

TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

("Fundo")

FATO RELEVANTE

O Fundo, gerido por TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54 ("Gestora"), e representado por sua administradora, BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM., inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em 24 de setembro de 2026, o Fundo celebrou compromisso de venda e compra envolvendo o montante total de R\$ 114.050.000,00 (cento e quatorze milhões e cinquenta mil reais), tendo por objeto a alienação de 48 (quarenta e oito) unidades autônomas integrantes do Edifício Passarelli, localizado na Rua Paes Leme, nº 524, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ao HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 63.806.554/0001-09.
- II. Nos termos do compromisso, o preço da operação será pago mediante uma parcela inicial no valor de R\$ 61.576.690,00 (sessenta e um milhões, quinhentos e setenta e seis mil, seiscentos e noventa reais), a ser paga até 29 de setembro de 2026, condicionada à superação das condições precedentes previstas no instrumento.
- III. O saldo do preço será pago por meio de três parcelas diferidas. A primeira, no valor de R\$ 14.663.683,00 (quatorze milhões, seiscentos e sessenta e três mil, seiscentos e oitenta e três reais), será paga em até 12 (doze) meses contados do pagamento da parcela inicial. A segunda, no valor de R\$ 15.227.671,00 (quinze milhões, duzentos e vinte e sete mil, seiscentos e setenta e um reais), será paga em até 18 (dezoito) meses contados do pagamento da parcela inicial. A terceira, no valor de R\$ 22.581.956,00 (vinte e dois milhões, quinhentos e oitenta e um mil, novecentos e cinquenta e seis reais), será paga em até 24 (vinte e quatro) meses contados do pagamento da parcela inicial.
- IV. As três parcelas diferidas serão corrigidas pela variação acumulada positiva do IPCA, desde o pagamento da parcela inicial até as respectivas datas de pagamento, e acrescidas de remuneração de 4,85% (quatro inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada pro rata die. Em garantia de seu pagamento, será constituída alienação fiduciária sobre os imóveis objeto da operação.
- V. A conclusão da operação está sujeita, entre outras condições previstas no compromisso, à conclusão satisfatória das auditorias jurídica e técnica, ao não exercício ou à renúncia ao direito de preferência pelos locatários, à manutenção dos contratos de locação e à aprovação da aquisição pela assembleia de cotistas do comprador, nos termos e pelo quórum previstos no compromisso.
- VI. A Gestora e a Administradora estimam que a alienação terá um resultado positivo no Fundo estimado de, aproximadamente, R\$ 0,66 (sessenta e seis centavos) por cota.
- VII. Mais informações sobre a operação estão detalhadas no material anexo ao documento.

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

São Paulo, 24 de setembro de 2026

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

ANEXO I (“Material Comercial da Gestora”)

(Esta página foi propositalmente deixada em branco para separação entre o Fato Relevante e seu Anexo I.)

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

FATO RELEVANTE
Setembro | 2026

**Desinvestimento
Edifício Passarelli**



O ATIVO – ED. PASSARELLI



RESUMO DA VENDA

Valor da Venda
R\$ 114.0M

TIR Estimada¹
12,11% a.a.
ou
IPCA + 6,17% a.a.
CDI + 2,16% a.a.

Múltiplo
1,97x

Ganho de Capital¹
R\$ 35M
R\$0,66/cota

Prazo do
Investimento
7 anos

Estratégia da Gestão

- Aquisição de um ativo bem localizado com alto potencial de melhorias.
- Gestão ativa com foco em otimização dos custos condominiais e aumento de renda através de retrofit.
- Reposicionamento no perfil de ocupação – Priorização em grandes ocupantes e empresas mais robustas.
- Rentabilização das áreas comuns do condomínio como estratégia de reinvestimento, sem desembolso de caixa do Fundo.
- Aumento na atratividade do imóvel, refletido na alta demanda e crescimento na receita de locação.
- Cristalização da tese de investimento: Venda do ativo com ganho de capital.

Características do Ativo

- Incorporado em 1980, o Edifício Passarelli é um edifício corporativo Classe B localizado em Pinheiros, São Paulo. O empreendimento possui 17 pavimentos, com lajes de aproximadamente 1.019 m² de ABL por andar, subdivididas em seis conjuntos. O edifício conta com ar-condicionado central, sistema de automação predial, gerador para áreas comuns e certificação LEED Platinum, além de um subsolo, estacionamento térreo, três sobressolos e bicicletário.
- O ativo está inserido em região consolidada de escritórios, com acesso direto à Estação Pinheiros (CPTM/Metrô) e proximidade aos eixos Faria Lima e Marginal Pinheiros.

¹ Considerada inflação de 4% a.a. A equivalência em IPCA e CDI considera o investimento realizado em setembro/2019

Evolução do processo de Retrofit



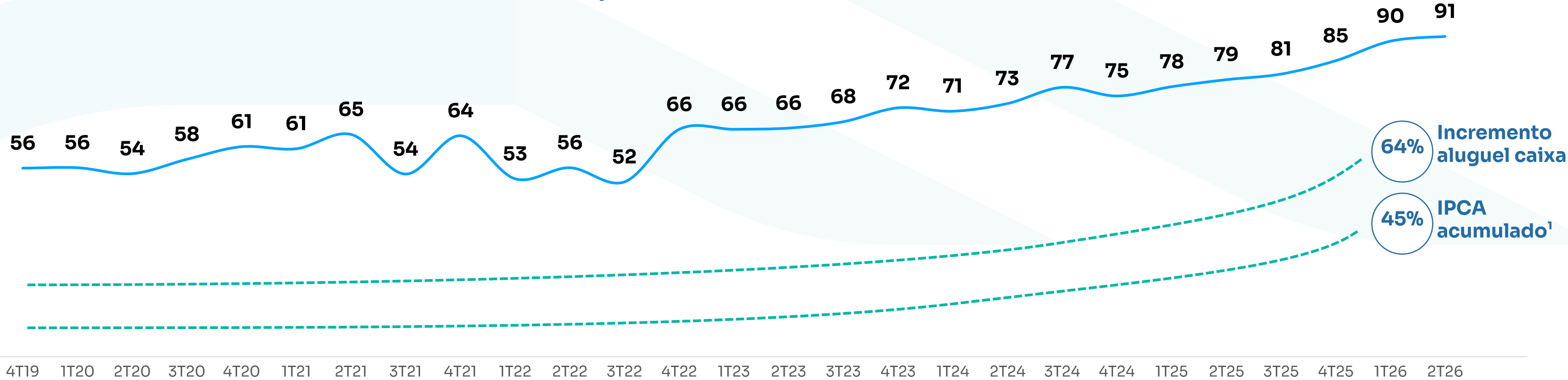
Evolução do processo de Retrofit



Evolução de indicadores

Desde a aquisição do imóvel, a Gestão teve como foco, além do retrofit, a eficiência operacional, traduzida na redução de cota condominial, tornando o imóvel mais atrativo para novos inquilinos, além disso, o aumento dos alugueis acima da inflação, resultado esperado em função da gestão ativa.

Evolução Aluguel Caixa – R\$/m² BOMA



¹Valor acumulado de dez/19 até Jun/26

Evolução Valor Condomínio – R\$/m² privativo²



² Fonte: Siila



VENDA INTEGRAL DA PARTICIPAÇÃO POR R\$114 MILHÕES

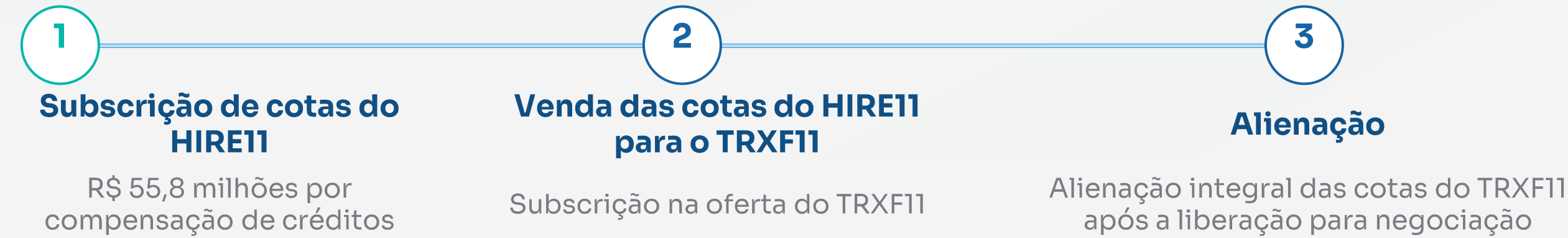
VALOR DA VENDA	PREÇO POR M²	CAP RATE DE VENDA
R\$ 114,0 mi	R\$ 13.997	8,08% a.a.
100% da participação	32% acima do custo histórico	Considerando o aluguel nominal contratado

CRONOGRAMA DO RECEBIMENTO

A operação combina uma parcela relevante no fechamento e pagamentos diferidos corrigidos.

Sinal	R\$ 61,5 milhões	R\$ 55,8 milhões, mediante a compensação do crédito da venda com o valor subscrito de cotas do HIRE11, as quais foram vendidas para o TRXF11 mediante ao compromisso de subscrição do TEPP11 na 13ª Oferta do TRXF11, e R\$ 5,7 milhões em moeda corrente.
Até 12 meses	R\$ 14,7 milhões	Em moeda corrente, corrigidos por IPCA + 4,85% a.a.
Até 18 meses	R\$ 15,2 milhões	Em moeda corrente, corrigidos por IPCA + 4,85% a.a.
Até 24 meses	R\$ 22,6 milhões	Em moeda corrente, corrigidos por IPCA + 4,85% a.a.

TRATAMENTO DA PARCELA QUITADA COM COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS

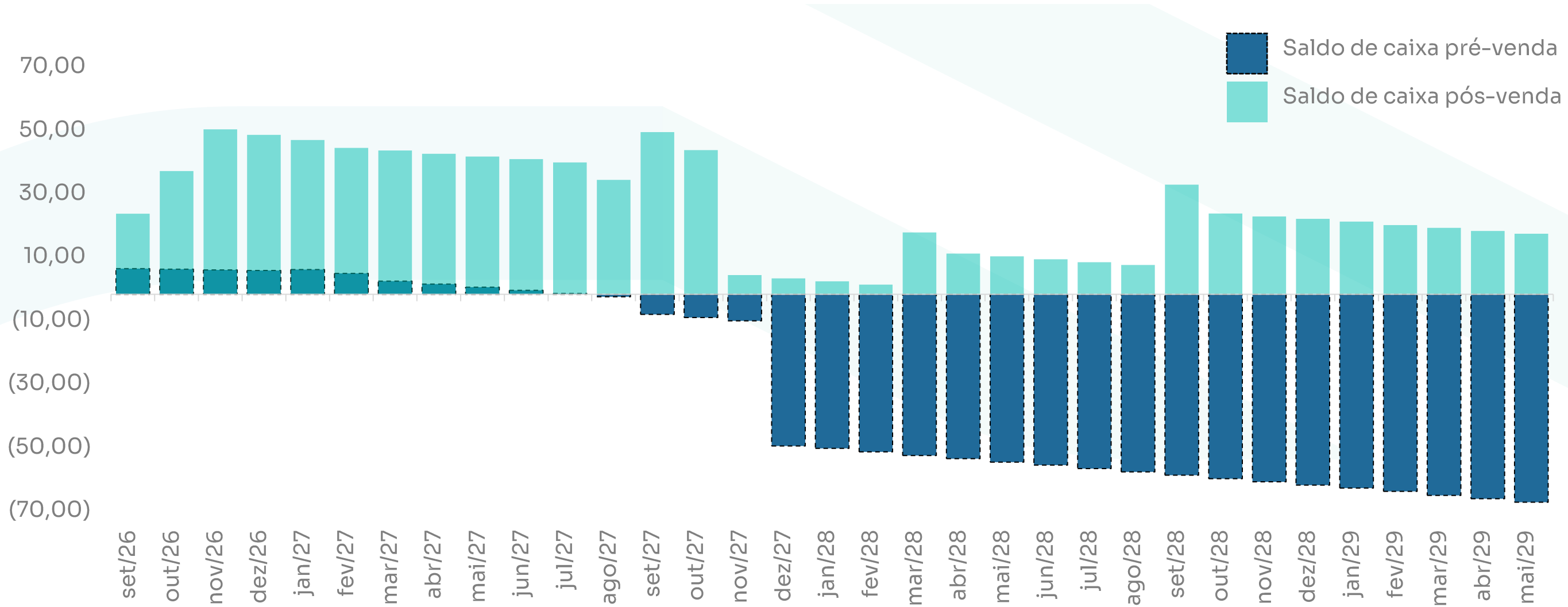


PRAZO ESTIMADO PARA A MONETIZAÇÃO DAS COTAS

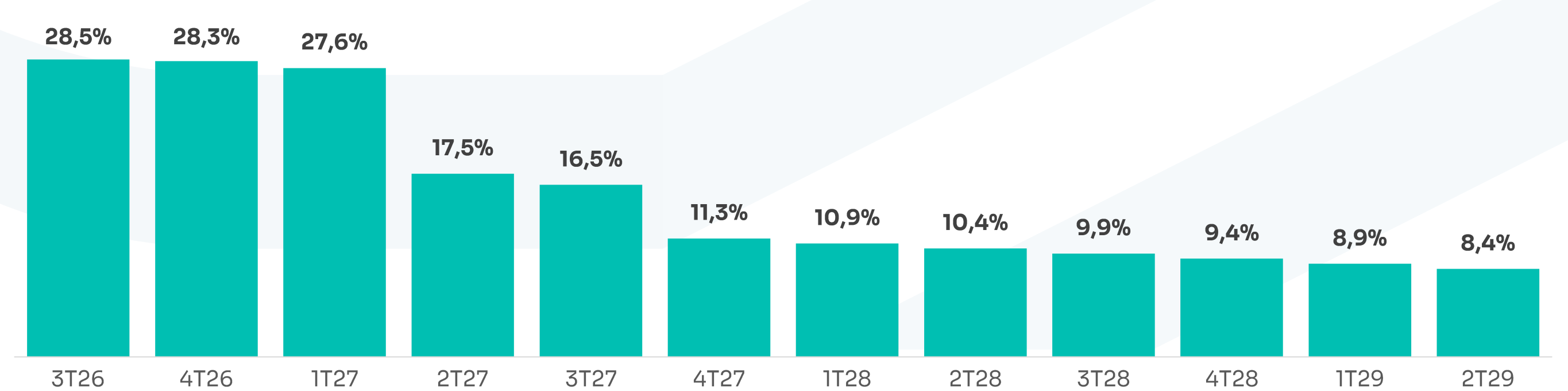
Ao longo dos meses subsequentes à liquidação da oferta, a Gestão pretende monetizar integralmente a posição de forma ordenada, observadas as condições de mercado, sem objetivo de manter exposição estratégica ao TRXF11.

As premissas de prazo, liquidez e preço para a monetização das cotas já foram consideradas na negociação e nas condições comerciais da venda do ativo.

SALDO DE CAIXA PROJETADO DO FUNDO (R\$ Milhões)



PROJEÇÃO: ALAVANCAGEM FINANCEIRA (PASSIVO / ATIVO %)



ESTRATÉGIA DO FUNDO PÓS-DESINVESTIMENTO

Com o desinvestimento do ativo, a Gestão adotará uma estratégia de **desalavancagem financeira** gradual, **preservando liquidez** suficiente para honrar as obrigações contratadas e atender às necessidades de investimento do Fundo.

Diante do cenário econômico, **novas aquisições** serão seletivas e pontuais, priorizando oportunidades com retorno ajustado ao risco e aderência à estratégia do portfólio. O reforço da posição financeira também permitirá avaliar, de forma tática, **oportunidades em outras classes de ativos** imobiliários que contribuam para a diversificação e o retorno do Fundo.

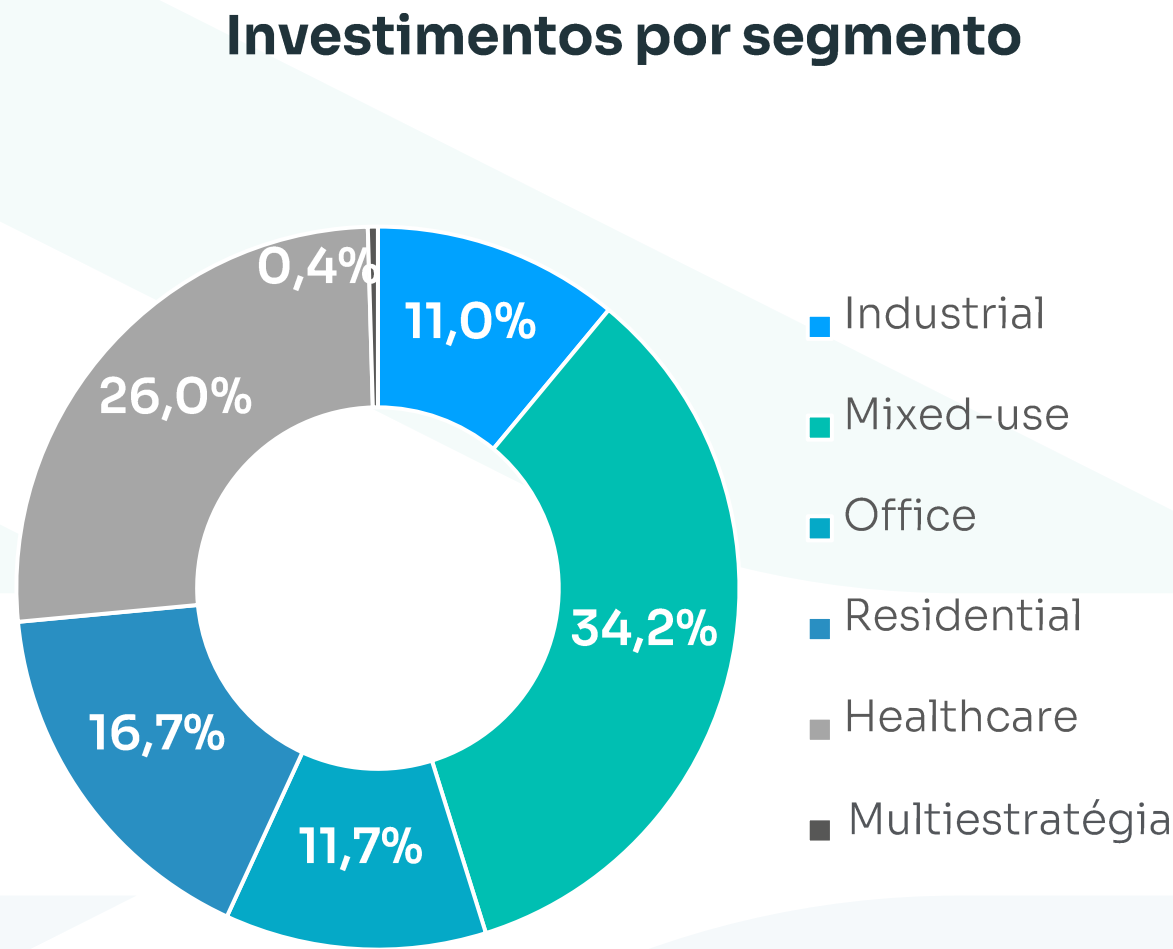
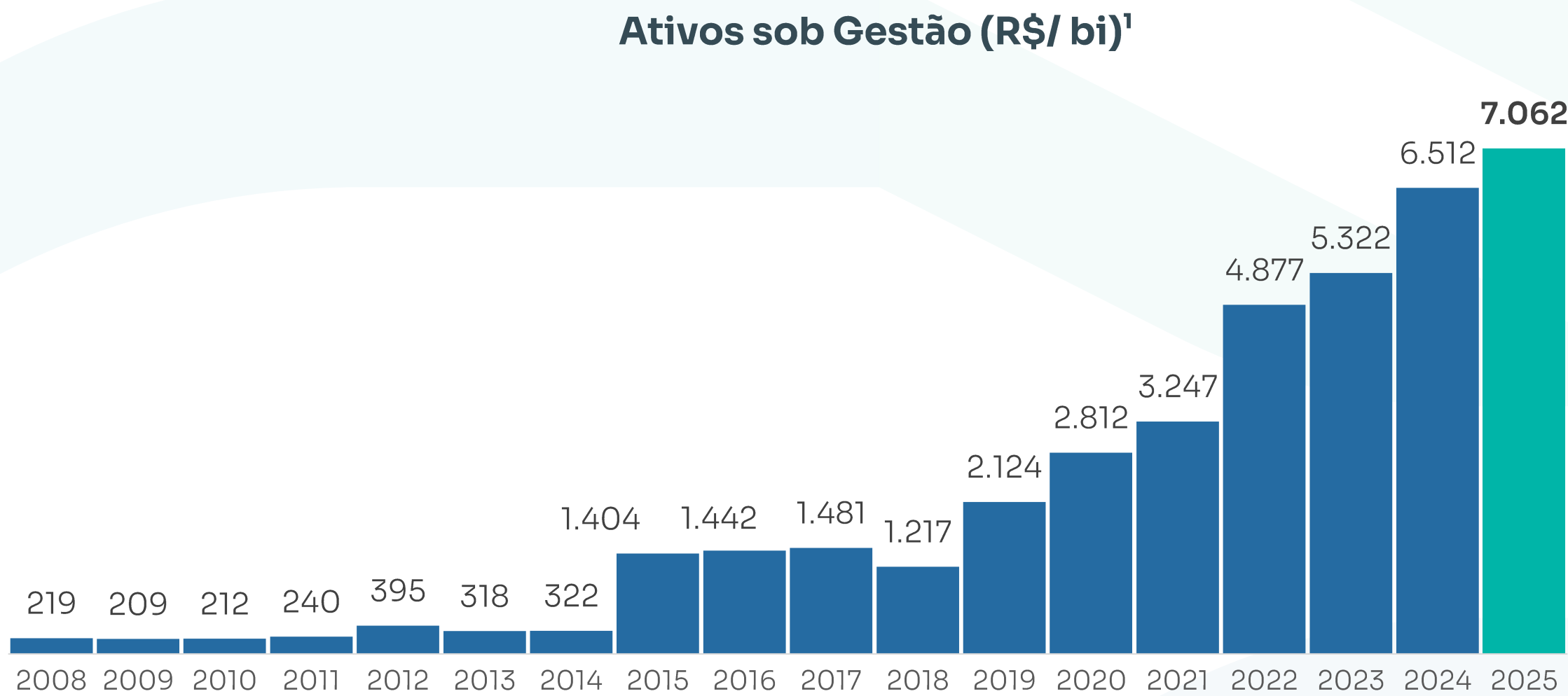
Parte dos recursos poderá ser direcionada a **investimentos nos imóveis** do portfólio, incluindo **retrofits**, adequações **turn-key** e **plug-and-play**, com o objetivo de melhorar o posicionamento do ativo e acelerar a ocupação das áreas vagas.

A Gestão também avaliará **amortizações extraordinárias** das dívidas contratadas quando houver benefício econômico para o Fundo, como descontos ou redução relevante do custo financeiro.

A projeção de alavancagem apresentada ao lado considera exclusivamente as amortizações mensais previstas no cronograma das dívidas contratadas e não contempla amortizações extraordinárias. Caso sejam realizadas, poderão antecipar a redução da alavancagem projetada.

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.



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 6,076 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\$ 640,99 MM (67%)

R\$ 474,01 MM

R\$ 31,52 MM

R\$ 49,75 MM

TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

TELM11: Fundo Multiestratégia.

EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



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

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