

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

Agosto 2022

TELLUS

Resumo do Mês

Agosto / 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\$ 82,56	R\$ 90,05	R\$348.565.595,52	R\$ 9.231,82	7.224	4.221.967	4,93 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	0,59%	7,36%	5,74%	15,04%	1,76%

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base ago/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 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 ago/22 a ser pago em set/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>	6
// <u>Demonstração de Resultados</u>	7
// <u>Indicadores Operacionais</u>	8
// <u>Carteira do Fundo e Mercado Secundário</u>	10
// <u>Rentabilidade</u>	11
// <u>Imóveis</u>	12
// <u>Histórico de Rendimentos</u>	14
// <u>TELLUS Gestora</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.

Visão Geral

Agosto foi marcado por uma boa recuperação dos ativos locais, em um movimento contrário ao observado nos ativos internacionais, especialmente nos EUA e Europa, onde o ciclo de aperto monetário com aumento de juros reais ainda segue em curso, para conter pressões inflacionárias em um cenário de atividade impulsionada por baixos índices de desemprego e incerteza sobre a variação do preço de commodities.

Por aqui, dados positivos sobre o crescimento do PIB no segundo trimestre, com índices de inflação em queda, apontam para uma manutenção dos juros nos níveis atuais por um prazo talvez menor do que o necessário. A curva de juros futuros aponta para o início de redução da Selic já no primeiro semestre de 2023.

Apesar da volatilidade em alta, influenciada também pelo processo eleitoral que deve atrair atenções nos próximos meses, a perspectiva é de acomodação nos índices de inflação, com tendência de juros em queda e crescimento da atividade.

Esta percepção de melhora refletiu o movimento do Ibovespa em Agosto, que subiu mais de 6% no mês, sendo acompanhado pelo IFIX, que subiu 5,75%.

Claramente pudemos observar uma valorização mais acentuada nos fundos de “tijolo” que compõe o IFIX, nos segmentos de lajes corporativas, galpões e shoppings centers. Esta valorização é reflexo do retorno de muitos investidores em FIIs para os segmentos que ficaram para trás nos últimos meses, mas também pode indicar uma migração, ou rebalanceamento de carteiras que buscam um equilíbrio entre fundos de “papel” e “tijolo”.

Portfólio

Ao longo do mês de agosto tivemos uma valorização da nossa cota de **14,62%** e um aumento de liquidez de **291,9%** em relação ao mês de julho de 2022. A expectativa de redução da taxa Selic alinhado com a aposta dos fundos de tijolos, acabou refletindo no TEPP. Além disso, a retomada aos escritórios já pode ser sentida nos nossos ativos, hoje estamos com uma média de usuários de:

Cond. São Luiz: 73%

Ed. Fujitsu: 53%

Ed. Passarelli: 79%

Ed. Timbaúba: 73%

Ed. Torre Sul: 42%

Isso se reflete na nossa taxa de **vacância física** que está em **5,74%**, estamos com **4 ativos 100% locados** e somente no Ed. Torre Sul está com **21,08%**. Vale lembrar que neste mês ocorreu a saída da AT&T que anunciamos no mês passado.

Em agosto foi feita a limpeza da fachada e a pintura da marquise da entrada do Ed. Torre Sul.

Estamos com obras no Ed. Cond. São Luiz implantando banheiros no térreo. Além disso, o ativo está recebendo 2 *foodtrucks* em todas as quintas feiras. E foi aprovado na reunião de no conselho a implementação de um operador de restaurante no edifício.

Por fim, no Ed. Fujitsu finalizamos as adequações da garagem com a instalação de cancelas, estamos fazendo um *retrofit* no sistema de combate à incêndios que deve ser entregue até o dia 15/09 e já demos início as tratativas de certificação Leed do Edifício.

Continuamos no processo de DD do Ed. Timbaúba e ainda não foi definido o que faremos com o recurso proveniente da venda.

No Ed. Passarelli estimamos obter a certificação Leed ainda neste semestre. Em paralelo seguimos com as obras de melhorias.

A obra de abertura para a estação de trem e metrô já está tomando forma. Estamos com expectativa de entrega no último no final de outubro de 2022.

Conforme mencionado anteriormente, essa abertura irá valorizar não somente o edifício mas o entorno. Facilitando a vida dos usuários e frequentadores do bairro.



