



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"), em continuidade ao fato relevante publicado em 16 de janeiro de 2024, vem a público informar a superação das condições precedentes estabelecidas no Memorando, e a consequente celebração, nesta data, de: **(i)** Compromisso de Venda e Compra de Imóveis, cujo objeto é a compra dos conjuntos nº 801, 802, 901, 1001 e 1002 (referentes ao 8º a 10º andares), assim como de 38 (trinta e oito) vagas de garagem, relativas aos respectivos conjuntos compromissados, todos parte do Condomínio do Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, Estado de São Paulo, cidade de São Paulo, CEP 01452-002 ("Compromisso") e **(ii)** Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis, dos conjuntos nº 601, 602, 701 e 702 (referentes ao 6º e 7º andares) assim como de 42 (quarenta e duas) vagas de garagem, todos do Condomínio do Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima, ("1ª Escritura").

Contra a outorga da 1ª Escritura, nesta data, o Fundo realizou o pagamento do preço de R\$38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais) ("Pagamento 1ª Escritura").

O Compromisso prevê o pagamento do valor total de R\$57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais) pela totalidade dos conjuntos e vagas de garagem compromissados e alienados ("Preço"), tendo sido pago pelo Fundo, nesta data, a primeira parcela do Preço, relativa ao montante de R\$14.250.000,00 (quatorze milhões e duzentos e cinquenta mil reais) a título de Sinal ("Sinal"), de forma que a partir do presente momento o Fundo passará a perceber a totalidade dos aluguéis relativos aos conjuntos compromissados. O saldo remanescente do Preço será pago em 4 parcelas iguais e



semestrais, vencendo-se a primeira parcela no mesmo dia após 6 (seis) meses da presente data, e as demais, vencimento no mesmo dia a cada 6 (seis) meses, até efetivo e final pagamento, sendo que todas as parcelas referidas serão mensalmente corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada desde a presente data até a data da efetiva quitação de cada uma delas. Mediante o pagamento da última parcela do preço será outorgada a escritura de todos os conjuntos e vagas de garagem objeto do Compromisso (“2ª Escritura”).

A celebração da 1ª Escritura, em conjunto com o Compromisso, forma o valor total da operação de R\$95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), de forma que os Yields líquidos esperados para os primeiros três anos são de 12,71%, 10,98% e 9,31%, respectivamente, considerando a cota valorada a R\$100,00.

Com a aquisição, o Fundo inicia sua participação em um novo ativo bem localizado e alinhado com a sua tese de investimento. Mais informações sobre a tese da presente aquisição podem ser encontradas no **Anexo I** deste Fato Relevante.

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

São Paulo, 14 de março 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)
Aquisição Cond. Av. Brigadeiro Faria Lima
Março 2024

TEPP11 | Considerações da Compra



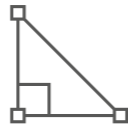



A compra do Condomínio Avenida Brigadeiro Faria Lima está alinhada com o objetivo do fundo de crescer em regiões nobres de São Paulo, investindo em ativos bem localizados. O ativo possui potencial para implementação de melhorias na gestão predial, possibilidade de reformas, criação de novas receitas acessórias e busca pela certificação LEED.

O preço de aquisição de R\$95.000.000,00, referente aos 10 conjuntos (5 andares) e 80 vagas, será pago da seguinte forma:

- i. R\$ 38.000.000,00 concomitante a Escritura de 4 conjuntos;
- ii. R\$ 14.250.000,00 concomitante a assinatura do Compromisso de Compra e Venda de 6 conjuntos;
- iii. R\$ 42.750.000,00 serão pagos em 04 parcelas iguais e semestrais, sendo a última parcela paga simultaneamente à Escritura dos 6 conjuntos. Essas parcelas serão corrigidas pelo IPCA desde a assinatura do Compromisso de Compra e Venda.

Devido à aquisição parcelada, os Yields esperados para os primeiros três anos são de 12,71%, 10,98% e 9,31%, respectivamente, considerando a cota valorada a R\$100,00.

A partir desta data o Fundo terá a posse e fará jus ao recebimento integral dos alugueis de 100% dos conjuntos objeto desta Aquisição.

						
Valor da Compra	Cap rate de Entrada¹	Área BOMA	Aluguel (R\$/m²)²	Distribuição	Prazo do Contrato	Rating Locatário³
R\$ 95.000.000,00	8,82 %	4.757,40 m²	146,47	R\$0,17/cota	31.12.2027	AAA, Aaa, br. AAA

¹ O cálculo do Cap de Entrada leva em consideração o aluguel nominal mensal de jan.24 de R\$ 696.814,79 sem a dedução do desconto vigente até 31 de dezembro de 2024 de R\$ 29.863,49 por mês.

² Aluguel líquido do desconto vigente até 31 de dezembro de 2024 equivale a R\$ 666.951,30 (R\$ 140,19/m²)

³ Ratings: Fitch, Moody's e Standard & Poor's respectivamente.

TEPPI1 | O ativo Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima



Características do Ativo



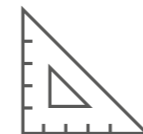
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1355



Locatário: Cia. Suzano Papel e Celulose



Área BOMA Locável: 22.393,96m²



Área BOMA por andar: 951,48m²



Área BOMA do TEPPI1: 4.757,40m² (21,24%, 5 andares, 10 cjtos)



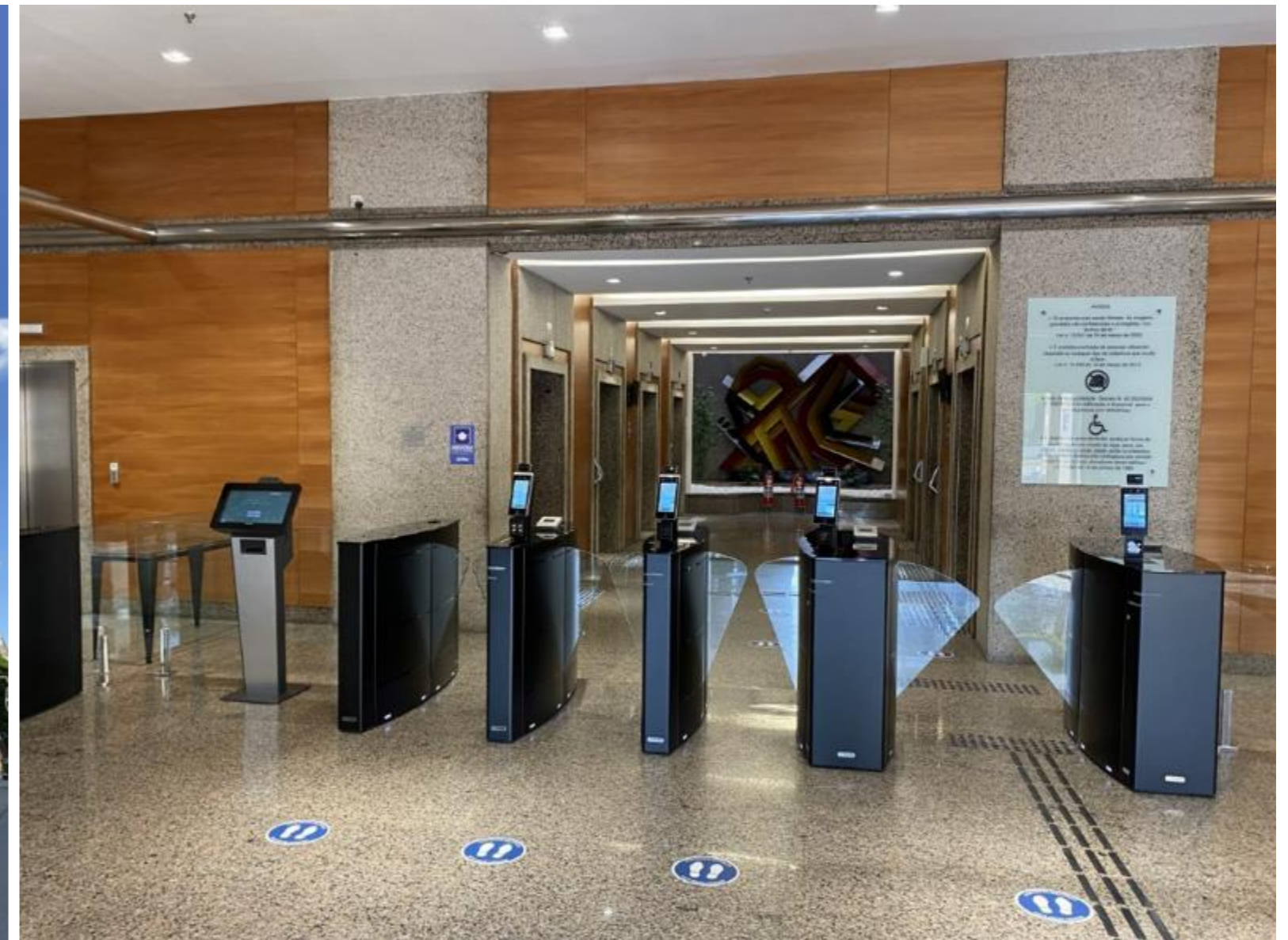
Estacionamento: 80 vagas adquiridas



Diferenciais: Heliponto, Bicicletário

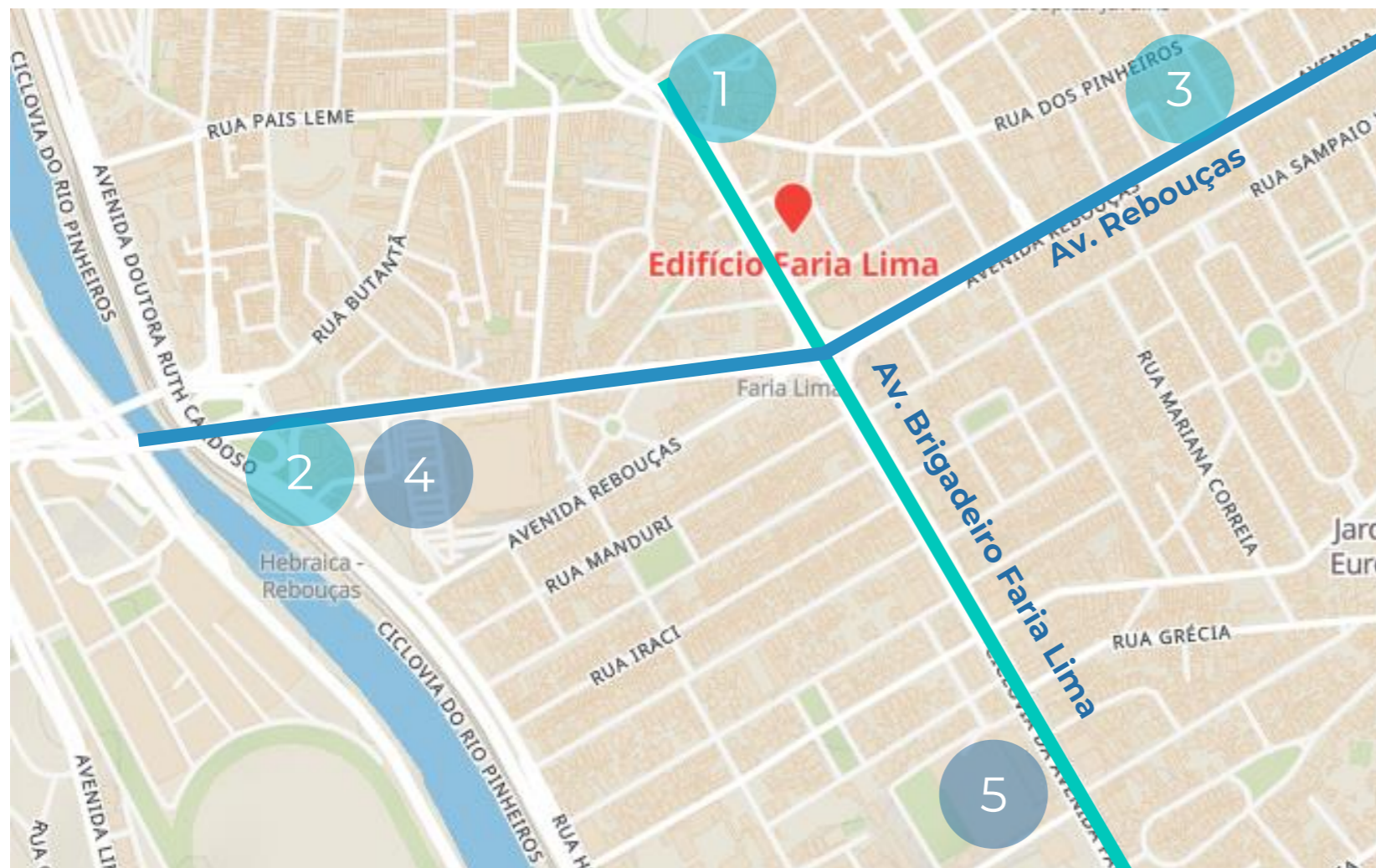
TEPP11 | O ativo Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima

O Ativo possui características que o equiparam a um Classe A, como o tamanho da laje e o pé direito. Conta com amenities como lobby/recepção, port-cocheré, sanitários na área comum e 08 elevadores (sendo 1 privativo) com antecipação de chamadas. Além disso, dispõe de 03 geradores com capacidade superior a 2.400KVAs, que abastecem tanto as áreas comuns quanto 100% das privativas, e um sistema de ar condicionado central (água gelada), composto por torres de resfriamento e fan coils.



TEPP11 | Localização Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima

Localizado em uma das regiões mais nobres de São Paulo, o Edifício Cond. Faria Lima está a poucos metros de estações de metrô e trem, além de shoppings centers. Situado na Avenida Faria Lima, oferece fácil acesso à Avenida Rebouças e à Marginal Pinheiros.



Estações de metrô ou trem:



- 1 Estação Faria Lima – 300 metros, 5 minutos
- 2 Estação Hebraica Rebouças Pinheiros – 1.100 metros, 16 minutos
- 3 Estação Fradique Coutinho – 1.000 metros, 13 minutos



Shoppings:

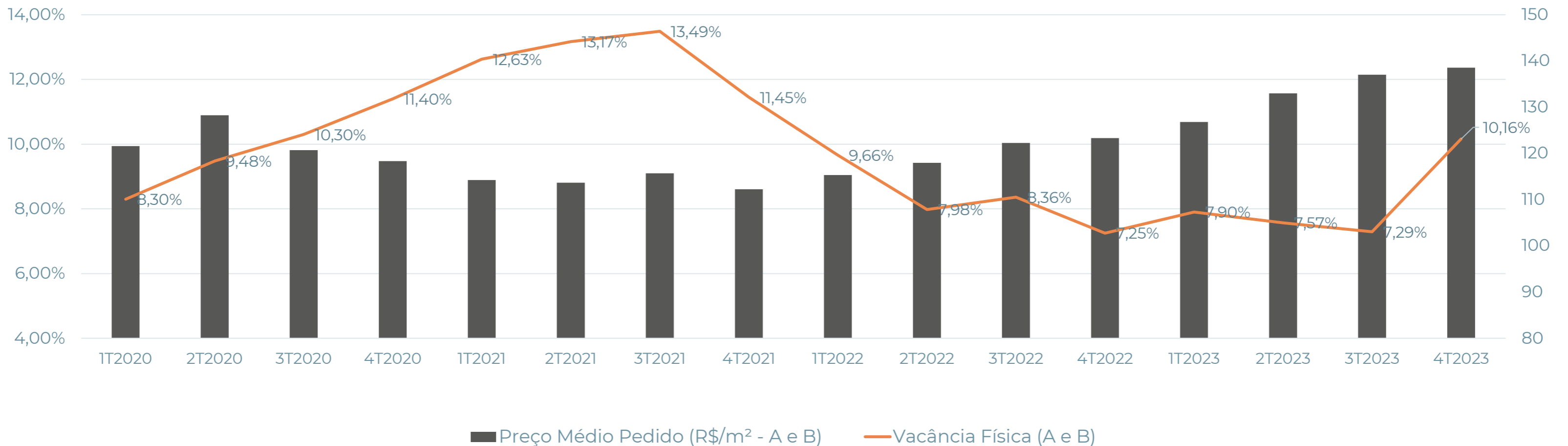


- 4 Shopping Eldorado – 800 metros, 11 minutos
- 5 Shopping Iguatemi – 1.000 metros, 14 minutos

TEPP11 | A recuperação da região Faria Lima

Análise da região da Faria Lima comparando Preço Médio Pedido por Vacância Física, para ativos de classe A e B. É nítida a rápida recuperação da região da Faria Lima, tanto no preço como na vacância física.

Preço Pedido (R\$/m²) e Vacância na Faria Lima – Classe A e B



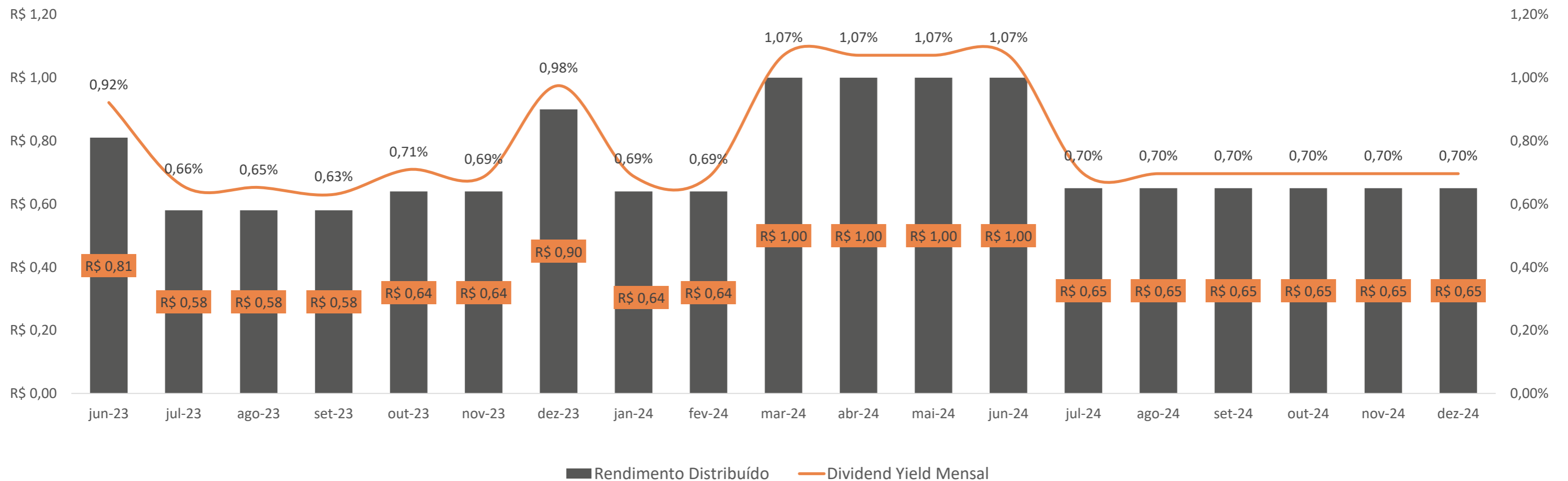
Fonte: Silla 4T2023, data base: 29/01/2024, ativo Classe A e B, região da Faria Lima.

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 | Distribuição de Rendimentos

A projeção de distribuição de dividendos abaixo considera:

- Venda do Cond. São Luiz;
- Aquisição do Cond. Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- Atual cenário de vacância física e financeira do Fundo¹.



¹ Data-base fevereiro de 2024

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 | Portfólio do TEPP

Portfólio 100% ocupado. O cenário considera a venda do CSL e a compra do Cond. Av. Brigadeiro Faria Lima.

Ed. Passarelli

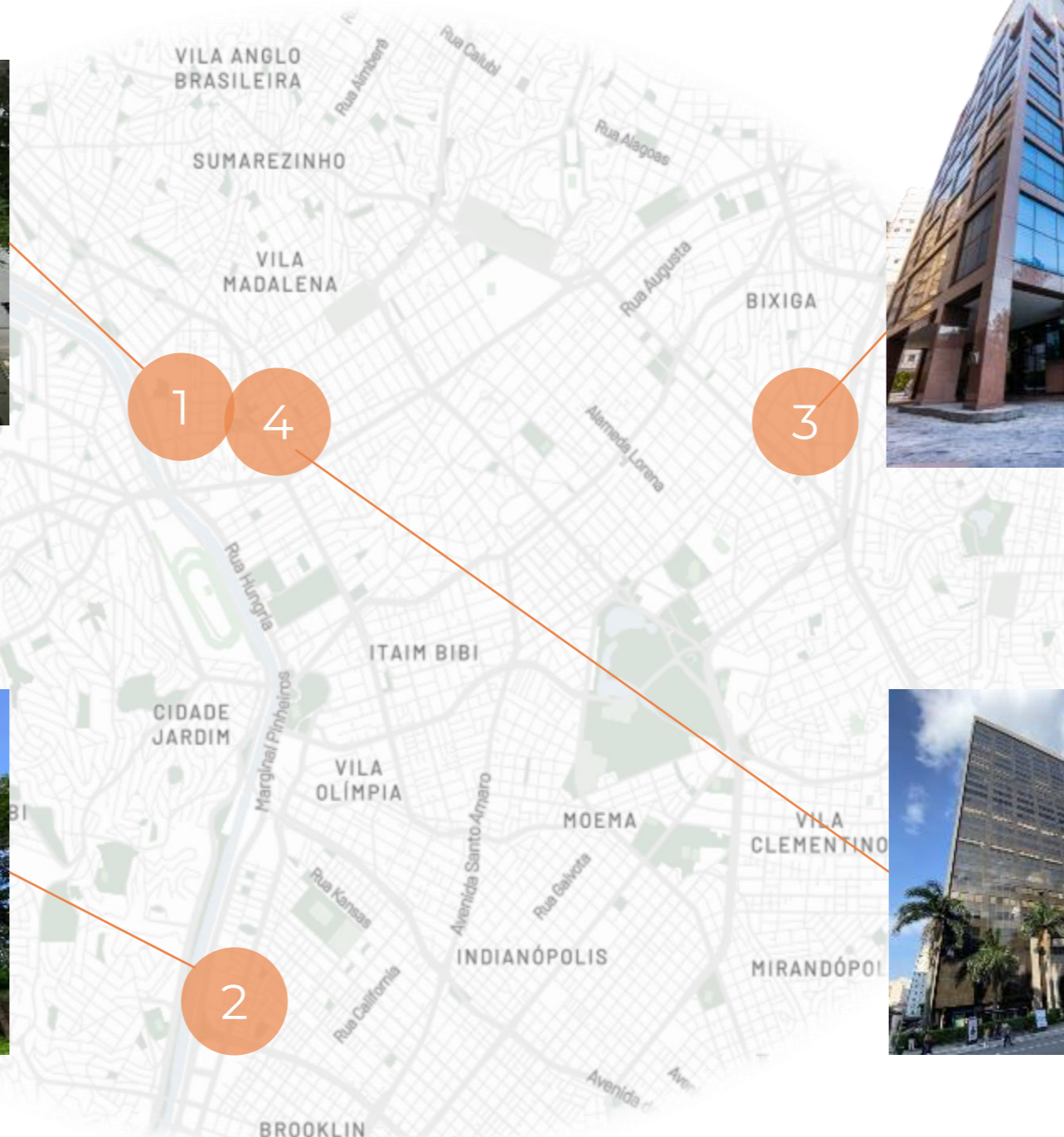
Região de Pinheiros
Classe B
54,05% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 7.130 m²
0% de Vacância
14 Locatários



BUTANTÃ

Ed. Torre Sul

Região da Berrini
Classe A
52,00% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 10.290m²
0% de Vacância
11 Locatários



Ed. Fujitsu

Região da Paulista
Classe B
52,00% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 4.985 m²
0% de Vacância
1 Locatário - SLB



Cond. Av. Brigadeiro Faria Lima

Região da Faria Lima
Classe B
21,24% do TEPP
Área BOMA do TEPP: 4.757,4m²
0% de Vacância
1 Locatário – Rating AAA





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

TELLUS



PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

Obrigado

Contatos

Ana Beatriz Verri Zan

Beatriz.verri@tellus.com.br

Filipe Pena

Filipe.pena@tellus.com.br

ri@tellus.com.br

www.tellus.com.br

www.tellusproperties.com.br