

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

Janeiro 2023



Resumo do Mês

Janeiro / 2023

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m ²	Nº de Cotistas ¹	Qtd. cotas
R\$ 68,99	R\$ 291.273.503,33	R\$ 95,56	R\$ 403.454.125,84	0,72	R\$ 7.679,76	10.170	4.221.967
Área BOMA Total ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield ⁴	Dividend Yield anualizado ⁵	Vacância Física ⁶	Vacância Financeira ⁷	Aluguel em atraso ⁸	Wault ⁹
37.927 m ²	R\$ 0,49	0,71%	8,86%	6,08%	16,47%	3,32%	4,96 anos

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base jan/23.

(2) 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.

(3) Rendimento divulgado em jan/23 a ser pago em fev/23.

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

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

(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.

(9) Wault (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

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

Janeiro marcou o início do ano de forma bastante agitada.

No front externo, seguem de um lado as perspectivas positivas para o crescimento da economia na China, que impulsiona o mercado de commodities. Por outro lado, alguns indicadores de inflação nos EUA mostram sinais de que o aumento de juros está surtindo efeito e que o ciclo de aperto monetário pode estar se aproximando de um nível de estabilidade, porém ainda em patamares bastante elevados (4,75%aa) para a maior economia global. Esta combinação de fatores resultou na depreciação do dólar diante de outras moedas, inclusive o real. A perspectiva de manutenção da Selic a 13,75%aa por um prazo mais longo, atrai capital especulativo para o mercado local para arbitragem de taxa de juros.

No mercado local, as atenções foram voltadas para o evento de Lojas Americanas. O impacto não se restringiu ao mercado de ações, mas afetou sobretudo o mercado de crédito privado. De grandes bancos a investidores pessoas físicas, o revés causado por uma grande empresa que perde a capacidade de honrar seus compromissos afeta bolsos, humores e cria uma sensação de aversão a risco. Já notamos, por exemplo, no mercado de crédito imobiliário, uma certa retração para projetos com maior risco e sobretudo uma mudança de patamar nos spreads de crédito.

O mercado de FII também sentiu os impactos nos fundos de tijolo com imóveis alugados para empresas do grupo (primordialmente no segmento de logística) e para os fundos de crédito com exposição a emissões corporativas. Não temos na Tellus, qualquer exposição a Lojas Americanas, seja como inquilina em nossos imóveis ou através de posições em renda fixa.

No mês, o Ibovespa se valorizou 3,39%, o IFIX perdeu 1,6% e o real se apreciou 2,27% fechando o mês em R\$ 5,10/USD.

Portfólio

Janeiro foi marcado pela entrada da Essor Seguros, que locou 542,04m² de área BOMA no Ed. Torre Sul. Com essa nova locação teremos uma vacância física de 15,81% no ativo, equivalente a 3 conjuntos. Vale ressaltar que estamos no período de carência e o novo locatário iniciará o pagamento em maio. Atualmente estamos com 10 inquilinos neste ativo e aluguel médio de R\$81,96/m² na BOMA.

No Cond. São Luiz estamos com 100% locado, 9 inquilinos e aluguel médio de R\$92,31/m², na BOMA. Neste ativo estamos com um inquilino em atraso com o aluguel de janeiro. As ações cabíveis já estão sendo tomadas.

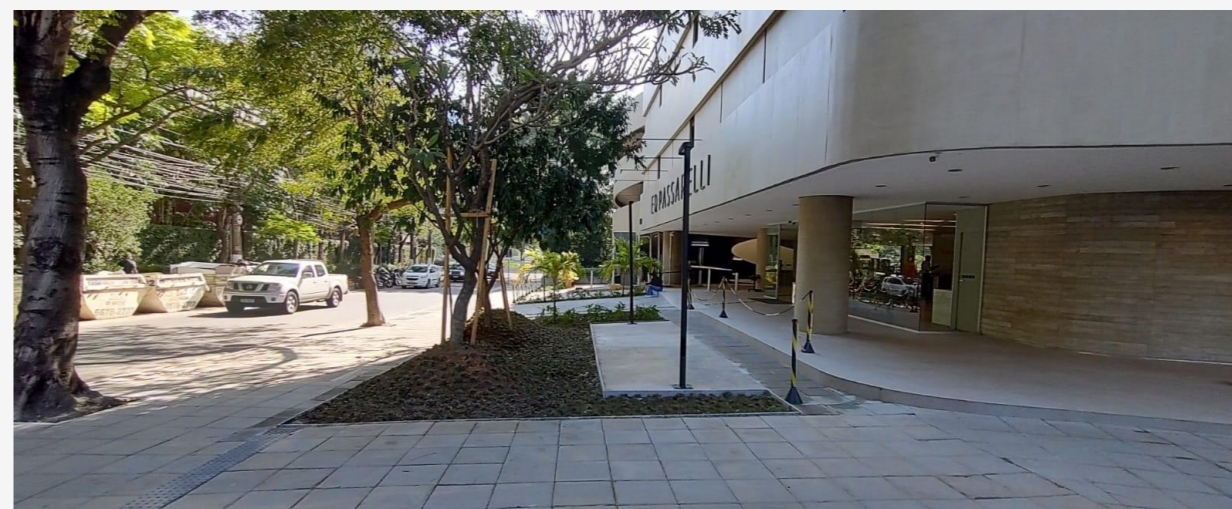
No Ed. Passarelli com a aquisição do conjunto em Dezembro de 2022, passamos a ter 53,17% do ativo. Atualmente estamos com 9,52% de vacância física, 12 inquilinos e aluguel médio de R\$66,12/m². Compartilhamos algumas fotos do Ed. Passarelli e como ficou após a abertura do edifício e eliminação das grades. A intenção foi deixar a rua e o bairro mais harmonioso e agradável para as pessoas que por lá transitam. Ao lado as fotos de como ficou sem as grades e com o paisagismo implementado. O acesso a estação de Pinheiros continua aberto das 7:00 às 22:00.

No Ed. Fujitsu esse mês recebemos o valor de R\$35.943,60 equivalente a economia de condomínio. Lembramos que essa receita entra para o fundo trimestralmente.

Em relação ao Ed. Timbaúba continuamos nas negociações para evoluir com as demais Condições Precedentes para a venda do ativo.



Ed. Passarelli – Rua Paes Leme



Ed. Passarelli – Rua Paes Leme

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

Janeiro foi marco pela volta do TEPP ao IFIX e por ultrapassar o marco de 10.000 cotistas. Fechamos o mês de janeiro com 10.170, no fim do ano passado entramos na carteira recomendada da Levante Corporate. Agradecemos a confiança e parceria de todos os cotistas que vem acompanhando a gestão.

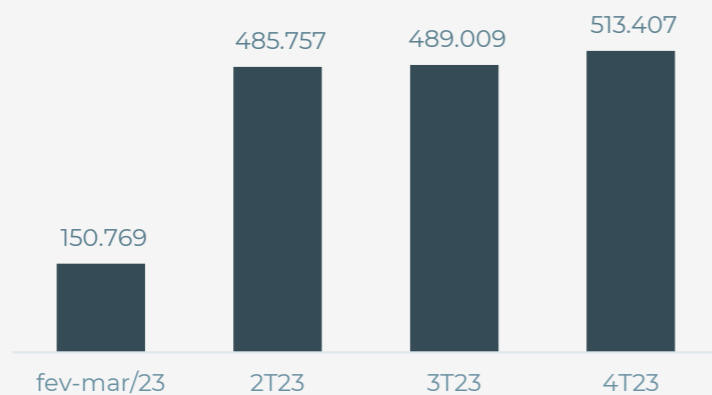
Finalizamos o mês com uma **vacância física** no portfólio de **6,08%**, uma **vacância financeira** de **16,47%**, **wault** de **4,96 anos** e um **aluguel médio** de **R\$ 86,87/m²**.

O Fundo **distribuiu** rendimentos no valor total de R\$ 2,069MM, equivalente a **R\$ 0,49/cota**. Esse valor equivale a 80,97% do CDI e um *dividend yield* de **8,86% a.a.** (cota base fechamento janeiro/23) e 6,33% a.a. sobre a cota patrimonial.

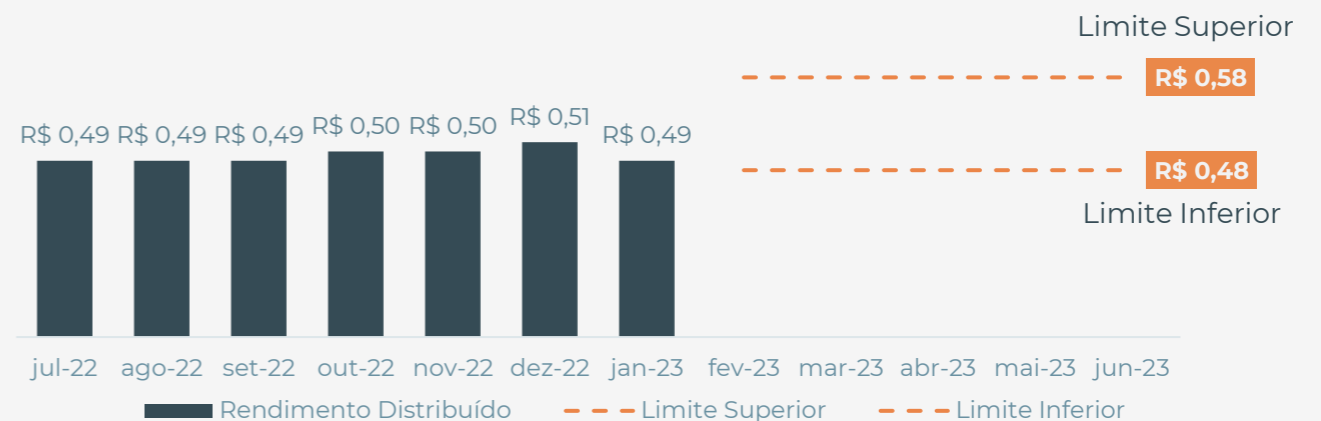
Ao analisarmos o gráfico da Evolução da Vacância Financeira, página 8, é possível verificar a redução que teremos, passaremos de 16,47% para 1,72% ainda neste semestre. Grande parte das carências dos contratos irão terminar nos próximos meses. A previsão de receita adicional é R\$485.757 para o semestre, com o fim destas carências.

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

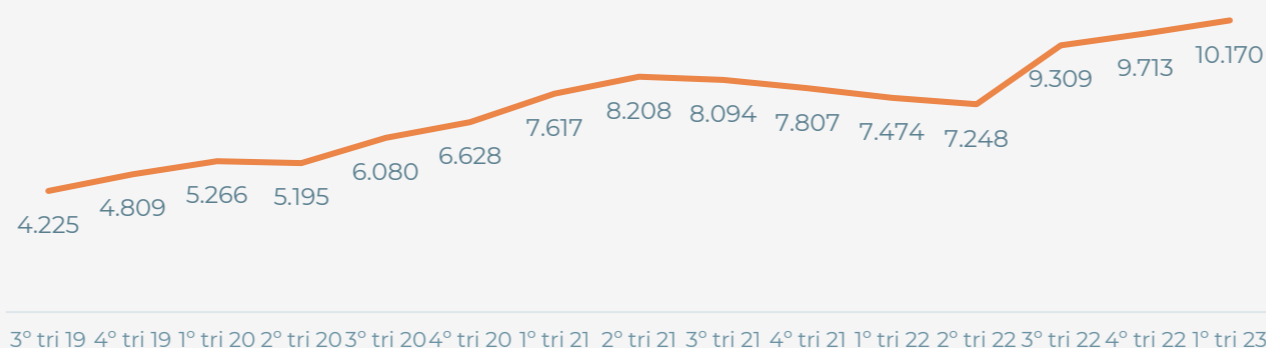
Projeção de Incremento de Receita²



Distribuição de Rendimentos



Evolução de Cotistas



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.

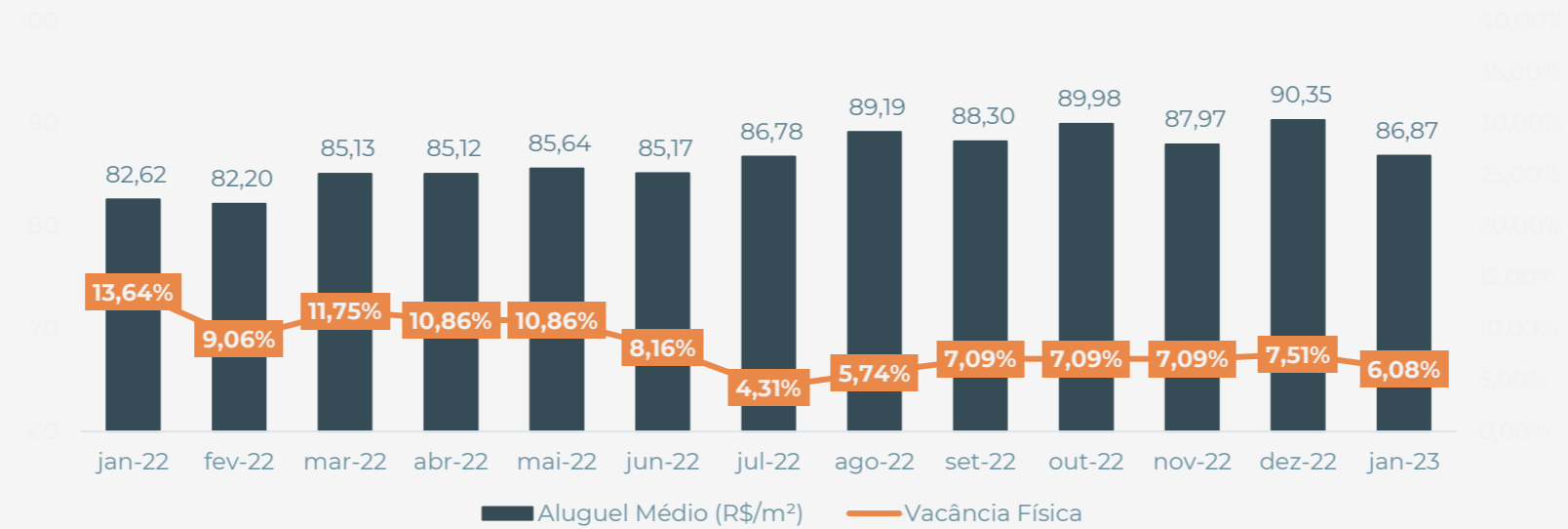
Demonstração de Resultados

No mês de janeiro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,615 milhões e distribuiu R\$ 2,069 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,49/cota.

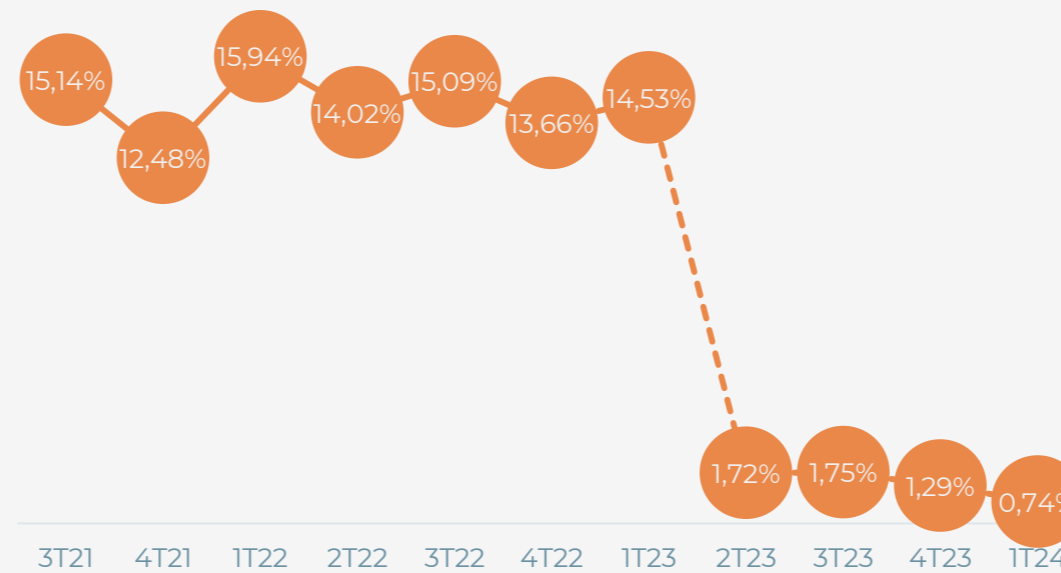
Resultado do Fundo	jan/23 (R\$ mil)	jan/23 (R\$/cota)	1º Sem. 23 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	2.512	0,60	2.512	2.512
Receita Financeira	-23	-0,01	-23	-23
Outras Receitas	125	0,03	125	125
Receitas Totais	2.615	0,62	2.615	2.615
Despesas Imobiliárias	-36	-0,01	-36	-36
Despesas Financeiras	-377	-0,09	-377	-377
Despesas Operacionais	-84	-0,02	-84	-84
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-365	-0,09	-365	-365
Despesas Totais	-862	-0,20	-862	-862
Resultado¹	1.753	0,42	1.753	1.753
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	438	0,10	438	438
Rendimentos apurados	1.753	0,42	1.753	1.753
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.069	-0,49	-2.069	-2.069
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	122	0,03	122	122

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

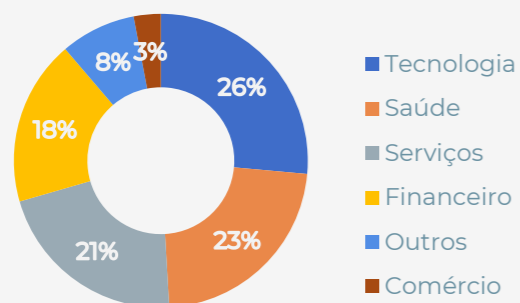


¹ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

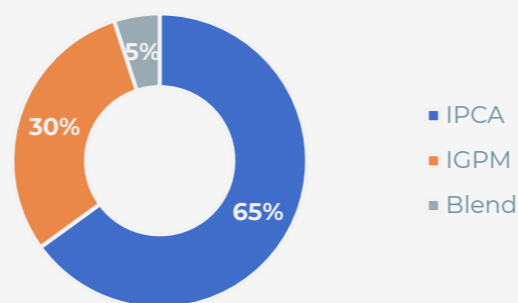
² Vacância financeira média do trimestre considera contratos atuais, podendo sofrer alterações devido novas propostas comerciais

Indicadores Operacionais

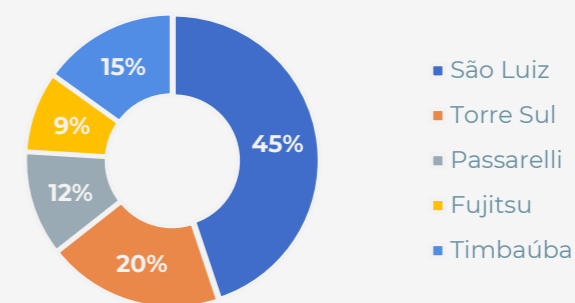
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



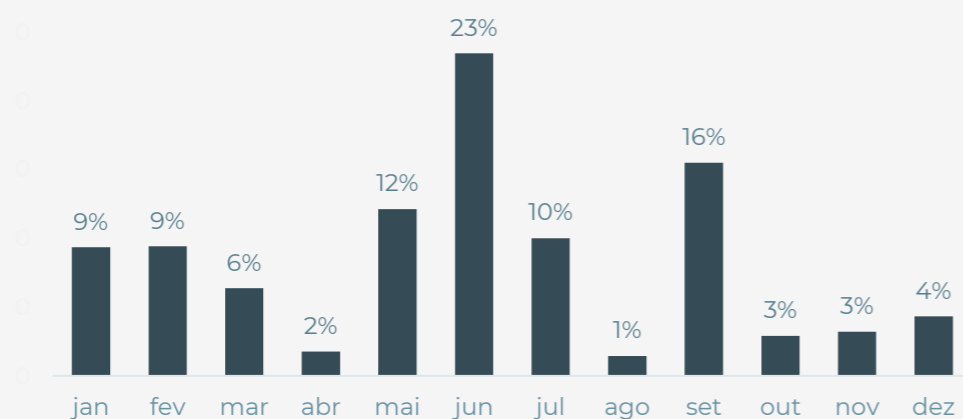
Índice de Reajuste dos Contratos²



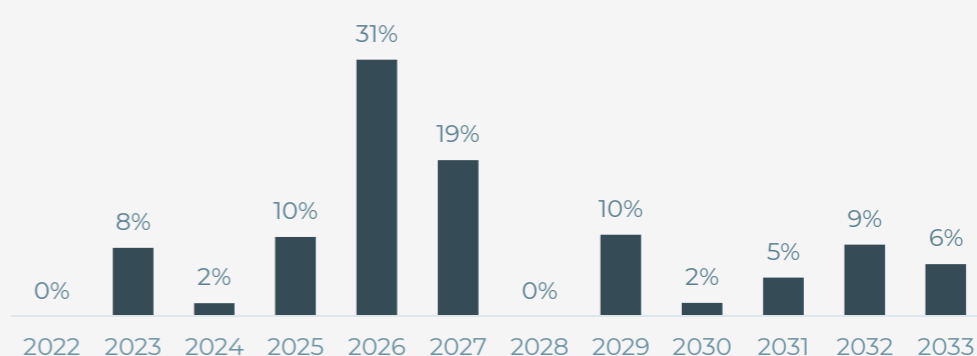
Receita por ativo



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

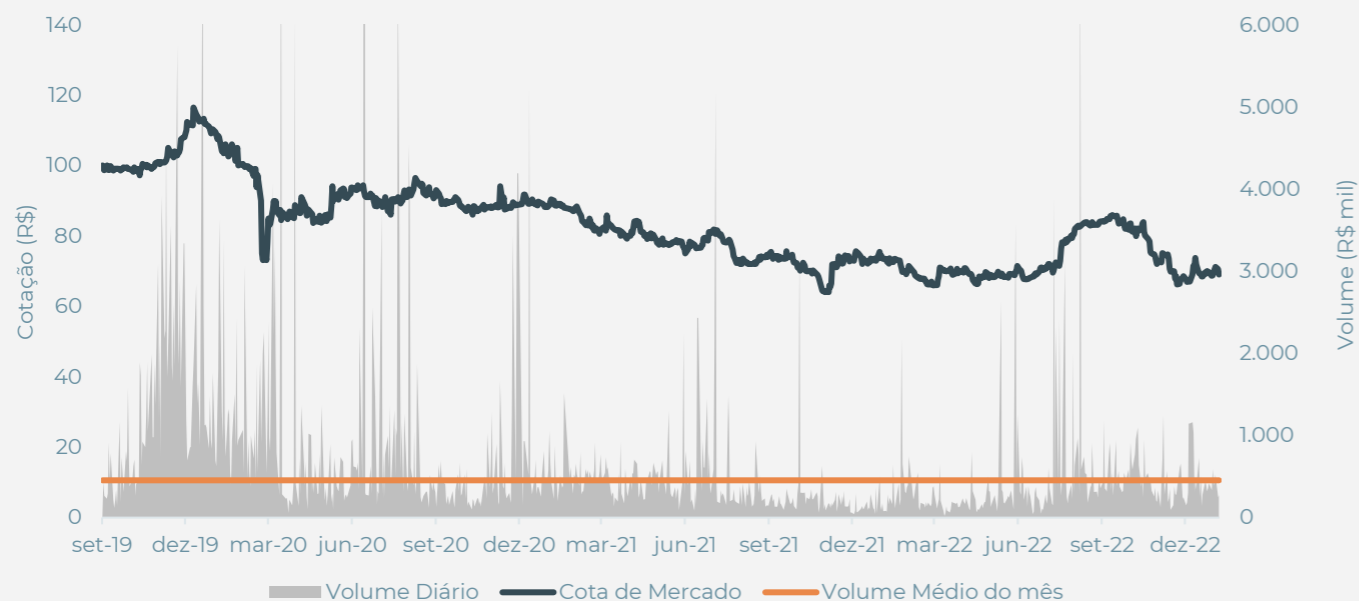
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	jan/23
Valor de Mercado (R\$ mil)	297.986,431
Número de Cotistas	10.170
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	460
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,3%

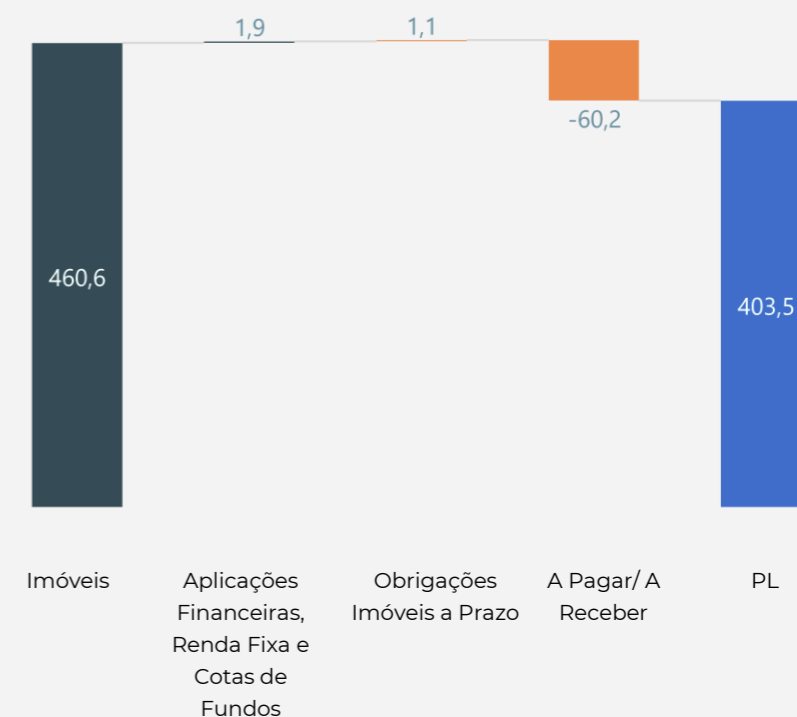
Carteira do Fundo

Portfólio	jan/23 (R\$ MM)	%
Imóveis	460,6	114%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	1,9	0%
Obrigações Imóveis a Prazo	1,1	0%
A Pagar / Receber	-60,2	-15%
Patrimônio Líquido	403,5	100%

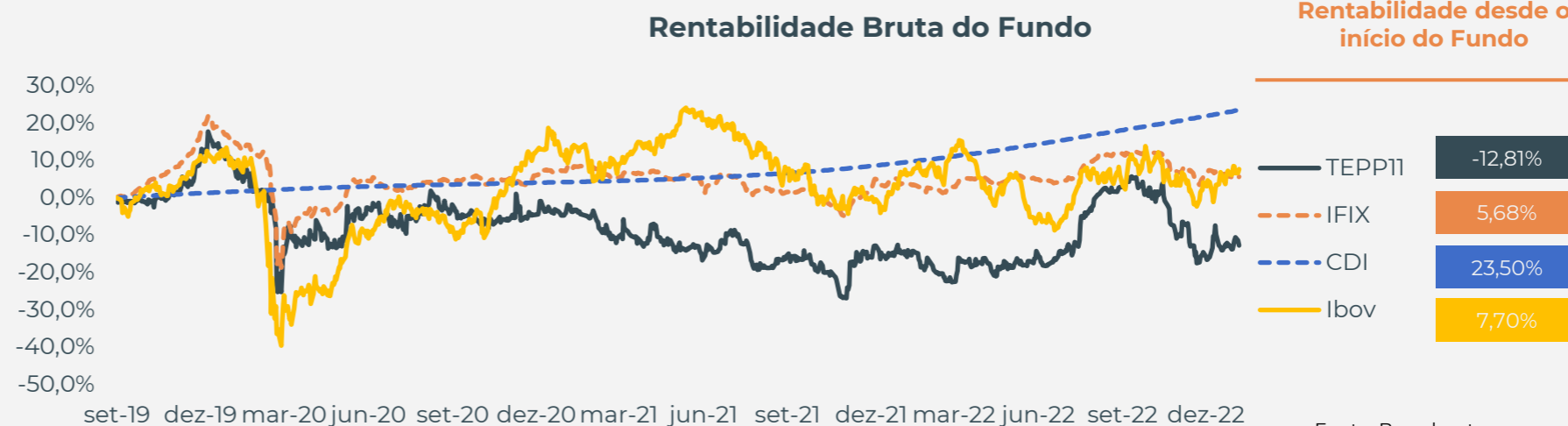
Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast



Rentabilidade acumulada



Rentabilidade	Jan/2023	2023 Acum.	2019 Acum. ⁽¹⁾
1. Cota			
Valor Início (R\$)	67,01	67,01	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	68,99	68,99	68,99
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota	2,95%	2,95%	-31,01%
Rendimentos ⁽¹⁾	0,71%	0,71%	26,37%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,69%	3,69%	-12,81%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota ⁽²⁾	2,36%	2,36%	-31,01%
Rendimentos ⁽¹⁾	0,71%	0,71%	26,37%
Rentabilidade Líquida do Fundo	3,09%	3,09%	-12,81%
4. Benchmarks			
IFIX ⁽³⁾	-1,60%	-1,60%	5,68%
IBOVESPA ⁽⁴⁾	3,37%	3,37%	7,70%
CDI Bruto ⁽⁵⁾	1,12%	1,12%	23,50%
CDI Líquido ⁽⁶⁾	0,96%	0,95%	19,98%
IGP-M ⁽⁷⁾	0,21%	0,21%	57,99%

(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



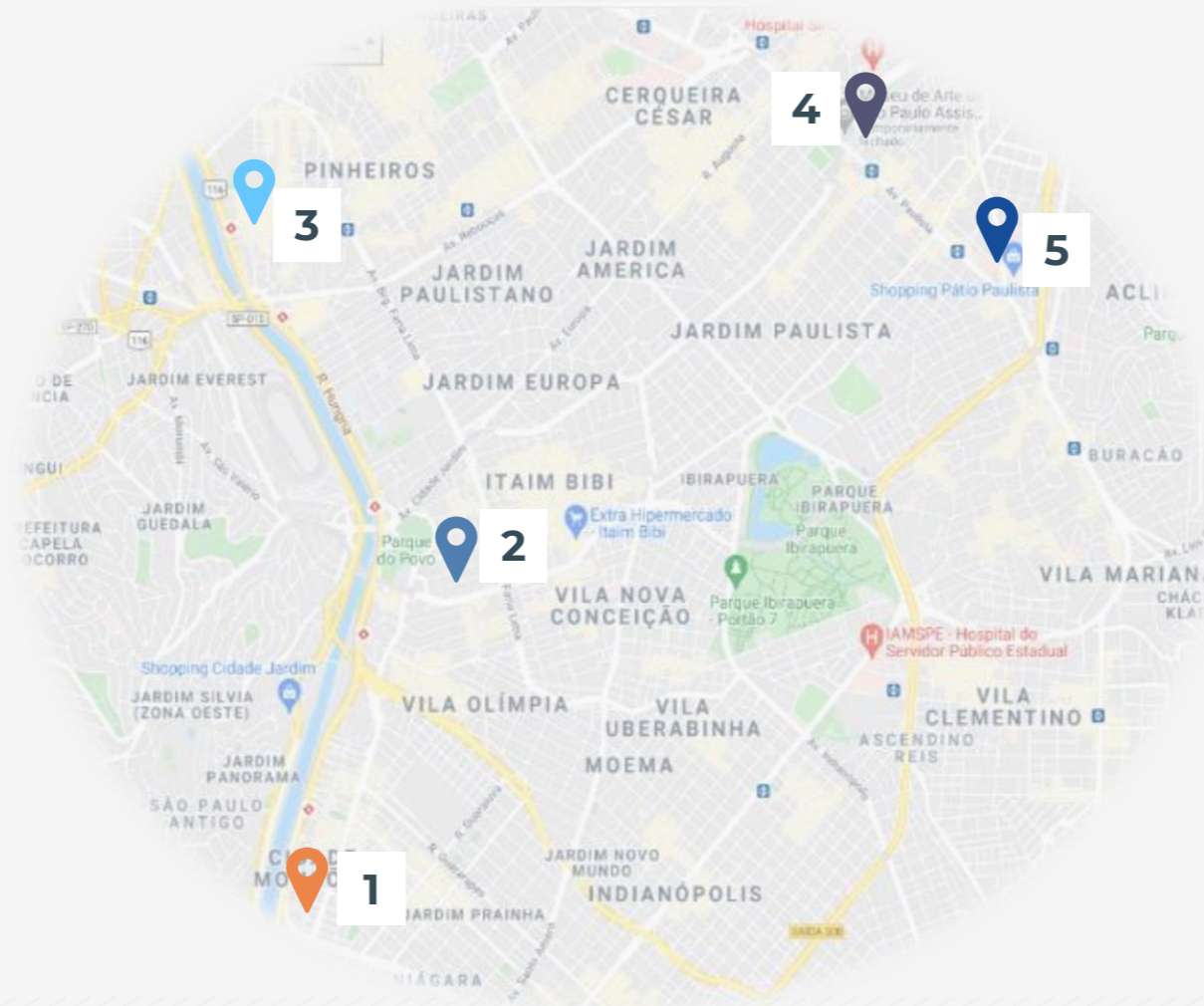
4. Ed. Timbaúba













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	15,81%							
	Rua James Joule, 65 Berrini							17	8.985	15,81% 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	53,17%		7.130 m ²	9,52%							
	Rua Paes Leme, 524 Pinheiros							42	7.130	9,52%	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

Data de Anúncio	Mês e Ano de Referência	Data de Pagamento	Data Base	Valor
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
30/11/2022	nov/22	14/12/2022	30/11/2022	R\$ 0,50
29/12/2022	dez/22	13/01/2023	29/12/2022	R\$ 0,51
31/01/2023	jan/23	14/02/2022	31/01/2023	

Sobre a Tellus

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

Fundada em 2007, atua nas diversas fases da cadeia de valor do mercado imobiliário, adotando estratégias de aquisição, desenvolvimento e transformação.

Possui aproximadamente **R\$ 5,7 BI sob gestão*** divididos em 2 Fundos listados, 7 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\$4,2 BI 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

Em Dezembro 2022 completamos 15 anos e decidimos renovar. Segue o [link](#) para o vídeo de mudança da marca.

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](#)

Mudança da marca: [link](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

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