Obra no Ed. Passarelli

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

Neste mês de agosto o Fundo **distribuiu** rendimentos no valor total de R\$ 2,069MM, equivalente a **R\$ 0,49/cota**. Esse valor equivale a 67,46% do CDI e um *dividend yield* de **7,36% a.a.** (cota base fechamento agosto/22) e 6,73% a.a. sobre a cota patrimonial.

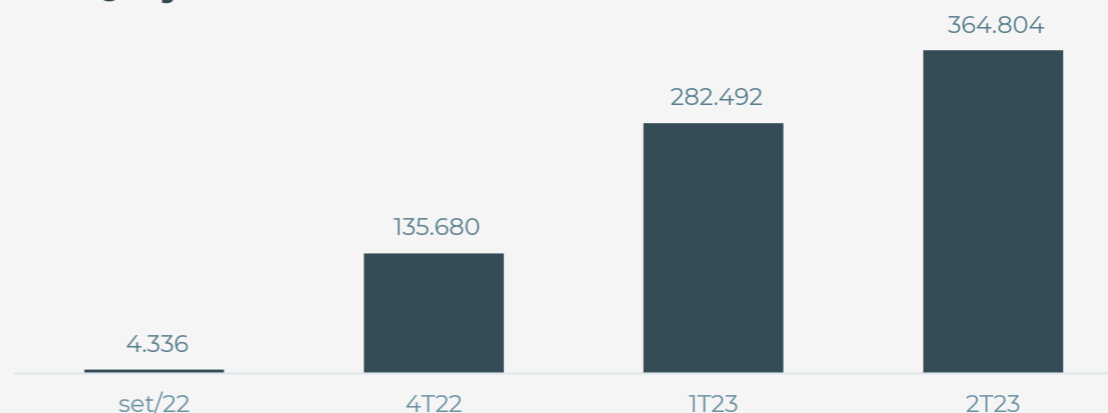
Finalizamos o mês com uma **vacância física** no portfólio de **5,74%**, uma **vacância financeira** de **15,04%**, **wault** de **4,93 anos** e um **aluguel médio** de **R\$88,76/m²**.

A nossa **projeção de distribuição** dos próximos meses ficará entre **R\$ 0,45 e R\$ 0,55 por cota**. Essa distribuição não considera o cenário de venda de ativos.

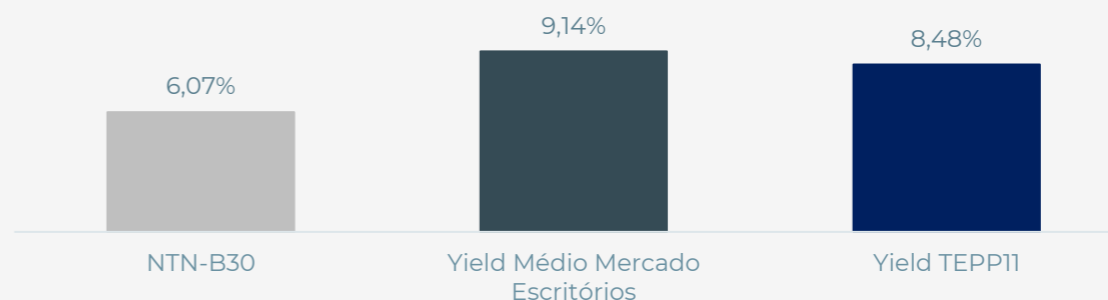
Continuamos focados em reduzir a vacância no Ed. Torre Sul. Realizamos algumas visitas neste mês e estamos otimistas que essa locação se concretize nos próximos 2 meses.

Acompanhe as leituras dos relatórios mensais com o time da TELLUS, no [Link](#).

Projeção de Incremento de Receita¹

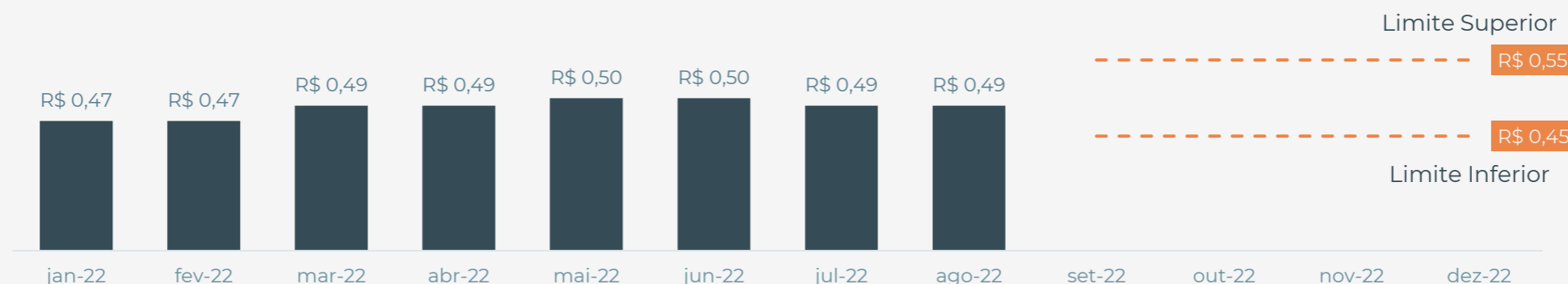


Yields² e NTN-B30



Data Base: 29/07/2022

Distribuição de Rendimentos



¹ Projeção de incremento de receita considera a atual vacância financeira do fundo, com término das carências e descontos. Pode sofrer alterações devido às movimentações comerciais e renegociações de contrato.

² Yield Médio Mercado de Escritórios considera o *Dividend Yield* de 15 FIIs de Lajes Corporativas, com mais de um imóvel e ativos em São Paulo.

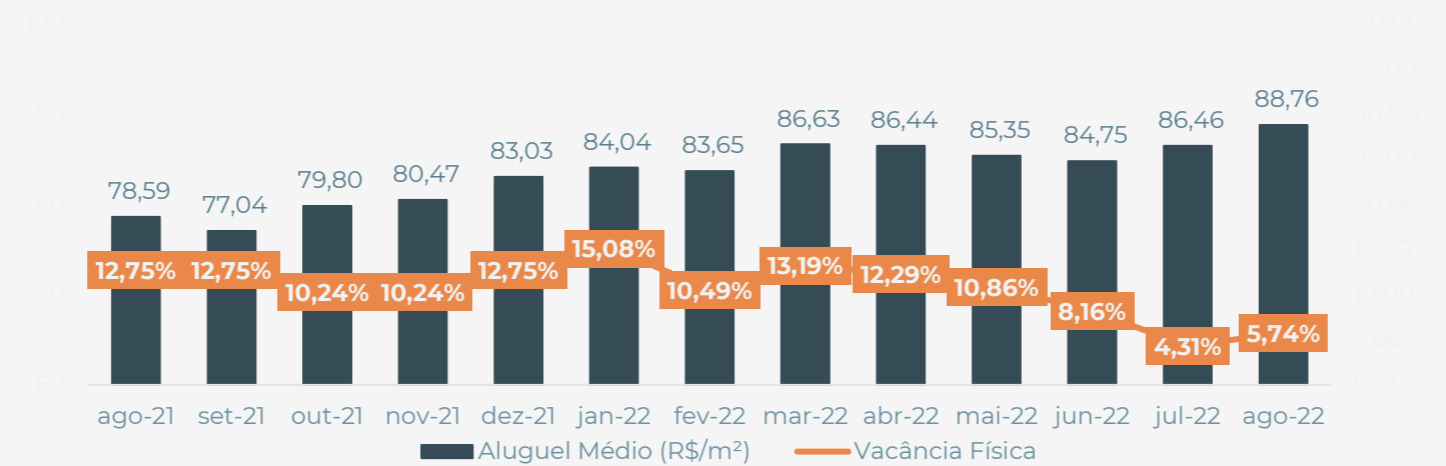
Demonstração de Resultados

No mês de julho, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,847 milhões e distribuiu R\$ 2,069 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,49/cota.

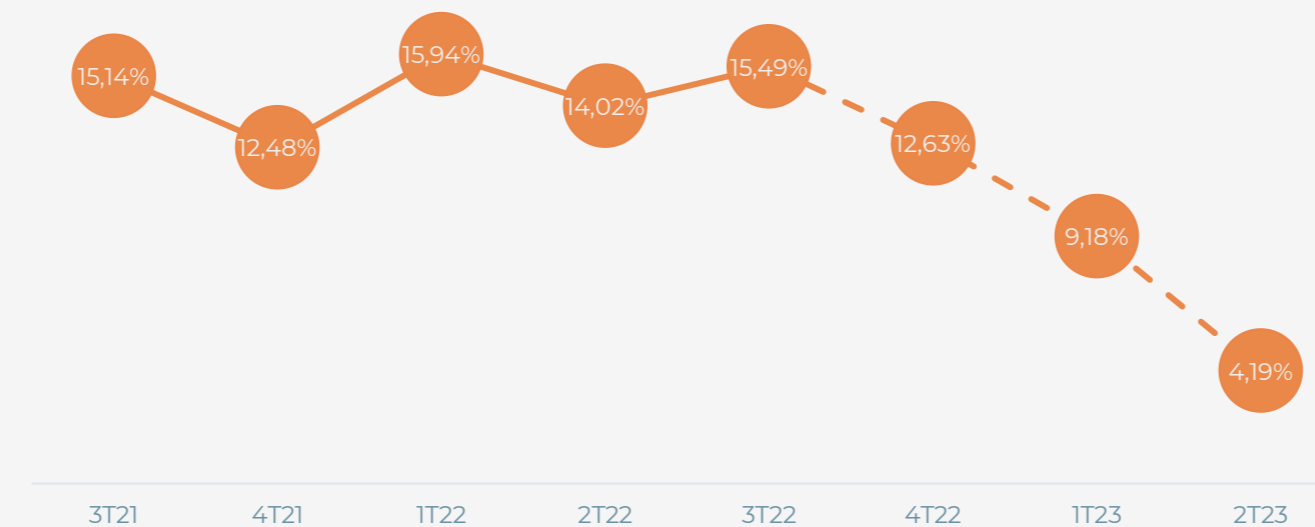
Resultado do Fundo	ago/22 (R\$ mil)	ago/22 (R\$/cota)	2º Sem. 22 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.739	0,65	5.382	20.305
Receita Financeira	28	0,01	67	293
Outras Receitas	80	0,02	518	1.302
Receitas Totais	2.847	0,67	5.967	21.900
Despesas Imobiliárias	-96	-0,02	-215	-1.050
Despesas Financeiras	-364	-0,09	-724	-1.478
Despesas Operacionais	-55	-0,01	-104	-485
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-349	-0,08	-697	-2.332
Despesas Totais	-864	-0,20	-1.740	-5.345
Resultado¹	1.983	0,47	4.227	16.555
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	264	0,06	89	90
Rendimentos apurados	1.983	0,47	4.227	16.555
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.069	-0,49	-4.138	-16.466
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	179	0,04	179	179

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

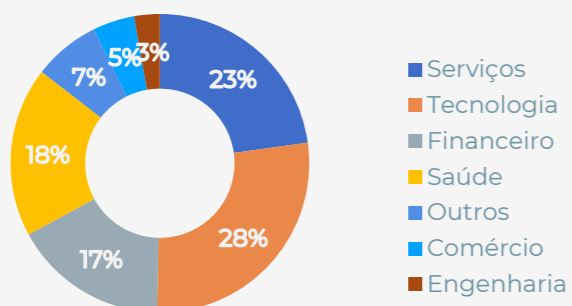


¹ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

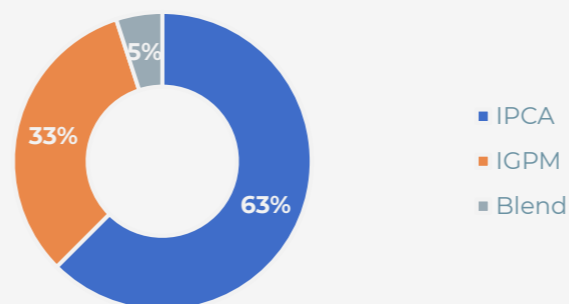
² Vacância financeira média do trimestre considera contratos atuais, podendo sofrer alterações devido novas propostas comerciais

Indicadores Operacionais

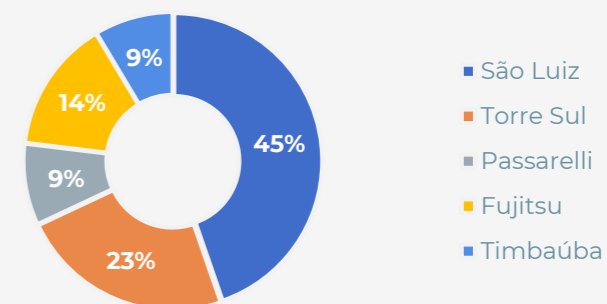
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



