

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 e Estado do Rio de Janeiro/ RJ, 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. A Classe celebrou Compromisso de Compra e Venda com Condições Precedentes para a aquisição de conjuntos comerciais integrantes do Edifício Parque Cultural Paulista ("**Ativo**").
- II. A operação contempla a aquisição dos conjuntos nº 82, 111, 112, 121, 122, 141, 142, 151 e 152, totalizando 5.033,58 m² de área BOMA, pelo valor de R\$ 77.079.295,36 (setenta e sete milhões, setenta e nove mil, duzentos e noventa e cinco reais e trinta e seis centavos), a ser pago de forma parcelada no prazo de até 28 (vinte e oito) meses.
- III. Nos termos das operações, a Classe será imitada na posse dos conjuntos objeto da aquisição após a superação das condições precedentes previstas nos respectivos instrumentos e o cumprimento das condições de pagamento aplicáveis, passando, a partir de então, a fazer jus integralmente às respectivas receitas de locação.
- IV. A Gestora informa, ainda, que maiores detalhes das operações, incluindo estrutura de pagamento, premissas e impactos financeiros estimados para a Classe, serão divulgados oportunamente, por ocasião da superação das condições precedentes e conclusão das aquisições.

A Gestora permanece a disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários, através do e-mail ri@tellus.com.br.

27 de maio de 2026

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.