

TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

("Classe Única")

COMUNICADO A MERCADO

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 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 ("Administrador"), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

- I. A Classe celebrou Memorando de Entendimentos ("MoU") não vinculante para a potencial alienação de um dos ativos integrantes de seu portfólio localizado no município e estado de São Paulo possuindo uma área de 7.130,46 m². ("Operação").
- II. Considerando os principais termos atualmente previstos, a Operação, caso concluída, deverá gerar lucro estimado de aproximadamente R\$ 27 milhões, equivalente a cerca de R\$ 0,55 por cota, representando ganho de capital de aproximadamente 38% sobre o valor investido e TIR estimada de 12% a.a.
- III. A conclusão da Operação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais para esse tipo de transação, incluindo, entre outras, a realização satisfatória de diligência, a negociação e assinatura dos documentos definitivos, bem como a obtenção das aprovações internas e regulatórias aplicáveis. Dessa forma, a Operação permanece sujeita a alterações, inclusive em razão de condições de mercado, não havendo, nesta data, garantia de sua efetiva conclusão.

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

São Paulo, 27 de maio de 2026

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.,

e

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM