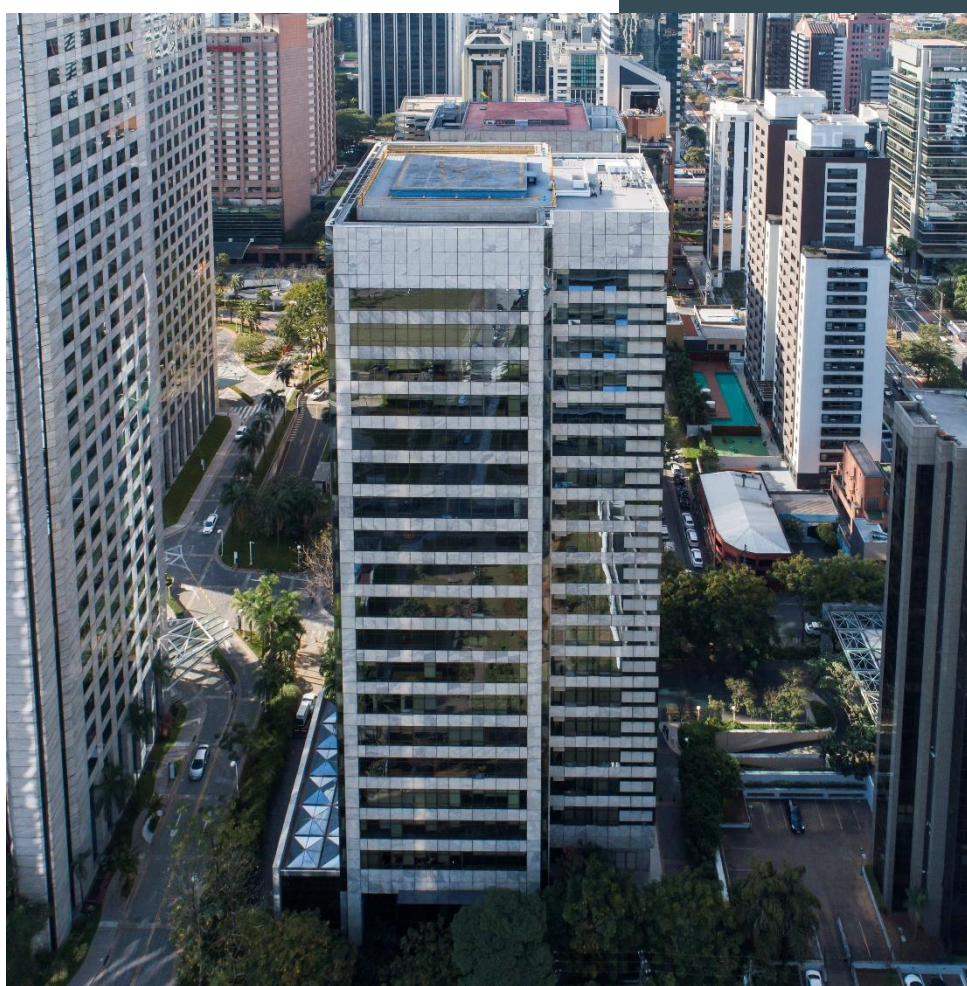




Relatório Mensal de Gestão

Junho/2020



Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 93,00	R\$ 96,57	R\$ 336.372.630,00	5.195	3.616.910
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Vacância Física ⁴
23.607 m ²	28.549 m ²	0,54%	R\$ 0,50	8%

(1) 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.

(2) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.

(3) Rendimento divulgado em jun/20 a ser pago em jul/20.

(4) Vacância física existente na data de fechamento deste relatório.



Sumário

Comentários e Informações Gerais	2
Demonstração de Resultados	4
Distribuição de Rendimentos	4
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	5
Rentabilidade	6
Indicadores Operacionais.....	7
Imóveis.....	8
Histórico de Rendimentos	11
Site do Fundo	11
Contato	11
Aviso Legal.....	11



Comentários e Informações Gerais

Informações Gerais

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:
BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários
S.A.

Escriturador:
BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários
S.A.

Auditor:
Ernst & Young Auditores
Independentes S.A.

Taxa de Gestão:
0,95% a.a. ⁽¹⁾

Taxa de Administração:
0,13% a.a. ⁽²⁾

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

(1) (2) Conforme Artigo 8º do
Regulamento do Fundo. As Taxas de
Gestão e Administração possuem
metodologias de cálculo diferenciado
durante os meses iniciais do Fundo.

Comentário Mensal do Gestor

Visão Geral

Assim como nos meses anteriores, os efeitos da pandemia seguiram ditando o ritmo dos mercados no mês de junho. A volatilidade dos preços dos ativos manteve-se elevada, em grande parte agindo de acordo com a velocidade e intensidade do noticiário, especialmente sobre a crise do coronavírus. Pesaram fatores como a retomada da economia nos países desenvolvidos e os testes de vacinas potencialmente promissoras.

Os principais índices do mercado seguiram esta tendência e o Ibovespa apresentou alta de 8,76% e o Dólar alta de 1,87%. Já a atividade econômica, apesar da indicação de que o pior da crise já passou, ainda segue com certo grau de incerteza em relação à velocidade da retomada das atividades. O IPCA de maio de -0,38% mostrou forte retração e as previsões de crescimento da economia brasileira seguem sendo revisadas negativamente.

O IFIX também seguiu na linha do mercado, valorizando 5,59%, com os fundos de lajes corporativas com variações positivas. O TEPPI1 (participação de 0,416% na carteira do índice) teve alta de 7,95%. Enquanto algumas empresas aderiram ao uso do home office, outras se preparam e se ajustam para voltar aos escritórios. Com as novas medidas de adensamento e respeito à distância de 1,5m, esperamos mudanças na dinâmica de uso dos espaços e novas demandas para o segmento.

Portfólio

Com o avanço das negociações com os inquilinos, mas seguindo a inclinação do mercado de poucas convicções quanto à retomada da atividade econômica, o Fundo finalizou o mês de junho com um resultado melhor do que o esperado, mas ainda com incertezas quanto aos próximos meses.

Observamos uma redução na taxa de inadimplência e recuperação de parte dos aluguéis em atraso, trazendo impactos positivos. Entretanto, o prolongamento da paralisação das atividades vem prejudicando os inquilinos de menor porte, tornando as negociações mais desafiadoras.

Considerando os descontos e diferimentos já formalizados no cenário da pandemia, o Fundo fechou o mês com uma inadimplência de 3,2%, abaixo do mês anterior (4,9%). Além disso, 29% dos aluguéis em atraso foram efetivamente recebidos, resultado das inúmeras negociações por parte da equipe de gestão.

Na carteira de locatários, tivemos a saída de dois inquilinos do Ed. Passarelli, Telebrás e IDIS, trazendo um impacto na receita de R\$0,005/cota/mês. Com essa mudança e com a aquisição dos dois novos conjuntos no mesmo prédio, conforme publicado em Fato Relevante no início do mês, o Fundo passa a ter uma Área BOMA⁽¹⁾ total de 28.549m² e fecha o mês de junho com uma vacância de 8%.

(1) 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.



Quanto às melhorias e ações nos ativos, no Ed. Passarelli, após assembleia realizada no dia 22 de junho, foi definido o orçamento para realização das obras de reforma, contemplando hall, fachada e elevadores. O valor do investimento será em torno de R\$ 4,7 milhões – 100% vindo do caixa do condomínio e sem necessidade de aporte por parte do TEPP11. Assim, os próximos passos serão:

- i) aprovação de projeto arquitetônico (1-2 meses)
- ii) contratação de prestadores de serviços (1-2 meses)
- iii) execução das obras (6-8 meses)

Além disso, tanto no Ed. Passarelli quanto no Ed. Torre Sul, foi aprovada a realização de editais de concorrência para exploração das vagas de garagem com o intuito de melhorar os serviços prestados e gerar um acréscimo de receita aos condomínios.

Por fim, a expectativa para os próximos meses é que outros contratos sejam rescindidos no Ed. Passarelli, ativo com a carteira mais pulverizada e com inquilinos de menor porte e, portanto, o que vem sofrendo mais com os impactos econômicos da pandemia. Diante disso, acreditamos que será uma boa oportunidade para redefinir o perfil de ocupação do prédio, trazendo uma carteira mais consolidada, com acordos sólidos e melhores locatários – o que beneficia o Fundo no longo prazo. Continuamos confiantes na tese de investimento e acreditamos que com os ativos que temos hoje e as ações em andamento, o Tellus Properties FII seguirá se destacando com um portfólio competitivo e resiliente.

—
No mês de junho, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$0,50/cota, fechando o mês com um dividend yield de 6,4% a.a., equivalente a 353% do CDI.



Demonstração de Resultados

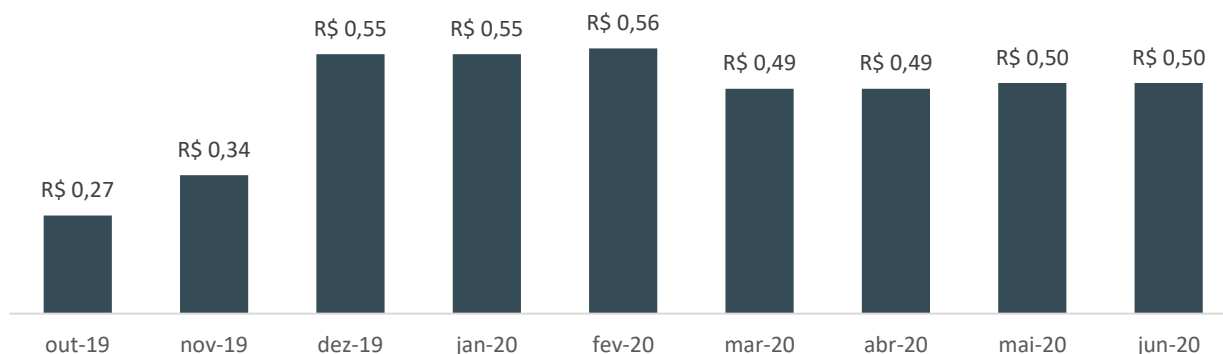
Resultado do Fundo ¹	jun/20 (R\$ mil)	jun/20 (R\$/cota)	1º Sem. 20 (R\$ mil)
Receita Locação	1.967	0,5438	12.121
Receita Financeira	42	0,0116	335
Outras Receitas	0	0,0000	0
Receitas Total	2.008	0,5553	12.457
Despesas Imobiliárias	-34	-0,0093	-718
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-3	-0,0007	-30
Despesas Operacionais	-18	-0,0051	-208
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-26	-0,0071	-203
Despesas Total	-80	-0,0221	-1.159
Resultado	1.928	0,5332	11.298
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	157	0,0433	155
Rendimentos a serem distribuídos	1.928	0,5332	11.298
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.808	-0,5000	-11.176
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	277	0,0765	277

(1) Ofício-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.

Distribuição de Rendimentos

Conforme comentado no início do relatório, o Fundo fez em maio uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,50/cota.

Distribuição de Rendimentos¹ (R\$/cota)



(1) Valores regime de competência, ou seja, apurados no mês apresentado e pagos no mês subsequente. Apresentados apenas meses 100% incorridos (mês de Set/19 não apresentado, início do fundo em 25/09/19).



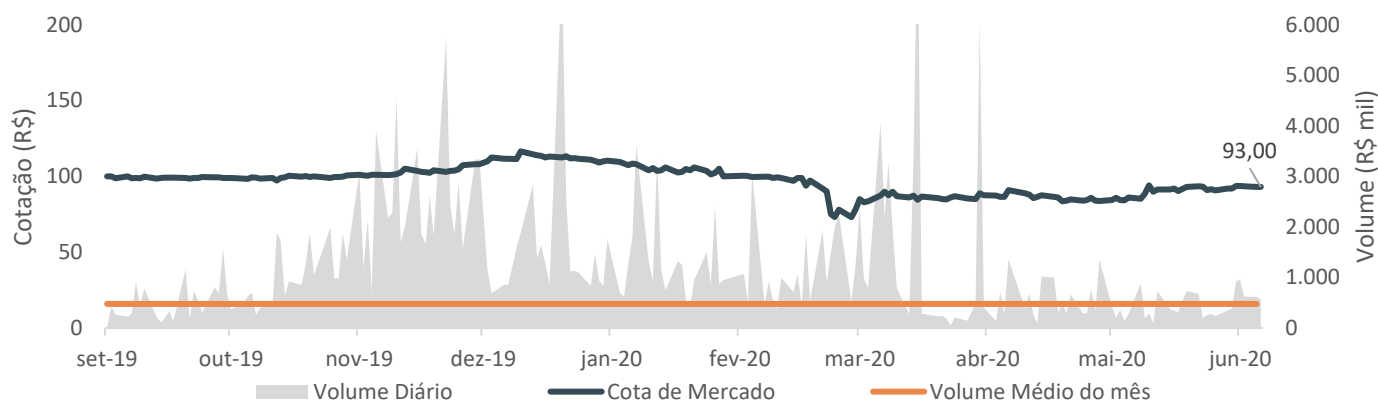
Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	jun/20
Valor de Mercado (R\$ mil)	336.373
Número de Cotistas	5.195
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	475
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,1%

Cotação Histórica¹ e Volume Negociado

Fonte: Broadcast



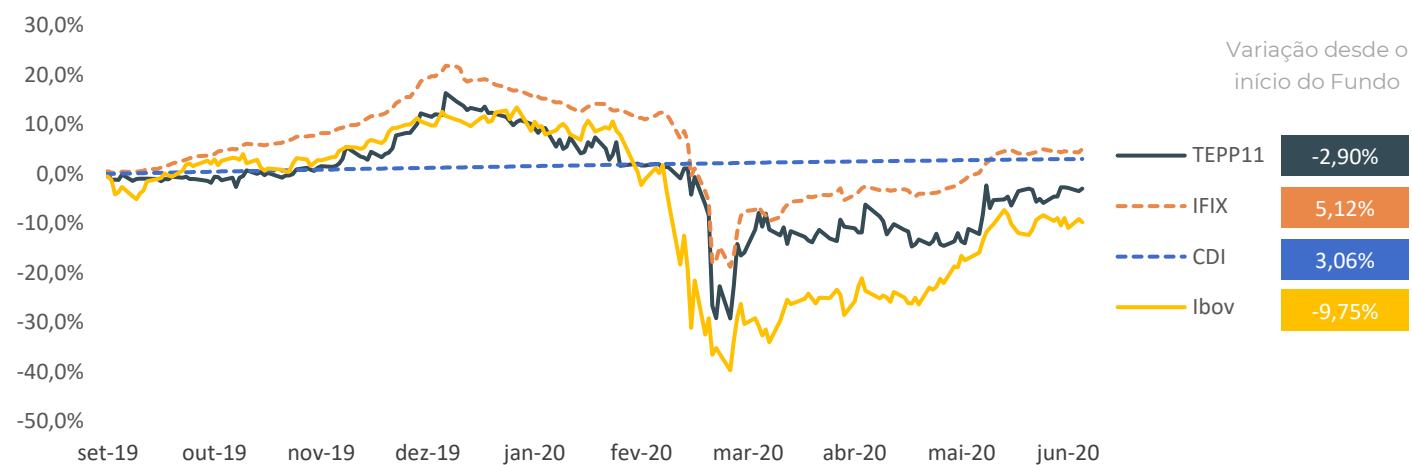
Carteira do Fundo

Portfólio	jun/20 (R\$ MM)	%
Imóveis	337,1	97%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	12,0	3%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	0,2	0%
Patrimônio Líquido	349,3	100%





Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		jun/2020	2020 Acum.
1. Cota			
Valor Início (R\$)		86,15	111,44
Valor da Cota Final do Período (R\$)		93,00	93,00
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota		7,95%	-16,55%
Rendimentos	(1)	0,58%	2,77%
Rentabilidade Bruta do Fundo		8,58%	-14,24%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	(2)	6,36%	-16,55%
Rendimentos	(1)	0,58%	2,77%
Rentabilidade Líquida do Fundo		6,98%	-14,24%
4. Benchmarks			
IFIX	(3)	5,59%	-12,99%
IBOVESPA	(4)	8,76%	-19,83%
CDI Bruto	(5)	0,21%	1,74%
CDI Líquido	(6)	0,18%	1,48%
IGP-M	(7)	1,56%	4,39%

Fonte: Broadcast

(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.

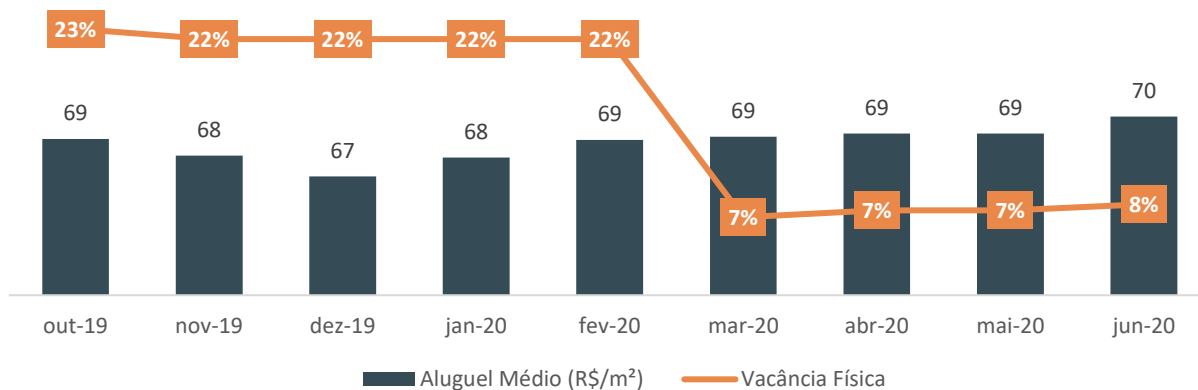
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

(7) Índice Geral de Preços do Mercado, medido mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).



Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²

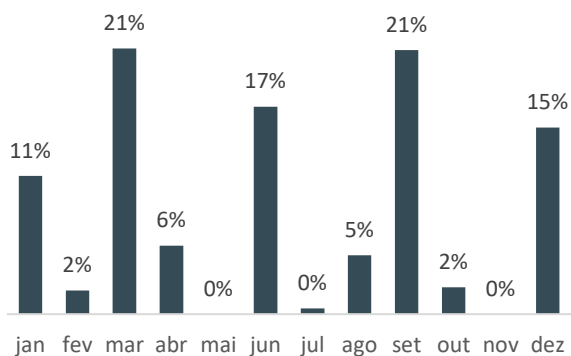


(1) Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m² médio.

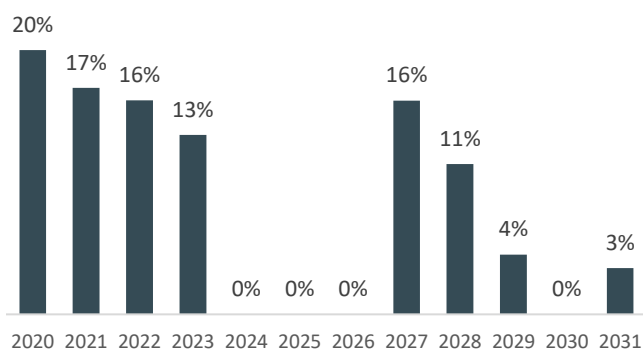
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)



Vencimentos (% Receita Aluguel)



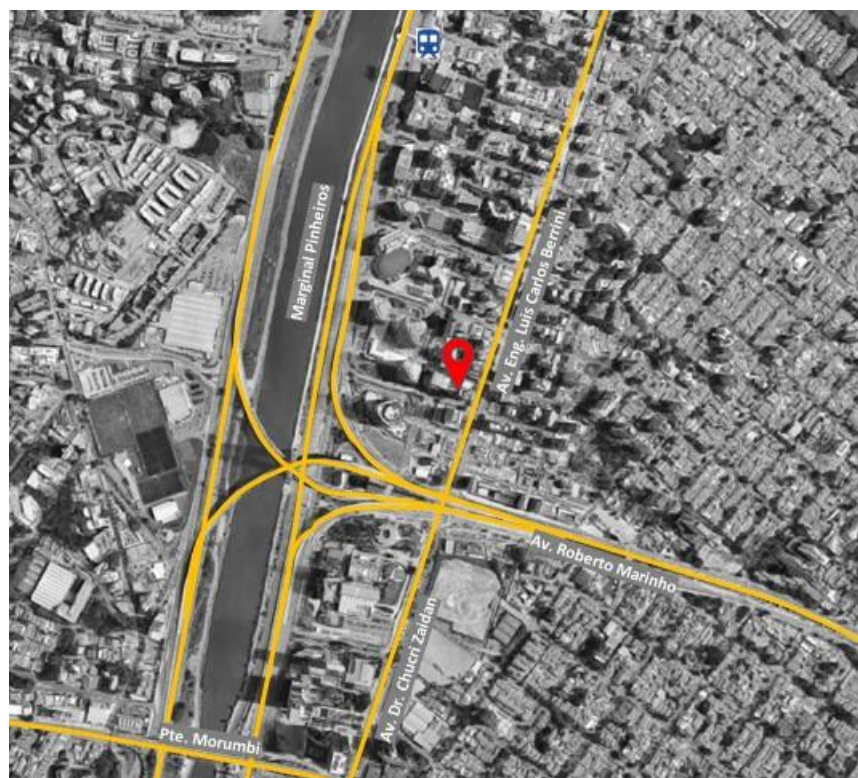
Contratos de modalidade típica de locação.



Imóveis

Ed. Torre Sul

Rua James Joule, 65 – Cidade Monções, São Paulo, SP.



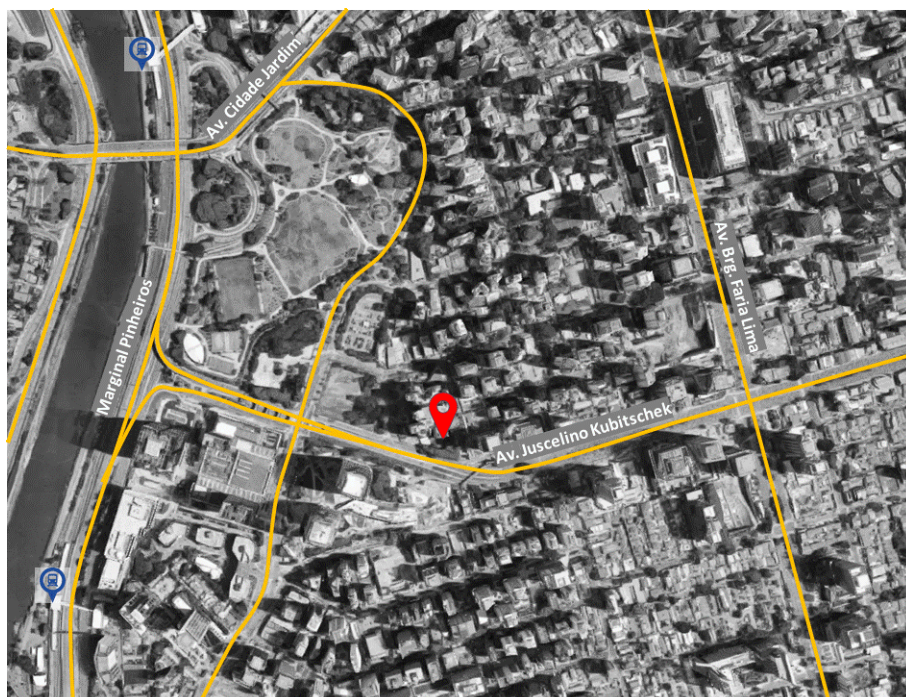
A aquisição do Edifício Torre Sul contemplou um pacote composto por: (i) 100% de 15 conjuntos (61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122 e 142); (ii) 62,5% da fração ideal dos conjuntos 181 e 182, da loja, do teatro e do restaurante, além de (iii) 50% da fração ideal de 178 vagas de garagem autônomas.

Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas	17	8.985 m ²	12%
Ed. Torre Sul – Loja e restaurante	3	1.305 m ²	50%
Ed. Torre Sul – Estacionamento	142 vagas	-	0%
Total		10.290 m²	17%

(1) 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.

Condomínio São Luiz

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.830 – Itaim Bibi, São Paulo, SP.



O Fundo adquiriu em outubro/2019 o equivalente a 21% da ABL total do Condomínio São Luiz. O pacote de lajes adquiridas é composto pelas unidades 10º ao 14º andar da Torre I, do 12º andar da Torre II, do 2º ao 4º andar e do 9º ao 11º andar da Torre III do Condomínio São Luiz, bem como das vagas de garagem autônomas.

Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Cond. São Luiz – Lajes corporativas	12	11.299	0%
Cond. São Luiz – Estacionamento	183	-	0%
Total		11.299 m²	0%

(1) 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.

Ed. Passarelli

Rua Paes Leme, 524 – Pinheiros, São Paulo, SP.



O Fundo adquiriu em outubro/2019 o equivalente a 42,5% da ABL total do Ed. Passarelli. O primeiro pacote de conjuntos adquiridos é composto pelas unidades conjuntos 41, 42, 46, 63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 161, 162, 163, 164, 165 e 166. Em junho/2020, o Fundo adquiriu mais duas unidades: 155 e 156.

Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Ed. Passarelli – Lajes corporativas	41	6.960	7%
Ed. Passarelli – Estacionamento	304	-	0%
Total		6.960 m²	7%

(1) 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.



Histórico de Rendimentos

Data de Anúncio	Mês e Ano de Referência	Data de Pagamento	Data EX	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

Site do Fundo

www.tellusproperties.com.br

Contato

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

www.tellus.com.br

ri@tellus.com.br

(11) 4280.4300

Aviso Legal

Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Termos e definições no Glossário.

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do Fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do Fundo mencionado. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas.



Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A SDI Gestão 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 SDI Gestão 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 SDI Gestão 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 SDI Gestão.