

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 **28 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 43, 44, 45, 61, 62 e 66 do Edifício Passarelli localizado na Rua Paes Leme, nº 524, Cidade de São Paulo/SP, totalizando 1.017,38m² de área BOMA. O Ativo está sendo adquirido pelo valor total de R\$ 13.441.500,00 (treze milhões, quatrocentos e quarenta e um mil e quinhentos reais). 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\$ 82.770,35 (oitenta e dois mil setecentos e setenta reais e trinta e cinco centavos). Após os reajustes dos valores de aluguel previstos pela Gestão, com o objetivo de equipará-los aos valores praticados nos demais contratos vigentes no ativo, estima-se que a aquisição apresente um cap rate de aproximadamente 9,1% a.a.

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

28 de julho de 2026

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.