



Fato Relevante

TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 26.681.370/0001-25

Código ISIN nº BRTEPPCTF006

Código de Negociação na B3: TEPP

Tipo ANBIMA: FII Renda/Gestão Ativa

Seguimento ANBIMA: Lajes Corporativas

O **TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.681.370/0001-25 (“Fundo”), representado por seu administrador, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”), informa aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, na data de hoje, o Fundo concluiu a aquisição de 7 (sete) lajes, do 1º ao 7º pavimento do Edifício Fujitsu, localizado na Rua Treze de Maio, nº 1.633 – Bela Vista – São Paulo – SP, na modalidade Sale & Leaseback.

CVC para Sale & Leaseback de 7 (sete) lajes do Ed. Fujitsu: O contrato de compra e venda das unidades adquiridas da Fujitsu do Brasil Ltda. (“Vendedora”) foi celebrado em 13 de maio de 2021 pelo preço total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

O preço de aquisição das lajes foi pago pelo Fundo da seguinte forma:

- i. R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) a título de Sinal pagos pelo Fundo em 13 de maio de 2021, no ato da assinatura do CVC;
- ii. R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) por meio de recursos adicionais do Fundo, pagos nesta data na lavratura da Escritura Definitiva; e
- iii. R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) por meio de uma operação de Securitização pagos nesta data na lavratura da Escritura Definitiva.

Concomitantemente à Escritura Definitiva foi assinado nesta data um Contrato Atípico de Locação com vigência de 5 (cinco) anos com a Vendedora no valor total mensal de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais) o que equivale a uma aquisição total a um



cap rate bruto de 8,16% (oito vírgula dezesseis). O Fundo fez jus ainda ao recebimento do aluguel proporcional ao valor do sinal da aquisição, calculados nesta data em R\$ 95.200,00 (noventa e cinco mil e duzentos reais), e recebidos mediante assinatura do Contrato Atípico de Locação.

Estimamos que a operação descrita impactará positivamente o fundo no médio prazo em R\$ 0,05/cota (cinco centavos por cota) na distribuição de rendimentos.

Com essa nova aquisição, o Fundo conclui os investimentos dos recursos captados na 3ª (terceira) emissão, encerrada em 05 de Fevereiro de 2021, a qual detalhamos no Anexo a este Fato Relevante.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 24 de junho de 2021.



TELLUS PROPERTIES FII

TELLUS

TELLUS PROPERTIES FII (TEPP11)

Anexo

Junho 2021





Índice

// Utilização dos recursos

// Resumo das aquisições

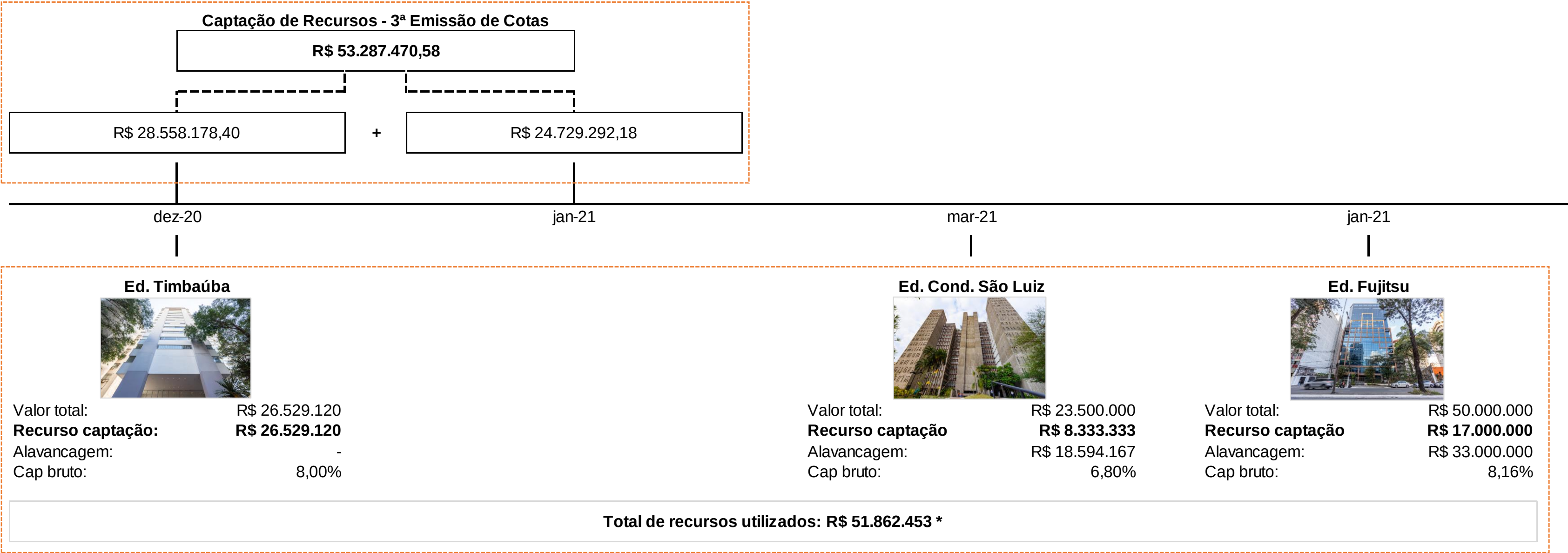
/ Ed. Timbaúba

/ Ed. Condomínio São Luiz

/ Ed. Fujitsu

// Racional das alavancagens

TEPP11 | Utilização dos recursos



// * Parte dos recursos oriundos da 3ª Emissão de Cotas foram retidos para arcar com custos de aquisição e demais despesas do Fundo.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



TEPP11 | Ed. Timbaúba

O Fundo realizou sua primeira aquisição com os recursos captados através da 3ª Emissão de Cotas – 4 lajes 100% locadas do Edifício Timbaúba, localizado no bairro da Bela Vista.

Ficha técnica

Nome:	Edifício Timbaúba
Endereço:	R. Itapeva, 538 - Bela Vista
Sub-mercado:	Paulista
Participação TEPP:	31,6%
Área locável (BOMA):	2.344 m ²



TEPP11 | Ed. Timbaúba

Resumo financeiro da operação

O valor total de R\$ 26.529.120,00 foi desembolsado à vista, tendo um cap bruto de 8,00%.

Resumo da locação

Locatário	Abbott	
Tipo de contrato	Típico	
Área Locável (BOMA)	2.344 m²	
Início do contrato	Dezembro de 2018	
Término do contrato	Dezembro de 2023	
Índice de reajuste	IGP-M	

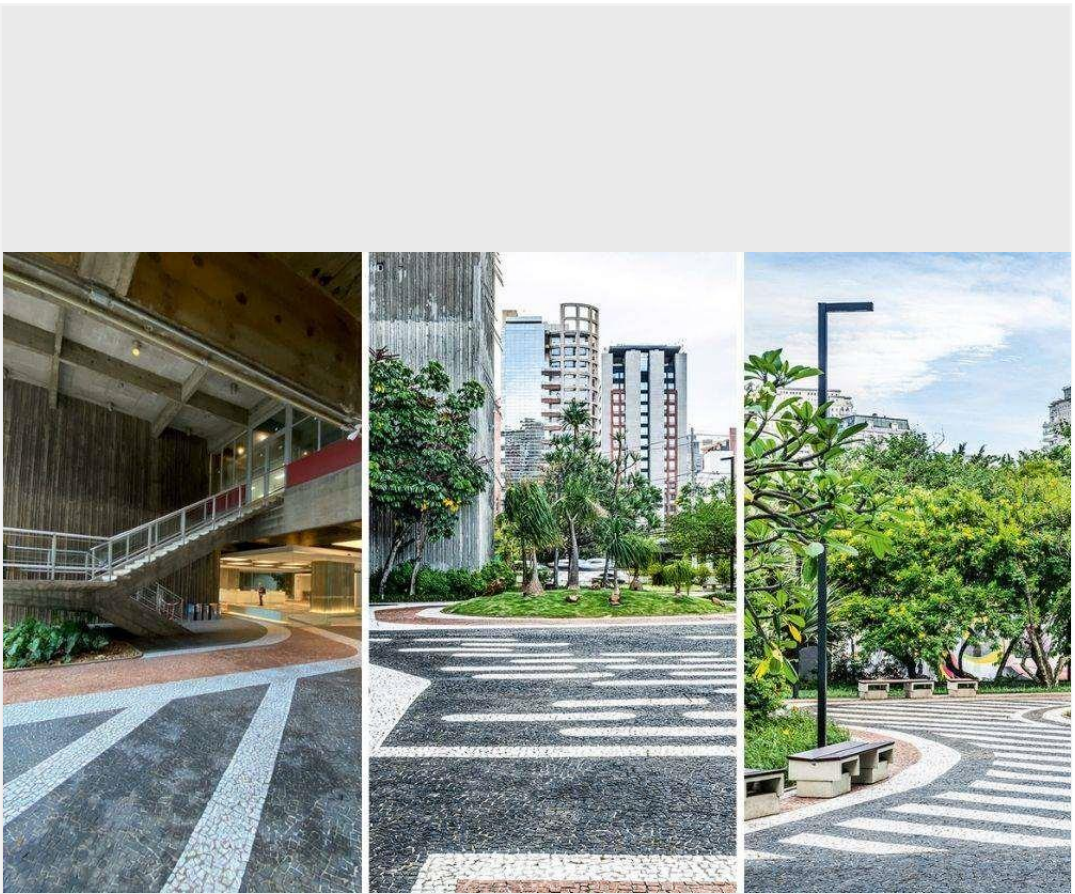
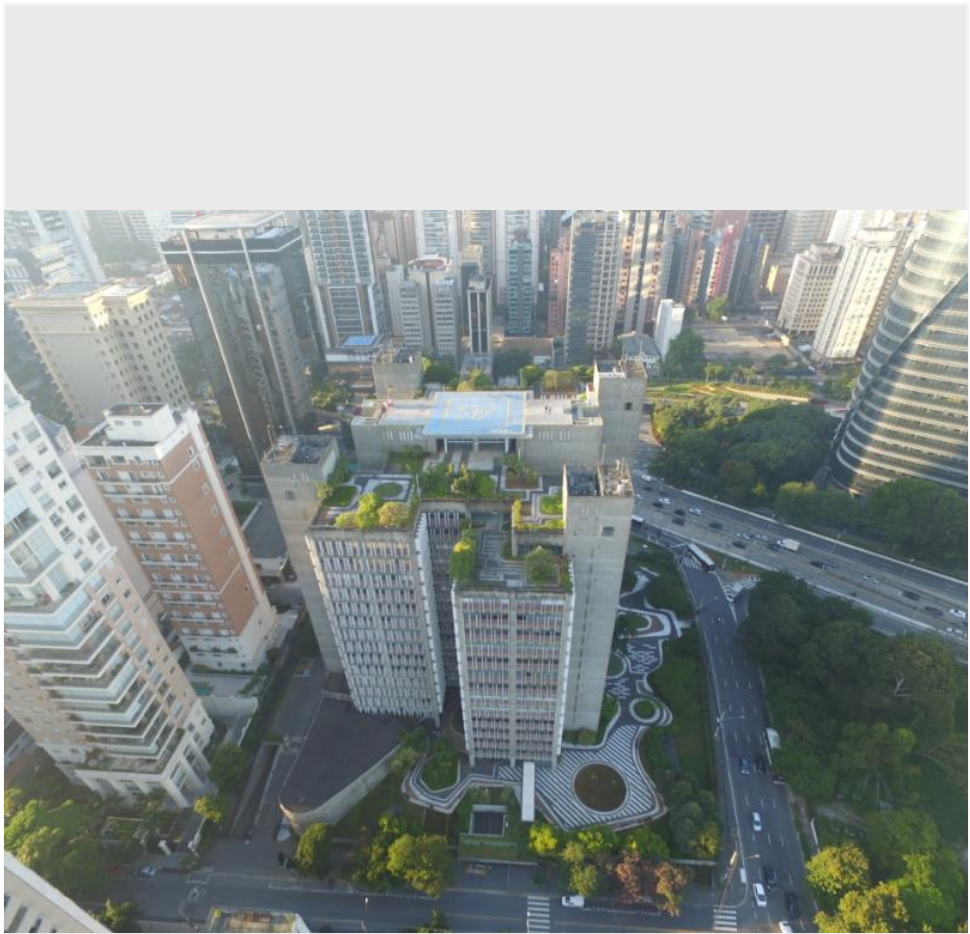


TEPP11 | Ed. Condomínio São Luiz

A segunda aquisição realizada pelo Fundo com os recursos da 3ª emissão foram 2 unidades do Condomínio Edifício São Luiz, estando estas 100% locadas, totalizando 1.879,38m² de área BOMA, aumentando a participação total do Fundo no empreendimento para 23,8%

Ficha técnica

Nome:	Edifício Condomínio São Luiz
Endereço:	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 – Itaim Bibi
Sub-mercado	Itaim Bibi
Participação TEPP:	23,8%
Área locável (BOMA):	13.179 m²



TEPP11 | Ed. Condomínio São Luiz

Resumo financeiro da operação

O valor total da aquisição de R\$23.500.000,00 foi feita através da seguinte maneira:

- (i) Pagamento no valor de R\$ 8.333.333,34 com recursos oriundos da última captação;
- (ii) R\$ 18.594.166,66 através de uma operação de securitização (“CRI”). O valor do CRI em questão financia, inclusive, as despesas de aquisição. O cap rate bruto estimado para as unidades adquiridas é de 6,80%

Resumo da locação

Locatário	Bionexo		Exame	exame.
Tipo de contrato	Típico		Típico	
Área Locável (BOMA)	939,69 m²		939,69 m²	
Início do contrato	Setembro de 2017		Janeiro de 2021	
Término do contrato	Setembro de 2022		Janeiro de 2026	
Índice de reajuste	IGPM		IPCA	

Valor total da alavancagem
R\$ 18.594.166,66

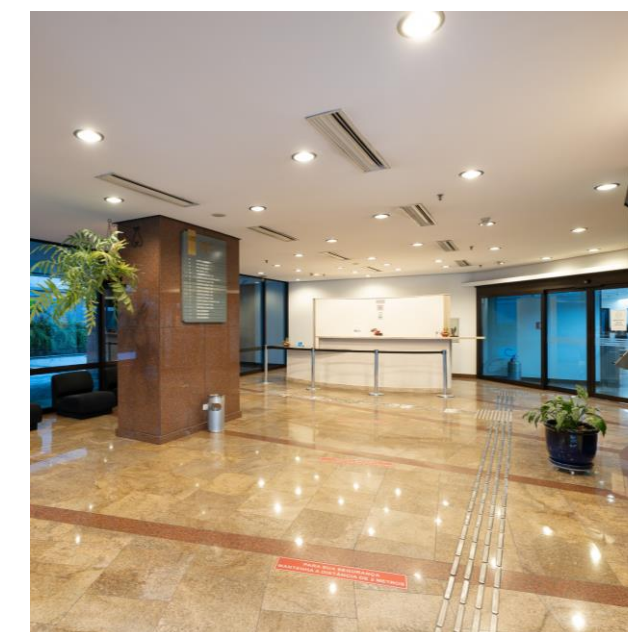
Série	IPCA + 5,75%
Valor	R\$ 18.594.166,66
Carência de juros	Sem carência
Carência de principal	24 meses

TEPP11 | Ed. Fujitsu

A terceira e última aquisição do TEPP11, referente aos recursos captados através da 3ª Emissão de Cotas, foram 7 lajes do Ed. Fujitsu, 100% locadas através de uma operação de Sale-Lease-Back.

Ficha técnica

Nome:	Edifício Fujitsu
Endereço:	R. Treze de Maio, 1633 - Bela Vista
Sub-mercado:	Paulista
Participação TEPP:	50%
Área locável (BOMA):	4.984,77 m ²





TEPP11 | Ed. Fujitsu

Resumo financeiro da operação

A aquisição celebrada no valor total de R\$50.000.000,00 foi feita através da seguinte maneira:

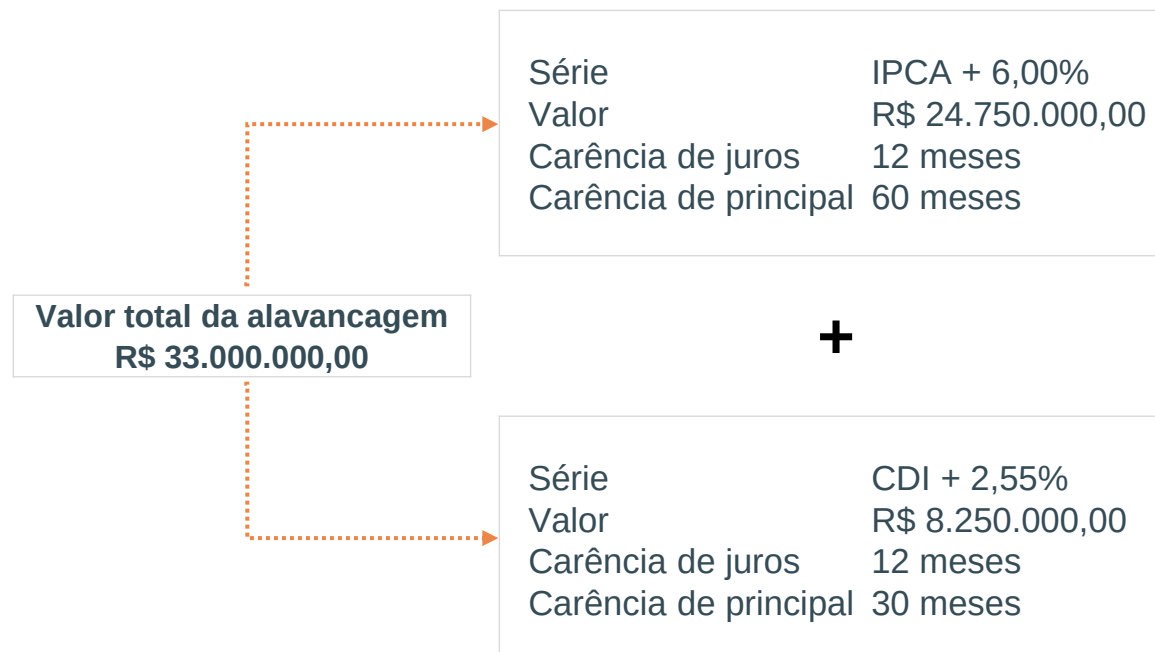
- (i) Pagamento no valor de R\$ 17.000.000,00 com recursos advindos da última captação;
- (ii) R\$ 33.000.000,00 através de uma operação de securitização (“CRI”). Concomitantemente à aquisição, foi firmado um contrato atípico de locação Sale-Lease-Back (“SLB”) com a FUJITSU DO BRASIL LTDA pelo prazo de 5 anos, tendo um cap rate bruto de 8,16%.

Resumo da locação

Locatário	Fujitsu
Tipo de contrato	Atípico
Modalidade	Sale-Lease-Back (“SLB”)
Área Locável (BOMA)	4.984,77 m ²
Início do contrato	Junho de 2021
Término do contrato	Junho de 2026
Índice de reajuste	IPCA



Resumo da alavancagem



TEPP11 | Racional das alavancagens

Para melhor exemplificar as alavancagens realizadas pelo Fundo, através da securitização de recebíveis (“CRI”), foi elaborado um quadro comparativo, demonstrando o benefício das alavancagens no curto/médio prazo para os cotistas em comparação à estas aquisições terem sido feitas sem alavancagem.

Salientamos que as operações de alavancagem através da securitização dos contratos de locação apenas foram possíveis em detrimento da alta qualidade de crédito e baixo risco dos inquilinos ocupantes, além disto, o Fundo passa a ter uma alavancagem financeira (endividamento) de 12,91% de seu Patrimônio Líquido, indicador que a Tellus entende ser um percentual adequado para o Fundo. Por fim, é importante frisar que mais da metade desta alavancagem está condicionada a um contrato atípico de locação, aumentando mais ainda a segurança da operação.

Comparativo - Aquisição Sem Alavancagem vs. Com Alavancagem - Média de 24 meses

	Sem alavancagem	Com alavancagem
Valor da Aquisição	100.029.120,00	103.456.620,00 ³
Operação de Securitização - CRI	-	51.594.166,66
Exposição de caixa	100.029.120,00	51.862.453,34
Aluguel ¹	666.267,08	666.267,08
Juros e Custos de manutenção	-	219.951,26
Aluguel - Juros	666.267,08	446.315,82
Yield aquisição ²	8,00%	10,33%

¹ Considerado reajuste anual médio de 5% da locação.

² (Aluguel - Juros) x 12 / Exposição de Caixa. Yield bruto.

³ A alavancagem feita no Ed. Cond. São Luiz inclui despesas de aquisição.

Conforme demonstra o quadro, houve benefício de alavancar as aquisições, aumentando o Yield médio esperado de 24 meses de 8,00% para 10,33%, além disto, reduzindo a exposição que seria de aproximadamente R\$100.0 milhões para R\$51.9 milhões.



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 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.



TELLUS PROPERTIES FII

Obrigado!

Contatos

ri@tellus.com.br

www.tellus.com.br

www.tellusproperties.com.br

TELLUS

