



TELLUS PROPERTIES FII – TEPP11

Relatório Gerencial

Outubro 2023

Resumo do mês

Outubro/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\$ 90,22	R\$ 380.905.863	R\$ 94,98	R\$ 401.017.309	0,95	R\$ 10.704,61	21.988	4.221.967
Área BOMA Total ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Dividend Yield ⁴	DY Anualizado ⁵	Vacância Física ⁶	Vacância Financeira ⁷	Aluguel em atraso ⁸	Wault ⁹
35.583 m ²	R\$ 0,64	0,71%	8,85%	0,00%	1,03%	0,99%	4,78

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base out/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 out/23 a ser pago em nov/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, desconto e inadimplência 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

- Gestão Ativa | Portfólio 4
- Perspectivas TEPP11 | Momento do Fundo 5
- Demonstração de Resultados 6
- Indicadores Operacionais 7
- Carteira do Fundo e Mercado Secundário 9
- Rentabilidade 10
- Imóveis 11
- Histórico de Rendimentos 13
- TELLUS / Gestora 14
- Informações Adicionais 15
- Aviso Legal 15

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.

Portfólio

O TEPP zerou a vacância física do portfólio em Outubro. Neste cenário o Fundo deixa de ter gastos de condomínio e IPTU, e gradativamente os contratos irão perder as carências e descontos, conforme apresentado na projeção de receita trimestral. O custo mensal de uma laje vaga no Ed. Torre Sul, representava aproximadamente R\$ 30 mil por mês para o fundo.

A última laje disponível do **Ed. Torre Sul**, com área de 1.084,08 m² (BOMA), foi locada para a MedSystems, conforme [FR](#) divulgado em 29/09. O destaque vai para o prazo do contrato, de nove anos. A laje locada, representada pelos conjuntos 111 e 112, está na configuração “Core & Shell” logo, os investimentos para adequação do espaço, como forro, luminárias, piso elevado, divisórias e sistema de climatização serão realizados pela locatária.

O Fundo teve sucesso em uma ação contra um antigo locatário do **Ed. Passarelli**, conforme [FR](#) divulgado em 25/10. No acordo, o TEPP teria R\$ 839 mil para receber, a título de aluguel, condomínio e IPTU em aberto. Até o fechando do relatório, o Fundo já recebeu 77,75% do acordo, o equivalente a mais de R\$ 654 mil, ou R\$ 0,15 por cota. A parcela equivalente ao saldo remanescente será paga até o dia 30.10.2024. O Fundo conta com uma inadimplência de 3 conjuntos do Ed. Passarelli, que representa menos de 1% da receita do Fundo.

O locatário que estava inadimplente no **Cond. São Luiz**, pagou o aluguel em atraso, impactando de forma positiva a receita do Fundo no mês de outubro, conforme demonstrado no gráfico abaixo. Os valores referentes a juros e multa ainda serão quitados.

A gestão continua com o foco de finalizar a venda da última laje do **Ed. Timbaúba**, ainda neste ano de 2023.

A Gestão irá atuar nas melhorias dos ativos, como a recepção do Ed. Torre Sul, a **certificação USGBC** do **Ed. Fujitsu** e nas negociações para atualizar os contratos que estão defasados, trazendo-os mais próximos aos preços de mercado.

O Fundo tem interesse de crescer o portfólio e já está olhando boas oportunidades em regiões nobres.

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 e o Ed. Passarelli a certificação U.S. Green Building Council Gold. Estamos no processo 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

O resultado do Fundo em Outubro superou nossa projeção, notadamente pela receita gerada no acordo com a LSK. O Fundo distribuiu R\$0,64/cota, um crescimento de 28% considerando outubro de 2022.

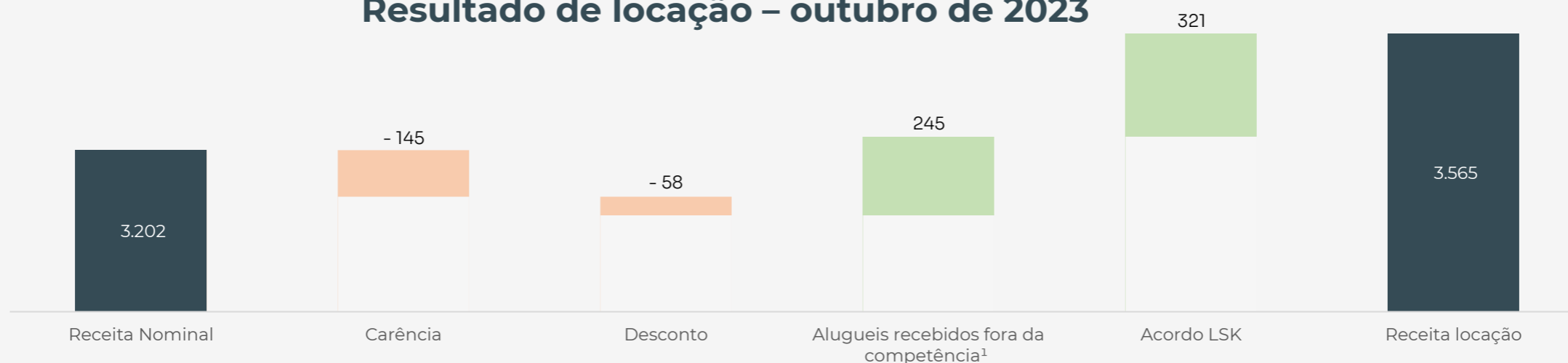
A distribuição de R\$0,64/cota, equivale 87,41% do CDI líquido e um *dividend yield* de 8,85% (cota base fechamento outubro/2023).

Até o fim do ano, o Fundo finalizará a venda do Ed. Timbaúba.

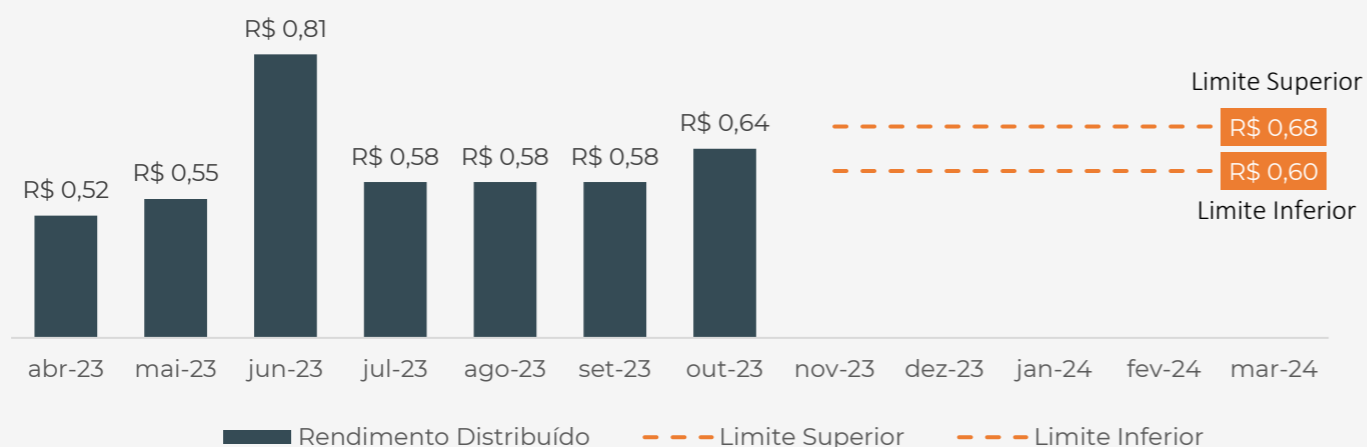
Com as novas locações, impactando não só a receita, mas as despesas imobiliárias, a gestão reajustou o *Guidance* de distribuição com um incremento de R\$ 0,05, passando a ficar entre R\$0,60 a R\$0,68 por cota. O *Guidance* não leva em consideração ganhos de capital com vendas de ativos.

O gestor do Fundo, Daniel Takase, participou de uma conversa no Liga de FIIs, [clique aqui](#), para conferir. E não deixe de acompanhar a leitura do relatório mensal do fundo.

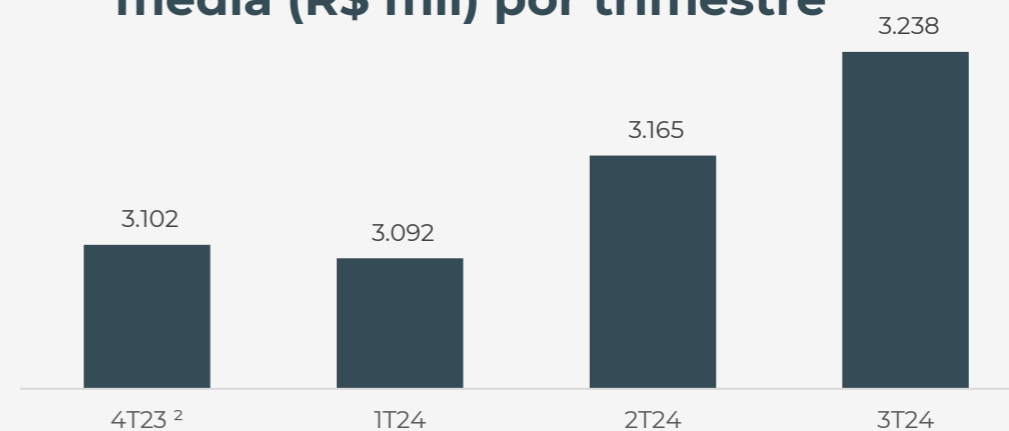
Resultado de locação – outubro de 2023



Distribuição de Rendimentos



Projeção da receita de aluguel média (R\$ mil) por trimestre²



¹ Os aluguéis recebidos fora da competência referem-se aos valores em atraso e também pagos adiantados.

² Projeção da 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.

³ Devido o pagamento da inadimplência dos meses de agosto e setembro em outubro, haverá um aumento da projeção da receita média do 4T23.

Demonstração de Resultados

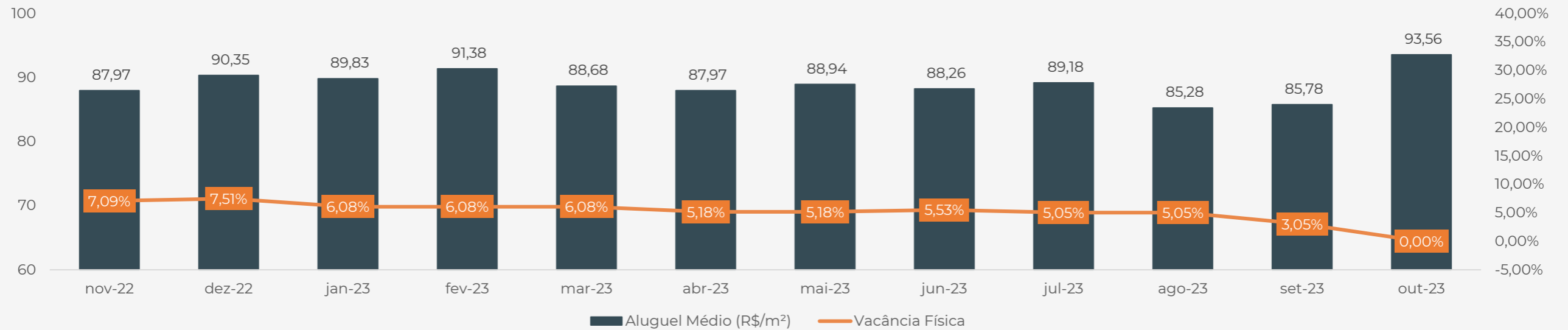
No mês de outubro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 3,783 milhões e distribuiu R\$ 2,702 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,64/cota.

Resultado do Fundo	out/23 (R\$ mil)	out/23 (R\$/cota)	2º Sem. 23 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	3.565	0,84	12.140	29.341
Receita Financeira	62	0,01	310	621
Outras Receitas	156	0,04	556	3.425
Receitas Total	3.783	0,90	13.007	33.387
Despesas Imobiliárias	154	0,04	-9	-443
Despesas Financeiras	-190	-0,04	-855	-2.996
Despesas Operacionais	-56	-0,01	-222	-1.305
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-333	-0,08	-1.367	-3.123
Despesas Total	-425	-0,10	-2.454	-7.867
Resultado	3.358	0,80	10.553	25.520
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	968	0,23	1.119	438
Rendimentos a serem distribuídos	3.358	0,80	10.553	25.520
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-2.702	-0,64	-10.048	-24.319
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	1.624	0,38	1.624	1.624

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.

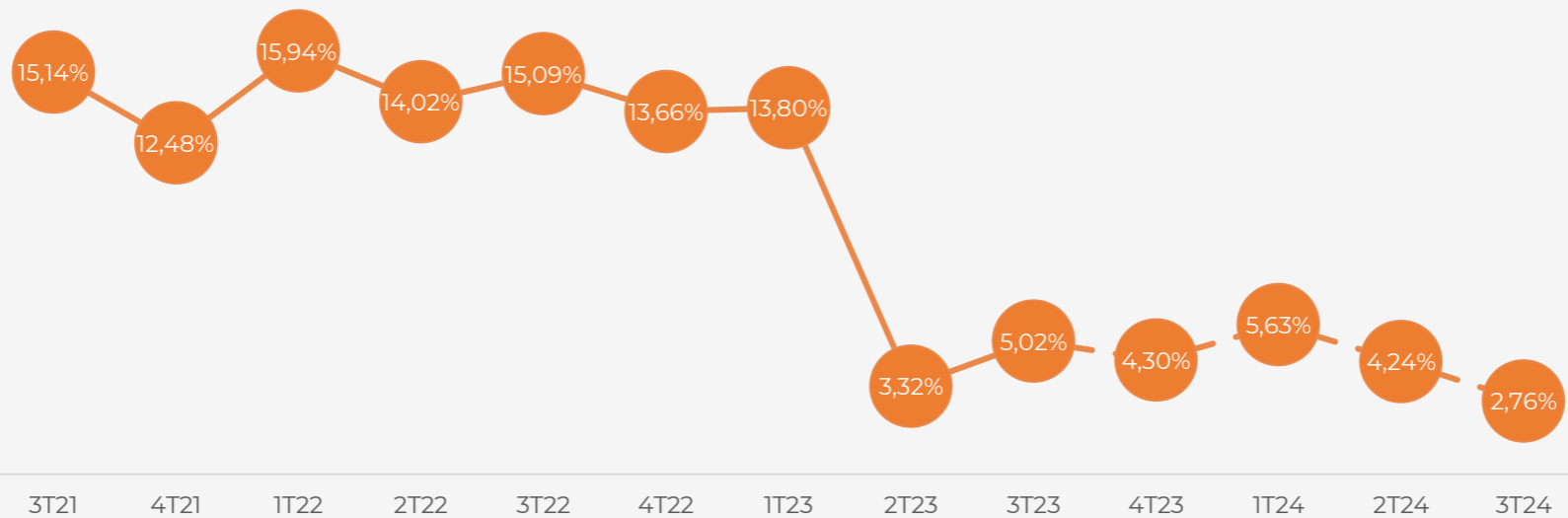
Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²



Evolução da Vacância Financeira de acordo com contratos atuais²

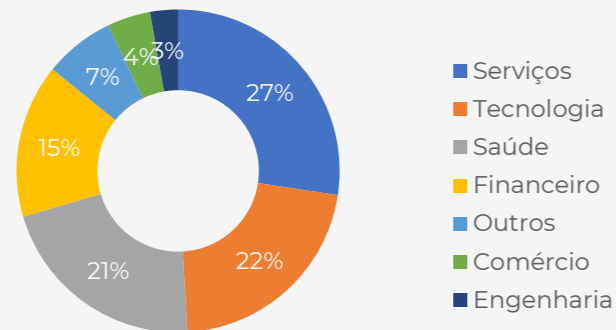
O aumento da Vacância Financeira é devido aos períodos de carência dos últimos contratos de locação



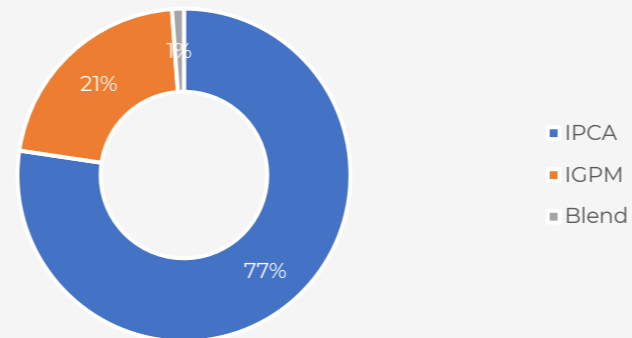
¹ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

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

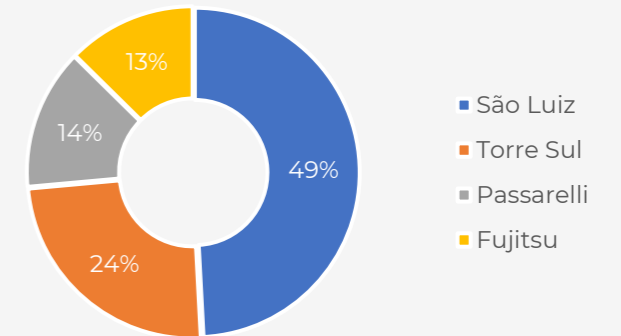
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



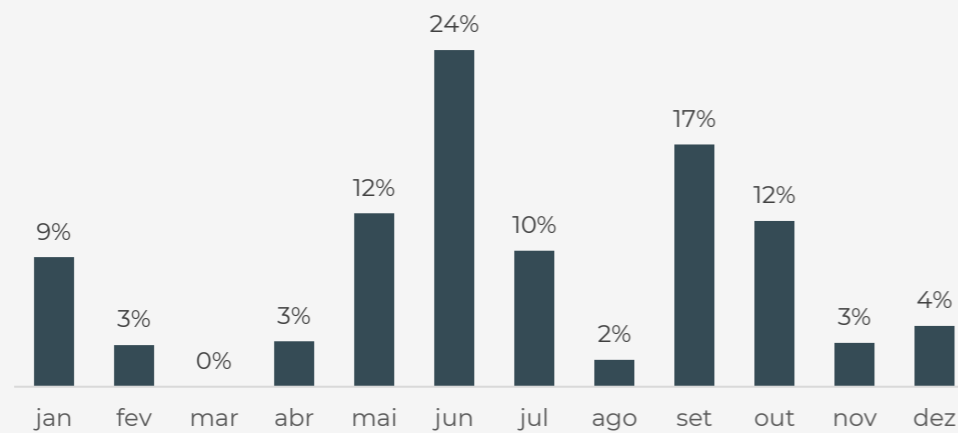
Índice de Reajuste dos Contratos²



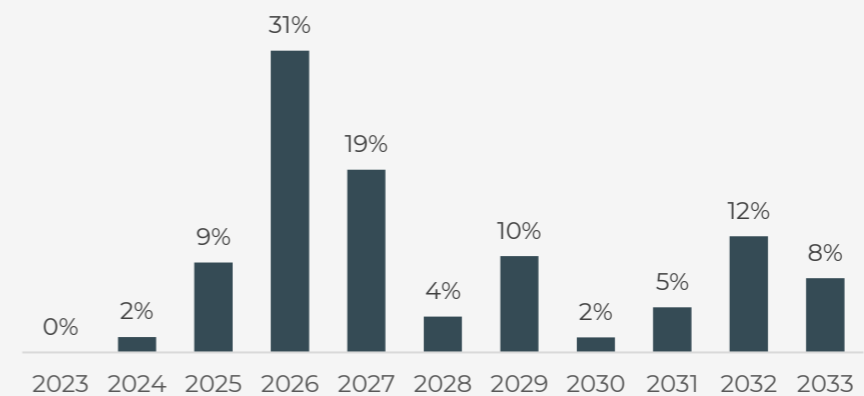
Receita por ativo



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 Mercado Secundário

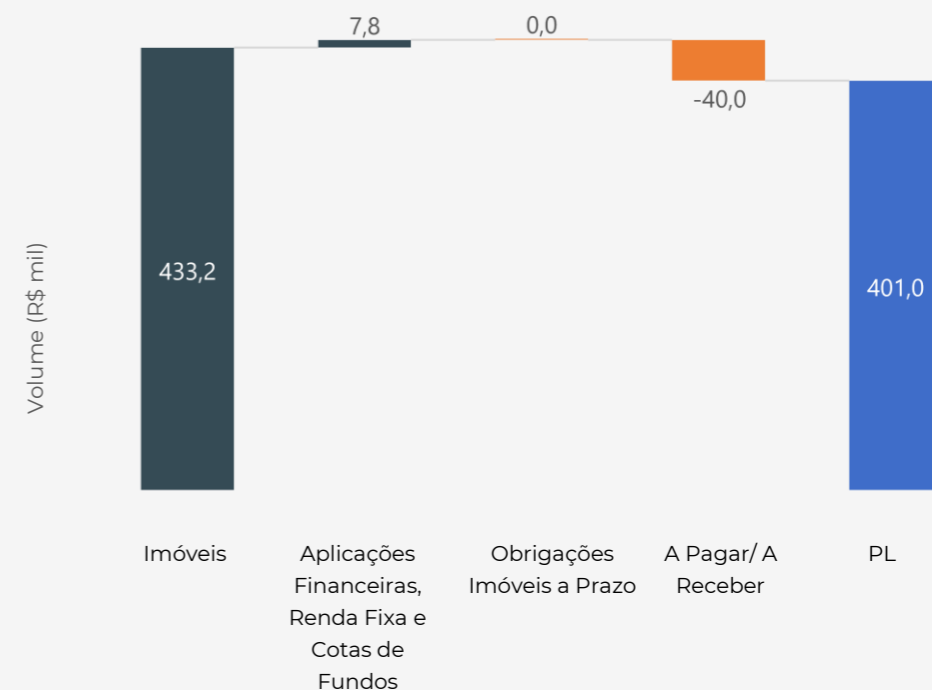
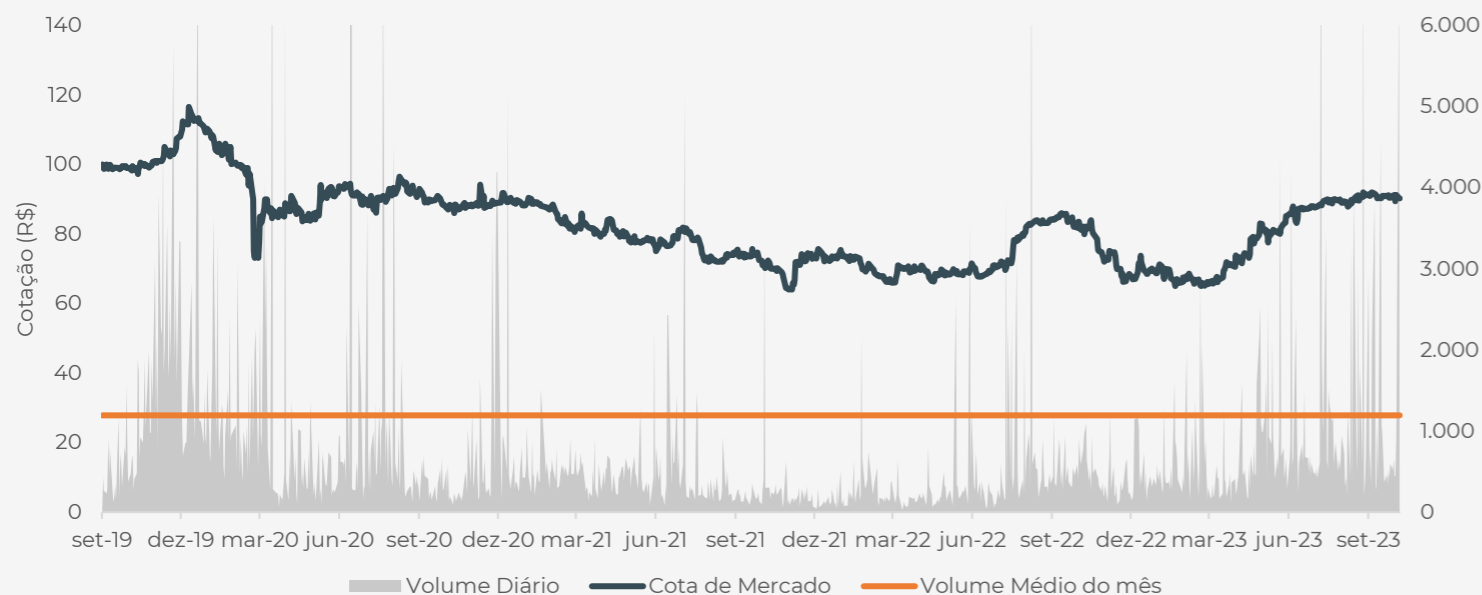
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	out/23
Valor de Mercado (R\$ mil)	380.906
Número de Cotistas	21.988
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.194
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,5%

Carteira do Fundo

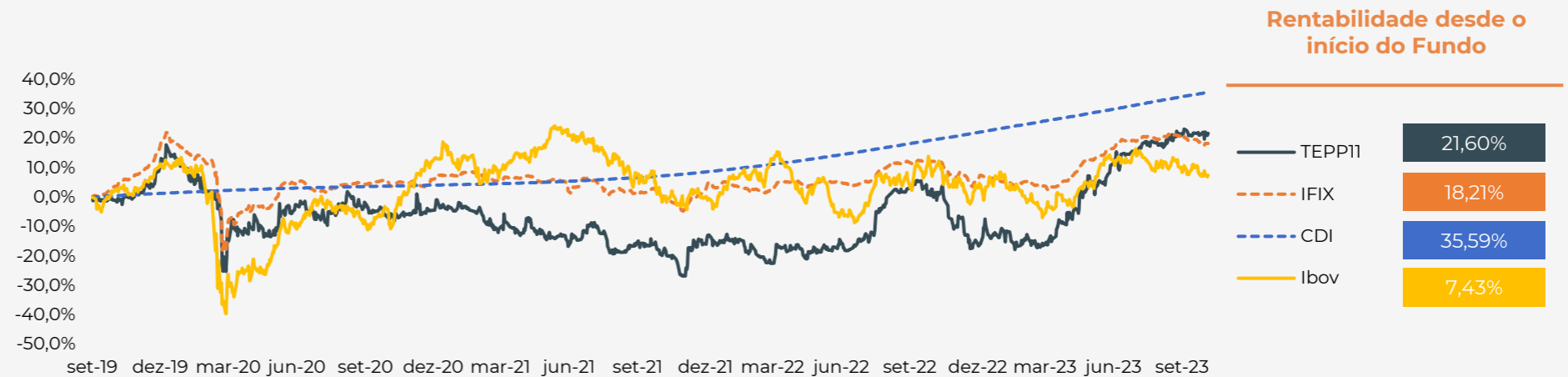
Portfólio	out/23 (R\$ MM)	%
Imóveis	433,2	108%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	7,8	2%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-40,0	-10%
Patrimônio Líquido	401,0	100%

Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Rentabilidade acumulada



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		out/2023	2023 Acum.	2019 Acum. (1)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		91,98	67,01	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		90,22	90,22	90,22
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		-1,91%	34,64%	-9,78%
Rendimentos	(1)	0,71%	6,38%	34,79%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-1,22%	43,23%	21,61%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	-1,91%	27,71%	-9,78%
Rendimentos	(1)	0,71%	6,38%	34,79%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-1,22%	35,86%	21,61%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	-1,97%	10,06%	18,21%
IBOVESPA	(4)	-2,94%	3,11%	7,43%
CDI Bruto	(5)	1,00%	11,02%	35,59%
CDI Líquido	(6)	0,85%	9,37%	30,25%
IGP-M	(7)	0,50%	-4,46%	50,63%

(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).

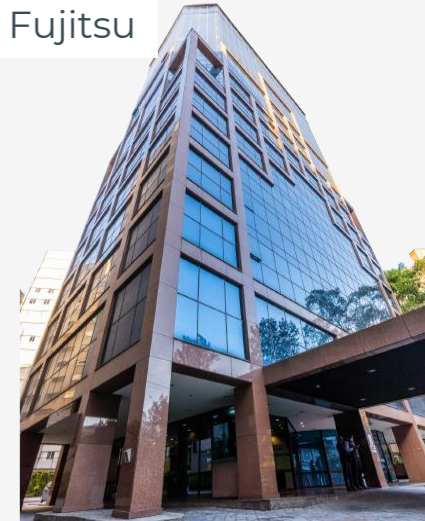
Imóveis

Localização

Edifício Passarelli



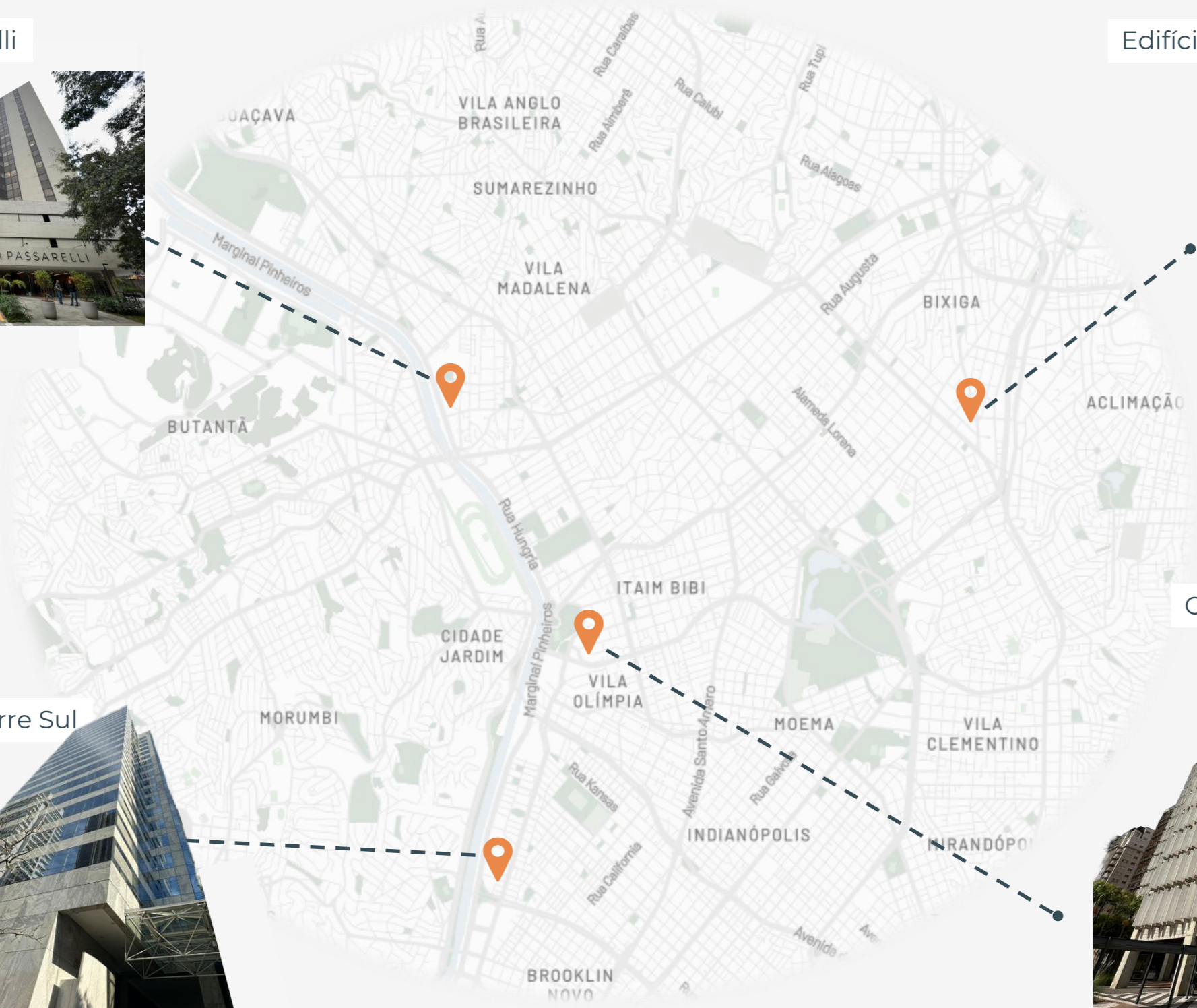
Edifício Fujitsu



Condomínio São Luiz



Edifício Torre Sul



#	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	0%							
	Rua James Joule, 65 Berrini							17	8.985	0% ¹	Típico	▶ ↗
	TS – Lajes corporativas							2	659 ²	0%	Típico	
	TS – Lojas e Restaurante ¹							1	647 ³	0% ¹	Típico	
	TS – Teatro ²											
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	0%							
	Rua Paes Leme, 524 Pinheiros							42	7.130	0%	Típico	▶ ↗
4	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											

[▶](#) Link para o vídeo de apresentação do prédio

[↗](#) Link para mais informações sobre o ativo no site



Ed. Torre Sul



Cond. São Luiz



Ed. Passarelli



Ed. Fujitsu

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	14/02/2023	31/01/2023	R\$ 0,49
28/02/2023	fev/23	14/03/2023	28/02/2023	R\$ 0,50
31/03/2023	mar/23	17/04/2023	31/03/2023	R\$ 0,51
28/04/2023	abr/23	15/05/2023	28/04/2023	R\$ 0,52
31/05/2023	mai/23	15/06/2023	31/05/2023	R\$ 0,55
30/06/2023	jun/23	14/07/2023	30/06/2023	R\$ 0,81
31/07/2023	jul/23	14/08/2023	31/07/2023	R\$ 0,58
31/08/2023	ago/23	15/09/2023	31/08/2023	R\$ 0,58
29/09/2023	set/23	16/10/2023	29/09/2023	R\$ 0,58
31/10/2023	ago/23	16/11/2023	31/10/2023	R\$ 0,64

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\$ 5,9 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.

Data base Dezembro de 2022.

Outros Veículos

Fundos Listados:

TRBL11 - 2012
Logístico

Fundos de *Private Equity* – Desenvolvimento Imobiliário

A TELLUS possui fundos de desenvolvimento imobiliário focados em:

Corporativo
Logístico – *last mile*
Residencial
Uso misto
Saúde


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



A Tellus se tornou signatária do PRI (Principles for Responsible Investments) em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança (ASG). Os ativos da Tellus incorporam um conjunto de princípios, valores, propósitos e diretrizes que norteiam a gestão de seus investimentos. A Tellus entende que na atividade de gestão de recursos de terceiros, a consideração de aspectos ASG (Ambiental, Social e de Governança) nas decisões de investimento contribui para melhor gerenciar riscos e explorar novas gerações de valores para os clientes e a sociedade em geral. O PRI é uma iniciativa de investidores em parceria com a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI) e o Pacto Global da ONU, que trabalha em conjunto com sua rede internacional de signatários para colocar em prática os seis Princípios para o Investimento Responsável. O objetivo dos Princípios é compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança, além de oferecer suporte para os signatários na integração desses temas com suas decisões de investimento e propriedade de ativos. Além disso, a gestora também incorpora aspectos relevantes do investimento responsável como parte de seu dever fiduciário.

A Tellus realiza avaliações ASG nos ativos que investe, permitindo uma visão mais ampla dos riscos e oportunidades que apresentam. A avaliação ASG da Tellus, é um processo que leva em consideração a abordagem análise de integração e best-in-class.

- As análises de integração, compõe a inclusão sistemática de questões ASG nas análises e decisões de investimentos. A Tellus realiza essa análise através de Due Diligence, durante esse processo caso seja identificado algum passivo como, por exemplo, contaminação do solo, a Tellus se compromete em realizar a mitigação desses passivos.
- As análises best-in-class, são realizadas a partir do Score ESG TELLUS, onde são considerados critérios ESG e financeiros, no qual são avaliados o desempenho em relação a filtros ambientais, sociais e de governança de cada ativo. A Tellus possui abordagens específicas para novas construções, grandes reformas e ativos consolidados, após esses ativos passarem por esses filtros, recebem uma nota final que possui uma categorização de aderência.

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:

