

## 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

O **TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.681.370/0001-25 (“Fundo”), 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 Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela 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 sobre a celebração, na data de hoje, do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“CVC”), cujo objeto é a aquisição de 7 (sete) lajes, do 1º ao 7º pavimento do Edifício Fujitsu, totalizando 4.107,47m<sup>2</sup> de área privativa, localizado na Rua Treze de Maio, nº 1.633 – Bela Vista – São Paulo – SP, na modalidade Sale & Leaseback.

**CVC para Sale & Leaseback de 7 (sete) lajes do Ed. Fujitsu:** O contrato de compra e venda das unidades adquiridas da Fujitsu do Brasil Ltda. (“Vendedora”) foi celebrado em 13 de maio de 2021 pelo preço total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

O preço de aquisição das lajes será pago pelo Fundo da seguinte forma:

- i. R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) a título de Sinal pago pelo Fundo nesta data, no ato da assinatura do CVC;
- ii. R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) por meio de recursos adicionais do Fundo, na lavratura da Escritura Definitiva; e
- iii. R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) por meio de uma operação de Securitização na lavratura da Escritura Definitiva.

Concomitantemente à Escritura Definitiva será assinado um Contrato Atípico de Locação com vigência de 5 (cinco) anos com a Vendedora no valor total mensal de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais) o que equivale a uma aquisição total a um *cap rate* bruto de 8,16% (oito vírgula dezesseis). O Fundo fará jus ainda ao recebimento do aluguel proporcional ao valor do sinal da aquisição, a partir desta data, pago no ato da assinatura do Contrato Atípico de Locação.

Estimamos que a operação descrita impactará positivamente o fundo no médio prazo em R\$ 0,05/cota (cinco centavos por cota) na distribuição de rendimentos.

Com essa nova aquisição, o Fundo conclui os investimentos dos recursos captados na 3ª (terceira) emissão, encerrada em 05 de Fevereiro de 2021.

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

São Paulo, 13 de maio de 2021.