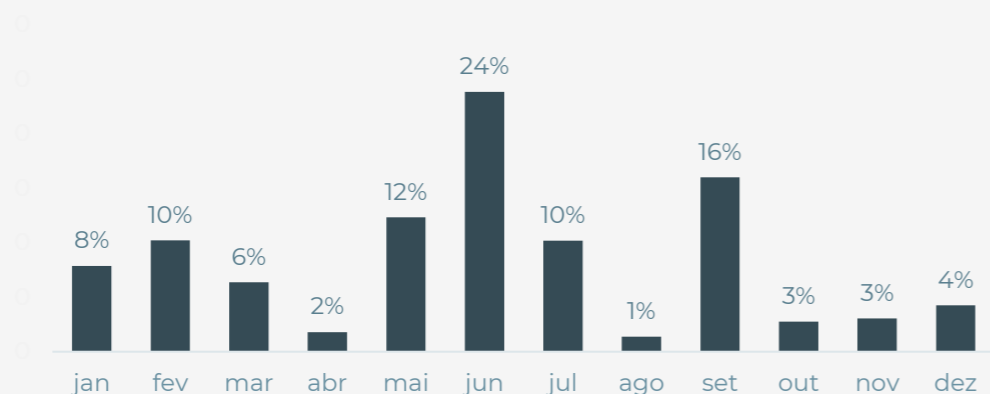
Índice de Reajuste dos Contratos²



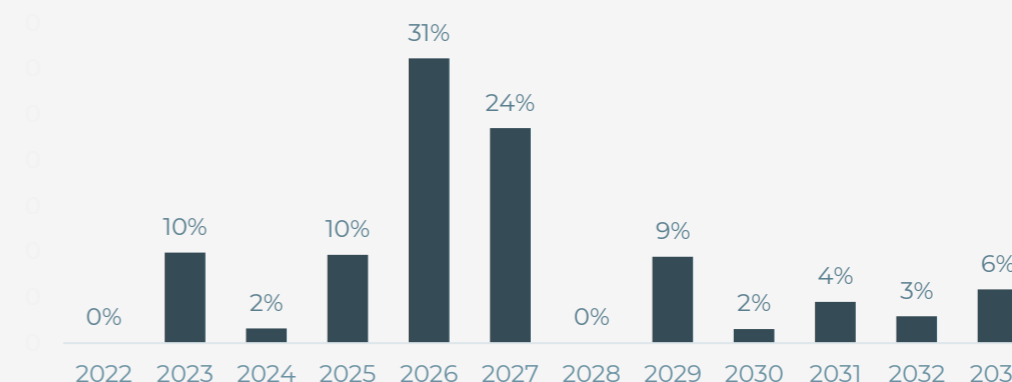
Receita por ativo



Mês de Renovação (% Receita de Aluguel)¹



Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.
² Blend: contratos que são reajustados pela média de IGPM e IPCA.

Carteira do Fundo e Mercado Secundário

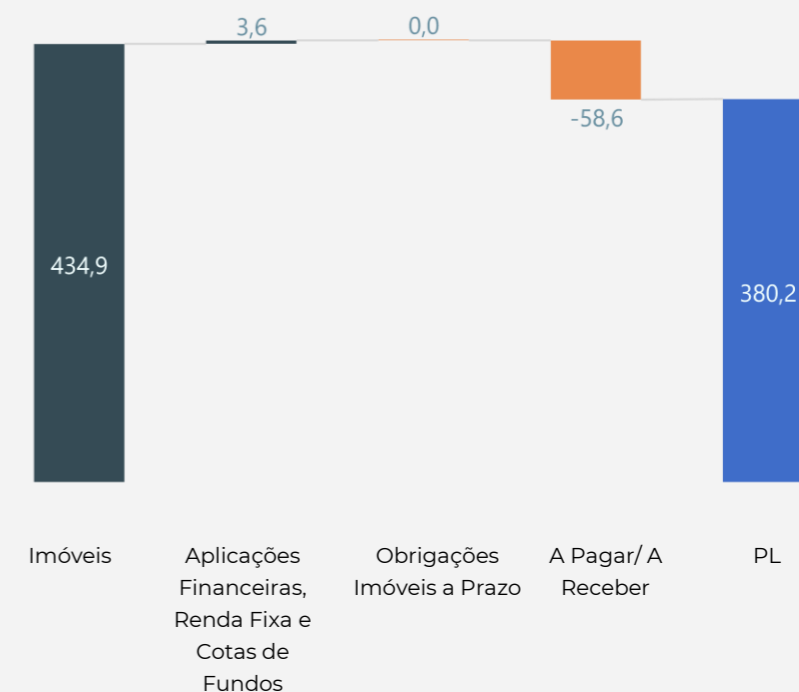
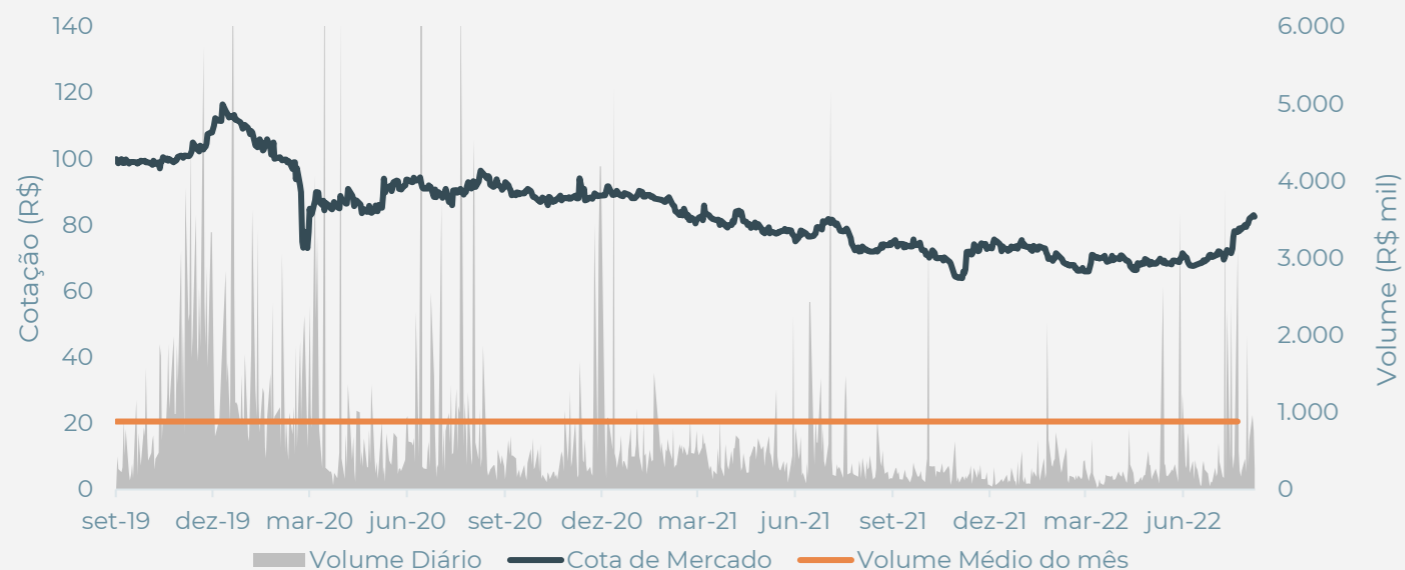
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	ago/22
Valor de Mercado (R\$ mil)	348.565,596
Número de Cotistas	7.224
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	913
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,4%

