



TELLUS PROPERTIES FII – TEPPI1

Relatório Gerencial

Julho 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.

Julho/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\$91,17	R\$384.916.731	R\$ 97,90	R\$413.345.739	0,93	R\$10.027,32	29.273	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\$0,78	0,86%	10,76%	0,00%	4,76%	0,00%	6,64

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Jul/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 Jul/24 a ser pago em Ago/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 julho de 2024, o cenário doméstico ainda mostrou instabilidade. O mercado financeiro continua a demonstrar certo grau de desconfiança em relação à credibilidade do novo arcabouço fiscal, apesar do tom mais brando adotado pelo Governo sobre a sustentabilidade da dívida pública e o compromisso com os gastos. Julho também marcou o primeiro mês do ano em que houve retorno de capital estrangeiro à bolsa de valores, impulsionado principalmente pelas recentes sinalizações do FED sobre um possível início do afrouxamento das taxas de juros dos EUA até o final do ano. Conforme previsto pelo mercado através das curvas de juros, a última reunião do COPOM, finalizada em 31/07, ratificou a manutenção da taxa de juros em 10,50%.

Apesar da alta valorização do dólar frente ao real, finalizando o mês em R\$5,65, a expectativa dos agentes econômicos é de uma desaceleração cambial até o fim do ano, ancorada pela esperada queda na taxa de juros dos EUA, indicando um potencial aquecimento dos mercados emergentes.

Julho também foi um mês positivo para o mercado de fundos imobiliários (FIIs), com o IFIX, principal índice do setor, subindo 0,52%.

Momento do Fundo

O Fundo terminou o mês de julho pelo **11º mês consecutivo com 100% de ocupação** e sem inadimplência, com sua cota valorada a R\$ 91,17, ou seja, um deságio de 6,88% em relação a Cota Patrimonial, cujo atual valor é de R\$97,90.

Conforme previamente divulgado e em linha com o Guidance de distribuição, o TEPP distribuiu, ao final de julho, o valor de R\$0,78/cota. Deste total, R\$0,69 referem-se a resultado recorrente, R\$0,03 a aluguéis recebidos em atraso, R\$0,02 a receitas financeiras e R\$0,04 a resultado acumulado não distribuído. Considerando o valor de fechamento da cota no mês de julho, o *Dividend Yield* foi de 0,86% ao mês, ou 10,76% ao ano. Até o término do 2º semestre de 2024, a Gestão continua a projetar a distribuição de R\$0,78/cota, aumentando para R\$0,89/cota no 1º semestre de 2025.

Considerando o momento dos fundos de lajes corporativas que figuram dentro o IFIX, o *Yield* médio remunerado do setor é próximo de 10,5% a.a.e um P/VP médio de 0,7x. O TEPP, entretanto, terminou o mês distribuindo acima de seus pares, além disso, figura dentro os Fundos de lajes corporativas com menor deságio em relação à cota patrimonial.

Conforme divulgado no Relatório Gerencial do mês de junho, o Fundo dispunha de uma inadimplência referente ao inquilino Aliança, atual ocupante de três conjuntos no Ed. Passarelli, totalizando o valor de aproximadamente R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), além de encargos e multa. Durante o mês de julho, o Fundo recebeu parte do valor em aberto, entretanto, ainda tramita por via judicial a cobrança dos valores remanescentes referentes à multa e demais encargos.

Melhorias no portfólio

Ed. FL1355: A Gestão, junto aos demais proprietários e sindicância, continuam com a revisão completa de todos os contratos de prestação de serviço, visando melhorias operacionais e redução da cota condominial. Foi definida a troca da atual administradora predial, visando maior alinhamento e redução de custos. Como próximos passos, o diagnóstico de melhorias e cronogramas de investimentos continuarão a ser desenhados pela Gestão junto aos demais proprietários.

Ed. Fujitsu: O processo de certificação LEED está em fase final de homologação, sendo a expectativa do Edifício obter o nível LEED Gold, ainda dentro do 3º trimestre deste ano.

Ed. Torre Sul: A implementação do café na parte térrea do prédio está em fase final de análise pela administradora, com o objetivo de tê-la concluída até o final do ano. Essa iniciativa trará aos usuários mais uma comodidade no prédio, além de gerar uma receita acessória adicional ao condomínio. A gestão está atualmente estudando melhorias no último andar do prédio, visando oferecer mais amenidades aos usuários.

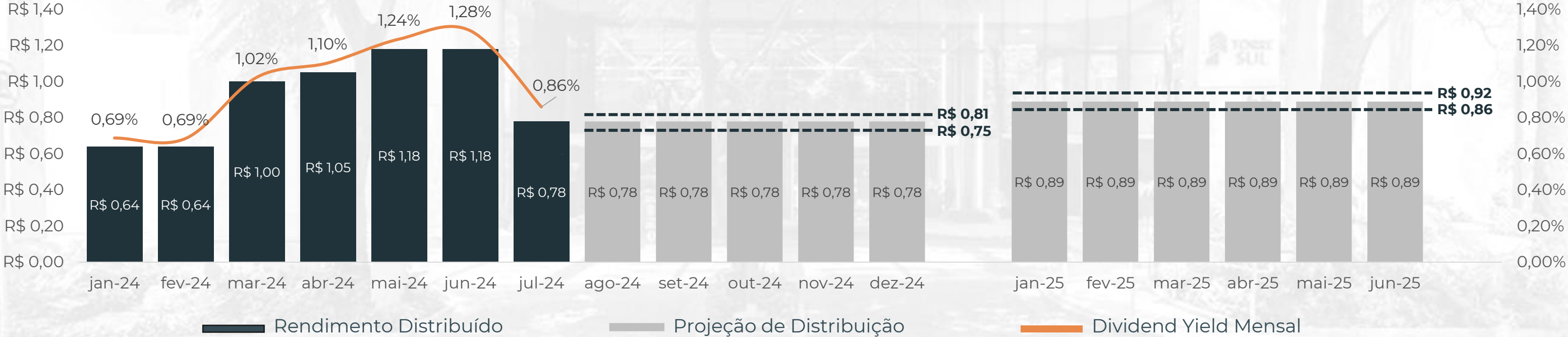
Acompanhe a [leitura do Relatório](#) pelo canal da Tellus no Youtube.

Dividendo de
R\$ 0,78
Por cota no mês

Dividend Yield de
10,76%
a.a. em relação a cota de fechamento mês

Distribuição equivalente a
123,40%
Do CDI, líquido de imposto de renda no mês

Projeção de Distribuição





1
Ed. Passarelli
Região de Pinheiros
Classe B
54,05% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 7.130 m²
0% de Vacância
15 Locatários



3
Ed. Fujitsu
Região da Paulista
Classe B
52,00% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 4.985 m²
0% de Vacância
1 Locatário - SLB



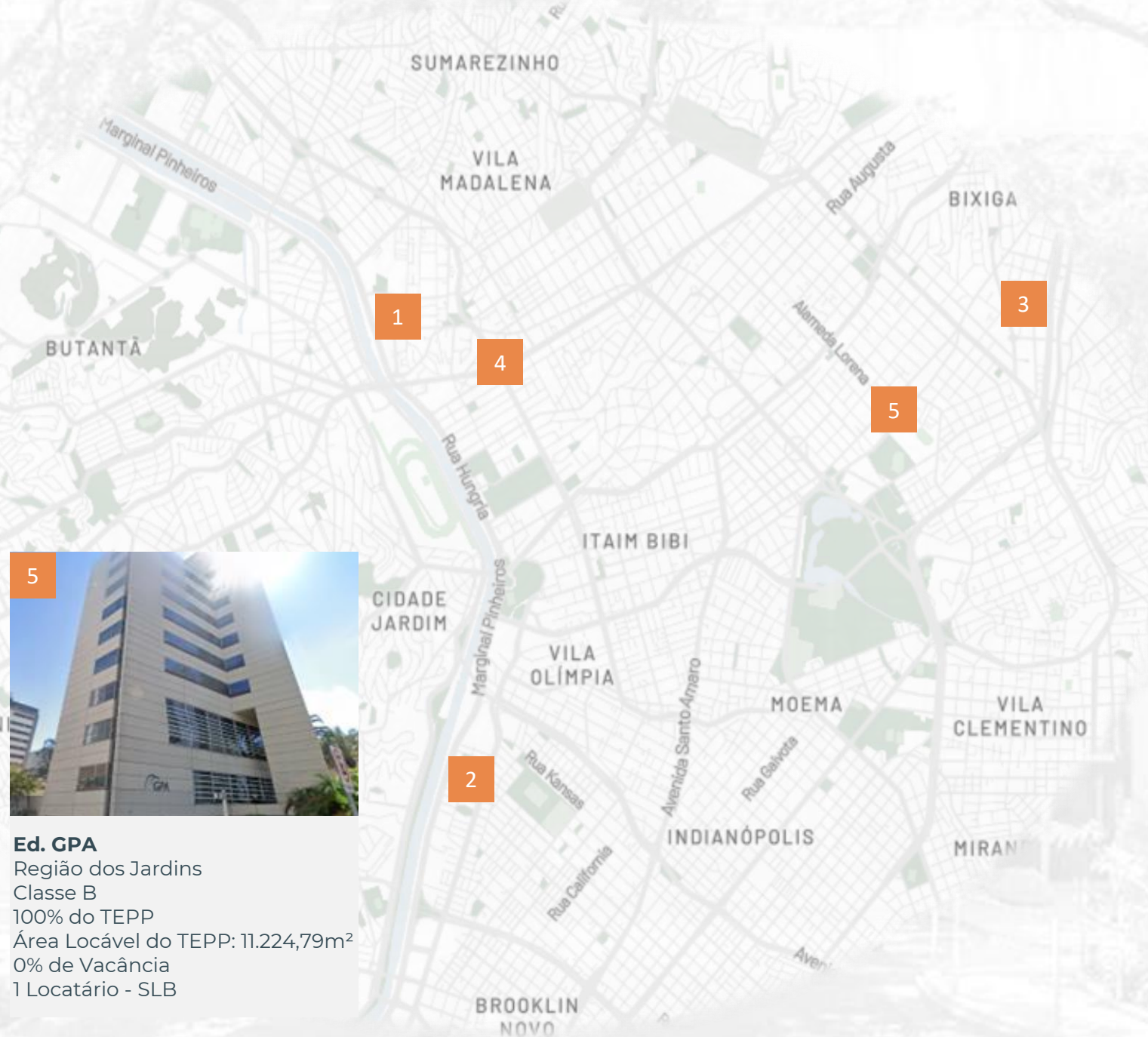
2
Ed. Torre Sul
Região da Berrini
Classe A
52,00% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 10.290m²
0% de Vacância
11 Locatários



4
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



5
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

6,64 anos

Área total do Fundo

38.387 m²

Vacância Física (%)

0,00%

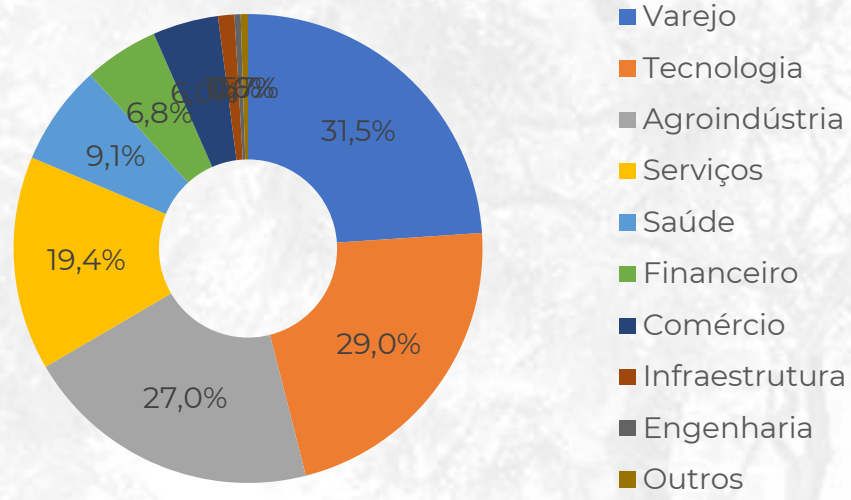
Vacância Financeira (%)

4,76%

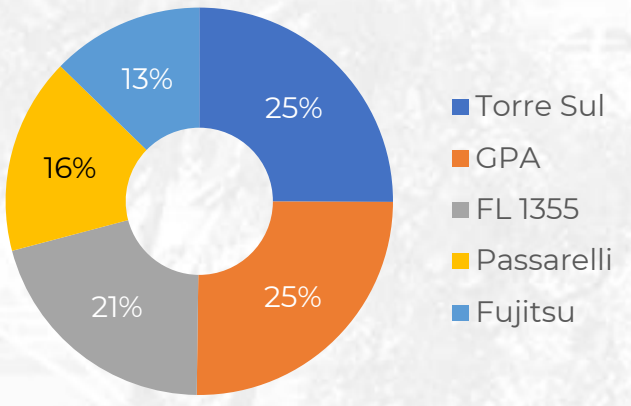
Nº de inquilinos

29

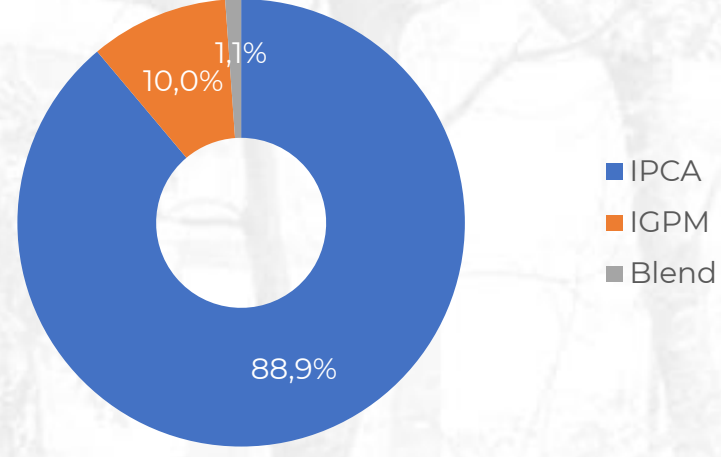
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



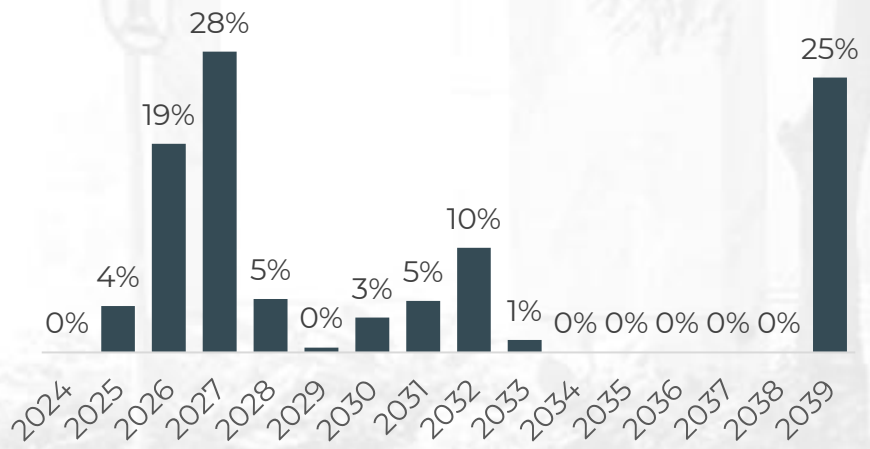
Receita por ativo (Caixa Maio)



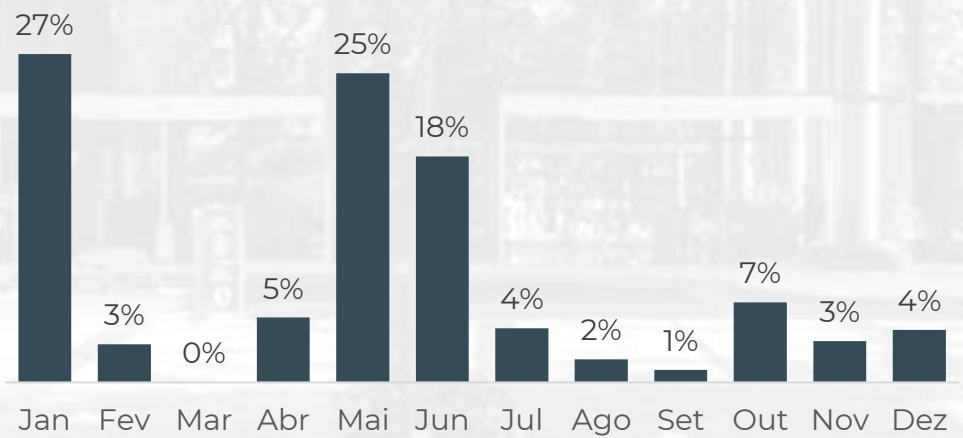
Índice de Reajuste dos Contratos²



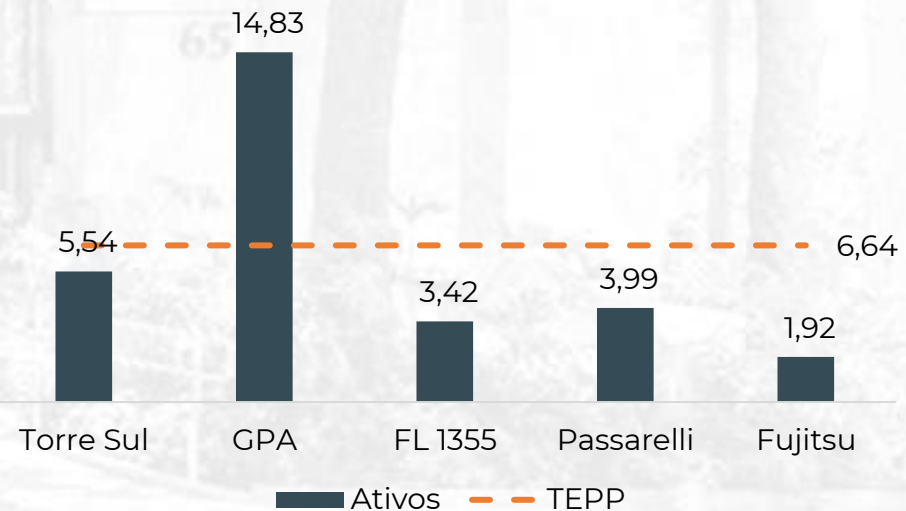
Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



Mês de Renovação (% Receita de Aluguel)¹

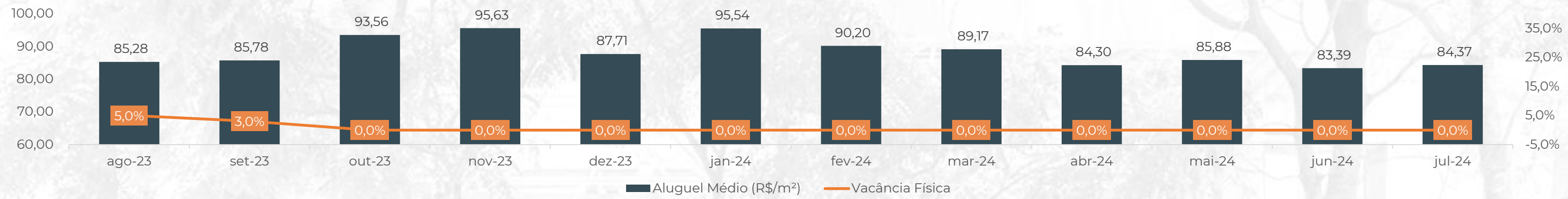


Wault (Anos)

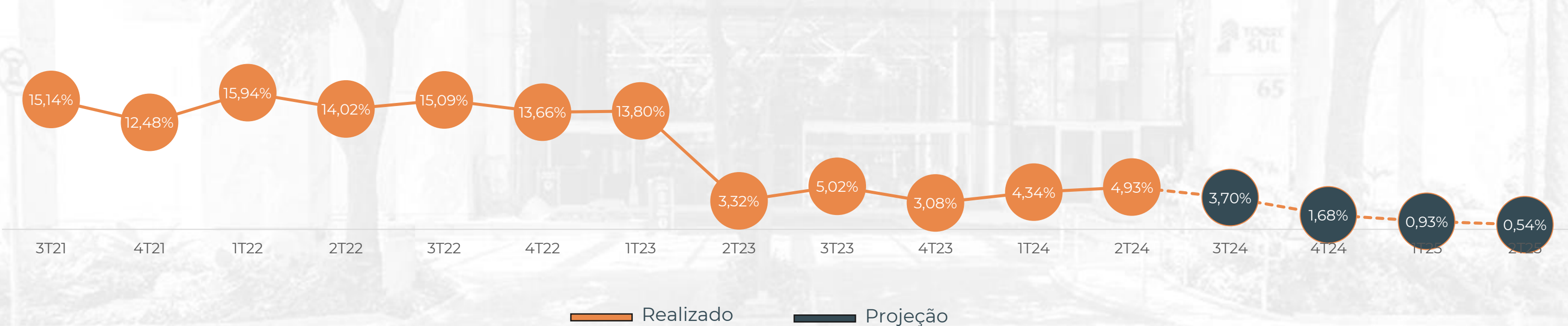


¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.
² Blend: contratos que são reajustados pela média de IGPM e IPCA

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²

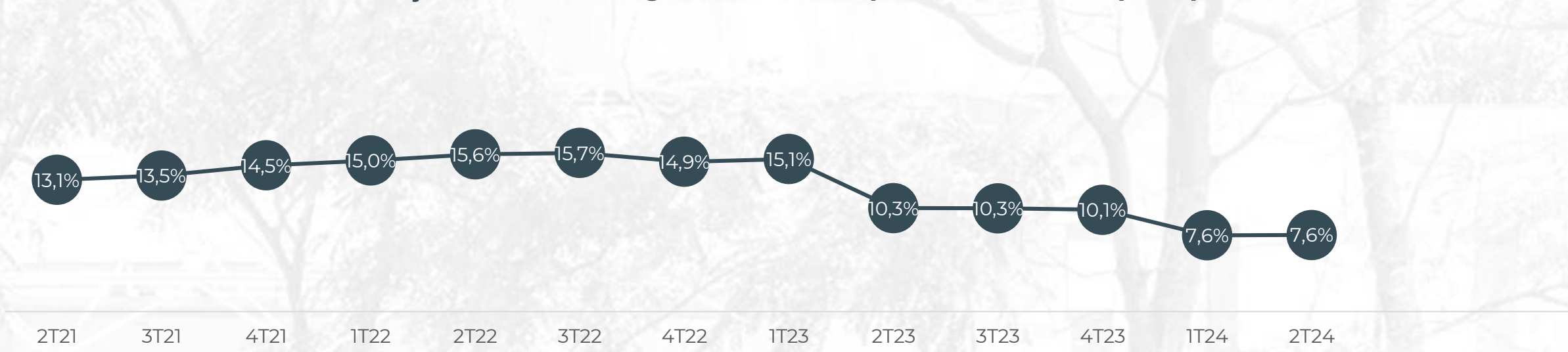


Projeção e Evolução da Vacância Financeira de acordo com contratos atuais²



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

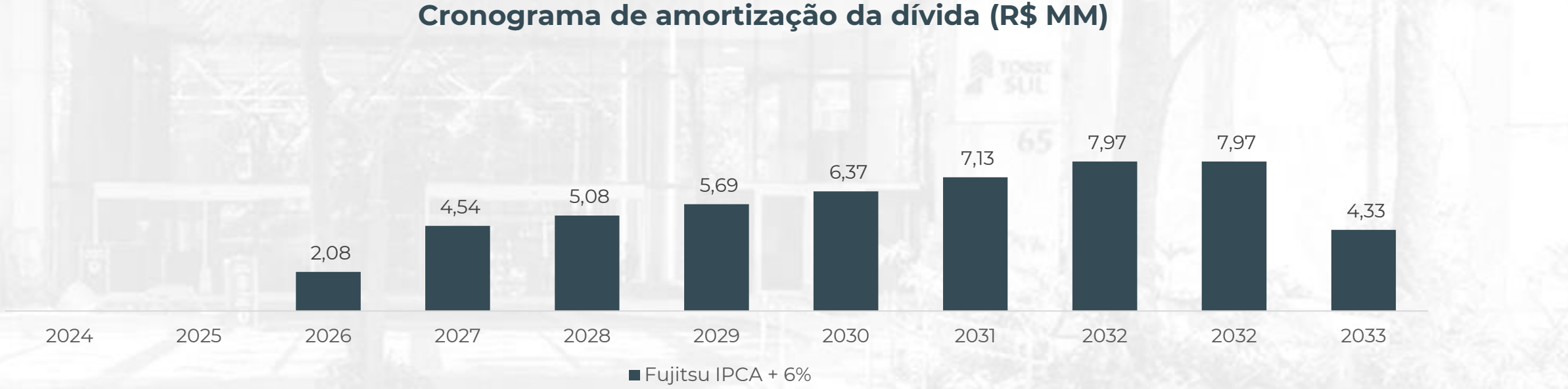
Evolução da alavancagem do Fundo (% Patrimônio Líquido)



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 julho/2024 - R\$)	31.804.660,03
Início da amortização	julho-26
Quantidade de parcelas de amortização	84

Cronograma de amortização da dívida (R\$ MM)





Resultado do Fundo	jul/24 (R\$ mil)	jul/24 (R\$/cota)	1º Sem. 24 (R\$ mil)	YTD (R\$ mil)
Receita Locação	3.452	0,82	3.452	21.258
Receita Financeira	98	0,02	98	1.285
Outras Receitas	144	0,03	144	15.188
Receitas Total	3.695	0,88	3.695	37.731
Despesas Imobiliárias	-12	0,00	-12	-121
Despesas Financeiras	-147	-0,03	-147	-1.569
Despesas Operacionais	-81	-0,02	-81	-5.364
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-345	-0,08	-345	-2.509
Despesas Total	-586	-0,14	-586	-9.563
Resultado	3.109	0,74	3.109	28.168
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	1.757	0,42	1.757	721
Rendimentos a serem distribuídos	3.109	0,74	3.109	28.168
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-3.293	-0,78	-3.293	-27.316
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	1.573	0,37	1.573	1.573

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.



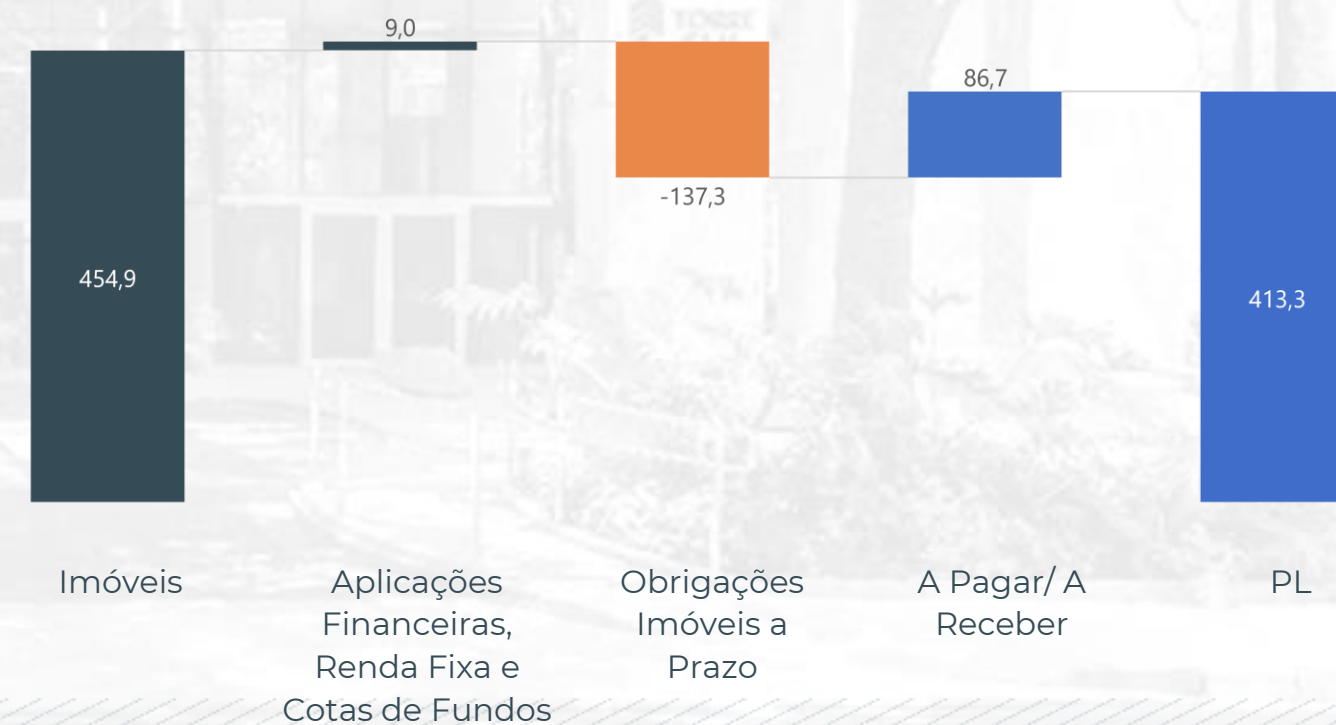
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Jul/24
Valor de Mercado (R\$ mil)	382.764
Número de Cotistas	29.273
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.370
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8,2%

Carteira do Fundo

Portfólio	Jul/24 (R\$ MM)	%
Imóveis	454,9	110%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	9,0	2%
Obrigações Imóveis a Prazo	-137,3	-33%
A Pagar / Receber	86,7	21%
Patrimônio Líquido	413,3	100%

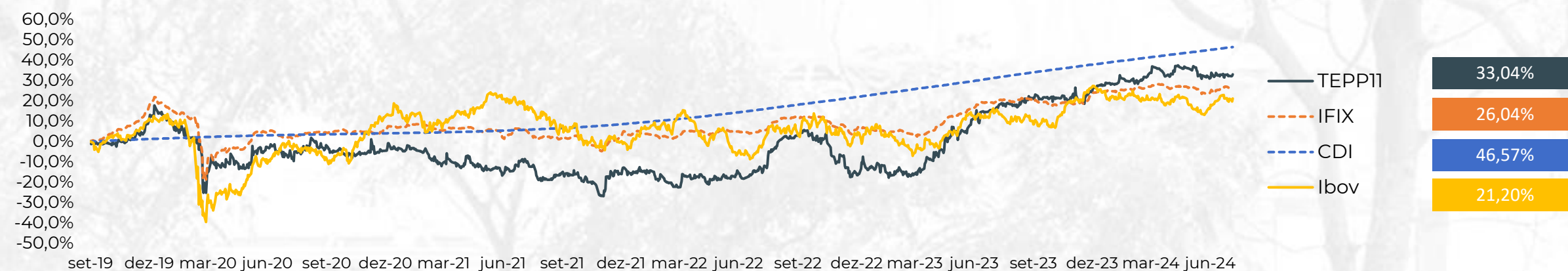
Cotação Histórica e Volume Negociado¹



¹ Fonte: Broadcast



Rentabilidade desde o início do Fundo¹



Rentabilidade		jul/24	2024 Acum.	2019 Acum. (1)
1. Cota				
Valor Início (R\$)		92,00	92,30	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)		90,66	90,66	90,66
2. Rentabilidade Bruta				
Variação Cota		-1,46%	-1,78%	-9,34%
Rendimentos	(1)	0,86%	7,14%	46,75%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-0,61%	5,23%	33,05%
3. Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	(2)	-1,46%	-1,78%	-9,34%
Rendimentos	(1)	0,86%	7,14%	46,75%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-0,61%	5,23%	33,05%
4. Benchmarks				
IFIX	(3)	0,52%	1,61%	26,04%
IBOVESPA	(4)	3,02%	-4,87%	21,20%
CDI Bruto	(5)	0,91%	6,17%	46,57%
CDI Líquido	(6)	0,77%	5,25%	39,59%
IGP-M	(7)	0,61%	1,71%	55,26%

(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

Histórico de Rendimentos



TELLUS PROPERTIES FII

Mês Referência	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
Cotação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,27	0,34	0,55
Mês Referência	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
Cotação	0,55	0,56	0,49	0,49	0,50	0,50	0,52	0,50	0,50	0,47	0,50	0,52
Mês Referência	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Cotação	0,50	0,45	0,45	0,45	0,45	0,42	0,38	0,45	0,48	0,48	0,48	0,51
Mês Referência	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Cotação	0,47	0,47	0,49	0,49	0,50	0,50	0,49	0,49	0,49	0,50	0,50	0,51
Mês Referência	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Cotação	0,49	0,50	0,51	0,52	0,55	0,81	0,58	0,58	0,58	0,64	0,64	0,90
Mês Referência	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24					
Cotação	0,64	0,64	1,00	1,05	1,18	1,18	0,78					

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\$ 6 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:

