidade da empresa.



A gestão está em busca de certificar, USGBC, todos os ativos do portfólio. Atualmente o Ed. Torre Sul possui a certificação U.S. Green Building Council Platinum o Condomínio São Luiz a certificação U.S. Green Building Council Gold. Estamos no processo para o Ed. Passarelli e para o Ed. Fujitsu. O processo é feito em etapas e temos um Engenheiro na TELLUS que é responsável por este acompanhamento.



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.

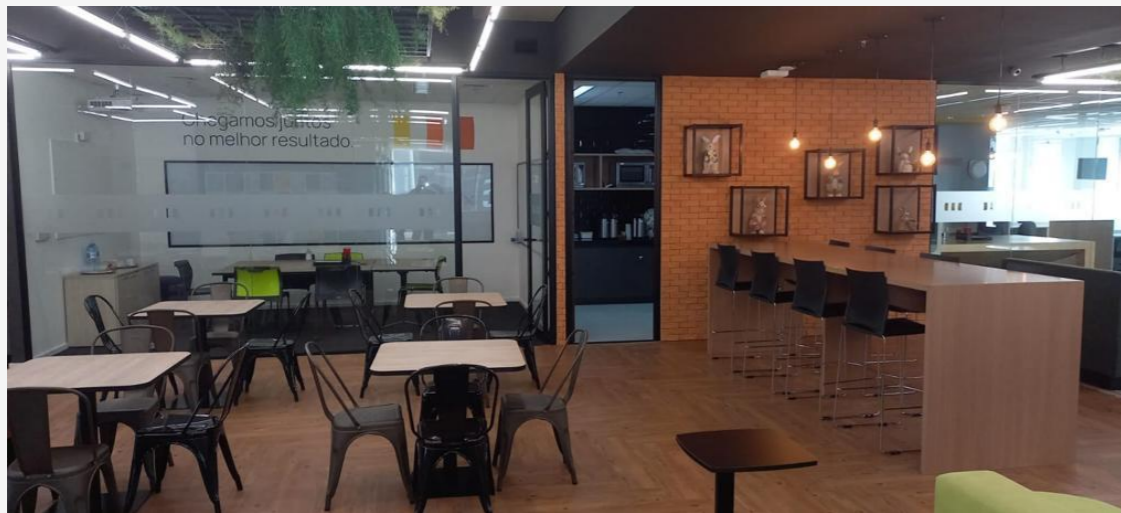
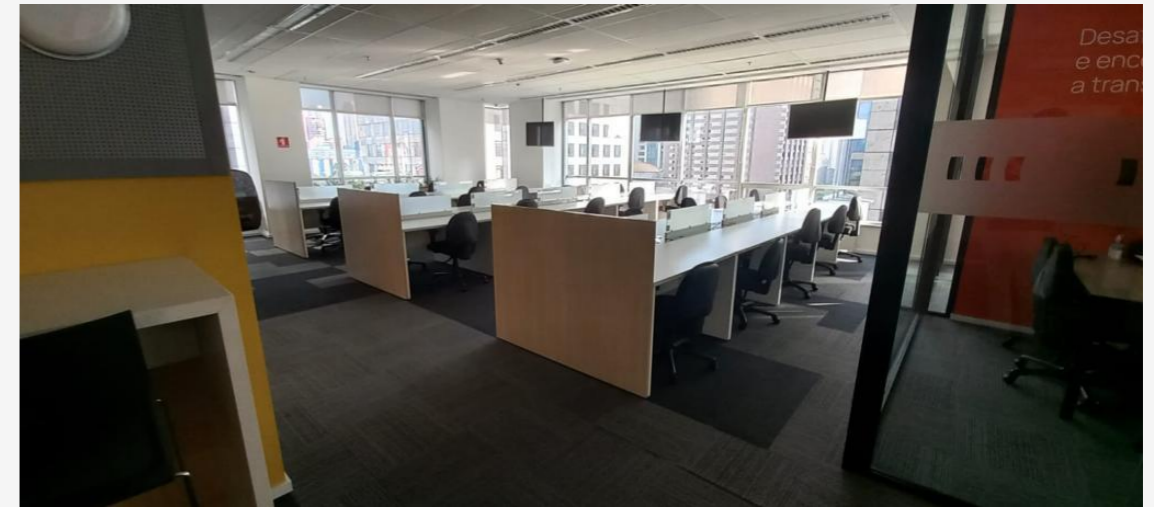
Comentários e Informações Gerais

Edifício Torre Sul

Os andares, que abrigam em grande parte multinacionais, são compostos por 2 conjuntos de 542,04 m². Após o Covid houve uma mudança nos projetos dos escritórios. As estações de trabalho deram espaço para áreas de desconpressão de convivência.



Com a implementação de um modelo híbrido de trabalho pós pandemia, o número de colaboradores varia conforme o dia da semana. O prédio ainda não retomou ao fluxo de usuários do período pré pandemia. As fotos são do andar de uma empresa que absorveu estas novas necessidades. do mercado.



A gestão está em busca de certificar, USGBC, todos os ativos do portfólio. Atualmente o Ed. Torre Sul possui a certificação U.S. Green Building Council Platinum o Condomínio São Luiz a certificação U.S. Green Building Council Gold. Estamos no processo para o Ed. Passarelli e para o Ed. Fujitsu. O processo é feito em etapas e temos um Engenheiro na TELLUS que é responsável por este acompanhamento.



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.

Momento do Fundo

Fechamos o mês com uma taxa de vacância física de 10,86%, uma vacância financeira de 14,60%, *wault*¹ de 4,55 e preço médio recebido de R\$84,83/m².

No dia 29 de abril comunicamos a distribuição de R\$ 0,49/cota, essa distribuição significa um *dividend yield* de 8,67% sobre o preço de fechamento (R\$70,45), equivalente a 83,70% do CDI líquido.

A gestão do TEPP continua trabalhando para reduzir a vacância do fundo e negociar os contratos com novos inquilinos de forma mais agregadora para o fundo, com menos carência e sem desconto.

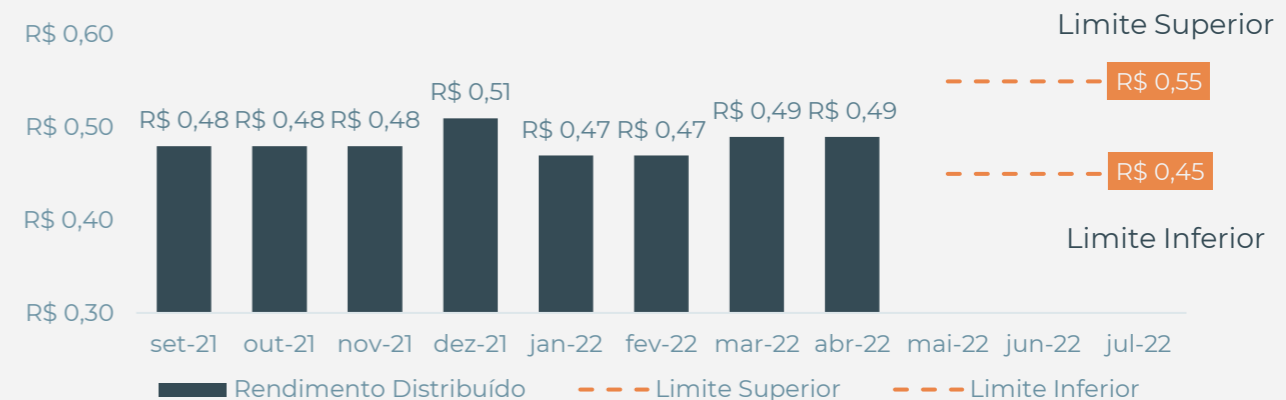
A melhora no fluxo de pessoas nos edifícios também está ocorrendo. De forma geral o fluxo é mais intenso de terça a quinta feira, visto que muitas empresas adotaram o modelo híbrido.

Continuamos na busca por prestadores de serviço que agreguem valor às áreas comuns dos nossos prédios, e aumente a receita dos edifícios. Para o Condomínio São Luiz estamos negociando com um restaurante que se instalará no Térreo, absorvendo muito da demanda da região. O edifício já conta com um fluxo diário de aproximadamente 2.800 usuários, além de todos os passantes e usuários dos prédios vizinhos. Também estamos em conversas com possíveis cafés para o Térreo do Ed. Torre Sul.

