



Relatório Mensal de Gestão

Dezembro/2020

Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 91,78	R\$ 95,63	R\$ 331.959.999	6.628	3.616.910
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Vacância Física ⁴
25.572 m ²	30.514 m ²	0,57%	R\$ 0,52	19%

- (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. Ed. Timbaúba considerando apenas área privativa.
(2) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.
(3) Rendimento divulgado em dez/20 a ser pago em jan/21.
(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:
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 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

Dezembro foi um mês de otimismo nos diversos mercados com números econômicos melhores que o esperado. Ainda em dezembro, houve o início da vacinação contra a COVID-19 no Reino Unido e nos Estados Unidos

Durante o último mês do ano, o Ibovespa apresentou alta expressiva de 9,3%, o Dólar queda de 2,9% e o S&P 500 alta de 3,7%. O IFIX fechou dezembro com alta de 2,2% e o TEPPI1 teve alta de 3,8%.

Já no ano, o Ibovespa apresentou alta de 0,37%, o Dólar alta de 29,3% e o S&P 500 alta de 15,9%. O IFIX fechou o ano de 2020 com queda de 11% e o TEPPI1 teve queda de 13,1%.

2020

2020 terminou. Ano totalmente atípico, com muitos desafios, intolerâncias e aprendizados. Um ano em que se mencionou por vários meses consecutivos que escritórios deixariam de existir e o *working from home* seria definitivo. Mesmo diante disso, o Fundo mostrou resiliência e uma gestão atuante focada em trazer benefícios para os inquilinos e resultado para os cotistas. Empatia é como descrevermos o trabalho da nossa equipe de locação, responsável por negociar com os nossos clientes inquilinos. Entender um por um o momento que o locatário estava passando, e em conjunto achar a melhor saída para cada caso. Flexibilidade em alguns momentos e firmeza em outros. Durante o ano de 2020 foram investidos, junto com outros proprietários e demais condôminos, R\$ 4,7 milhões em melhorias de nossos ativos e mesmo assim foi possível a manutenção do nível de distribuição de proventos. A negociação média diária do TEPPI1 no último mês do ano foi de R\$ 955 mil, um aumento de 136% em relação ao mês anterior.

Encerramos o ano com 6.628 cotistas um aumento de 28% de julho a dezembro de 2020, resultado de um trabalho de divulgação do Fundo e da sua tese. O Fundo vem mostrando o potencial existente para o cotista que acredita não somente na gestão da TELLUS, como também na captura de valor a médio e longo prazo dos ativos bem posicionados. Agradecemos a confiança de todos que nos acompanham desde o início e aos novos cotistas. Bem-vindo 2021!

Portfólio

Em dezembro conseguimos formalizar a escritura do Ed. Timbaúba localizado na rua Itapeva, são 4 andares locados para a Abbott, farmacêutica presente em mais de 160 países e com mais de 130 anos no mercado. Um dos 4 andares está sendo reformando pela empresa, para melhor atendê-la. Com essa aquisição possuímos por enquanto 31,6% do ativo.

No Cond. São Luiz estamos enviando os melhores esforços para finalizar a *due diligence* e aquisição de duas lajes em janeiro de 2021. No Ed. Passarelli assinamos o contrato com a Neobpo, referente a 5 conjuntos e 1 conjunto com a Sharpen. As obras do Ed. Passarelli estão caminhando e o custo da obra já foi devidamente aprovado pelos



condôminos. E continuamos focados em reduzir a vacância existente no Ed. Passarelli e Torre Sul.

O índice de inadimplência¹ zerou em dezembro. O Fundo finaliza o mês de dezembro com uma redução da vacância física, fechando em 19% e um aluguel médio de R\$ 75,7/m². Esses fatores positivos são fruto de todo um trabalho de meses que agora começaram a gerar resultado.

Projeto Perkins&will para o Ed. Passarelli

Recepção e Restaurante



17 andar



Momento do Fundo

Estamos crescendo. As opções e as aquisições em regiões nobre de São Paulo, como na JK e na Av. Paulista, vem em linha com a tese do fundo, ativos bem localizados e com potencial de ganho e crescimento.

Continuamos buscando não somente aumentar o portfólio nos 4 ativos que já temos, mas também na região da Faria Lima e Vila Olímpia. Acreditamos no potencial do Fundo, na recuperação da economia com a chegada da vacina, e no crescimento do TEPP de forma ponderada e estruturada. Terminamos 2020 querendo mais, com perspectivas positivas para 2021.

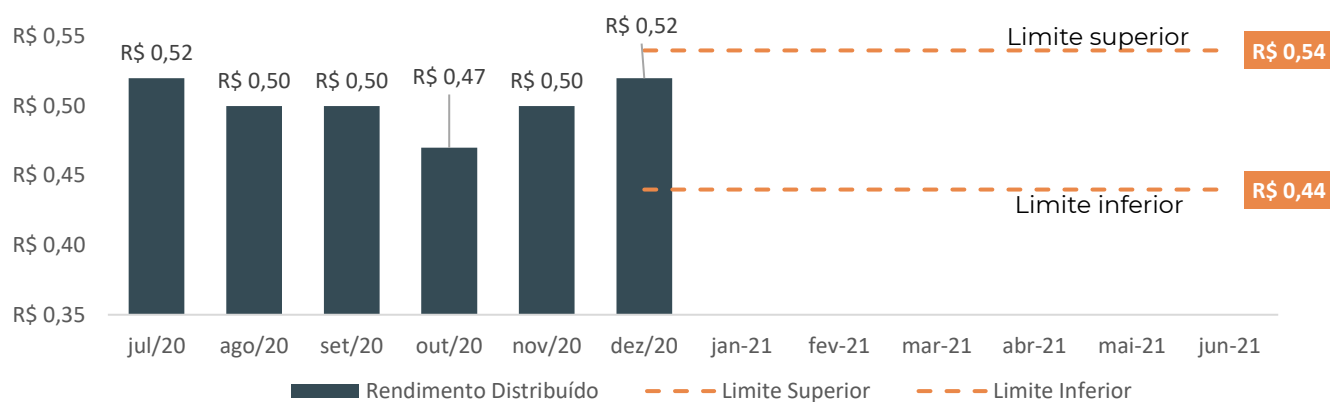
Por fim, o Fundo fechou o mês com uma distribuição de R\$0,52/cota, com um *dividend yield* de 6,8% a.a., equivalente a 421% do CDI.

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\$ 0,54 por cota.

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



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

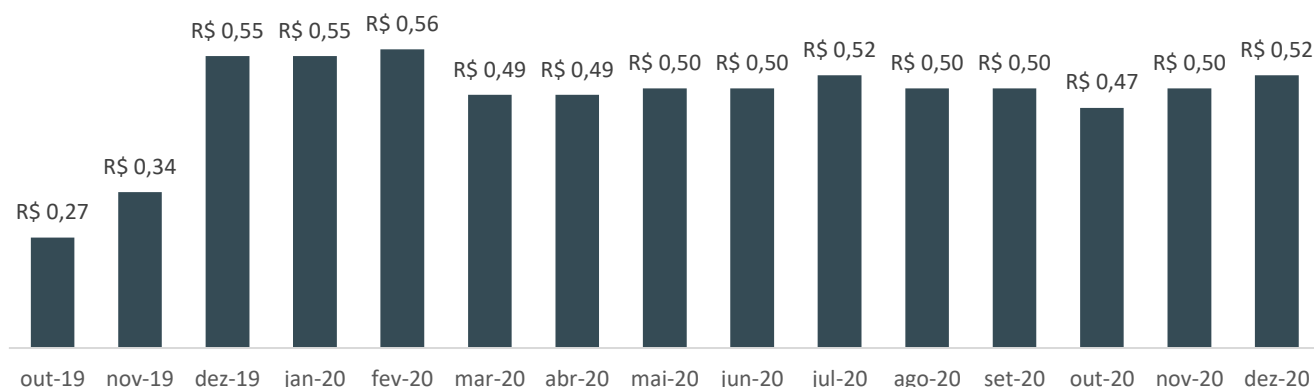
O Tellus Properties FII distribuiu em 2020 o total de R\$ 22.072.381 ou 5,9% sobre o patrimônio líquido. No mês de dezembro, o fundo fechou com uma receita total de R\$ 2,096 milhões e distribuiu R\$ 1.890 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,52/cota.

Resultado do Fundo	dez/20 (R\$ mil)	dez/20 (R\$/cota)	1º Sem. 20 (R\$ mil)	2º Sem. 20 (R\$ mil)
Receita Locação	1.647	0,4554	8.652	10.088
Receita Renda Garantida	0	0,0000	3.469	531
Receita Financeira	66	0,0181	335	405
Outras Receitas	383	0,1060	0	2.161
Receitas Total	2.096	0,5796	12.457	13.184
Despesas Imobiliárias	-147	-0,0406	-718	-933
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-5	-0,0013	-30	-40
Despesas Operacionais	-93	-0,0258	-208	-433
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-38	-0,0105	-203	-404
Despesas Total	-283	-0,0781	-1.159	-1.810
Resultado³	1.814	0,5014	11.298	11.374
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	810	0,2240	155	255
Rendimentos a serem distribuídos	1.814	0,5014	11.298	11.374
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.890	-0,5226	-11.176	-10.896
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	734	0,2029	277	734

Distribuição de Rendimentos

Conforme comentado no início do relatório, o Fundo fez em dezembro uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,52/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).

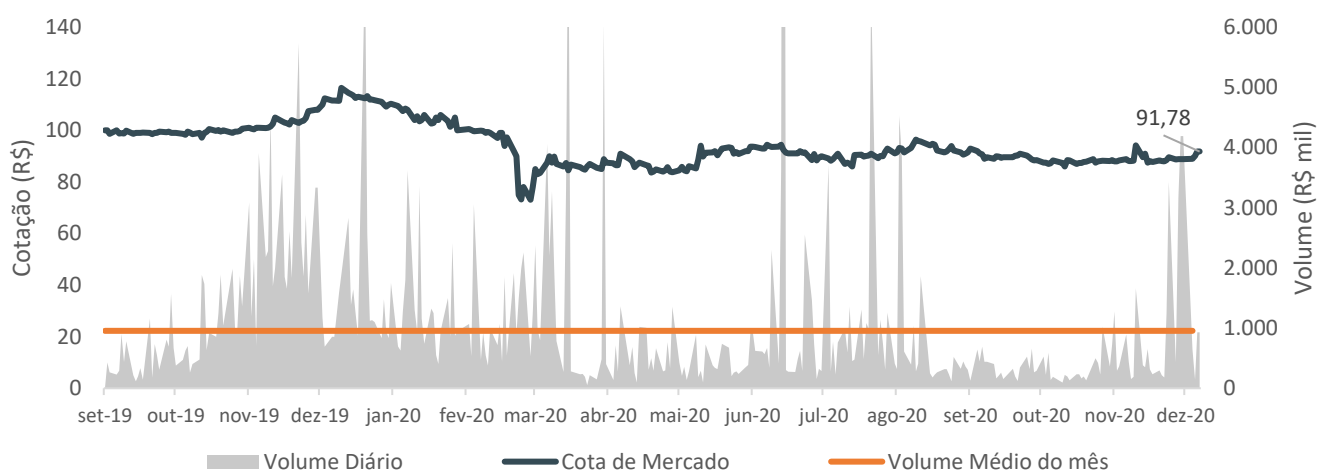


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	dez/20
Valor de Mercado (R\$ mil)	331.960
Número de Cotistas	6.628
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	955
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,2%

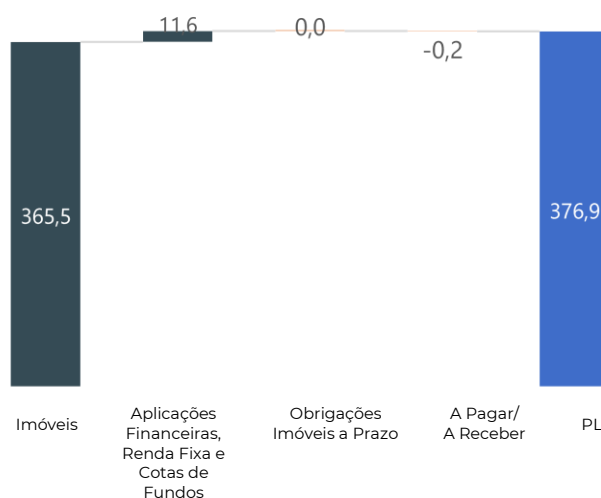
Cotação Histórica⁵ e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

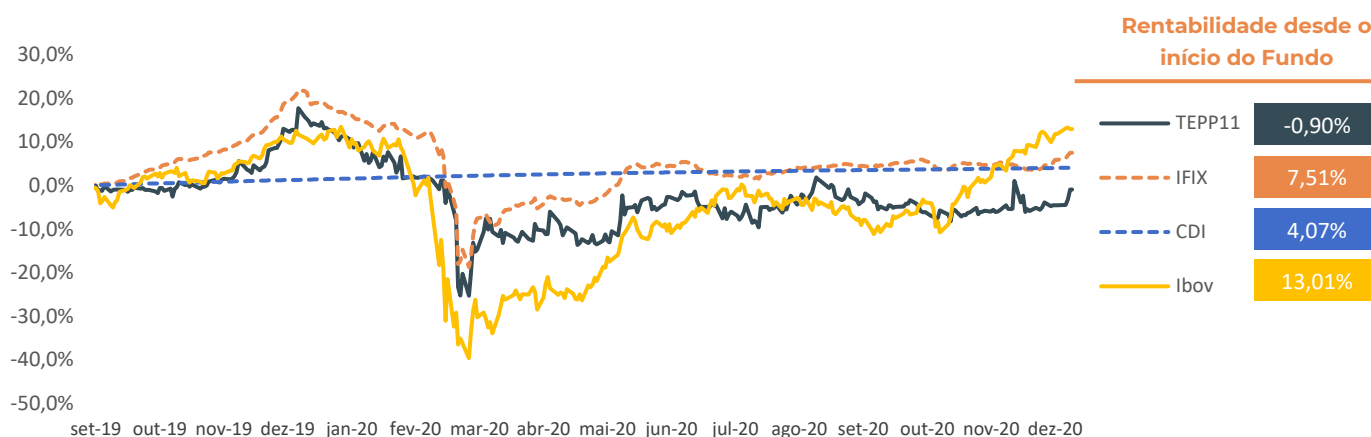
Portfólio	dez/20 (R\$ MM)	%
Imóveis	365,5	97%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	11,6	3%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-0,2	0%
Patrimônio Líquido	376,9	100%



⁵ Valores referentes à cota não-ajustada.



Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		dez/2020	2020 Acum.
1. Cota			
Valor Início (R\$)		88,90	111,44
Valor da Cota Final do Período (R\$)		91,78	91,78
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota		3,24%	-17,64%
Rendimentos	(1)	0,58%	5,47%
Rentabilidade Bruta do Fundo		3,84%	-13,14%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	(2)	2,59%	-17,64%
Rendimentos	(1)	0,58%	5,47%
Rentabilidade Líquida do Fundo		3,19%	-13,14%
4. Benchmarks			
IFIX	(3)	2,19%	-11,01%
IBOVESPA	(4)	9,30%	0,37%
CDI Bruto	(5)	0,16%	2,74%
CDI Líquido	(6)	0,14%	2,33%
IGP-M	(7)	0,96%	23,14%

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.

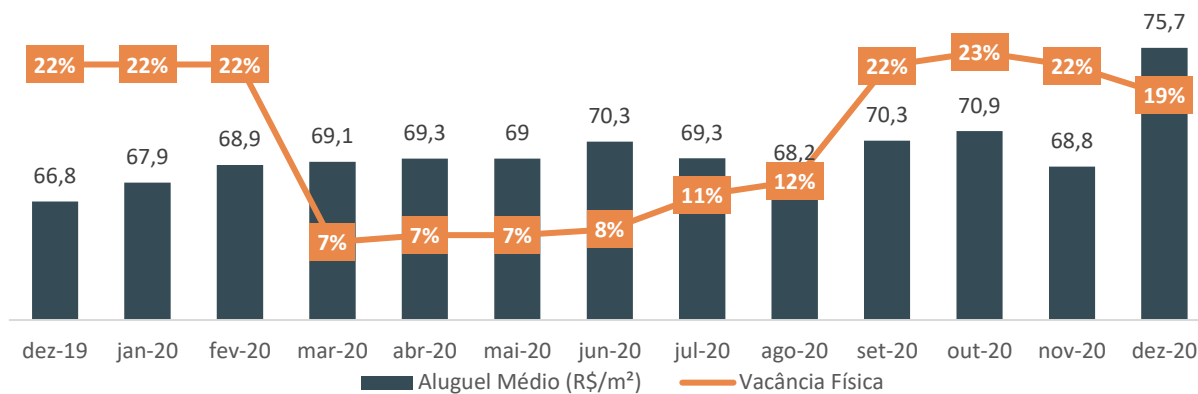
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

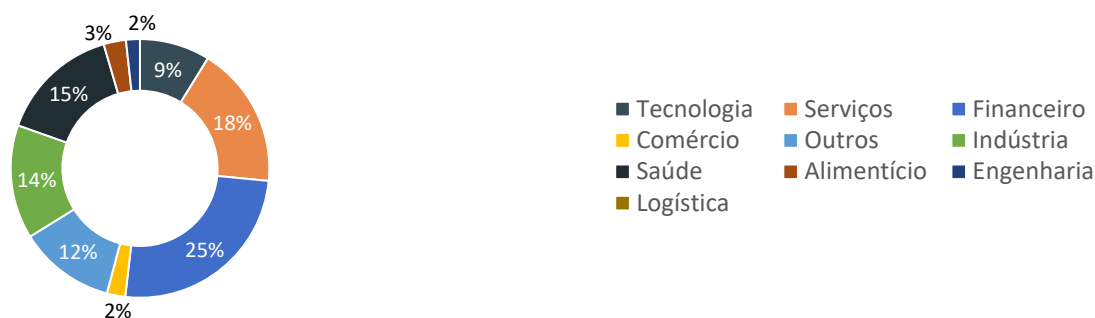


Indicadores Operacionais

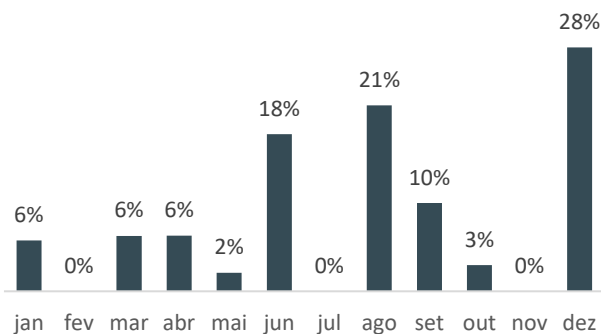
Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal⁶ por m²



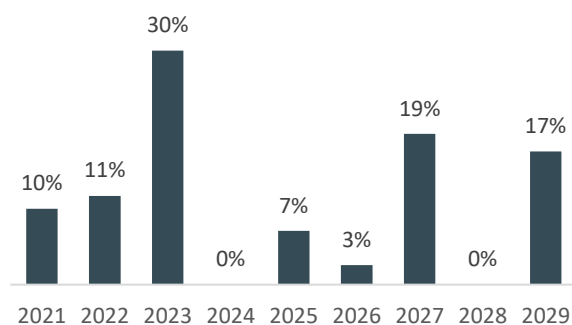
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)⁷



Vencimentos (% Receita Aluguel)⁸



⁶ Considera Área BOMA e receita visão caixa para cálculo do Aluguel médio mensal.

⁷ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

⁸ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.



Imóveis

Ed. Passarelli

Ed. Timbaúba



Ed. Torre Sul

Cond. São Luiz

Ativo	% Fundo na ABL Total da Propriedade	# 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	29%
Ed. Passarelli – Lajes corporativas		41	6.960	29%
Ed. Passarelli – Estacionamento		304	-	0%
Ed. Timbaúba (Rating BB)	31,6%		1.965 m²	0%
Ed. Timbaúba – Lajes Corporativas		16	1.965	

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. Para o Ed. Timbaúba considera-se a área privativa.



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
30/12/2020	dez/20	15/01/2021	30/12/2020	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 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.