

**COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO
TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ: 26.681.370/0001-25
Código ISIN nº BRTEPPCTF006
Código de Negociação B3: TEPP11

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), em conjunto com a **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 10º andar, CEP: 01455-001, inscrito no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 15.392, expedido em 16 de dezembro de 2016 (“Gestora” e em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), na qualidade de administradora fiduciária e gestora de recursos, respectivamente, da Classe Única do **TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.681.370/0001-25, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Resolução da CVM nº 175, de 28 de dezembro de 2022 (“Classe Única”, “Fundo” e “Regulamento”, respectivamente), servem-se do presente para comunicar ao mercado em geral, em 15 de junho de 2026 foi encerrado o prazo para o exercício do direito de preferência (“Direito de Preferência”) conferido aos Cotistas no âmbito da oferta pública primária, em regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático, realizada nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), da 5ª (quinta) emissão de novas cotas do Fundo (“Novas Cotas”), conforme o Fato Relevante divulgado em 18 de maio de 2026 (“Fato Relevante”) e o Ato dos Prestadores de Serviço celebrado em 18 de maio de 2026 (“Ato dos Prestadores de Serviço”), por meio da qual foi aprovada a Oferta.

Segundo apurado pela Instituição Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das cotas do Fundo (“Instituição Escrituradora”), durante o prazo para o exercício do Direito de Preferência, conforme estipulado no Fato Relevante e no Ato dos Prestadores de Serviço (“Prazo para Exercício do Direito de Preferência”), foram subscritas e integralizadas 12.090 (doze mil e noventa) Novas Cotas, restando, portanto, 12.384.605 (doze milhões, trezentas e oitenta e quatro mil, seiscentas e cinco) Novas Cotas que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, a partir de hoje, inclusive, no âmbito da Oferta, nos termos do Ato dos Prestadores de Serviço e do Fato Relevante.

Conforme divulgado no Fato Relevante e no Ato dos Prestadores de Serviço, não é admitida a possibilidade de emissão de lote adicional e de lote suplementar na Oferta.

Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados

no presente Comunicado ao Mercado e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Regulamento, no Ato dos Prestadores de Serviço e/ou no Fato Relevante.

Os demais detalhes referentes à Oferta se encontram no Ato dos Prestadores de Serviço e no Fato Relevante.

A Instituição Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO.

ESTE COMUNICADO TEM COMO OBJETIVO DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

O FUNDO, A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, A GESTORA E O COORDENADORE LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO FATO RELEVANTE E DO ATO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE COMUNICADO, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 17 de junho de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,

na qualidade de instituição administradora do

TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA



ADMINISTRADORA E
COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL