

TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 26.681.370/0001-25 (“Fundo”)

TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 15 DE JULHO DE 2025

Na qualidade de atual instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 15 de julho de 2025 e encerrada 30 de julho de 2025., vem, por meio do presente termo de apuração, apresentar o quórum de deliberação da matéria colocada para aprovação dos Cotistas do Fundo:

1. Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo para:

- a.** Alterar o item 2.1 da parte geral do Regulamento, de forma que passe a vigorar com a seguinte redação:

“2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os demais prestadores de serviços do Fundo, respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.”

- b.** Alterar o item Classificação ANBIMA, no Quadro Resumo do Anexo I ao Regulamento do Fundo, de forma que passe a vigorar com a seguinte redação:

Classificação ANBIMA	<i>Mandato “Tijolo”.</i> <i>Subclassificação “Renda”.</i> <i>Tipo de gestão “Ativa”.</i> <i>Segmento: “Multicategoria”.</i>
-----------------------------	--

- 1.1.** Em decorrência do disposto acima, aprovar o novo Regulamento consolidado na forma do Anexo A à presente Consulta Formal, o qual que se encontra arquivado e à disposição dos cotistas na sede e dependências da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

- 2.** Aprovar a aquisição pela Classe, de parcela correspondente a 60% (sessenta) dos seguintes imóveis: (i) conjuntos n.ºs 2.201 e 2.202 do Condomínio Edifício Avenida

Brigadeiro Faria Lima, situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, CEP 01452-002 objeto das Matrícula n.ºs 60.329 e 60.333 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (“Conjuntos”), (ii) das vagas de garagem n.ºs 240, 241 e 242, 243, 244 e 245, objeto das matrículas n.ºs 58.571, 58.572, 58.573, 58.574, 58.575 e 58.576 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Vagas Vinculadas”); (iii) e das vagas de garagem indeterminadas objeto das matrículas n.ºs 60.338, 60.359, 60.360, 60.361, 60.362, 60.363, 60.364, 60.365, 60.366, 60.367, 60.368 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, devidamente descritos e caracterizados nas suas respectivas matrículas e cadastrados perante a Municipalidade de São Paulo – PMSP sob os contribuintes n.ºs:

015.075.0254-0, 015.075.0253-2, 015.075.0370-9, 015.075.0547-7, 015.075.0548-5, 015.075.0549-3, 015.075.0550-7, 015.075.0551-5, 015.075.0552-3, 015.075.0553-1, 015.075.0554-1, 015.075.0555-8, 015.075.0556-6 (sendo os Conjuntos, as Vagas Vinculadas e as Vagas Indeterminadas conjuntamente denominados “Imóveis”). Os Imóveis foram avaliados em R\$ 25.213.000,00 (vinte e cinco milhões, duzentos e treze mil reais) conforme laudo de avaliação publicado pela BINSWANGER BRAZIL, em 28 de agosto de 2024, e atualmente possuem como locatário empresa considerada parte relacionada da Administradora, em potencial situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”).

3. Autorizar a contratação pela Classe, da Administradora ou parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM para o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe, situação esta que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175.

Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 34,615% das Cotas de emissão do Fundo, sendo que as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, restaram **aprovadas** pelos Cotistas, conforme os percentuais detalhados abaixo:

Quórum qualificado: mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe

	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria 1	34,159%	0,203%	0,240%	<u>aprovada</u>
Matéria 2	33,607%	0,339%	0,655%	<u>aprovada</u>
Matéria 3	33,808%	0,568%	0,225%	<u>aprovada</u>

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto no âmbito da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2025

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**