

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ : 26.681.370/0001-25

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos,

incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 460.558 mil, que representa 113,97% do seu patrimônio líquido, bem como possuía obrigações por securização de recebíveis vinculadas à propriedade para investimento, no montante de R\$ 60.074 mil, que representava 14,85% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na sua valorização, conforme descrito na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de comparativo direto de dados de mercado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análises sobre as matrículas das propriedades para validação da existência das propriedades para investimento, bem como o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliarmos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas, em base de teste, para verificação da existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos os contratos de cessão de crédito imobiliário das propriedades para investimento que deram origem as obrigações por aquisição de imóveis, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua

conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos

procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras do Fundo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de



auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 10 de abril de 2023

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial**Em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL
Circulante			
Disponibilidades	5	3	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	575	0,14%
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	1.831	0,45%
Contas a receber			
Aluguéis a receber	7	3.161	0,78%
Valores depositados em garantia		393	0,10%
Diversos		464	0,11%
		6.427	1,58%
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Fundo Reserva		439	0,11%
		439	0,11%
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados	8	450.670	111,52%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8	9.888	2,45%
		460.558	113,97%
Total do ativo		467.424	115,66%
Passivo	Nota	31/12/2022	% PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	12	2.153	0,53%
Taxa de administração e gestão	11	359	0,09%
Auditoria e custódia		16	0,00%
Provisões e contas a pagar		58	0,01%
Obrigações por securizações de recebíveis	9	4.139	1,02%
Adiantamentos de aluguéis		54	0,01%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	938	0,23%
		7.717	1,89%
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por securizações de recebíveis	9	55.936	13,83%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	9	(336)	-0,08%
		55.600	13,75%
Total do passivo		63.316	15,64%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		414.975	102,69%
Gastos com colocação de cotas		(14.527)	-3,59%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(74.131)	-18,34%
Lucros ou prejuízos acumulados		77.791	19,25%
Total do patrimônio líquido	13	404.108	100,01%
Total do passivo e patrimônio líquido		467.424	115,65%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário
CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	10	31.223
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		1.993
		<u>33.216</u>
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	23.691
		<u>23.691</u>
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis		
Despesas de estruturação de captação de recursos		(33)
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(7.238)
	9	<u>(7.271)</u>
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de tributos municipais e federais	15	(530)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-
Despesas de condomínio	15	(867)
		<u>(1.413)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>48.223</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	318
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	(47)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	(133)
		<u>138</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>48.361</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	111
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(25)
		<u>86</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Outras receitas		949
Despesa de consultoria	15	(607)
Despesas de auditoria e custódia	15	(96)
Despesas de emolumentos e cartórios	15	(6)
Taxa de administração e gestão	11, 15 e 19	(3.845)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(40)
Despesas judiciais		-
Outras despesas operacionais	15	(127)
		<u>(3.772)</u>
Lucro líquido do exercício/período		<u>44.675</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>4.221.967</u>
Lucro por cota - R\$		<u>10,58</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>95,72</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário
CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019		361.691	(14.219)	(4.195)	6.140	349.417
Resultado do exercício		-	-	-	19.781	19.781
Gastos com colocação de cotas		-	(171)	-	-	(171)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(22.073)	-	(22.073)
Em 31 de dezembro de 2020		361.691	(14.390)	(26.268)	25.921	346.954
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	53.284	-	-	-	53.284
Resultado do exercício		-	-	-	7.195	7.195
Gastos com colocação de cotas		-	(137)	-	-	(137)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(22.954)	-	(22.954)
Em 31 de dezembro de 2021		414.975	(14.527)	(49.222)	33.116	384.342
Resultado do exercício		-	-	-	44.675	44.675
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(24.909)	-	(24.909)
Em 31 de dezembro de 2022		414.975	(14.527)	(74.131)	77.791	404.108

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	30.793
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	1.993
Recebimento de outras receitas	949
Rendimentos de renda fixa	111
Valores depositados em garantia	(347)
Pagamento de despesas de consultoria	(607)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(6)
Pagamento de despesas de condomínio	(867)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(100)
Pagamento de honorários advocatícios	(46)
Recebimento/pagamento de depósitos judiciais	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(530)
Pagamento de IR s/ ganho de capital	-
Pagamento de taxa de administração e gestão	(3.656)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(40)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(25)
Pagamentos diversos	(119)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>27.503</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FII	(190)
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FII	1.830
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	318
Aquisição de imóveis para renda	-
Custos incrementais de imóveis para renda	(1.598)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>360</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	-
Recebimento por obrigações por securizações de recebíveis	-
Pagamento de custos de estruturação de securitização de recebíveis	(1)
Pagamento de despesas de juros de securizações de recebíveis	(2.888)
Pagamento de amortização do principal de securizações de recebíveis	(52)
Pagamento por obrigações na aquisição de imóveis	(187)
Rendimentos pagos	(24.909)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(28.037)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(174)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>752</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>578</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 25 de novembro de 2016 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 23 de setembro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no seu regulamento, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que encontra-se também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. A Administradora do Fundo juntamente com o gestor, avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código TEPP11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizada em 29 de dezembro de 2022 com o valor de R\$ 67,01 (sessenta e sete reais e um centavo), e em 30 de dezembro de 2021 com o valor de R\$ 75,20 (setenta e cinco reais e vinte centavos).

Mês	2022	2021
Janeiro	73,46	90,41
Fevereiro	71,48	87,99
Março	71,00	85,90
Abril	70,45	84,09
Maio	68,51	79,34
Junho	68,43	78,40
Julho	72,03	81,56

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Agosto	82,56	72,56
Setembro	84,82	74,00
Outubro	82,15	70,13
Novembro	75,10	65,97
Dezembro	67,01	75,20

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Instrução CVM nº 516/11 e pela Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 10 de abril de 2023

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante.

Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categorias:

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado:** Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- **Custo amortizado:** Ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** Caixa e equivalentes de caixas.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Aluguéis a receber:** Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- **Passivos financeiros ao custo amortizado:** Passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- **Obrigações por securitização de recebíveis:** Representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Propriedades para investimentos

Em caso de propriedades mantidas para renda, serão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** Saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administradora são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5. Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: Conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8. Lucro ou prejuízo por cota

O lucro ou prejuízo por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro ou prejuízo líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.9. Obrigações por securitizações de recebíveis imobiliários

São registradas inicialmente pelo valor presente do fluxo cedido, e atualizado mensalmente considerando a taxa de desconto do fluxo sobre o saldo remanescente. O passivo é registrado na rubrica “obrigações por securitizações de recebíveis” e as despesas são apropriadas no resultado do Fundo pela taxa efetiva da securitização dos recebíveis imobiliários e são registradas na rubrica “despesas financeiras”, considerando o prazo e taxas contratuais definidos nos termos dessecuritizações dos recebíveis.

As receitas decorrentes aos recursos obtidos através da securitização, foram reconhecidas

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

pela fruição do imóvel e pelas condições contratuais estabelecidos no contrato de locação.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) Taxas de juros;
- (b) Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) Flutuações cambiais;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) Política fiscal;
- (g) Instabilidade social e política; e
- (h) Outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao seu regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

A Administradora do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). A Administradora não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos do COVID-19.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no seu prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento). Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

4.3.5 Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Distribuição de rendimentos

A política de distribuição de rendimentos pelo Fundo é calculada de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do regulamento do Fundo.

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 21 de dezembro de 2021, foi divulgado pela CVM um recurso contra decisão proferida pela Superintendência de Supervisão de Securitização, de solicitação de outro administrador que, a partir do recebimento do Ofício nº 06/2021/CVM/SSE/SSE-Assessoria, deveria passar a distribuir resultados aos seus cotistas do fundo de investimento imobiliário específico, somente quando houver lucro contábil, conforme metodologia detalhada no referido ofício. Segundo a área técnica, o referido administrador, vinha distribuindo aos cotistas, a título de rendimentos, valores calculados com base no regime de caixa, mesmo quando estes excediam os valores reconhecidos no lucro do exercício e/ou acumulados. Este excesso distribuído aumentaria a rubrica de prejuízos acumulados do fundo de forma recorrente e, portanto, tais valores não poderiam ser classificados como rendimentos, mas sim como amortização do custo do capital investido pelos cotistas.

Em 31 de janeiro de 2022, a referida administradora apresentou pedido de efeito suspensivo sobre a decisão que foi deferido pela CVM. No dia 17/05/2022, o colegiado da CVM reavaliou a sua decisão anterior e decidiu, por unanimidade, reconhecer a regularidade do tratamento contábil dado às distribuições de lucro apurado pelo regime de caixa, ainda que em montante superior ao lucro contábil do exercício, calculado pelo regime de competência, adicionado dos lucros acumulados do exercício anterior ou, na hipótese de prejuízo contábil ("Lucro Caixa Excedente"), afastando sua caracterização como amortização de cotas integralizadas, reestabelecendo o cenário antigo, e permitindo a distribuição dos rendimentos a partir do lucro no regime de caixa.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da conta "Banco conta movimento" está representado por depósitos a vista nas instituições Itaú Unibanco S/A, Brl Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2022	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósito à vista		3	0,00%
FICFI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	575	0,14%
		578	0,14%
31 de dezembro de 2021	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósito à vista		10	0,00%
FICFI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	742	0,19%
		752	0,19%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa -

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 20 de janeiro de 2023, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 111 (em 2021 – R\$ 135), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundo de renda fixa".

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimentos imobiliários - FII's

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 1.831 (em 2021 - R\$ 3.651), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

Em 31 de dezembro de 2022, as aplicações financeiras estão representadas por:

Ticker	Denominação social	Tipo	Adm.	Quant. de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado	%PL
BBPO11	BB Progressivo II FII	Tijolo	Votorantim	2.800	0,02%	239	0,06%
BBRC11	BB Renda Corporativa FII Capitania Securities II FII Closed	Tijolo	Votorantim	1.000	0,06%	100	0,02%
CPTS11	Fund	CRI	BTG Pactual	3.000	0,01%	246	0,06%
GTWR11	FII Green Towers	Tijolo	Votorantim	750	0,01%	60	0,01%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imob. FII	CRI	Intrag	3.000	0,01%	296	0,07%
KNRI11	Kinea Renda Imobiliária FII	Híbrido	Intrag	3.500	0,01%	491	0,12%
RBRF11	RBR Alpha Multiestratégia FII	FOF	BTG Patcual	5.800	0,04%	399	0,10%
						1.831	0,45%

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações financeiras estão representadas por:

Ticker	Denominação social	Tipo	Adm.	Quant. de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado	%PL
BBPO11	BB Progressivo II FII	Tijolo	Votorantim	2.823	0,02%	267	0,07%
BBRC11	BB Renda Corporativa FII Capitania Securities II FII	Tijolo	Votorantim	1.061	0,07%	117	0,03%
CPTS11	Closed Fund	CRI	BTG Patcual	6.051	0,02%	581	0,15%
GTWR11	FII Green Towers	Tijolo	Votorantim	1.000	0,01%	89	0,02%
HGRE11	CSHG Real Estate - FII	Tijolo	Credit Suisse	280	0,00%	38	0,01%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imob. FII	CRI	Intrag	14.000	0,04%	1.427	0,37%
KNRI11	Kinea Renda Imobiliária FII	Híbrido	Intrag	4.322	0,02%	613	0,16%
RBRF11	RBR Alpha Multiestratégia FII	FOF	BTG Patcual	6.530	0,05%	519	0,14%
						3.651	0,95%

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“BB Progressivo”) -

BBPO11 - Foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 30 de setembro de 2011 e iniciou suas operações em 23 de agosto de 2012, com prazo de duração indeterminado. Tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação com vistas à obtenção de renda através da locação destes ao Banco do Brasil S.A., ou suas filiais, bem como as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banco do Brasil S.A., ou ativos de investimento. O BB Progressivo teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 06 de outubro de 2022, sem modificação de opinião.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário (“BB Renda Corporativa”) -

BBRC11 - Foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 13 de outubro de 2010 e iniciou suas operações em 10 de junho de 2011, com prazo indeterminado de duração. Tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual adaptação de ativos alvo para posterior locação ao Banco do Brasil, mediante a celebração de contratos de locação atípica, ou ainda, a realização de investimentos em ativos de investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O BB Renda Corporativa teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 31 de março de 2022, sem modificação de opinião.

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Capitânia Securities II”) -

CPTS11 - Foi constituído em 17 de dezembro de 2013 e iniciou suas operações em 5 de agosto de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Tem por objetivo do Fundo é o investimento em Ativos financeiros de origem imobiliária (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário (“FII”); (iii) letras de crédito imobiliárias (“LCI”); e (iv) letras hipotecárias (“LH”). O Fundo deve manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos. O Capitânia Securities II teve suas

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 05 de setembro de 2022, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Green Towers") - GTWR11 - Iniciou suas atividades em 13 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado. Tem por objetivo proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo e também por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários. O Green Towers teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 31 de março de 2022, sem modificação de opinião.

Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Kinea Rendimentos Imobiliários”) - KNCR11 - Foi constituído em 2 de agosto de 2012, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 23 de outubro de 2012. Tem por objetivo, investir seus recursos em empreendimentos imobiliários, assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e Letras de Crédito Imobiliários (“LCI”). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros. O Kinea Rendimentos Imobiliários teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 23 de setembro de 2022, sem modificação de opinião.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII – (“Kinea Renda Imobiliária”) - KNRI11 – foi constituído em 11 de agosto de 2010 sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 22 de outubro de 2010. Tem por objetivo a exploração comercial de empreendimentos comerciais e centros de distribuição preferencialmente prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades. O Kinea Renda Imobiliária teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 08 de setembro de 2022, sem modificação de opinião.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (“RBR Alpha”) – RBRF11 - Foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 24 de julho de 2017, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 12 de setembro de 2017 e iniciou suas atividades nessa mesma data. Tem por objetivo aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, e, complementarmente, nos seguintes ativos: (a) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (b) letras hipotecárias; (c) letras de crédito imobiliário; (d) letras imobiliárias garantidas; (e) certificados de potencial adicional de construção. O RBR Alpha teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 11 de março de 2022, sem modificação de opinião.

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As movimentações dos exercícios estão demonstradas abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	7.552
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	7.578
Resgates de cotas de fundos imobiliários	(11.260)
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários	(361)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	142
Saldo em 31 de dezembro de 2021	3.651
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	190
Resgates de cotas de fundos imobiliários	(1.830)
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários	(47)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(133)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.831

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o fundo recebeu rendimentos no montante de R\$ 318 (em 2021 – R\$ 506).

7. Contas a receber**Aluguéis a receber**

Em 31 de dezembro de 2022 os valores que compõem o saldo contábil apresentado na rubrica do contas a receber R\$ 3.161 (em 2021 – R\$ 2.677) compreendem aluguéis e estacionamento, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os aluguéis serão reajustados a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, com base na variação acumulada do Índice do Preço do Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV) e IPCA.

Os valores que compõem o saldo contábil apresentado na rubrica, contas a receber de aluguéis e estacionamento possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	3.161	2.501
Vencidos até 120 dias	-	176
	3.161	2.677

A Administradora juntamente com o gestor, analisa periodicamente esses créditos vencidos, e entende que as garantias atreladas a esses contratos de aluguéis (fiança bancária e depósito caução), suportam as prováveis perdas, dessa forma, não houve provisão para perdas de créditos em 2022 e 2021.

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Propriedades para investimento

(i) Edifício Torre Sul

Corresponde a 100% ; (i) de 15 conjuntos (61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122 e 142) ; (ii) 62,5% da fração ideal dos conjuntos 181 e 182, da loja, do teatro e do restaurante, além de (iii) 50% da fração ideal de 178 vagas de garagem autônomas do Edifício São Luiz, localizado na rua James Joule 65, Cidade das monções- São Paulo -SP. Os conjuntos possuem uma área boma de 10.290 m².

(ii) Edifício São Luiz

Corresponde a o equivalente a 23,88% da ABL(área bruta locável) total do Condomínio São Luiz. O pacote de lajes adquiridas é composto pelas unidades 10^o ao 14^o andar da Torre I, do 12^o andar da Torre II, do 2^o ao 4^o andar e do 9^o ao 11^o andar da Torre III do Condomínio São Luiz, bem como das vagas de garagem autônomas, localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1830, Itaim Bibi- São Paulo- SP. Os conjuntos possuem uma área boma de 13.179 m².

(iii) Edifício Passarelli

Corresponde a o equivalente a 51,9% da ABL (área bruta locável) total do Edifício Passarelli. O pacote de conjuntos adquiridos é composto por 42 unidades referentes aos conjuntos (41, 42, 46,63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103,104, 105, 106, 113, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 155, 156, 161, 162, 163, 164, 165 e 166), localizado na rua Paes Leme 524, Pinheiros- São Paulo- SP. Os conjuntos possuem uma área boma de 6.960 m².

(iv) Edifício Timbauba

Corresponde ao equivalente a 31,6% da ABL (área bruta locável) total do Edifício Timbaúba. O pacote de conjuntos adquiridos é composto por 16 unidades referentes aos conjuntos (51,52,53,54,61,62,63,64,71,72,73,74,81,82,84), localizado na rua Itapeva 538, Bela Vista - São Paulo- SP. Os conjuntos possuem uma área boma de 1.965 m².

(v) Edifício Fujitsu

Corresponde a o equivalente a 52,17% da ABL (área bruta locável) total do Edifício Fujitsu. O pacote de lajeas corporativas adquiridos é composto por 7 unidades do 7^o ao 10^o pavimento, a Rua Treze de Maio, nº 1.633 – Bela Vista – São Paulo – SP. Os conjuntos possuem uma área boma de 4.107,47 m².

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, estão descritas a seguir:

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2022					
Empreendimento	Saldo 31/12/2021	Investimentos	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2022
Edifício Torre Sul	115.726	-	448	4.347	120.521
Edifício São Luiz	178.528	-	291	11.120	189.939
Edifício Passarelli (*)	61.641	1.125	826	1.931	65.523
Edifício Timbaúba	28.161	-	4	2.160	30.325
Edifício Fujitsu	50.088	-	29	4.133	54.250
	434.144	1.125	1.598	23.691	460.558

(*) A unidades de número 113 do Edifício Passarelli foi adquirida em 21 de dezembro de 2022, pelo montante de R\$ 1.125, em 6 parcelas iguais, mensais e consecutivas, no valor de R\$ 187, sendo a primeira foi paga na data da assinatura do contrato. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de obrigação para aquisição de imóveis era de R\$ 938.

2021					
Empreendimento	Saldo 31/12/2020	Investimentos	Custos Incorridos (**)	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2021
Edifício Torre Sul	118.693	-	291	(3.258)	115.726
Edifício São Luiz (*)	155.610	26.500	1.990	(5.572)	178.528
Edifício Passarelli	62.394	-	1.159	(1.912)	61.641
Edifício Timbaúba	27.431	-	156	573	28.161
Edifício Fujitsu (*)	-	50.000	1.913	(1.825)	50.088
	364.128	76.500	5.509	(11.993)	434.144

(*) O Edifício Fujitsu, foi adquirido em 13 de maio de 2021, pelo montante de R\$ 50.000 e as unidades de número 62 e 72 do Edifício São Luiz foram adquiridas em 18 de fevereiro de 2021, pelo montante de R\$ 26.500.

(**) Trata-se de custos incorridos relacionados ao processo de retrofit para modernização das propriedades. Em 31 de dezembro de 2021 as propriedades encontravam-se concluídas.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield datados de novembro de 2022 e outubro de 2021, formalmente aprovados pela Administradora em dezembro de 2022 e em janeiro de 2022, respectivamente.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2022				
Empreendimento	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Torre Sul	26,10%	10 anos	12,56%	8,25%
Edifício São Luíz	6,80%	10 anos	12,56%	8,25%
Edifício Passarelli	12,60%	10 anos	13,08%	8,75%
Edifício Timbaúba	17,60%	10 anos	12,82%	8,25%
Edifício Fujitsu	17,60%	10 anos	12,56%	8,25%

2021				
Empreendimento	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Torre Sul	27,50%	10 anos	12,79%	8,25%
Edifício São Luíz	0,00%	10 anos	12,79%	8,25%
Edifício Passarelli	16,90%	10 anos	13,31%	8,75%
Edifício Timbaúba	16,10%	10 anos	13,05%	8,25%
Edifício Fujitsu	16,10%	10 anos	12,79%	8,25%

A Cushman & Wakefield possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

De acordo com a Instrução CVM nº 516 entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros. Portanto, o valor justo dos imóveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é o valor da negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerando o valor de laudo de avaliação.

9. Obrigações por securizações de recebíveis

O Fundo cedeu à Isec Securitizadora S.A., créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação do imóvel denominado "São Luíz" pelo valor de R\$ 18.594, por um

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

prazo total de 144 meses, calculados com juros remuneratórios, atualização monetária e principal respectivamente conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado entre as partes em 12 de março de 2021. O Fundo cedeu à RB Sec Companhia de Securitização, créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação dos imóveis denominados "Imóvel Edifício Fujitsu" pelo valor de R\$ 33.000, por um prazo total de 144 meses, calculados com juros remuneratórios, atualização monetária e principal conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Créditos e Outras Avenças, firmado entre as partes em 24 de junho de 2021.

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por securitizações de recebíveis estão descritas a seguir:

Descrição	2022				
	Saldo 31/12/2021	Obrigações por securitizações de recebíveis	Despesas de juros e atualização monetária	Pagamento de juros, atualização e principal	Saldo 31/12/2022
Securitização de recebíveis	55.776	-	7.238	(2.940)	60.074
Custos de estruturação	(368)	-	33	(1)	(336)
	55.408	-	7.271	(2.941)	59.738

Descrição	2021				
	Saldo 31/12/2020	Obrigações por securitizações de recebíveis	Despesas de juros e atualização monetária	Pagamento de juros, atualização e principal	Saldo 31/12/2021
Securitização de recebíveis	-	51.594	4.980	(798)	55.776
Custos de estruturação	-	(390)	22	-	(368)
	-	51.204	5.002	(798)	55.408

Atrelado a essas obrigações foi estabelecido um Fundo Reserva que deverá corresponder, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das obrigações principais e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades, dever de recompra e indenizações relativas aos respectivos Créditos Imobiliários.

O valor original do Fundo reserva é de R\$ 400 corrigido monetariamente com base na variação acumulada mensal do IPCA/IBGE desde a data de pagamento do Preço de cessão. Os recursos mantidos no Fundo Reserva serão investidos pela Emissora na qualidade de titular da Conta Patrimônio Separado, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha. Em 31 de dezembro de 2022 o valor do Fundo Reserva é de R\$ 439 (em 2021 - R\$ 403).

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Receita de aluguéis

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8 no valor de R\$ 31.223 (em 2021 - R\$ 25.895). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos concedidos.

11. Encargos e taxa de administração e gestão

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a até 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado que:

(i) É devido ao administrador, pelos serviços de administração, custódia e serviços qualificados:

(a) Nos primeiros 9 (nove) meses contados a partir do dia subsequente à data da 1ª Integralização de cotas, o valor de R\$ 20 (vinte mil reais) ao mês; e

(b) A partir do 10º (décimo) mês, inclusive, contado a partir do dia subsequente à data da 1ª integralização de cotas, o valor equivalente a:

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de valor do PL ou valor de mercado (Pós IFIX)
0,15% ao ano	De 0 a R\$ 300.000
0,13% ao ano	De 300.001. a R\$ 800.000
0,10% ao ano	Acima de R\$ 800.001

(ii) É devido ao administrador, pelos serviços de escrituração, o valor equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais);

(iii) É devido ao gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, o valor equivalente a ("taxa de gestão"):

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de valor do PL ou valor de mercado (Pós IFIX)
1,00% ao ano	De 0 a R\$ 300.000
0,95% ao ano	De 300.001. a R\$ 800.000
0,90% ao ano	Acima de R\$ 800.000.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos a gestora, ao custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento do Fundo e na regulamentação vigente.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecido no exercício de 2022 foi de R\$ 3.845 (em 2021 - R\$ 890), sendo que o Fundo possui a pagar o montante de R\$ 359 (em 2021 - R\$ 170).

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2022	2021
Lucro líquido do período	44.675	7.195
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(23.691)	11.993
Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	4.358	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	133	(142)
Aluguéis a receber	(484)	(1.243)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	220	4.278
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	25.211	22.082
Complemento de caixa para distribuição	(302)	872
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(302)	872
Rendimentos apropriados	24.909	22.954
Rendimentos a distribuir	(2.153)	(2.153)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	2.153	1.890
Rendimentos brutos pagos no período	24.909	22.691
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,80%	103,95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(302)	872

Em 31 de dezembro de 2022, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 5,90 (cinco reais e noventa centavos), em 2021 foi de R\$ 5,37 (cinco reais e trinta e sete centavos).

13. Patrimônio líquido

13.1. Emissões, integralizações e subscrições de cotas

A deliberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que a Administradora possa assinar o suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de quotas.

Em comunicado ao mercado realizado em 02 de fevereiro de 2021, foi encerrada a oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 88,08 (oitenta e oito reais e oito centavos) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 605.057 novas cotas perfazendo um total de R\$ 53.284, observado o valor da nova cota, deste montante foram captados um total de R\$ 28.588 em 31 de dezembro de 2020. O restante da oferta foi captado em 02 de fevereiro de 2021, perfazendo um total R\$ 24.726 captados pelo Fundo nesta data.

13.2. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2022 está composto de 4.221.967 (em 2021 - 4.221.967) cotas com valor de R\$ 98,29 (em 2021 - R\$ 98,29) cada, totalizando R\$ 414.975 (em 2021 - R\$ 414.975).

O patrimônio líquido do Fundo é representado por uma única classe de cota.

13.3. Amortização de cotas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve amortização de cotas.

13.4. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve reserva de contingência.

13.5. Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não incorreu em gastos com

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

colocação de cotas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 137 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

14. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2022 (apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 11,62% (em 2021 foi positivo em 1,80%).

15. Encargos debitados ao Fundo

	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>
Despesas de auditoria e custódia	96	0,03%	117	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	6	0,00%	-	0,00%
Despesas de condomínio	867	0,23%	1.125	0,28%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	25	0,01%	30	0,01%
Despesas de tributos municipais e federais	530	0,14%	920	0,23%
Taxa de administração e gestão	3.845	1,00%	890	0,22%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	48	0,01%
Despesa de consultoria	607	0,16%	741	0,19%
Outras receitas (despesas) operacionais	127	0,03%	249	0,06%
	6.143	1,61%	4.120	1,03%

Para 31 de dezembro de 2022, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 383.360 (em 2021 - R\$ 397.703).

16. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

organizado, artigo 40 da IN 1.585.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

18. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

19. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	469
Taxa de gestão	Tellus Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda.	Gestora	3.376

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	43
Taxa de gestão	Tellus Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda.	Gestora	316

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	423
Taxa de gestão	Tellus Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda.	Gestora	467

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	37
Taxa de gestão	Tellus Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda.	Gestora	133

20. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário**CNPJ: 26.681.370/0001-25**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

2022				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	575	-	575
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	1.831	-	-	1.831
Propriedades para investimento	-	-	460.558	460.558
Total	1.831	575	460.558	462.964

2021				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	742	-	742
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	3.651	-	-	3.651
Propriedades para investimento	-	-	434.144	434.144
Total	3.651	742	434.144	438.537

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 8 "Propriedades para investimento".

Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

CNPJ: 26.681.370/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Deliberações em assembleias

Em 16 de junho de 2022, através da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

24. Outros assuntos

A Administradora do Fundo, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

25. Eventos subsequentes

Em 03 de janeiro de 2023 foi comunicado ao mercado a celebração pelo Fundo, do Contrato de Locação de Imóvel, com prazo de 60 (sessenta) meses, que tem por objeto a locação de 542,04m² (área BOMA) do conjunto nº 71 do Edifício Torre Sul, localizado na Rua James Joule, nº 65, na cidade de São Paulo – SP.

* * *

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável