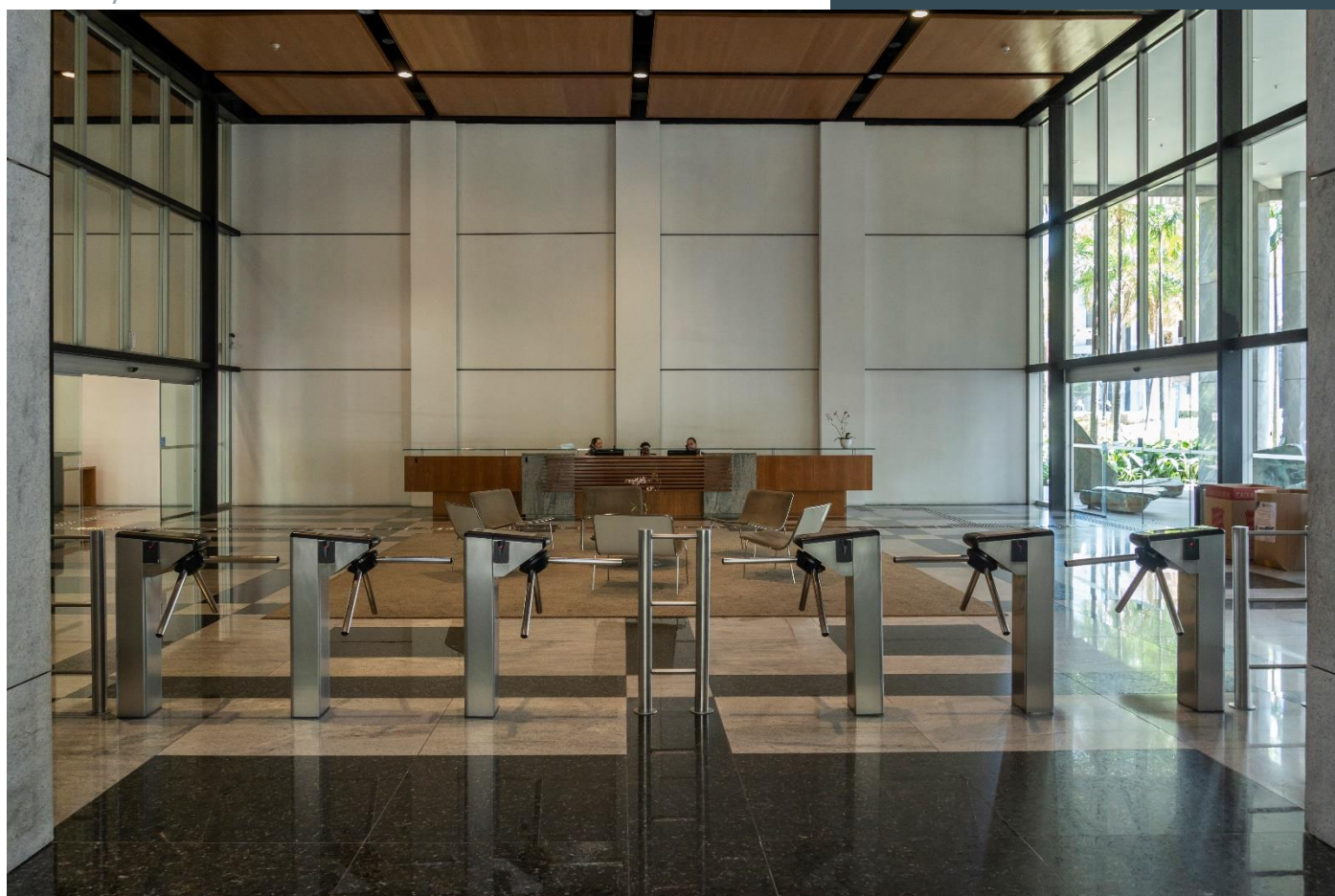




## Relatório Mensal de Gestão

Maio/2020



Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 86,15	R\$ 96,58	R\$ 311.596.796,50	5.179	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>
23.326 m <sup>2</sup>	28.210 m <sup>2</sup>	0,58%	R\$ 0,50	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 mai/20 a ser pago em jun/20.

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



## Sumário

Comentários e Informações Gerais .....	2
Demonstração de Resultados .....	3
Distribuição de Rendimentos .....	3
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	4
Rentabilidade .....	5
Indicadores Operacionais.....	6
Imóveis.....	7
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.

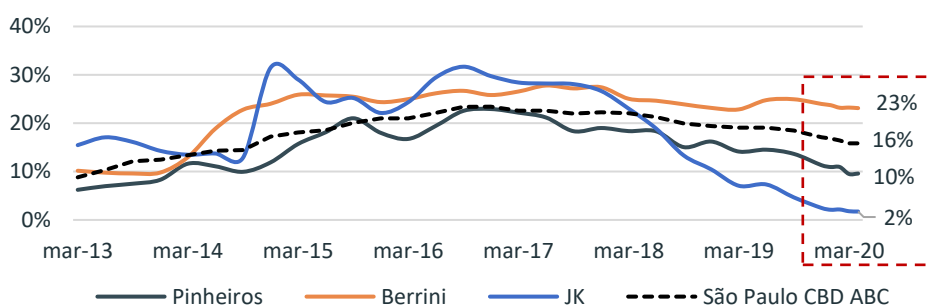
(1) (2) Conforme Artigo 8º do Regulamento do Fundo. As Taxas de Gestão e Administração possuem metodologias de cálculo diferenciado durante os meses iniciais do Fundo.

## Comentário Mensal do Gestor

Maior foi um mês já um pouco menos demandado em termos de discussões com locatários, já apresentando alguma estabilidade no relacionamento com os inquilinos. Ainda assim, a manutenção do fluxo de aluguéis tem continuado a ser o principal foco da equipe da Tellus neste período.

Conforme fica claro no gráfico e na tabela adiante, o Tellus Properties FII continua sendo favorecido pela dinâmica de recuperação de preço e diminuição de vacância que é possível observar nas regiões dos ativos do Fundo – especialmente no caso do Condomínio São Luiz, que desde sua aquisição pelo Fundo tem vacância zero e um valor de locação 20% abaixo do mercado de sua região.

Vacância por Região dos Ativos do Fundo (São Paulo)



Fonte: Cushman & Wakefield

Ativos do Fundo	Região	R\$/m <sup>2</sup>		Desconto Implícito
		TEPPI1	Mercado <sup>1</sup> (Abr/20)	
Cond. São Luiz	JK	72,7	91,0	-20,1%
Ed. Torre Sul	Berrini	60,6	73,9	-18,0%
Ed. Passarelli	Pinheiros	55,1	65,0	-15,2%

<sup>1</sup>Fonte: Cushman & Wakefield

Os preços praticados nos prédios detidos pelo Fundo ainda apresentam valores de locação consideravelmente abaixo dos valores médios de suas respectivas regiões, o que demonstra (i) a resiliência desses fluxos (e a manutenção dos locatários) e (ii) o seu maior potencial de recuperação, se comparado a outras regiões e ativos nos quais os preços já estavam mais ajustados e elevados.

Quanto às melhorias nos imóveis, as obras do hall do Condomínio São Luiz já estão em andamento, devendo encerrar no mês de Setembro. No caso do Edifício Passarelli, a expectativa é que as cotações para as reformas de fachada e hall e instalação de novo elevador sejam aprovadas em assembleia ainda no mês de Junho.

Por fim, embora atingido por uma das crises mais agudas, com paralisação geral, o Fundo distribuiu no mês de maio um dividendo de R\$0,50/cota. Assim, fechamos o mês com um dividend yield de 7,0% a.a., equivalente a 204% do CDI.



## Demonstração de Resultados

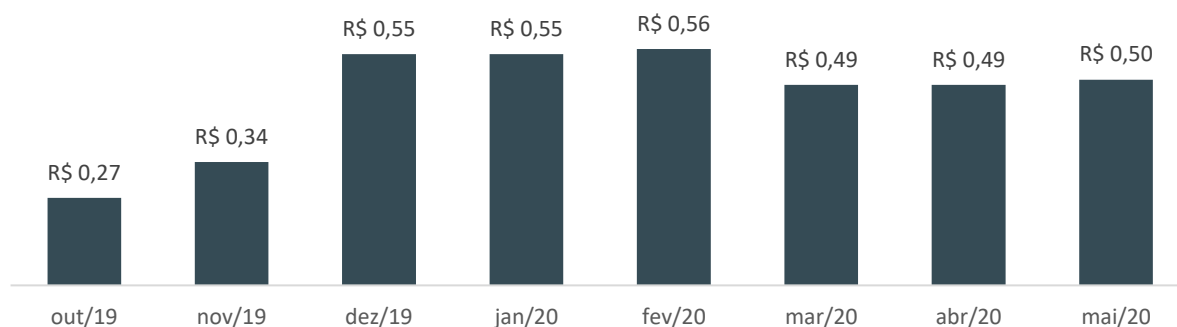
Resultado do Fundo <sup>1</sup>	mai/20 (R\$ mil)	mai/20 (R\$/cota)	1º Sem. 20 (R\$ mil)
Receita Locação	1.921	0,5310	10.155
Receita Financeira	51	0,0141	294
Outras Receitas	0	0,0000	0
<b>Receitas Total</b>	<b>1.971</b>	<b>0,5451</b>	<b>10.448</b>
Despesas Imobiliária	-47	-0,0131	-684
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-5	-0,0013	-27
Despesas Operacionais	-15	-0,0041	-190
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-26	-0,0071	-178
<b>Despesas Total</b>	<b>-92</b>	<b>-0,0255</b>	<b>-1.079</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.879</b>	<b>0,5195</b>	<b>9.370</b>
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	86	0,0238	155
Rendimentos a serem distribuídos	1.879	0,5195	9.370
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.808	-0,5000	-9.368
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	157	0,0433	157

(1) 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.

## Distribuição de Rendimentos

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

Distribuição de Rendimentos<sup>1</sup> (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).

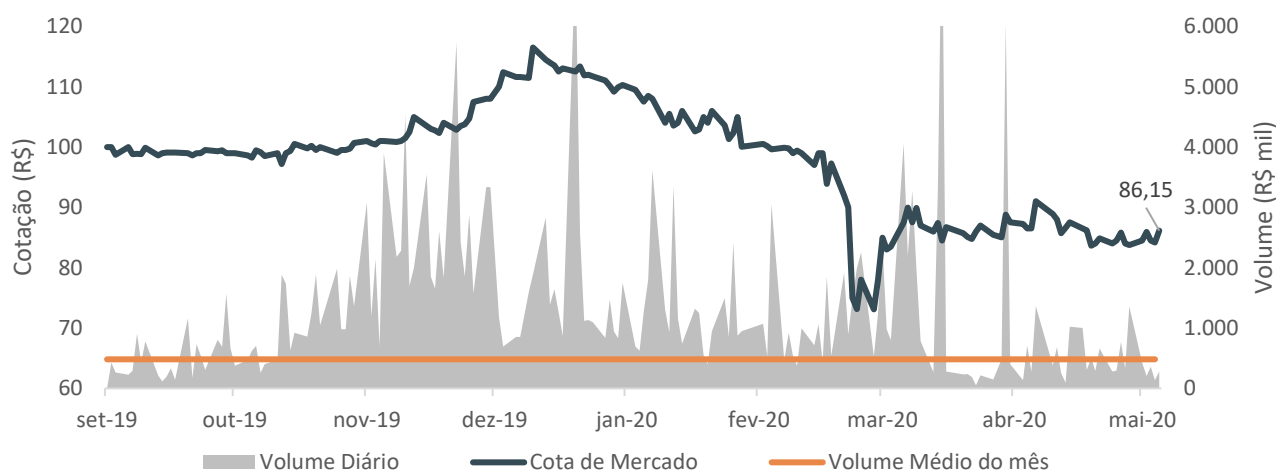


# Carteira do Fundo e Mercado Secundário

## Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	mai/20
Valor de Mercado (R\$ mil)	311.597
Número de Cotistas	5.179
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	480
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,5%

## Cotação Histórica<sup>1</sup> e Volume Negociado

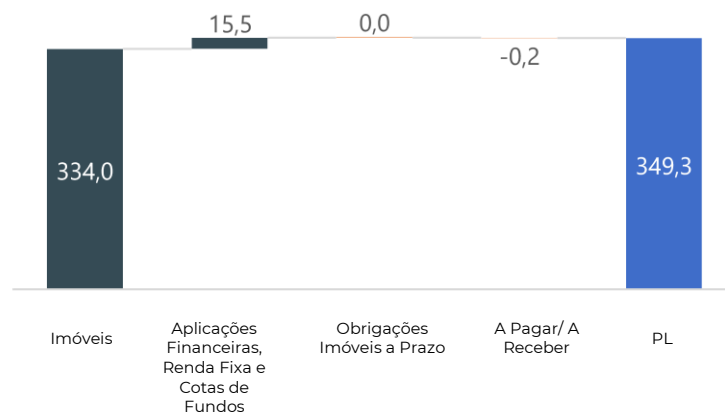


Fonte: Broadcast

(1) Valores referentes à cota não-ajustada.

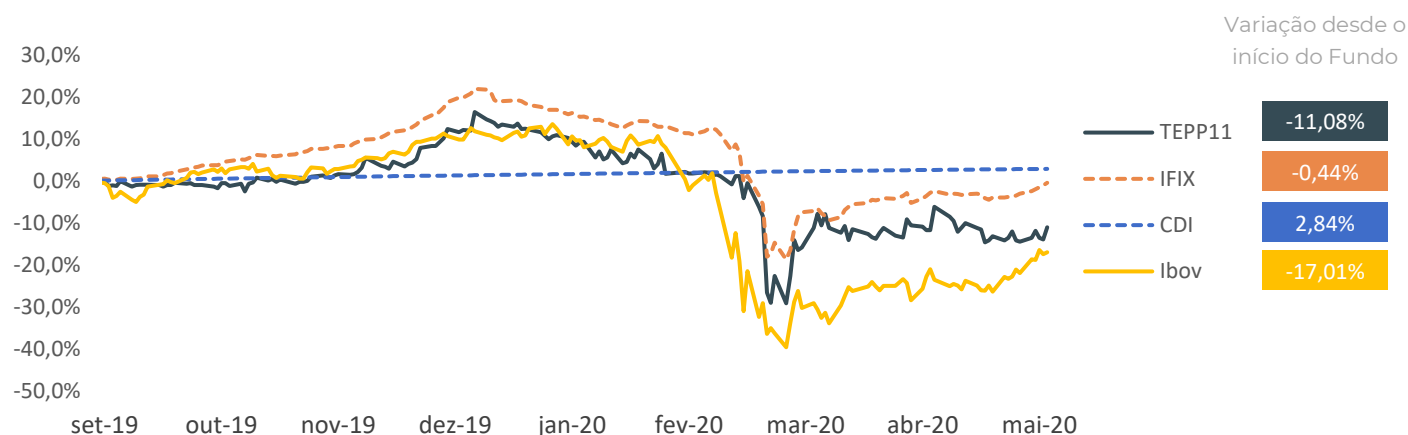
## Carteira do Fundo

Portfólio	mai/20 (R\$ MM)	%
Imóveis	334,0	96%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	15,5	4%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-0,2	0%
Patrimônio Líquido	349,3	100%





# Rentabilidade



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		mai/2020	2020 Acum.
<b>1. Cota</b>			
Valor Início (R\$)		91,00	111,44
Valor da Cota Final do Período (R\$)		86,15	86,15
<b>2. Rentabilidade Bruta</b>			
Variação Cota		-5,33%	-22,69%
Rendimentos	(1)	0,55%	2,32%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>		<b>-4,81%</b>	<b>-20,90%</b>
<b>3. Rentabilidade Líquida</b>			
Variação Líquida da Cota	(2)	-5,33%	-22,69%
Rendimentos	(1)	0,55%	2,32%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo</b>		<b>-4,81%</b>	<b>-20,90%</b>
<b>4. Benchmarks</b>			
IFIX	(3)	2,08%	-17,60%
IBOVESPA	(4)	8,57%	-26,29%
CDI Bruto	(5)	0,24%	1,52%
CDI Líquido	(6)	0,20%	1,29%
IGP-M	(7)	0,28%	2,79%

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.

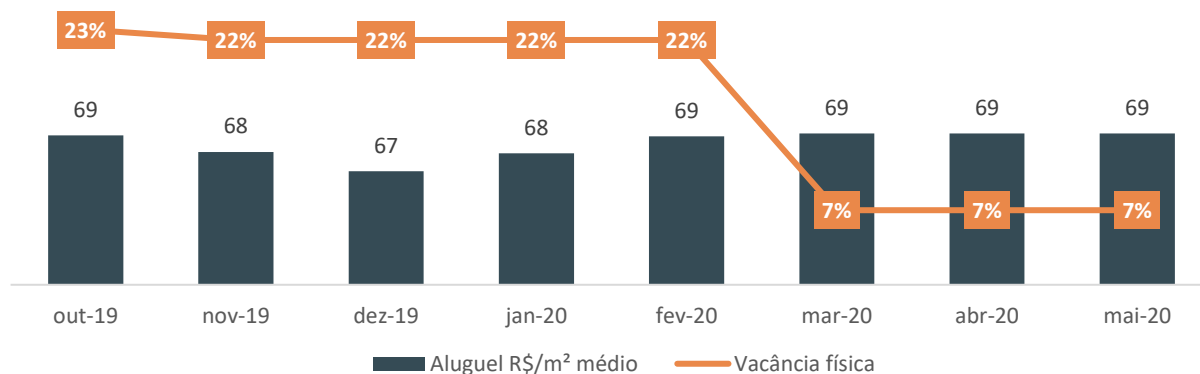
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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



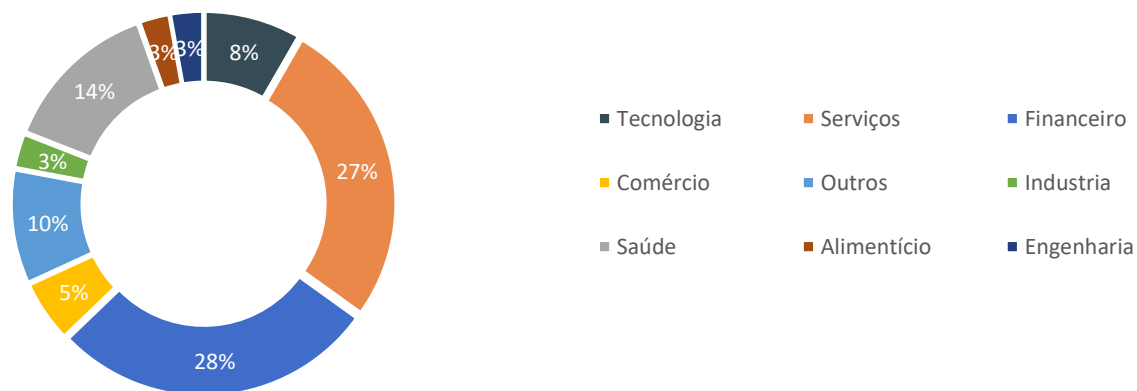
# Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>

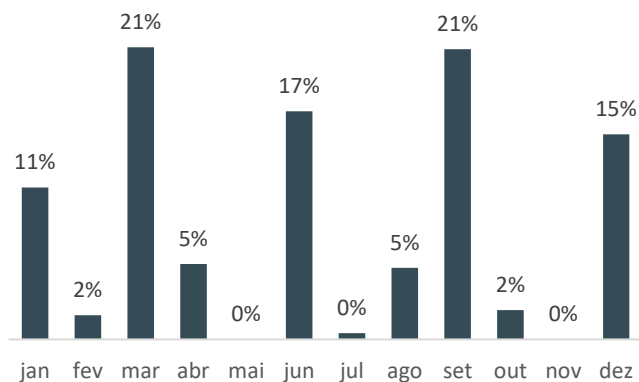


(1) Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m² médio.

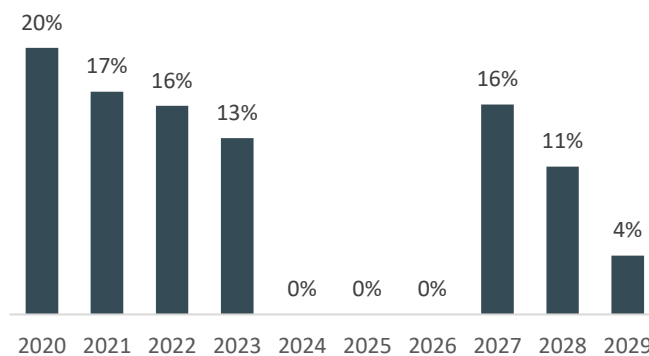
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



Mês de Renovação (% Receita Aluguel)



Vencimentos (% Receita Aluguel)



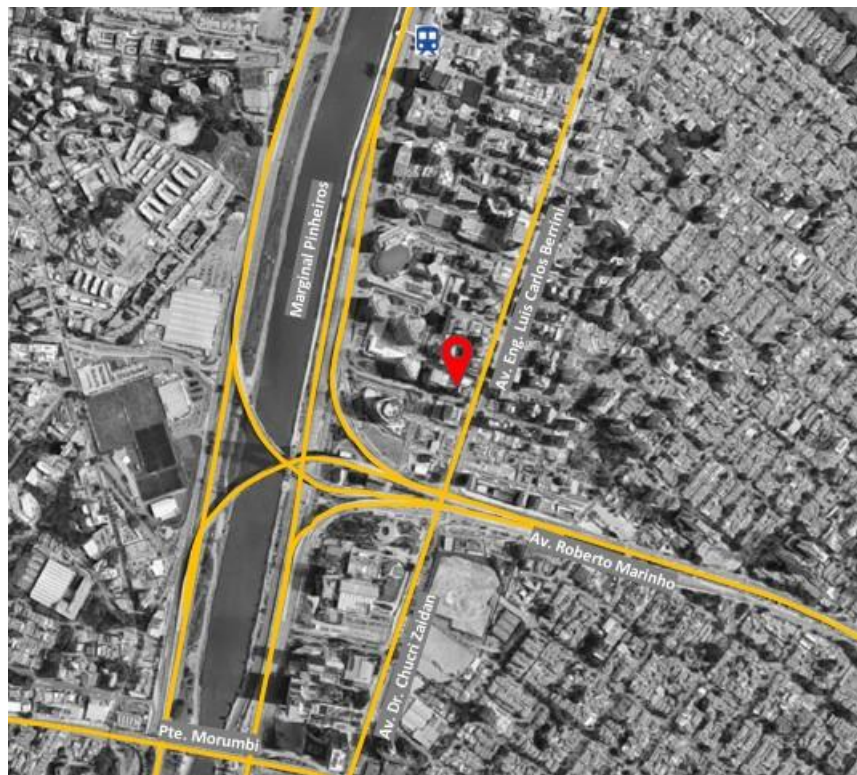
Contratos de modalidade típica de locação.



# 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.

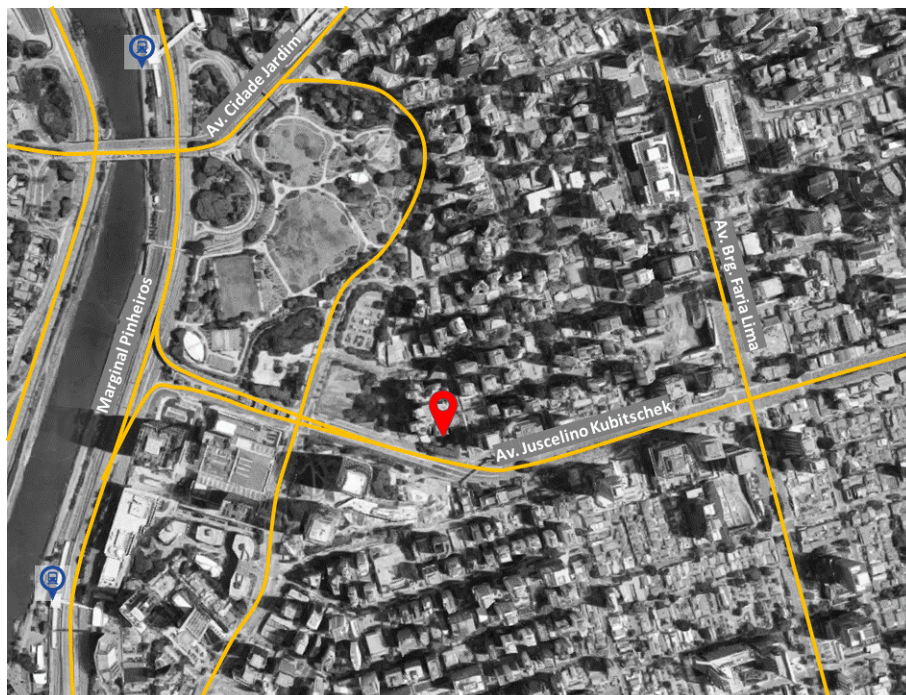
Ativo	# unidades	Área BOMA Total <sup>1</sup>	Vacância Física
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas	17	8.985 m <sup>2</sup>	12%
Ed. Torre Sul – Loja e restaurante	3	1.305 m <sup>2</sup>	0%
Ed. Torre Sul – Estacionamento	142 vagas	-	0%
<b>Total</b>		<b>10.290 m<sup>2</sup></b>	<b>10,5%</b>

(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 <sup>1</sup>	Vacância Física
Cond. São Luiz – Lajes corporativas	12	11.299	0%
Cond. São Luiz – Estacionamento	183	-	0%
<b>Total</b>		<b>11.299 m<sup>2</sup></b>	<b>0%</b>

(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 169m<sup>2</sup> encontra-se vago).

Ativo	# unidades	Área BOMA Total <sup>1</sup>	Vacância Física
Ed. Passarelli – Lajes corporativas	39	6.621	3%
Ed. Passarelli – Estacionamento	288	-	0%
<b>Total</b>		<b>6.621 m<sup>2</sup></b>	<b>3%</b>

(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
29/05/2020	mai/20	15/06/2020	29/05/2020	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 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.

