



TELLUS PROPERTIES FII – TEPPI1

Relatório Gerencial

Dezembro 2024

▪ Resultado do Fundo	3
▪ Palavra do Gestor	4
▪ Projeção de Distribuições	5
▪ Demonstração de Resultados	6
▪ Carteira do Fundo	7
▪ Fluxo de Obrigações e Recebimentos	8
▪ Portfólio	
▪ Visão Consolidada	9
▪ Indicadores Operacionais	10
▪ Mercado Secundário	13
▪ Rentabilidade	14
▪ Histórico de Rendimentos	15
▪ Linha do Tempo – Aquisições e Vendas	16
▪ A Gestora TELLUS	17
▪ Informações Adicionais	18



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.

Novembro/2024

O TEPPI1 é um fundo de lajes corporativas focado em adquirir imóveis bem localizados, com potencial de transformação e melhorias. O processo de transformação envolve mapear o potencial do edifício, considerando fatores como valor médio de aluguel, serviços oferecidos aos usuários, acessibilidade e benfeitorias que possam agregar valor ao ativo, gerando incremento de receita para o fundo. Esse processo é conduzido pela Gestão, que considera sempre os custos, prazos e etapas das melhorias, que muitas vezes incluem obras. A Gestão busca detalhar o processo de maneira transparente, apresentando o andamento de cada ação.

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\$80,29	R\$338.981.731	R\$98,94	R\$417.727.543	0,81	R\$ 8.830,69	28.978	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 (anos) ⁹
38.387 m ²	R\$0,78	0,97%	12,30%	0,00%	3,46%	0,12%	6,35

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

(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 Dez/24 a ser pago em Jan/25.

(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

O mês de dezembro manteve a tendência observada ao longo do segundo semestre de 2024, caracterizando-se por elevado estresse no mercado financeiro e forte volatilidade. A deterioração das expectativas econômicas, impulsionada pelo aumento das projeções de inflação e pelo patamar elevado dos gastos públicos, ampliou a percepção de risco e resultou em uma reprecificação dos ativos de renda variável e renda fixa.

No mercado de renda fixa, a volatilidade da curva de juros futuros, que atingiu níveis superiores a 15% a.a. para vencimentos dentro de 2025, reduzindo a atratividade de investimentos alternativos, impactando diretamente os fundos imobiliários. O aumento da inclinação da curva reflete não apenas as incertezas fiscais, mas também a maior aversão ao risco por parte dos investidores, que passaram a demandar prêmios mais elevados para ativos de duração longa.

O Ibovespa encerrou o mês em queda, acompanhando o movimento de realocação de portfólio em direção a ativos considerados mais seguros. No segmento de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), o IFIX registrou um desempenho negativo de 0,67%. A combinação de juros elevados e menor apetite por risco continuou pressionando as cotações dos fundos, especialmente aqueles com ativos de maior duração ou sensíveis à dinâmica macroeconômica.

Diante desse cenário, a expectativa para os próximos meses dependerá da evolução das variáveis macroeconômicas e da sinalização de políticas econômicas que possam mitigar as incertezas fiscais e reduzir a percepção de risco dos investidores.

Momento do Fundo

O TEPP terminou o mês de dezembro 100% locado pelo 15º mês consecutivo. A cota de fechamento foi de R\$80,29 e a distribuição de dividendos de R\$0,78/cota, equivalente a um *Dividend Yield* anualizado de 12,30%. Consolidando os resultados do ano de 2024, o Fundo distribuiu um total de R\$10,37/cota, equivalente a um *Dividend Yield* de 12,92%, considerando-se a cota de fechamento de dezembro.

O mês de dezembro marcou a conclusão da operação de alavancagem via CRI, financiando R\$ 62 milhões a uma taxa de IPCA + 8,17% a.a., cujo objetivo foi de financiar a segunda parcela de aquisição do Ed. GPA, feita em maio de 2024. Durante os primeiros 24 meses, período em que o CRI estará em carência de amortização de principal, a distribuição de dividendos gerada especificamente por este ativo será 2,5% superior em relação a um cenário de emissão de cotas, totalizando aproximadamente R\$ 0,06/cota adicionais durante o período projetado. A Gestão elaborou um material com mais detalhes sobre a operação disponível [neste link](#).

O Fundo também concluiu a reavaliação anual de seus ativos. Os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Newmark, resultando em uma variação positiva de 5,27 % nos valores dos imóveis do Fundo, o que resultou em uma variação positiva de 2,06% no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 31 de dezembro de 2024.

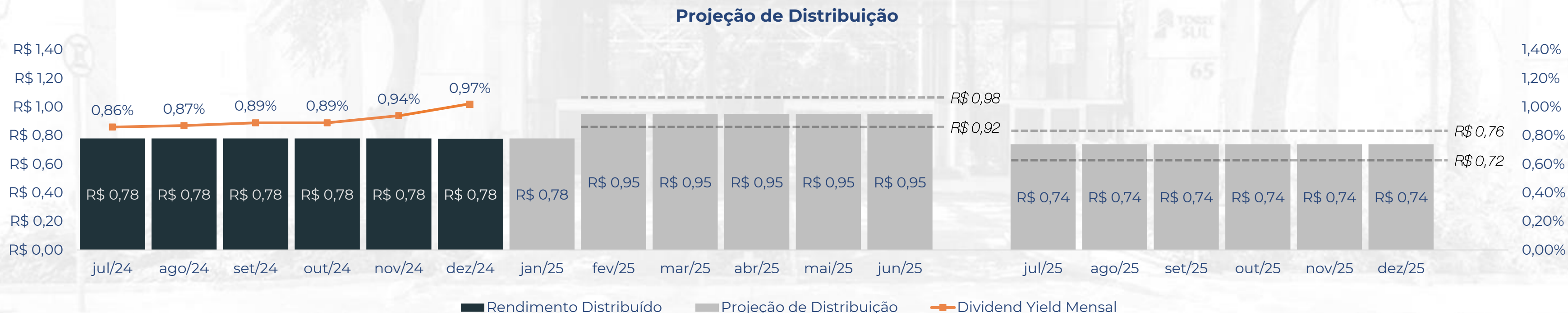
Acompanhe a [leitura do Relatório](#) pelo canal da Tellus no Youtube.

Guidance de Distribuições

Em função da contratação do CRI, houve uma pequena alteração no Guidance para o 1º semestre de 2025. Anteriormente, a projeção da Gestão era de R\$0,89/cota por mês, totalizando R\$5,34/cota no 1º semestre de 2025. Com o ajuste, a distribuição de janeiro será mantida em R\$0,78/cota (valor atualmente distribuído), e os meses subsequentes serão ajustados para R\$0,95/cota, resultando em um total de R\$5,53/cota no semestre – um acréscimo de R\$0,19/cota em relação à projeção anterior.

Esse ajuste se deve, em parte, ao fato de que a projeção inicial considerava um cenário de *follow-on*, onde parte dos resultados não recorrentes (ganhos de capital) seriam diluídos em uma base maior de cotas. No cenário de alavancagem, o número de cotas permanece inalterado, o que permite um aumento na distribuição de dividendos por cota. Adicionalmente, a Gestão passa a informar as bandas de distribuição previstas para o 2º semestre de 2025.

<p>Dividendo de R\$ 0,78 Por cota no mês</p>	<p>Dividend Yield de 12,30% a.a. em relação a cota de fechamento do mês</p>	<p>Distribuição equivalente a 130,63% Do CDI líquido</p>
---	--	---



Demonstrações de Resultado



TELLUS PROPERTIES FII

Resultado do Fundo	1T/24	2T/24	3T/24	4T/24	Dez/24	Dez/24	YTD
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)
Receita Locação	9.572	9.195	9.522	11.081	3.431	0,81	39.370
Receita Financeira	658	528	263	241	146	0,01	1.691
Outras Receitas	14.081	0	1.945	0	0	0,00	16.026
Receitas Total	24.313	9.723	11.279	11.386	3.576	0,83	57.088
Despesas Imobiliárias	-117	9	-37	-34	-9	0,00	-180
Despesas Financeiras	-680	-742	-734	-518	-183	-0,04	-2.674
Despesas Operacionais	-5.000	-282	-178	-374	-214	-0,06	-5.835
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-1.047	-1.117	-1.099	-978	-263	-0,06	-4.241
Despesas Total	-6.846	-2.132	-2.048	-1.904	-670	-0,16	-12.630
Resultado	17.467	7.592	9.681	9.482	2.907	0,67	44.223
Resultado Acumulado Não distribuído – Inicial	495	8.335	1.531	2.618	1.322	0,43	495
Resultado Gerado	17.467	7.592	9.682	9.482	2.907	0,67	44.223
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-9.626	-14.397	-9.879	-9.879	-3.293	-0,78	-43.782
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	8.335	1.531	1.333	936	936	0,31	936

Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

Valores em R\$ milhões

Imóveis 463,6

Caixa + FIIs 7,6

Venda de Imóveis 114,0

Aquisições de Imóveis -71,6

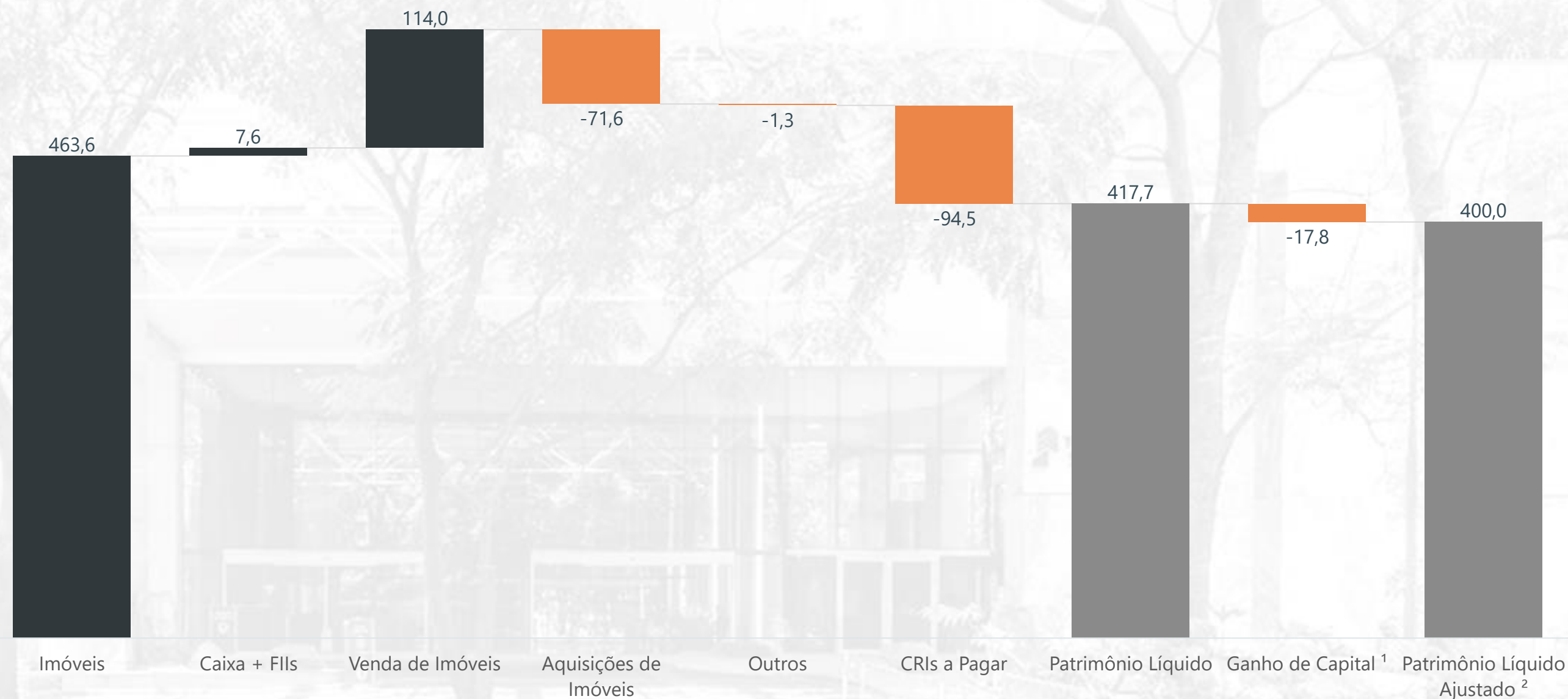
Outros -1,3

CRIs a Pagar -94,5

Patrimônio Líquido 417,7

Ganho de Capital ¹ -17,8

Patrimônio Líquido Ajustado ² 400,0



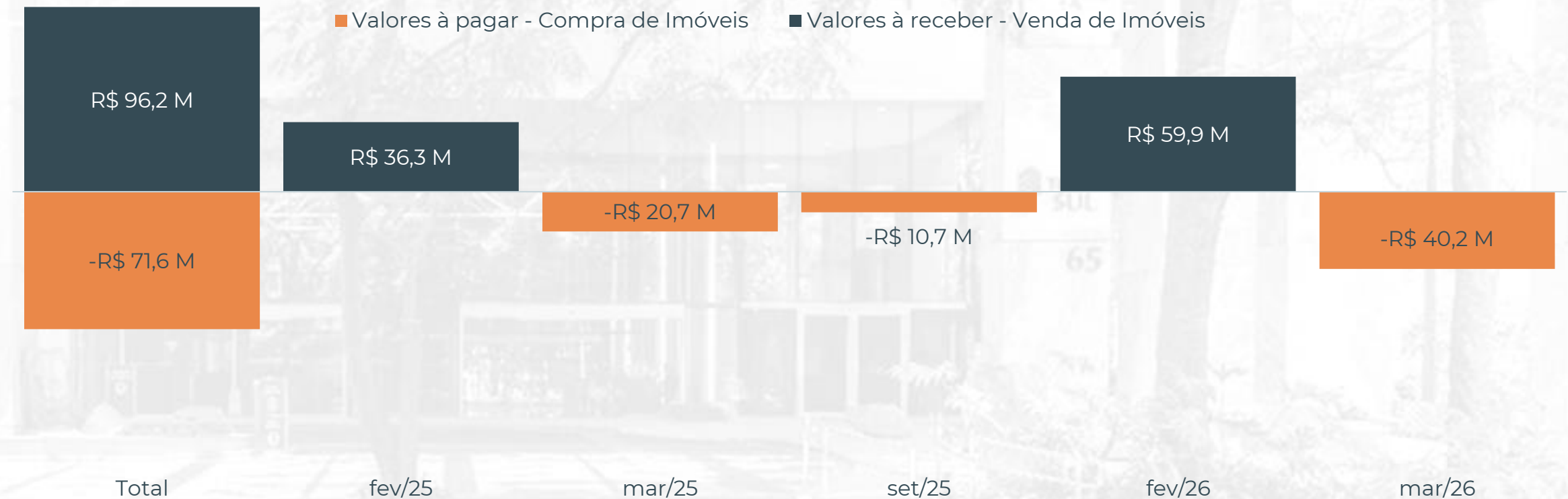
¹ Saldo do Ganho de Capital apurado da venda do Ed. Condomínio São Luiz. O Ganho de Capital será distribuído de acordo com a legislação vigente, quando do efetivo recebimento pelo Fundo das parcelas vincendas.

² Patrimônio Líquido ajustado do Fundo, após a distribuição do Ganho de Capital projetado.

Com a conclusão da contratação da operação de CRI, o Fundo efetuou o pagamento da 2ª parcela de aquisição do Ed. GPA. Nota-se que todas as demais parcelas de aquisição do Fundo estão equacionadas com os recebimentos futuros.

Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Data
Venda	Parcela CSL	36,3	fev/25
Aquisição	Parcela FL1355	-10,7	mar/25
Aquisição	Parcela GPA	-10,0	mar/25
Aquisição	Parcela FL1355	-10,7	set/25
Venda	Parcela CSL	59,9	fev/26
Aquisição	Parcela GPA	-29,5	mar/26
Aquisição	Parcela FL1355	-10,7	mar/26

Fluxo de Aquisições e Vendas ³

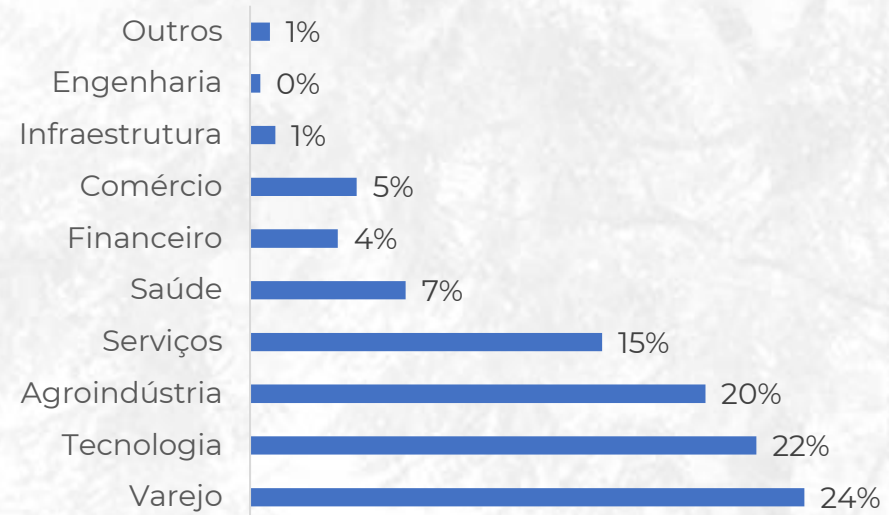


³ O fluxo de recebimentos já considera a retenção do ganho de capital em cada parcela a receber, não sendo esse valor utilizado para o pagamento de obrigações futuras. Não está sendo considerada a correção prevista nos recebimentos e pagamentos.

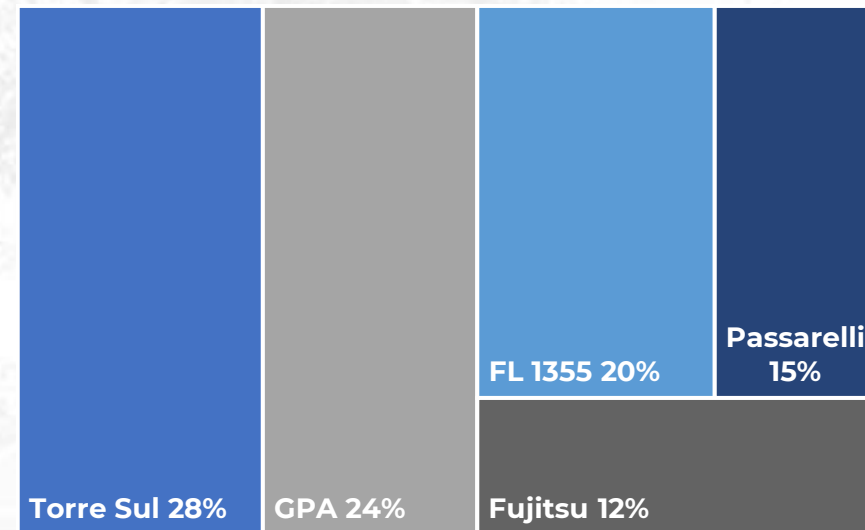


Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m ²)	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física TEPP	Vacância Financeira TEPP	Data de Aquisição
Ed. Passarelli	Pinheiros Rua Paes Leme, 524	B	7.130 m ²	54,05%	Gold	0%	11,7%	4T 2019
Ed. Torre Sul	Berrini Rua James Joule, 65	A	10.290m ²	52,00%	Platinum	0%	2,3%	4T 2019
Ed. Fujitsu	Paulista Rua Treze de Maio, 1633	B	4.985 m ²	52,00%	Gold	0%	0%	2T 2021
Ed. FL 1355	Pinheiros Av. Brig. Faria Lima 1355	B	4.757,4m ²	21,24%	Em fase inicial de obtenção	0%	4,3%	1T 2024
Ed. GPA	Jardins Av. Brig. Luís Antônio, 3172	B	11.224,79m ²	100,00%	Não	0%	0%	2T 2024

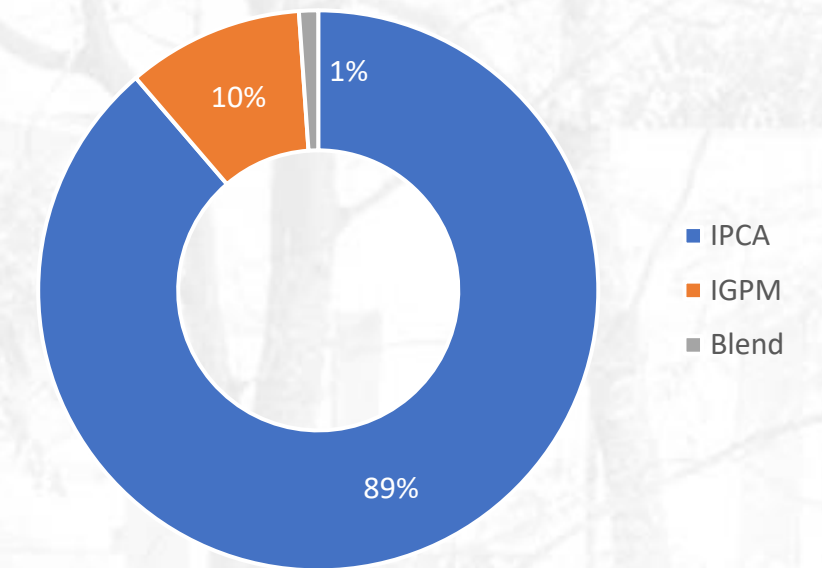
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



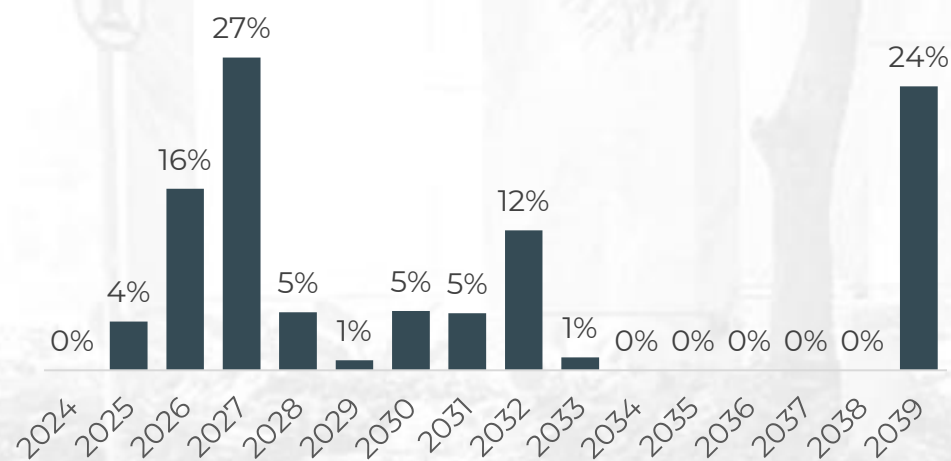
Receita por ativo (Caixa)



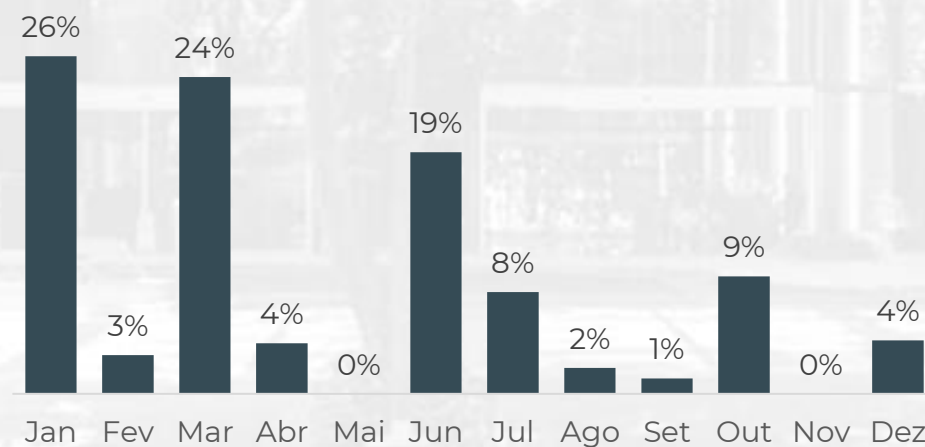
Índice de Reajuste dos Contratos²



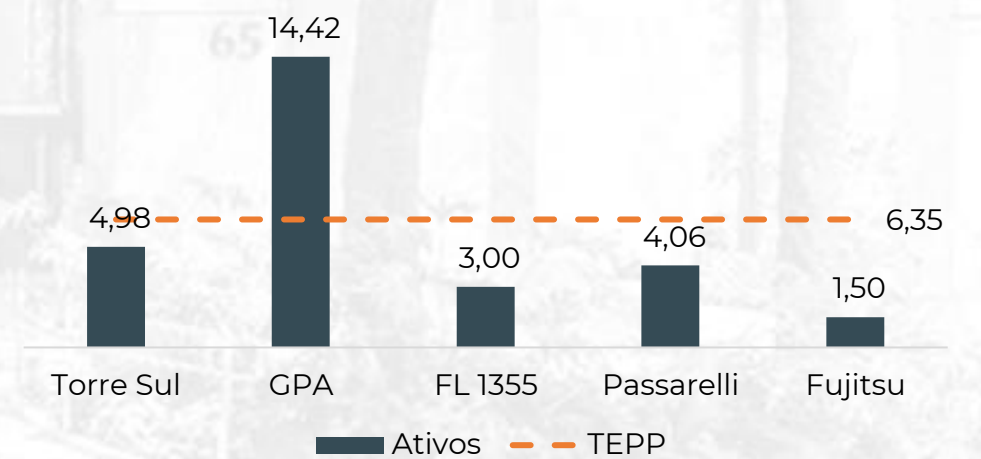
Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



Mês de Renovação (% Receita de Aluguel)¹



Wault (Anos)

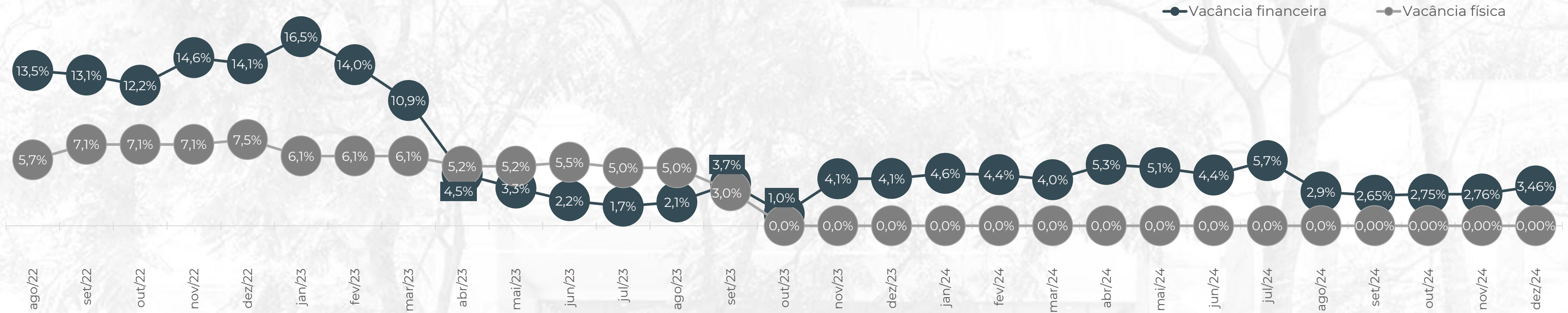


¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

² Blend: contratos que são reajustados pela média de IGPM e IPCA



Evolução da Vacância Física e Financeira



Receita Potencial (R\$mil)



Signatory of:



Principles for Responsible Investment

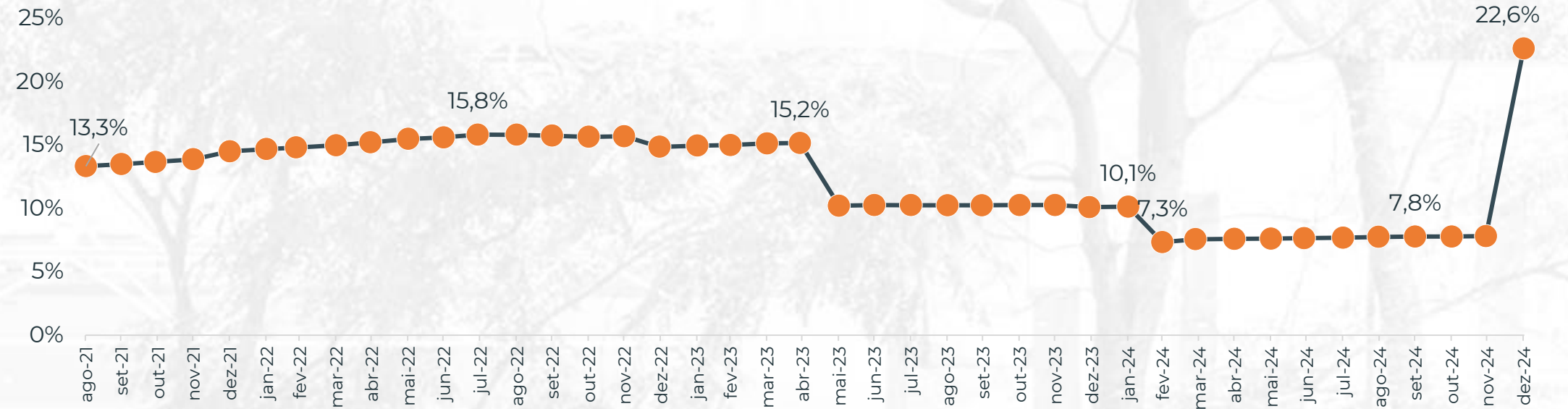




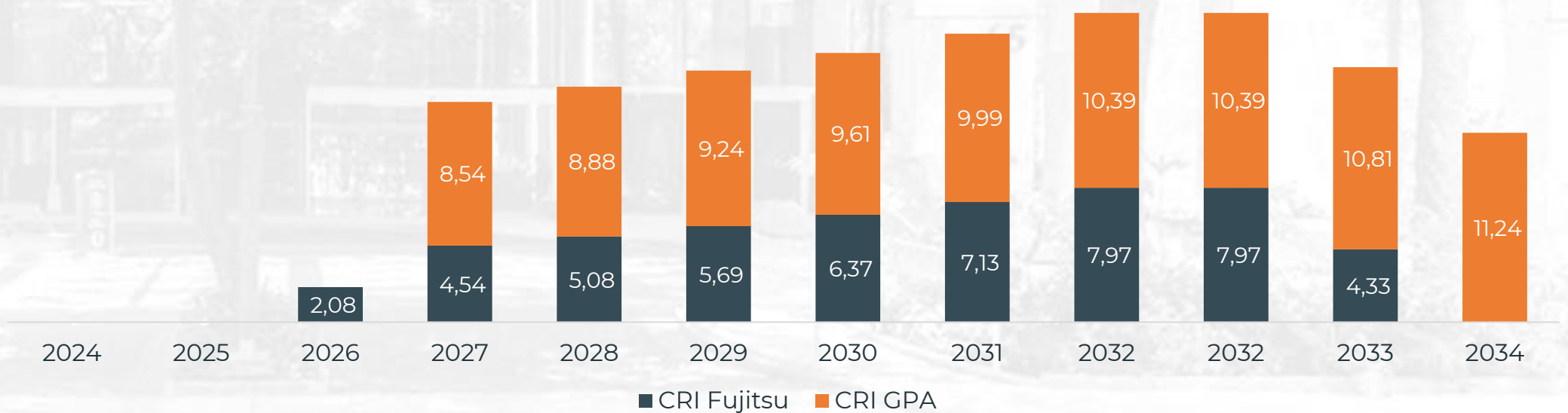
Passivo Financeiro contratado

	CRI Fujitsu	CRI GPA
Data de emissão	jun/21	dez/25
Vencimento	jun/33	dez/35
Indexador	IPCA	IPCA
Juros (a.a.)	6,00%	8,17%
Periodicidade	Mensal	Mensal
Volume na data de emissão (R\$)	24.750.000,00	62.000.000,00
Valor atualizado (dez/2024 - R\$)	32.135.690,39	62.185.153,57
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96

Evolução da alavancagem do Fundo (% Patrimônio Líquido)



Cronograma de amortização das dívidas (R\$ MM)

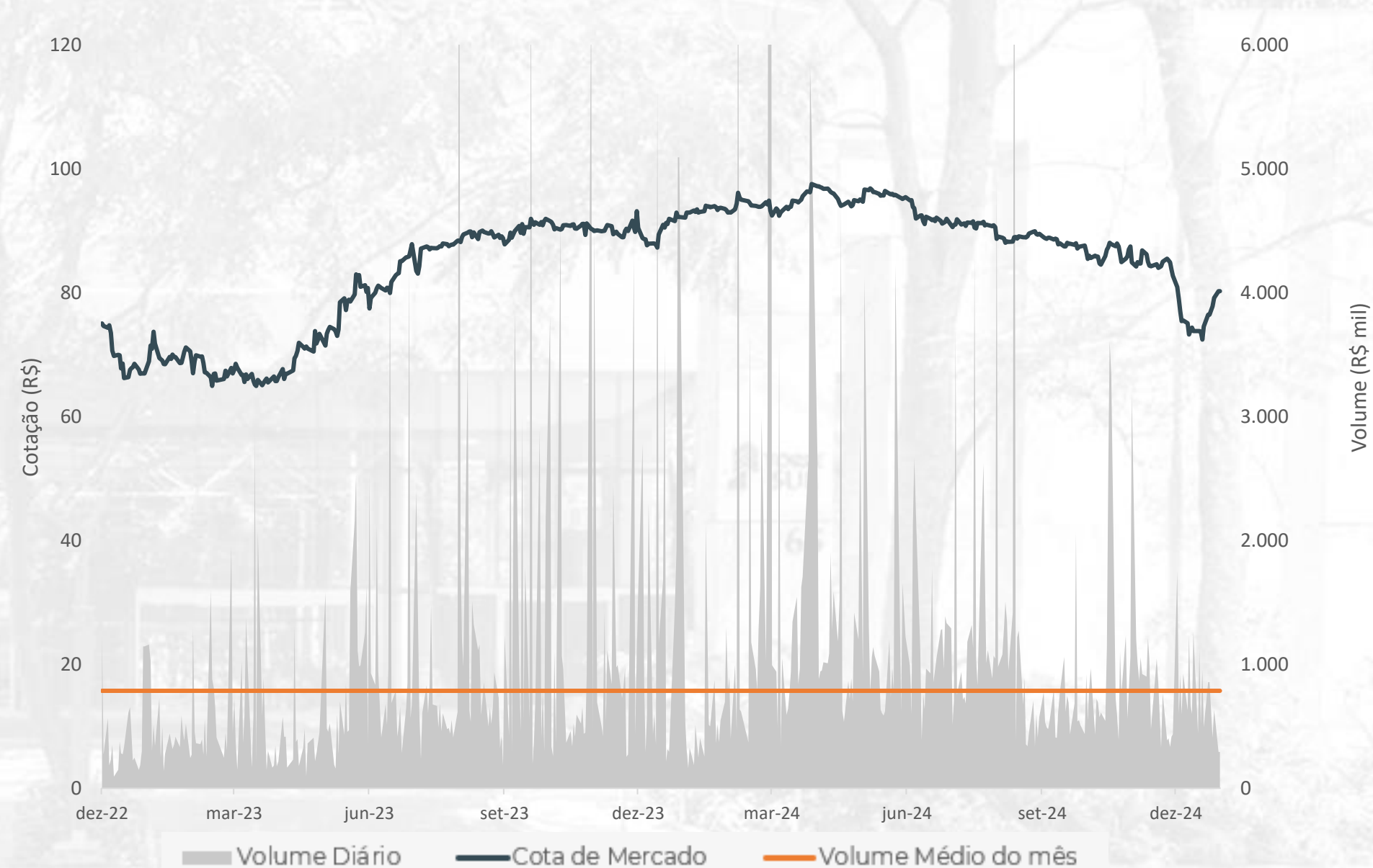




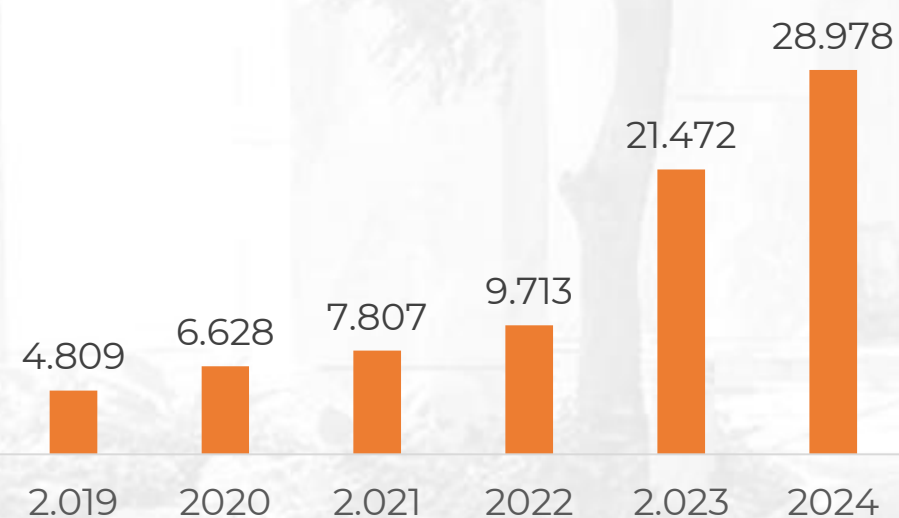
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	nov/24
Valor de Mercado (R\$ mil)	338.982
Número de Cotistas	28.978
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	787
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,7%

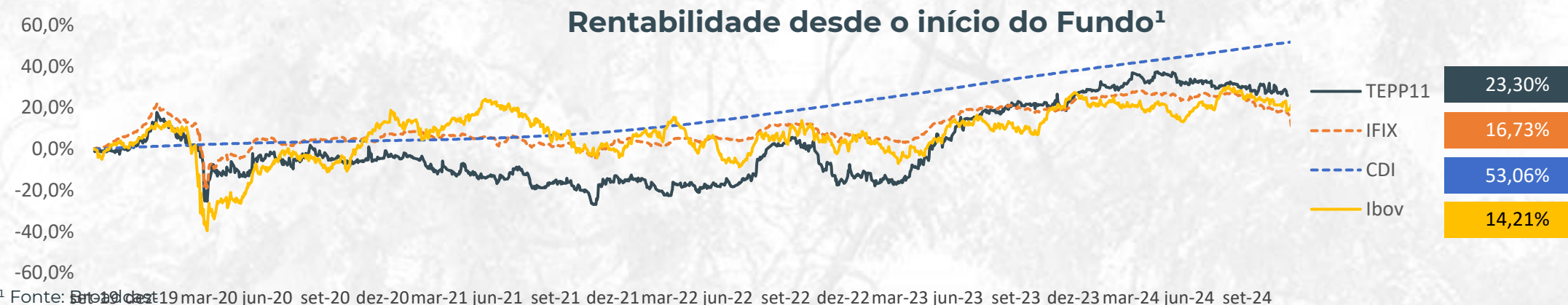
Cotação Histórica e Volume Negociado¹



Número de cotistas



¹ Fonte: Broadcast. Últimos 24 meses



Comparativo - FII Lajes Corporativas (IFIX)²

Fundo	% IFIX	P/VP	Dividend Yield Anualizado
TEPP11	0,25%	0,82	11,74%
FII 1	0,17%	0,81	-
FII 2	0,21%	0,78	12,78%
FII 3	0,20%	0,77	23,75%
FII 4	0,58%	0,76	18,70%
FII 5	1,58%	0,74	8,54%
FII 6	0,64%	0,69	14,17%
FII 7	0,90%	0,66	9,25%
FII 8	0,36%	0,63	10,33%
FII 9	0,17%	0,53	32,31%
FII 10	0,88%	0,51	10,23%
FII 11	0,82%	0,47	14,71%
FII 12	0,29%	0,42	13,19%
FII 13	0,39%	0,40	13,66%
FII 14	0,19%	0,31	15,06%
MÉDIA³	-	0,59	12,62%

² Valores baseados no fechamento das cotas de 03/01/2025

³ Média ponderada pelo Patrimônio Líquido

Rentabilidade	dez/24	2024 Acum.	2019 Acum. (1)
1. Cota			
Valor Início (R\$)	82,80	92,30	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	80,29	80,29	80,29
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota	-3,03%	-13,01%	-19,71%
Rendimentos (1)	0,97%	12,91%	53,57%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,09%	-1,78%	23,30%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota (2)	-3,03%	-13,01%	-19,71%
Rendimentos (1)	0,97%	12,91%	53,57%
Rentabilidade Líquida do Fundo	-2,09%	-1,78%	23,30%
4. Benchmarks			
IFIX (3)	-0,67%	-5,89%	16,73%
IBOVESPA (4)	-4,28%	-10,36%	14,21%
CDI Bruto (5)	0,93%	10,87%	53,06%
CDI Líquido (6)	0,79%	9,24%	45,10%
IGP-M (7)	0,94%	6,54%	62,62%

(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).

Signatory of:

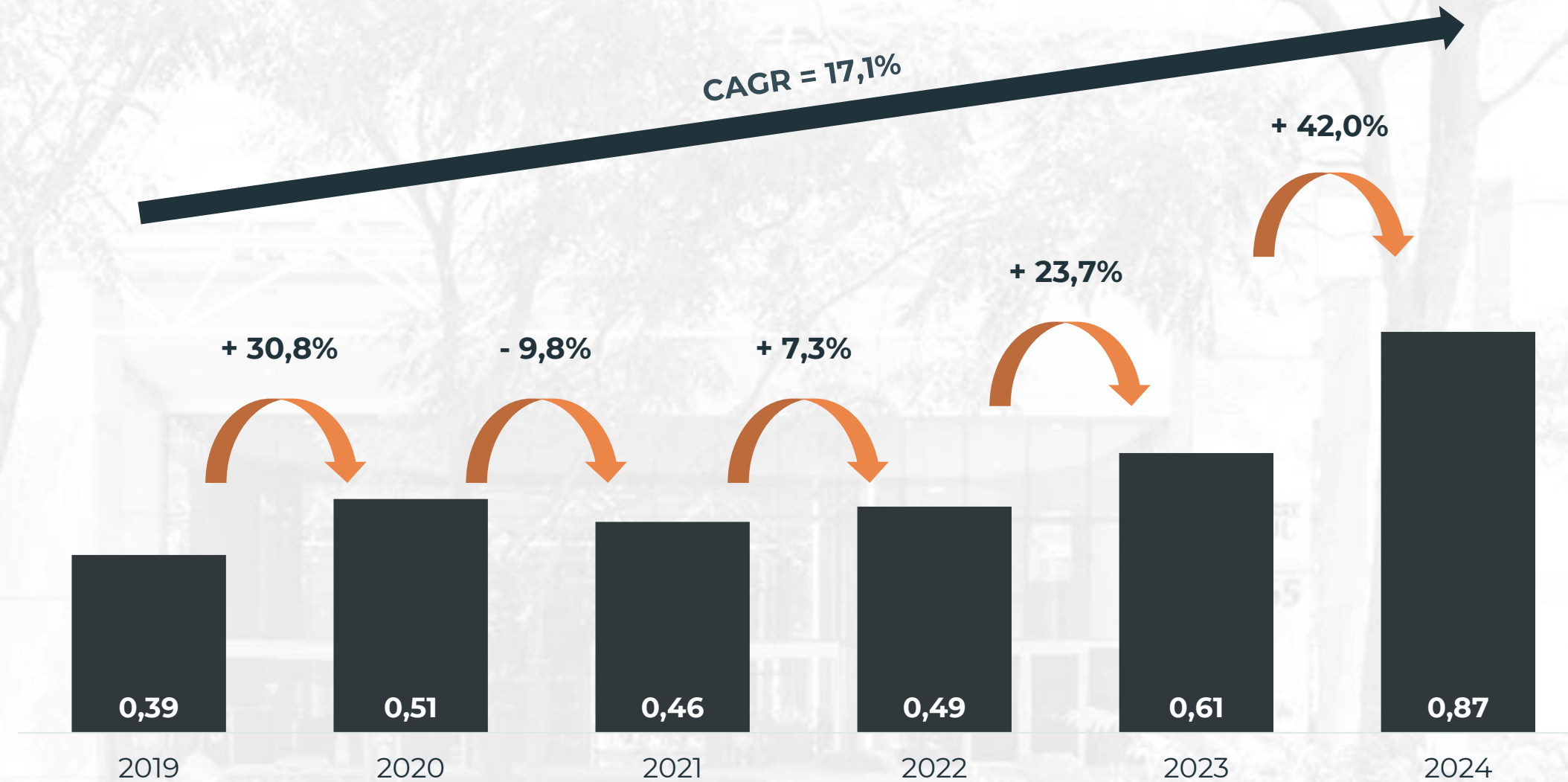
Histórico de Rendimentos



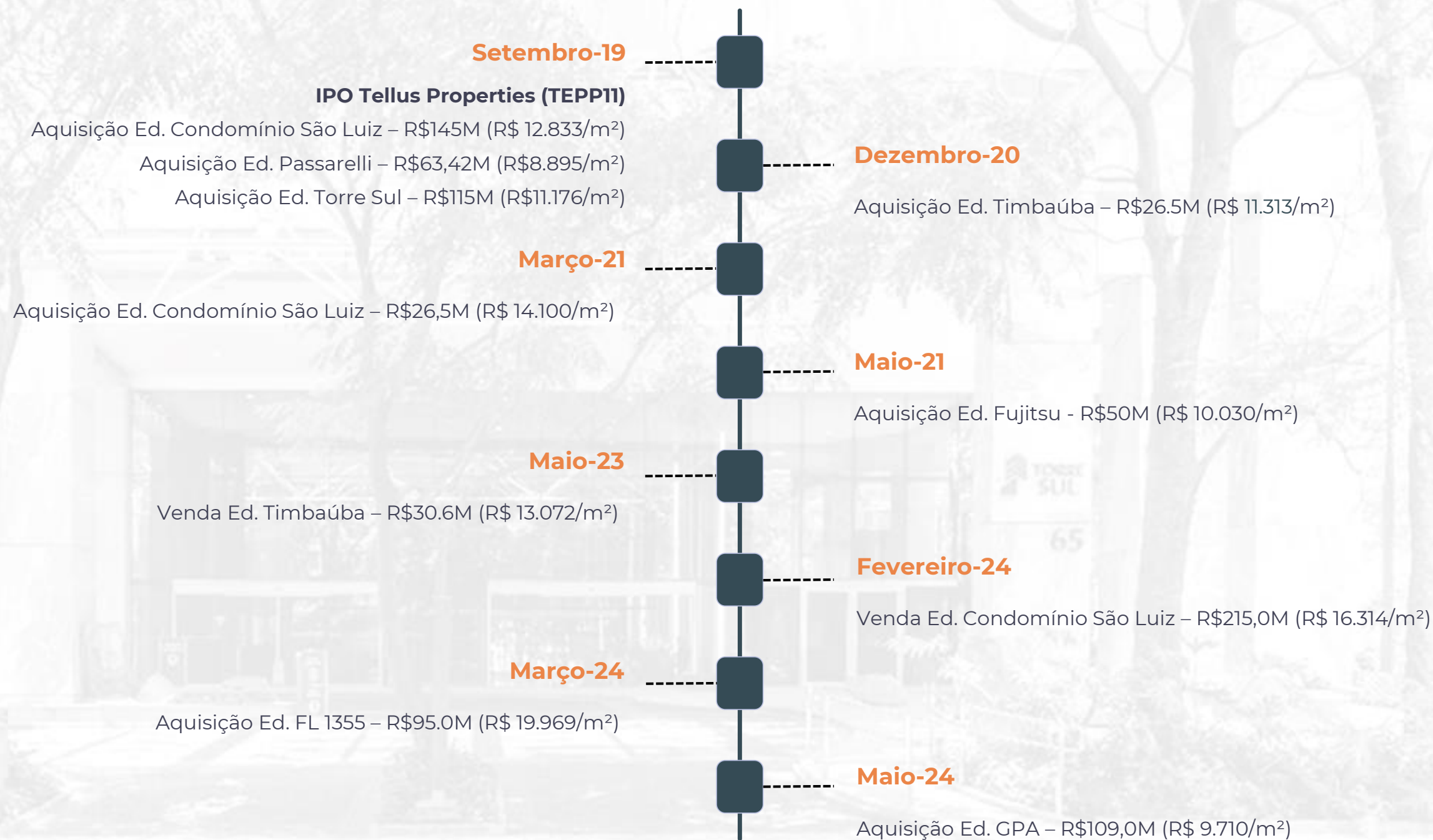
TELLUS PROPERTIES FII

	Distribuição (R\$/cota)	Média Mensal de Distribuição (R\$/cota)
2019	1,16	0,39
2020	6,10	0,51
2021	5,50	0,46
2022	5,90	0,49
2023	7,30	0,61
2024	10,37	0,86

jan/24	0,64	
fev/24	0,64	
mar/24	1,00	
abr/24	1,05	
mai/24	1,18	
jun/24	1,18	
jul/24	0,78	
ago/24	0,78	
set/24	0,78	
out/24	0,78	
nov/24	0,78	
set/24	0,78	



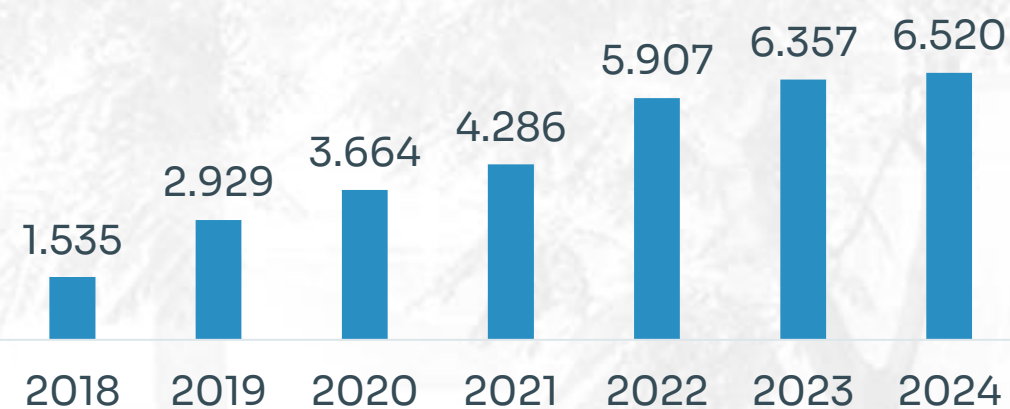
Linha do Tempo - Aquisições e Vendas



Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

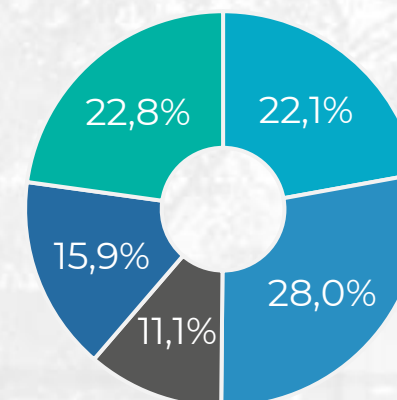
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Investimentos por segmento²

- Industrial / Logístico
- Uso Misto
- Corporativo
- Residencial
- Healthcare



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 5,322 bilhões

Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo

Fundos Listados (FIIs)³

R\$ 784,75 milhões

R\$ 413,91 milhões

R\$ 21,47 milhões

TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

TELM11: Fundo de Saúde



Foto: JK Square Itaim. Ativo em desenvolvimento no veículo de Private Equity TREI III

¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2023, AUM 2024 base Abril. ² A abertura por alocação considera os ativos uso misto: escritório, residencial e lojas. ³ Data base Abr/2024.

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:

