



Relatório Mensal de Gestão

Novembro/2020

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 88,90	R\$ 96,42	R\$ 321.543.299	6.476	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	0,56%	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 nov/20 a ser pago em dez/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. ⁽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

Durante o mês de novembro a vitória de Joe Biden nas eleições presidenciais dos Estados Unidos animou os mercados. Pesou também no bom humor a divulgação dos primeiros nomes do alto escalão do novo governo dos EUA, como o de Janet Yellen para a secretaria do Tesouro. Segue como ponto de atenção os temores de contágio econômico de uma segunda onda do coronavírus, na Europa, EUA e aqui no Brasil.

No Brasil, as eleições municipais ocorreram sem grandes mudanças e grande parte dos discursos ocorreu em tom de moderação. De acordo com o Caged, o mercado de trabalho formal teve em outubro seu quarto mês consecutivo de resultado positivo, atingindo **abertura de 394.989 vagas**. Também houve a divulgação da taxa de desemprego do terceiro trimestre, ficando em 14,6%.

Durante o mês de novembro o Ibovespa apresentou alta expressiva de 15,9%, o Dólar queda de 7,63% e o S&P 500 alta de 11,3%. O IFIX fechou novembro com alta de 1,51% e o TEPP11 teve alta de 1,19%.

Portfólio

Novembro foi um mês bem movimentado para o fundo. No Ed. Passarelli, assinamos algumas locações e opções com potenciais novos inquilinos. Conforme já exposto anteriormente, a modernização do edifício externamente e internamente tem atraído mais visitas e um novo perfil de locatários. Os possíveis inquilinos gostam do projeto apresentado pela Perkins&Will, no qual os conjuntos são unificados, trazendo uma maior modernidade e interação para a empresa. As obras do *retrofit* já podem ser vistas e acompanhadas até mesmo pela Marginal Pinheiros.

No Cond. São Luiz repactuamos um contrato de dois conjuntos, com aumento de 14,32% e extensão de 2 anos, vencimento em 2023. Também em novembro opcionamos a compra de mais dois conjuntos no Cond. São Luiz, se essa compra for efetivada, teremos 23% do Condomínio, nos tornando o maior proprietário.

Por fim, com intuito de tornar o Portfólio ainda mais resiliente do fundo, opcionamos a compra de 1.965,12 metros no Ed. Timbaúba, na Rua Itapeva. As lajes estão alugadas para um inquilino do setor farmacêutico. O edifício tem uma ótima localização, a duas quadras da Av. Paulista e a 300 metros da estação de metrô Trianon Masp.

O Fundo fechou o mês de novembro com uma redução da vacância física, fechando em 22% e um aluguel médio de R\$ 69/m². Essas movimentações estão em linha com o crescimento do fundo em boas localizações e ativos com potencial de melhoria e retorno. O índice de inadimplência¹ no mês foi de 2,4%.

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

Ed. Passarelli, projeto de unificação de 4 conjuntos.



Obras do *retrofit* iniciadas no Ed. Passarelli.



Condomínio São Luiz, abrindo as praças de Burle Marx para a cidade.



Momento do Fundo

As ações que se iniciaram há alguns meses começam a surtir efeito com receitas adicionais dos condomínios e repactuações/ novas locações. Embora o ano de 2020 esteja bem desafiador para o mercado imobiliário, o fundo mostrou profunda resiliência com os imóveis da carteira. Caso as opções de compra dos dois conjuntos do Cond. São Luiz e do Ed. Timbaúba se concretizem, reduziremos a vacância para 19% do Fundo e ampliaremos nosso portfólio para a região da Paulista e região da JK, regiões nobres e com excelentes serviços ao redor.

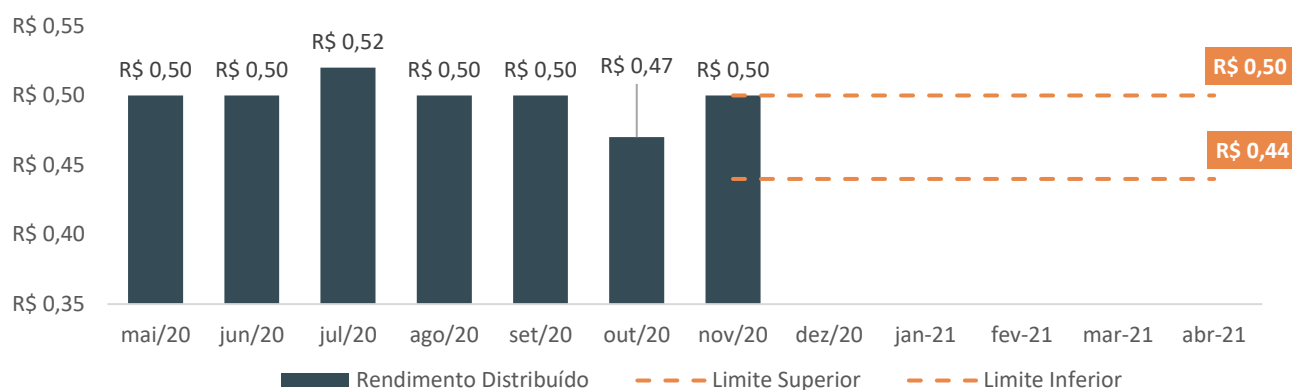
A possibilidade de crescimento do fundo de forma ponderada e sempre em busca de oportunidades específicas, irá a médio e longo prazo beneficiar os nossos inquilinos e os cotistas que se mostraram parceiros e acreditam na nossa proposta de criação de valor.



Por fim, o Fundo fechou o mês com uma distribuição de R\$0,50/cota, com um *dividend yield* de 6,7% líquido a.a., equivalente a 418% do CDI.

De forma conservadora, e em linha com tudo que foi abordado, nossa projeção de distribuição dos próximos meses está entre R\$ 0,44 e R\$ 0,50 por cota, que pode ser alterada caso haja alteração e melhoria do quadro de inquilinos.

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

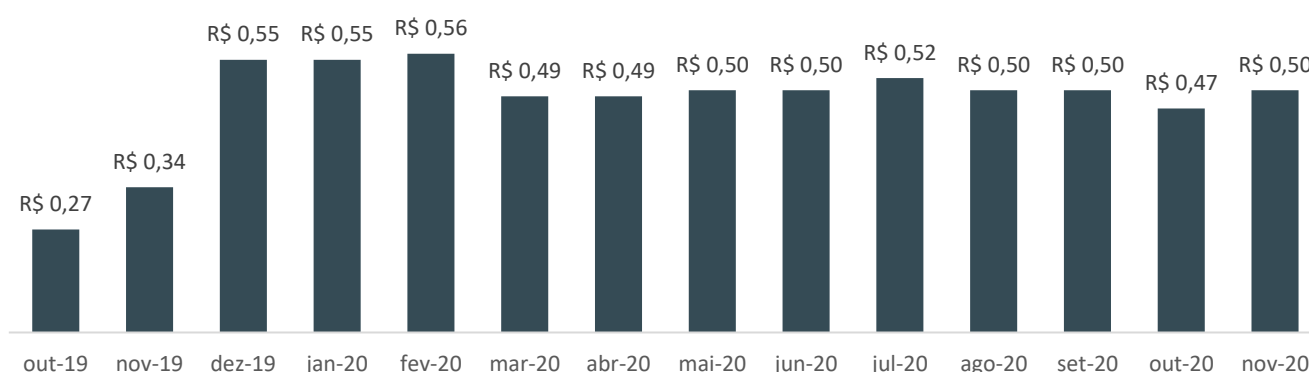
O Tellus Properties FII nos últimos doze meses distribuiu R\$ 22.171.658 ou 6,4% sobre o patrimônio líquido. No mês de novembro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2.720 milhões e distribuiu R\$ 1.808 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,50/cota.

