



## Relatório Mensal de Gestão

Agosto/2020



| Cota Valor de Mercado | Cota Patrimonial             | Valor de Mercado do Fundo   | Nº de Cotistas                      | Qtd. cotas                   |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| R\$ 93,20             | R\$ 96,43                    | R\$ 337.096.012             | 5.842                               | 3.616.910                    |
| Área Privativa Total  | Área BOMA Total <sup>1</sup> | Dividend Yield <sup>2</sup> | Rendimentos (R\$/cota) <sup>3</sup> | Vacância Física <sup>4</sup> |
| 23.607 m <sup>2</sup> | 28.549 m <sup>2</sup>        | 0,54%                       | R\$ 0,50                            | 12%                          |

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

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



## Sumário

|   |    |
|---|----|
| Comentários e Informações Gerais .....      | 3  |
| Demonstração de Resultados .....            | 6  |
| Distribuição de Rendimentos .....           | 6  |
| Carteira do Fundo e Mercado Secundário..... | 7  |
| Rentabilidade .....                         | 8  |
| Indicadores Operacionais.....               | 9  |
| Imóveis.....                                | 10 |
| 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:  
TEPP11

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. <sup>(1)</sup>

Taxa de Administração:  
0,13% a.a. <sup>(2)</sup>

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

Durante o mês de agosto, a pauta econômica colocou os assuntos relacionados à crise do novo coronavírus em segundo plano em diversos momentos. Uma segunda onda da pandemia parece ter se consolidado como um cenário menos provável para os mercados, nitidamente expresso pelo otimismo nos preços. No plano global, os mercados seguiram posicionados de acordo com recentes declarações do FED, sugerindo baixa preocupação com o enfraquecimento do dólar ou mesmo com a inflação nos próximos anos. Ao demonstrar que o foco principal é a retomada gradual da economia e que o afrouxamento monetário e os estímulos fiscais devem se manter por vários anos, o ambiente mostrou-se favorável para os ativos de risco no mundo todo.

No Brasil, houve certo descolamento desta tendência, puxado por uma junção de fatores políticos. O mês começou com membros da Secretaria de Desestatização e Privatização deixando o governo e foi encerrado com a apresentação do Orçamento de 2021 pelo Ministério da Economia. O novo orçamento prevê déficit fiscal de R\$ 233 bilhões em 2021.

O Ibovespa apresentou queda de 8,27%, o Dólar alta de 3,92% e o S&P 500 alta de 4,99%. O IFIX fechou agosto com alta de 1,79% e o TEPP11 (participação de 0,416% na carteira do índice) teve alta de 1,93%.

### Portfólio

O Fundo fechou o mês de agosto com um resultado operacional dentro do esperado, com redução da taxa de inadimplência e encerramento do recebimento da renda mínima garantida do Ed. Torre Sul. Seguimos com foco na implementação de melhorias dos ativos, com avanços no cronograma de contratação e execução das obras, e na ocupação da área vaga, sobretudo do Ed. Passarelli.

O índice de inadimplência<sup>1</sup> no mês foi de 1,9%, menor do que o mês anterior (4,0%). A maior parte das negociações que vinham se arrastando desde o início da pandemia já foi finalizada, apontando para um caminho de estabilização do cenário que temos hoje.

Na carteira de locatários, tivemos a rescisão de um contrato do Ed. Passarelli, com entrega de um conjunto de 170m<sup>2</sup>. A ocupação do ativo é prioridade da nossa equipe de gestão, com a contratação de duas empresas para trabalhar na prospecção de inquilinos junto conosco e a adoção de uma postura mais agressiva nas negociações. Acreditamos no potencial da boa localização e preço competitivo do imóvel, e que esse quadro será revertido futuramente.

No Ed. Passarelli, as obras de melhorias do hall, fachada e elevadores estão evoluindo. Após contratação do escritório de arquitetura Perkins & Will, estamos no momento de aprovação dos projetos executivos (iluminação, paisagismo, etc) para seguir com as contratações, processo que deve ser concluído nos próximos 1-2 meses para então seguir com início das obras. Os testes para o retrofit da fachada já estão em andamento, com mais de cinco empresas desenvolvendo e orçando projetos para serem avaliados. A ideia é dar uma nova cara ao

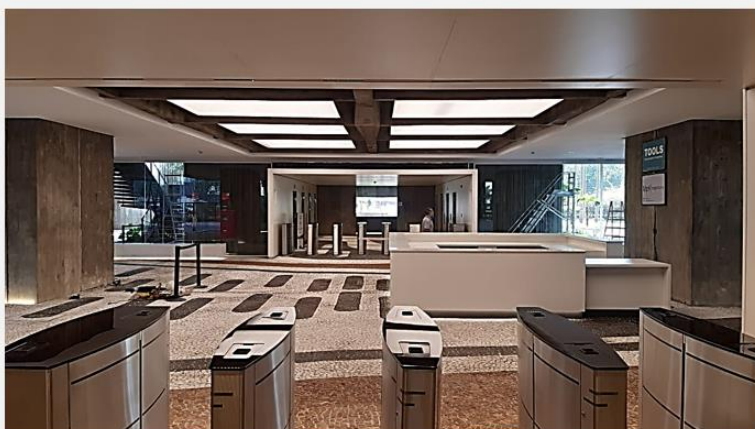
<sup>1</sup> Considera receita de aluguel prevista para o mês em questão, com base nos contratos e acordos formalizados.





edifício, com uso de materiais modernos e duráveis. Em agosto, assinamos um contrato com a Atlas Schindler para execução das obras dos elevadores, estimando um prazo de 9 meses para entrega. Com todos esses projetos avançando dentro do prazo estimado, a ideia é finalizar as melhorias em um horizonte de 8-12 meses, com um imóvel moderno e ainda mais atrativo para os inquilinos.

No Cond. São Luiz, as obras seguem a todo vapor, e deverão ser concluídas no mês de setembro. As melhorias contemplam a abertura do jardim para área externa, mudança das recepções e modernização das catracas dos elevadores. O jardim, originalmente projetado pelo Burle Marx, se tornará público, com eliminação dos muros e construção de novas escadas de acesso, aumentando o fluxo de pessoas na região. O controle dos visitantes passará a ser totalmente digital, por meio de uso de aplicativo e QR code. A possibilidade de adequação do uso do teatro do nível térreo e das áreas antes ocupadas pelas duas recepções também estão sendo estudadas, o que traria uma oferta maior de serviços aos inquilinos e passantes, além de uma receita adicional ao condomínio. Abaixo, algumas imagens recentes do ativo ainda em obra.



Fotos da Obra do Cond. São Luiz

É importante ressaltar que todas as melhorias aqui citadas, tanto no Ed. Passarelli como no Cond. São Luiz, estão sendo realizadas com o caixa dos condomínios de cada ativo.

Por fim, os editais de concorrência para exploração das vagas de garagem do Ed. Passarelli e Ed. Torre Sul progrediram, com a escolha da empresa Estapar para atuar no Ed. Passarelli e o seguimento com mais uma rodada de propostas para o Ed. Torre Sul. A ideia com a realização destes editais é oferecer um melhor serviço aos usuários dos edifícios e buscar um incremento de receita aos condomínios, por isso estamos trabalhando cuidadosamente para trazer as melhores opções.

#### **Momento do Fundo**

Ainda que a situação atual gere incertezas no mercado, ressaltamos que a nossa equipe comercial segue bastante focada em realizar a absorção destes espaços vagos. Seguimos focados na gestão ativa e próxima aos locatários, de forma a reduzir o índice inadimplência do Fundo.

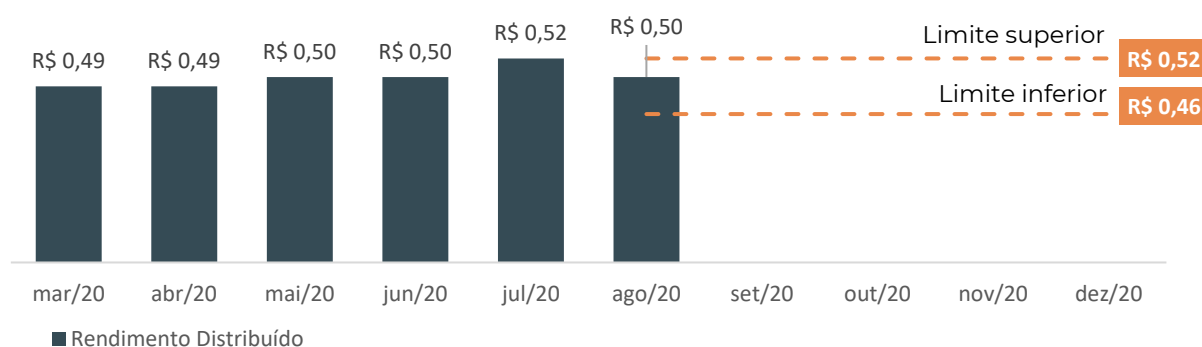


Seguimos acreditando que o segmento de lajes corporativas em regiões de São Paulo, como Pinheiros, Itaim, JK, Faria Lima, Paulista e Berrini tendem a continuar sendo regiões demandadas. Comparando valores do 4T19 com 2T20 em regiões selecionadas de São Paulo<sup>2</sup>, as taxas de vacância diminuíram (14,2% para 11,9%) e os preços pedidos de aluguel aumentaram (R\$ 89/m<sup>2</sup> para R\$ 93/m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>.

Dentro do planejamento de longo prazo do fundo, as melhorias implementadas e os investimentos que estão sendo feitos geram uma melhor qualidade de experiência dos usuários locatários e das pessoas que por ali circulam.

Assim, tendo em vista o desafio de trabalhar na vacância e da continuidade das melhorias para os edifícios, no mês de agosto o Fundo distribuiu um dividendo de R\$0,50/cota, fechando o mês com um *dividend yield* de 6,4% a.a., equivalente a 399% do CDI. Tomando como base os assuntos aqui discutidos e os cenários que estamos vislumbrando, estimamos nos próximos meses rendimentos entre R\$ 0,46 e R\$ 0,52 por cota.

#### Estimativa de Distribuição de Rendimento<sup>4</sup>



<sup>2</sup> Eixos: Faria Lima, JK, Itaim, Paulista, Pinheiros e Berrini

<sup>3</sup> Fonte: Cushman & Wakefield

<sup>4</sup> 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

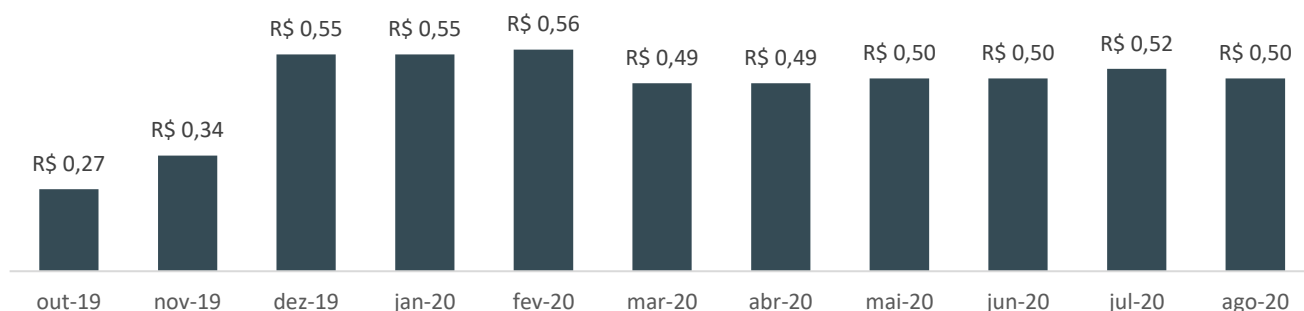
O Tellus Properties FII fechou agosto de 2020 com uma receita total de R\$ 1.797 milhões e distribuiu R\$ 1.808 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,50/cota.

| Resultado do Fundo                            | ago/20<br>(R\$ mil) | ago/20<br>(R\$/cota) | 1º Sem. 20<br>(R\$ mil) | 2º Sem. 20<br>(R\$ mil) |
|---|---------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Receita Locação                               | 1.713               | 0,4735               | 8.652                   | 3.397                   |
| Receita Renda Garantida                       | 45                  | 0,0124               | 3.469                   | 531                     |
| Receita Financeira                            | 40                  | 0,0109               | 335                     | 170                     |
| Outras Receitas                               | 0                   | 0                    | 0                       | 0                       |
| <b>Receitas Total</b>                         | <b>1.797</b>        | <b>0,4968</b>        | <b>12.457</b>           | <b>4.098</b>            |
| Despesas Imobiliárias                         | -74                 | -0,0206              | -718                    | -142                    |
| Imposto de Renda sobre Receita Financeira     | -2                  | -0,0006              | -30                     | -22                     |
| Despesas Operacionais                         | -38                 | -0,0106              | -208                    | -73                     |
| Taxas de Gestão, Administração e Escrituração | -46                 | -0,0127              | -203                    | -77                     |
| <b>Despesas Total</b>                         | <b>-161</b>         | <b>-0,0446</b>       | <b>-1.159</b>           | <b>-314</b>             |
| <b>Resultado<sup>5</sup></b>                  | <b>1.636</b>        | <b>0,4522</b>        | <b>11.298</b>           | <b>3.784</b>            |
| Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial | 545                 | 0,1506               | 155                     | 277                     |
| Rendimentos a serem distribuídos              | 1.636               | 0,4522               | 11.298                  | 3.784                   |
| Resultado Total – Rendimentos Divulgados      | -1.808              | -0,5000              | -11.176                 | -3.689                  |
| Resultado Acumulado Não Distribuído - Final   | 372                 | 0,1028               | 277                     | 372                     |

## Distribuição de Rendimentos

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

Distribuição de Rendimentos<sup>6</sup> (R\$/cota)



<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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).



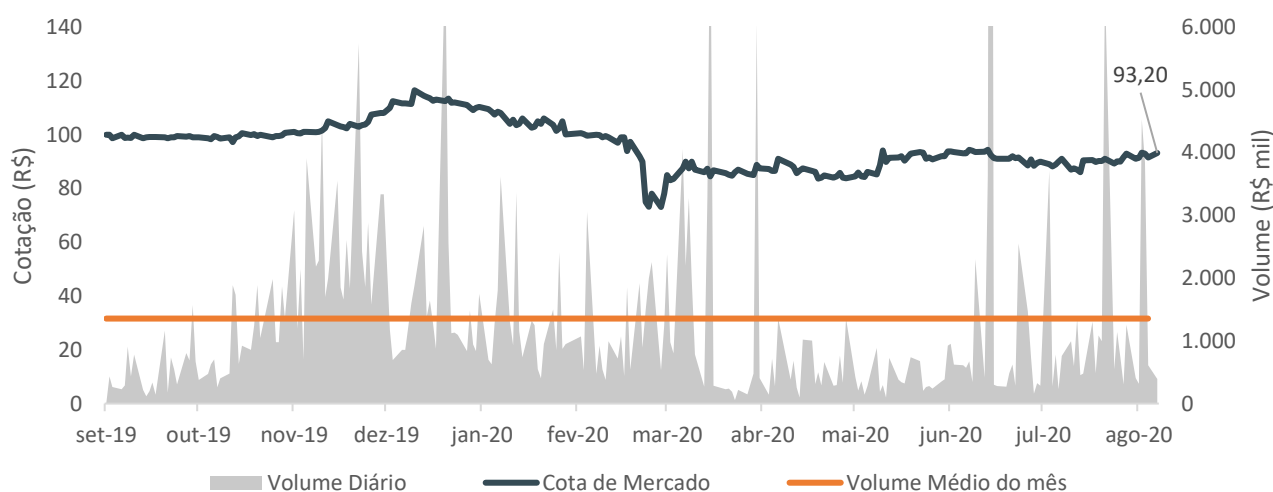
# Carteira do Fundo e Mercado Secundário

## Negociação das cotas do Fundo na B3

| Informações da B3                       | ago/20  |
|---|---------|
| Valor de Mercado (R\$ mil)              | 337.096 |
| Número de Cotistas                      | 5.842   |
| Presença Diária em Pregões              | 100%    |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 1.356   |
| Giro (% de cotas negociadas no mês)     | 8,9%    |

## Cotação Histórica<sup>1</sup> e Volume Negociado

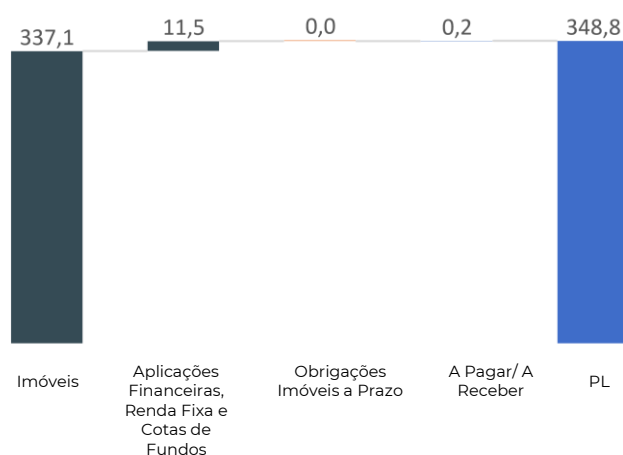
Fonte: Broadcast



(1) Valores referentes à cota não-ajustada.

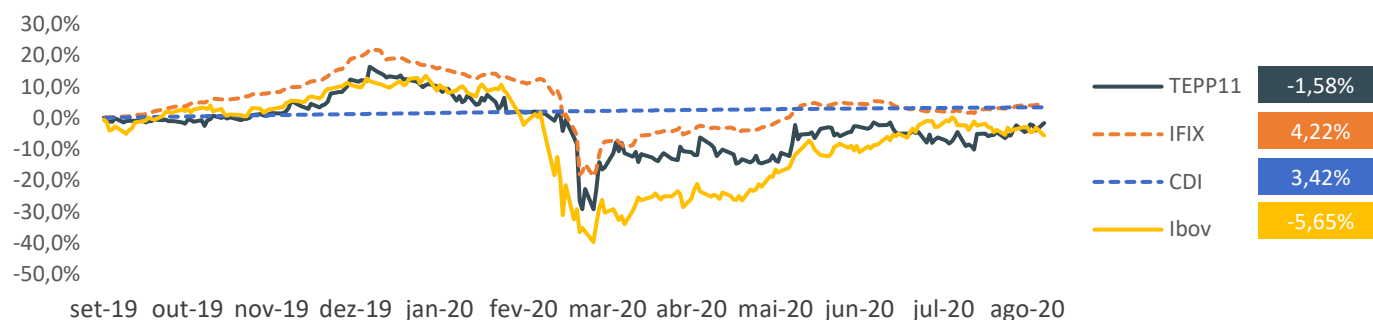
## Carteira do Fundo

| Portfólio  | ago/20<br>(R\$ MM) | %    |
|--|--------------------|------|
| Imóveis  | 337,1              | 97%  |
| Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos | 11,5               | 3%   |
| Obrigações Imóveis a Prazo                           | 0,0                | 0%   |
| A Pagar / Receber                                    | 0,2                | 0%   |
| Patrimônio Líquido                                   | 348,8              | 100% |





# Rentabilidade



Fonte: Broadcast

| Rentabilidade                         | ago/2020     | 2020 Acum.     |
|---------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>1. Cota</b>                        |              |                |
| Valor Início (R\$)                    | 91,00        | 111,44         |
| Valor da Cota Final do Período (R\$)  | 93,20        | 93,20          |
| <b>2. Rentabilidade Bruta</b>         |              |                |
| Varição Cota                          | 2,42%        | -16,37%        |
| Rendimentos (1)                       | 0,55%        | 3,68%          |
| <b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>   | <b>2,98%</b> | <b>-13,29%</b> |
| <b>3. Rentabilidade Líquida</b>       |              |                |
| Varição Líquida da Cota (2)           | 1,93%        | -16,37%        |
| Rendimentos (1)                       | 0,55%        | 3,68%          |
| <b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b> | <b>2,49%</b> | <b>-13,29%</b> |
| <b>4. Benchmarks</b>                  |              |                |
| IFIX (3)                              | 1,79%        | -13,74%        |
| IBOVESPA (4)                          | -3,44%       | -16,20%        |
| CDI Bruto (5)                         | 0,16%        | 2,10%          |
| CDI Líquido (6)                       | 0,14%        | 1,78%          |
| IGP-M (7)                             | 2,74%        | 9,64%          |

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.

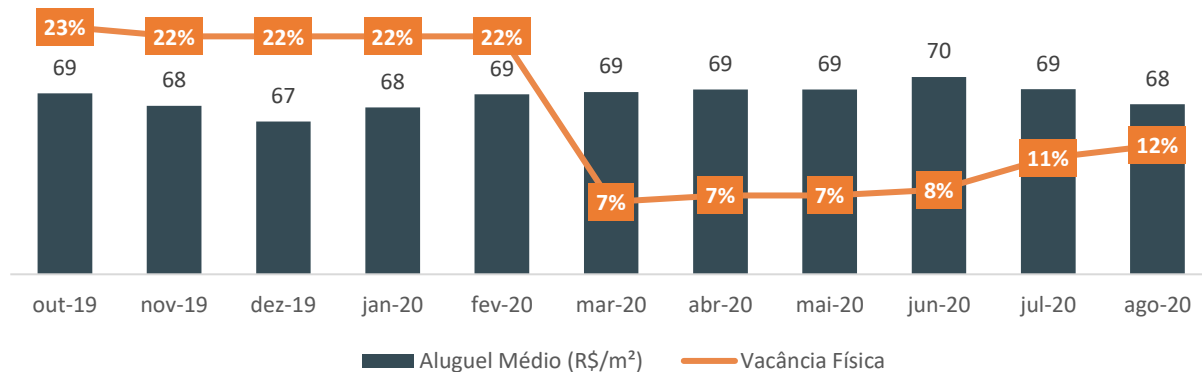
(7) Índice Geral de Preços do Mercado, medido mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).



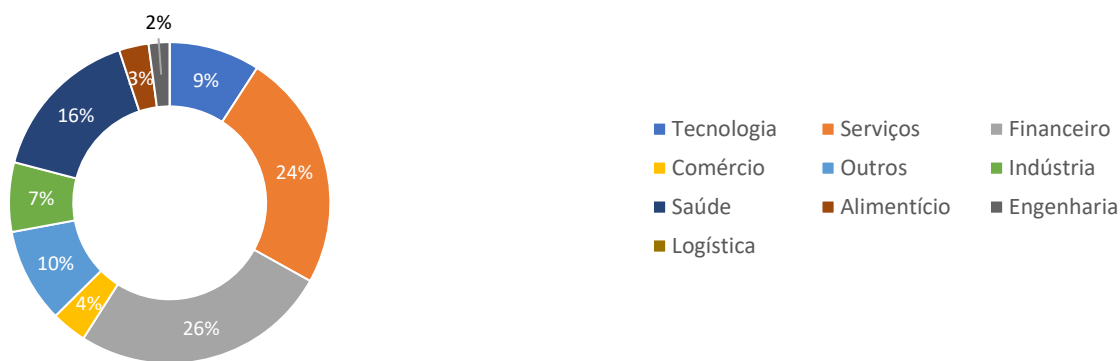


# Indicadores Operacionais

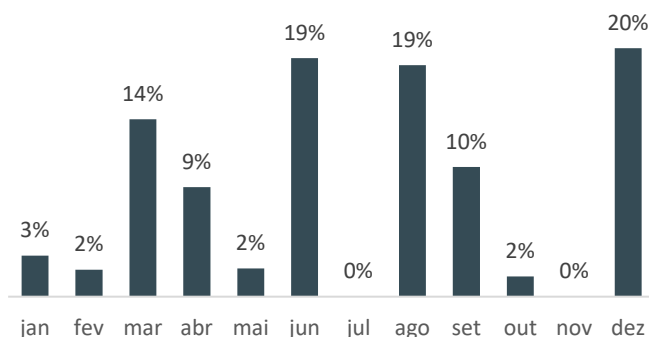
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal<sup>7</sup> por m<sup>2</sup>



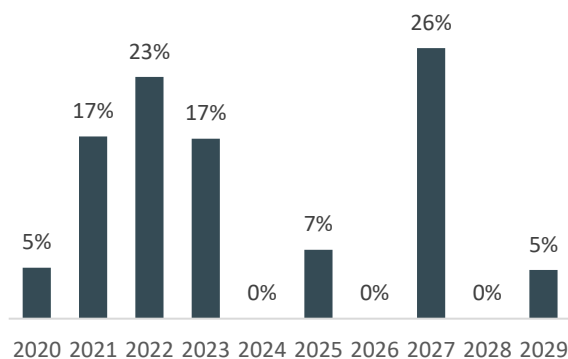
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)



Vencimentos (% Receita Aluguel)



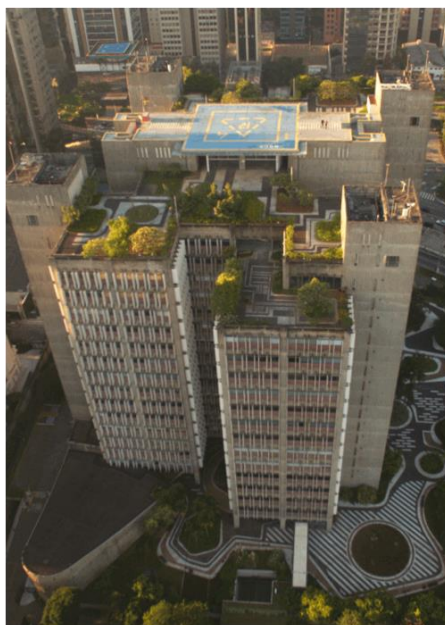
<sup>7</sup> Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m<sup>2</sup> médio.

# Imóveis

Ed. Torre Sul



Cond. São Luiz



Ed. Passarelli



| Ativo                               | % Fundo na ABL Total | # Unidades | Área BOMA <sup>8</sup> Total | Vacância Física |
|-------------------------------------|----------------------|------------|------------------------------|-----------------|
| <b>Ed. Torre Sul</b>                | <b>52,0%</b>         |            | <b>10.290 m<sup>2</sup></b>  | <b>17%</b>      |
| Ed. Torre Sul – Lajes corporativas  |                      | 17         | 8.985 m <sup>2</sup>         | 12%             |
| Ed. Torre Sul – Loja e restaurante  |                      | 3          | 1.305 m <sup>2</sup>         | 50%             |
| Ed. Torre Sul – Estacionamento      |                      | 142        | -                            | 0%              |
| <b>Cond. São Luiz</b>               | <b>20,0%</b>         |            | <b>11.299 m<sup>2</sup></b>  | <b>0%</b>       |
| Cond. São Luiz – Lajes corporativas |                      | 12         | 11.299                       | 0%              |
| Cond. São Luiz – Estacionamento     |                      | 183        | -                            | 0%              |
| <b>Ed. Passarelli</b>               | <b>51,9%</b>         |            | <b>6.960 m<sup>2</sup></b>   | <b>24%</b>      |
| Ed. Passarelli – Lajes corporativas |                      | 41         | 6.960                        | 24%             |
| Ed. Passarelli – Estacionamento     |                      | 304        | -                            | 0%              |

<sup>8</sup> 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 |
| 31/08/2020      | ago/20                  | 15/09/2020        | 31/08/2020 | R\$ 0,50 |

## Site do Fundo

[www.tellusproperties.com.br](http://www.tellusproperties.com.br)

## Contato

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

[www.tellus.com.br](http://www.tellus.com.br)

[ri@tellus.com.br](mailto: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 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.