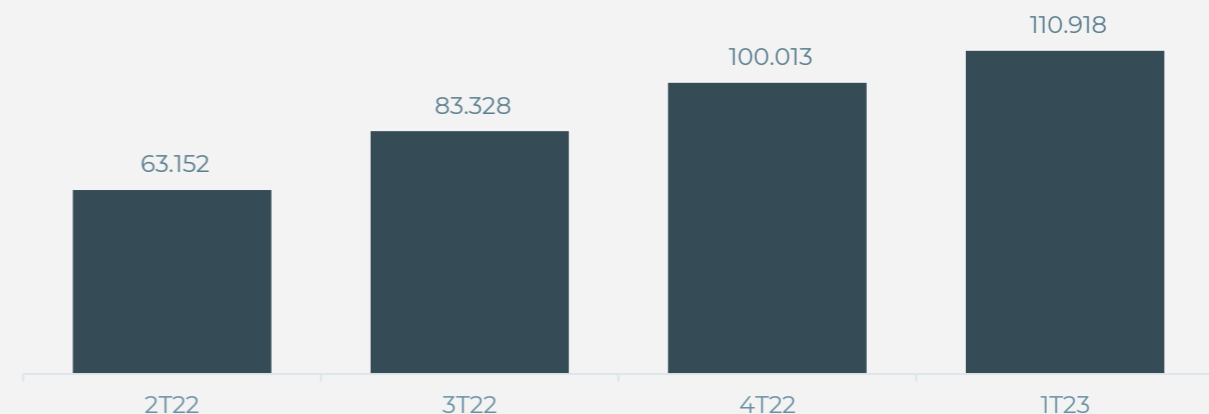
O TEPP, a partir de maio, deixa de compor o IFIX, o próximo rebalanceamento do índice será em setembro. Está sendo considerado contratar um formador de mercado para voltarmos para o índice.

Por fim, a gestão ativa considera a possibilidade de desinvestimento de alguns ativos, desde que seja agregador para o fundo. A tese do TEPP é justamente promover melhorias nos ativos do Fundo para no futuro exercer o ganho de capital, sempre com foco no cotista.

Distribuição de Rendimentos



Projeção de Incremento de Receita²



¹ Wault: Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

² 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

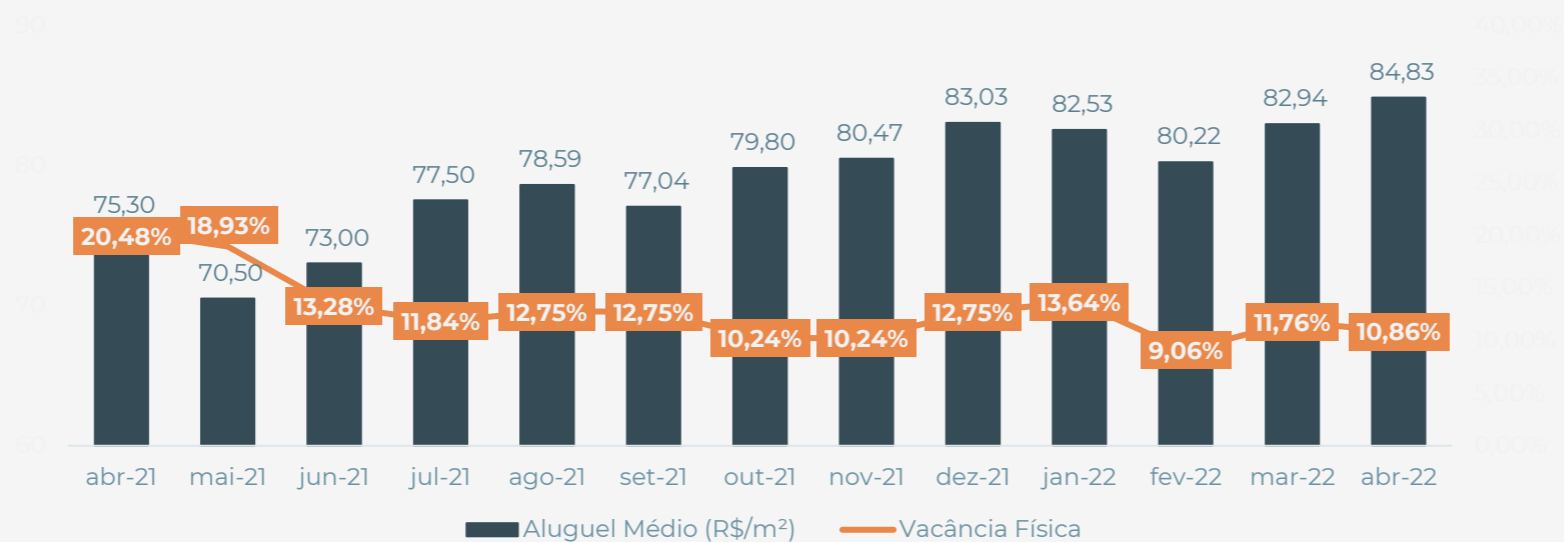
No mês de março, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,224 milhões e distribuiu R\$ 2,069 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,49/cota.

Resultado do Fundo	Abr/22 (R\$ mil)	Abr/22 (R\$/cota)	1º Sem. 22 (R\$ mil)	2022 YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.626	0,62	9.802	9.802
Receita Financeira	38	0,01	149	149
Outras Receitas	216	0,05	621	621
Receitas Totais	2.880	0,68	10.571	10.571
Despesas Imobiliárias	-188	-0,04	-568	-568
Despesas Financeiras	-101	-0,02	-399	-399
Despesas Operacionais	-76	-0,02	-266	-266
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-291	-0,07	-1.007	-1.007
Despesas Totais	-656	-0,16	-2.239	-2.239
Resultado¹	2.224	0,53	8.332	8.332
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	160	0,04	90	90
Rendimentos apurados	2.224	0,53	8.332	8.332
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.069	-0,49	-8.106	-8.106
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	315	0,07	315	315

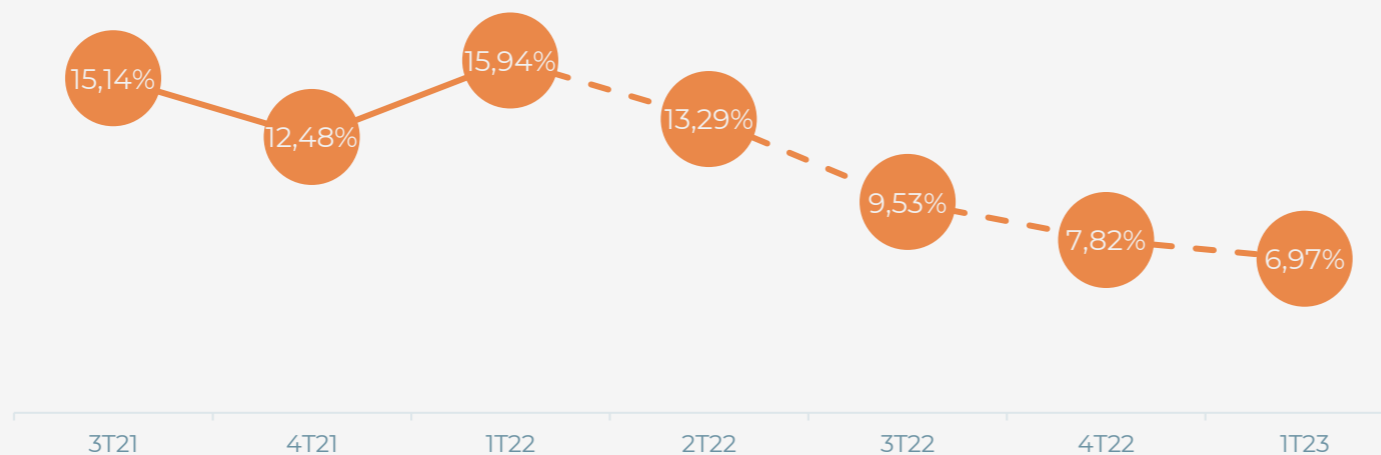
¹Ofício-Circular CVM 01/14: resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período, ajustado pelo efeito das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, 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.

Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²



Evolução da Vacância Financeira de acordo com contratos atuais²

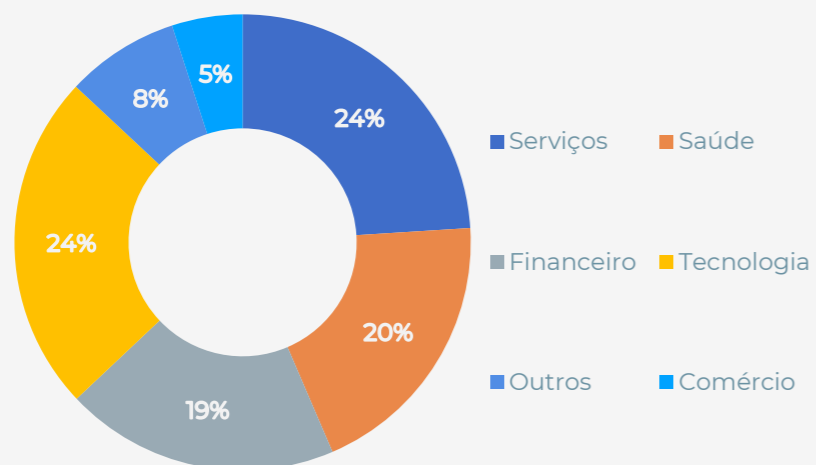


¹ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

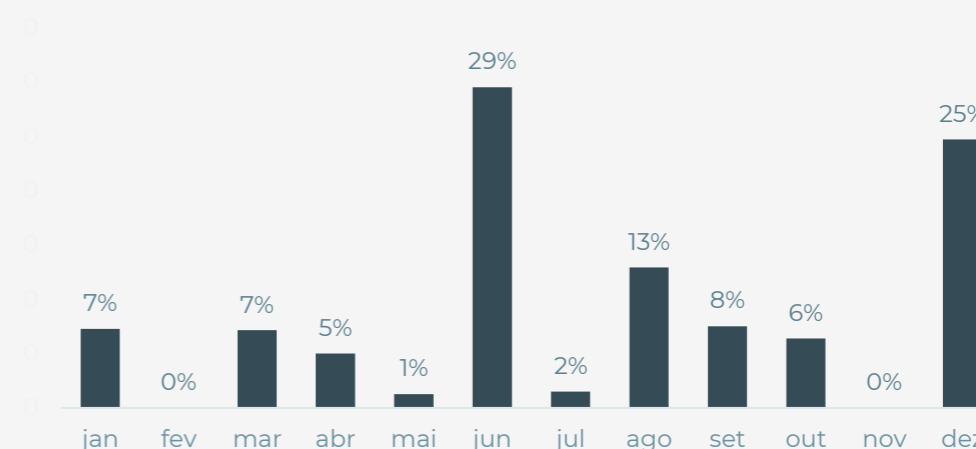
² Considera contratos atuais, podendo sofrer alterações devido novas propostas comerciais

Indicadores Operacionais

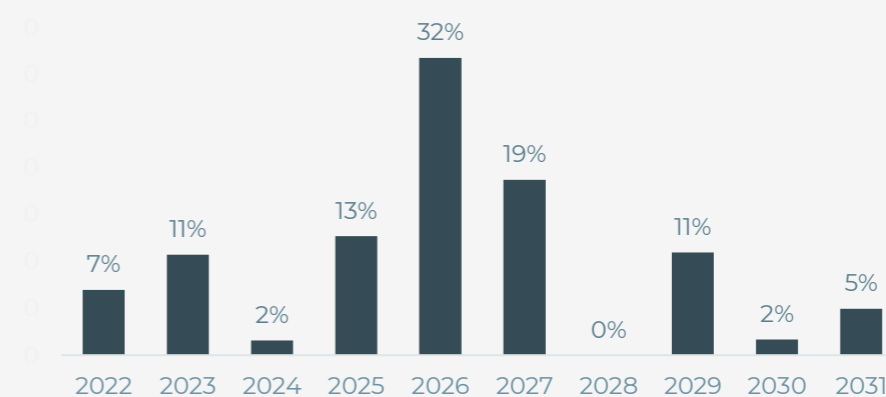
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



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

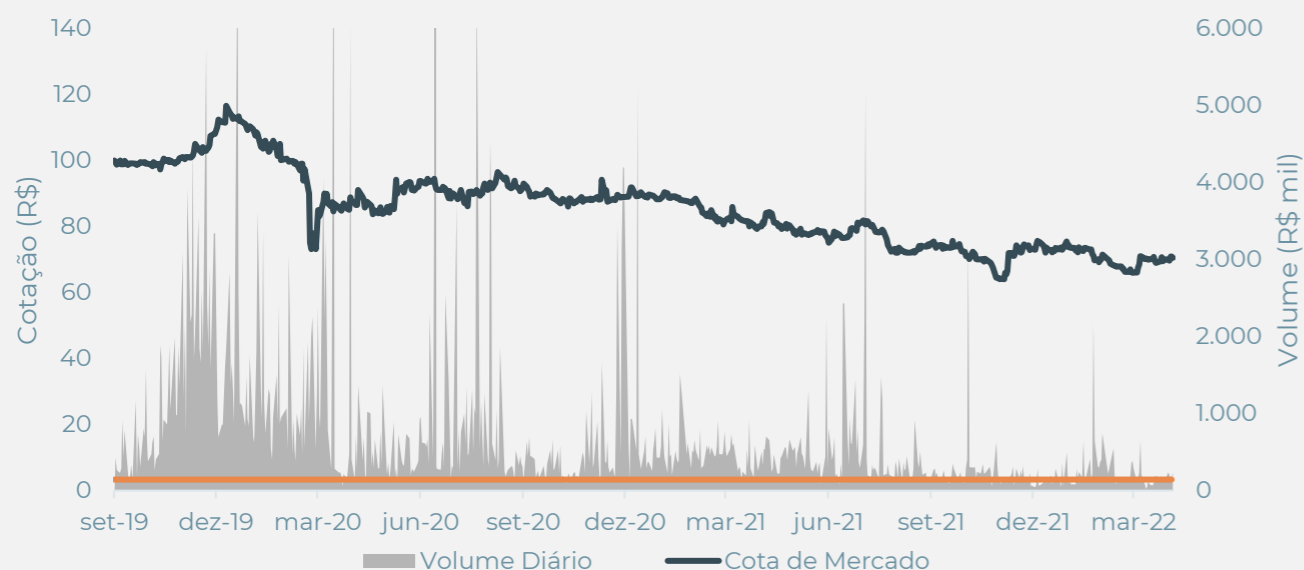
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	abr/22
Valor de Mercado (R\$ mil)	297.437,575
Número de Cotistas	7.440
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	264
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,3%

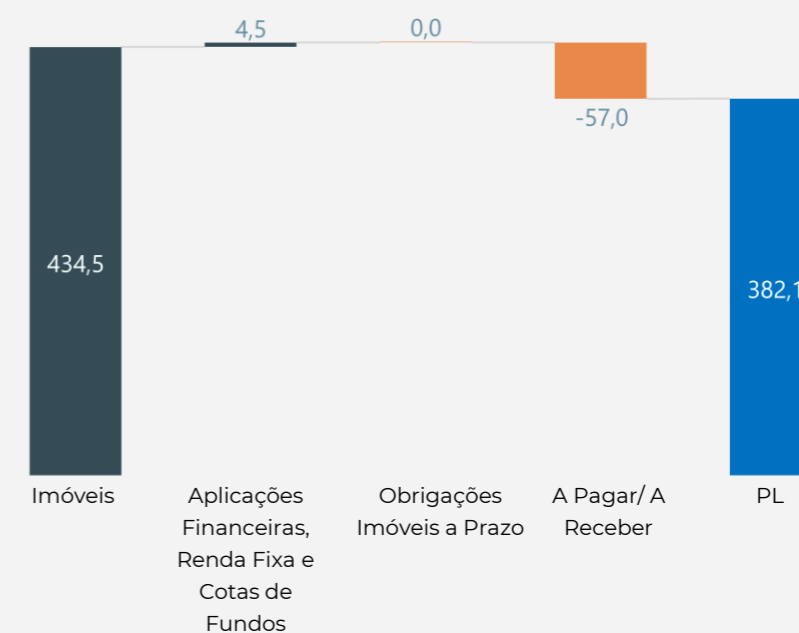
Carteira do Fundo

Portfólio	abr/22 (R\$ MM)	%
Imóveis	434,5	114%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	4,5	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-57,0	-15%
Patrimônio Líquido	382,1	100%

