



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 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 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:

1. Em 22.09.2022 a LSK Engenharia Ltda., ré no processo de despejo por falta de pagamento movido pelo Fundo, depositou as chaves dos conjuntos nºs 41, 42 e 46 do Edifício Passarelli (com 508,69m²) em juízo, disponibilizando-as ao Fundo, o que possibilita sua ocupação por novos locatários. O Gestor informa que já está mobilizando esforços no sentido de promover a reocupação, sem prejuízo do andamento da execução dos valores de aluguel e multas pendentes de pagamento que deram origem ao despejo.
2. Em 22.06.2022 o Fundo foi notificado pela então locatária dos conjuntos nºs 81, 82, 91 e 92 do Ed. Torre Sul (com 2.168,16m²) Tivit Terceirização de Processos, Serviços e Tecnologia S.A. (“Tivit”) de sua intenção em desocupar os conjuntos nºs 91 e 92 e, em 10.08.2022 foi recebida a notificação que informou a intenção de desocupação dos conjuntos nºs 81 e 82 o que encerraria a relação da locatária com o Fundo. As partes celebraram um distrato ajustando a data de desocupação e valores. O Gestor passou a buscar interessados nos conjuntos a fim e evitar a vacância do ativo e, nesta data, celebrou **concomitantemente**: (i) o **distrato** com a Tivit - formalizando o recebimento das chaves em 30.09.2022, estabelecendo o prazo para pagamento da multa por rescisão antecipada do contrato no valor de R\$ 1.203.000,00 (um milhão, duzentos e três mil reais) para 20.10.2022; e (ii) **novο contrato de locação** com a Ciotech



Tecnologia Educacional Ltda., empresa do Grupo UOL, para locação dos conjuntos nºs 81, 82, 91 e 92 do Ed. Torre Sul (com 2.168,16m²), com início em 01.10.2022 e prazo de duração de 10 (dez) anos, no valor de R\$ 92,00/m² (noventa e dois reais por metro quadrado) com 5 (cinco) meses de carência.

Dessa forma, não haverá impactos relevantes no resultado do Fundo. A taxa de vacância física do Fundo passa de 5,74% (cinco vírgula setenta e quatro por cento) para 7,09% (sete vírgula zero nove por cento), em função do destacado no item 1 deste documento.

Com a realização dos ajustes ora comunicados, o wault¹ do fundo sobe de 4,84 para 5,28.

A Gestão permanece realizando um trabalho proativo para redução da vacância do Fundo.

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

São Paulo, 04 de Outubro de 2022.

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

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

¹ Weighted Average of Unexpired Lease Term: prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.