

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

Outubro 2022

TELLUS

Resumo do Mês

Outubro / 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\$ 82,15	R\$ 90,31	R\$346.834.589,05	R\$ 9.185,97	9.627	4.221.967	5,20 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\$ 0,50	0,61%	7,55%	7,09%	12,24%	0,00%

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base out/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 out/22 a ser pago em nov/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

Um mês de Outubro bastante movimentado, com desfecho das eleições para presidente e governadores em muitos estados da federação, acompanhado de uma recuperação dos ativos internacionais. Nos ativos locais, após muitos altos e baixos durante o mês, prevaleceu o comportamento positivo vindo do exterior e com a definição do novo governo.

O que esperar para os próximos meses? No plano internacional, continuidade do aperto monetário porém com sinais mais claros de quais seriam as taxas de juros finais necessárias para promover o controle e estabilização do processo inflacionário. No Brasil, a definição da nova equipe econômica e novos ministros, deve atrair a atenção do mercado financeiro. Independentemente da escolha, podemos esperar um novo governo mais propenso a aumentar o nível de gastos, de arrecadação de impostos e expansão de crédito puxada pelos bancos públicos. A consequência na política econômica deve ser a necessidade da manutenção de juros em níveis relativamente mais elevados, com inflação estabilizada na banda superior da meta e o câmbio mais apreciado.

Para o mercado de fundos imobiliários, nossa visão segue positiva em especial pela recuperação e crescimento da atividade, em segmentos ligados ao consumo e varejo. O INCC, principal indicador do custo de construção, apresentou estabilidade (0,04%) no mês, refletindo o arrefecimento da inflação na indústria.

Ainda nos preocupa no curto e médio prazo, o patamar elevado de taxas de juros.

No mês, o Ibovespa se valorizou 5,45% acumulando alta de 10,70% no ano. O câmbio se desvalorizou 4,35% fechando o mês em R\$ 5,18/USD.

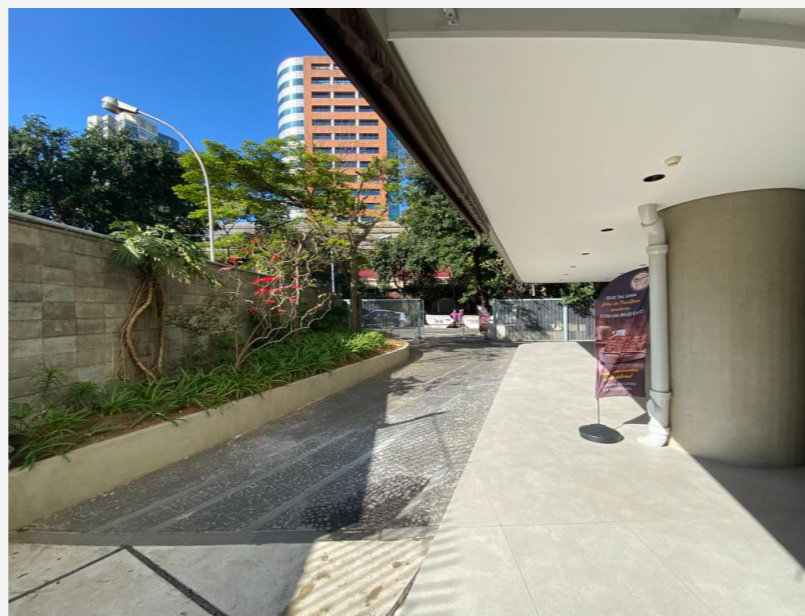
O IFIX por sua vez permaneceu estável, acumulando alta de 6,7% no ano.

Melhorias no Portfólio

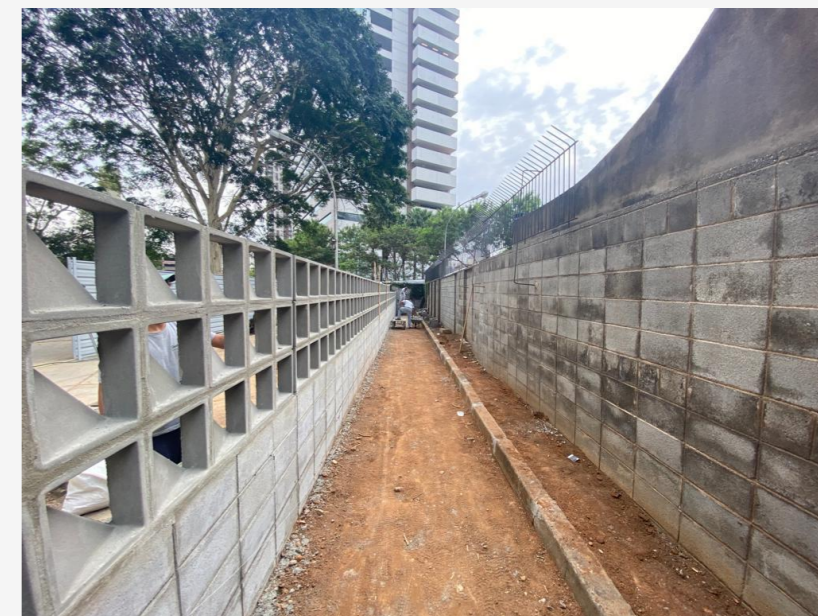
Foi finalizada a reforma do Ed. Passarelli. A abertura ocorreu no último dia de outubro. O funcionamento por enquanto está das 7:00 as 19:00 para que as pessoas que transitam pelo bairro possam acessar a estação de metrô, trem e ônibus via o edifício. Atualmente o Ed. Passarelli está com 3 conjuntos vagos, 7,32% de vacância física e 42,61% de vacância financeira. Os conjuntos vagos foram reformados e vamos divulgar para possíveis novos locatários.



20/05/21 – Antes de iniciar a obra para retirar as grades



17/08/22 – Durante a obra do acesso a estação Pinheiros



23/06/22 – Durante a obra do acesso a estação Pinheiros



31/10/22 – Após o fim da obra para retirar as grades



03/10/22 – Durante a obra para retirar as grades



31/10/22 – Acesso finalizado via o edifício para a estação de Pinheiros

Momento do Fundo

Neste mês de Outubro, no Ed. Torre Sul, tivemos a entrada da Ciatech, empresa do grupo UOL, que está ocupando dois andares, mantendo inalterada a vacância física do edifício. Com a saída de Tivit recebemos um valor de R\$1.203 mil vale lembrar que o novo locatário se encontra em período de carência.

O processo de venda do Ed. Timbaúba está prolongando mais do que o previsto, algumas questões no DD não foram superadas. Assim que tivermos novidades divulgaremos.

Em relação as certificações, fizemos a submissão para Leed Gold no Ed. Passarelli em 11/10 e estamos trabalhando conseguirmos a certificação ainda neste ano. Já no Ed. Fujistu, fizemos a cotação e levaremos para assembleia em 2023 para conseguirmos os recursos e concluir a certificação.

Finalizamos o mês com uma **vacância física** no portfólio de **7,09%**, uma **vacância financeira** de **12,24%**, **wault** de **5,20 anos** e um **aluguel médio** de **R\$89,98/m²**.

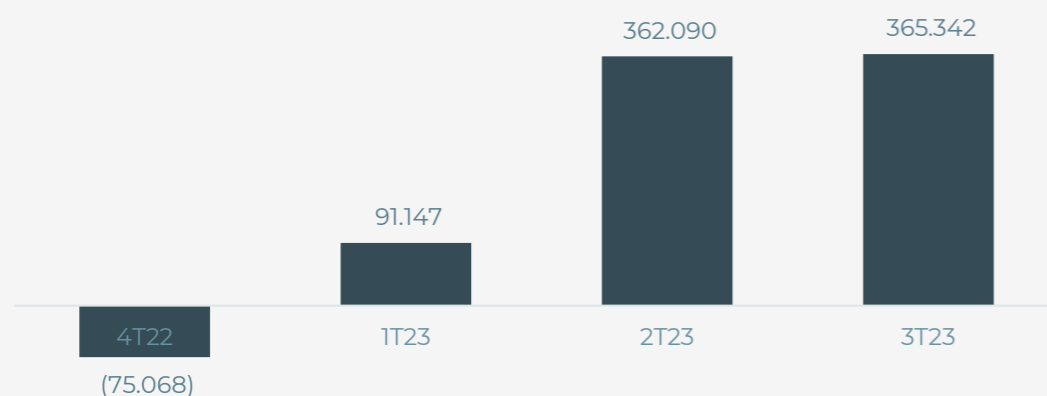
O Fundo **distribuiu** rendimentos no valor total de R\$ 2,111MM, equivalente a **R\$ 0,50/cota**. Esse valor equivale a 69,34% do CDI e um *dividend yield* de **7,55% a.a.** (cota base fechamento outubro/22) e 6,84% a.a. sobre a cota patrimonial.

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.

No mês de Outubro fizemos uma live de 3 anos do TEPP, abordando os principais acontecimentos e evoluções nesse período. Disponível no nosso [Youtube](#).

Além disso, não deixe de acompanhar as leituras dos relatórios mensais com o time da TELLUS, no [Link](#).

Projeção de Incremento de Receita²



Distribuição de Rendimentos



² 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.

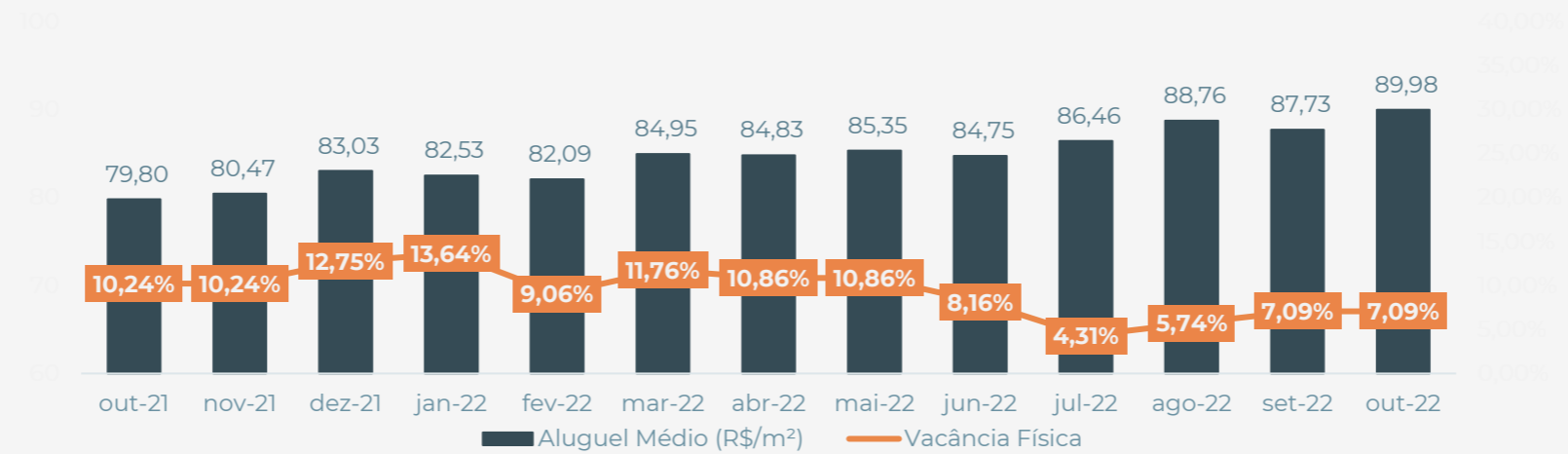
Demonstração de Resultados

No mês de outubro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 3,956 milhões e distribuiu R\$ 2,111 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,50/cota.

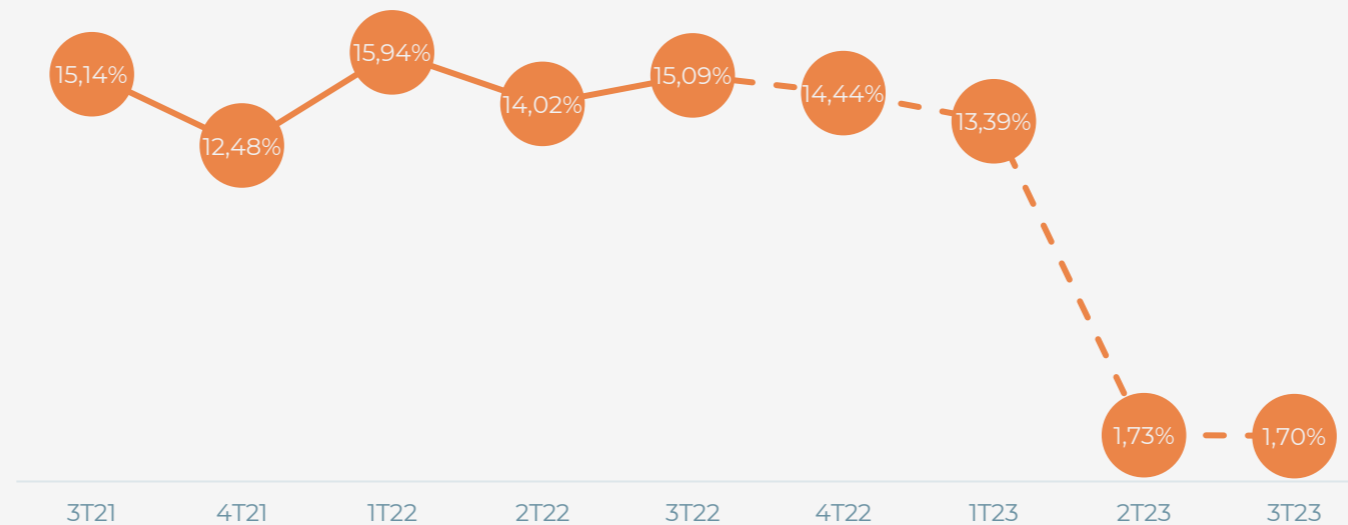
Resultado do Fundo	out/22 (R\$ mil)	out/22 (R\$/cota)	2º Sem. 22 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.625	0,62	10.526	25.449
Receita Financeira	2	0,00	99	325
Outras Receitas	1.329	0,31	1.940	2.723
Receitas Totais	3.956	0,94	12.564	28.497
Despesas Imobiliárias	-107	-0,03	-327	-1.162
Despesas Financeiras	-364	-0,09	-1.478	-2.232
Despesas Operacionais	-94	-0,02	-242	-623
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-348	-0,08	-1.427	-3.061
Despesas Totais	-912	-0,22	-3.474	-7.078
Resultado¹	3.044	0,72	9.091	21.418
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	-70	-0,02	89	90
Rendimentos apurados	3.044	0,72	9.091	21.418
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.111	-0,50	-8.317	-20.645
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	863	0,20	863	863

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

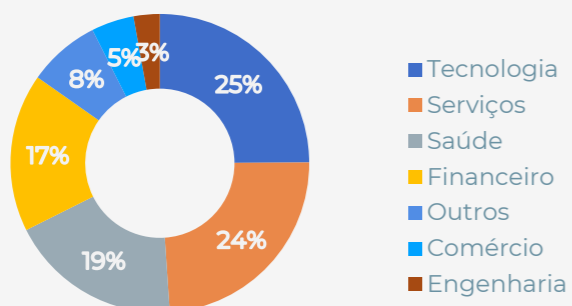


¹ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

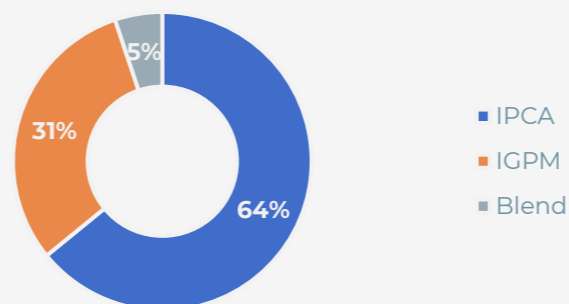
² Vacância financeira média do trimestre considera contratos atuais, podendo sofrer alterações devido novas propostas comerciais

Indicadores Operacionais

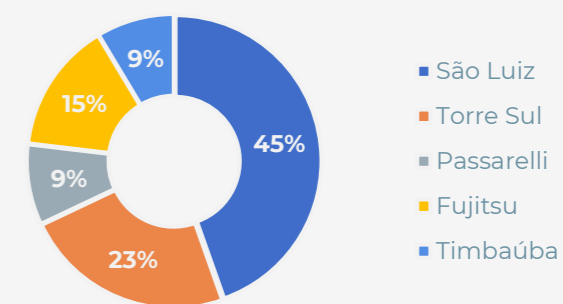
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



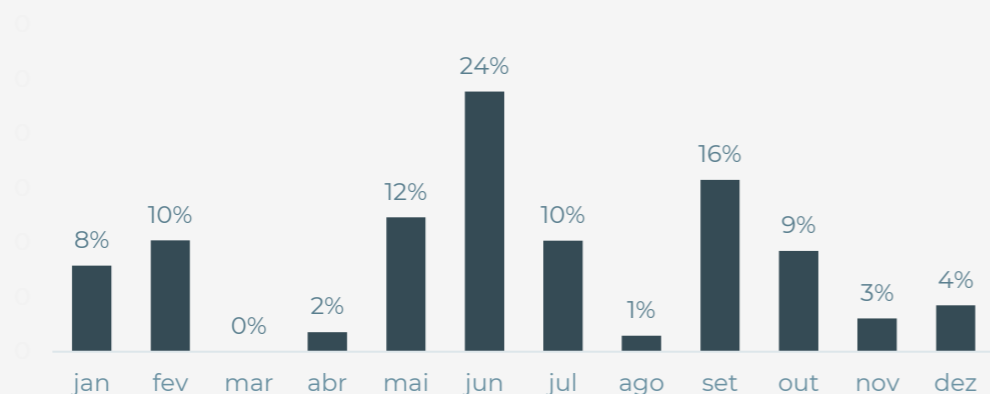
Índice de Reajuste dos Contratos²



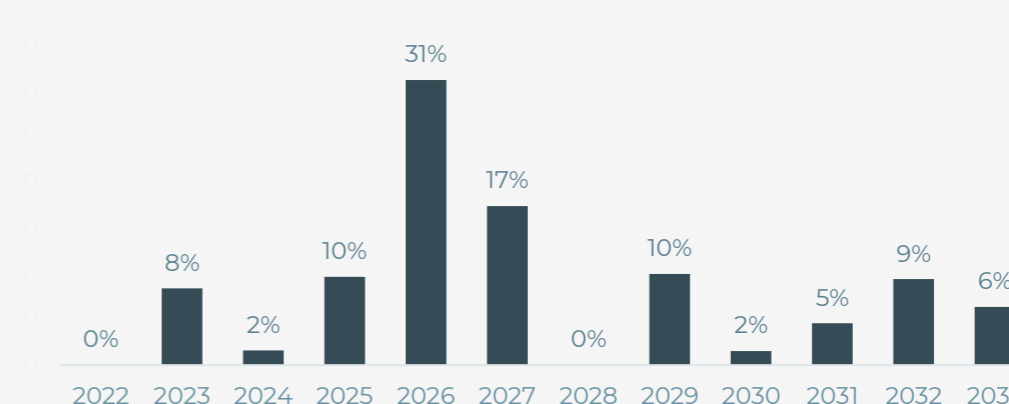
Receita por ativo



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

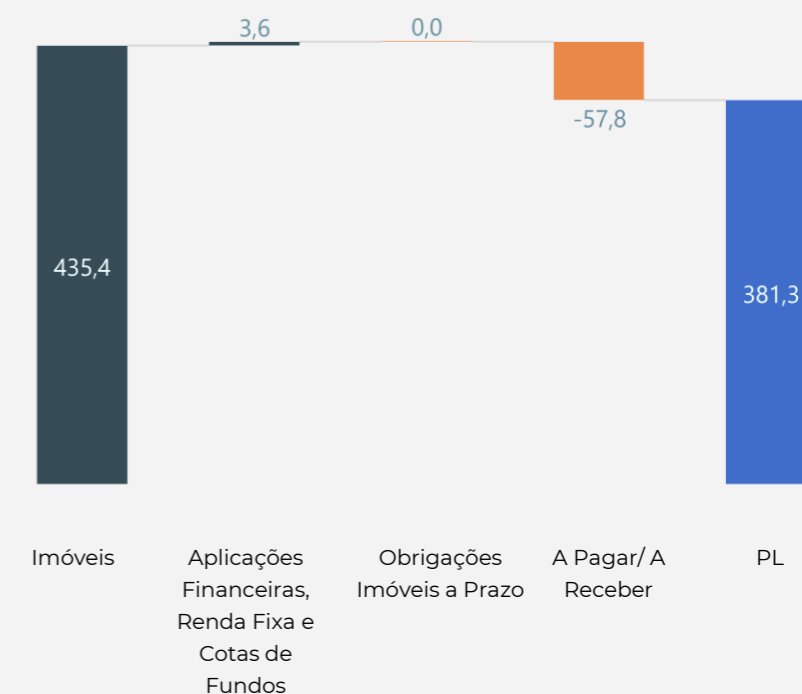
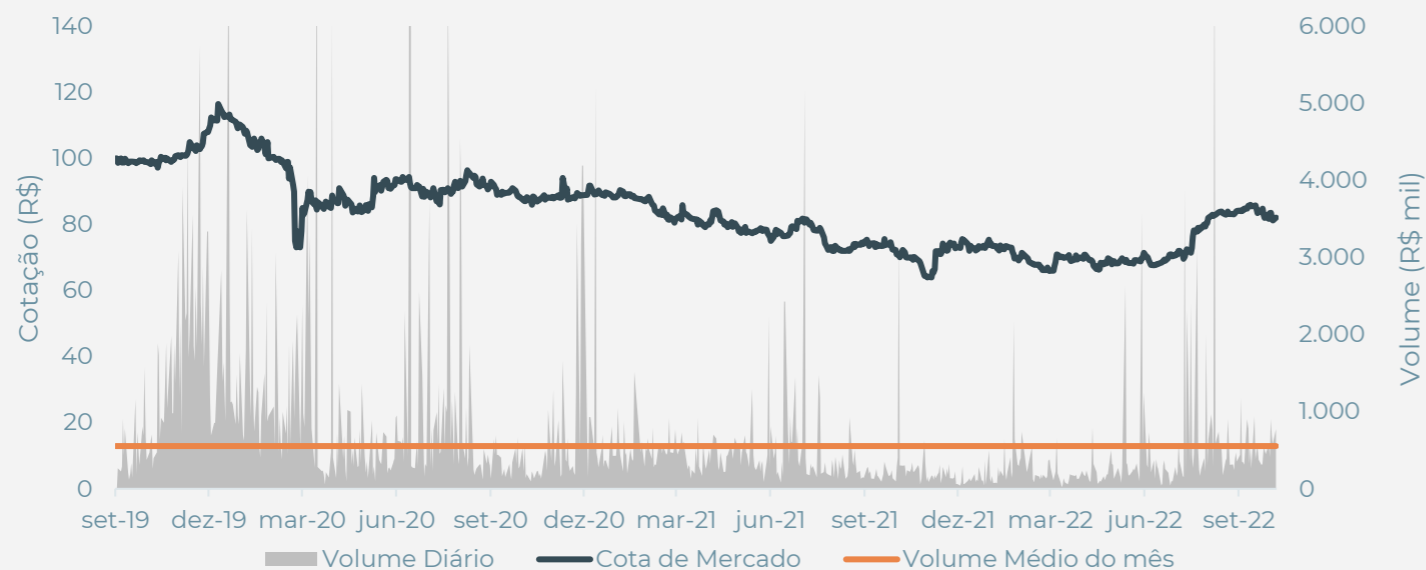
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	out/22
Valor de Mercado (R\$ mil)	346.834,589
Número de Cotistas	9.627
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	556
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,1%

Carteira do Fundo

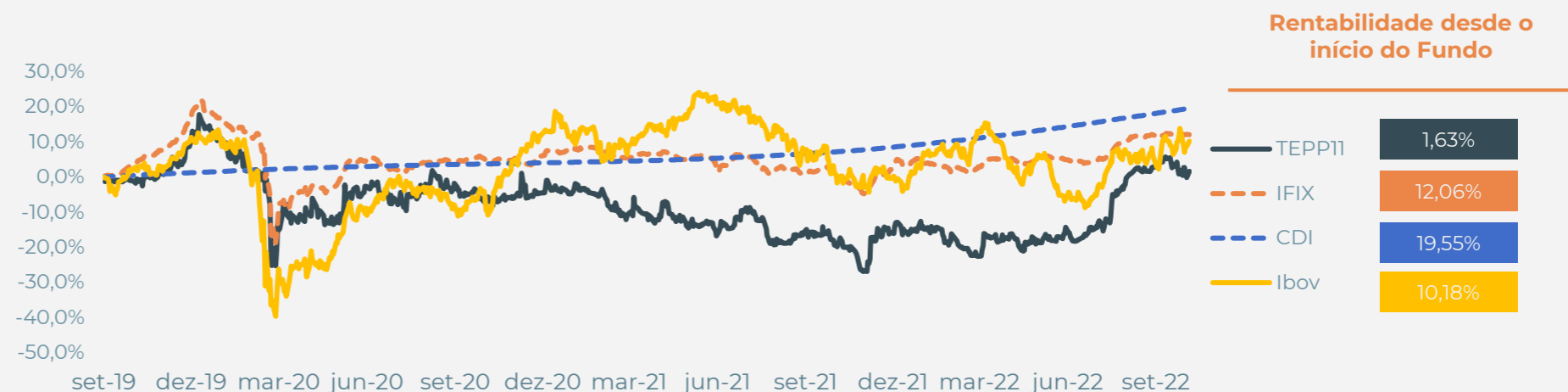
Portfólio	out/22 (R\$ MM)	%
Imóveis	435,4	114%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	3,6	1%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-57,8	-15%
Patrimônio Líquido	381,3	100%

Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Rentabilidade acumulada



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		out/2022	2022 Acum.	2019 Acum. (1)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		84,82	75,20	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		82,15	82,15	82,15
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		-3,15%	9,24%	-17,85%
Rendimentos	(1)	0,61%	5,95%	23,71%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-2,56%	15,74%	1,63%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	-3,15%	7,39%	-17,85%
Rendimentos	(1)	0,61%	5,95%	23,71%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-2,56%	13,79%	1,63%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	0,02%	6,66%	12,06%
IBOVESPA	(4)	5,45%	10,70%	10,18%
CDI Bruto	(5)	1,02%	10,01%	19,55%
CDI Líquido	(6)	0,87%	8,51%	16,62%
IGP-M	(7)	-0,97%	5,58%	57,85%

(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

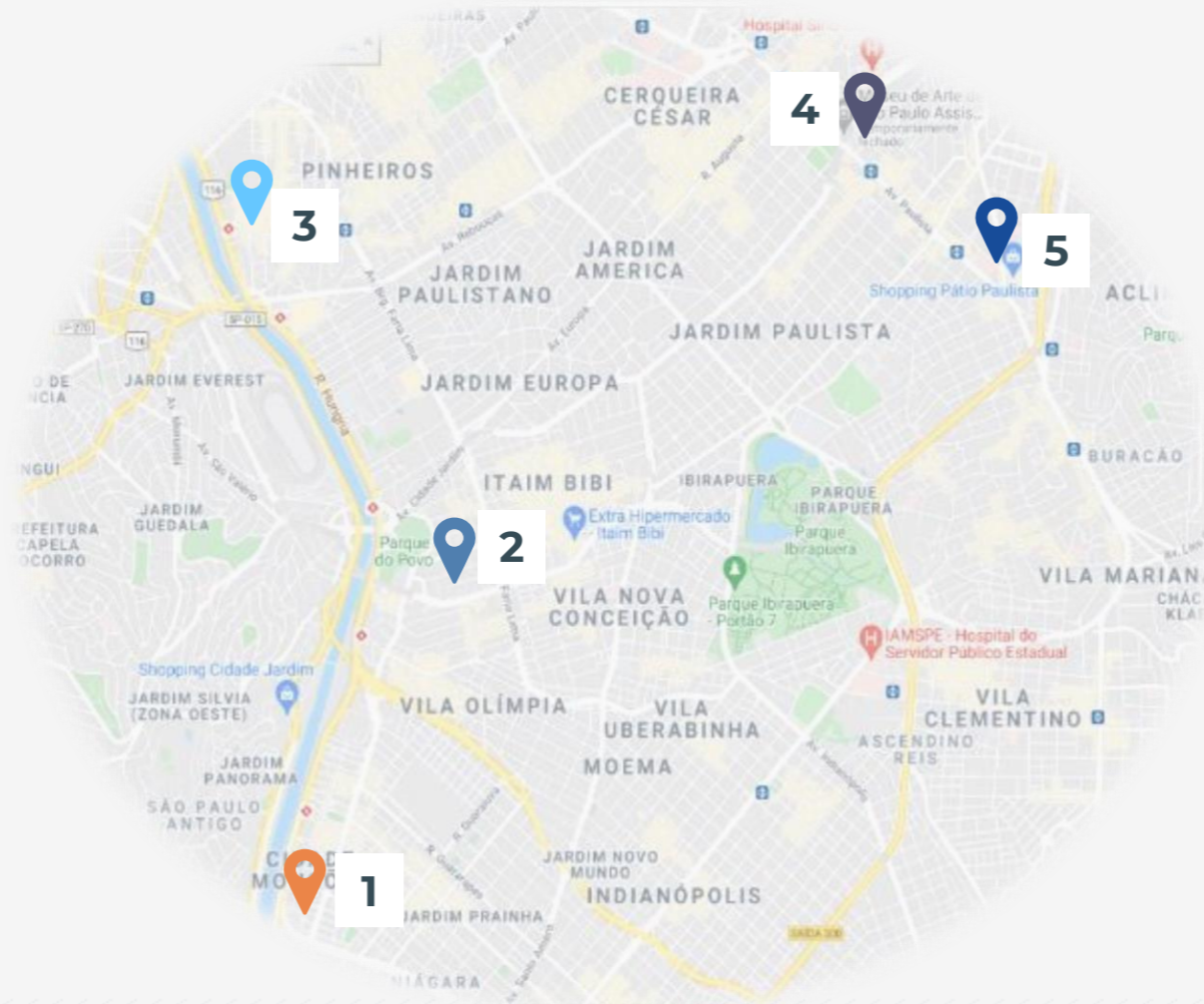
3. Ed. Passarelli











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							17	8.985	21,08% 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 - B	23,80%		13.179 m ²	0%							
	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 Itaim Bibi							14	13.179	0%	Típico	 
3	Ed. Passarelli - B	51,90%		6.959 m ²	7,32%							
	Rua Paes Leme, 524 Pinheiros							41	6.959	7,32%	Típico	 
4	Ed. Timbaúba - B	31,60%		2.345 m ²	0%							
	Rua Itapeva, 538 Bela Vista							16	2.345	0%	Típico	 
5	Ed. Fujitsu - B	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
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
30/09/2022	set/22	17/10/2022	30/09/2022	R\$ 0,49
31/10/2022	out/22	16/11/2022	31/10/2022	R\$ 0,50

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:

