



TELLUS

PROPERTIES FII

TEPP11

SEMANA 23
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

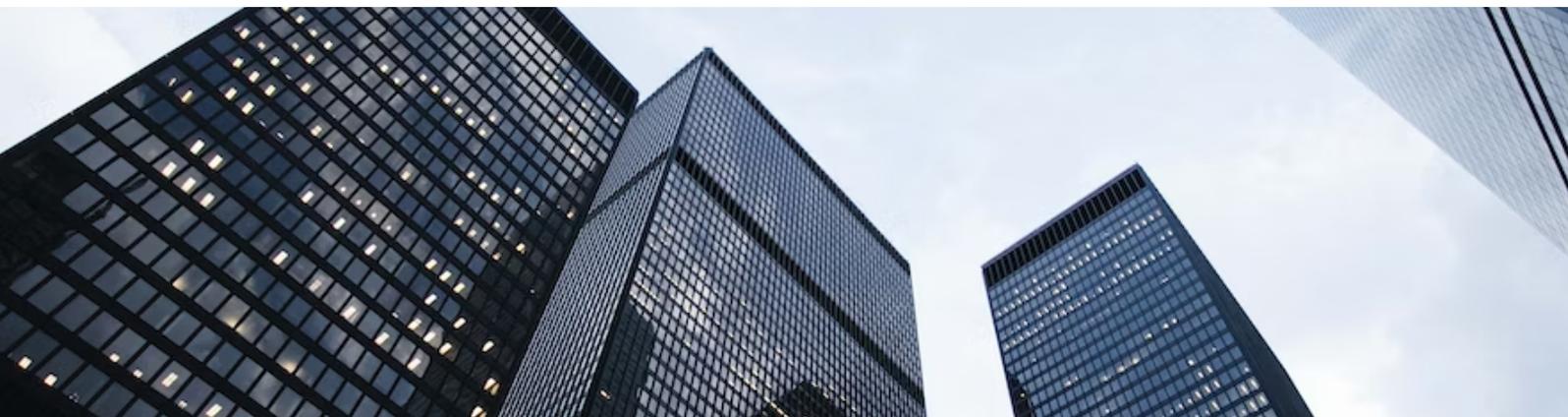


INTRODUÇÃO

O Tellus Properties FII (TEPP11) é um fundo imobiliário de gestão ativa do segmento de lajes corporativas, ou seja, ele possui o objetivo de obtenção de renda, mediante aplicação de recursos em lajes corporativas e agregar valor ao empreendimento. A estratégia de investimentos do fundo é baseada na aquisição de ativos bem localizados e com potencial de melhoria operacional, como oportunidades que oferecem ganho real em negociação de aluguel, devido a dinâmica de preços da região ou *turnaround* do ativo adquirido. O fundo é gerido pela Tellus, que é 100% focada no investimento em ativos imobiliários, fazendo uma gestão ativa, com alta proximidade com seus inquilinos, aproveitando a rede de contatos para quando tenha vacância, além de acompanhar de perto a sua situação financeira. O fundo cobra uma taxa de gestão do modelo de escada, cobrando 1% até R\$300 milhões, 0,95% entre R\$300 milhões e R\$800 milhões, e por fim, 0,90% acima de R\$800 milhões. Atualmente, o patrimônio líquido do fundo é de R\$440 milhões, além de ter atualmente um *dividend yield* de 0,69% mensal, que quando anualizado fica um total de 8,58%. Atualmente, o fundo possui 4 imóveis, sendo todos eles na cidade de São Paulo, nos bairros de Berrini, Itaim Bibi, Pinheiros e Bela Vista.

