

Demonstrações financeiras

TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO 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 2023
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 2023 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 políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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 2023, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 440.369 mil, que representa 107,79% do seu patrimônio líquido, bem como possuía obrigações por securitização de recebíveis vinculadas à propriedade para investimento, no montante de R\$ 40.692 mil, que representava 10,02% 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 e 9 às demonstrações financeiras.

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 e 9 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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.



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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:

- Obtemos 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 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 28 de março de 2024.

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



Henrique Furtado Maduro
Contador CRC- SP291892/O

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

Balanco patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Disponibilidades	5	1	0,00%	3	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	8.127	1,99%	575	0,14%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	1.154	0,28%	1.831	0,45%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7	3.081	0,75%	3.161	0,78%
Valores depositados em garantia		248	0,06%	393	0,10%
Diversos		501	0,13%	464	0,11%
Despesas antecipadas		28	0,01%	-	0,00%
		13.140	3,21%	6.427	1,59%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Fundo Reserva	9	401	0,10%	439	0,11%
		401	0,10%	439	0,11%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	8	424.434	103,89%	450.670	111,52%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8	15.935	3,90%	9.888	2,45%
		440.369	107,79%	460.558	113,97%
Total do ativo		453.910	111,10%	467.424	115,67%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	3.800	0,93%	2.153	0,53%
Taxa de administração e gestão	11	326	0,08%	359	0,09%
Auditoria e custódia		69	0,02%	16	0,00%
Consultoria e assessoria		60	0,01%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		86	0,02%	58	0,01%
Obrigações por securizações de recebíveis	9	4.412	1,08%	4.139	1,02%
Adiantamentos de aluguéis		64	0,02%	54	0,01%
Obrigações por aquisição de imóveis		-	0,00%	938	0,23%
		8.817	2,16%	7.717	1,89%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securizações de recebíveis	9	36.853	9,01%	55.935	13,85%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	9	(303)	(0,07%)	(336)	(0,08%)
		36.550	8,94%	55.599	13,77%
Total do passivo		45.367	11,10%	63.316	15,66%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		414.975	101,57%	414.975	102,69%
Gastos com colocação de cotas		(14.527)	(3,56%)	(14.527)	(3,59%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(104.951)	(25,69%)	(74.131)	(18,34%)
Lucros ou prejuízos acumulados		113.046	27,68%	77.791	19,25%
Total do patrimônio líquido	13	408.543	100,00%	404.108	100,01%
		-		-	
Total do passivo e patrimônio líquido		453.910	111,10%	467.424	115,67%

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 2023 e 2022**

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	10	35.588	31.223
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		269	1.993
		<u>35.857</u>	<u>33.216</u>
Propriedades para investimento			
Despesas de vendas de propriedade para investimento vendidas	8	2.953	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	6.047	23.691
		<u>9.000</u>	<u>23.691</u>
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de estruturação de captação de recursos		(33)	(33)
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(5.327)	(7.238)
	9	<u>(5.360)</u>	<u>(7.271)</u>
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas administrativas do empreendimento			
Despesas de tributos municipais e federais	15	(133)	(530)
Despesas de comissões	15	(1.200)	-
Despesas de condomínio	15	(160)	(867)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	15	(13)	(16)
		<u>(1.506)</u>	<u>(1.413)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>37.991</u>	<u>48.223</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	138	318
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	(59)	(47)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	235	(133)
		<u>314</u>	<u>138</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>38.305</u>	<u>48.361</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	718	111
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(161)	(25)
		<u>557</u>	<u>86</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas		1.202	949
Taxa de administração e gestão	11, 15 e 19	(3.705)	(3.845)
Despesa de consultoria	15	(789)	(607)
Despesas de auditoria e custódia	15	(140)	(96)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(40)	(40)
Despesas de emolumentos e cartórios	15	(10)	(6)
Outras despesas operacionais	15	(125)	(127)
		<u>(3.607)</u>	<u>(3.772)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>35.255</u>	<u>44.675</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>4.221.967</u>	<u>4.221.967</u>
Lucro por cota - R\$		<u>8,35</u>	<u>10,58</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>96,76</u>	<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 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Gastos com</u> <u>colocação de</u> <u>cotas</u>	<u>Distribuição de</u> <u>rendimentos</u>	<u>Lucros</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2021		<u>414.975</u>	<u>(14.527)</u>	<u>(49.222)</u>	<u>33.116</u>	<u>384.342</u>
Resultado do exercício		-	-	-	44.675	44.675
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(24.909)	-	(24.909)
Em 31 de dezembro de 2022		<u>414.975</u>	<u>(14.527)</u>	<u>(74.131)</u>	<u>77.791</u>	<u>404.108</u>
Resultado do exercício		-	-	-	35.255	35.255
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(30.820)	-	(30.820)
Em 31 de dezembro de 2023		<u>414.975</u>	<u>(14.527)</u>	<u>(104.951)</u>	<u>113.046</u>	<u>408.543</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 dos fluxos de caixa (método direto)**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	35.678	30.793
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	269	1.993
Recebimento de outras receitas	1.202	949
Rendimentos de renda fixa	718	111
Valores depositados em garantia	183	(347)
Pagamento de despesas de consultoria	(729)	(607)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(13)	
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(10)	(6)
Pagamento de despesas de condomínio	(160)	(867)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(87)	(100)
Pagamento de despesas de comissões	(1.200)	-
Pagamento de honorários advocatícios	(1)	(46)
Pagamento de tributos municipais e federais	(133)	(530)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(3.738)	(3.656)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(40)	(40)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(161)	(25)
Pagamentos diversos	(161)	(119)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>31.617</u>	<u>27.503</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	-	(190)
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	853	1.830
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	138	318
Aquisição de imóveis para renda	(938)	-
Custos incrementais de imóveis para renda	(1.454)	(1.598)
Venda de imóveis para renda	30.643	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>29.242</u>	<u>360</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
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	(3.321)	(2.888)
Pagamento de amortização do principal de securizações de recebíveis	(20.815)	(52)
Pagamento por obrigações na aquisição de imóveis	-	(187)
Rendimentos pagos	(29.173)	(24.909)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(53.309)</u>	<u>(28.037)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.550	(174)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>578</u>	<u>752</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u><u>8.128</u></u>	<u><u>578</u></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 2023 e 2022

(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 2023, 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 2023 com o valor de R\$92,30 (noventa e dois reais e trinta centavos), e em 29 de dezembro de 2022 com o valor de R\$ 67,01 (sessenta e sete reais e um centavo).

Mês	2023	2022
Janeiro	68,99	73,46
Fevereiro	67,00	71,48
Março	66,40	71,00
Abril	73,40	70,45
Mai	80,81	68,51
Junho	87,90	68,43
Julho	88,45	72,03
Agosto	88,85	82,56
Setembro	91,98	84,82
Outubro	90,22	82,15

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 2023 e 2022

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

Novembro	93,23	75,10
Dezembro	92,30	67,01

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 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

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.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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 2023 e 2022

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

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 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

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 2023 e 2022

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

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 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

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 2023 e 2022

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

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.

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

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 2023 e 2022

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

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 de securitizações dos recebíveis.

As receitas decorrentes aos recursos obtidos através da securitização, foram reconhecidas pela fruição do imóvel e pelas condições contratuais estabelecidos no contrato de locação.

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os cotistas e, mesmo que o administrador e o gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

4.1 Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições

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 2023 e 2022

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

macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

4.2 Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas, bem como determinados ativos imobiliários e outros ativos, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos ativos imobiliários e outros ativos detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

4.3 Risco de crédito dos ativos imobiliários e de outros ativos

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos ativos imobiliários e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais ativos imobiliários e/ou outros ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos ativos imobiliários estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Imobiliários e/ou outros ativos, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

4.4 Riscos variados associados aos ativos financeiros

Os ativos financeiros estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

4.5 Riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste

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 2023 e 2022

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

em investimento de longo prazo.

4.6 Riscos de não distribuição do montante mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, nos termos do Artigo 34, Parágrafo 1º abaixo, a oferta das cotas da primeira emissão será cancelada, sendo o Fundo liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se for o caso.

4.7 Risco tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, 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. A Lei nº. 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 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. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; da criação de novos tributos; (iv) da majoração 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 2023 e 2022

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

alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

4.8 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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.

4.9 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões de cotas, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis-alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento de imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis-alvo a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

4.10 Risco da administração dos imóveis-alvo por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis-Alvo que o Gestor considere adequadas.

4.11 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme 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.

4.12 Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições estabelecidos em eventuais contratos atípicos de locação relativos aos Imóveis-Alvo, que poderão ser eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto de tal instrumento, bem como o questionamento

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 2023 e 2022

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

por tais locatários do pagamento da indenização estabelecida por rescisão antecipada imotivada; e (b) revisão judicial do valor do aluguel, alegando a incidência da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em caso de questionamento dos termos e condições estabelecidos entre as partes em tais instrumentos, eventual decisão judicial que afaste a vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação e decida pela aplicação integral da Lei nº 8.245, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

4.13 Risco de rescisão de contratos típicos de locação

Os locatários poderão devolver os imóveis- alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo contrato de locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos imóveis-alvo o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os imóveis- alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

4.14 Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida neste Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

4.15 Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos imóveis-alvo

O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos imóveis nos quais será erigido o empreendimento e/ou execução das obras do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos imóveis-alvo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos Imóveis-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos cotistas.

4.16 Riscos ambientais

Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras

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 2023 e 2022

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

dos Imóveis- Alvo, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, conseqüentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Imóveis-Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de imóveis-alvo a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

4.17 Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is)-alvo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is)-alvo também podem ser aplicadas pelo poder público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel-Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

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 2023 e 2022

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

4.18 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo os imóveis-alvo que comporão o patrimônio do fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Além disso, nessa situação, o Administrador poderá não recuperar a perda do imóvel-alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

4.19 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis-alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis-alvo e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis-alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis-alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

4.20 Riscos de desvalorização dos imóveis-alvo e condições externas

Os imóveis-alvo estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o administrador e o gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos imóveis-alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis-alvo e a capacidade do fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis-alvo e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos imóveis-alvo.

4.21 Riscos relativos à aquisição dos imóveis-alvo

O Fundo poderá deter imóveis-alvo, o que inclui direitos relativos a Imóveis-Alvo, assim Como participações em SPEs. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilícidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel-alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos imóveis-alvo. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis-alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos

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 2023 e 2022

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

alienantes dos imóveis- alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis-alvo ou de direitos relativos aos imóveis-alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos imóveis-alvo pelo fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel-alvo pelo fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

4.22 Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

4.23 Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis-alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis-alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

4.24 Propriedade das cotas e não dos ativos imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por ativos imobiliários, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

4.25 Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada 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 2023 e 2022

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

4.26 Risco relativa a novas emissões de cotas

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

4.27 Risco relativo à não substituição do administrador ou do gestor

Durante a vigência do Fundo, o administrador ou o gestor poderão sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

4.28 Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que limitadas capital autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os cotistas para que em Assembleia Geral de cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

4.29 Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

4.30 Risco em Função da dispensa de registro

As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

4.31 Risco de Possibilidade de aporte adicional pelos cotistas

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da

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 2023 e 2022

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

carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

4.32 Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 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 2023 e 2022

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

31 de dezembro de 2023	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósito a vista		1	0,00%
FICFI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	8.127	1,99%
		8.128	1,99%
31 de dezembro de 2022	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósito a vista		3	0,00%
FICFI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	575	0,14%
		578	0,14%

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 - 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 2023 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 19 de janeiro de 2024, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 718 (em 2022 – R\$ 111), 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 - FIs

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 1.154 (em 2022 - R\$ 1.831), 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 2023, as aplicações financeiras estão representadas 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 2023 e 2022

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

Ticker	Denominação social	Tipo	2023		Quant. de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado	%PL
				Adm.				
RBRF11	RBR Alpha Multiestratégia Real Estate FII	FOF		BTG Patcual	5.800	0,04%	473	0,12%
TVRI11	Tivio Renda Imobiliária FII	Tijolo		Bem Dtm	2.800	0,02%	274	0,07%
CPTS11	Capitania Securities II FII Closed Fund	CRI		BTG Patcual	28.000	0,01%	238	0,06%
BBRC11	BB Renda Corporativa FII	Tijolo		Votorantim	1.000	0,06%	117	0,03%
GTWR11	FII Green Towers	Tijolo		Votorantim	600	0,01%	52	0,01%
							1.154	0,28%

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

Ticker	Denominação social	Tipo	2022		Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado	%PL
				Adm.				
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%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	CRI		Intrag	3.000	0,01%	296	0,07%
CPTS11	Capitania Securities II FII Closed Fund	CRI		BTG Patcual	3.000	0,01%	246	0,06%
BBPO11	BB Progressivo II FII	Tijolo		Votorantim	2.800	0,02%	239	0,06%
BBRC11	BB Renda Corporativa FII	Tijolo		Votorantim	1.000	0,06%	100	0,02%
GTWR11	FII Green Towers	Tijolo		Votorantim	750	0,01%	60	0,01%
							1.831	0,45%

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 30 de dezembro de 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 29 de março de 2023, sem modificação de opinião.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (“BB Progressivo”) - TVRI11, anteriormente denominado **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII** - 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

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 2023 e 2022

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

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 2023 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de setembro 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 demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 11 de setembro de 2023, 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 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 31 de março de 2023, 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 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 31 de março de 2023, 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 11 de setembro de 2023, 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.

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 2023 e 2022

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

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 26 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

As movimentações dos exercícios estão demonstradas abaixo:

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
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	-
Resgates de cotas de fundos imobiliários	(853)
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários	(59)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	235
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.154

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o fundo recebeu rendimentos no montante de R\$ 138 (em 2022 – R\$ 318).

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

Em 31 de dezembro de 2023 os valores que compõem o saldo contábil apresentado na rubrica do contas a receber R\$ 3.081 (em 2022 – R\$ 3.161) 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	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	3.081	3.161
	3.081	3.161

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 2023 e 2022

(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 10º ao 14º andar da Torre I, do 12º andar da Torre II, do 2º ao 4º andar e do 9º ao 11º 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 7º ao 10º 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 2023 e 2022

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

2023					
Empreendimento	Saldo 31/12/2022	Venda (Baixa dos custos)	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2023
Edifício Torre Sul	120.521	-	188	93	120.802
Edifício São Luiz	189.939	-	436	2.907	193.282
Edifício Passarelli (*)	65.523	-	507	5.200	71.230
Edifício Timbaúba (**)	30.325	(27.690)	99	(2.734)	-
Edifício Fujitsu	54.250	-	224	581	55.055
	460.558	(27.690)	1.454	6.047	440.369

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, cujo pagamento ocorreu no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(**) Em 11 de maio de 2023 por meio do contrato de compra e venda, o imóvel Timbaúba foi vendido pelo valor de R\$ 28.100, e o Fundo auferiu um lucro de R\$ 2.953 nesta transação.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield datados de novembro de 2023, formalmente aprovados pela Administradora em dezembro de 2023.

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:

2023				
Empreendimento	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Torre Sul	22,50%	10 anos	12,72%	8,25%

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 2023 e 2022

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

Edifício São Luíz	9,00%	10 anos	12,72%	8,25%
Edifício Passarelli	11,90%	10 anos	13,24%	9,25%
Edifício Fujitsu	16,10%	10 anos	12,72%	8,25%

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%

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 2023 e 2022, 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 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

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 2023 e 2022

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

a seguir:

2023					
	Saldo 31/12/2022	Obrigações por securitizações de recebíveis	Despesas de juros e atualização monetária	Pagamento de juros, atualização e principal	Saldo 31/12/2023
Securitização de recebíveis	60.074	-	5.327	(24.136)	41.265
Custos de estruturação	(336)	-	33	-	(303)
	59.738	-	(5.360)	(24.136)	40.962

2022					
Descrição	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

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 2023 o valor do Fundo Reserva é de R\$ 401 (em 2022 - R\$ 439).

10. Receita de aluguéis

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8 no valor de R\$ 35.588 (em 2022 - R\$ 31.223). 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,

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 2023 e 2022

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

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 (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 300.000. 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 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 findo em 2023 foi de R\$ 3.705 (em 2022- R\$ 3.845), sendo que o Fundo possui a pagar o montante de R\$ 326 (em 2022 - R\$ 359).

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

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 2023 e 2022

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

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	2023	2022
Lucro líquido do exercício	35.255	44.675
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(6.047)	(23.691)
Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	2.063	4.358
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(235)	133
Aluguéis a receber	80	(484)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(19)	220
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	31.097	25.211
Rendimentos retidos	(277)	(302)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(277)	(302)
Rendimentos apropriados	30.820	24.909
Rendimentos a distribuir	(3.800)	(2.153)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	2.153	2.153
Rendimentos brutos pagos no período	29.173	24.909
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,11%	98,80%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(277)	(302)

Em 31 de dezembro de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício, considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício, foi de R\$ 7,30 (sete reais e trinta centavos), em 2022 foi de R\$ 5,90 (cinco reais e noventa 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

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 2023 e 2022

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

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. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 está composto de 4.221.967 (em 2022 - 4.221.967) cotas com valor de R\$ 96,76 (em 2022 - R\$ 95,72) cada, totalizando R\$ 408.543 (em 2022 - R\$ 404.108)

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 2023 e 2022, 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 2023 e 2022, não houve reserva de contingência.

13.5. Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

14. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi positivo em 8,42% (em 2022 foi positivo em 11,62%).

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 2023 e 2022

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

15. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	3.705	0,92%	3.845	1,00%
Despesas de comissões	1.200	0,30%	-	0,00%
Despesa de consultoria	789	0,20%	607	0,16%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	161	0,04%	25	0,01%
Despesas de condomínio	160	0,04%	867	0,23%
Despesas de auditoria e custódia	140	0,03%	96	0,03%
Despesas de tributos municipais e federais	133	0,03%	530	0,14%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	40	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	10	0,00%	6	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	125	0,03%	127	0,03%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	0,00%	16	0,00%
	6.476	1,60%	6.159	1,61%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi no valor de R\$ 402.604 (em 2022 - R\$ 383.360).

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 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

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 2023 e 2022

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

Os saldos de transações com artes relacionadas de natureza ativa, passiva e do resultado do exercício estão relacionadas a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	455
Taxa de gestão	Tellus Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda.	Gestora	3.250

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	39
Taxa de gestão	Tellus Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda.	Gestora	287

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

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:

- **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 pronta 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.

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 2023 e 2022

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	8.127	-	8.127
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	1.154	-	-	1.154
Propriedades para investimento	-	-	440.369	440.369
Total	1.154	8.127	440.369	449.650
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

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

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 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 17 de julho de 2023, através da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023..

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 2023 e 2022

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

24. Outros assuntos

- I. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores 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 entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.
- II. Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:
 - a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
 - b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

25. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável