

TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

("Classe")

FATO RELEVANTE

A Classe Única gerida por **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54 ("Gestor"), e, representado por seu administrador, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP: 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 03 de novembro de 2025, as condições precedentes do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças – por meio do qual a Classe Única comprometeu-se a adquirir os seguintes ativos imobiliários o Imóvel Escritórios, registrado sob a matrícula nº 172.080 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP – foram superadas.
- II. Em razão disso, nesta data foi liquidada oferta pública de cotas do Classe Única e realizado o pagamento ao vendedor de R\$ 72.715.000,00, a título de sinal.
- III. As demais parcelas serão pagas e demais obrigações cumpridas nos termos do instrumento de aquisição, acima referido.

A Administradora e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 30 de dezembro de 2025

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.,

e

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

Aquisição Top Center
Dezembro | 2025

Racional da Operação

Construído em 1975, o Top Center é um complexo multiuso composto por uma Torre Comercial integrada a um Shopping Center, além de um edifício garagem que atende todo o empreendimento. Localizado na Avenida Paulista, o ativo se beneficia de uma das localizações mais consolidadas e acessíveis do mercado corporativo de São Paulo. A Torre Comercial possui 17 andares, com lajes tipo de aproximadamente 792 m², permitindo múltiplas configurações de ocupação e atendendo a diferentes perfis de inquilinos.

A aquisição do Top Center está alinhada à estratégia de longo prazo do TEPP11, reforçando o foco do Fundo em ativos capazes de combinar geração de renda recorrente, potencial de valorização e oportunidades claras de gestão ativa. Inserido em posição estratégica na Avenida Paulista, o imóvel reúne os principais fundamentos buscados pela Gestão: localização resiliente, possibilidade concreta de reposicionamento por meio de um novo escopo operacional, potencial de retrofit e assimetria relevante entre os valores atuais de locação e os patamares praticados no mercado.

Desde a fase de prospecção, a Gestão mapeou um conjunto de melhorias físicas e estruturais com potencial de elevar o posicionamento competitivo do empreendimento. Dentre as iniciativas identificadas, destacam-se a modernização das áreas comuns, o retrofit da fachada e o estudo de potencial incremento de área construtiva, medidas que tendem a ampliar a atratividade do ativo tanto para os atuais ocupantes quanto para novos inquilinos.

No eixo operacional, foram identificadas oportunidades relevantes de ganho de eficiência condominial, apoiadas na experiência da equipe na reorganização administrativa e revisão de processos. Os ajustes previstos buscam tornar a gestão predial mais moderna, eficiente e alinhada às necessidades da Torre Comercial. Adicionalmente, será avaliada a implementação de certificações ambientais, em linha com o compromisso ESG já observado nos demais ativos do portfólio. Em análise preliminar, estima-se que a cota condominial possa ser reduzida em aproximadamente 37,5%, o que reforça o potencial de reposicionamento do ativo, aumenta sua competitividade e beneficia diretamente os inquilinos por meio da redução do custo de ocupação, ganhos que, no médio prazo, podem ser parcialmente capturados via revisão dos valores de aluguel. Soma-se a isso a possibilidade de revisão dos valores de IPTU, atualmente desalinhados em relação a imóveis comparáveis da região, por meio de medidas judiciais cabíveis.

Sob a ótica comercial, os aluguéis atualmente praticados no Top Center encontram-se substancialmente abaixo dos níveis de mercado. O edifício apresenta aluguel médio de R\$ 70,24/m², enquanto empreendimentos de padrão B na Avenida Paulista registram valores próximos a R\$ 100,70/m², e ativos de padrão A/A+ superam R\$ 150,00/m². Considerando as revisionais previstas, a oferta restrita de lajes entre 500 m² e 1.000 m² e a demanda estruturalmente resiliente da região, espera-se uma convergência gradual dos valores praticados para patamares mais aderentes aos padrões de mercado.

Por fim, a localização do ativo reforça de forma consistente a tese da operação. Inserido em um dos principais eixos corporativos do país, o edifício conta com acesso imediato a estações de metrô, corredores de ônibus e ampla infraestrutura urbana.

TEPP11 | Aquisição Top Center



Ficha Técnica

Endereço:	Av. Paulista, 854
Ano de construção:	1975
Área total locável:	13.463m²
Nº de pavimentos:	17 pavimentos
Nº de vagas:	326 vagas
Pé-direito:	2,60m
Certificação ambiental:	Não possui
Gerador:	450/405kVA (Áreas comuns e privativas)
Sistema de A/C:	Central
Piso:	Elevado
Nº de elevadores:	4



Situado entre a Avenida Paulista, a Alameda Joaquim Eugênio de Lima e a Rua São Carlos do Pinhal, o Edifício Top Center ocupa um terreno de 3.948 m² e está posicionado próximo a importantes eixos de mobilidade.

O prédio encontra-se a apenas 500 metros da estação Brigadeiro, 400 metros da estação Trianon–Masp e 1.300 metros da estação Consolação. Além das linhas de metrô, o ativo conta com proximidade a diversos corredores de ônibus, fácil acesso às principais vias da cidade e ampla oferta de serviços, comércio e conveniências no entorno imediato.

O edifício também está localizado próximo a outros ativos comerciais que integram o portfolio do TEPP11. O Edifício Fujitsu e o Edifício GPA, estão situados a aproximadamente 1,1 km e 1,2 km do Top Center, respectivamente.

Preço de Aquisição

- Valor total: R\$ 167,4 milhões (R\$ 12.431/m²);
- Área locável: 13.463 m²;
- Aquisição: 100% da Torre Comercial e 70% do Edifício Garagem;
- Ocupação atual do Ativo: 81,8%;
- Cap Rate de Entrada¹: 8,68% a.a.

Como será o pagamento

- R\$ 72,7 milhões a título de Sinal, pagos através de compensação em cotas;
- R\$ 62,2 milhões em até 18 meses, corrigidos pelo IPCA, também pagos através de compensação em cotas;
- R\$ 29,5 milhões em até 24 meses, corrigidos pelo IPCA, pagos em dinheiro;

Por que isso é positivo para o Fundo

- O Fundo passa a receber 100% da receita desde o Sinal;
- O pagamento parcelado permite absorver a vacância atual com menor impacto financeiro;
- O investimento pago de forma parcelada gera Yields acima do nível estabilizado - 12,0% | 11,5% | 8,3% (anos 1, 2 e 3)

Earn-Out (Parcela Variável)

Além do preço base, poderá ser pago ao vendedor uma parcela adicional de até R\$ 20 milhões, condicionada ao desempenho futuro do ativo. Essa estrutura alinha os interesses do Fundo e do vendedor, pois o pagamento só ocorre se as metas forem atingidas. O Earn-Out será apurado ao longo de até 30 meses após a imissão na posse.

O pagamento depende do cumprimento de duas metas operacionais:

Redução de despesas (Earn-Out 1)

- O vendedor recebe 20% da economia gerada caso o Fundo reduza despesas hoje suportadas por áreas vagas.

Ocupação e aluguel (Earn-Out 2)

Pagamento condicionado ao atingimento simultâneo de dois gatilhos:

- Ocupação mínima de 90%, e
- Aluguel médio dentro das faixas projetadas, conforme tabela de sensibilidade:

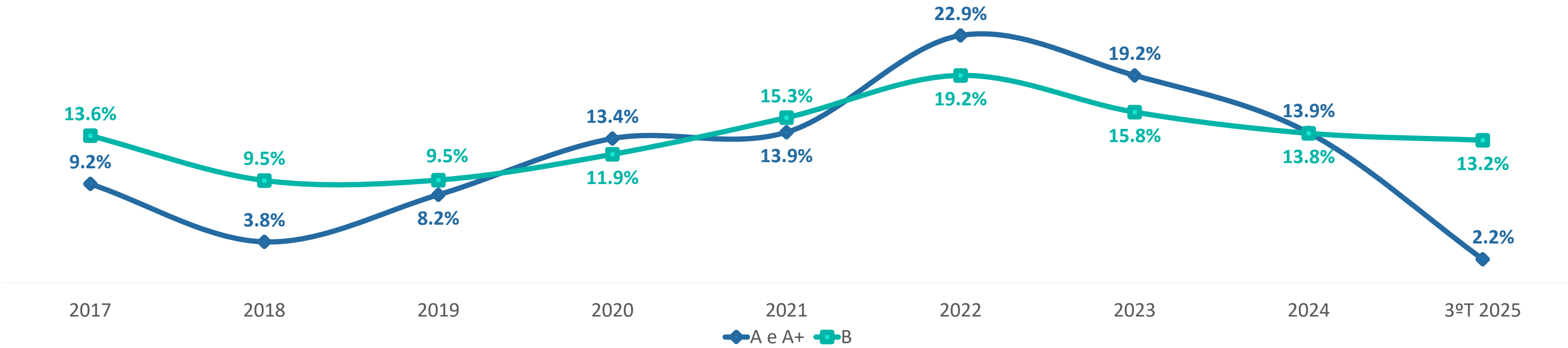
<u>Mês de Verificação</u>	<u>R\$ 80/m²</u>	<u>R\$ 90/m²</u>	<u>R\$ 100/m²</u>	<u>R\$ 110/m²</u>	<u>R\$ 120/m²</u>
Mês 6	R\$ 4,5 M	R\$ 6,0 M	R\$ 10,0 M	R\$ 15,0 M	R\$ 20,0 M
Mês 12	R\$ 2,5 M	R\$ 5,0 M	R\$ 9,2 M	R\$ 14,0 M	R\$ 19,0 M
Mês 18	R\$ 1,5M	R\$ 4,0 M	R\$ 8,0 M	R\$ 13,0 M	R\$ 18,0 M
Mês 24	R\$ 0,0 M	R\$ 0,0 M	R\$ 3,5 M	R\$ 6,9 M	R\$ 11,0 M
Mês 30	R\$ 0,0 M	R\$ 0,0 M	R\$ 0,0 M	R\$ 0,0 M	R\$ 2,0 M

¹ O cálculo do Cap Rate de Entrada leva em consideração um aluguel médio estimado em R\$90,00/m² em relação ao preço de aquisição.

TEPP11 | Aquisição Top Center

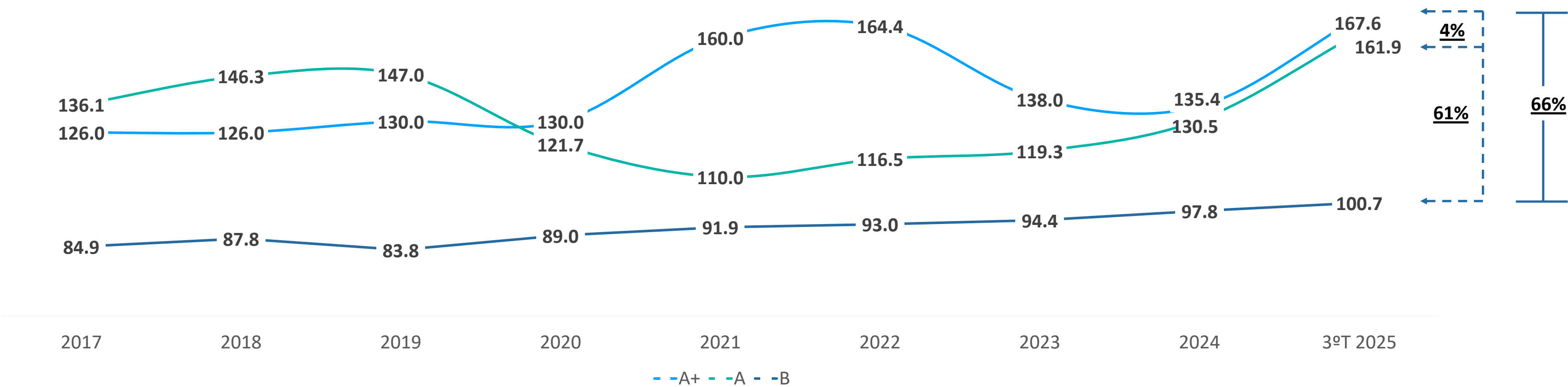


Vacância Lajes Corporativas (%) – A/A+ vs. B – Paulista¹



A região da Avenida Paulista se destaca por sua vacância controlada e demanda consistente por espaços corporativos, sustentada pela forte presença de empresas tradicionais e excelente infraestrutura urbana, além de sua localização central e facilidade de acesso por múltiplas opções de transporte público.

Preço Médio Pedido (R\$ / m²)¹ – A+ vs. A vs. B – Paulista¹



A Avenida Paulista conta com diversos edifícios de padrão B, com qualidade e posicionamento distintos dentro do segmento.

O Top Center opera hoje com o aluguel médio **30% abaixo do preço pedido de mercado**, oferecendo expressivo potencial de valorização.

Além do espaço para ajuste natural de preço, as melhorias planejadas pela Gestão terão ênfase em reposicionar o ativo a patamares mais próximos de lajes “A”, ou seja, nesse cenário, haveria um potencial de valorização a longo prazo de até 130% em relação ao valor atual dos contratos vigentes.

¹ Fonte: Siila. 3T25.

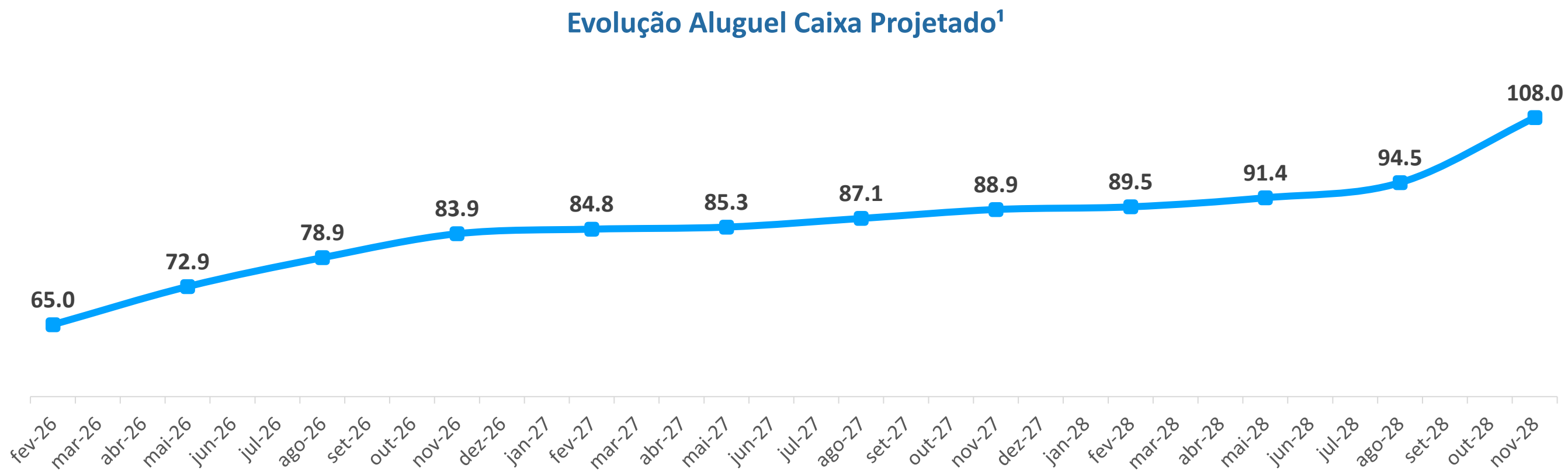
TEPP11 | Aquisição Top Center



Premissas de viabilidade

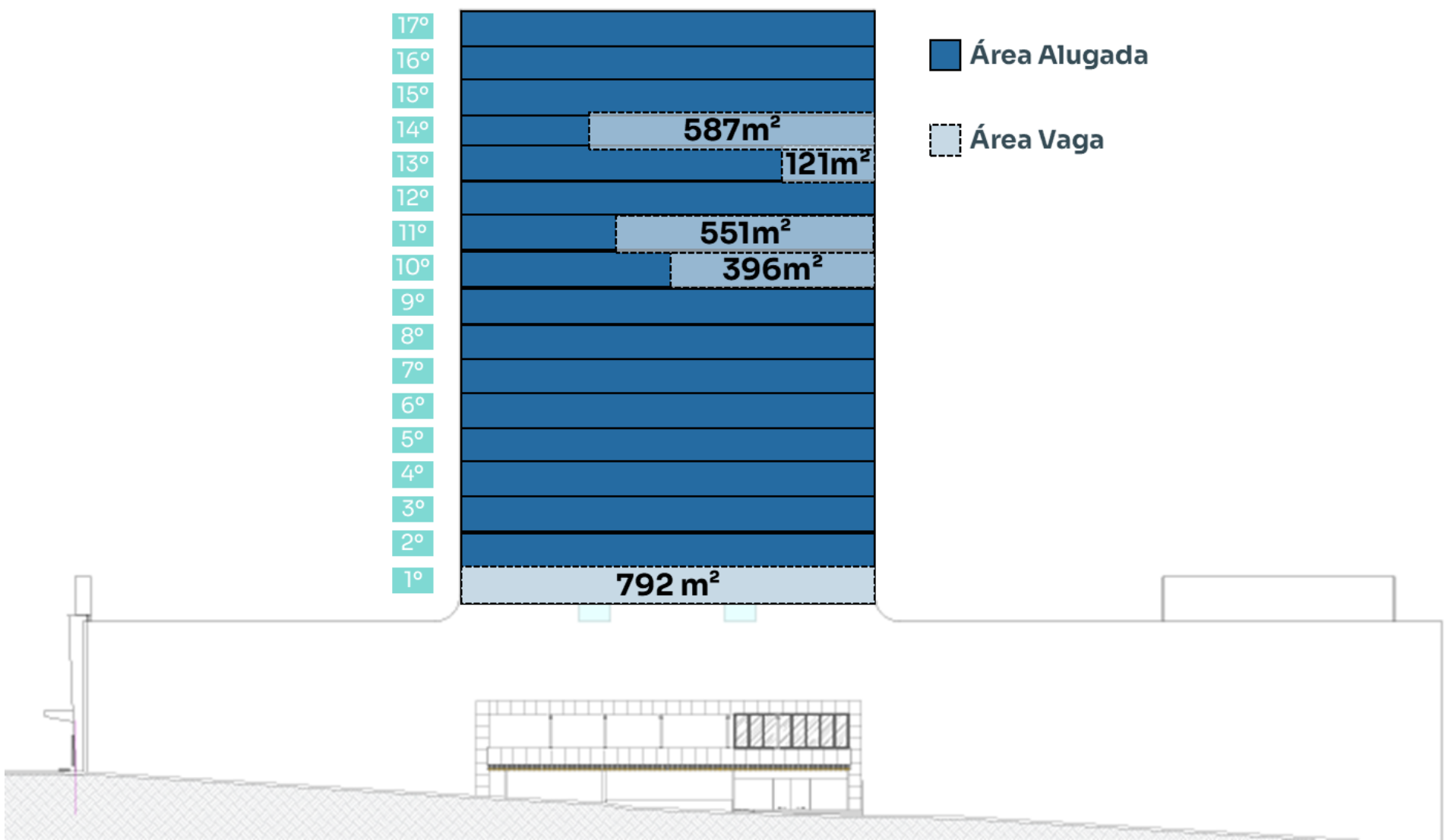
Dada a ocupação atual do ativo, de 81,8%, a Gestão adotou premissas **conservadoras** para a evolução da ocupação e dos valores de locação, conforme descrito a seguir:

- **Absorção gradual das áreas vagas:** a absorção das áreas atualmente vagas, equivalentes a 18,2% da ABL, ou 2.446 m², está projetada ao longo de 24 meses, o que corresponde, em média, à ocupação de 1 andar a cada 8 meses. A premissa de preço adotada para novas locações é de R\$90,00/m², patamar aproximadamente 10% inferior aos preços pedidos de mercado, além da concessão de 6 meses de carência, reforçando o caráter conservador da projeção.
- **Estratégia comercial baseada em custo de ocupação competitivo:** parte relevante do reposicionamento de curto prazo do ativo está fundamentada na redução estimada de até 37,5% na cota condominial, medida que visa ampliar a competitividade do imóvel e reduzir o custo total de ocupação para os inquilinos, favorecendo a absorção das áreas vagas.
- **Convergência gradual do aluguel médio:** considerando o atual aluguel médio do edifício, de R\$70,24/m², a Gestão projeta uma convergência gradual dos valores defasados para níveis mais próximos aos praticados no mercado, conforme o cronograma apresentado. Para fins de projeção, foi adotado como referência o valor de R\$90,00/m², que permanece cerca de 10% abaixo dos preços pedidos de mercado para ativos comparáveis na mesma região.



¹ Projeção considerando contratos atuais e revisionais com valores reais de R\$ 90,00 por m² e inflação esperada de 4,5% a.a

Ocupação do Ativo



- O edifício possui atualmente 11 contratos de locação passíveis de revisão nos valores de locação, criando uma oportunidade relevante de reprecificação dos valores de aluguel, em linha com as condições de mercado.
- Além das negociações dos contratos de locação, o ativo apresenta expressivo potencial de geração de receitas acessórias, por meio da exploração mais eficiente das áreas comuns, contribuindo para a diversificação e o incremento da receita total do empreendimento.
- Diante desse contexto, a Gestão projeta um aumento de aproximadamente 66% no preço médio de locação do edifício até o final de 2028, sustentado pela combinação de inflação, revisões contratuais, reposicionamento comercial e captura de receitas adicionais.

TEPP11 | Aquisição Top Center



Ed. Passarelli

Participação no Ativo
52,80%
Região
Pinheiros
Certificação LEED
Platinum
Endereço
R. Paes Leme, 524



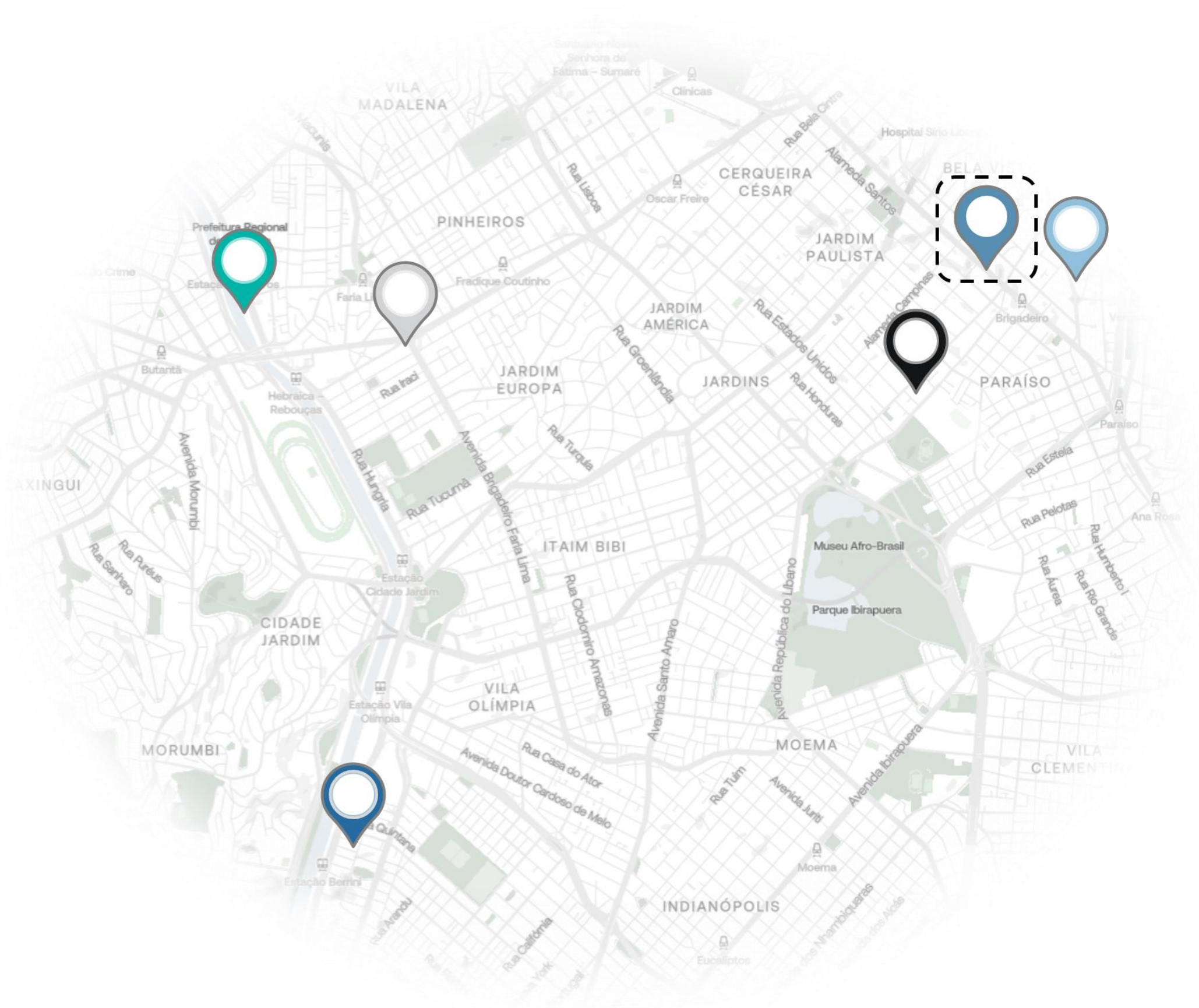
Ed. FL1355

Participação no Ativo
25,74%
Bairro
Pinheiros
Certificação LEED
Em obtenção
Endereço
Av. Brig. Faria Lima, 1355



Ed. Torre Sul

Participação no Ativo
51,24%
Bairro
Berrini
Certificação LEED
Platinum
Endereço
R. James Joule, 65



Ed. Fujitsu

Participação no Ativo
51,42%
Região
Paulista
Certificação LEED
Gold
Endereço
R. Treze de Maio, 1633

Ed. Top Center

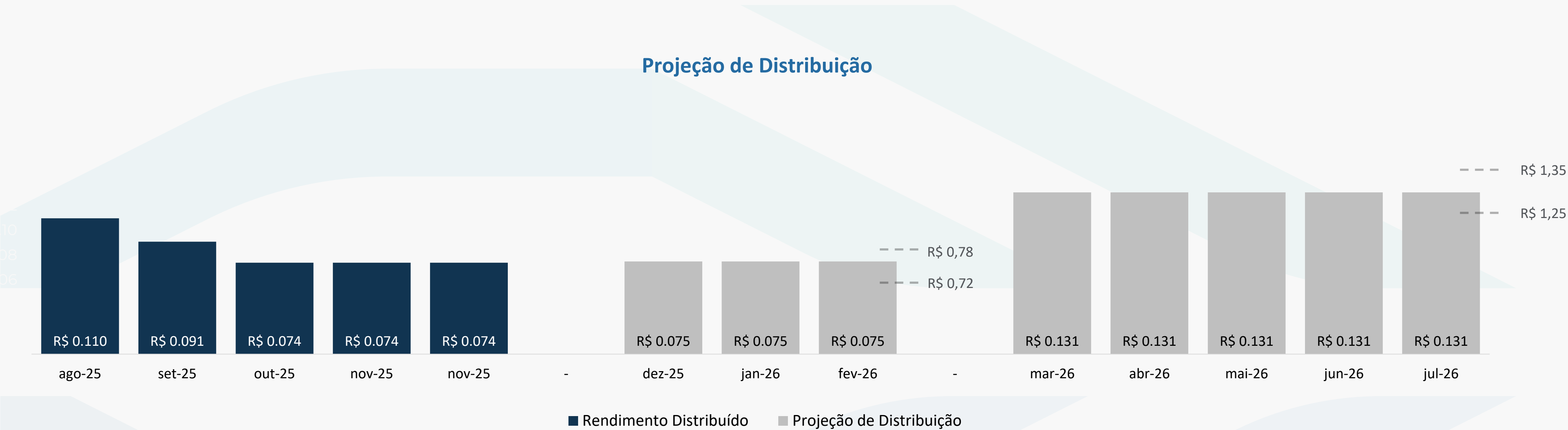
Participação no Ativo
100%
Bairro
Paulista
Certificação LEED
Não possui
Endereço
Av. Paulista, 854

Ed. GPA

Participação no Ativo
100%
Bairro
Jardins
Certificação LEED
Não possui
Endereço
Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3172

Indicadores do Fundo

PRÉ-AQUISIÇÃO	Vs	PÓS-AQUISIÇÃO
5,39 anos	WAULT	5,39 anos
39.391m²	Área Total do Fundo	52.514m²
0,00%	Vacância Física (%)	4,66%
0,96%	Vacância Financeira (%)	1,53%
28	Nº Inquilinos	45



A aquisição foi estruturada buscando a preservar o nível de distribuição do Fundo, mantendo o Guidance previamente divulgado nos relatórios gerenciais. A combinação entre pagamento parcelado e a performance do ativo permitiu a incorporação do imóvel sem impactos relevantes sobre o resultado a ser distribuído aos cotistas no curto e médio prazo.

A estrutura adotada reforça o compromisso da Gestão em executar transações que ampliem o portfólio e o potencial de geração de valor do Fundo, sem impactos relevantes para o Fundo, mesmo durante o período inicial de consolidação do ativo.

Adicionalmente, a estrutura da operação não antecipou o consumo esperado do caixa do Fundo quando comparada ao cenário base sem a aquisição, preservando a flexibilidade financeira necessária para a execução do plano de negócios. Dessa forma, a operação reafirma a estratégia da Gestão de crescimento disciplinado, com foco na sustentabilidade das distribuições e na proteção dos interesses dos cotistas.

TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL SÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO GESTOR, QUE AS ELABOROU COM BASE EM SUAS PRÓPRIAS ANÁLISES, PREMISSAS E PROJEÇÕES PARA A CARTEIRA DO FUNDO.

EVENTUAIS DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTO SERÃO APURADAS EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE, O REGULAMENTO DO FUNDO E AS PRÁTICAS CONTÁBEIS APLICÁVEIS E PREVIAMENTE INFORMADAS AOS COTISTAS POR MEIO DOS CANAIS OFICIAIS DE COMUNICAÇÃO, PODENDO SER REVISTAS EM RELAÇÃO À PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO APRESENTADAS ACIMA, EM RAZÃO DE NOVOS FATOS, EVENTOS OU CONDIÇÕES DE MERCADO.

A PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DIVULGADA NÃO CONSTITUI PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE. TRATA-SE DE UMA ESTIMATIVA BASEADA NAS PREMISSAS ATUAIS DA GESTÃO, QUE PODERÁ SER REVISTA A QUALQUER MOMENTO EM FUNÇÃO DE NOVOS FATOS, EVENTOS OU ALTERAÇÕES NAS CONDIÇÕES DE MERCADO.

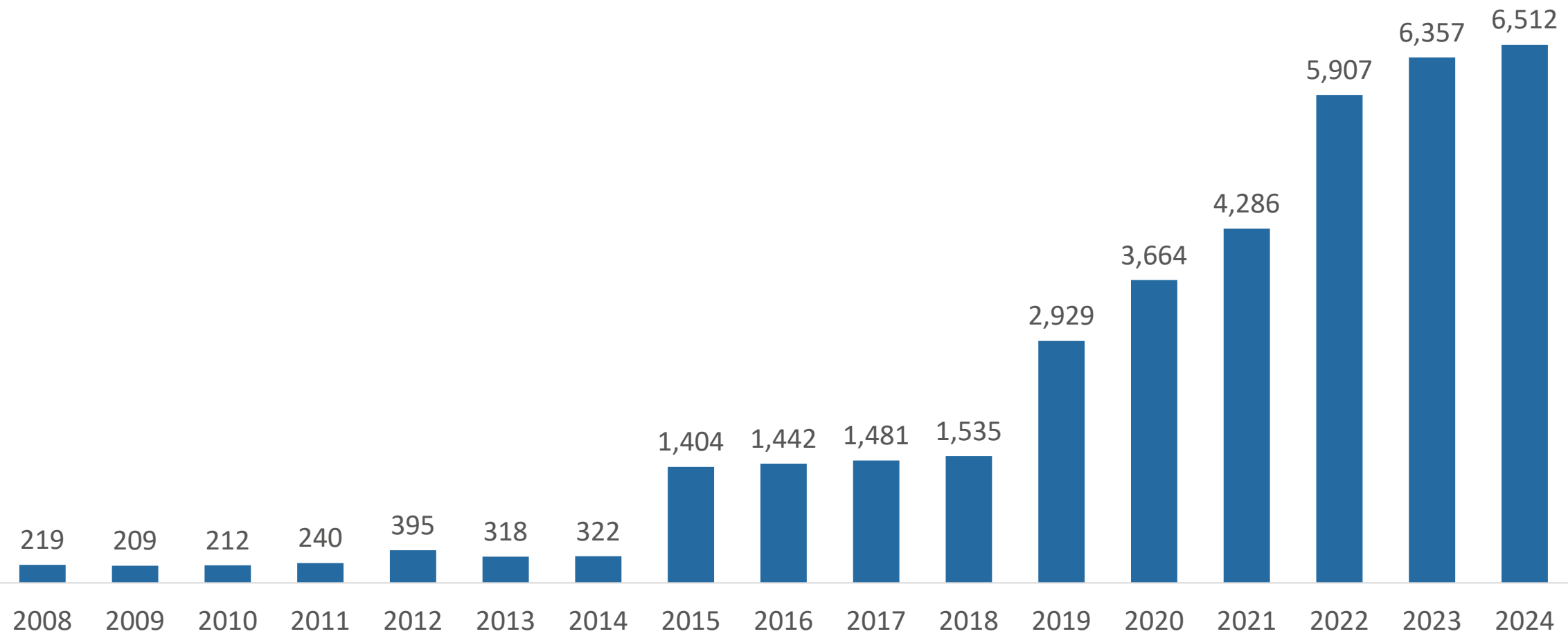
TEPP11 | Gestora

Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

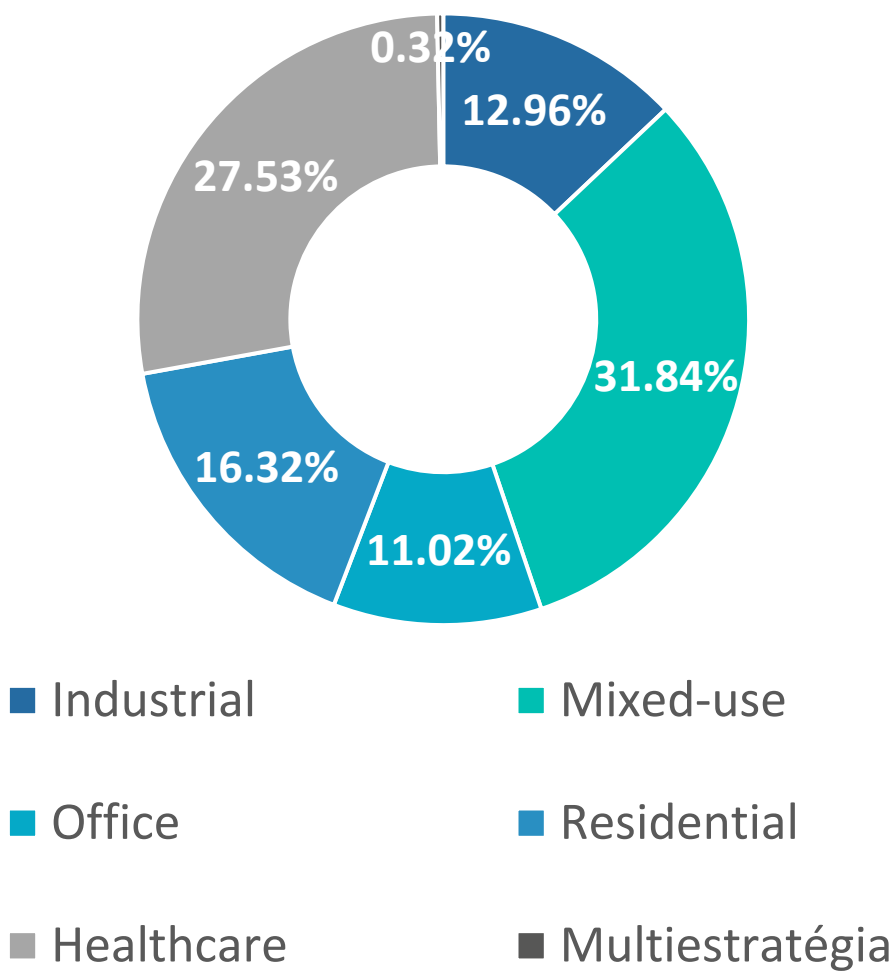
O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.



Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Investimentos por segmento



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 5,578 bilhões

Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo.

Fundos Listados (FIIs)

R\$ 626,90 MM	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 408,54 MM	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 20,92 MM	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,66 MM	EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



Foto: JK Square Itaim.
Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2024, AUM 2024 base Dez-24

Compromisso Sustentável



A Tellus se tornou signatária do PRI (*Principles for Responsible Investments*) em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança (ASG). Os ativos da Tellus incorporam um conjunto de princípios, valores, propósitos e diretrizes que norteiam a gestão de seus investimentos. A Tellus entende que na atividade de gestão de recursos de terceiros, a consideração de aspectos ASG (Ambiental, Social e de Governança) nas decisões de investimento contribui para melhor gerenciar riscos e explorar novas gerações de valores para os clientes e a sociedade em geral. O PRI é uma iniciativa de investidores em parceria com a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI) e o Pacto Global da ONU, que trabalha em conjunto com sua rede internacional de signatários para colocar em prática os seis Princípios para o Investimento Responsável. O objetivo dos Princípios é compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança, além de oferecer suporte para os signatários na integração desses temas com suas decisões de investimento e propriedade de ativos. Além disso, a gestora também incorpora aspectos relevantes do investimento responsável como parte de seu dever fiduciário.

A Tellus realiza avaliações ASG nos ativos que investe, permitindo uma visão mais ampla dos riscos e oportunidades que apresentam. A avaliação ASG da Tellus, é um processo que leva em consideração a abordagem análise de integração e *best-in-class*.

- As análises de integração, compõe a inclusão sistemática de questões ASG nas análises e decisões de investimentos. A Tellus realiza essa análise através de Due Diligence, durante esse processo caso seja identificado algum passivo como, por exemplo, contaminação do solo, a Tellus se compromete em realizar a mitigação desses passivos.
- As análises *best-in-class*, são realizadas a partir do Score ESG TELLUS, onde são considerados critérios ESG e financeiros, no qual são avaliados o desempenho em relação a filtros ambientais, sociais e de governança de cada ativo. A Tellus possui abordagens específicas para novas construções, grandes reformas e ativos consolidados, após esses ativos passarem por esses filtros, recebem uma nota final que possui uma categorização de aderência.

Aviso Legal

Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Termos e definições no Glossário.

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A TELLUS não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a TELLUS Investimentos acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários.

Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A TELLUS não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da TELLUS.

Informações Adicionais

[TEPP11](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

[Clique aqui](#) ou escolha os ícones abaixo:





Obrigado!

(11) 4280-4314 | ri@tellus.com.br

Av. Brigadeiro de Faria Lima, 2179
10º andar | São Paulo – SP 01452-001

TELLUS.COM.BR