



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 Alves Guimarães, nº 1216, Pinheiros, CEP 05410-002, 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 16 de janeiro de 2024, vem a público informar a superação das condições precedentes estabelecidas no Memorando, e a consequente celebração, nesta data, de: **(i)** Compromisso de Venda e Compra de Imóveis, cujo objeto é a venda dos conjuntos nº 23, 33, 43, 62, 72, 93, 101, 103, 111, 113, 121, 122, 131 e 141, assim como de 219 (duzentas e dezenove) vagas de garagem, relativas aos respectivos conjuntos compromissados, todos parte do Condomínio Edifício São Luiz, na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Itaim Bibi, São Paulo/SP ("Compromisso") e **(ii)** Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis, dos conjuntos nº 23, 33, 121, 122 e 131, localizados, respectivamente, no 2º, 3º, 12º e 13º andar do Condomínio Edifício São Luiz, assim como de 75 (setenta e cinco) vagas de garagem ("1ª Escritura").

Mediante a lavratura da 1ª Escritura, o Fundo informa o recebimento de R\$90.300.000,00 (noventa milhões e trezentos mil reais) ("Sinal"), sendo que parte do valor recebido fora utilizado para a quitação integral do saldo devedor do CRI da 226ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, de modo que a alavancagem do Fundo, após a 1ª Escritura, passou de 10,17% para 7,62%, com data base 28/02/2024.

O Compromisso prevê o pagamento do valor total de R\$215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões de reais) pela totalidade dos conjuntos e vagas de garagem compromissados e alienados ("Preço"), a ser pago em 4 parcelas, incluindo-se o Sinal recebido nesta data mediante a transferência da 1ª Escritura. As demais parcelas do



Preço serão percebidas em 06 (seis), 12 (doze) e 24 (vinte e quatro) meses, contados desta data, mediante a lavratura de Escritura de Compra e Venda dos demais conjuntos e vagas compromissados.

A lavratura da 1ª Escritura e consequente recebimento do Sinal resultará em um ganho de capital de R\$3,34 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, 29 de fevereiro de 2024.

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

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