

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA QUINTA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

TELLUS PROPERTIES

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 26.681.370/0001-25

Código ISIN das Cotas: BRTEPPCTF006

Código de Negociação das Cotas na B3: TEPP11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

No valor total de

R\$ 120.123.974,55

(cento e vinte milhões, cento e vinte e três mil, novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

REGISTRO AUTOMÁTICO CVM Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/158, em 18 de maio de 2026

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede no município e 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, 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 ("Administrador", "Escriturador" e "Coordenador Líder"), na qualidade de instituição responsável pela Oferta e administradora 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, pela Resolução da CVM nº 175, de 28 de dezembro de 2022 ("Fundo" ou "TEPP"), em conjunto com a **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, 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"), comunicam, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), que foi obtido junto à CVM, nesta data, o pedido de registro sob rito automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de distribuição pública de até 12.396.695 (doze milhões, trezentos e noventa e seis mil, seiscentos e noventa e cinco) novas cotas da 5ª (quinta) emissão, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, do Fundo ("Montante Inicial da Oferta" e "Novas Cotas"), com preço unitário de R\$ 9,69 (nove reais e sessenta e nove centavos) ("Preço de Emissão Unitário"), sem considerar a taxa de distribuição no valor de R\$ 0,02 (dois centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), perfazendo o montante de até R\$ 120.123.974,55 (cento e vinte milhões, cento e vinte e três mil, novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 ("Oferta"). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária, sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 9,71 (nove reais e setenta e um centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 3.660.000 (três milhões, seiscentos e sessenta mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 35.465.400,00 (trinta e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil e quatrocentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta").

2. PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

Em função de seu público-alvo, nos termos foi dispensada divulgação de prospecto e da lâmina da Oferta para a realização desta Oferta, nos termos dos artigos 9º, I e 23, §1º da Resolução CVM 160. Demais informações sobre o Fundo ou sobre a Oferta, poderão ser localizadas nos endereços abaixo:

- Administrador:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank/> (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2026", e, procurar "DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA QUINTA EMISSÃO DE COTAS DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então, acessar o documento desejado)
- Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank/> (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2026", e, procurar "DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA QUINTA EMISSÃO DE COTAS DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então, acessar o documento desejado)
- Gestor:** <https://www.tellus.com.br/> (neste *website* clicar em "Menu", clicar em "Governança", e depois clicar em "Emissões de Cotas", e depois selecionar "2026", e, então, localizar o documento desejado).
- CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução 160", digitar no campo "Emissor" "Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento desejado).
- Fundos.NET, administrado pela B3:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* clicar em "Fundos Registrados", buscar e acessar por "Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar o documento desejado).
- B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário - 5ª Emissão (Oferta Apenas para Investidores Profissionais)" e, então, localizar o documento desejado).

3. RITO DE REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta destinada a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160.

As Novas Cotas da Oferta serão distribuídas exclusivamente para Investidores Profissionais, observado que será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento. Serão considerados "Investidores Profissionais" os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais").

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/158, em 18 de maio de 2026.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo cronograma indicativo e estimativo dos principais eventos da Oferta Pública ("Cronograma Tentativo"):

Evento	Etapas da 5ª Emissão de Cotas do TEPP	Data Prevista
01	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, Ato do Administrador e Fato Relevante	18/05/2026
02	Data de Corte do Direito de Preferência	21/05/2026
03	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	26/05/2026
04	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	12/06/2026
05	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	15/06/2026
06	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e Início do Período de Subscrição e Integralização no Escriturador	16/06/2026
07	Data Máxima de Liquidação e Encerramento da Oferta	16/11/2026

⁽¹⁾ As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e sujeita à viabilidade operacional da B3.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽³⁾ Eventuais novos "Períodos de Subscrição" e novas "Datas de Liquidação" poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ou a publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, mediante comunicado ao mercado.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. A OFERTA FOI REGISTRADA SOB RITO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, SEM ANÁLISE PRÉVIA DA CVM POR SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E/OU COM AS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU NA CVM.

A data deste Anúncio de Início é 18 de maio de 2026



ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL