



Relatório Mensal de Gestão

Outubro/2020

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 88,35	R\$ 96,26	R\$ 319.553.998	6.275	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	0,53%	R\$ 0,47	23%

(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 out/20 a ser pago em nov/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:
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. ⁽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

Outubro foi marcado pela continuidade do sentimento de aversão ao risco. Os principais mercados sentem uma segunda onda da crise do coronavírus potencializada por incertezas oriundas de como será a condução dos Estados Unidos pós eleições presidenciais de novembro.

No Brasil, segue o sentimento de insegurança causado por fatores como a possível trajetória negativa da dívida pública e como se comportará o crescimento sustentável do país no longo prazo. Adicionalmente, ainda existem incertezas quanto ao efetivo (des)respeito ao teto de gastos e perspectivas de inflação para o longo prazo, fatores que acabam causando volatilidade no dólar e na curva de juros.

Durante o mês de outubro o Ibovespa apresentou queda de 0,69%, o Dólar alta de 2,17% e o S&P 500 queda de 2,77%. O IFIX fechou agosto com queda de 1,01% e o TEPP11 teve queda de 2,09% (participação TEPP11 de 0,416% na carteira do índice IFIX).

Portfólio

No mês de outubro gostaríamos de destacar o fim das obras no Condomínio São Luiz. As recepções localizadas ao centro das 4 torres ficaram prontas. O acesso para visitantes pode ocorrer via celular, por meio do Mobile Check-in, permitindo maior agilidade e menor tempo na fila de espera. As praças que rodeiam os edifícios, conforme já mencionamos anteriormente, fazem parte do projeto de Burle Marx e foram 100% abertas ao público. A ligação de pedestres entra a Avenida Juscelino Kubitschek e a Rua Leopoldo Couto de Magalhães ficou mais simples. Neste momento estamos com conversas ativas com possíveis interessados em realizar operação nas antigas recepções, tais como cafés, drogarias ou outros tipos de serviços que agreguem valor para o Condomínio e para o entorno.

No Ed. Passarelli, o *retrofit* da fachada se iniciou e estamos cotando os possíveis prestadores de serviço para a reforma da recepção. Estimamos que o *retrofit* seja finalizado em meados de 2021 e o quarto elevador esteja pronto em setembro 2021. Outro movimento interessante foi o aumento na quantidade de visitas recebidas no Ed. Passarelli, fruto da nossa prospecção ativa de novos locatários.

Por fim, o mês de outubro caracterizou-se por uma maior visibilidade aos nossos ativos. Tivemos um resultado operacional em linha com o esperado, com recebimento de parte de multa rescisória e seguimos firme na agenda de negociações, prospecção de novos inquilinos e implementação de melhorias nos ativos do Fundo, conforme exposto acima.

O índice de inadimplência¹ no mês foi de 1,4%, mostrando uma pequena redução em relação a setembro (1,7%). É importante ressaltar

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



que este número tem apresentado constância nos últimos meses, um sinal de que o cenário geral vem se estabilizando para as empresas.

O Fundo fechou o mês de outubro com uma vacância física de 23% e um aluguel médio de R\$ 71/m². Continuamos 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.

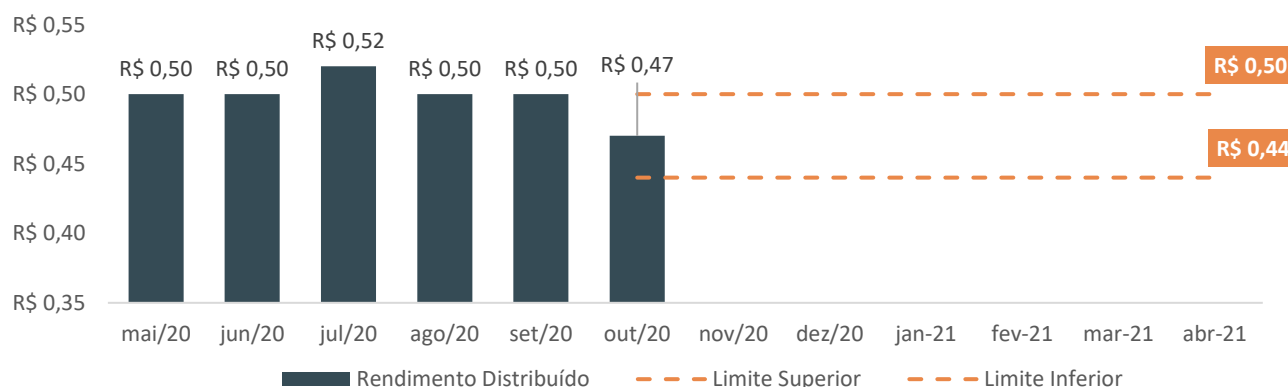
Momento do Fundo

Embora a vacância tenha aumentado, as melhorias e investimentos feitos durante os últimos 12 meses começam a surtir efeito. Buscamos para o fundo uma mudança gradativa no perfil e qualidade de alguns inquilinos. Estamos com uma perspectiva de crescimento para 2021 da economia e consequente queda da vacância.

Por fim, o Fundo fechou o mês com uma distribuição de R\$0,47/cota, com um *dividend yield* de 6,4% a.a., equivalente a 395% do CDI.

Em linha com tudo que foi abordado e diante dos cenários que estamos vislumbrando, nossa projeção de distribuição dos próximos meses está entre R\$ 0,44 e R\$ 0,50 por cota.

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

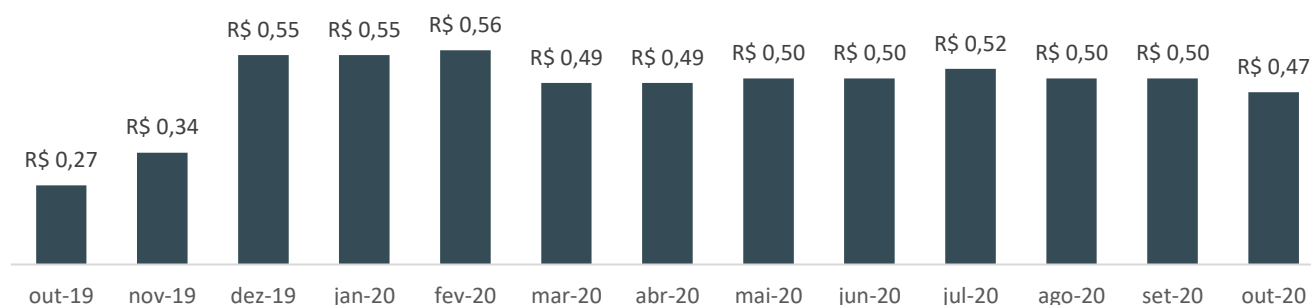
O Tellus Properties FII nos últimos doze meses distribuiu R\$ 21.592.952 ou 6,2% sobre o patrimônio líquido. No mês de outubro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2.050 milhões e distribuiu R\$ 1.670 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,47/cota.

Resultado do Fundo	out/20 (R\$ mil)	out/20 (R\$/cota)	1º Sem. 20 (R\$ mil)	2º Sem. 20 (R\$ mil)
Receita Locação	1.727	0,4776	8.652	6.907
Receita Renda Garantida	0	0,0000	3.469	531
Receita Financeira	42	0,0116	335	299
Outras Receitas	281	0,0777	0	632
Receitas Total	2.050	0,5669	12.457	8.368
Despesas Imobiliárias	-244	-0,0674	-718	-565
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-1	-0,0003	-30	-34
Despesas Operacionais	-60	-0,0166	-208	-264
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-42	-0,0116	-203	-326
Despesas Total	-347	-0,0960	-1.159	-1.190
Resultado³	1.703	0,4709	11.298	7.178
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	254	0,0702	155	277
Rendimentos a serem distribuídos	1.703	0,4709	11.298	7.178
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.700	-0,4700	-11.176	-7.198
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	257	0,0711	277	257

Distribuição de Rendimentos

Conforme comentado no início do relatório, o Fundo fez em outubro uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,47/cota.

Distribuição de Rendimentos⁴ (R\$/cota)



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.

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).

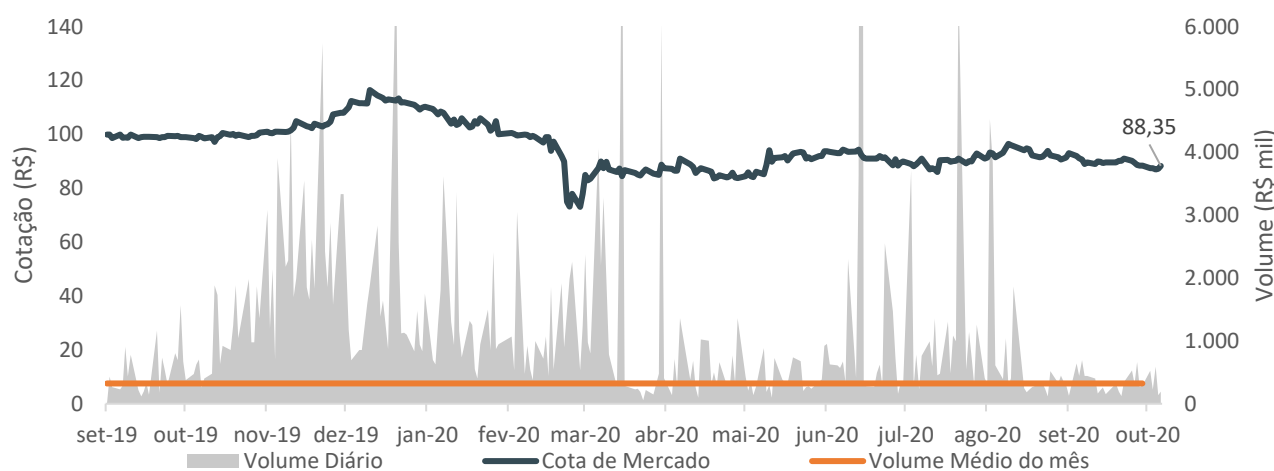


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	out/20
Valor de Mercado (R\$ mil)	319.554
Número de Cotistas	6.275
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	323
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,3%

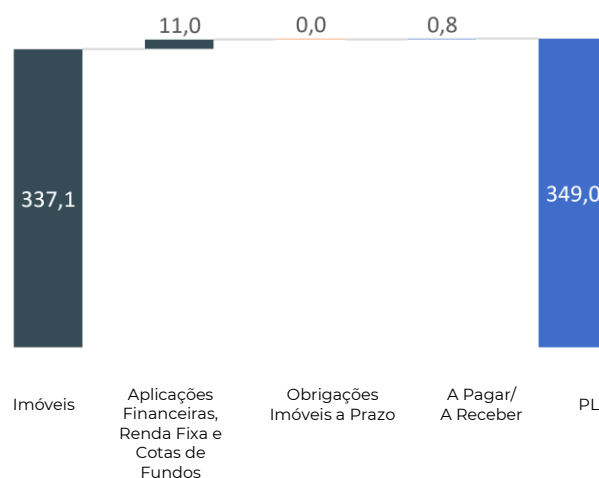
Cotação Histórica⁵ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

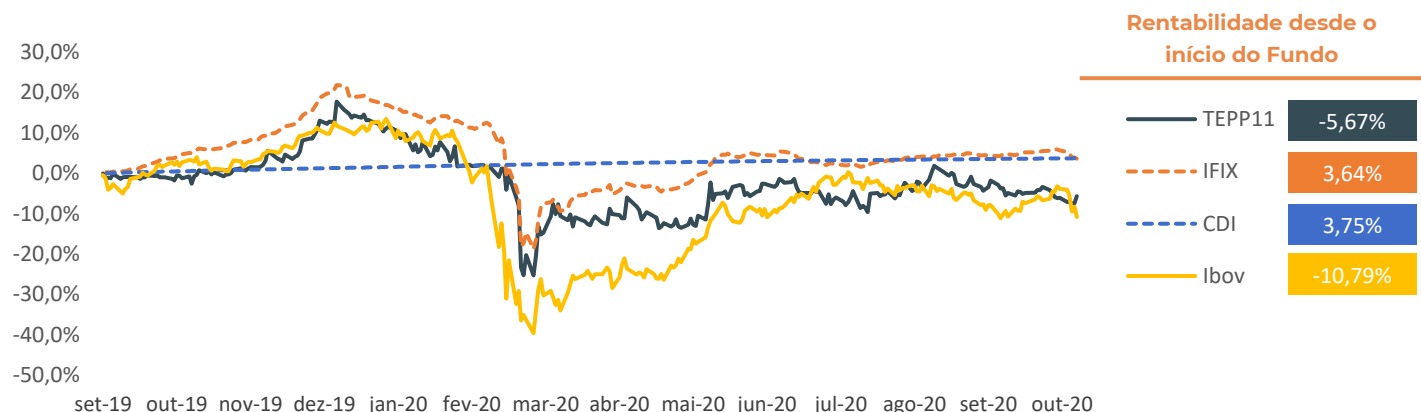
Portfólio	out/20 (R\$ MM)	%
Imóveis	337,1	97%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	11,0	3%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	0,8	0%
Patrimônio Líquido	349,0	100%



⁵ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		out/2020	2020 Acum.
1. Cota			
Valor Início (R\$)		90,70	111,44
Valor da Cota Final do Período (R\$)		88,35	88,35
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota		-2,59%	-20,72%
Rendimentos	(1)	0,52%	4,56%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-2,09%	-17,11%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	(2)	-2,59%	-20,72%
Rendimentos	(1)	0,52%	4,56%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-2,09%	-17,11%
4. Benchmarks			
IFIX	(3)	-1,01%	-14,21%
IBOVESPA	(4)	-0,69%	-20,76%
CDI Bruto	(5)	0,16%	2,42%
CDI Líquido	(6)	0,13%	2,06%
IGP-M	(7)	3,23%	18,10%

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.

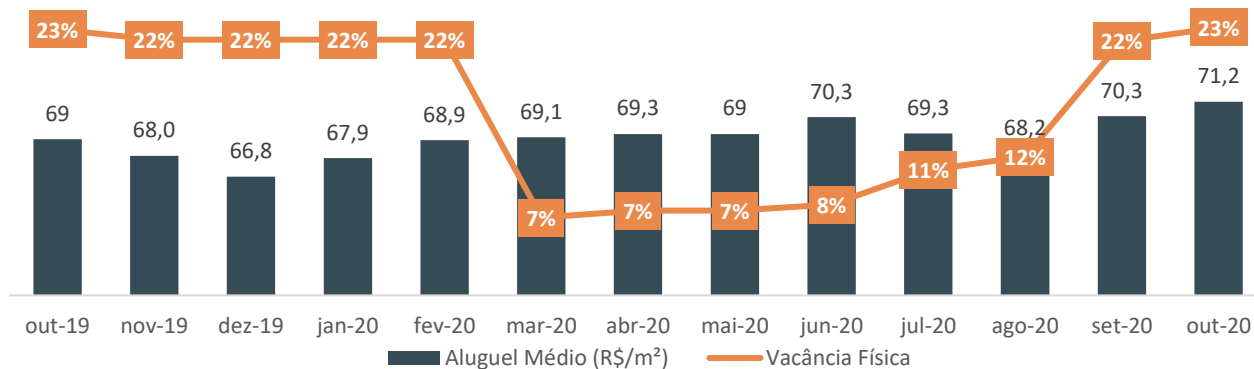
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

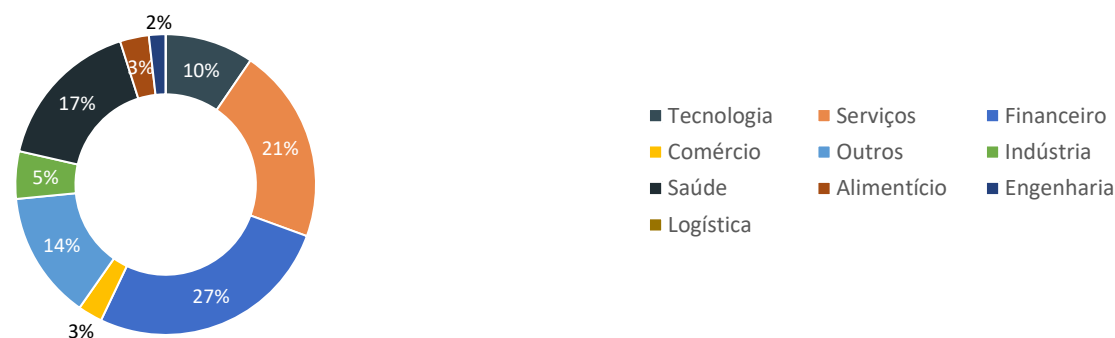


Indicadores Operacionais

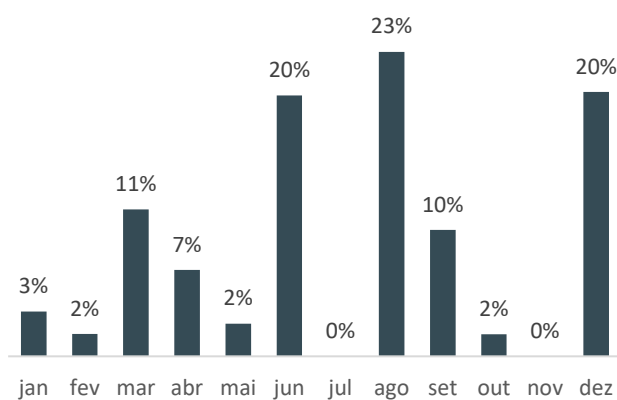
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁶ por m²



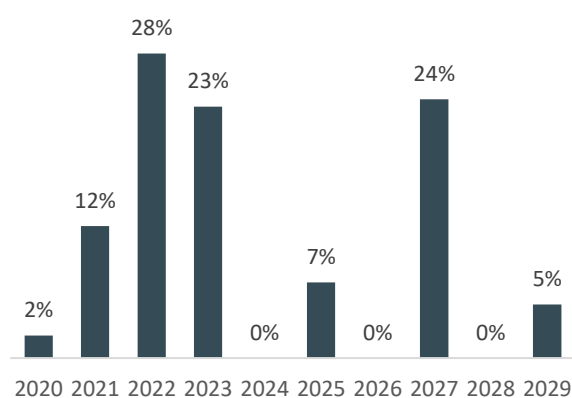
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)⁷



Vencimentos (% Receita Aluguel)⁸



⁶ Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m² médio.

⁷ Considera receita de aluguel na visão caixa.

⁸ Considera receita de aluguel na visão caixa.

Imóveis

Ed. Torre Sul



Cond. São Luiz



Ed. Passarelli



Ativo	% Fundo na ABL Total	# Unidades	Área BOMA ⁹ Total	Vacância Física
Ed. Torre Sul (Rating A)	52,0%		10.290 m²	38%
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas		17	8.985 m ²	36%
Ed. Torre Sul – Loja e restaurante		3	1.305 m ²	50%
Ed. Torre Sul – Estacionamento		142	-	0%
Cond. São Luiz (Rating BB)	20,0%		11.299 m²	0%
Cond. São Luiz – Lajes corporativas		12	11.299	0%
Cond. São Luiz – Estacionamento		183	-	0%
Ed. Passarelli (Rating BB)	51,9%		6.960 m²	39%
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.960	39%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%

⁹ 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
30/10/2020	out/20	15/11/2020	30/10/2020	R\$ 0,47

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 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.