



## FATO RELEVANTE

### TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME 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

**TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.681.370/0001-25 (“Fundo”), gerido por **Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 25.287.778/0001-54 (“Gestor”), e, 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 Comissão de Valores Mobiliários - 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”), vem a público comunicar sobre a celebração de Memorando de Entendimentos (“Memorando”) por meio do qual o Fundo expressa sua intenção de vender os conjuntos 23, 33, 43, 62, 72, 93, 101, 103, 111, 113, 121, 122, 131, 141 e 219 (duzentas e dezenove) vagas de garagem, parte do Condomínio ed. São Luis, localizado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Itaim Bibi, São Paulo/SP.

O preço total da venda é de R\$ 215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões de reais) a ser recebido de forma parcelada no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, desde que superadas as condições precedentes previstas no Memorando. O ativo foi adquirido em duas transações tendo a primeira ocorrido em outubro de 2019 e a segunda em fevereiro de 2021. O preço de aquisição do ativo, em outubro de 2019, foi de R\$12.833/m<sup>2</sup> (doze mil, oitocentos e trinta e três reais por metro quadrado) e o preço de aquisição em fevereiro de 2021 foi de R\$ 14.100/ m<sup>2</sup> (catorze mil e cem reais por metro quadrado). O preço de venda será de R\$ 16.314/m<sup>2</sup> (dezesseis mil, trezentos e catorze reais por metro quadrado).

Com a operação descrita estimamos um ganho de capital de R\$9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos) por cota. Nos termos da regulamentação vigente (que prevê que o Fundo distribua rendimentos equivalente a, no mínimo, 95% dos lucros apurados em regime de caixa em cada semestre), a parcela do lucro com a venda, integrará a base



de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre de liquidação da parcela do Preço de Aquisição. Ressaltamos que o cálculo do valor efetivo da distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado das diversas alocações existentes no Fundo.

Mais detalhes da operação podem ser obtidos no documento anexo.

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

São Paulo, 16 de janeiro de 2024.

**TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**

*e*

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



TELLUS PROPERTIES FII



**TELLUS PROPERTIES FII (TEPP11)**  
**Venda Condomínio São Luiz**  
Janeiro 2024



# TEPP11 | O ativo Cond. São Luiz



Aquisições e situação do ativo hoje.

## Estratégia da Gestão:

- **Aquisição de um ativo bem localizado** com alto potencial de melhorias.
- Uma gestão ativa com foco em **otimização dos custos e aumento de renda** através de retrofit.
- Aumento da eficiência no condomínio através de um melhor uso e **rentabilidade de suas áreas comuns** com a possibilidade de criação de receitas extras.
- Queda dos custos de manutenção condominial.
- Aumento na **atratividade de novos inquilinos** e receita de locação.
- **Maior liquidez dos ativos.**
- **Venda do ativo** para extrair ganho de capital.

## Características do Ativo<sup>1</sup>

**Entorno:** Inaugurado na década de 1980, Edifício está localizado em um dos bairros mais procurados de São Paulo, próximo ao Parque do Povo, Shopping Iguatemi JK e à Av. Brigadeiro Faria Lima (acesso fácil à Marginal Pinheiros via a Av. Presidente Juscelino Kubitschek).

**Arquitetura/Construção:** Projeto de paisagismo assinado pelo Burle Marx.

**Especificações Técnicas:** Bicicletário com vestiários, estacionamento para visitantes, auditório para eventos, restaurante, cafeteria, serviços para os usuários.

### Aquisição 1

Data: Set/2019  
 Valor (R\$/m): 12.833  
 Área Boma: 11.299  
 Vacância: 0%  
 Aluguel Médio (R\$/m<sup>2</sup>): 68,74  
 Condomínio: R\$ 15,46  
 Alavancagem: 0%

### Aquisição 2

Data: Fev/2021  
 Valor (R\$/m): 14.100  
 Área Boma: 1.879  
 Vacância: 0%  
 Aluguel Médio (R\$/m<sup>2</sup>): 60,44  
 Condomínio R\$ 15,89  
 Alavancagem da aquisição: R\$18.594 mil

### Atual

Data: Jan/2024  
 Área BOMA<sup>1</sup> Total do Ativo: 57.393 m<sup>2</sup>  
 Área BOMA<sup>1</sup> Fundo: 13.179 m<sup>2</sup>  
 % do Fundo: 23,8%  
 Vacância: 0%  
 Aluguel Médio (R\$/m<sup>2</sup>): 96,92  
 Condomínio: R\$ 17,19  
 Alavancagem: R\$ 10.450 mil

Foto 1: Condomínio São Luiz



# TEPP11 | Linha do tempo do Cond. São Luiz

## MELHORIAS NO ATIVO

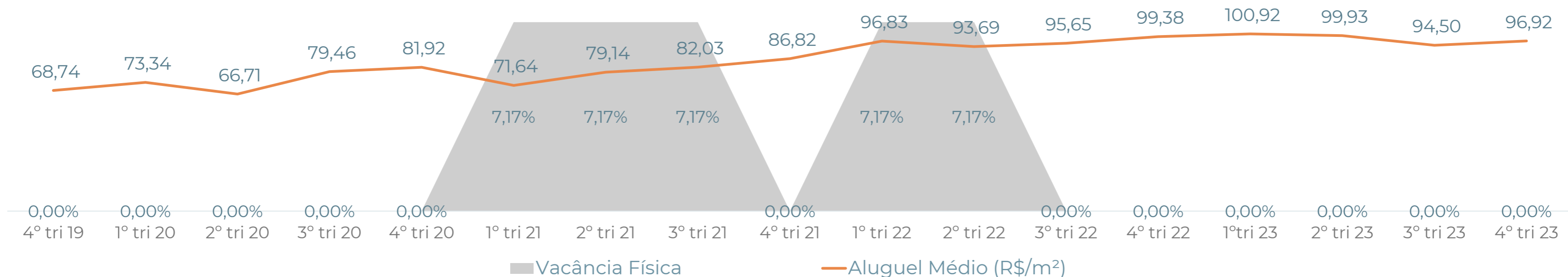
- i. Abertura do prédio ao público;
- ii. Centralização da recepção;
- iii. Troca das catracas;
- iv. Instalação de geradores;
- v. Modernização do ar condicionado;
- vi. Serviços como restaurantes, café, salão de beleza e outros;
- vii. Redução no valor de condomínio; e
- viii. Certificação USGBC Leed Gold.

## INCREMENTO DE ALUGUEL

Valorização do aluguel ao longo dos anos. O aluguel inicial de R\$ 68,74/m<sup>2</sup> em 2019 e hoje está em R\$ 96,92/m<sup>2</sup>.  
**Valorização do aluguel de 40,99%.**  
 Neste período, o IPCA foi de 28,84% e o IGPM 51,53%.

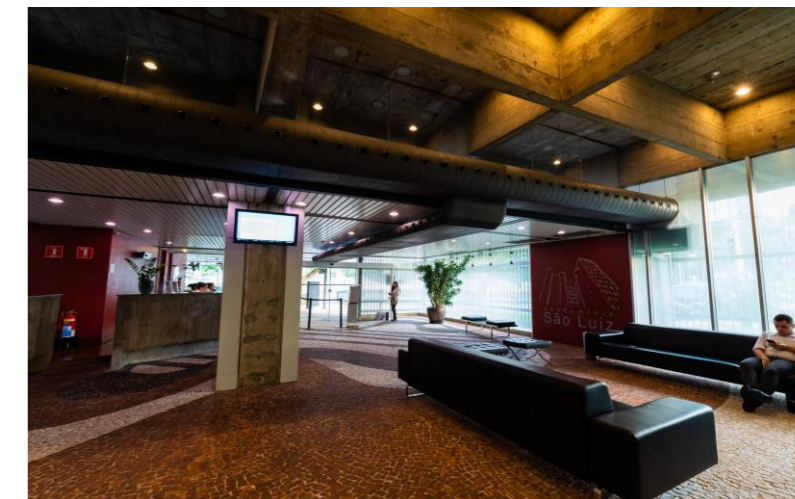
## VALUE ADD

- i. Aluguel ajustado em 40,99%
- ii. Compra do ativo por R\$ 13.013/m<sup>2</sup>;
- iii. Venda por R\$ 16.314/m<sup>2</sup>
- iii. Distribuição de R\$9,34/cota



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 | Antes x Depois



2019 | Área externa, recepção e hall dos elevadores



2021 | Acesso ao CSL, o antigo portão se tornou uma escada, recepção foi centralizada entre as torres, hall dos elevadores ganhou iluminação

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 | Considerações econômicas da Venda

A venda do Cond. São Luiz ocorre de acordo com a tese do fundo:

- i. Aquisição de ativos bem localizados;
- ii. Implementação de melhorias, com redução de custos e aumento de receitas;
- iii. Valorização do ativo e aumento da liquidez;
- iv. Incremento de receita de aluguel; e
- v. Desinvestimento com ganho de capital.

Destinação dos Recursos:

- i. Novas aquisições dentro do perfil de estratégia do fundo em localizações prime; e
- ii. Redução da alavancagem atual do Fundo.



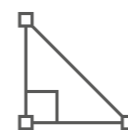
**Valor da venda<sup>1</sup>**

**R\$ 215.000.000,00**



**Taxa interna de retorno**

**11,01 %**



**Área BOMA**

**13.179 m<sup>2</sup>**



**Múltiplo**

**1,57x**



**Ganho de Capital**

**R\$ 39.429.591,21**

**R\$ 9,34/cota**

<sup>1</sup> O valor de venda final projetado, considerando-se uma inflação projetada de 5,2% a.a. equivale a R\$ 219.549.380,74



## 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

Ana Beatriz Verri Zan  
[Beatriz.verri@tellus.com.br](mailto:Beatriz.verri@tellus.com.br)

Filipe Pena  
[Filipe.pena@tellus.com.br](mailto:Filipe.pena@tellus.com.br)

[ri@tellus.com.br](mailto:ri@tellus.com.br)  
[www.tellus.com.br](http://www.tellus.com.br)  
[www.tellusproperties.com.br](http://www.tellusproperties.com.br)

