

Tellus Properties (TEPP11)

Lajes Corporativas

Análise do Fundo

O Tellus Properties FII é um fundo de investimento imobiliário gerido pela Tellus Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda., e tem por objetivo a obtenção de renda, mediante aplicação de recursos em lajes corporativas.

Portfólio: O fundo possui atualmente 4 imóveis em seu portfólio que somam aproximadamente 27.162m² de área, todos localizados na cidade de São Paulo e classificados perante padrão construtivo como classe B, exceto o Ed. Torre Sul, classificado como A. Além disso, 88% da receita de aluguel do fundo possui vencimento após 2025, dos quais 29% está concentrado em 2026. O fundo possui boa diversificação por setor de atividade dos inquilinos, com exposição de 19,5% de sua receita em empresas de serviços, 28,5% de tecnologia, 27,3% agricultura, 9,2% financeiro, 9,2% saúde, 5,7% comércio, entre outros. A vacância financeira foi de 5,33% em abr/24, já a física foi de 0% o que representa uma redução de 5,19 p.p. em relação ao mesmo período no ano passado. Vale ressaltar que o aluguel em atraso do fundo referente ao mês de abril foi de 1,56%. Apesar da boa localização dos ativos do fundo, os mesmos possuem qualidade construtiva relativamente inferior a outros ativos em suas respectivas regiões. No entanto, a estratégia do fundo está associada ao potencial de melhora de sua qualidade via *retrofit*, e, de fato, a equipe de gestão tem adotado práticas de revitalização e com isso, agregado valor ao fundo.

No dia 29/02/2024, a venda do Condomínio Ed. São Luiz foi concluída e mediante a lavratura da 1ª Escritura, o fundo recebeu R\$90,3 milhões, dos quais parte foram utilizados para quitar integralmente o saldo devedor do CRI 226ª reduzindo a alavancagem do fundo de 10,17% para 7,62%. Ainda, a gestora estima que o valor pago como sinal gere um ganho de capital equivalente a R\$3,34 por cota. Já o valor remanescente será pago de forma parcelada 5% do valor total em 6 meses, 20% em 12 meses e 33% em 24 meses. Ademais, o fundo também celebrou o contrato para aquisição dos conjuntos referente ao Ed. Avenida Brigadeiro Faria Lima 1355, pelo montante total R\$95 milhões. O incremento estimado na receita é de R\$0,17/cota. Por fim, o fundo celebrou um compromisso de compra e venda referente a aquisição do imóvel localizado na Av. Brigadeiro Luis Antônio, atualmente locado para a GPA, pelo montante total de R\$109 milhões. Os gestores estimam um incremento de R\$0,19/cota na receita imobiliária do fundo. Com a finalização desta aquisição o fundo passara a possuir 5 imóveis somando uma área de 38.386 m².

Nossa Visão e Recomendação: O fundo está negociando com desconto em relação ao seu valor patrimonial (98% P/VP), e seu último *dividend yield* anualizado foi de 13,4%, como resultado da distribuição de dividendos extraordinários. Devido à boa localização dos ativos e potencial de valorização, temos recomendação do papel de COMPRA, com preço alvo de R\$ 101.

Maria Fernanda Violatti

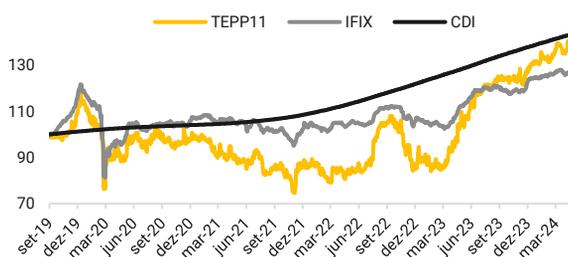
Head de Fundos Listados
maria.violatti@xpi.com.br

TEPP11	COMPRA
Preço Atual (R\$/cota)	95,95
Preço Alvo (R\$/cota)	101
% Potencial	5%
Dividend Yield Anualizado	13,4%

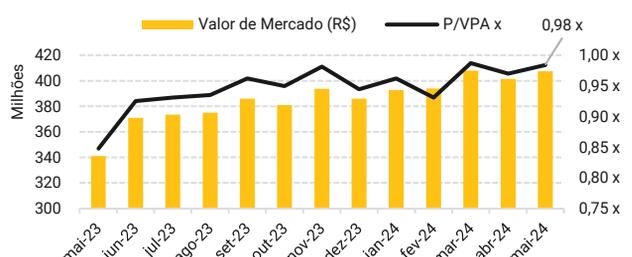
Informações Adicionais	
Gestão	Tellus Properties
Classificação	Lajes Corporativas
Cota Patrimonial	98,0
Volume Médio Diário (R\$mil)	1.914
Valor de Mercado (R\$ mil)	397.118
P/VP	98%
ABL (m ²)	27.162
Vacância Física	0,0%

Pagamento	Cotação Base	Yield	Provento
mai/24	R\$ 96,49	1,10%	R\$ 1,05
abr/24	R\$ 94,06	1,04%	R\$ 1,00
mar/24	R\$ 95,54	0,69%	R\$ 0,64
fev/24	R\$ 90,74	0,69%	R\$ 0,64
jan/24	R\$ 89,79	0,98%	R\$ 0,90
dez/23	R\$ 88,24	0,69%	R\$ 0,64
nov/23	R\$ 88,52	0,71%	R\$ 0,64
out/23	R\$ 85,05	0,63%	R\$ 0,58
set/23	R\$ 86,16	0,65%	R\$ 0,58
ago/23	R\$ 82,69	0,66%	R\$ 0,58

Evolução TEPP11 vs IFIX vs CDI



Valor de Mercado vs P/VP



Disclaimer

- 1) Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Resolução CVM 20/2021, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório.
- 2) Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor.
- 3) O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(es) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos.
- 4) O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Resolução CVM nº 20/2021 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório.
- 5) Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos.
- 6) O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a Resolução CVM nº 16/2021, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais.
- 7) Para fins de verificação da adequação do perfil do investidor aos serviços e produtos de investimento oferecidos pela XP Investimentos, utilizamos a metodologia de adequação dos produtos por portfólio, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA de Suitability nº 01 e do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Distribuição de Produtos de Investimento. Essa metodologia consiste em atribuir uma pontuação máxima de risco para cada perfil de investidor (conservador, moderado e agressivo), bem como uma pontuação de risco para cada um dos produtos oferecidos pela XP Investimentos, de modo que todos os clientes possam ter acesso a todos os produtos, desde que dentro das quantidades e limites da pontuação de risco definidas para o seu perfil. Antes de aplicar nos produtos e/ou contratar os serviços objeto deste material, é importante que você verifique se a sua pontuação de risco atual comporta a aplicação nos produtos e/ou contratação dos serviços em questão, bem como se há limitações de volume, concentração e/ou quantidade para a aplicação desejada. Você pode consultar essas informações diretamente no momento da transmissão da sua ordem ou, ainda, consultando o risco geral da sua carteira na tela de carteira (Visão Risco). Caso a sua pontuação de risco atual não comporte a aplicação/contratação pretendida, ou caso existam limitações em relação à quantidade e/ou volume financeiro para a referida aplicação/contratação, isto significa que, com base na composição atual da sua carteira, esta aplicação/contratação não está adequada ao seu perfil. Em caso de dúvidas sobre o processo de adequação dos produtos oferecidos pela XP Investimentos ao seu perfil de investidor, consulte o FAQ. As condições de mercado, mudanças climáticas e o cenário macroeconômico podem afetar o desempenho do investimento.
- 8) A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.
- 9) Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos.
- 10) SAC. 0800 77 20202. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710.
- 11) O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: www.xpi.com.br.
- 12) A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo.
- 13) A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.
- 14) Ação é uma fração do capital de uma empresa que é negociada no mercado. É um título de renda variável, ou seja, um investimento no qual a rentabilidade não é preestabelecida, varia conforme as cotações de mercado. O investimento em ações é um investimento de alto risco e os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, os eventos específicos da empresa e do setor podem afetar o desempenho do investimento, podendo resultar até mesmo em significativas perdas patrimoniais. A duração recomendada para o investimento é de médio-longo prazo. Não há quaisquer garantias sobre o patrimônio do cliente neste tipo de produto.
- 15) O investimento em opções é preferencialmente indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. No mercado de opções, são negociados direitos de compra ou venda de um bem por preço fixado em data futura, devendo o adquirente do direito negociado pagar um prêmio ao vendedor tal como num acordo seguro. As operações com esses derivativos são consideradas de risco muito alto por apresentarem altas relações de risco e retorno e algumas posições apresentarem a possibilidade de perdas superiores ao capital investido. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto.
- 16) O investimento em termos são contratos para compra ou a venda de uma determinada quantidade de ações, a um preço fixado, para liquidação em prazo determinado. O prazo do contrato a Termo é livremente escolhido pelos investidores, obedecendo o prazo mínimo de 16 dias e máximo de 999 dias corridos. O preço será o valor da ação adicionado de uma parcela correspondente aos juros – que são fixados livremente em mercado, em função do prazo do contrato. Toda transação a termo requer um depósito de garantia. Essas garantias são prestadas em duas formas: cobertura ou margem.
- 17) O investimento em Mercados Futuros embute riscos de perdas patrimoniais significativos. Commodity é um objeto ou determinante de preço de um contrato futuro ou outro instrumento derivativo, podendo consubstanciar um índice, uma taxa, um valor mobiliário ou produto físico. É um investimento de risco muito alto, que contempla a possibilidade de oscilação de preço devido à utilização de alavancagem financeira. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto. As condições de mercado, mudanças climáticas e o cenário macroeconômico podem afetar o desempenho do investimento.
- 18) ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

