

TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 26.681.370/0001-25 - Código de Negociação na B3: TEPP11
("Classe Única")

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 do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, 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. Foi celebrado Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual a Classe Única comprometeu-se a adquirir os seguintes ativos imobiliários:
 - a. O Imóvel Escritórios, registrado sob a matrícula nº 172.080 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área privativa de 13.463,46 m², localizado na Avenida Paulista, nºs 828 e 854, São Paulo/SP; e
 - b. A fração ideal de 70% do Imóvel Garagem, registrado sob a matrícula nº 172.078 do mesmo cartório, com área privativa de 9.684,58 m², no mesmo endereço.
- II. A contraparte da operação é o **TOP CENTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, gerido pela **GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA.**
- III. O valor total da operação é de R\$ 167.430.000,00 (cento e sessenta e sete milhões, quatrocentos e trinta mil reais), sendo R\$ 72.715.000,00 pagos a título de sinal até 19 de dezembro de 2025, R\$ 65.215.000,00 em até 18 meses após o pagamento do sinal, corrigido pelo IPCA, e R\$ 29.500.000,00 em até 24 meses após o pagamento do sinal, também corrigido pelo IPCA. Adicionalmente, poderá ser devida uma parcela complementar (Earn-Out), condicionada ao atingimento de metas de redução de despesas e ocupação dos imóveis, conforme previsto no contrato.
- IV. A aquisição está condicionada à aprovação dos Cotistas em sede de Assembleia Especial, à renúncia de direito de preferência por parte dos locatários e à liquidação da oferta pública de cotas do Classe Única.

São Paulo, 03 de novembro de 2025

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.,
e
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM