

“Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários”

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

DA 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

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/158, em 18 de maio de 2026.

Nos termos do disposto no artigo 76 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme vigente (“Código ANBIMA”) e das demais disposições legais aplicáveis, a **CLASSE ÚNICA DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Classe Única”, respectivamente), por sua administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (“Administradora”, “Escrituradora” e “Coordenador Líder”), e a **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, na qualidade de instituição gestora do Fundo (“Gestora”), comunicam o encerramento, em 12 de agosto de 2026, da oferta pública de distribuição primária da Classe Única do Fundo, no total de 4.146.768 (doze mil e noventa) Novas cotas (“Novas Cotas”), todas nominativas e escriturais, em série única, da 5ª (quinta) emissão da Classe Única do Fundo (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente), realizada nos termos da regulamentação vigente, ao preço R\$ 9,69 (nove reais e sessenta e nove centavos) por Cota (“Preço de Emissão Unitário”), que adicionado a R\$ 0,02 (dois centavos) por Cota, à título de taxa de distribuição (“Taxa de Distribuição Primária”), perfaz o montante de:

R\$ 40.265.117,28

(quarenta milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, cento e dezessete reais e vinte e oito centavos)

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Anúncio de Início, no Fato Relevante e no Regulamento do Fundo.

A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos do rito automático da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder. O processo de distribuição das Cotas não contou com a adesão de instituições participantes. A Classe Única optou por não emitir um lote adicional de Cotas, nos termos do parágrafo único do artigo 50, da Resolução CVM 160 (“Cotas Adicionais”).

Das 12.396.695 (doze milhões, trezentos e noventa e seis mil, seiscentos e noventa e cinco) Novas Cotas inicialmente ofertadas, foram subscritas e integralizadas 4.146.768 (quatro milhões, cento e quarenta e seis mil, setecentas e sessenta e oito) Novas Cotas pelos Investidores Profissionais durante o período da Oferta, que equivale a R\$ 40.265.117,28 40.264.865,48 (quarenta milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, cento e dezessete e vinte e oitocentavos), considerando a Taxa de Distribuição Unitária.

Assim, encerramos na data de hoje a Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160. Os dados finais de distribuição da Oferta, considerando que não houve emissão de lote adicional, estão indicados no quadro abaixo:

Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de Cotas Subscritas
Pessoas Físicas	350	1.653.350
Clubes de investimento	0	0
Fundos de investimento	1	1.108.870
Entidades de previdência privada	0	0
Companhias seguradoras	0	0
Investidores estrangeiros	0	0
Instituições Intermediárias participantes do consórcio de distribuição	0	0
Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	0	0
Demais instituições financeiras	0	0
Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	0	0
Demais pessoas jurídicas	5	1.384.548
Sócios, Administradores, Funcionários, Prepostos e Demais Pessoas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	0	0
Total	356	4.146.768

FUNDO

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Resolução CVM 175, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi registrado pela CVM em 06 de março de 2020, sob o código 0320023.

ADMINISTRADORA E ESCRITURADORA

O Fundo é administrado pela **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, devidamente autorizada pela 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, que também é a instituição Escrituradora das cotas do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta.

REGISTRO NA CVM

A Oferta foi submetida ao registro automático perante a CVM em 18 de maio de 2026 sob nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/158, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.385/76"), da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas foram registradas para (i) distribuição no mercado primário via Escriturador; e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Após a divulgação do valor do pagamento dos dividendos *pro rata* de todos os recibos de subscrição provenientes da Oferta, tais recibos serão convertidos em cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da B3.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICOU, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA ADMINISTRADORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A OFERTA FOI DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 11 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021.

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.

São Paulo, 12 de agosto de 2026.



GESTORA



**ADMINISTRADORA E COORDENADOR
LÍDER**



ASSESSOR LEGAL

