

**CLASSE ÚNICA DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 26.681.370/0001-25 (“Classe”)

**TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 29 DE
OUTUBRO DE 2025**

Na qualidade de atual instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito da Assembleia Especial de Cotistas da Classe realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 29 de outubro de 2025 e encerrada 13 de novembro de 2025, vem, por meio do presente termo de apuração, apresentar o quórum de deliberação da matéria colocada para aprovação dos Cotistas do Fundo:

1. Deliberar sobre a aquisição pela Classe dos seguintes imóveis: (i) um prédio de conjuntos comerciais objeto da matrícula nº 172.080 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel Escritórios”); e (ii) 70% (setenta por cento) da fração ideal do edifício garagem do Condomínio Top Center, da matrícula nº 172.078 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel Garagem”), ambos localizados na Avenida Paulista, nº 828 e 854, com entrada também pela Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 424, e ainda pela Rua São Carlos do Pinhal, nº 241, CEP: 01310-913, Município e Estado de São Paulo (“Imóveis”), todos de titularidade do **TOP CENTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.768.027/0001-24, também administrado pela Administradora, e portanto, em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 por preço compatível com laudo de avaliação e condições de mercado;
2. Deliberar sobre a aprovação do desdobramento da totalidade das cotas de emissão da Classe (“Cotas”), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em data a ser oportunamente informada pela Administradora através de Fato Relevante publicado aos Cotistas e ao Mercado (“Data-Base do Desdobramento”), na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas (“Novas Cotas”). Sendo assim, depois do desdobramento, para cada Cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) Novas Cotas, totalizando 10 (dez) Cotas. As Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada observados os procedimentos da B3, e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes;
3. Deliberar sobre a alteração do item 1.1 do Anexo I do Regulamento, para que passe a vigorar com a seguinte e nova redação:

Direito de Preferência em novas Emissões Aprovadas	Nos casos em que a aprovação de uma nova emissão se dê com utilização do Capital Autorizado, deverá ser concedido aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem observados os procedimentos da B3 e demais normas vigentes, exceto nos casos em que a oferta for destinada ao público em geral, hipótese em que o ato de aprovação da oferta poderá prever que não será concedido prazo para exercício do direito de preferência. Nos casos em que houver direito de preferência poderá ou não haver a possibilidade de: (b.1) cessão de direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros; e (b.2) abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e eventual montante adicional, observados ainda, em ambos os casos, se o procedimento for operacionalmente viável e admitido nos termos da regulamentação aplicável. Se a nova emissão ocorrer por meio de deliberação de assembleia geral, esta deverá definir sobre a existência ou não de direito de preferência na
--	---

Mediante aceitação do presente item, os Cotistas automaticamente aprovarão waiver específico para não exercício do direito de preferênciana 4ª Emissão de Cotas deliberada no item 4 abaixo;

4. Aprovar a 4ª (quarta) emissão de Cotas pela Classe, no montante total de emissão de até R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento e Anexo ("Novas Cotas" e "4ª Emissão", respectivamente), e descritas abaixo:
- a) **Rito:** a Nova Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente) a ser conduzida por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, podendo ser o próprio Administrador, o qual poderá convidar outras instituições para participar da Oferta Pública;
 - b) **Público-Alvo:** Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, sendo que, em caso de não aprovação da deliberação 3 acima, os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do Art. 53 da Resolução CVM 160;
 - c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Nova Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinado ao suporte de despesas ordinárias, bem como a aquisição de Ativos Imobiliários nos termos do Regulamento;
 - d) **Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas:** a distribuição primária das novas cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada ("Coordenador Líder"). A contratação do Coordenador Líder e sua remuneração relacionada a estruturação e/ou de distribuição será de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais);

- e) Quantidade de Novas Cotas e Montante da Nova Emissão:** até R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), sem contar a Taxa de Distribuição Primária, observado que os valores exatos do montante inicial da Oferta e da quantidade correspondente de Novas Cotas serão divulgados quando da definição do preço de emissão, sendo certo que o número de Novas Cotas emitidas corresponderá ao resultado da divisão entre volume da emissão pelo Preço de Emissão (conforme definido abaixo) das Novas Cotas. O Montante Inicial da Oferta pode ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- f) Preço de Emissão e Integralização por Cota da Nova Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será definido com base no valor patrimonial das Cotas no dia útil anterior a data de divulgação do Aviso ao Mercado ou Anúncio de Início, conforme aplicável, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, conforme previsto no Regulamento, admitidos acréscimos ou descontos, a critério do Gestor ("Preço de Emissão").
- g) Taxa de Distribuição Primária:** A Taxa de Distribuição Primária será devidamente informada a data de divulgação do Aviso ao Mercado ou Anúncio de Início, conforme aplicável;
- e) Direito de Preferência:** Caso o item da deliberação 3 seja aprovado, os atuais Cotistas da Classe **não** terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas da 4ª Emissão. Em caso de não aprovação do item 3, será assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações perante a Classe Única, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):
- a. *Período para exercício do Direito de Preferência:* 10 (dez) dias úteis, para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Direito de Preferência") e "Período do Direito de Preferência", respectivamente);
 - b. *Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:* posição de fechamento do 1º (primeiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início ("Data-Base");
 - c. *Percentual de subscrição:* na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, conforme aplicação, ao número de Cotas de titularidade de cada Cotista na Data-Base, do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência a ser divulgado pela Administradora por meio de fato relevante, concomitantemente à fixação do Preço de Emissão;
 - d. *Direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência:* adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Direito de Subscrição de Sobras"). O fator de proporção para o cálculo do número de Novas Cotas que poderão ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras corresponde à divisão entre (i) o número de

Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período de Preferência;

- e. **Negociação:** o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras não poderão ser objeto de negociação;
- f) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da 4ª Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- g) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Integralização à vista, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional e/ou por meio da entrega de bens e direitos;
- h) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta R\$ 72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos mil reais) ("Captação Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Pública ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da 4ª Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocados será cancelado pelo Administrador;
- i) **Lote Adicional:** A 4ª Emissão não contará com lote adicional;
- j) **Lote Suplementar:** Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas;
- k) **Aplicação Mínima por Investidor:** Não haverá aplicação mínima por investidor;
- l) **Prospecto:** dispensado nos termos do Art. 9º, inciso I, da Resolução CVM 160;
- m) **Lâmina:** dispensada nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160;
- n) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, Preço de

Integralização e redefinição da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 37,503% das Cotas de emissão da Classe, sendo que as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, restaram **aprovadas** pelos Cotistas, conforme os percentuais detalhados abaixo:

Quórum qualificado: mínimo 25% das cotas emitidas pelo Fundo

	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria 1	36,490%	0,765%	0,234%	<u>aprovada</u>

Quórum simples: maioria das cotas que responderam a esta Consulta Formal

	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria 2	96,470%	2,897%	0,632%	<u>aprovada</u>

Quórum qualificado: mínimo 25% das cotas emitidas pelo Fundo

	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria 3	35,472%	1,154%	0,862%	<u>aprovada</u>

Quórum simples: maioria das cotas que responderam a esta Consulta Formal

	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria 4	96,595%	2,244%	1,161%	<u>aprovada</u>

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto no âmbito da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados.

Rio de Janeiro, 17 de novembro de 2025

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