



## Relatório Mensal de Gestão

Setembro/2020

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 90,70	R\$ 96,35	R\$ 328.053.737	6.080	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>	0,55%	R\$ 0,50	22%

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

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



## Sumário

Comentários e Informações Gerais .....	3
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 .....	10
Site do Fundo .....	10
Contato .....	10
Aviso Legal.....	10



# 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. <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

O mês de setembro foi caracterizado por um período de maior aversão a risco, tanto no Brasil como nos mercados internacionais. Mesmo passado o auge da contração econômica causada pela crise do coronavírus, alguns indicadores globais têm contribuído para o momento mais turbulento de mercado, mostrando que a recuperação e a saída da crise podem ser mais longas que o esperado inicialmente pela maioria dos agentes.

As eleições presidenciais nos EUA estão definitivamente no radar, e passamos por um momento em que qualquer nova declaração ou evento envolvendo os candidatos geram ajustes de expectativas e ajustes de posições. Pesquisas de intenções de votos são catalizadores desses movimentos.

No Brasil, houve deterioração crescente das expectativas econômicas. Mesmo uma indicação de reformas administrativas e tributárias não foram suficientes para manter os níveis de CDS (risco país). O aumento da percepção de risco no Brasil foi especialmente gerado por discussões sobre o (des)respeito ao teto de gastos bem como uma nova dinâmica para pagamento dos precatórios federais, indicando deterioração no plano fiscal. Esperamos nas próximas semanas um período de maior volatilidade nos mercados refletindo todas essas incertezas.

Durante o mês de setembro o Ibovespa apresentou queda de 4,80%, o Dólar alta de 2,50% e o S&P 500 queda de 3,92%. O IFIX fechou agosto com alta de 0,46% e o TEPPI1 (participação de 0,416% na carteira do índice) teve queda de 2,16%.

### Portfólio

O mês de setembro foi marcado por movimentações importantes no nosso portfólio, entre repactuações e rescisões, trazendo algumas mudanças na nossa carteira de locatários. Tivemos um bom resultado operacional, com recebimento de parte das multas das rescisões contratuais e seguimos firme na agenda de negociações, prospecção de novos inquilinos e implementação de melhorias nos ativos do Fundo.

O índice de inadimplência<sup>1</sup> no mês foi de 1,7%, mostrando uma pequena redução em relação a agosto (1,9%). É importante ressaltar que este número tem apresentado constância nos últimos meses, um sinal de que o cenário geral vem se estabilizando para as empresas.

Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) do dia 18 de setembro, o Fundo passou por algumas modificações na sua carteira de locatários. Dentre estas alterações, a entrega de uma área de 2.168m<sup>2</sup> no Ed. Torre Sul foi a que poderia trazer um maior impacto, mas que será compensada por uma multa relevante, equivalente a 12 vezes o seu valor de aluguel. Nos outros casos, tivemos renovações e vencimentos de alguns contratos que, no geral, enxergamos como uma antecipação por parte da pandemia de movimentos que já eram esperados.

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



Com estas movimentações, o Fundo fechou o mês de setembro com uma vacância física de 22%, um aluguel médio de R\$ 70/m<sup>2</sup> e com mais de 50% dos contratos vencendo a partir de 2023. Como de costume, o nosso time segue com uma gestão ativa junto aos atuais locatários e um trabalho intenso na prospecção de novos inquilinos, com uma equipe dentro da Tellus 100% focada nesta frente e junto com mais duas empresas contratadas, com o objetivo de ocupar as áreas vagas o quanto antes e seguir firme com a tese do Fundo.

Com relação às obras nos ativos, a nova recepção do Cond. São Luiz já está em operação, os muros e tapumes foram retirados do entorno da praça Burle Marx no último dia de setembro e a escada de acesso pela Rua Leopoldo Couto de Magalhães foi finalizada. Com essas realizações, será possível observar um aumento do fluxo de pessoas e visibilidade do imóvel para quem circula por lá, valorizando o ativo.

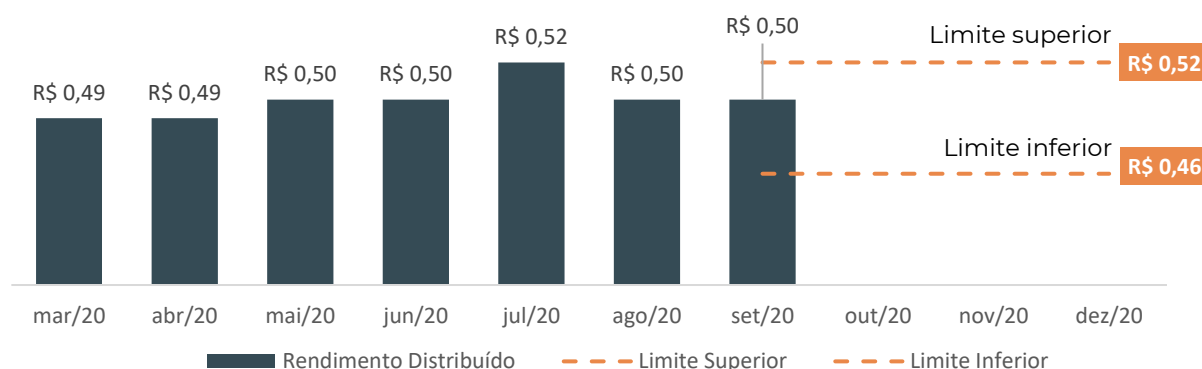
### Momento do Fundo

Acreditamos que as mudanças físicas nos edifícios irão tornar os ativos mais atrativos e, com isso, trazer uma demanda maior por locação com locatários de boa qualidade. Continuamos com foco em reduzir a vacância e reter os atuais locatários, estendendo os contratos com bons inquilinos e entendendo a necessidade de cada um, criando uma parceria de longo prazo. Estamos otimistas de que, em um horizonte próximo, teremos uma resposta positiva dessas ações, que já pode ser observada no aumento do número de visitas nos conjuntos e no recebimento de propostas nas últimas semanas.

Por fim, o Fundo fechou o mês com uma distribuição de R\$0,50/cota, com um *dividend yield* de 6,6% a.a., equivalente a 410% do CDI.

Tomando como base os assuntos aqui discutidos e os cenários que estamos vislumbrando, mantemos nossa projeção para os próximos meses, com rendimentos entre R\$ 0,46 e R\$ 0,52 por cota.

### Estimativa de Distribuição de Rendimento<sup>2</sup>



<sup>2</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

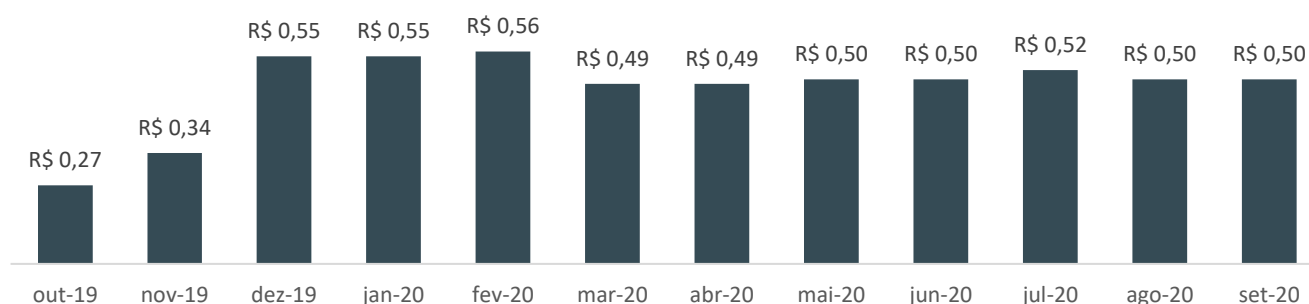
O Tellus Properties FII nos últimos doze meses distribuiu R\$ 20.869.571 ou 6,0% sobre o patrimônio líquido. No mês de setembro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2.220 milhões e distribuiu R\$ 1.808 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,50/cota.

Resultado do Fundo	set/20 (R\$ mil)	set/20 (R\$/cota)	1º Sem. 20 (R\$ mil)	2º Sem. 20 (R\$ mil)
Receita Locação	1.782	0,4927	8.652	5.179
Receita Renda Garantida	0	0,0000	3.469	531
Receita Financeira	87	0,0240	335	257
Outras Receitas	351	0,0969	0	351
<b>Receitas Total</b>	<b>2.220</b>	<b>0,6137</b>	<b>12.457</b>	<b>6.318</b>
Despesas Imobiliárias	-179	-0,0495	-718	-321
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-12	-0,0032	-30	-33
Despesas Operacionais	-131	-0,0363	-208	-204
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-207	-0,0573	-203	-284
<b>Despesas Total</b>	<b>-529</b>	<b>-0,1463</b>	<b>-1.159</b>	<b>-843</b>
<b>Resultado<sup>3</sup></b>	<b>1.690</b>	<b>0,4674</b>	<b>11.298</b>	<b>5.475</b>
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	372	0,1028	155	277
Rendimentos a serem distribuídos	1.690	0,4674	11.298	5.475
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.808	-0,5000	-11.176	-5.498
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	254	0,0702	277	254

## Distribuição de Rendimentos

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

### Distribuição de Rendimentos<sup>4</sup> (R\$/cota)



<sup>3</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>4</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).

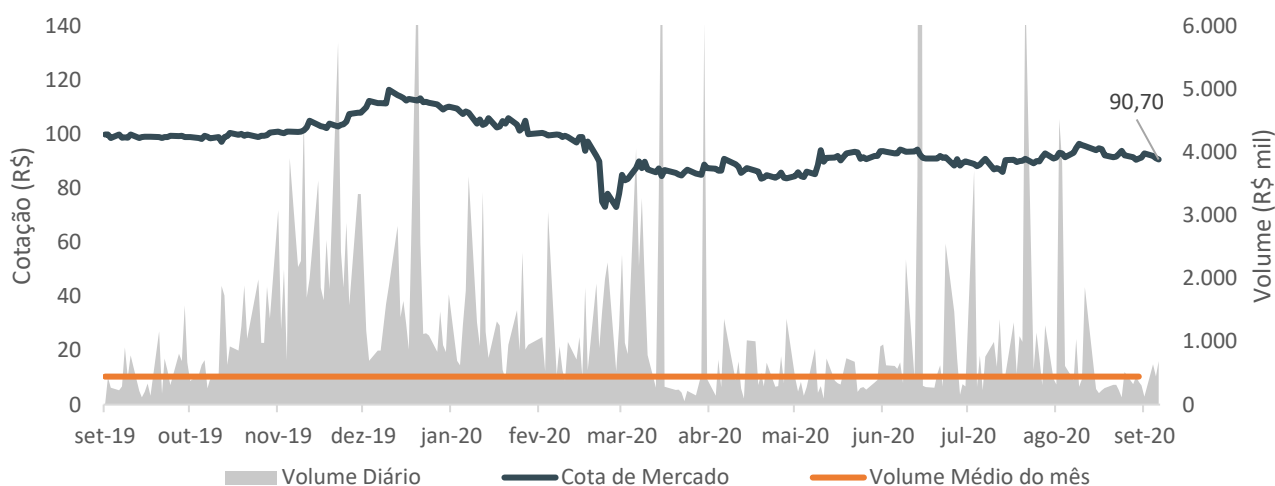


## Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	set/20
Valor de Mercado (R\$ mil)	328.054
Número de Cotistas	6.080
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	444
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,9%

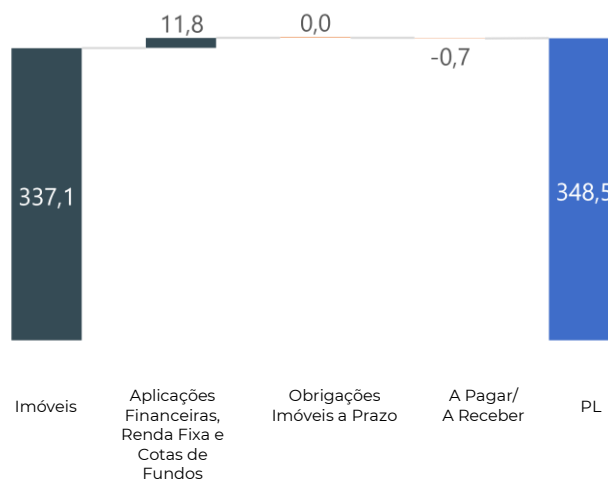
Cotação Histórica<sup>5</sup> e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

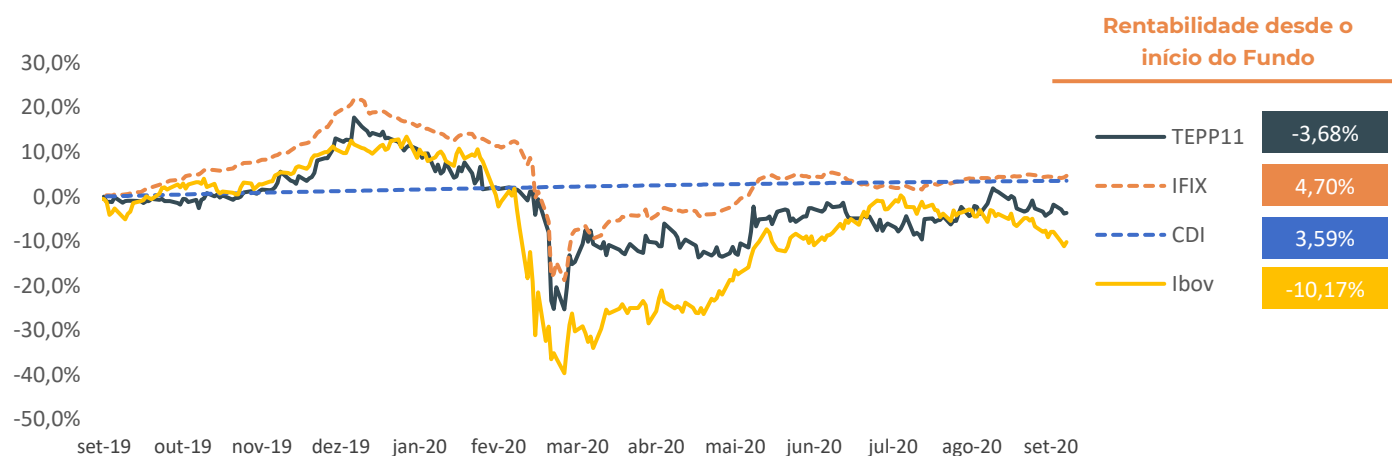
Portfólio	set/20 (R\$ MM)	%
Imóveis	337,1	97%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	11,8	3%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-0,7	0%
Patrimônio Líquido	348,5	100%



<sup>5</sup> Valores referentes à cota não-ajustada.



# Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		set/2020	2020 Acum.
<b>1. Cota</b>			
Valor Início (R\$)		93,20	111,44
Valor da Cota Final do Período (R\$)		90,70	90,70
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>			
Variação Cota		-2,68%	-18,61%
Rendimentos	(1)	0,54%	4,13%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>		<b>-2,16%</b>	<b>-15,25%</b>
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>			
Variação Líquida da Cota	(2)	-2,68%	-18,61%
Rendimentos	(1)	0,54%	4,13%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b>		<b>-2,16%</b>	<b>-15,25%</b>
<b>4. Benchmarks</b>			
IFIX	(3)	0,46%	-13,74%
IBOVESPA	(4)	-4,80%	-20,22%
CDI Bruto	(5)	0,16%	2,26%
CDI Líquido	(6)	0,13%	1,92%
IGP-M	(7)	4,34%	14,40%

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.

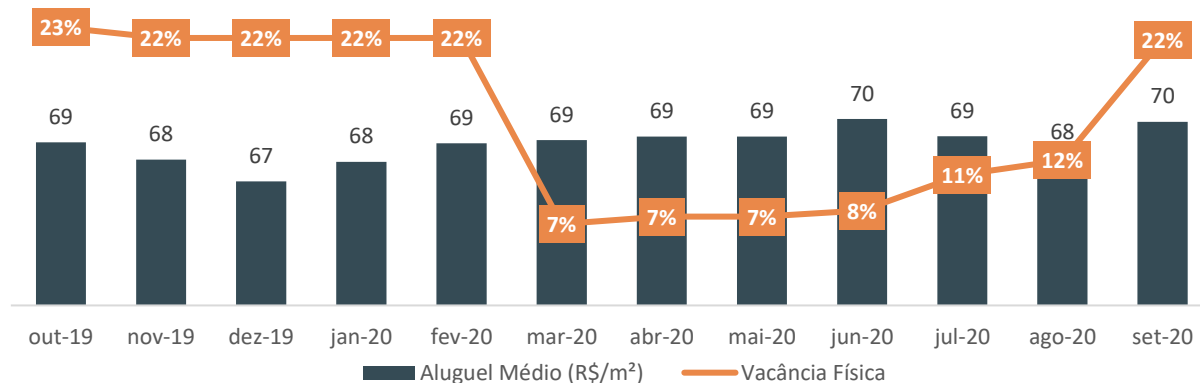
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

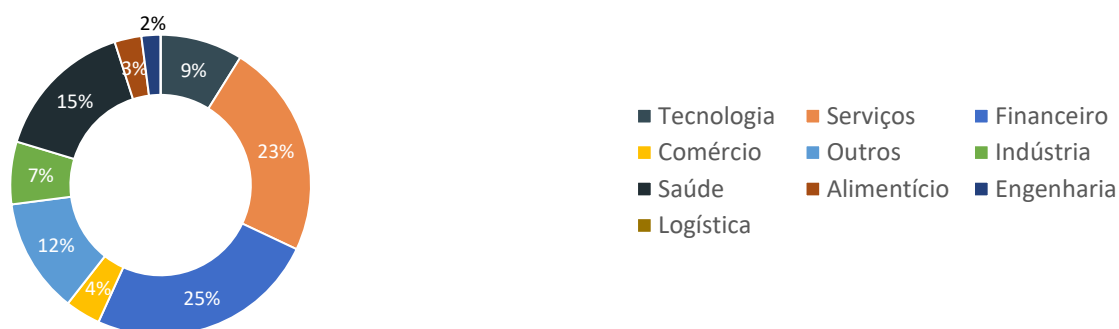


## Indicadores Operacionais

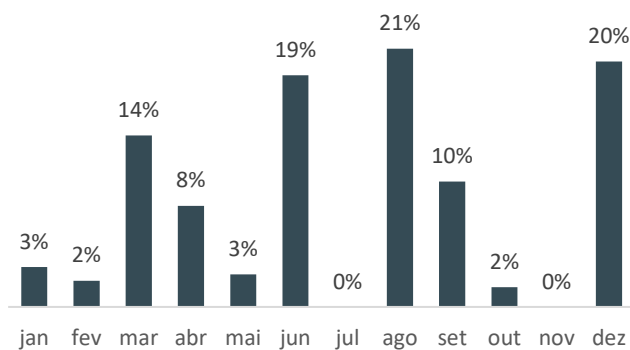
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal<sup>6</sup> por m<sup>2</sup>



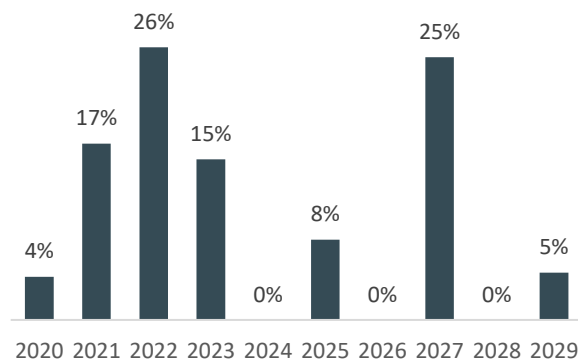
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)<sup>7</sup>



Vencimentos (% Receita Aluguel)<sup>8</sup>



<sup>6</sup> Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m<sup>2</sup> médio.

<sup>7</sup> Considera receita de aluguel na visão caixa.

<sup>8</sup> Considera receita de aluguel na visão caixa.

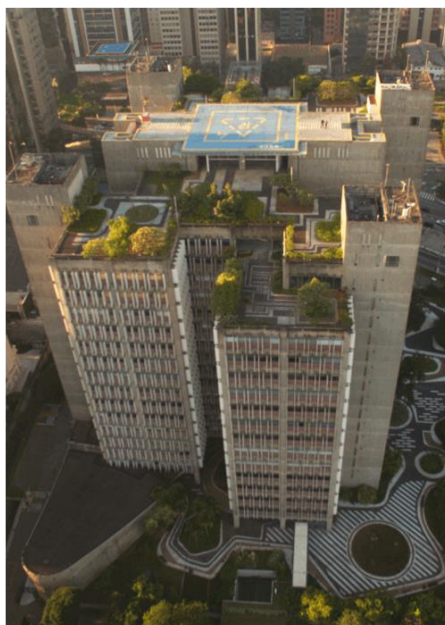


# Imóveis

Ed. Torre Sul



Cond. São Luiz



Ed. Passarelli



Ativo	% Fundo na ABL Total	# Unidades	Área BOMA <sup>9</sup> Total	Vacância Física
<b>Ed. Torre Sul (Rating A)</b>	<b>52,0%</b>		<b>10.290 m<sup>2</sup></b>	<b>38%</b>
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas		17	8.985 m <sup>2</sup>	36%
Ed. Torre Sul – Loja e restaurante		3	1.305 m <sup>2</sup>	50%
Ed. Torre Sul – Estacionamento		142	-	0%
<b>Cond. São Luiz (Rating BB)</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 (Rating BB)</b>	<b>51,9%</b>		<b>6.960 m<sup>2</sup></b>	<b>34%</b>
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.960	34%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%

<sup>9</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
30/09/2020	set/20	15/10/2020	30/09/2020	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.