SEGMENTO

O TEPP11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como renda, ou seja, ele investe em imóveis e empreendimentos imobiliários com foco na geração de renda, popularmente conhecido como “fundo de tijolo”. O fundo analisado pertence ao segmento de lajes corporativas, que são uma categoria popular dentro do mercado imobiliário, especialmente em áreas urbanas com forte presença de empresas e escritórios. Esses fundos investem em imóveis comerciais que são principalmente compostos por espaços de escritórios, muitas vezes localizados em edifícios de alto padrão em regiões centrais ou em áreas de grande concentração empresarial. Um dos principais fatores para o investimento em imóveis desse tipo é a localização, visto que eles tendem a investir em áreas centrais de grandes cidades ou em distritos comerciais bem estabelecidos, onde a demanda por espaços de escritório é alta. Para mitigar riscos, é comum que esses fundos busquem diversificar sua base de inquilinos. Eles podem alugar espaços para empresas de diferentes setores e tamanhos, reduzindo a exposição a um único setor econômico. Apesar de oferecerem uma fonte estável de renda, os FIs de lajes corporativas não estão isentos de riscos. A vacância prolongada de um imóvel ou a inadimplência dos inquilinos podem impactar negativamente o retorno do investimento. Além disso, flutuações econômicas, mudanças no mercado imobiliário ou alterações nas políticas governamentais podem afetar a demanda por espaços de escritório e, conseqüentemente, a rentabilidade do fundo.



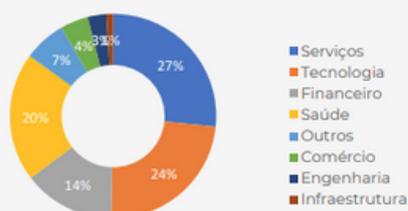
PORTFÓLIO

Sêu portfólio é composto 4 imóveis, sendo 46% apenas em 1 e 100% localizado em São Paulo.

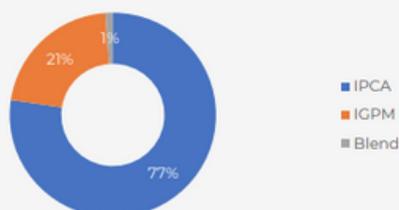
Zerou sua vacância ao longo de 2023, em que atualmente tem 0% da taxa.

Seus inquilinos são de setores diversos, sendo de serviços, tecnologia, financeiro, saúde e entre outros.

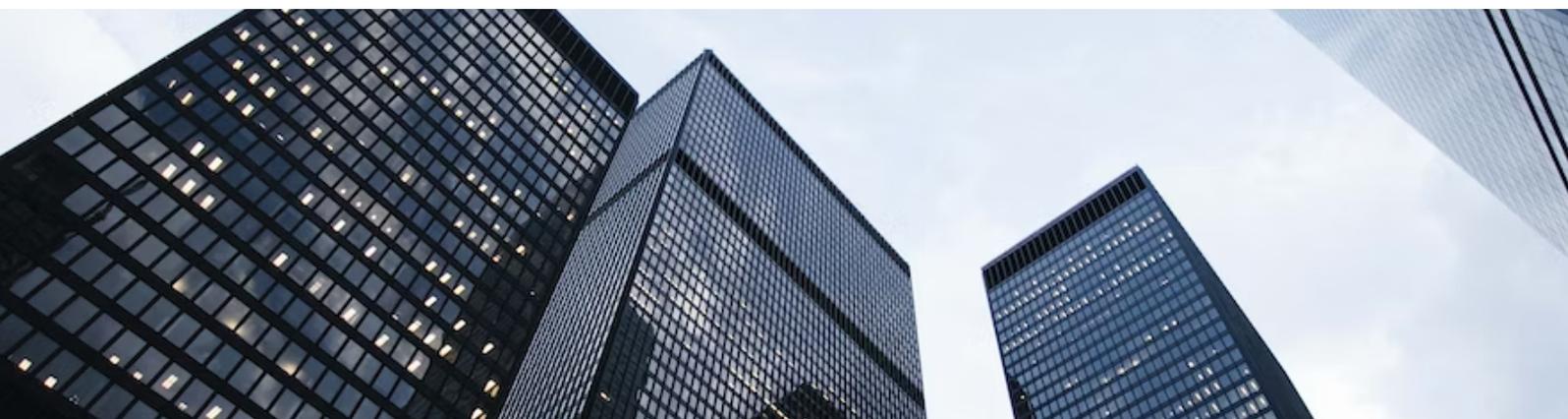
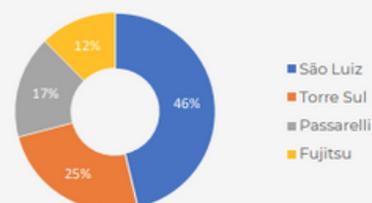
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Índice de Reajuste dos Contratos²



Receita por ativo



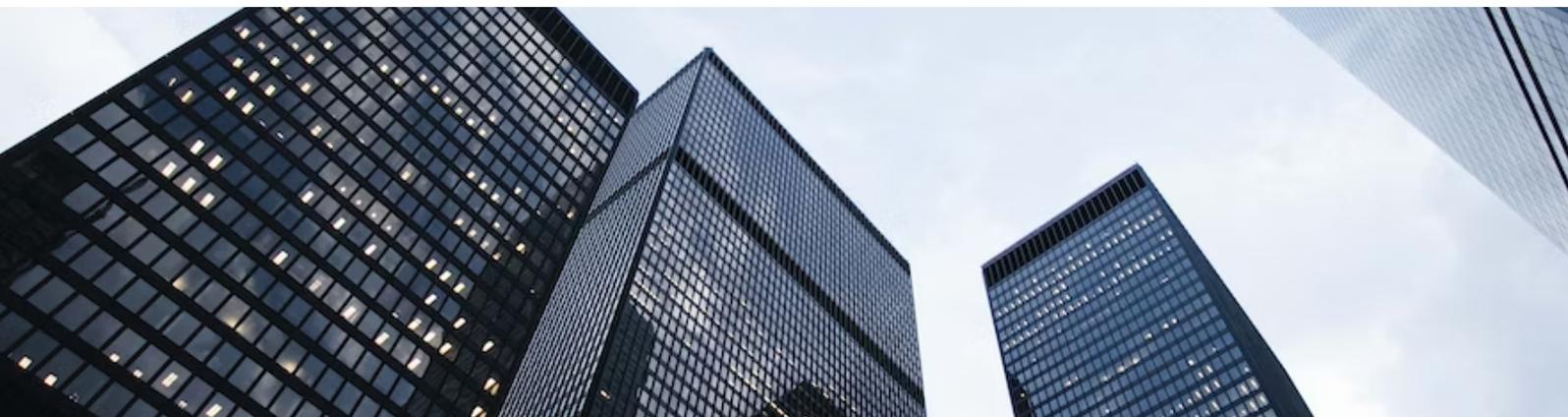
GESTÃO

A empresa fundada em 2007 tem mais de R\$ 5,9 bilhões de reais sob gestão, sendo R\$ 1,5 bilhões em uso misto, R\$ 1,5 bilhões em healthcare, R\$ 1,4 bilhões em logístico, R\$ 0,9 bilhão em residencial e R\$ 0,6 bilhão em escritórios (jun/23). Uma gestora independente com foco em criar parcerias de longo prazo, baseado em confiança e credibilidade. Com time diverso e alinhado, a Tellus busca desenvolver e acrescentar ao expertise de anos de investimentos, nos mais diversos ciclos de mercado.

A TELLUS possui um portfólio de ativos nas principais capitais do Brasil, atuando nos diversos setores: edifícios corporativos, galpões logísticos e industriais, edifícios residenciais, edifícios de uso misto e hospitais.

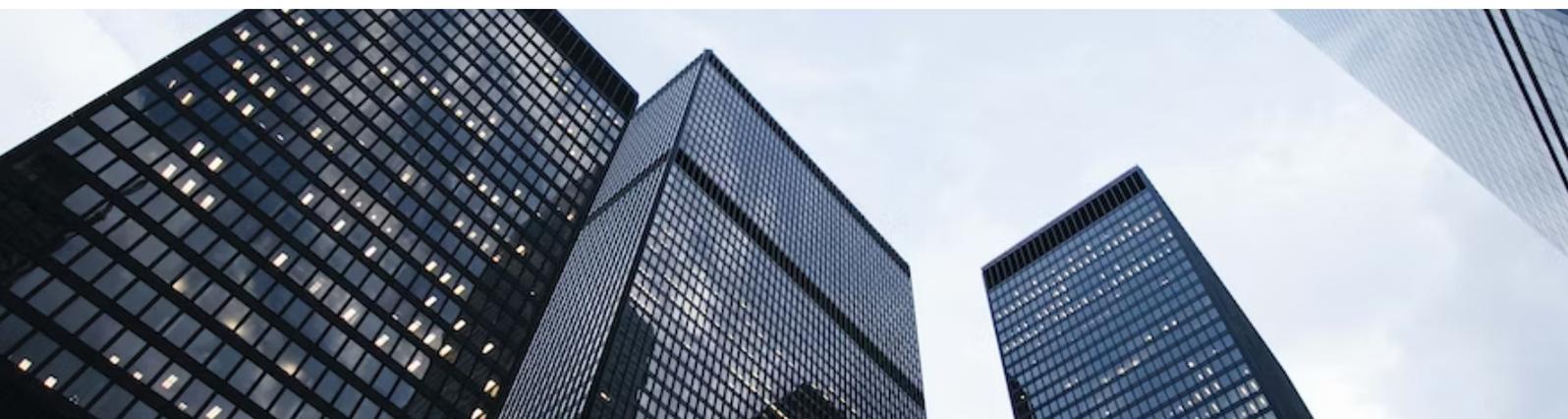
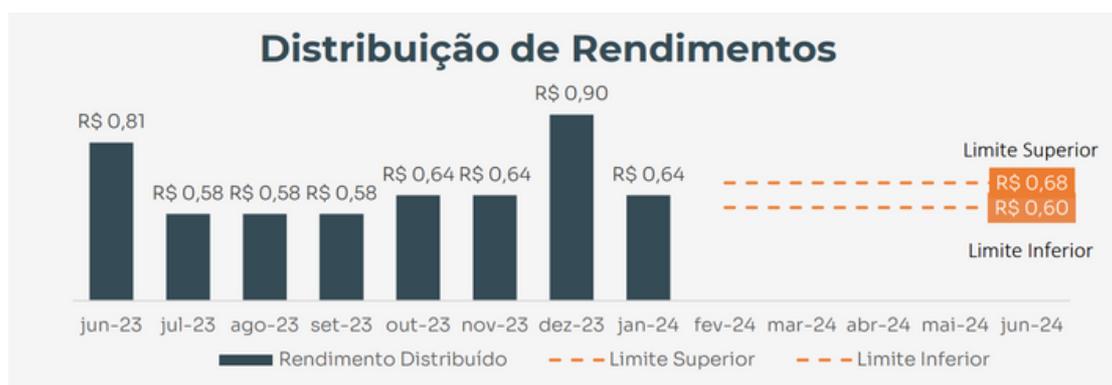
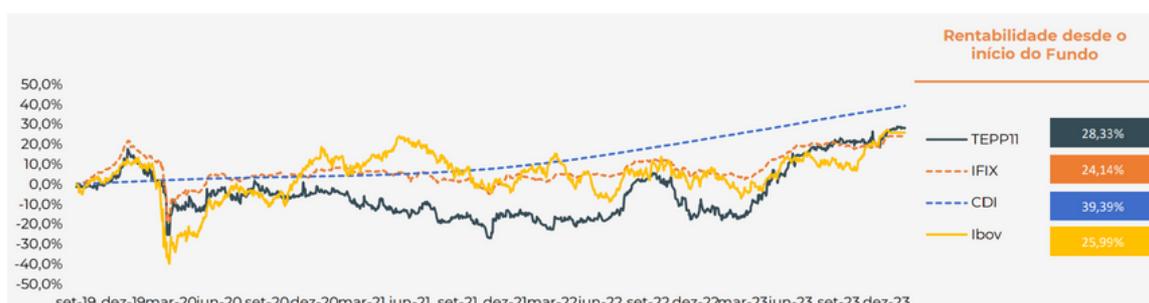
Buscamos excelência no nosso trabalho, nas nossas relações e na constante busca pelo aperfeiçoamento dos nossos

investimentos, em uma indústria marcada por beta, buscamos um pouco de alfa para os nossos portfólios.



HISTÓRICO E COMPARATIVO

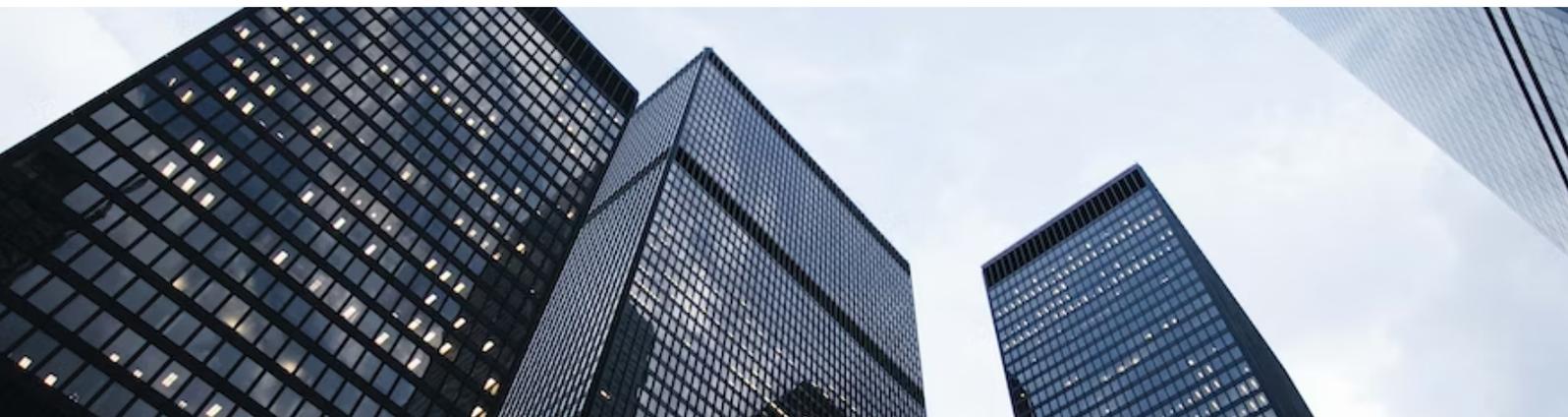
O TEPP11 está listado em bolsa desde o ano de 2019, permitindo um bom histórico para análise de seu desempenho, já que este passou tanto por momentos de alta, quanto de crise econômica, com a pandemia da COVID-19. O fundo vem apresentando nos últimos anos uma performance em linha com seus principais pares, apenas um pouco acima do IFIX e Ibovespa, além do fato de que durante vários . Apesar de se manter acima desses dois pares, o TEPP11 ainda se mantém abaixo do CDI, indicando uma performance não tão boa quanto o esperado para o fundo, um pouco em linha com a estratégia de recuperação de ativos, que em momentos de maior estresse do cenário econômico, pode acabar sofrendo um pouco mais.



CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o TEPP11 é um fundo com uma baixa diversificação de portfólio, trazendo uma carteira de lajes corporativas com apenas 4 imóveis e com um P/VP de 0,97. Os níveis do P/VP estão justos, porém é válido colocar em pauta que existe baixa diversificação de portfólio, o que faz elevar o risco do fundo imobiliário.

Preço da cota	R\$ 93,98
VP cota	R\$ 96,77
Dividend Yield	7,92%
P/VP	0,97



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