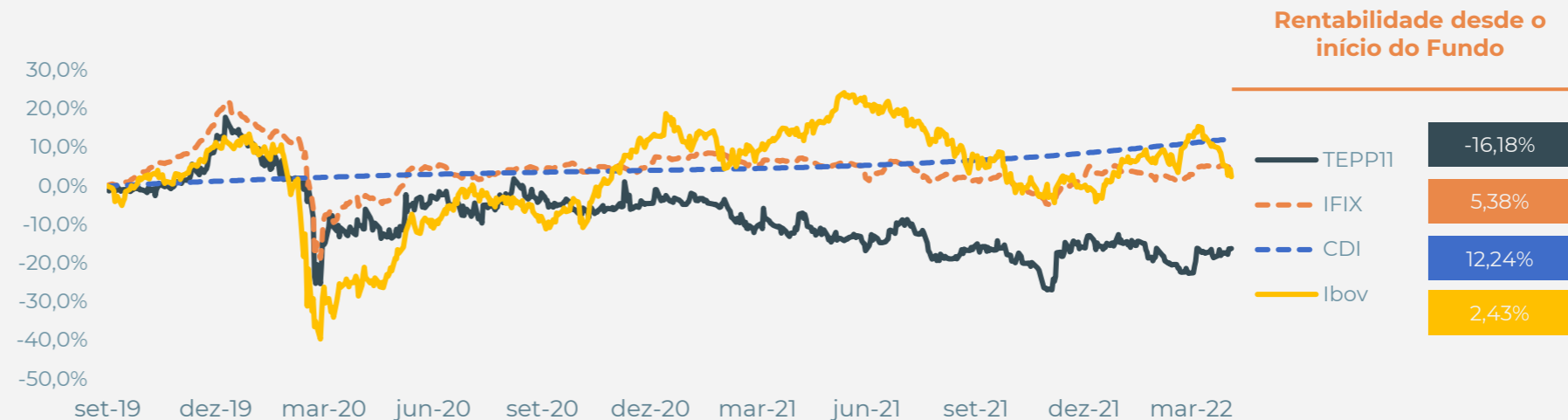
Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast



Rentabilidade acumulada



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		abr/2022	2022 Acum.	2019 Acum. (1)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		71,00	75,20	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		70,45	70,45	70,45
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		-0,77%	-6,32%	-29,55%
Rendimentos	(1)	0,70%	2,72%	18,97%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-0,08%	-3,76%	-16,18%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	-0,77%	-6,32%	-29,55%
Rendimentos	(1)	0,70%	2,72%	18,97%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-0,08%	-3,76%	-16,18%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	1,19%	0,29%	5,38%
IBOVESPA	(4)	-10,10%	2,91%	2,43%
CDI Bruto	(5)	0,83%	3,28%	12,24%
CDI Líquido	(6)	0,71%	2,79%	10,40%
IGP-M	(7)	1,41%	6,98%	59,94%

