

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2025.

Aos Cotistas do **CLASSE ÚNICA DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“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, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora da **CLASSE ÚNICA DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.681.370/0001-25 (“Classe”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Especial da Classe, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Deliberar sobre a aquisição pela Classe dos seguintes imóveis: (i) um prédio de conjuntos comerciais objeto da matrícula nº 172.080 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel Escritórios”); e (ii) 70% (setenta por cento) da fração ideal do edifício garagem do Condomínio Top Center, da matrícula nº 172.078 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel Garagem”), ambos localizados na Avenida Paulista, nº 828 e 854, com entrada também pela Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 424, e ainda pela Rua São Carlos do Pinhal, nº 241, CEP: 01310-913, Município e Estado de São Paulo (“Imóveis”), todos de titularidade do **TOP CENTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.768.027/0001-24, também administrado pela Administradora, e portanto, em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 por preço compatível com laudo de avaliação e condições de mercado;
2. Deliberar sobre a aprovação do desdobramento da totalidade das cotas de emissão da Classe (“Cotas”), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em data a ser oportunamente informada pela Administradora através de Fato Relevante publicado aos Cotistas e ao Mercado (“Data-Base do Desdobramento”), na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas (“Novas Cotas”). Sendo assim, depois do desdobramento, para cada Cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) Novas Cotas, totalizando 10 (dez) Cotas. As Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada observados os procedimentos da B3, e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes;

3. Deliberar sobre a alteração do item 1.1 do Anexo I do Regulamento, para que passe a vigorar com a seguinte e nova redação:

Direito de Preferência em novas Emissões Aprovadas	Nos casos em que a aprovação de uma nova emissão se dê com utilização do Capital Autorizado, deverá ser concedido aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem observados os procedimentos da B3 e demais normas vigentes, exceto nos casos em que a oferta for destinada ao público em geral, hipótese em que o ato de aprovação da oferta poderá prever que não será concedido prazo para exercício do direito de preferência. Nos casos em que houver direito de preferência poderá ou não haver a possibilidade de: (b.1) cessão de direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros; e (b.2) abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e eventual montante adicional, observados ainda, em ambos os casos, se o procedimento for operacionalmente viável e admitido nos termos da regulamentação aplicável. Se a nova emissão ocorrer por meio de deliberação de assembleia geral, esta deverá definir sobre a existência ou não de direito de preferência na nova emissão, independentemente do público-alvo da oferta, sendo que em caso de omissão, será garantido aos Cotistas o direito de preferência nos termos acima mencionados.
--	---

Mediante aceitação do presente item, os Cotistas automaticamente aprovarão waiver específico para não exercício do direito de preferência na 4ª Emissão de Cotas deliberada no item 4 abaixo;

4. Aprovar a 4ª (quarta) emissão de Cotas pela Classe, no montante total de emissão de até R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento e Anexo ("Novas Cotas" e "4ª Emissão", respectivamente), e descritas abaixo:

- a) **Rito:** a Nova Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente) a ser conduzida por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, podendo ser o próprio Administrador, o qual poderá convidar outras instituições para participar da Oferta Pública;
- b) **Público-Alvo:** Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, sendo que, em caso de não aprovação da deliberação 3 acima, os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do Art. 53 da Resolução CVM 160;
- c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Nova Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinado ao suporte de despesas ordinárias, bem como a aquisição de Ativos Imobiliários nos termos do Regulamento;

- d) **Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas:** a distribuição primária das novas cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada ("Coordenador Líder"). A contratação do Coordenador Líder e sua remuneração relacionada a estruturação e/ou de distribuição será de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais);
- a) **Quantidade de Novas Cotas e Montante da Nova Emissão:** até R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), sem contar a Taxa de Distribuição Primária, observado que os valores exatos do montante inicial da Oferta e da quantidade correspondente de Novas Cotas serão divulgados quando da definição do preço de emissão, sendo certo que o número de Novas Cotas emitidas corresponderá ao resultado da divisão entre volume da emissão pelo Preço de Emissão (conforme definido abaixo) das Novas Cotas. O Montante Inicial da Oferta pode ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- b) **Preço de Emissão e Integralização por Cota da Nova Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será definido com base no valor patrimonial das Cotas no dia útil anterior a data de divulgação do Aviso ao Mercado ou Anúncio de Início, conforme aplicável, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, conforme previsto no Regulamento, admitidos acréscimos ou descontos, a critério do Gestor ("Preço de Emissão").
- c) **Taxa de Distribuição Primária:** A Taxa de Distribuição Primária será devidamente informada a data de divulgação do Aviso ao Mercado ou Anúncio de Início, conforme aplicável;
- e) **Direito de Preferência:** Caso o item da deliberação 3 seja aprovado, os atuais Cotistas da Classe **não** terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas da 4ª Emissão. Em caso de não aprovação do item 3, será assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações perante a Classe Única, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):
- a. *Período para exercício do Direito de Preferência:* 10 (dez) dias úteis, para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente);
 - b. *Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:* posição de fechamento do 1º (primeiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início ("Data-Base");
 - c. *Percentual de subscrição:* na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, conforme a aplicação, ao número de Cotas de titularidade de cada Cotista na Data-Base, do fator de proporção para

subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência a ser divulgado pela Administradora por meio de fato relevante, concomitantemente à fixação do Preço de Emissão;

- d. *Direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência:* adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Direito de Subscrição de Sobras"). O fator de proporção para o cálculo do número de Novas Cotas que poderão ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras corresponde à divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período de Preferência;
- e. *Negociação:* o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras não poderão ser objeto de negociação;
- f) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da 4ª Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- g) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Integralização à vista, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional e/ou por meio da entrega de bens e direitos;
- h) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta R\$ 72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos mil reais) ("Captção Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captção Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captção Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Pública ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da 4ª Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocados será cancelado pelo Administrador;
- i) **Lote Adicional:** A 4ª Emissão não contará com lote adicional;

- j) **Lote Suplementar:** Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas;
- k) **Aplicação Mínima por Investidor:** Não haverá aplicação mínima por investidor;
- l) **Prospecto:** dispensado nos termos do Art. 9º, inciso I, da Resolução CVM 160;
- m) **Lâmina:** dispensada nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160;
- n) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, Preço de Integralização e redefinição da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da Classe.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

As matérias 1 e 3 previstas na ordem do dia dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas pelo Fundo, e as matérias 2 e 4 dependem da aprovação da maioria dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 13 de novembro de 2025.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto, exclusivamente, na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 26.681.370/0001-25 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail votoeletronico.estruturados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **CLASSE ÚNICA DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do CLASSE ÚNICA DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 29 de outubro de 2025

Em resposta à Consulta Formal enviada aos Cotistas do **CLASSE ÚNICA DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.681.370/0001-25 ("Classe"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1. Deliberar sobre a aquisição pela Classe dos seguintes imóveis: (i) um prédio de conjuntos comerciais objeto da matrícula nº 172.080 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel Escritórios"); e (ii) 70% (setenta por cento) da fração ideal do edifício garagem do Condomínio Top Center, da matrícula nº 172.078 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel Garagem"), ambos localizados na Avenida Paulista, nº 828 e 854, com entrada também pela Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 424, e ainda pela Rua São Carlos do Pinhal, nº 241, CEP: 01310-913, Município e Estado de São Paulo ("Imóveis"), todos de titularidade do **TOP CENTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.768.027/0001-24, também administrado pela Administradora, e portanto, em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 por preço compatível com laudo de avaliação e condições de mercado;

[] **SIM, aprovo** a deliberação;
[] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
[] Abstenho-me de votar.
[] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Deliberar sobre a aprovação do desdobramento da totalidade das cotas de emissão da Classe ("Cotas"), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em data a ser oportunamente informada pela Administradora através de Fato Relevante publicado aos Cotistas e ao Mercado ("Data-Base do Desdobramento"), na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas ("Novas Cotas"). Sendo assim, depois do desdobramento, para cada Cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) Novas Cotas, totalizando 10 (dez) Cotas. As Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada observados os procedimentos da B3, e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes;

[] **SIM, aprovo** a deliberação;
[] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
[] Abstenho-me de votar.
[] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

3. Deliberar sobre a alteração do item 1.1 do Anexo I do Regulamento, para que passe a vigorar conforme a Consulta Formal publicada;

[] **SIM, aprovo** a deliberação;

- ☐ **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

4. Aprovar a 4ª (quarta) emissão de Cotas pela Classe, no montante total de emissão de até R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento e Anexo ("Novas Cotas" e "4ª Emissão", respectivamente), e descritas na Consulta Formal publicada

- ☐ **SIM, aprovo** a deliberação;
- ☐ **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2025.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: