



FATO RELEVANTE

TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 26.681.370/0001-25

Código ISIN nº BRTEPPCTF006

Código de Negociação na B3: TEPP

Tipo ANBIMA: FII Renda/Gestão Ativa

Seguimento ANBIMA: Lajes Corporativas

TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.681.370/0001-25 (“Fundo”), gerido por **Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 25.287.778/0001-54 (“Gestor”), e, representado por seu administrador, **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”), em continuidade ao fato relevante publicado em 14/06/2022, vem a público informar a superação parcial das condições resolutivas a que se submetia o Compromisso de Venda e Compra de Imóveis, cujo objeto é a venda dos conjuntos 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 81, 82, 83 e 84, correspondentes aos 5º, 6º, 7º e 8º andares do Edifício Timbaúba, situado na Rua Itapeva 538, Bela Vista, São Paulo/SP (“Operação”).

A primeira fase da Operação, concluída em 11/05/2023, implicou em recebimento pelo Fundo do valor de R\$ 28.100.000,00 (vinte e oito milhões e cem mil reais).

Os recursos recebidos pelo Fundo serão majoritariamente direcionados para o pagamento antecipado - sem incidência de multa - de passivos do Fundo, notadamente:

- quitação integral da série CDI do CRI – Edifício Fujitsu;
- quitação parcial do CRI – Condomínio Edifício São Luiz.

A operação resultará na redução do passivo atual do Fundo de aproximadamente 15,2% do PL para 10,2% do PL, além de reforçar o caixa do Fundo em aproximadamente 1,5% do PL.



A conclusão da segunda e última fase da Operação se dará até 31/12/2023 superadas as condições resolutiveas remanescentes do CVC.

A conclusão da primeira fase da Operação resultará em um ganho de capital de R\$0,40 (quarenta centavos) por cota. Nos termos da regulamentação vigente (que prevê que o Fundo distribua rendimentos equivalente a, no mínimo, 95% dos lucros apurados em regime de caixa em cada semestre), a parcela do lucro com a venda, integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre de liquidação da parcela do Preço de Aquisição. Ressaltamos que o cálculo do valor efetivo da distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado de suas diversas alocações.

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

São Paulo, 11 de maio de 2023.

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

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