



TELLUS PROPERTIES FII – TEPPI1

Relatório Gerencial

Junho 2024

▪ Resultado do Fundo	3
▪ Palavra do Gestor	4
▪ Projeção de distribuições	5
▪ Retrospectiva 1º Semestre 2024	6
▪ Portfólio	7
▪ Visão consolidada	
▪ Indicadores Operacionais Consolidados	
▪ Demonstração de Resultados	11
▪ Carteira do Fundo e Mercado Secundário	12
▪ Rentabilidade	13
▪ Histórico de Rendimentos	14
▪ TELLUS / Gestora	15
▪ Informações Adicionais	16



Objetivo do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário de Gestão Ativa no Segmento de Escritórios

Ticker:

TEPPI1

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.

Taxa de Administração:

0,13% a.a.

Tributação:

Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo, e leis nº 8.668/93 e nº 9.779/1999.

Junho/2024

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\$92,00	R\$388.420.964	R\$ 97,97	R\$413.621.812	0,94	R\$ 10.118,61	27.800	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
38.387 m ²	R\$ 1,18	1,28%	16,52%	0,00%	4,41%	1,06%	6,75

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Jun/24.

(2) 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.

(3) Rendimento divulgado em Jun/24 a ser pago em Jul/24.

(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.

Leitura do Mercado

Em junho de 2024, os sinais de estresse dos agentes de mercado persistiram, devido às instabilidades e imprevisibilidade das principais economias mundiais. Apesar das recentes indicações de um possível início de cortes na taxa básica de juros dos EUA e dados econômicos positivos, outras economias ainda buscam alinhar a inflação às metas dos seus bancos centrais.

No Brasil, o mês foi marcado pela reunião do Copom, que decidiu por unanimidade manter a Taxa Selic em 10,50% a.a., interrompendo o ciclo de cortes iniciado em agosto do ano passado. Em seu comunicado, o Banco Central enfatizou a preocupação com o impacto das economias globais na economia doméstica e os recentes desenvolvimentos da política fiscal.

No mercado doméstico, os desdobramentos políticos entre os poderes executivo, legislativo e o Banco Central aumentaram a volatilidade do mercado, impactando diretamente a performance do dólar no mês, terminando com um aumento de 6,48%, além de um aumento no *Yield* dos títulos públicos brasileiros.

Junho também foi um mês de retração para o mercado de fundos imobiliários (FIIs), com o IFIX, principal índice do setor, caindo 1,04%.

Momento do Fundo

O Fundo permanece pelo **10º mês consecutivo** com **100% de ocupação** em seu portfólio, tendo distribuído **R\$1,18/cota**, equivalente a um *Dividend Yield* anualizado de **16,52%** e **188,34%** do CDI, considerando a cota de fechamento de junho/2024.

Em linha com o informado nos relatórios gerenciais dos meses anteriores, a Gestão vem trabalhando com afinco a revisão de contratos de aluguel defasados em relação ao praticado atualmente no mercado. Dentro do mês, foi celebrada a revisão do contrato de locação do inquilino Estrela, no Ed. Passarelli, tendo seu aluguel reajustado em **24,34%**.

O Fundo atualmente conta com uma inadimplência acumulada no valor de aproximadamente R\$110.000,00 (cento e dez mil reais) referente ao inquilino Aliança, atual ocupante de 3 conjuntos do Ed. Passarelli. A Gestão reforça que está tomando todas as medidas cabíveis para o recebimento dos valores em aberto por parte do locatário.

Ainda em junho, foi recebida a última parcela do acordo feito com a Lock, conforme divulgado em [Fato Relevante](#) em outubro do ano passado. O valor recebido pelo Fundo neste mês equivale a aproximadamente **R\$0,03 (três centavos)** por cota.

Como breve retrospectiva do 1º semestre de 2024, o TEPP11 teve uma performance acumulada de **5,84%**, frente a uma variação de **1,08%** do IFIX e **-7,65%** do Ibovespa.

Melhorias no portfólio

Ed. FL1355: A Gestão, junto à Administradora e Sindicância, iniciou a revisão completa de todos os contratos de prestação de serviço, visando melhorias operacionais e redução da cota condominial. Após essas revisões, será definido com os demais proprietários o cronograma de investimentos e melhorias a serem realizados no prédio.

Ed. Fujitsu: O processo de certificação LEED continua em andamento, com previsão de obtenção durante o 3º trimestre deste ano.

Ed. Torre Sul: A Gestão está focada na obtenção de receitas acessórias e na adição de amenidades para os usuários do prédio. Recentemente, foi implantada uma alameda de serviços em uma área anteriormente não ocupada. Além disso, estão sendo estudados projetos para a implementação de um café na parte térrea do prédio e mudanças no mobiliário do lobby.

Projeção de Distribuições

Acompanhe a [leitura do Relatório](#) pelo canal da Tellus no Youtube,

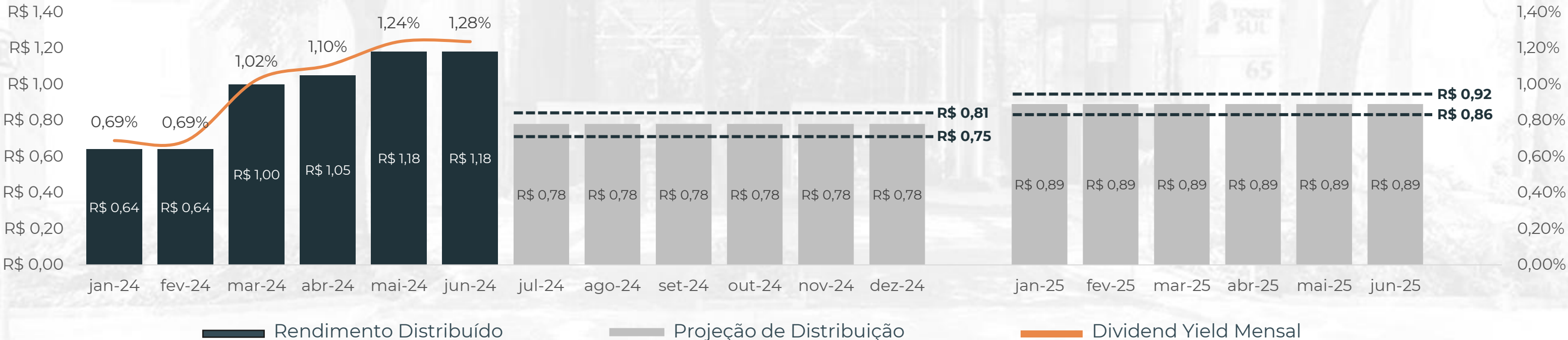
Participe da Pesquisa TEPP 2024 

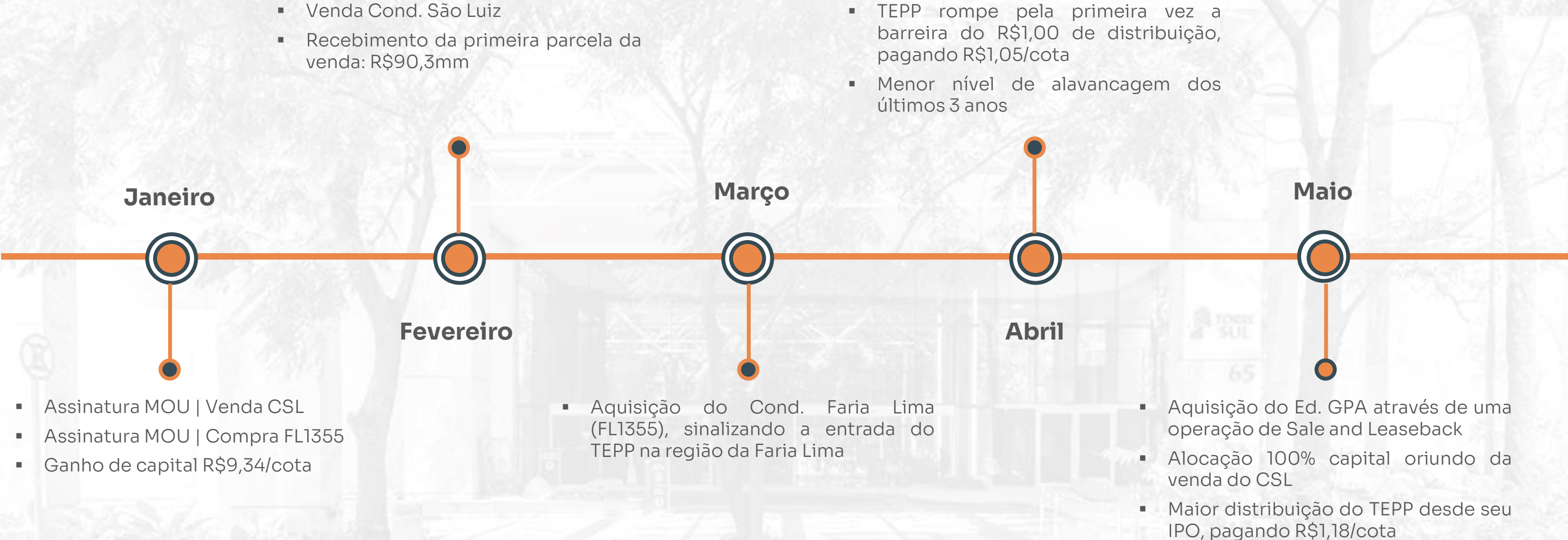
Dividendo de
R\$ 1,18
Por cota no mês

Dividend Yield de
16,52%
a.a. em relação a cota de fechamento mês

Distribuição equivalente a
188,34%
Do CDI, líquido de imposto de renda no mês

Projeção de Distribuição







Ed. Passarelli
Região de Pinheiros
Classe B
54,05% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 7.130 m²
0% de Vacância
16 Locatários



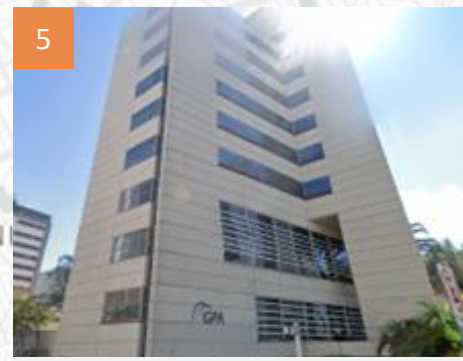
Ed. Fujitsu
Região da Paulista
Classe B
52,00% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 4.985 m²
0% de Vacância
1 Locatário - SLB



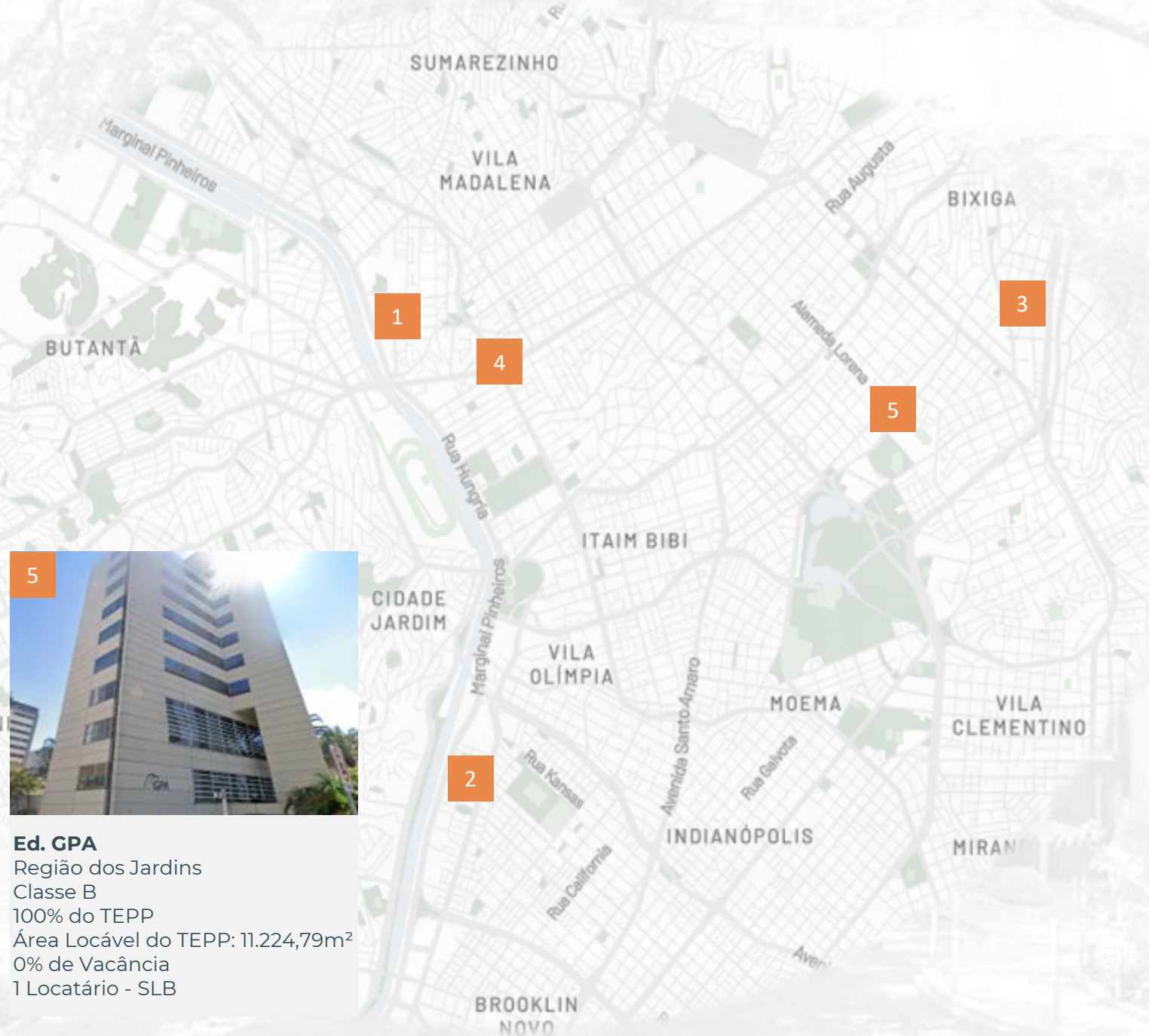
Ed. Torre Sul
Região da Berrini
Classe A
52,00% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 10.290m²
0% de Vacância
11 Locatários



Cond. Av. Brig. Faria Lima
Região da Faria Lima
Classe B
21,24% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 4.757,4m²
0% de Vacância
1 Locatário - Rating AAA - Fitch



Ed. GPA
Região dos Jardins
Classe B
100% do TEPP
Área Locável do TEPP: 11.224,79m²
0% de Vacância
1 Locatário - SLB



Indicadores

WAULT

6,75 anos

Área total do Fundo

38.387 m²

Vacância Física (%)

0,00%

Vacância Financeira (%)

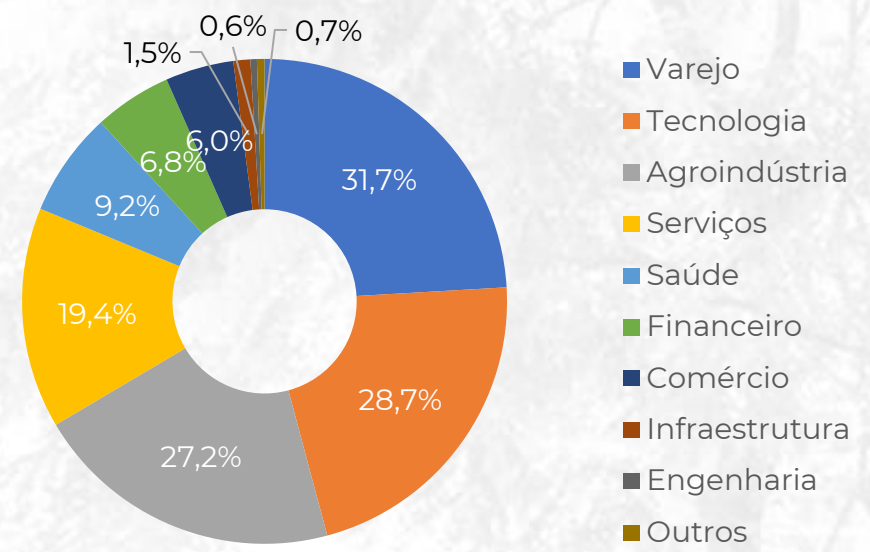
4,41%

Nº de inquilinos

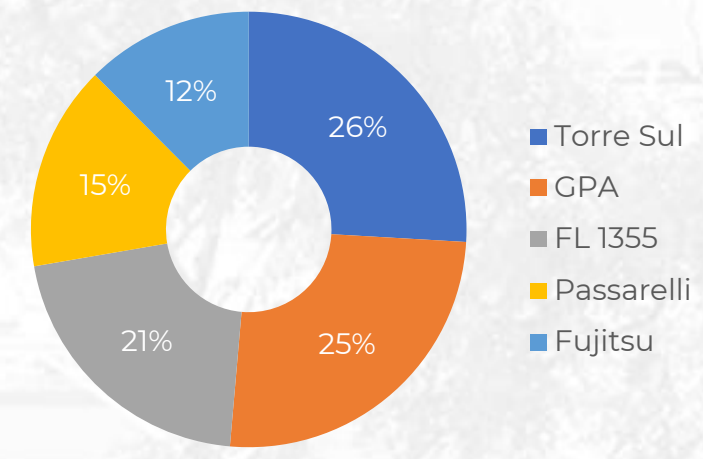
30



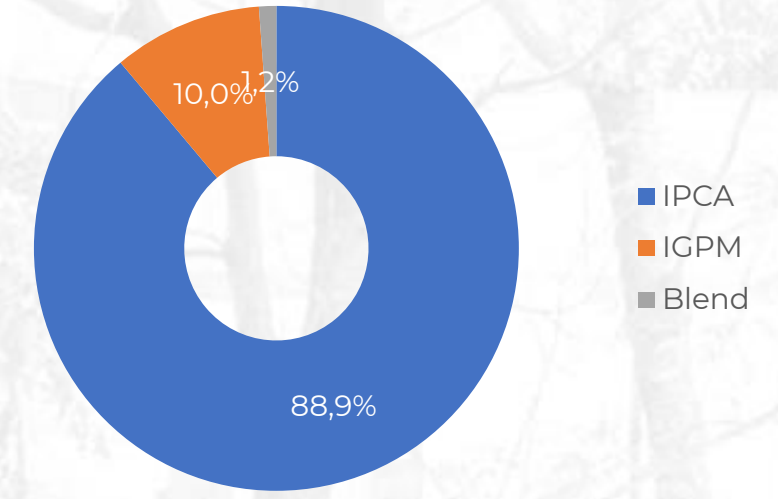
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



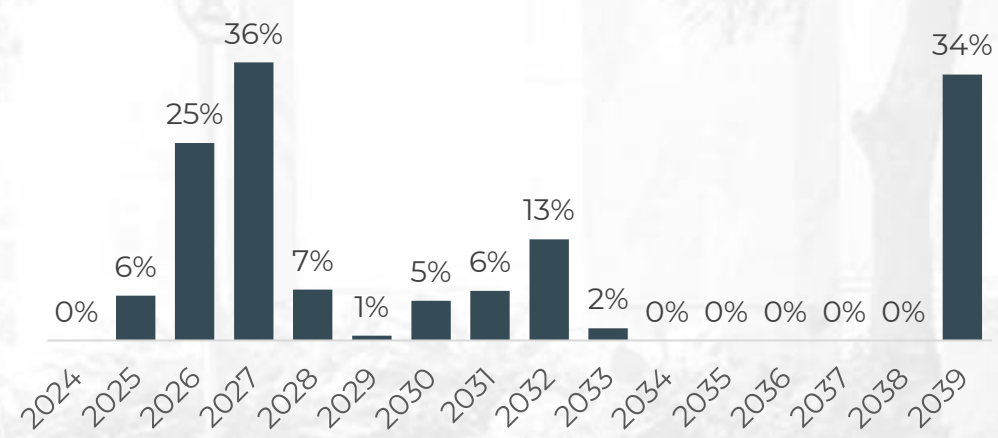
Receita por ativo (Caixa Maio)



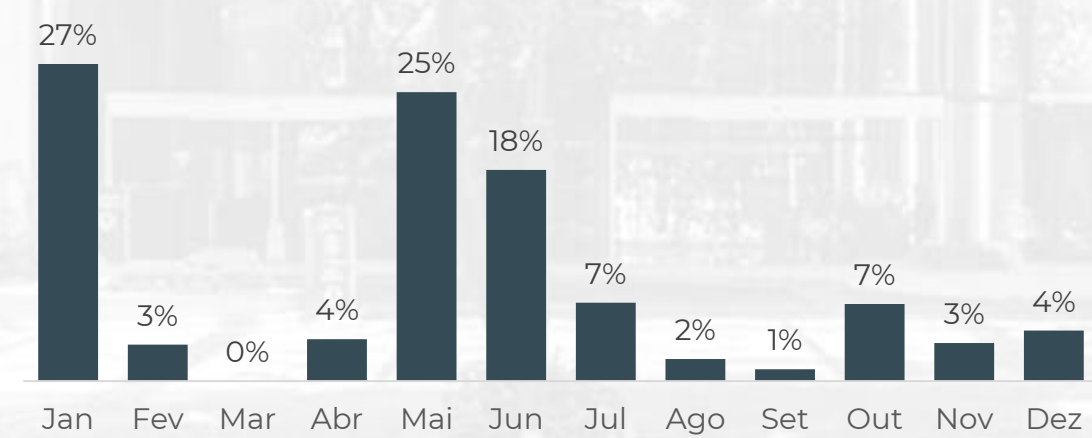
Índice de Reajuste dos Contratos²



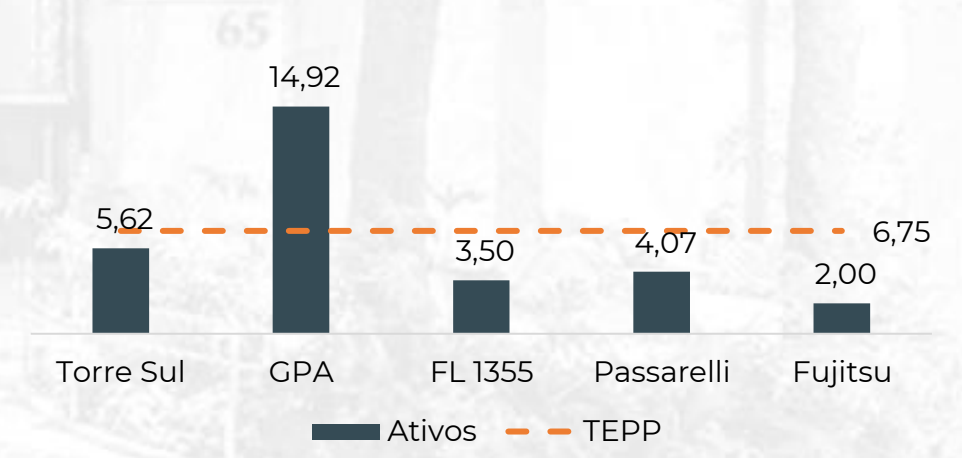
Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



Mês de Renovação (% Receita de Aluguel)¹



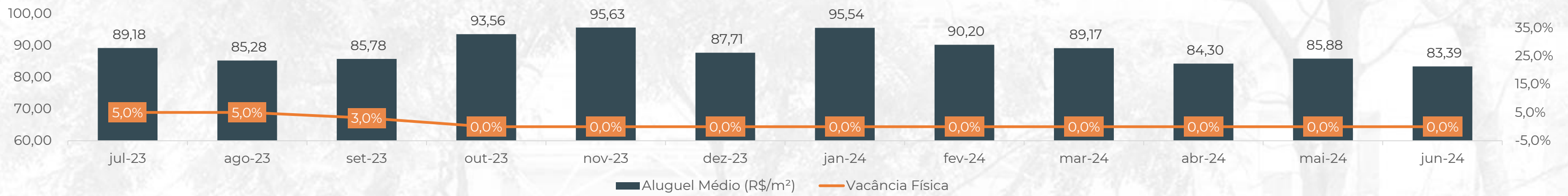
Wault (Anos)



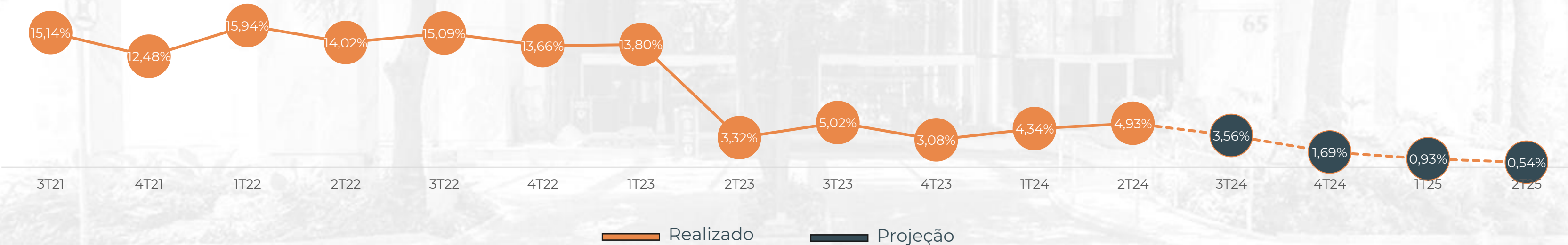
¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.
² Blend: contratos que são reajustados pela média de IGPM e IPCA



Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²



Projeção e Evolução da Vacância Financeira de acordo com contratos atuais²



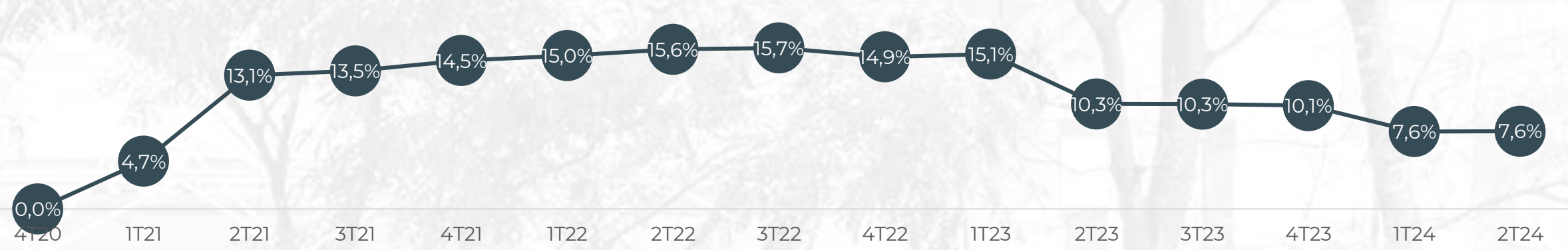
¹ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

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

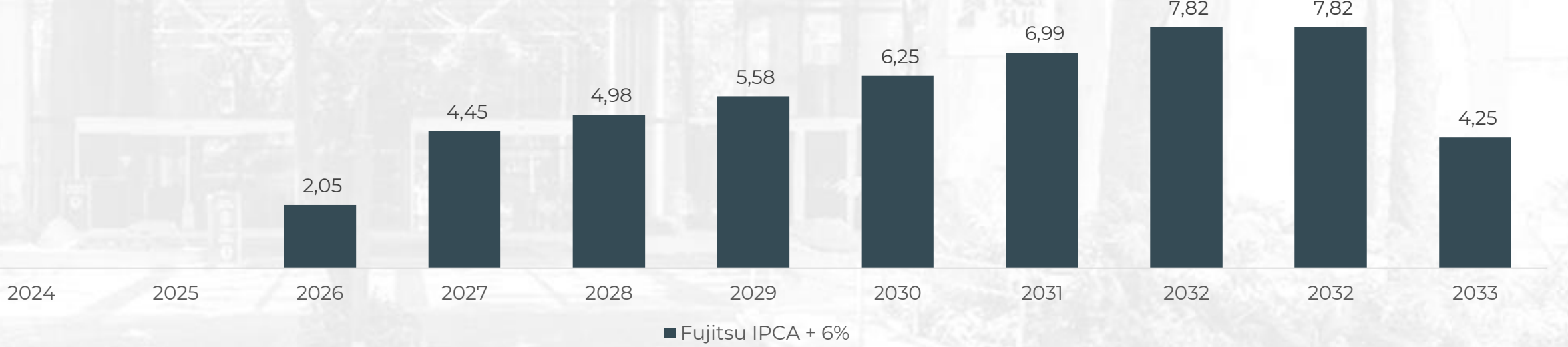
Evolução da alavancagem do Fundo (% Patrimônio Líquido)

Informações sobre a dívida contratada

Data de emissão	junho-21
Vencimento	junho-33
Indexador	IPCA
Juros (a.a.)	6,00%
Periodicidade	Mensal
Volume na data de emissão (R\$)	24.750.000,00
Valor atualizado (base junho/2024 - R\$)	31.662.113,00
Início da amortização	julho-26
Quantidade de parcelas de amortização	84



Cronograma de amortização da dívida (R\$ MM)





Resultado do Fundo	jun/24 (R\$ mil)	jun/24 (R\$/cota)	1º Sem. 24 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	3.305	0,78	17.806	17.806
Receita Financeira	98	0,02	1.180	1.180
Outras Receitas	92	0,02	15.043	15.043
Receitas Total	3.495	0,83	34.029	34.029
Despesas Imobiliárias	37	0,01	-109	-109
Despesas Financeiras	-159	-0,04	-1.411	-1.411
Despesas Operacionais	-120	-0,03	-5.282	-5.282
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-375	-0,09	-2.164	-2.164
Despesas Total	-617	-0,15	-8.966	-8.966
Resultado	2.878	0,68	25.063	25.063
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	3.865	0,92	721	721
Rendimentos a serem distribuídos	2.878	0,68	25.063	25.063
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-4.982	-1,18	-24.023	-24.023
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	1.761	0,42	1.761	1.761

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.



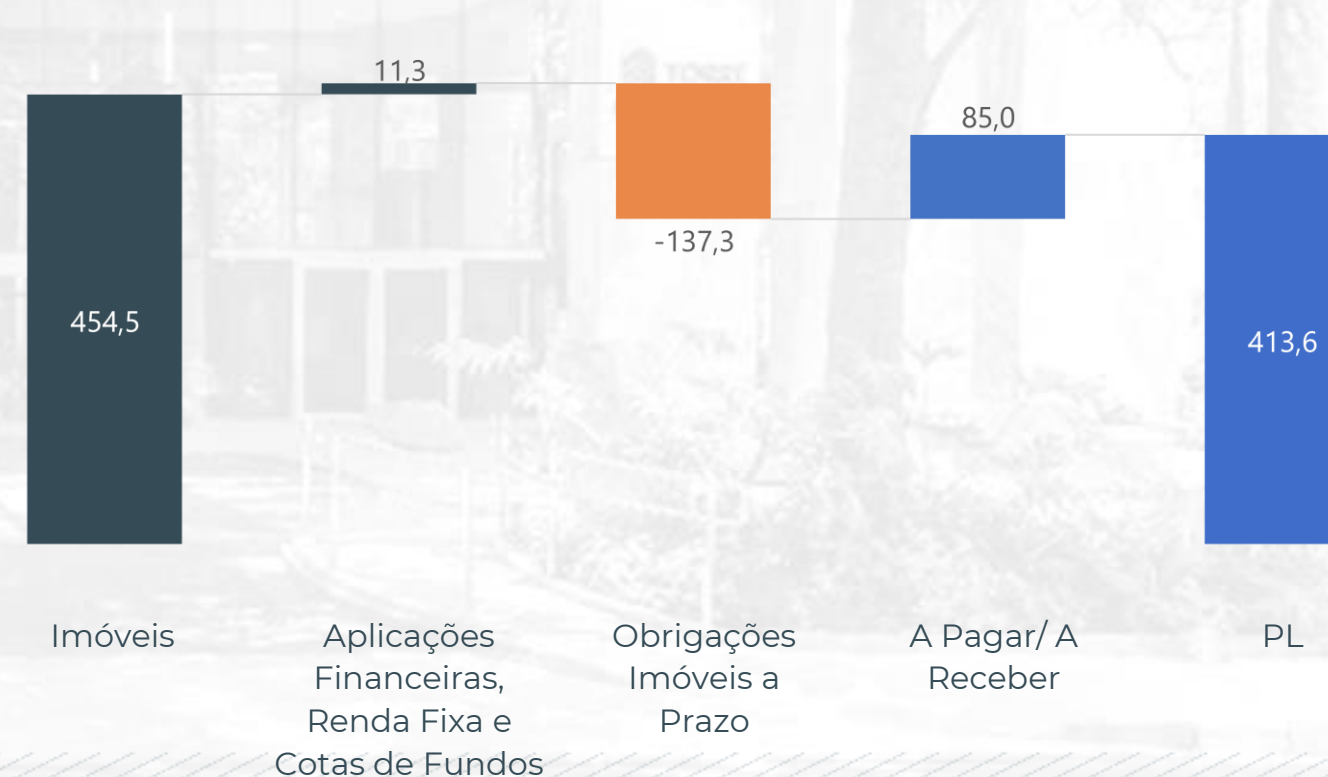
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Jun/24
Valor de Mercado (R\$ mil)	388.421
Número de Cotistas	27.800
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.214
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,2%

Carteira do Fundo

Portfólio	Jun/24 (R\$ MM)	%
Imóveis	454,5	110%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	11,3	3%
Obrigações Imóveis a Prazo	-137,3	-33%
A Pagar / Receber	85,0	21%
Patrimônio Líquido	413,6	100%

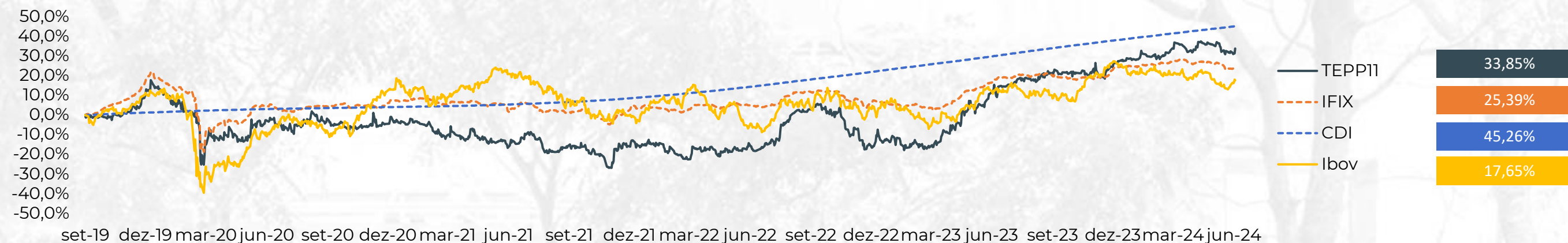
Cotação Histórica e Volume Negociado¹



¹ Fonte: Broadcast



Rentabilidade desde o início do Fundo¹



Rentabilidade		jun/24	2024 Acum.	2019 Acum. (1)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		95,48	92,30	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		92,00	92,00	92,00
2. Rentabilidade Bruta				
Varição Cota		-3,64%	-0,33%	-8,00%
Rendimentos	(1)	1,28%	6,18%	45,50%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-2,41%	5,84%	33,86%
3. Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	(2)	-3,64%	-0,33%	-8,00%
Rendimentos	(1)	1,28%	6,18%	45,50%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-2,41%	5,84%	33,86%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	-1,04%	1,08%	25,39%
IBOVESPA	(4)	1,48%	-7,66%	17,65%
CDI Bruto	(5)	0,79%	5,22%	45,26%
CDI Líquido	(6)	0,67%	4,43%	38,47%
IGP-M	(7)	0,81%	1,10%	54,32%

(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 Fonte: Broadcast

Signatory of:

Histórico de Rendimentos



TELLUS PROPERTIES FII

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	out/23	16/11/2023	31/10/2023	R\$ 0,64
30/11/2023	nov/23	14/12/2023	30/11/2023	R\$ 0,64
28/12/2023	dez/23	15/01/2024	28/12/2023	R\$ 0,90
31/01/2024	jan/24	16/02/2024	31/01/2024	R\$ 0,64
29/02/2024	fev/24	14/03/2024	29/02/2024	R\$ 0,64
28/03/2024	mar/24	12/04/2024	28/03/2024	R\$ 1,00
30/04/2024	abr/24	15/05/2024	30/04/2024	R\$ 1,05
31/05/2024	mai/24	14/06/2024	31/05/2024	R\$ 1,18
28/06/2024	jun/24	12/07/2024	28/06/2024	R\$ 1,18

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 2023.

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

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



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.

Signatory of:

Participe da Pesquisa TEPP 2024



Para mais informações, acesse nossa [Planilha de Fundamentos](#).

Acompanhe a TELLUS: [Clique aqui](#)



Se inscreva para receber nossas comunicações: [Clique aqui](#)

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:

