

TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

("Classe")

FATO RELEVANTE

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 e Estado do Rio de Janeiro/ RJ, 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, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em 03 de julho de 2026, a Classe celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças visando à aquisição dos conjuntos comerciais nº 171 e nº 172 do Edifício Torre Sul, localizado na Rua James Joule, nº 65, Cidade de São Paulo/SP, totalizando 1.084,04m² de área BOMA, pelo valor total de R\$ 10.767.131,82 (dez milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e trinta e um reais e oitenta e dois centavos). A conclusão da operação permanece sujeita ao cumprimento das condições precedentes previstas no instrumento contratual, sendo que o pagamento do preço e a transferência da propriedade ocorrerão na data de liquidação, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva.
- II. Os imóveis encontram-se atualmente locados, gerando receita contratada mensal agregada de aproximadamente R\$ 86.024,33 (oitenta e seis mil, vinte e quatro reais e trinta e três centavos), equivalente a um cap rate de 9,6% a.a..
- III. Como parte da estrutura da transação, o vendedor concedeu à Classe mecanismo de garantia de renda, nas hipóteses previstas no instrumento de aquisição.

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

06 de julho de 2026

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.