

CLASSE ÚNICA DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 26.681.370/0001-25

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezado(a)s Cotistas,

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA e da CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, ambos inscritos no CNPJ sob o nº 26.681.370/0001-25 (“Fundo” e “Classe”, respectivamente) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral e Especial de Cotistas do Fundo e da Classe, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo para:
 - a. Alterar o item 2.1 da parte geral do Regulamento, de forma que passe a vigorar com a seguinte redação:

“2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os demais prestadores de serviços do Fundo, respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.”

- b. Alterar o item Classificação ANBIMA, no Quadro Resumo do Anexo I ao Regulamento do Fundo, de forma que passe a vigorar com a seguinte redação:

Classificação ANBIMA	Mandato “Tijolo”. Subclassificação “Renda”. Tipo de gestão “Ativa”. Segmento: “Multicategoria”.
-----------------------------	--

- 1.1. Em decorrência do disposto acima, aprovar o novo Regulamento consolidado na forma do Anexo A à presente Consulta Formal, o qual que se encontra arquivado e à disposição dos cotistas na sede e dependências da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

2. Aprovar a aquisição pela Classe, de parcela correspondente a 60% (sessenta) dos seguintes imóveis: (i) conjuntos n.ºs 2.201 e 2.202 do Condomínio do Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima, situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, CEP 01452-002 objeto das Matrícula n.ºs 60.329 e 60.333 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (“Conjuntos”), (ii) das vagas de garagem n.ºs 240, 241 e 242, 243, 244 e 245, objeto das matrículas n.ºs 58.571, 58.572, 58.573, 58.574, 58.575 e 58.576 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Vagas Vinculadas”); (iii) e das vagas de garagem indeterminadas objeto das matrículas n.ºs 60.338, 60.359, 60.360, 60.361, 60.362, 60.363, 60.364, 60.365, 60.366, 60.367, 60.368 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, devidamente descritos e caracterizados nas suas respectivas matrículas e cadastrados perante a Municipalidade de São Paulo – PMSP sob os contribuintes n.ºs 015.075.0254-0, 015.075.0253-2, 015.075.0370-9, 015.075.0547-7, 015.075.0548-5, 015.075.0549-3, 015.075.0550-7, 015.075.0551-5, 015.075.0552-3, 015.075.0553-1, 015.075.0554-1, 015.075.0555-8, 015.075.0556-6 (sendo os Conjuntos, as Vagas Vinculadas e as Vagas Indeterminadas conjuntamente denominados “Imóveis”). Os Imóveis foram avaliados em R\$ 25.213.000,00 (vinte e cinco milhões, duzentos e treze mil reais) conforme laudo de avaliação publicado pela BINSWANGER BRAZIL, em 28 de agosto de 2024, e atualmente possuem como locatário empresa considerada parte relacionada da Administradora, em potencial situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”)

3. Autorizar a contratação pela Classe, da Administradora ou parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM para o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe, situação esta que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém das deliberações descritas nos itens 1, 2 e 3. Desta forma, os temas devem ser deliberados entre os cotistas no seu melhor interesse.

Por fim, dada a importância do tema colocado em deliberação para a gestão da Classe, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

A Administradora se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.