

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

TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.681.370/0001-25 ("Fundo"), gerido por **Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.**, inscrito no CNPJ/MF 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, 1216, Pinheiros - CEP: 05410-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), em continuidade ao Fato Relevante de 28 de abril de 2025, por meio do qual se comunicou a celebração do Instrumento Particular de Promessa de venda e Compra Com Condições Resolutivas ("CVC"), pelo qual o Fundo se comprometeu a vender a loja localizada no térreo do condomínio Edifício Torre Sul, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua James Joule, nº 65, descrito e caracterizado na Matrícula nº 180.318 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, vem a público comunicar que foram superadas as condições resolutivas previstas no CVC, devendo as demais cláusulas serem cumpridas para consecução da transação.

O preço da venda, de R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais) ("Preço"), do qual 62,50% é de titularidade do Fundo, será pago de forma parcelada, sendo (a) R\$ 2.925.000,00 (dois milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais) a título de sinal e princípio de pagamento; (b) R\$ 2.145.000,00 (dois milhões, cento e quarenta e cinco mil reais) em 31 de agosto de 2025; e (c) R\$ 2.730.000,00 (dois milhões, setecentos e trinta mil reais) em 30 de novembro de 2025, esta última parcela corrigida pela variação positiva do IPCA desde 31 de agosto de 2025 até o seu efetivo pagamento.

Conforme já divulgado, com a Operação estima-se uma TIR de 18,45% e um ganho de capital de R\$ 441.300,06 (quatrocentos e quarenta e um, trezentos reais e seis centavos), equivalente a, aproximadamente, R\$ 0,10 (dez centavos) por cota.

O lucro com a venda do Imóvel, integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre em que efetivamente ocorrer o recebimento das parcelas do Preço.

Cumprido destacar que o cálculo do valor efetivo da distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado das diversas alocações dos ativos existentes no Fundo.

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

São Paulo, 05 de junho de 2025.

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

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