



Relatório Mensal de Gestão

Julho/2020



Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 91,00	R\$ 96,47	R\$ 329.138.810,00	5.166	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	0,57%	R\$ 0,52	11%

(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 jul/20 a ser pago em ago/20.

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



Sumário

Comentários e Informações Gerais	2
Demonstração de Resultados	5
Distribuição de Rendimentos	5
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	6
Rentabilidade	7
Indicadores Operacionais.....	8
Imóveis.....	9
Histórico de Rendimentos	12
Site do Fundo	12
Contato	12
Aviso Legal.....	12



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 n°
8.668/93 e n° 9.779/1999.

(1) (2) Conforme Artigo 8° 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

No mês de julho os desdobramentos da crise do coronavírus seguiram como principais influenciadores dos mercados. Mesmo indicações de tensões comerciais e diplomáticas entre EUA e China, como o fechamento de embaixadas nos dois países, foram ofuscadas pelas recentes divulgações de atividade econômica e por notícias positivas na evolução das vacinas contra o novo coronavírus. Várias economias relevantes retomaram em julho o PMI para patamares favoráveis.

As evidências de que o pior da crise já foi ultrapassado acabaram refletindo no mercado e o Ibovespa apresentou alta de 8,27%, o Dólar queda de 3,92% e o S&P 500 alta de 4,99%. No Brasil, assim como no restante do mundo, os dados ainda apresentam sinais de atenção, especialmente quanto ao tempo que esta retomada deve durar.

O IFIX sofreu desvalorização no mês de julho de 2,61%, com os fundos de lajes corporativas com variações negativas. O TEPPI1 (participação de 0,416% na carteira do índice) teve queda de 2,15%.

Home Office

A possibilidade do *home office* ou *working from everywhere* tem sido assunto abordado em *lives* e muito questionado aos gestores de fundos imobiliários. A dúvida sobre a possibilidade de o *home office* substituir definitivamente a rotina como conhecemos dos escritórios tradicionais tem influenciado o humor e gerado algumas incertezas em relação aos fundos de lajes corporativas.

É fato que o *home office* se tornou mais aceito, foi comprovado que existe comprometimento dos times, tecnologia viável e a produtividade pode se manter ou até mesmo aumentar em determinadas ocupações. Sem deslocamentos também há economia de recursos e tempo. Os sistemas de vídeos disponíveis são acessíveis, fáceis de usar, de qualidade, e provaram-se capazes de suprir a demanda das empresas.

Do lado dos escritórios, vemos uma fase de adaptação para um novo momento com novas configurações físicas e conceituais. Possivelmente, salas individuais serão reduzidas podendo abrir espaço para mesas e bancadas para as pessoas se conectarem. Distâncias maiores também podem trazer mais conforto aos funcionários e ambientes arejados e verdes podem estar ganhando mais relevância. Essas e outras mudanças de *layout* podem implicar no crescimento do espaço físico demandado pelas empresas.

Apesar de todas essas mudanças e adaptações, acreditamos que dificilmente o escritório físico como conhecemos deixará de ser uma escolha da grande maioria das empresas. A disseminação da cultura da empresa entre os funcionários, do contato humano, da troca de ideias e informações são potencializadas no formato presencial. O *brainstorming* e as conversas paralelas fluem bem com o encontro físico.

Esperamos ainda nos próximos meses muita movimentação no segmento de escritórios corporativos, com empresas definindo novas

políticas e reorganizando estratégia de custos. A visão da Tellus é de que o formato *working from everywhere* funciona bem e é comprovadamente viável, mas no longo prazo este novo conceito será mais uma ferramenta de trabalho disponível e utilizada de forma harmônica com a dinâmica dos escritórios físicos.

Portfólio

O Fundo finalizou o mês de julho com um bom resultado operacional, sendo puxado principalmente pelo início do pagamento do aluguel de um dos inquilinos do Ed. Torre Sul após carência prevista em contrato. Seguimos com a inadimplência em níveis razoáveis diante da crise que estamos passando e estamos concentrando esforços em conter os efeitos negativos que a pandemia vem trazendo, sobretudo em relação à vacância.

O índice de inadimplência¹ no mês foi de 4,0%, maior do que o mês anterior (3,2%). Os mesmos locatários que vêm mostrando dificuldades financeiras desde março continuam enfrentando desafios quanto à retomada dos níveis de faturamento pré-pandemia, o que torna os acordos e negociações difíceis e delicados.

Ainda com relação à receita operacional, o mês de julho foi o último mês de recebimento da renda garantida do Ed. Torre Sul. Daqui em diante, essa receita será compensada pelo recebimento do aluguel da Tivit, inquilino que ocupou recentemente a área vaga do prédio (ver [Fato Relevante](#) de 9 de março de 2020).

Na carteira de locatários, tivemos a saída de quatro inquilinos do Ed. Passarelli, representando um aumento de 3% de vacância no portfólio do Fundo. Um impacto de R\$0,012/cota/mês. Com essa mudança, o Fundo fecha o mês de julho com ocupação de 89%.

Em paralelo, a agenda de implementação de melhorias nos ativos segue vigente, com a contratação do escritório de arquitetura Perkins & Will para requalificação do hall do Ed. Passarelli. O projeto do escritório contempla reforma da recepção, hall dos elevadores, instalação de um novo café no térreo e reparo da área externa. Abaixo, algumas imagens do estudo preliminar desenvolvido:



Imagens do estudo preliminar de reforma do Ed. Passarelli, desenvolvido pelo Perkins & Will.

¹ Considera receita de aluguel prevista para o mês em questão, com base nos contratos e acordos formalizados.



A aprovação do projeto arquitetônico da fachada e contratação de prestadores de serviços para a execução das obras do novo elevador já estão em andamento.

A primeira etapa do edital de concorrência para exploração das vagas de garagem do Ed. Passarelli foi realizada em julho, com a presença de 5 empresas grandes no setor. A segunda etapa já está acontecendo e a definição final deverá acontecer ainda no próximo mês. No caso do Ed. Torre Sul, 10 empresas estão participando do edital e deverão enviar propostas até 21 de agosto.

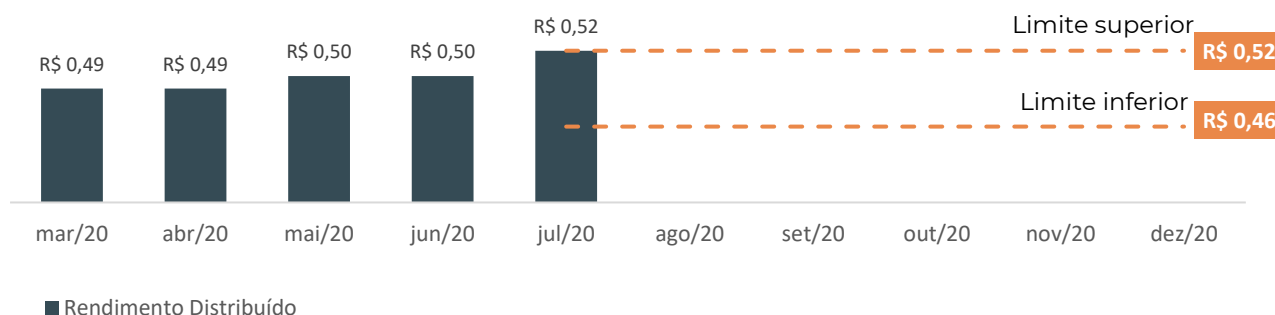
Momento do Fundo

Estamos focados em concretizar as negociações que vêm acontecendo com os outros locatários, montando uma carteira com acordos mais sólidos e de longo prazo. Além disso, uma empresa terceirizada já foi contratada para reforçar a prospecção de novos inquilinos, com o intuito de acelerar o processo de locação. Acreditamos que os ativos têm potencial para absorver a área vaga rapidamente, sobretudo com as melhorias físicas que vêm sendo adotadas e o preço competitivo em relação ao mercado.

Por fim, estamos aproveitando o momento do mercado para analisar oportunidades de ativos com o mesmo perfil do portfólio atual e aumentar o tamanho do Fundo.

No mês de julho, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$0,52/cota, fechando o mês com um *dividend yield* de 6,9% a.a., equivalente a 375% do CDI. Tomando como base os assuntos aqui discutidos e os cenários que estamos vislumbrando, segue abaixo uma estimativa da distribuição de rendimento para os próximos meses.

Estimativa de Distribuição de Rendimento²



² Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado no momento da análise e podem variar significativamente no futuro. As estimativas e projeções presentes são intrinsecamente sujeitas a incertezas e diversos eventos e fatores que estão além do controle do Fundo, especialmente aqueles cuja materialização depende de eventos futuros e incertos. Por esta razão, a efetivação das projeções apresentadas não deve ser entendida como uma promessa de resultados. 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.



Demonstração de Resultados

O Tellus Properties FII fechou o 1º semestre de 2020 com uma receita total de R\$ 12.457 milhões e distribuiu R\$ 11.176 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 3,09/cota.

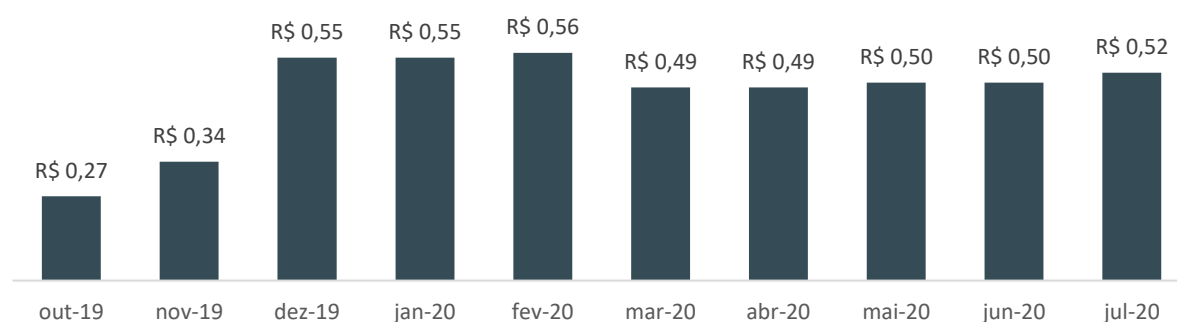
Resultado do Fundo ³	jul/20 (R\$ mil)	jul/20 (R\$/cota)	1º Sem. 20 (R\$ mil)	2º Sem. 20 (R\$ mil)
Receita Locação	1.685	0,4658	8.652	1.685
Receita Renda Garantida	486	0,1343	3.469	486
Receita Financeira	131	0,0361	335	131
Outras Receitas	0	0,0000	0	0
Receitas Total	2.301	0,6362	12.457	2.301
Despesas Imobiliárias	-68	-0,0187	-718	-68
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-19	-0,0053	-30	-19
Despesas Operacionais	-34	-0,0095	-208	-34
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-31	-0,0086	-203	-31
Despesas Total	-152	-0,0421	-1.159	-152
Resultado	2.149	0,5941	11.298	2.149
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	277	0,0765	155	277
Rendimentos a serem distribuídos	2.149	0,5941	11.298	2.149
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.881	-0,5200	-11.176	-1.881
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	545	0,1506	277	545

(3) 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 julho uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,52/cota.

Distribuição de Rendimentos⁴ (R\$/cota)



⁴ 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).

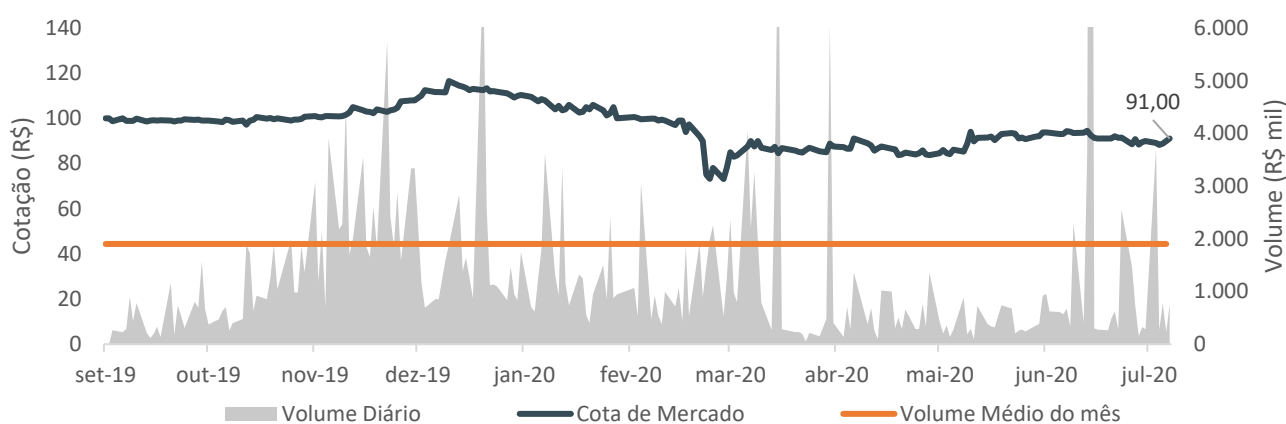


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	jul/20
Valor de Mercado (R\$ mil)	329.139
Número de Cotistas	5.166
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.939
Giro (% de cotas negociadas no mês)	13,3%

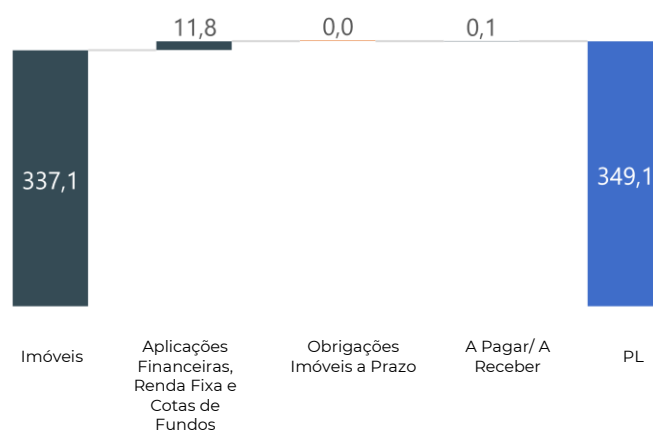
Cotação Histórica¹ e Volume Negociado



(1) Valores referentes à cota não-ajustada.

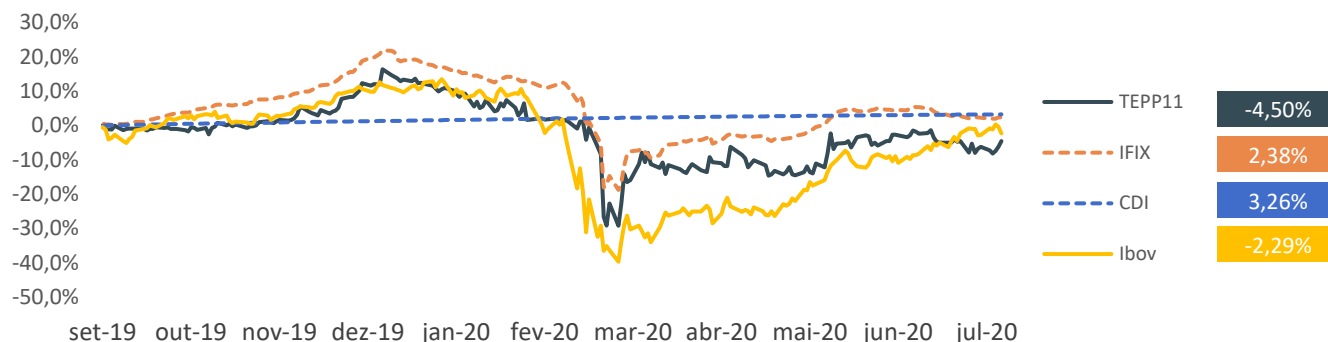
Carteira do Fundo

Portfólio	jul/20 (R\$ MM)	%
Imóveis	337,1	97%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	11,8	3%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	0,1	0%
Patrimônio Líquido	349,1	100%





Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		jul/2020	2020 Acum.
1. Cota			
Valor Início (R\$)		93,00	111,44
Valor da Cota Final do Período (R\$)		91,00	91,00
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota		-2,15%	-18,34%
Rendimentos	(1)	0,56%	3,24%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-1,60%	-15,70%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	(2)	-2,15%	-18,34%
Rendimentos	(1)	0,56%	3,24%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-1,60%	-15,70%
4. Benchmarks			
IFIX	(3)	-2,61%	-15,26%
IBOVESPA	(4)	8,27%	-13,21%
CDI Bruto	(5)	0,19%	1,93%
CDI Líquido	(6)	0,17%	1,64%
IGP-M	(7)	2,23%	6,71%

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.

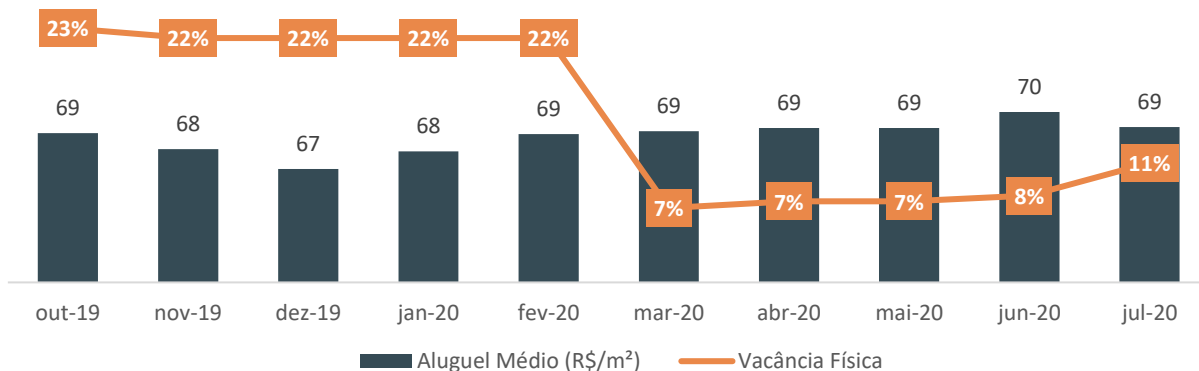
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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



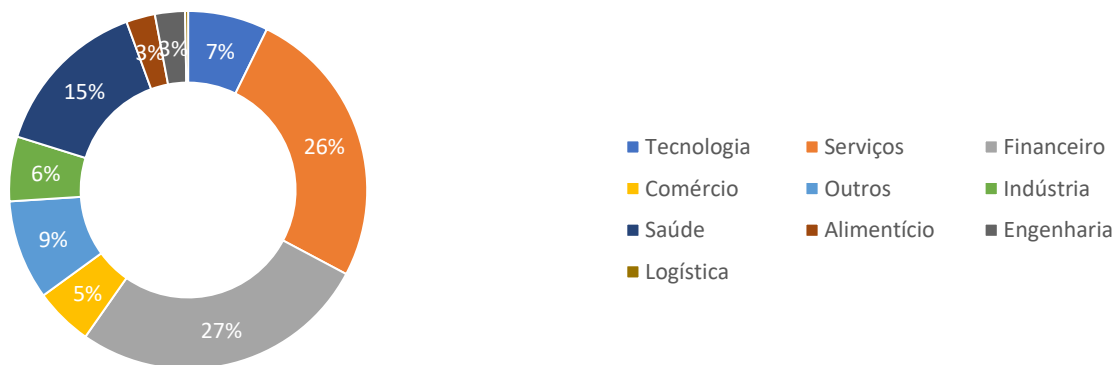
Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²

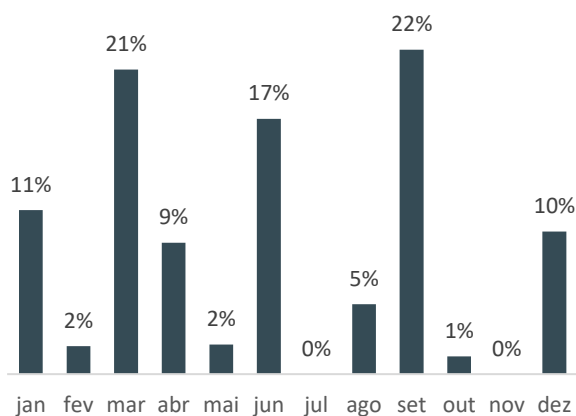


(1) Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m² médio.

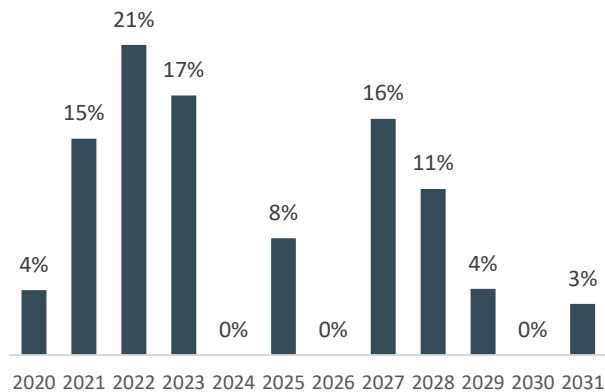
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)



Vencimentos (% Receita Aluguel)



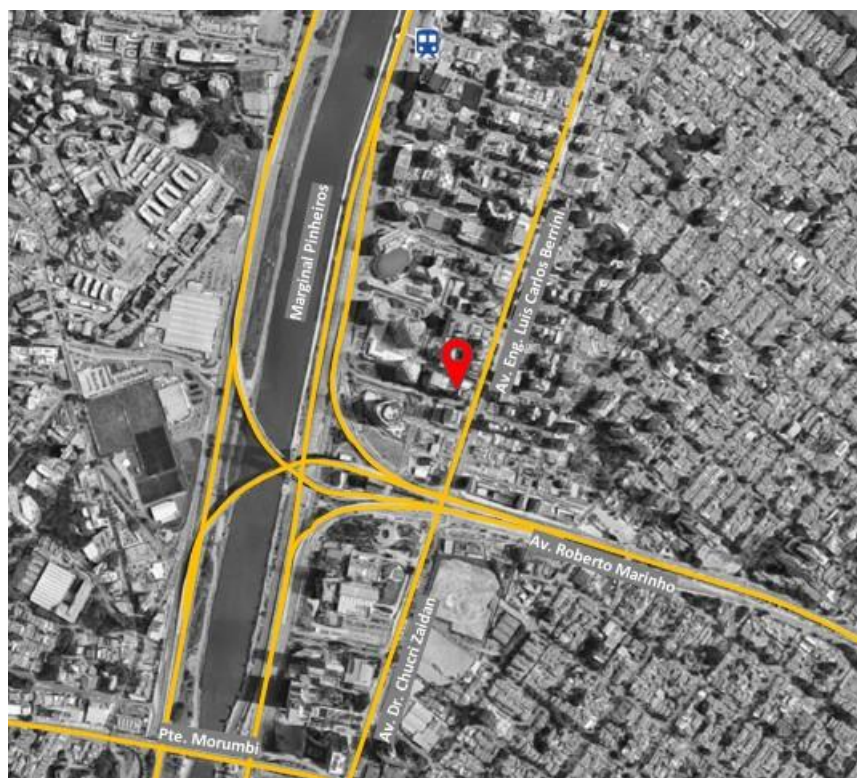
Contratos de modalidade típica de locação.



Imóveis

Ed. Torre Sul

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



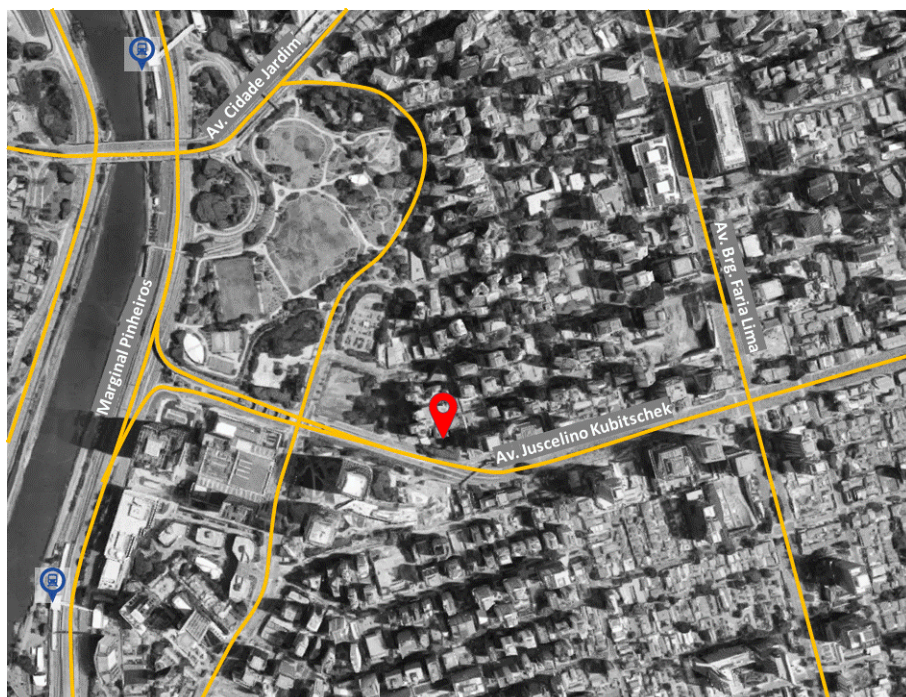
O Fundo possui 52% da ABL total do Ed. Torre Sul. O Ed. Torre Sul é localizado na região da Berrini, na cidade de São Paulo (SP) e possui uma ABL total de 19.716m². O edifício foi construído em 2004 e é considerado classe A+. Atualmente, os principais locatários deste ativo na carteira do Fundo são o IFC, Tivit e AT&T. Esse ativo representa uma receita de aproximadamente 34% do Fundo.

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 possui 20% da ABL total do Condomínio São Luiz. O Condomínio São Luiz é localizado na região do Itaim Bibi, na Avenida Juscelino Kubitschek e próximo a Marginal Pinheiros, na cidade de São Paulo. O edifício foi construído entre 1976 e 1984 e é considerado classe BB. Atualmente os principais locatários deste ativo na carteira do Fundo são o Rede D'OR, Banco BMG, Sertrading. Esse ativo representa uma receita de aproximadamente 44% do Fundo.

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 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.

Ed. Passarelli

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



O Fundo possui o equivalente a 51,9% da ABL total do Ed. Passarelli. O Edifício Passarelli é localizado na região de Pinheiros, próximo à estação de trem Pinheiros e ao lado do metrô Pinheiros. Construído em 1980 é considerado classe BB. Atualmente os principais locatários deste ativo na carteira do Fundo são LSI TEC e Leão Alimentos e Bebidas. Esse ativo representa uma receita de 22%.

Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Ed. Passarelli – Lajes corporativas	41	6.960	20%
Ed. Passarelli – Estacionamento	304	-	0%
Total		6.960 m²	20%

(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.



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
31/07/2020	jul/20	17/08/2020	31/07/2020	R\$ 0,52

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 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 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 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.