(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

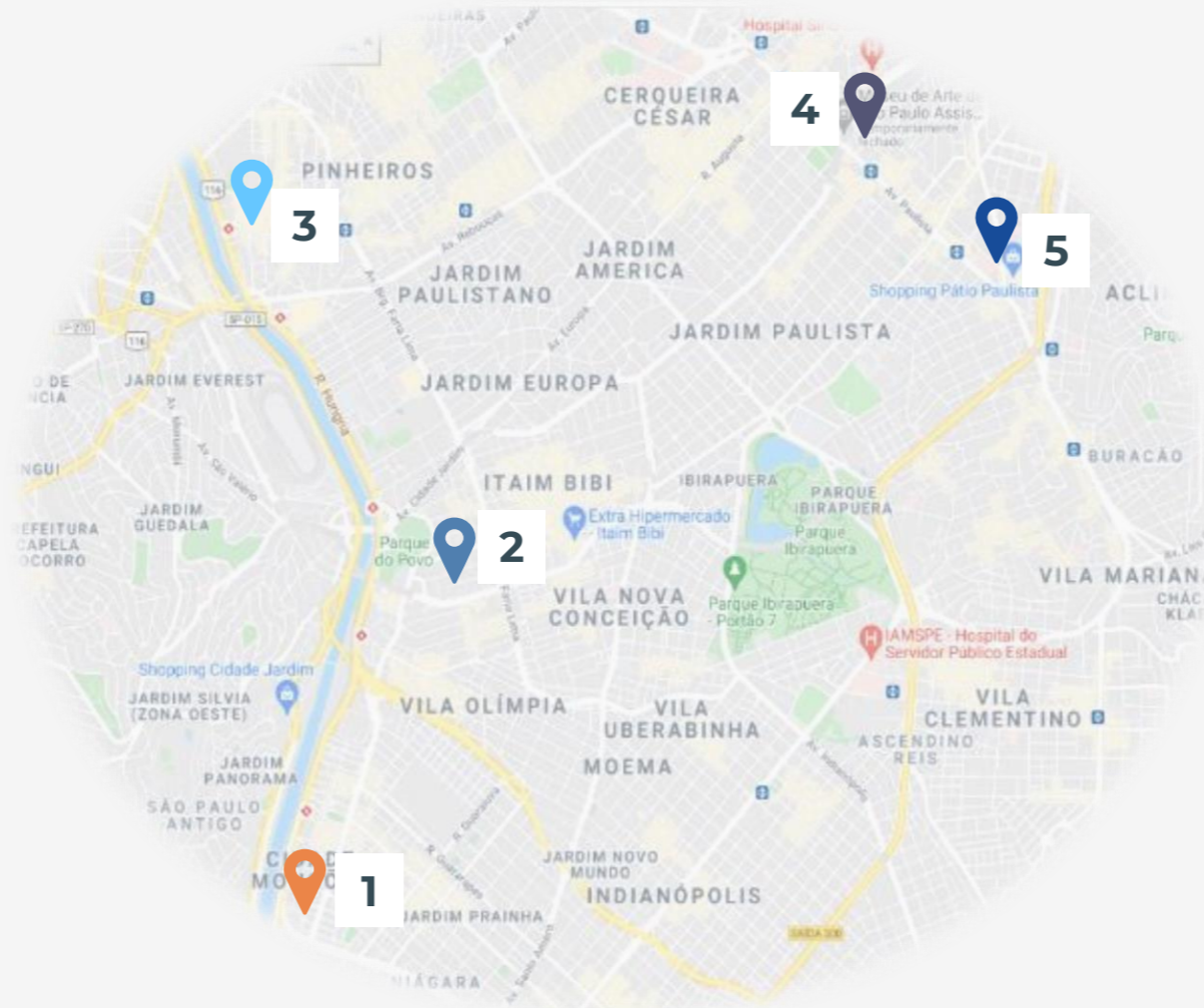
3. Ed. Passarelli











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							17	8.985	15,80% ¹	Típico	 
	TS – Lajes corporativas							2	659 ²	0%	Típico	
	TS – Lojas e Restaurante ¹							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							14	13.179	7,17%	Típico	 
3	Ed. Passarelli	51,90%		6.959 m ²	21,96%							
	Rua Paes Leme, 524 Pinheiros							41	6.959	21,96%	Típico	 
4	Ed. Timbaúba	31,60%		2.345 m ²	0%							
	Rua Itapeva, 538 Bela Vista							16	2.345	0%	Típico	 
5	Ed. Fujitsu	52,00%		4.985 m ²	0%							
	Rua Treze de Maio, 1633 Bela Vista							7	4.985	0%	Atípico	 
	Ed. Fujitsu – Lajes Corporativas											

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
29/04/2022	abr/22	13/05/2022	29/04/2022	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:

