

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.**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54 ("Gestora"), e representada por sua administradora, **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 ("Administradora"), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em complemento ao Fato Relevante divulgado em 6 de julho de 2026, em **16 de setembro de 2026**, foi lavrada a escritura definitiva de venda e compra dos conjuntos comerciais nº 171 e nº 172 do Edifício Torre Sul, localizado na Rua James Joule, nº 65, São Paulo/SP, pelo preço 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).
- II. O preço foi liquidado mediante: (i) o pagamento de R\$ 4,12 (quatro reais e doze centavos), em moeda corrente nacional; e (ii) a emissão de nota promissória pro soluto, com vencimento à vista, no valor de R\$ 10.767.127,70 (dez milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e vinte e sete reais e setenta centavos), cujo crédito foi compensado com crédito de igual valor devido pela Classe em face do vendedor, decorrente da subscrição de cotas da 5ª emissão da Classe.
- III. A Gestora e a Administradora estimam que as aquisições, através da locação dos ativos, terão um resultado positivo no Fundo estimado de, aproximadamente, 2,92% (dois inteiros e novecentos e vinte e três milésimos por cento) sobre a receita corrente do fundo, a qual representa, aproximadamente, um impacto de R\$ 0,002 (dois milésimos de real) por cota.

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, 16 de setembro de 2026

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.