Carteira do Fundo

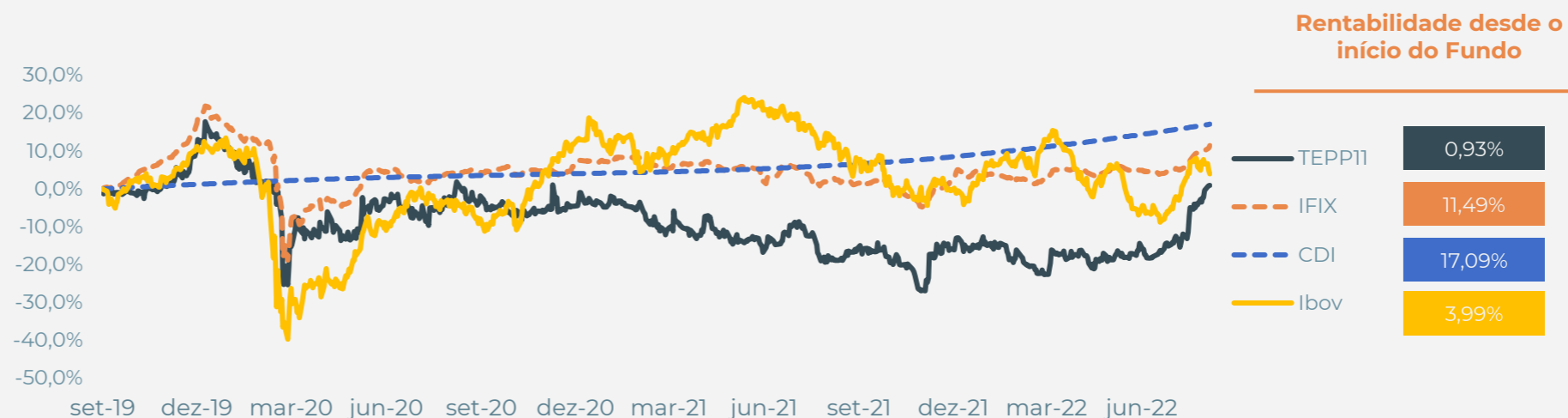
Portfólio	ago/22 (R\$ MM)	%
Imóveis	434,9	114%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	3,6	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-58,6	-15%
Patrimônio Líquido	380,2	100%

Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Rentabilidade acumulada



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		ago/2022	2022 Acum.	2019 Acum. (1)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		72,03	75,20	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		82,56	82,56	82,56
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		14,62%	9,79%	-17,44%
Rendimentos	(1)	0,59%	4,72%	22,26%
Rentabilidade Bruta do Fundo		15,30%	14,97%	0,94%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	11,70%	7,83%	-17,44%
Rendimentos	(1)	0,59%	4,72%	22,26%
Rentabilidade Líquida do Fundo		12,36%	12,92%	0,94%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	5,76%	6,11%	11,49%
IBOVESPA	(4)	6,16%	4,48%	3,99%
CDI Bruto	(5)	1,17%	7,74%	17,09%
CDI Líquido	(6)	0,99%	6,58%	14,52%
IGP-M	(7)	-0,70%	7,63%	60,92%

(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

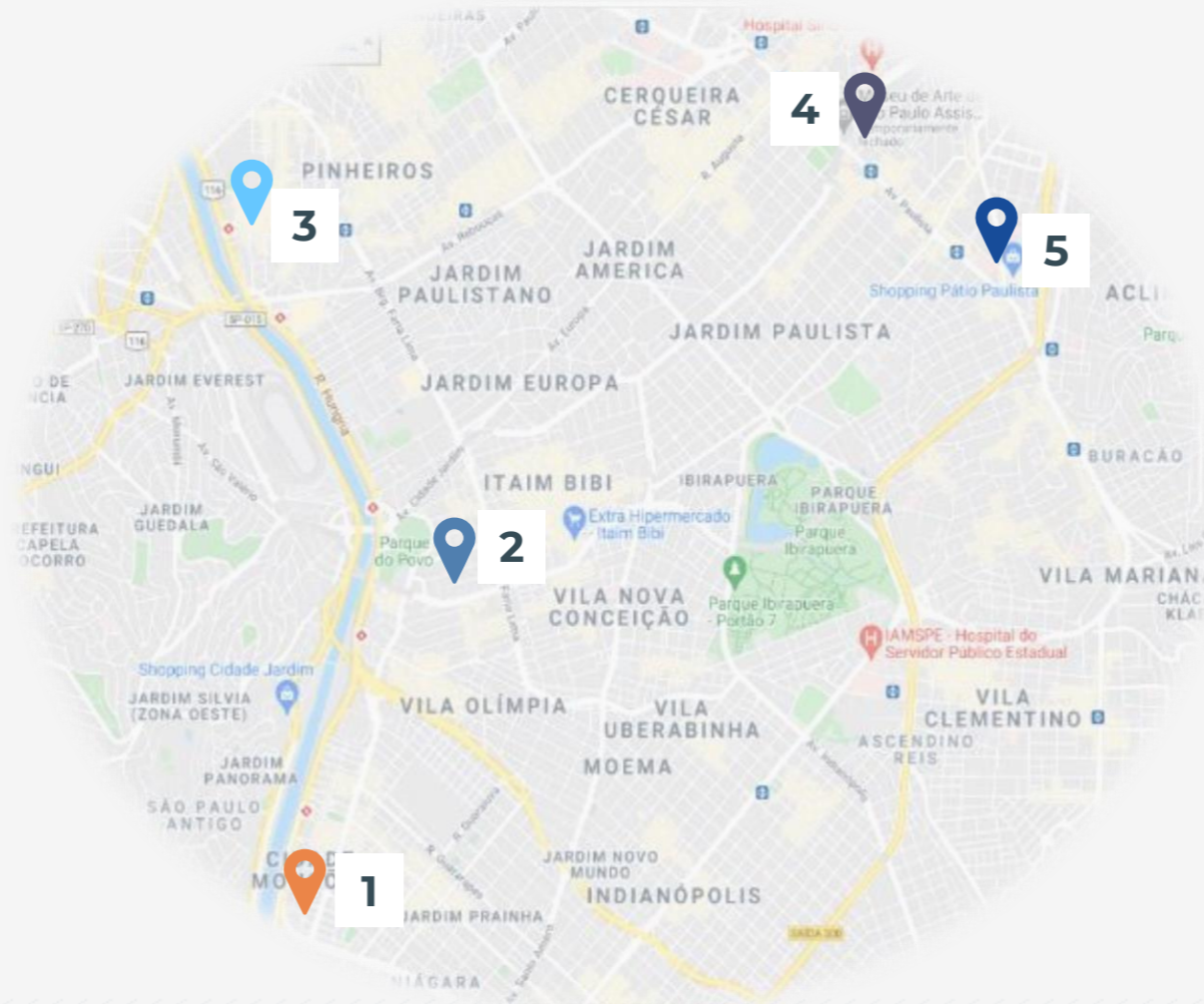
3. Ed. Passarelli











4. Ed. Timbaúba

5. Ed. Fujitsu



Localização



#	Empreendimento - Classe	Participação do TEPP no prédio	# Unidades TEPP	Área BOMA Total (m ²)	Vacância Física (%)	Tipo de Contrato	Mais informações					
1	Ed. Torre Sul - A	52,00%		10.290 m ²	21,08%							
	Rua James Joule, 65 Berrini											
	TS – Lajes corporativas							17	8.985	21,08% 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 - B	23,80%		13.179 m ²	0%							
	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 Itaim Bibi											
	CSL – Lajes corporativas		14	13.179	0%	Típico	 					
3	Ed. Passarelli - B	51,90%		6.959 m ²	0%							
	Rua Paes Leme, 524 Pinheiros											
	EP – Lajes corporativas		41	6.959	0%	Típico	 					
4	Ed. Timbaúba - B	31,60%		2.345 m ²	0%							
	Rua Itapeva, 538 Bela Vista											
	ET – Lajes Corporativas		16	2.345	0%	Típico	 					
5	Ed. Fujitsu - B	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
29/04/2022	abr/22	13/05/2022	29/04/2022	R\$ 0,49
31/05/2022	mai/22	14/06/2022	31/05/2022	R\$ 0,50
30/06/2022	jun/22	14/07/2022	30/06/2022	R\$ 0,50
29/07/2022	jul/22	12/08/2022	29/07/2022	R\$ 0,49
31/08/2022	ago/22	15/09/2022	31/08/2022	R\$ 0,49

Sobre a Tellus

A Tellus é uma gestora de investimentos **100% focada em ativos imobiliários**.

Fundada em 2008, atua nas diversas fases da cadeia de valor do mercado imobiliário, adotando estratégias de aquisição, desenvolvimento e transformação.

Possui **R\$ 4,2BI sob gestão*** divididos em 2 Fundos listados, 6 Fundos de Private Equity (TREI).

Propósito

Melhorar, com soluções inteligentes, a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.

Valores

- Dever fiduciário;
- Senso de dono;
- *No bullshit;*
- Senso de urgência;
- Trabalho em equipe.

* R\$4,2bi sob gestão data base Dezembro de 2021.

Outros Veículos

Fundos Listados:

SDIL11 - 2012
Logístico

Fundos de *Private Equity* – Desenvolvimento Imobiliário

A TELLUS possui fundos de desenvolvimento imobiliário focados em:

Corporativo
Logístico – last mile
Residencial
Uso misto

Os vídeos dos nossos ativos estão disponíveis: [Link](#)



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:

