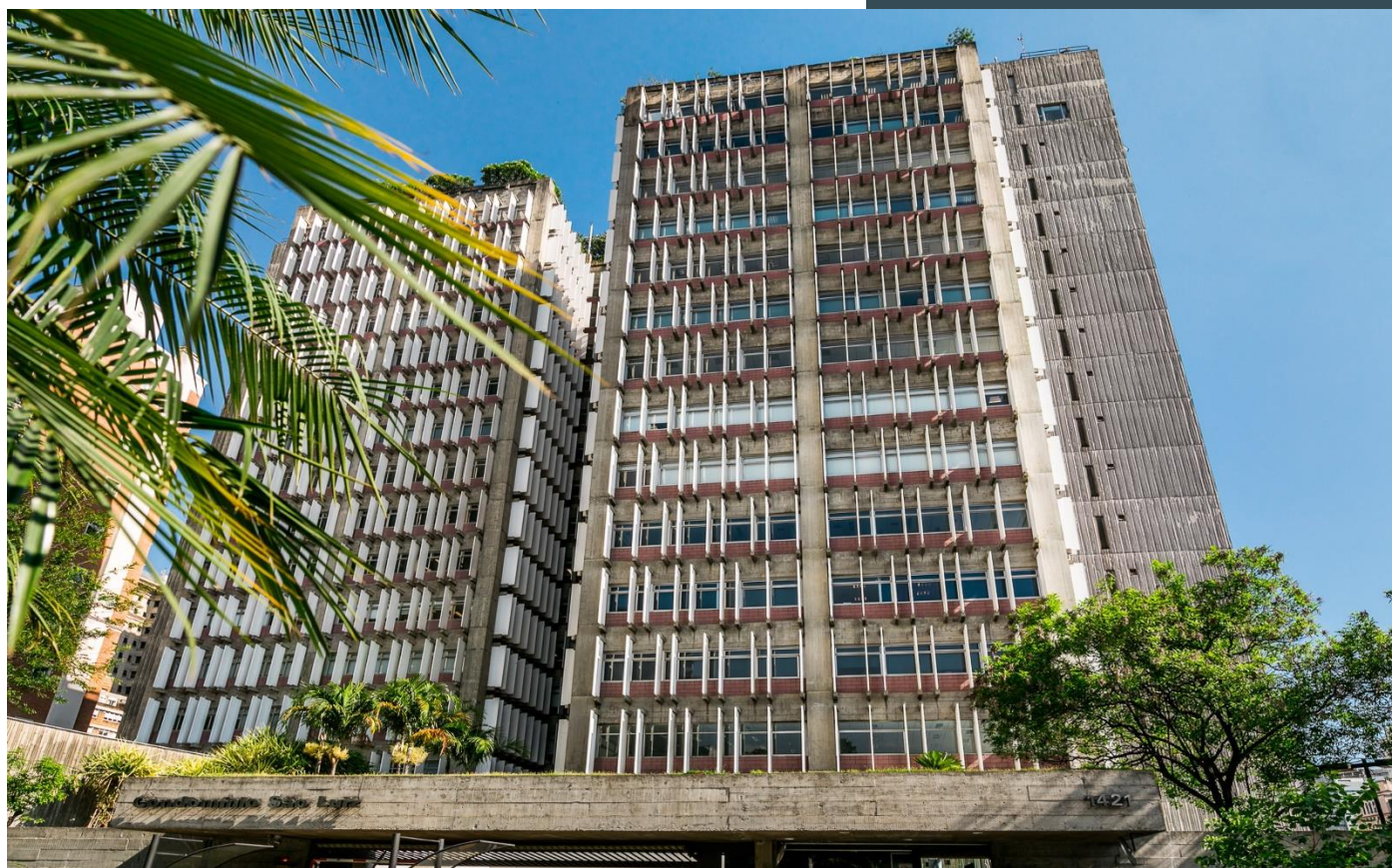




Relatório Mensal de Gestão

Abril/2020



Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 91,00	R\$ 96,56	R\$ 329.138.810,00	5.250	3.616.910
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Vacância Física ⁴
23.326 m ²	28.210 m ²	0,54%	R\$ 0,49	7%

(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 fev/20 a ser pago em mar/20.

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



Sumário

Comentários e Informações Gerais	3
Demonstração de Resultados	4
Distribuição de Rendimentos	4
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	5
Rentabilidade	6
Indicadores Operacionais.....	7
Imóveis.....	9
Histórico de Rendimentos	12
Site do Fundo	12
Contato	12
Aviso Legal.....	12



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

Em abril, com a continuidade das restrições decorrentes da pandemia, o Gestor deu continuidade no processo de discussão a respeito de eventuais flexibilizações no fluxo de locações dos ativos do Fundo. Apesar de demandar bastante em termos de discussão, análise e negociação, o processo parece estar trazendo bons resultados.

Abaixo algumas das principais conclusões sobre o momento que o Fundo está passando:

- (i) Os locatários do Fundo apresentam, na média, uma boa qualidade de risco de crédito.
- (ii) A tese do Fundo trouxe ainda mais diferenciação num momento agudo como o que estamos vivendo, pois, seu portfólio de imóveis é composto por ativos com uma boa relação entre custo e benefício.
- (iii) O momento pelo qual o Fundo passava quando a crise se iniciou de certa forma acabou ajudando, já que parte relevante do portfólio ainda tinha contratos defasados em termos de valor de locação e encontrava-se no início do processo de renegociação.

Ainda que com certas restrições, o Gestor vem também dando continuidade na condução do processo de melhoria em seus ativos, com resultados começando a aparecer: reduções de custo de condomínio (não somente durante a quarentena, mas de forma permanente), finalização da contratação de obras no térreo do Condomínio São Luiz, convocação de assembleia para homologação da reforma das áreas comuns e das mudanças no estacionamento do Ed. Passarelli (vagas passam a ser indeterminadas) e a implantação de um café no Ed. Torre Sul são exemplos de avanços recentes que devem se concretizar nos próximos meses. O Gestor permanecerá focado em avançar o mais rápido possível nestas frentes, para que após a normalização do mercado possa colher uma retomada mais acentuada nos valores de locação a serem praticados.

O Fundo distribuiu em abril, assim como em março, um dividendo de R\$0,49/cota. O volume médio diário negociado, por sua vez, foi de R\$ 1,35 milhão.

Por último, gostaríamos de informar que o nome e o ticker do Fundo estão sendo alterados: a partir do dia 06/05/2020, as cotas do SDI Properties FII (SDIP11) passam a ser negociadas com o nome de pregão "FII TEL PROP" e com novo código de negociação TEPPI1. O Fundo passa formalmente a se chamar Tellus Properties FII. Com a mudança de nome do Gestor, fazia sentido promover a mesma migração no nome e ticker do Fundo.



Demonstração de Resultados

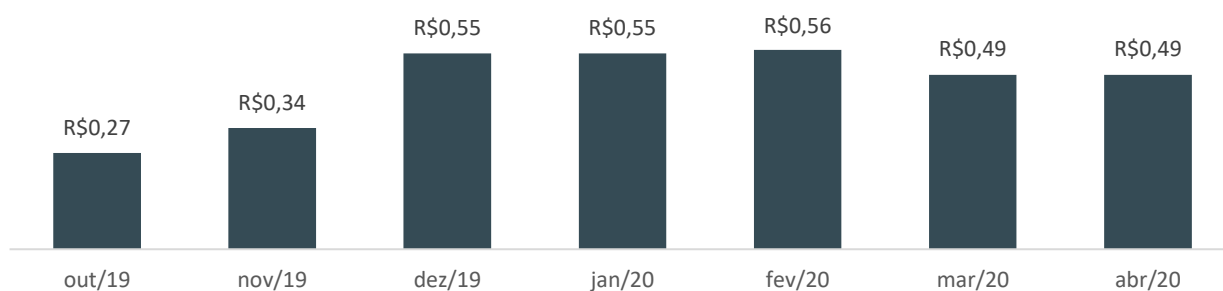
Resultado do Fundo	abr/20 (R\$ mil)	abr/20 (R\$/cota)	1º Sem. 20 (R\$ mil)
Receita Locação	2.033	0,5620	8.354
Receita Financeira	55	0,0153	358
Outras Receitas	0	0,0000	0
Receitas Total	2.088	0,5773	8.713
Despesas Imobiliária	15	0,0041	-607
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-5	-0,0014	-33
Despesas Operacionais	-67	-0,0186	-285
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-92	-0,0255	-205
Despesas Total	-150	-0,0414	-1.129
Resultado	1.938	0,5359	7.583
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	-81	-0,0223	155
Rendimentos a serem distribuídos	1.938	0,5359	7.490
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.772	-0,4900	-7.559
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	85	0,0236	85

(1) Ofício-Circular CVM 01/14: resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período.

Distribuição de Rendimentos

Conforme comentado no início do relatório, o Fundo fez em abril uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,49/cota.

Distribuição de Rendimentos¹ (R\$/cota)



(1) 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).

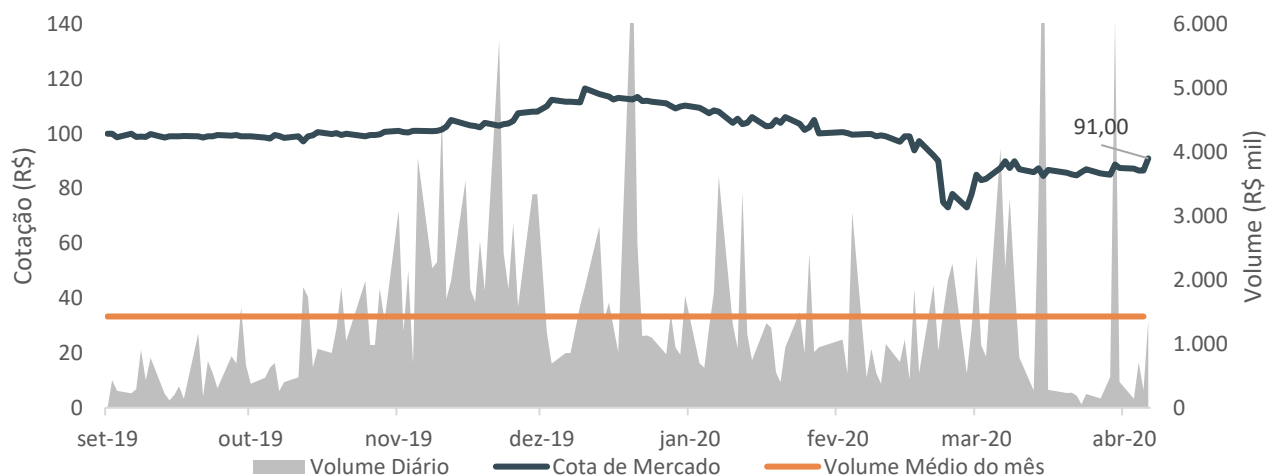


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	abr/20
Valor de Mercado (R\$ mil)	329.139
Número de Cotistas	5.250
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.432
Giro (% de cotas negociadas no mês)	9,7%

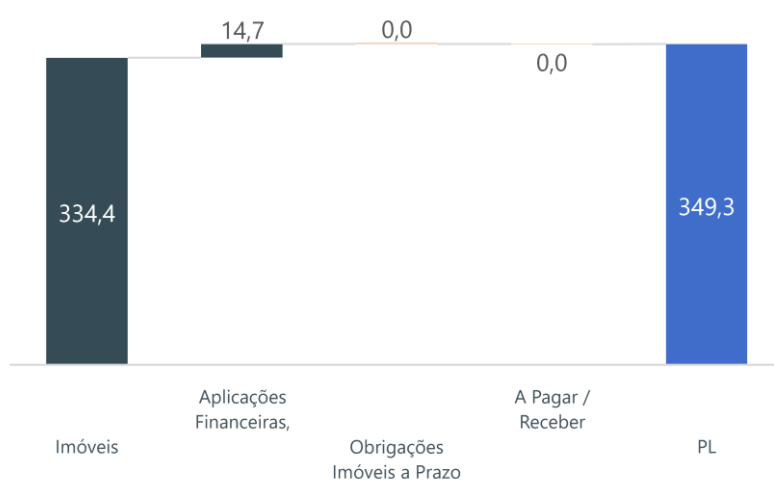
Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

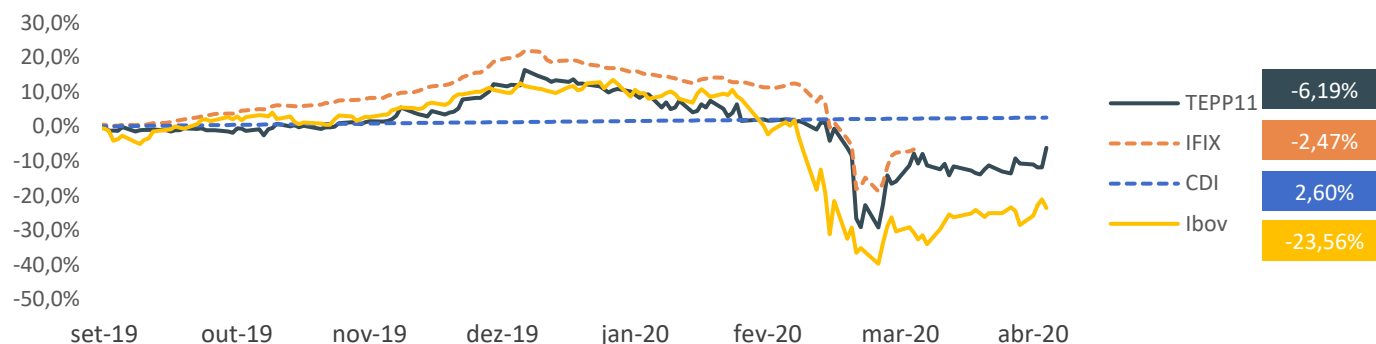
Carteira do Fundo

Portfólio	abr/20 (R\$ MM)	%
Imóveis	334,4	96%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	14,7	4%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	0,0	0%
Patrimônio Líquido	349,3	100%





Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		abr/2020 ⁽¹⁾	2020 Acum. ⁽¹⁾
1. Cota			
Valor Início (R\$)		89,98	111,44
Valor da Cota Final do Período (R\$)		91,00	91,00
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota		1,13%	-18,34%
Rendimentos	(1)	0,54%	1,87%
Rentabilidade Bruta do Fundo		1,68%	-16,81%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	(2)	0,91%	-18,34%
Rendimentos	(1)	0,54%	1,87%
Rentabilidade Líquida do Fundo		1,46%	-16,81%
4. Benchmarks			
IFIX	(3)	4,39%	-19,27%
IBOVESPA	(4)	10,25%	-32,10%
CDI Bruto	(5)	0,28%	1,28%
CDI Líquido	(6)	0,24%	1,09%
IGP-M	(7)	0,80%	2,50%

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.

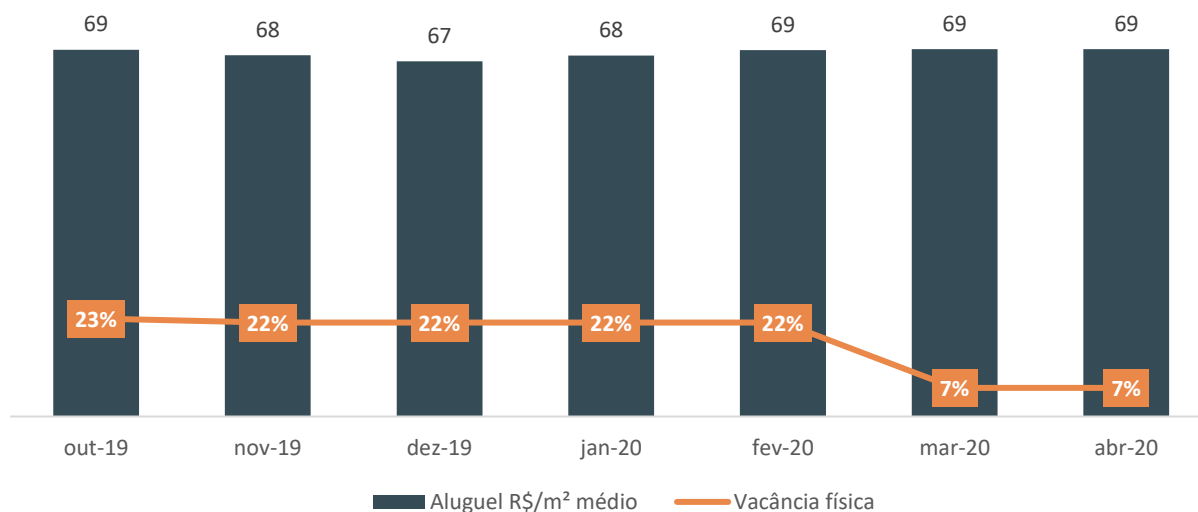
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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



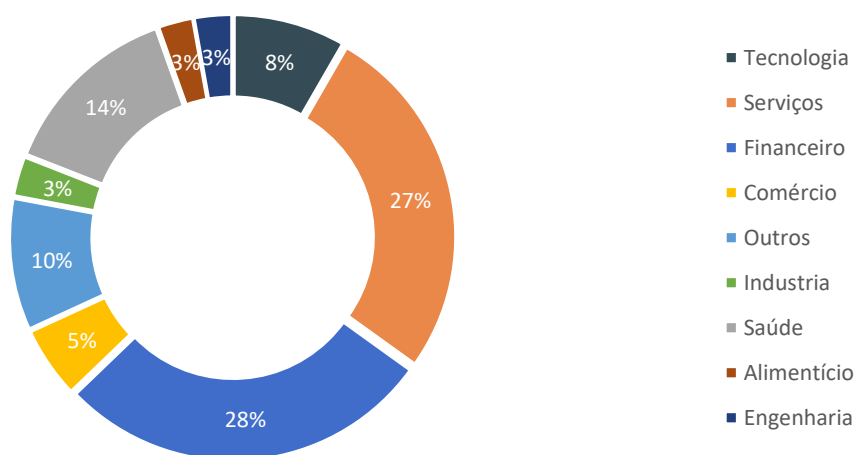
Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física¹ e do Aluguel Médio Mensal² por m²



- (1) Não considera locação fechada em março/2020 mencionada no início deste relatório.
(2) Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m² médio.

Receita por Setor de Atividade do Inquilino





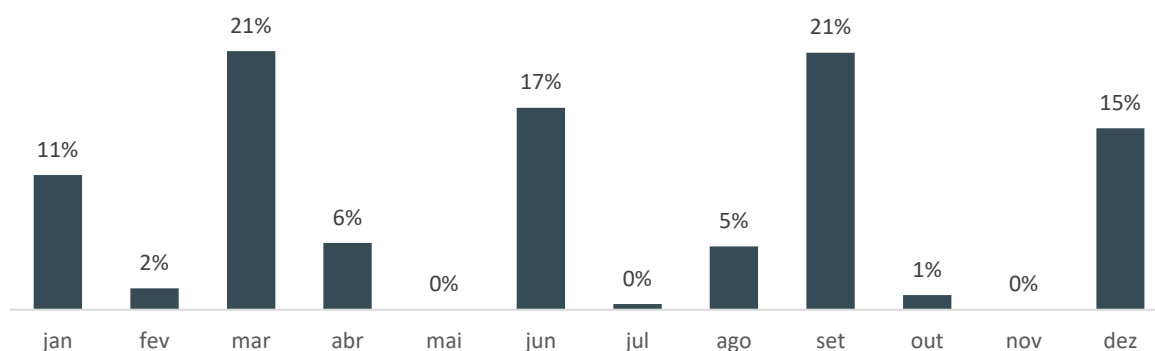
Redução da receita de locação do fundo devido à postergação/diferimento de aluguéis.

Ativo	Locatário	(R\$/cota)	%
Cond. São Luiz	Allpark Empreendimentos	0,0207	3,59%
Ed. Torre Sul	Berrini Food Organização	0,0064	0,58%
Total		0,0272	4,17%

Redução da receita de locação do fundo devido à inadimplência.

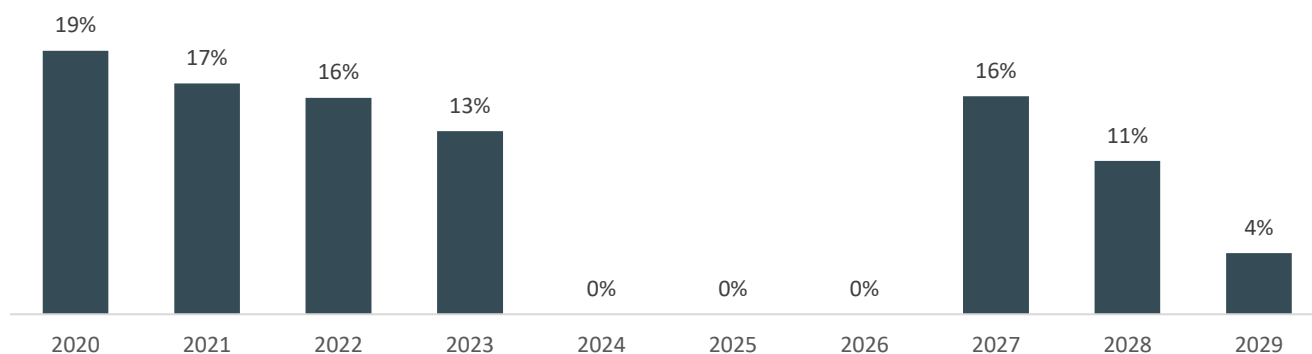
Ativo	Locatário	(R\$/cota)	%
Ed. Passarelli	Empresa Brasileira de Tecnologia	0,0064	1,11%
Ed. Passarelli	El Camino Foods S.A.	0,0050	0,86%
Ed. Torre Sul	Neoway Tecnologia Integrada	0,0033	0,13%
Ed. Torre Sul	Didi Park Estacionamentos Ltda	0,0008	0,35%
Total		0,0155	2,46%

Mês de Renovação (% Receita Aluguel)



Contratos de modalidade típica de locação.

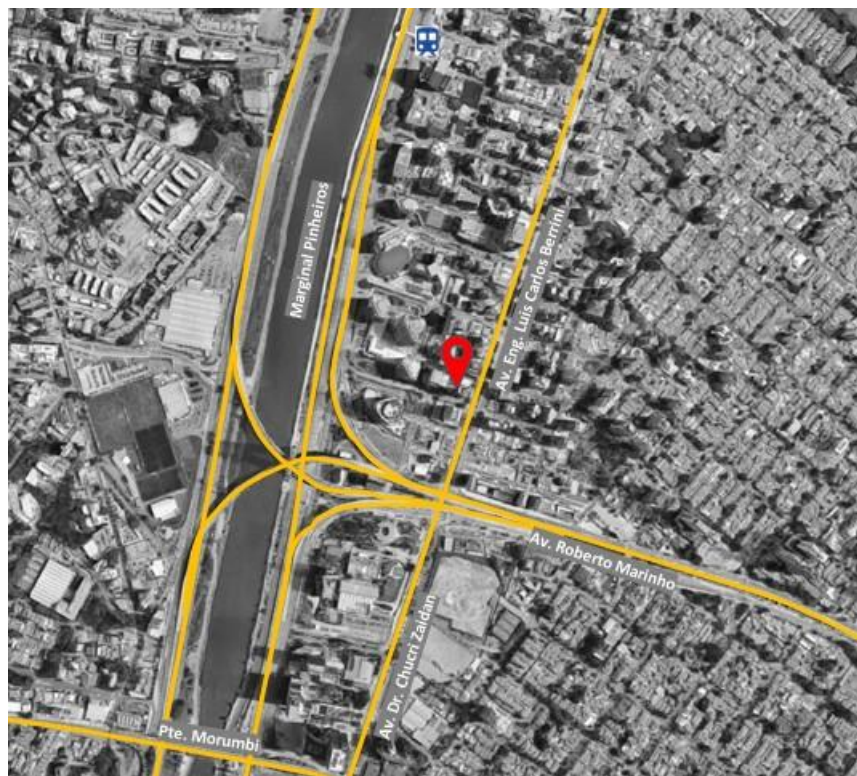
Vencimentos¹ (% Receita Aluguel)



Imóveis

Ed. Torre Sul

Rua James Joule, 65 – Cidade Monções, São Paulo, SP.



A aquisição do Edifício Torre Sul contemplou um pacote composto por: (i) 100% de 15 conjuntos (61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122 e 142); (ii) 62,5% da fração ideal dos conjuntos 181 e 182, da loja, do teatro e do restaurante, além de (iii) 50% da fração ideal de 178 vagas de garagem autônomas.

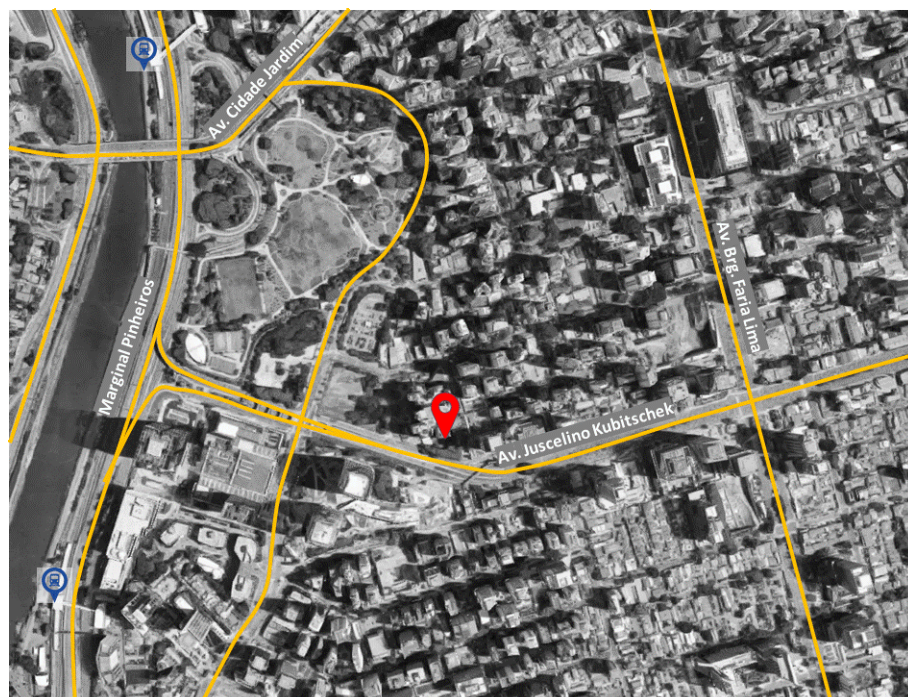
As unidades do Edifício Torre Sul que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 88% alugadas. O Gestor tem conduzido diversas negociações e está confiante em alugar a área vaga em breve.

Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas	17	8.985 m ²	12%
Ed. Torre Sul – Loja e restaurante	3	1.305 m ²	0%
Ed. Torre Sul – Estacionamento	142 vagas	-	0%
Total		10.290 m²	10,5%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Building 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.

Condomínio São Luiz

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.830 – Itaim Bibi, São Paulo, SP.



O Fundo adquiriu em outubro/2019 o equivalente a 21% da ABL total do Condomínio São Luiz. O pacote de lajes adquiridas é composto pelas unidades 10º ao 14º andar da Torre I, do 12º andar da Torre II, do 2º ao 4º andar e do 9º ao 11º andar da Torre III do Condomínio São Luiz, bem como das vagas de garagem autônomas.

As unidades do Condomínio São Luiz que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 100% alugadas.

Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Cond. São Luiz – Lajes corporativas	12	11.299	0%
Cond. São Luiz – Estacionamento	183	-	0%
Total		11299 m²	0%

(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. Passarelli

Rua Paes Leme, 524 – Pinheiros, São Paulo, SP.



O Fundo adquiriu em outubro/2019 o equivalente a 42,5% da ABL total do Ed. Passarelli. O pacote de conjuntos adquiridos é composto pelas unidades conjuntos 41, 42, 46, 63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 161, 162, 163, 164, 165 e 166.

As unidades do Ed. Passarelli que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 97% alugadas (apenas um conjunto de 169m² encontra-se vago).

Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Ed. Passarelli – Lajes corporativas	39	6.621	3%
Ed. Passarelli – Estacionamento	288	-	0%
Total		6621 m²	3%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Building 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

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 SDI Gestão 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 SDI Gestão 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 SDI Gestão 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 SDI Gestão.

