



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 Alves Guimarães, nº 1216, Pinheiros, CEP 05410-002, 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 informar a conclusão de operação de securitização de recebíveis imobiliários ("CRI"), por meio da qual o Fundo cedeu os recebíveis da locação do imóvel localizado na Av. Brigadeiro Luis Antônio, nº 3.172, Jardim Paulista, São Paulo-SP, matrícula nº 209.769 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel"), objeto do Compromisso de Venda e compra celebrado em 02.05.2024.

Abaixo, os detalhes da operação de alavancagem:

O Fundo captou R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais) a uma taxa de IPCA + 8,17% a.a. Parte dos recursos será destinada ao pagamento da segunda parcela de aquisição do Imóvel, enquanto o restante atenderá outras obrigações e reforçará o caixa



do Fundo. Em garantia do integral pagamento dos créditos imobiliários, o promitente vendedor do Imóvel alienou fiduciariamente, em favor da companhia securitizadora, a propriedade do Imóvel. Mais informações sobre o Imóvel, o CRI e o cronograma de amortizações estão disponíveis no Anexo I a este Fato Relevante.

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

São Paulo, 20 de dezembro de 2024.

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

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



TELLUS PROPERTIES FII

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII (TEPP11)

Dezembro de 2024

Fato Relevante | CRI Ed. GPA

Tellus Properties
Fundo de Investimento Imobiliário
("Tellus Properties FII" ou "Fundo" ou "TEPP11")
CNPJ 26.681.370-0001/25

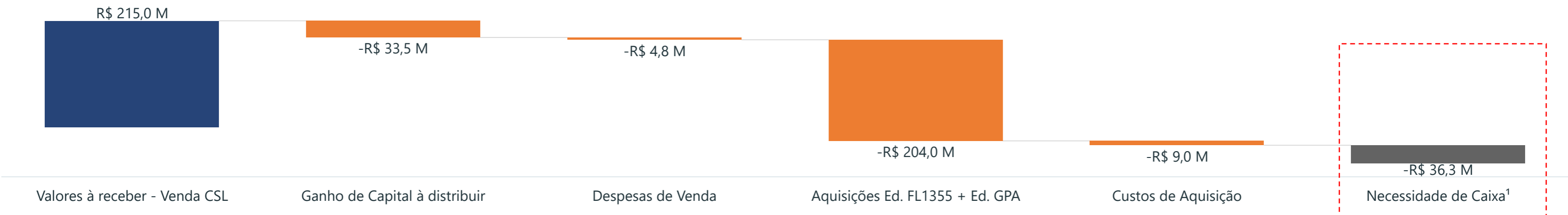
TEPP11 | CRI Ed. GPA

Ed. GPA

Ao analisar a aquisição do Ed. GPA, a Gestão estruturou o planejamento financeiro para equalizar as parcelas da compra com o recebimento das parcelas da venda do CSL. Como o capital remanescente da venda não cobriria integralmente a aquisição, gerando um desencaixe financeiro na segunda parcela (dezembro de 2024), foram avaliadas duas alternativas de financiamento: **emissão de novas cotas** ou **operação de securitização**.

Antes de concretizar a aquisição, em maio deste ano, a Gestão realizou um estudo sobre a precificação do risco do Grupo Pão de Açúcar como inquilino, especialmente em um contrato atípico de locação no modelo *sale and leaseback*, caso fosse utilizada a securitização. Com indicativos de carregamento positivo em relação ao *cap rate* de aquisição, optou-se por seguir com a compra.

O gráfico abaixo ilustra o fluxo das aquisições, vendas e obrigações assumidas pelo Fundo, destacando o desencaixe de caixa de médio prazo.



Obs: não está sendo considerada a correção monetária prevista nas parcelas à receber e a pagar, bem como no futuro ganho de capital à ser distribuído.

¹ Desencaixe final após o recebimento e pagamento de todas as obrigações

Impacto no retorno do ativo financiado

A Gestão estruturou a operação de aquisição do ativo com alavancagem via CRI, financiando R\$ 62 milhões a uma taxa de IPCA + 8,17% a.a., inferior ao Cap Rate do ativo (8,94%), garantindo um carregamento positivo. Durante os primeiros 24 meses, período em que o CRI estará em carência de amortização de principal, a distribuição de dividendos gerada especificamente por este ativo será **2,5%** superior em relação a um cenário de emissão de cotas, totalizando aproximadamente **R\$ 0,06/cota** adicionais durante o período projetado.



TEPP11 | CRI Ed. GPA

Termos da Securitização

CRI GPA

Instrumento	CRI, com lastro no contrato de locação
Volume	R\$ 62.000.000,00
Data de emissão	dezembro de 2024
Prazo	10 anos
Amortização	Mensal, em tabela SAC, após o período de carência de 24 meses
Juros	Pagamento mensal do Cupom, sem carência.
Taxa	IPCA + 8,17%
Garantias	Alienação Fiduciária + Cessão dos recebíveis do contrato de locação + 1 PMT reserva;
Multas de Pré-pagamento	Série I) R\$ 12.500.000,00. Permitida a quitação antecipada da totalidade sem a incidência de multa, a qualquer momento. Série II) R\$ 49.500.000,00. Não permitida a quitação durante os primeiros 18 meses. Após o período, em caso de venda do ativo e pagamento em dinheiro, prêmio equivalente a R\$ 500 mil. Nos demais casos, prêmio equivalente a 1,0% x duration remanescente.

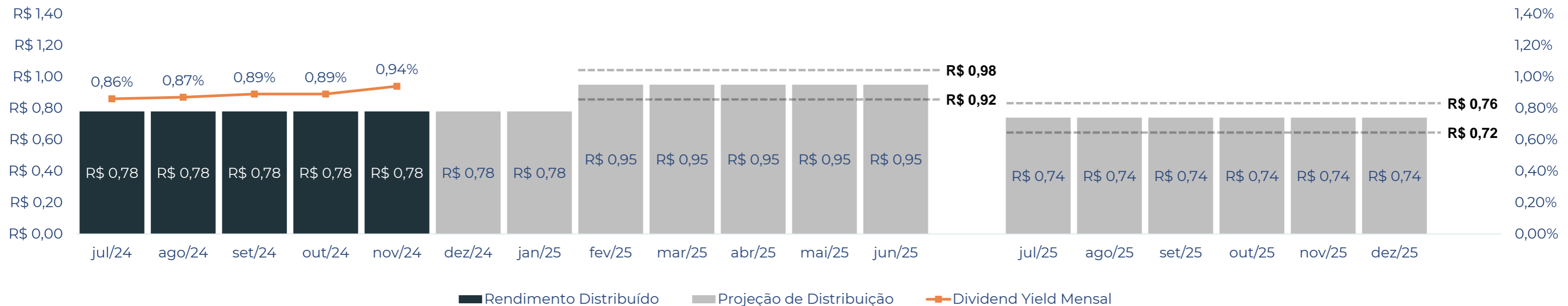
TEPP11 | Projeções de Distribuições

Guidance de Distribuições

Em função da contratação do CRI, houve uma pequena alteração no Guidance para o 1º semestre de 2025. Anteriormente, a projeção da Gestão era de R\$0,89/cota por mês, totalizando R\$5,34/cota no 1º semestre de 2025. Com o ajuste, a distribuição de janeiro será mantida em R\$0,78/cota (valor atualmente distribuído), e os meses subsequentes serão ajustados para R\$0,95/cota, resultando em um total de R\$5,53/cota no semestre – um acréscimo de R\$0,19/cota em relação à projeção anterior.

Esse ajuste se deve, em parte, ao fato de que a projeção inicial considerava um cenário de *follow-on*, onde parte dos resultados não recorrentes (ganhos de capital) seriam diluídos em uma base maior de cotas. No cenário de alavancagem, o número de cotas permanece inalterado, o que permite um aumento na distribuição de dividendos por cota. Adicionalmente, a Gestão passa a informar as bandas de distribuição previstas para o 2º semestre de 2025.

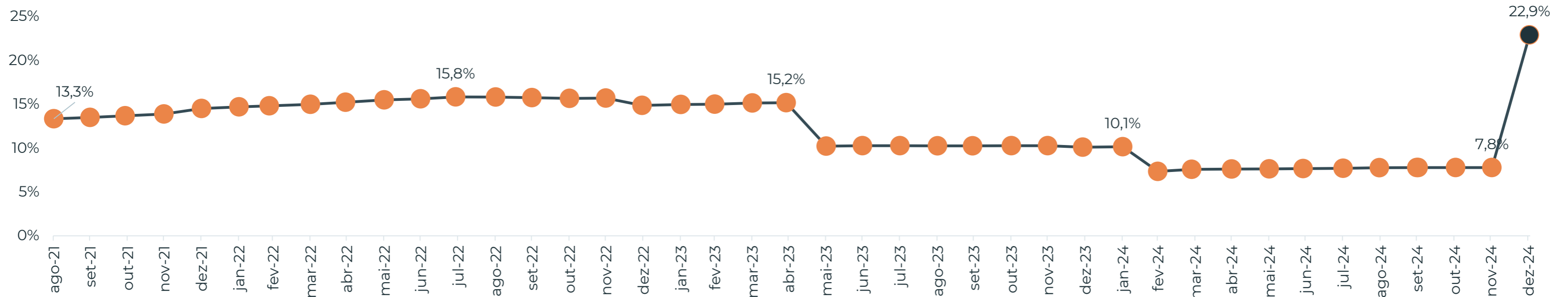
Projeção de Distribuição



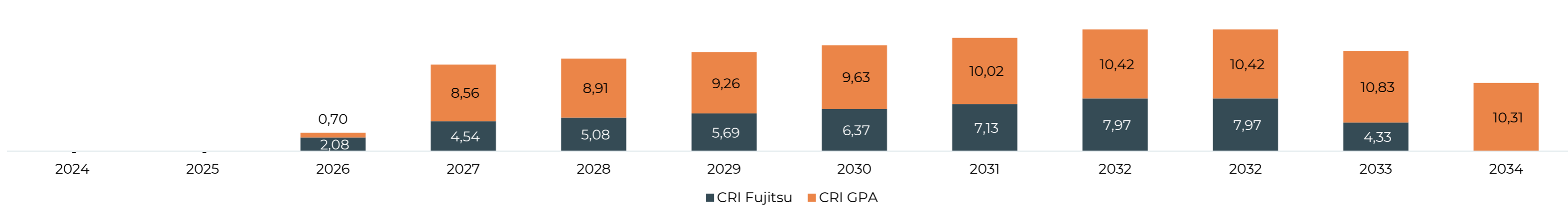
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento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

TEPP11 | Indicadores Operacionais do Portfólio

Evolução da alavancagem do Fundo projetada, pós liquidação do CRI GPA - (% Patrimônio Líquido)



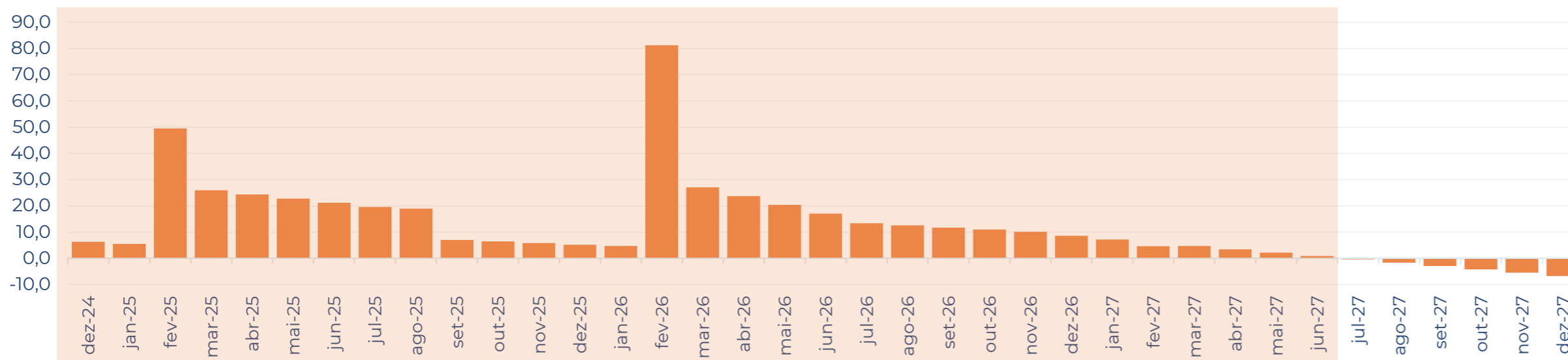
Cronograma de amortização das dívidas (R\$ MM)



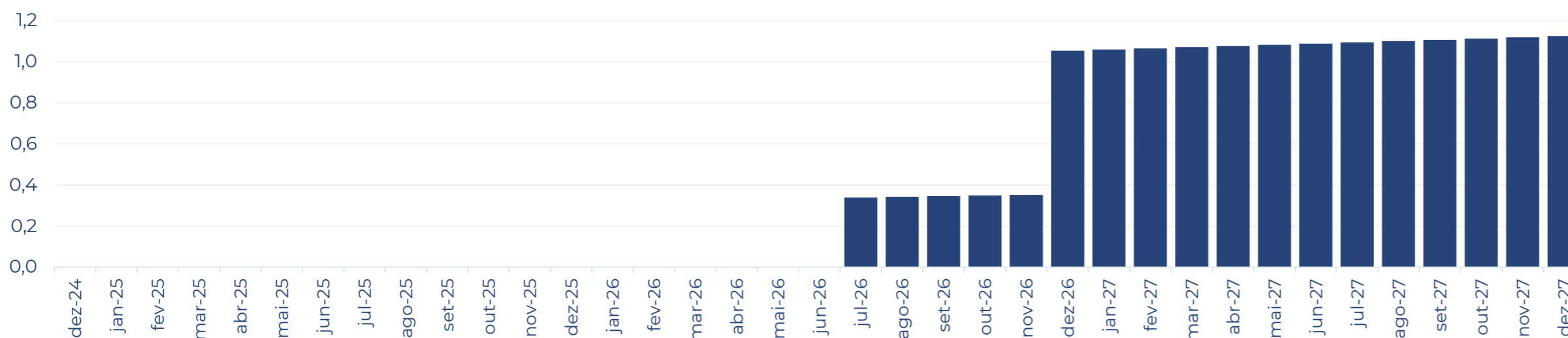
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento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

TEPP11 | Indicadores Operacionais do Portfólio

Saldo de caixa projetado do Fundo (R\$MM)



Amortização mensal dos CRIs contratados (R\$ MM)



Gestão de Caixa e Projeção Financeira

Os gráficos ao lado ilustram a projeção do saldo de caixa do Fundo ao término de cada mês, além das parcelas mensais das amortizações dos CRIs Fujitsu e GPA.

As projeções demonstram que o Fundo possui capacidade financeira para honrar seus compromissos até junho de 2027, sem necessidade de emissão de cotas ou desinvestimento de ativos do portfólio, garantindo caixa suficiente para os próximos 30 meses. Durante esse período, a Gestão avalia um caminho natural de aumento de patrimônio por meio de um *follow-on*, que poderia captar os recursos necessários no momento mais oportuno.

Adicionalmente, alguns ativos do portfólio já estão em fase de maturação e devem entrar em uma janela de desinvestimento, possibilitando que parte dos recursos provenientes dessas vendas seja reciclada para quitação de dívidas e outras estratégias de crescimento do Fundo.



TEPP11 | CRI Ed. GPA

Perguntas e Respostas

Como foi estruturado o pagamento da aquisição do GPA?

O pagamento da aquisição foi estruturado de forma parcelada, conforme o cronograma abaixo. Após o sinal, as parcelas remanescentes serão corrigidas pelo IPCA:

- R\$14,5MM (quatorze milhões e quinhentos mil reais) pagos a título de sinal;
- R\$ 55,0MM (cinquenta e cinco milhões de reais), até 30 de dezembro de 2024;
- R\$ 10,0MM (dez milhões de reais), até 31 de março de 2025; e
- R\$ 29,5MM (vinte e nove milhões e quinhentos mil reais) até 31 de março de 2026.

O que motivou a escolha pela operação de securitização ao invés de uma emissão de cotas?

A Gestão optou pela operação de securitização, pois o deságio atual na cota a mercado inviabiliza um *follow-on*, além de não diluir os cotistas atuais, o que é um fator importante para a preservação do valor patrimonial.

Porque o Fundo irá alavancar um valor superior ao estimado da parcela de aquisição?

O Fundo irá alavancar um valor superior ao estimado para cobrir outras obrigações, como pagamento de parte das despesas da venda do Condomínio São Luiz, custos relacionados à aquisição e correções monetárias das parcelas de preço. Além disso, parte da estratégia envolve reforço de caixa para garantir maior flexibilidade financeira.

Como a operação de securitização impactará o Fundo?

A operação de securitização não terá impactos negativos na distribuição. Pelo contrário, ela aumentará ligeiramente as distribuições no médio prazo, devido ao carregamento positivo da dívida em relação ao *cap rate* de aquisição. A alavancagem do Fundo passará a aproximadamente 22,9% do Patrimônio Líquido, um nível alinhado à estratégia de alavancagem estabelecida pela Gestão.

Porque o CRI foi estruturado em Séries (I e II)?

A estruturação do CRI em Séries I e II foi feita para otimizar a flexibilidade financeira do Fundo. A Série I, no valor de R\$12,5 milhões, foi desenhada para ser quitada a qualquer momento, sem a incidência de multas, permitindo à Gestão aproveitar o fluxo de caixa que será gerado após o recebimento da última parcela da venda do Cond. São Luiz, em fevereiro-26, ou seja, proporciona a possibilidade de amortizar a dívida de forma antecipada, caso a Gestão identifique uma oportunidade favorável. Já a Série II, cujo valor é de R\$49,5 milhões, está sujeita à cobrança de multas em caso de quitação antecipada.



TEPP11 | CRI Ed. GPA

Perguntas e Respostas

A Gestão prefere alavancar mais o Fundo ou aumentar o Patrimônio Líquido com novas emissões?

A Gestão busca manter a dívida do Fundo em níveis saudáveis e compatíveis com o planejamento financeiro de fluxo de caixa e *Yields* projetados. O patamar de alavancagem será mantido, e não há intenção de aumentar o grau de endividamento em novas operações. Parte da estratégia de alavancagem e desalavancagem envolve melhorias no portfólio, com foco em ganhos de capital. No entanto, a Gestão destaca que a prioridade é sempre aumentar o Patrimônio Líquido do Fundo, diversificando o portfólio e atraindo novos investidores.

O Fundo tem capacidade financeira para honrar com as amortizações futuras das dívidas contratadas?

De acordo com o planejamento financeiro estabelecido, e considerando a liquidação desta operação, o Fundo possui caixa suficiente para honrar com os compromissos relativos às dívidas contratadas até junho de 2027, sem a dependência de uma nova emissão de cotas ou eventos de liquidez.

Como a alta na taxa de juros e a deterioração do mercado afetaram a decisão? Porque a dívida está indexada em IPCA e não CDI?

A Gestão considera que, em dívidas de longo prazo, a indexação ao IPCA oferece maior estabilidade, pois é menos suscetível a grandes oscilações decorrentes de ciclos econômicos. Dada a recente trajetória de alta da Taxa SELIC, a indexação ao IPCA foi preferida, pois proporciona uma maior previsibilidade frente a possíveis aumentos da taxa de juros.

Qual será a estratégia adotada pela Gestão para diminuir o grau de alavancagem do Fundo?

A Gestão continuará adotando a estratégia de equalizar as amortizações das dívidas com os desinvestimentos realizados após a conclusão do ciclo de melhorias nos ativos do portfólio. Além disso, será avaliada a possibilidade de novas emissões para aumentar o Patrimônio Líquido do Fundo e, se oportuno, utilizar parte dos recursos captados para amortizar as dívidas existentes.

Qual é a perspectiva da Gestão para os demais ativos do Portfolio? Existe a possibilidade de um novo desinvestimento?

Em 2022 e 2023, o Fundo fez a reciclagem completa de dois ativos do portfólio, totalizando quase R\$ 250 milhões, ou, 60% do Patrimônio Líquido. A Gestão enxerga que alguns ativos do portfólio estão entrando em fase final de melhorias, o que os coloca em estágio avançado de maturação, potencialmente prontos para serem desinvestidos. A avaliação sobre a venda de ativos é realizada de forma contínua, considerando o alinhamento estratégico entre desinvestimentos e novas aquisições, sempre visando maximizar o retorno para os cotistas.

Existe alguma outra parcela de aquisição que necessitará uma nova alavancagem?

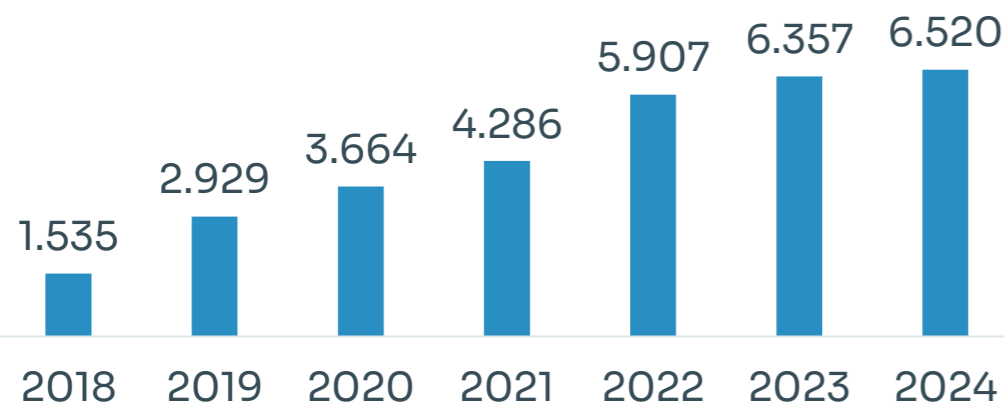
As demais parcelas da aquisição já estão equacionadas com o fluxo de recebimentos futuros provenientes da venda do Cond. São Luiz. Dessa forma, não está prevista a necessidade de novas alavancagens para honrar esses compromissos.

TEPP11 | Gestora

Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

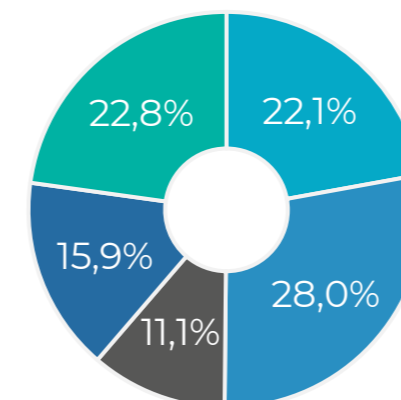
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Investimentos por segmento²

- Industrial
- Mixed-use
- Office
- Residential
- Healthcare



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 5,322 bilhões

Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo

Fundos Listados (FIIs)³

R\$ 784,75 milhões
R\$ 413,91 milhões
R\$ 21,47 milhões

TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

TELM11: Tellus Multiestratégia FII.



Foto: JK Square Itaim. Ativo em desenvolvimento no veículo de Private Equity TREI III

¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2023, AUM 2024 base Abril. ² A abertura por alocação considera os ativos uso misto: escritório, residencial e lojas. ³ Data base Abr/2024.



TEPP11 | Informações Adicionais



Compromisso Sustentável

A Tellus se tornou signatária do PRI (Principles for Responsible Investments) em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança (ASG). Os ativos da Tellus incorporam um conjunto de princípios, valores, propósitos e diretrizes que norteiam a gestão de seus investimentos. A Tellus entende que na atividade de gestão de recursos de terceiros, a consideração de aspectos ASG (Ambiental, Social e de Governança) nas decisões de investimento contribui para melhor gerenciar riscos e explorar novas gerações de valores para os clientes e a sociedade em geral. O PRI é uma iniciativa de investidores em parceria com a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI) e o Pacto Global da ONU, que trabalha em conjunto com sua rede internacional de signatários para colocar em prática os seis Princípios para o Investimento Responsável. O objetivo dos Princípios é compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança, além de oferecer suporte para os signatários na integração desses temas com suas decisões de investimento e propriedade de ativos. Além disso, a gestora também incorpora aspectos relevantes do investimento responsável como parte de seu dever fiduciário.

A Tellus realiza avaliações ASG nos ativos que investe, permitindo uma visão mais ampla dos riscos e oportunidades que apresentam. A avaliação ASG da Tellus, é um processo que leva em consideração a abordagem análise de integração e best-in-class.

- As análises de integração, compõe a inclusão sistemática de questões ASG nas análises e decisões de investimentos. A Tellus realiza essa análise através de Due Diligence, durante esse processo caso seja identificado algum passivo como, por exemplo, contaminação do solo, a Tellus se compromete em realizar a mitigação desses passivos.

- As análises best-in-class, são realizadas a partir do Score ESG TELLUS, onde são considerados critérios ESG e financeiros, no qual são avaliados o desempenho em relação a filtros ambientais, sociais e de governança de cada ativo. A Tellus possui abordagens específicas para novas construções, grandes reformas e ativos consolidados, após esses ativos passarem por esses filtros, recebem uma nota final que possui uma categorização de aderência.

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 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.

Informações Adicionais

Para mais informações, acesse nossa [Planilha de Fundamentos](#).

Acompanhe a TELLUS: [Clique aqui](#)

Se inscreva para receber nossas comunicações: [Clique aqui](#)

Materiais e Conteúdos

Fatos Relevantes: [Link](#)

Informes Mensais: [Link](#)

Relatório comentado em vídeo (em breve): [Link](#)

Artigos acadêmicos sobre ESG : [Link](#)

Mudança da marca: [link](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

[Clique aqui](#) ou escolha os ícones abaixo:





TELLUS PROPERTIES FII

TELLUS



PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

Obrigado

Contatos

Ana Beatriz Verri Zan

beatriz.verri@tellus.com.br

André Nardi

andre.nardi@tellus.com.br

ri@tellus.com.br

www.tellus.com.br

www.tellusproperties.com.br