



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 celebração de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis, cujo objeto é a compra, pelo Fundo, do imóvel localizado na Av. Brigadeiro Luis Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, São Paulo-SP, objeto das matrículas nºs 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/ SP ("Compromisso").

O Compromisso prevê o pagamento do valor total de R\$109.000.000,00 (cento e nove milhões de reais) pelo imóvel ("Preço"), tendo sido paga pelo Fundo, nesta data, a primeira parcela do Preço, no montante de R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) a título de Sinal ("Sinal"), de forma que a partir do presente momento o Fundo passará a perceber o aluguel relativo ao imóvel. O saldo remanescente do Preço será pago em até 24 meses, sendo que 59,63% será pago em até dozes meses e 27,06% em até 24 meses contados do pagamento do Sinal. O saldo remanescente será mensalmente corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada desde a presente data até a data da efetiva quitação de cada pagamento. Mediante o pagamento da última parcela do preço será outorgada a escritura do imóvel.

Com a operação descrita estimamos um incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$0,19 por cota. O ativo gera nos três primeiros anos os Yields de **43,80%**, **11,63%** e **9,00%**, respectivamente, sendo a média para estes três anos de **21,48%**, projetando-se a correção pelo indexador do contrato (IPCA) à 4% a.a.



Mais detalhes da operação podem ser obtidos no documento anexo.

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

São Paulo, 02 de maio 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 Ed. GPA - Jardins

Maio de 2024

TEPP11 | Considerações da Compra

Considerações sobre a aquisição

Em 2 meses após do desinvestimento do Cond. São Luiz (CSL) e 48 dias após a aquisição do Cond. Brigadeiro Faria Lima (FL1355), a Gestão anuncia a aquisição do Imóvel Ed. GPA, repondo e superando a receita recorrente de locação do CSL, de R\$ 1.375.000,00 para R\$1.508.000,00, ou seja, um aumento aproximado de 10%. O principal trabalho da Gestão foi negociar a compra de um novo ativo visando a equalização do recebimento dos fluxos de caixa futuros oriundos da venda do CSL. Considerando-se que a aquisição deste ativo somada ao FL1355 superam o valor de venda do CSL, parte dos recursos necessários para essa aquisição serão captados através de uma emissão de cotas ou operação de securitização.

Ed. GPA

Localizado na Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 3.142 x Al. Lorena, no bairro Jardim Paulista - São Paulo, o imóvel é a atual sede do GPA (Companhia Brasileira de Distribuição), uma empresa de renome listada nas bolsas (B3: PCAR3; NYSE: CBD), que tem ocupado o espaço desde 1998. O Edifício possui 11.224,79m² de área Locável e 175 vagas de garagem em três subsolos.

A transação entre o Fundo e o GPA representa um *Sale and Leaseback*, pelo qual o GPA se torna inquilino do Fundo através de um contrato de locação atípico com duração de 15 anos, com garantia de seguro fiança. Essa operação reflete a estratégia da Gestão de agregar ao portfólio um imóvel estrategicamente bem localizado, com um contrato de locação de longo prazo com um inquilino de credibilidade e reputação no mercado.

Considerações econômicas

O preço de aquisição é de R\$109MM (cento e nove milhões de reais) ou, R\$ 9,710,65/m², que será pago de forma parcelada (*seller's finance*), passando o Fundo a receber o aluguel mensal de R\$812.000,00 (oitocentos e doze mil reais) de forma integral à partir de maio/24, sendo o Cap Rate estabilizado da aquisição de 8,94%. O fluxo de pagamento será feito conforme abaixo:

- 13,30% do valor total, pagos nesta data a título de sinal;
- 59,63% do valor total, pagos em até 12 meses a contar da presente data; e
- 27,06% do valor total, pagos em até 24 meses a contar da presente data.

As parcelas serão corrigidas pelo IPCA à partir do pagamento do sinal.

Considerando o fluxo de pagamento acima e em um cenário de captação para parte dos recursos necessários, o ativo gera nos três primeiros anos os Yields de **43,80%, 11,63% e 9,00%**, respectivamente, sendo a média para estes três anos de **21,48%**, projetando-se a correção pelo indexador do contrato (IPCA) à 4% a.a.



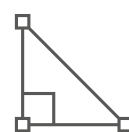
Valor da Compra

R\$ 109.000.000,00



Cap rate de Entrada¹

8,94 %



Área Boma

11.224,79 m²



Aluguel (R\$/m²)

72,34



Distribuição

R\$0,19/cota



Prazo do Contrato

180 meses



Rating Locatário

AA - Fitch

¹ Valor bruto, considera valor de aluguel mensal pelo valor total de aquisição, excluindo custos.

TEPPI1 | O ativo Edifício GPA



Características do Ativo



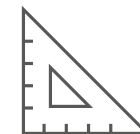
Endereço: Av. Brigadeiro. Luís Antônio, nº 3.172 x Al. Lorena– Jardim Paulista



Locatário: GPA (Companhia Brasileira de Distribuição)



Área BOMA Locável: 11.224,79 m²



Área BOMA por andar: de 899,01 a 1.109,22m²



Área BOMA do TEPPI1: 100% do prédio

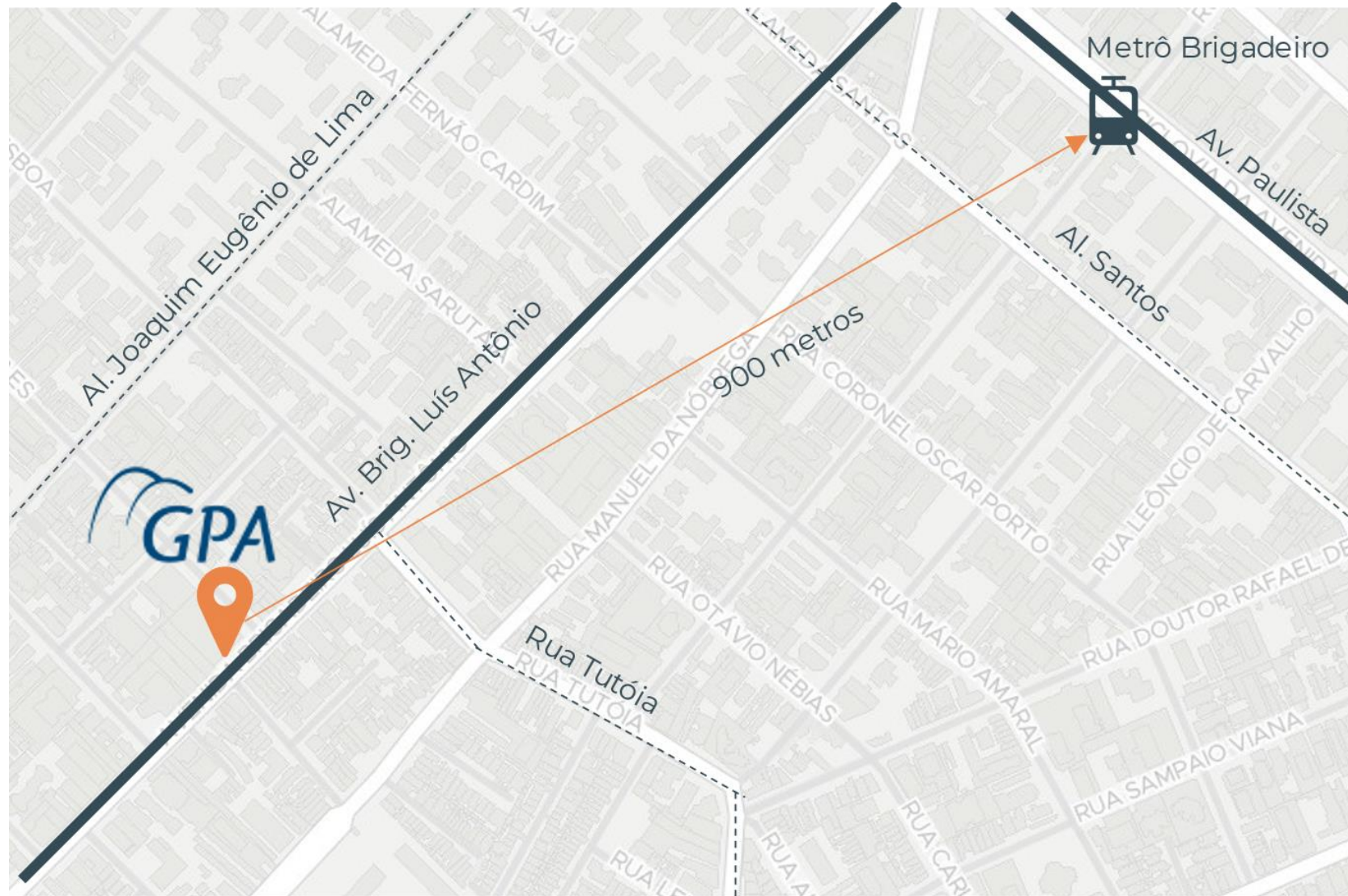


Estacionamento: 175 vagas

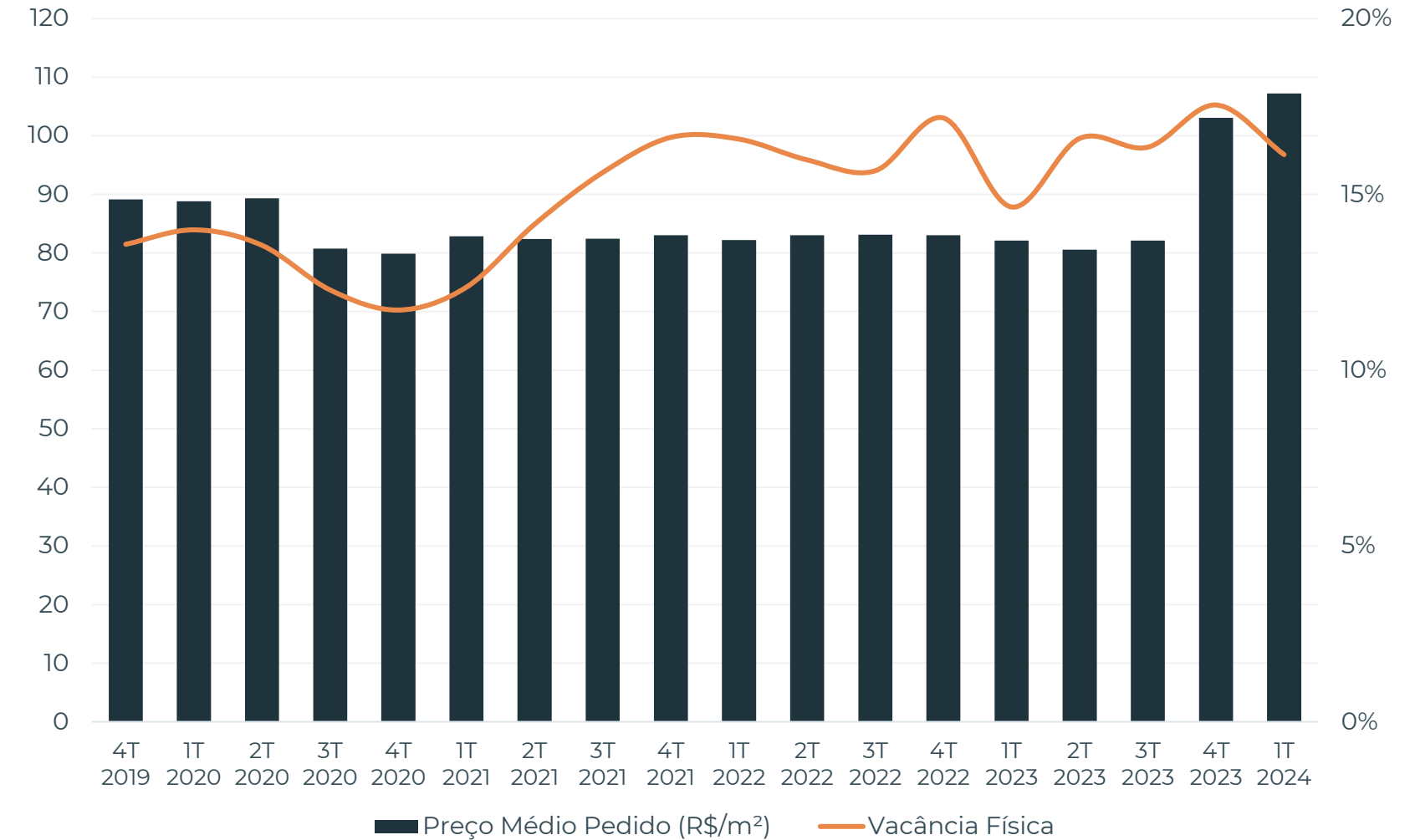


Diferenciais: Contrato atípico – 180 meses, com seguro fiança e Localização.

TEPP11 | Localização e Mercado



Preço Médio Pedido Jardins – Classe B x Vacância Física



O ativo está em uma das principais vias de São Paulo, a Av. Brigadeiro Luís Antônio, esquina com a Al. Lorena, com vasta acessibilidade ao transporte público e situado a 900m do metrô estação Brigadeiro, além disso, está localizado em um dos bairros mais nobres de São Paulo – Jardim Paulista. A sede está situada ao lado da primeira loja do Pão de Açúcar, inaugurada em 1959.

Atualmente a região dos Jardins possui o preço médio pedido de R\$107,22/m² e 16,13% de vacância física.

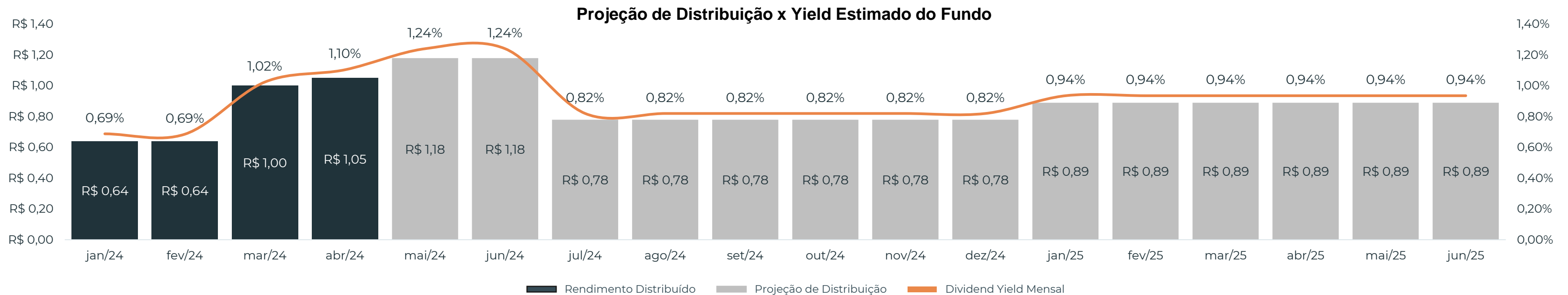
Fonte: Siila, 1T2024, Prédio Classe B, Região dos Jardins.

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 | Projeção de Distribuição de Rendimentos

A projeção de distribuição de dividendos abaixo considera:

- i. Venda do Cond. São Luiz;
- ii. Aquisição do Cond. Av. Brigadeiro Faria Lima (FL1355);
- iii. Aquisição do Ed. GPA;
- iv. Captação de recursos no montante de R\$ 60 MM em dez/24;
- v. Atual cenário de vacância física e financeira do Fundo;



A distribuição apresentada acima foi baseada na cota de fechamento do Fundo referente ao mês de abril/24, sendo o valor de R\$95,11.

O incremento na distribuição de dividendos previsto para 2025 se deve à venda parcelada do Condomínio São Luiz, com recebimento previsto para fevereiro de 2025, assim, tendo parte do aumento dos resultados em função de componentes não recorrentes de Ganho de Capital.

Por fim, o portfólio considera os 5 ativos atuais: Ed. Passarelli, Ed. Torre Sul, Ed. Fujitsu, Ed. FL 1355 e o Ed. GPA.

Salienta-se que o cenário apresentado neste fato relevante está sujeito a alterações em decorrência de fatores como vacâncias, inadimplências e outros eventos imprevisíveis.



TEPP11 | Portfólio do TEPP



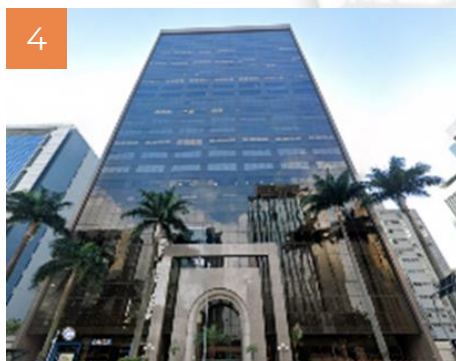
1
Ed. Passarelli
 Região de Pinheiros
 Classe B
 54,05% do TEPP
 Área BOMA do TEPP: 7.130 m²
 0% de Vacância
 16 Locatários



3
Ed. Fujitsu
 Região da Paulista
 Classe B
 52,00% do TEPP
 Área BOMA do TEPP: 4.985 m²
 0% de Vacância
 1 Locatário - SLB



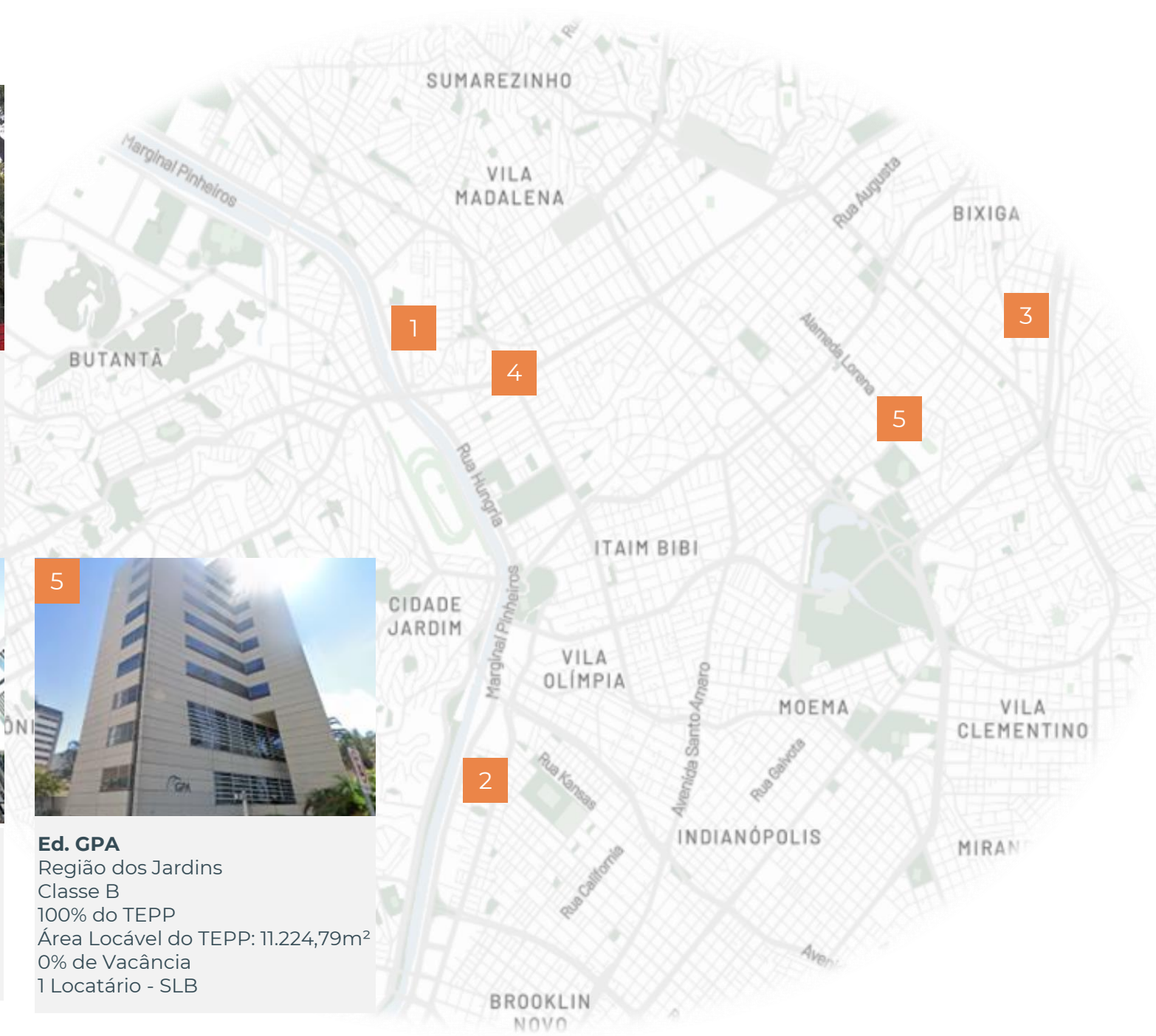
2
Ed. Torre Sul
 Região da Berrini
 Classe A
 52,00% do TEPP
 Área BOMA do TEPP: 10.290m²
 0% de Vacância
 11 Locatários



4
Cond. Av. Brig. 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 - Fitch



5
Ed. GPA
 Região dos Jardins
 Classe B
 100% do TEPP
 Área Locável do TEPP: 11.224,79m²
 0% de Vacância
 1 Locatário - SLB



Indicadores do Fundo Pós Aquisição

WAULT

4,10 anos -----> 6,75 anos

Área total do Fundo

27.162 m² -----> 38.386 m²

Vacância Física (%)

0,00% -----> 0,00%

Vacância Financeira (%)

4,3% -----> 2,0%

Nº de inquilinos

29 -----> 30

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.





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