TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

("Fundo")

FATO RELEVANTE

O Fundo, gerido por TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54 ("Gestora"), e representado por sua administradora, BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM., inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

I. Em 23 de Novembro de 2026, o Fundo celebrou Compromisso de Venda e Compra envolvendo o montante total de R$ 17.900.000,00 (dezessete milhões e novecentos mil reais), tendo por objeto a alienação dos conjuntos nºs 41 e 42, localizados no 4º andar do Edifício Parque Cultural Paulista, situado na Avenida Paulista, nº 37, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à MARCO DE PEDRA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 60.609.484/0001-00.

II. Nos termos do compromisso, o preço da operação será pago mediante o recebimento do sinal no valor de R$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) dias úteis contados da notificação da compradora informando a superação das condições precedentes previstas no instrumento.

III. O saldo do preço será pago por meio de quatro parcelas diferidas, com prazos contados do pagamento do sinal. A primeira, no valor de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), será paga em 60 (sessenta) dias. A segunda, no valor de R$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais), será paga em 180 (cento e oitenta) dias. A terceira, no valor de R$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais), será paga em 300 (trezentos) dias. A quarta, no valor de R$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais), será paga em 390 (trezentos e noventa) dias, contra a outorga da escritura definitiva de compra e venda.

IV. A propriedade dos imóveis permanecerá com o Fundo até a quitação integral do preço, quando será outorgada a escritura definitiva. Caso a compradora opte pela antecipação da escritura definitiva, deverá constituir, no mesmo ato, alienação fiduciária sobre os imóveis em favor do Fundo, em garantia do saldo devedor remanescente.

V. A posse indireta dos imóveis será transferida à compradora na data de pagamento do sinal, fazendo o Fundo jus aos aluguéis referentes ao período de 30 (trinta) dias contados do recebimento do sinal.

VI. A conclusão da operação está sujeita, entre outras condições previstas no compromisso, à conclusão satisfatória da auditoria pela compradora e à renúncia ou ao não exercício do direito de preferência pela locatária dos imóveis, condições que deverão ser implementadas ou renunciadas pela compradora em até 40 (quarenta) dias contados da celebração do compromisso.

VII. A alienação trará ao Fundo um ganho de capital ao Fundo estimado de R$ 1.174.275,96 (um milhão, cento e setenta e quatro mil, duzentos e setenta e cinco reais e noventa e seis centavos), equivalente a aproximadamente R$ 0,02 por cota. A Gestora estima que a TIR da operação será de 12,2% a.a.

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, 24 de novembro de 2026

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.