Resultado do Fundo	nov/20 (R\$ mil)	nov/20 (R\$/cota)	1º Sem. 20 (R\$ mil)	2º Sem. 20 (R\$ mil)
Receita Locação	1.533	0,4239	8.652	8.440
Receita Renda Garantida	0	0,0000	3.469	531
Receita Financeira	40	0,0112	335	339
Outras Receitas	1.146	0,3169	0	1.778
Receitas Total	2.720	0,7520	12.457	11.088
Despesas Imobiliárias	-221	-0,0612	-718	-786
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-1	-0,0002	-30	-35
Despesas Operacionais	-75	-0,0207	-208	-339
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-40	-0,0111	-203	-367
Despesas Total	-337	-0,0933	-1.159	-1.527
Resultado³	2.383	0,6587	11.298	9.561
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	236	0,0653	155	255
Rendimentos a serem distribuídos	2.383	0,6587	11.298	9.561
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.808	-0,5000	-11.176	-9.006
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	810	0,2240	277	810

Distribuição de Rendimentos

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

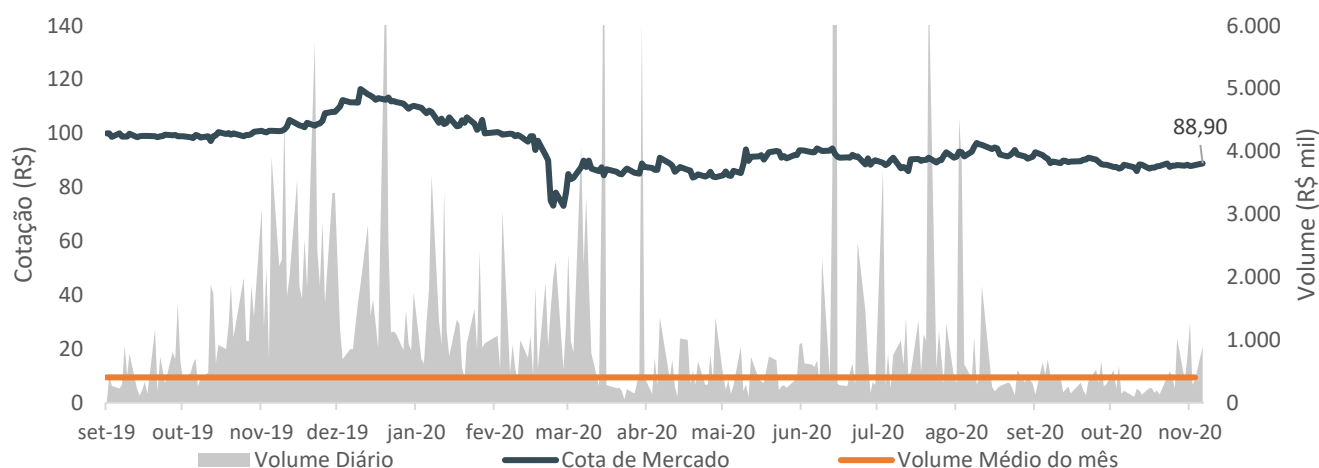


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	nov/20
Valor de Mercado (R\$ mil)	321.543
Número de Cotistas	6.476
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	404
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,6%

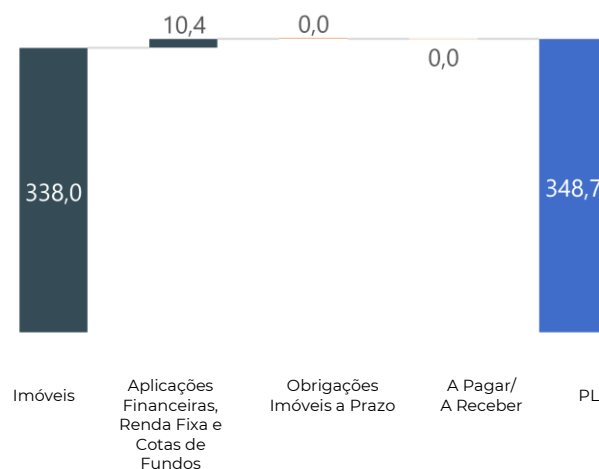
Cotação Histórica⁵ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

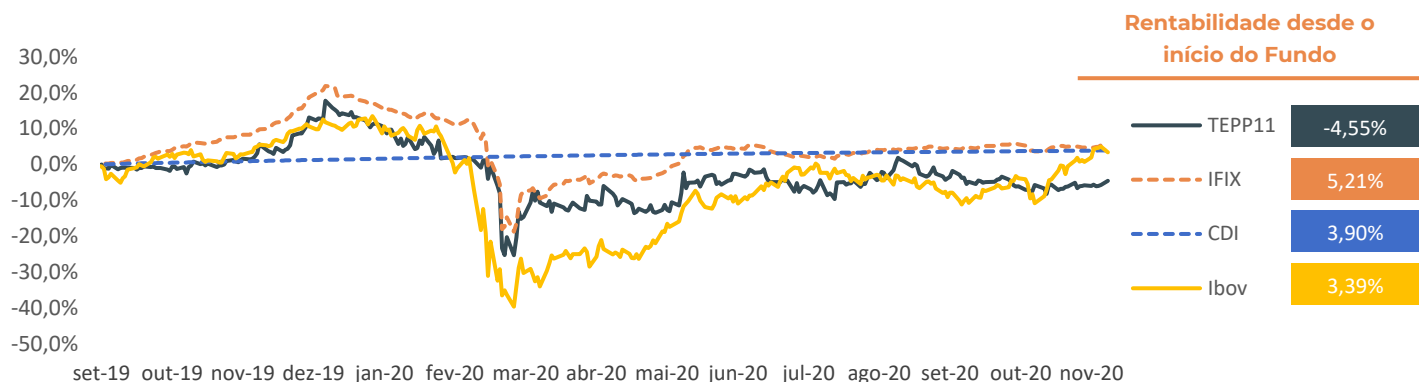
Portfólio	nov/20 (R\$ MM)	%
Imóveis	338,0	97%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	10,4	3%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	0,0	0%
Patrimônio Líquido	348,7	100%



⁵ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		nov/2020	2020 Acum.
1. Cota			
Valor Início (R\$)		88,35	111,44
Valor da Cota Final do Período (R\$)		88,90	88,90
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota		0,62%	-20,23%
Rendimentos	(1)	0,57%	5,00%
Rentabilidade Bruta do Fundo		1,19%	-16,23%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	(2)	0,50%	-20,23%
Rendimentos	(1)	0,57%	5,00%
Rentabilidade Líquida do Fundo		1,07%	-16,23%
4. Benchmarks			
IFIX	(3)	1,51%	-12,92%
IBOVESPA	(4)	15,90%	-8,16%
CDI Bruto	(5)	0,15%	2,57%
CDI Líquido	(6)	0,13%	2,19%
IGP-M	(7)	3,28%	21,97%

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.

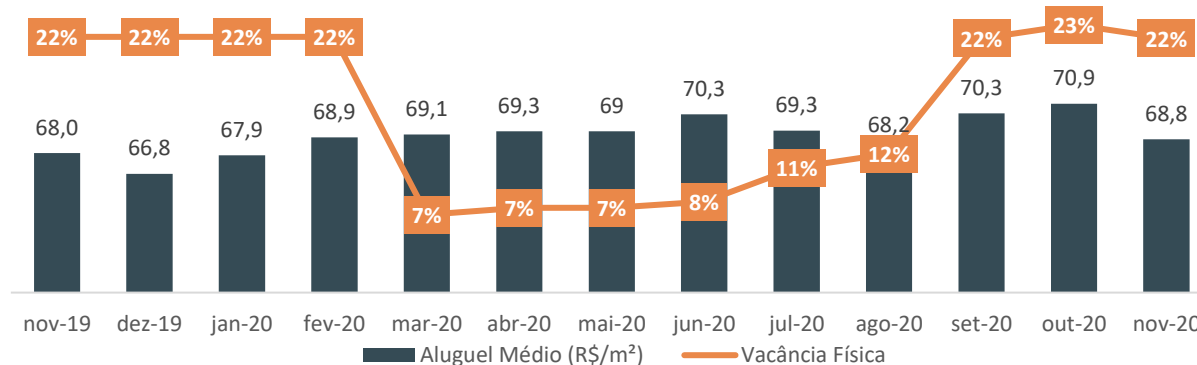
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

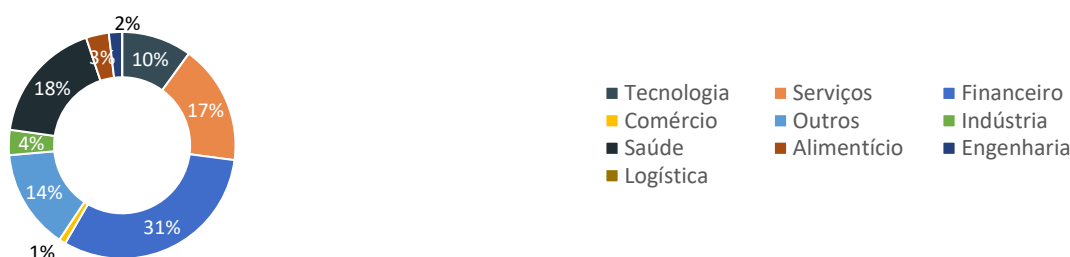


Indicadores Operacionais

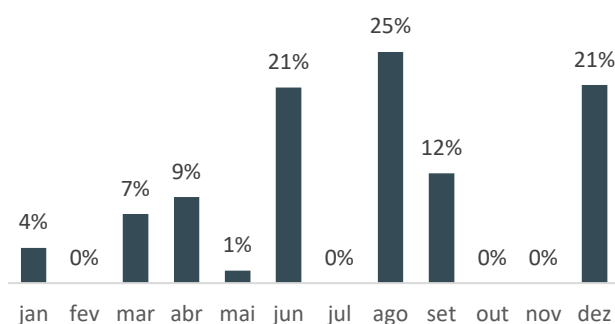
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁶ por m²



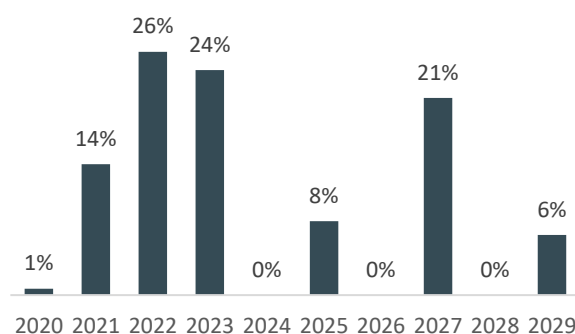
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



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.

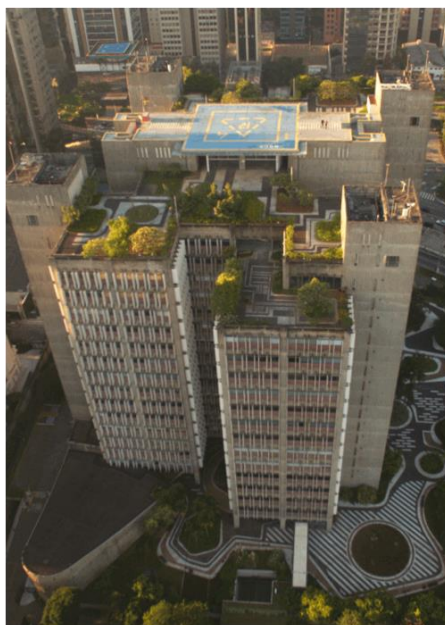
⁸ Considera receita de aluguel na visão caixa.

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	34%
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.960	34%
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
30/11/2020	nov/20	14/12/2020	30/11/2020	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 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.

