



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, 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 a celebração de *Instrumento Particular de Promessa de venda e Compra Com Condições Resolutivas* ("CVC") por meio do qual o Fundo se compromete a vender a loja localizada no térreo do Condomínio Edifício Torre Sul ("Ed. 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 ("Imóvel" e "Operação").

Atualmente o Imóvel encontra-se locado para BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com contrato vigente até 31 de março de 2030. O preço da venda é de R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais) ("Preço"), sendo que deste montante, 62,50% são de titularidade do Fundo.

O Imóvel faz parte do Ed. Torre Sul do qual o Fundo é proprietário de 51,24% e com a venda do Imóvel o Fundo passará a ser proprietário de 48,53% do Ed. Torre Sul.

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 ocorrer o recebimento das parcelas do Preço.



Cumpre 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, 28 de abril de 2025.

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

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