

TELLUS MULTISTRATÉGIA - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 45.188.099/0001-35 - Código de Negociação na B3: TELM
("Classe Única")

FATO RELEVANTE

O TELLUS MULTISTRATÉGIA - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.188.099/0001-35 ("Fundo"), gerido por **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, inscrito no CNPJ/ME 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. Nesta data, celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis com a Fundação Previdenciária IBM ("Compromisso"), visando a aquisição de participação de 40% na propriedade dos seguintes ativos imobiliários ("Imóveis"):
 - i. Conjuntos comerciais nºs 2.201 e 2.202, localizados no 22º andar do Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima ("Condomínio"), situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, CEP 01452-002 ("Conjuntos Comerciais"), objeto das matrículas n.ºs 60.329 e 60.333 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
 - ii. Vagas de garagem n.ºs 240, 241 e 242, 243, 244 e 245, localizadas no Condomínio, 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. 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 ("Vagas Indeterminadas").

Os Imóveis possuem direito de uso exclusivo do piso de cobertura do 22º Pavimento do Condomínio.

- II. O valor total da transação é de R\$ 21.016.640,00, sendo a participação do Fundo equivalente a R\$ 8.406.656,00, conforme proporção de aquisição pactuada (40%). O pagamento será realizado da seguinte forma:
 - i. R\$ 2.526.656,00 em até 3 dias úteis da assinatura do Compromisso ("Primeira Parcela");
 - ii. R\$ 5.880.000,00 ("Saldo") em 4 parcelas semestrais, sendo (a) R\$ 840.000,00, com vencimento 06 (seis) meses após o pagamento da Primeira Parcela; (b) 1.680.000,00, com vencimento 12 (doze) meses após o pagamento da Primeira Parcela; (c) 840.000,00, com vencimento 18 (dezoito) meses após o pagamento da Primeira Parcela; e (d) 2.520.000,00, com vencimento 24 (vinte e quatro) meses após o pagamento da Primeira Parcela. As parcelas do Saldo serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, apurada desde a data de assinatura deste Compromisso até a data do efetivo pagamento de cada uma delas. Mediante o pagamento da última parcela do preço será outorgada a escritura dos Imóveis.

- III. Os Imóveis encontram-se atualmente locados a uma empresa do setor financeiro, atuante como corretora de valores mobiliários, com contrato vigente até 29 de fevereiro de 2028. A receita proveniente da locação foi considerada como premissa relevante para a decisão de aquisição. O Fundo será imitado na posse indireta dos Imóveis na data de pagamento da Primeira Parcela, passando a perceber a 40% da totalidade dos aluguéis relativos aos Imóveis.
- IV. Com a operação descrita estimamos um incremento na receita imobiliária do Fundo de R\$0,04 por cota. A operação está alinhada à estratégia do Fundo de investir em ativos geradores de renda, com potencial ganho de capital por meio do desinvestimento em horizonte de médio prazo, reforçando o compromisso de maximizar o resultado aos cotistas. Mais detalhes da operação podem ser obtidos no documento anexo.

O fundo manterá seus cotistas informados sobre os próximos passos da operação, incluindo a lavratura da escritura definitiva e demais eventos relevantes.

29 de setembro de 2025

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

TELLUS

PERFORMANCE
EM INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



TELLUS MULTIESTRATÉGIA FII

TELM11

Fato Relevante
Aquisição FL 1355
Setembro | 2025

Aquisição de participação no Condomínio Edifício Brigadeiro Faria Lima (TELM11)

A presente transação marca a entrada do TELM em seu primeiro ativo corporativo, o Condomínio Edifício Brigadeiro Faria Lima. A aquisição foi realizada de forma conjunta com outro veículo da gestora, conforme explicado a seguir, a um Cap Rate de 10,92%, nível considerado bastante atrativo para a localização e características do ativo. Adicionalmente, a estrutura de *sellers finance* viabilizada na transação proporciona um carregamento expressivo, com yield projetado de aproximadamente 34,8% no primeiro ano e 19,0% no segundo ano.

Embora esta seja a primeira aquisição do TELM no edifício, a Gestão destaca que vem se beneficiando indiretamente das intervenções já conduzidas por outro fundo da casa, o qual possui influência no condomínio, como a expressiva redução de cerca de 30% na cota condominial, habilitação do heliponto, execução de melhorias nas áreas comuns e implementação de plano de eficiência operacional. Tais iniciativas tendem a reforçar a competitividade do imóvel e contribuem para a potencial valorização futura do ativo.

Do ponto de vista da locação, o imóvel está locado para a uma corretora de valores mobiliários pertencente a um grupo financeiro de grande porte, inquilino com excelente qualidade creditícia. A Gestão entende que o contrato vigente está precificado abaixo da média do próprio edifício, abrindo espaço para um possível reajuste positivo na próxima revisional.

Sob a ótica de reposição, estima-se que o custo para desenvolvimento de um ativo de mesmas características e localização esteja na ordem de R\$ 31.000/m², ao passo que a presente aquisição foi realizada a R\$ 12.562,25/m², implicando em um deságio de ~59,5% sobre o custo de reposição. Além disso, a transação foi concluída a aproximadamente 17% abaixo do laudo de avaliação, reforçando a margem de segurança da tese.

Assim, a Gestão entende que o imóvel está integralmente alinhado à estratégia do Fundo, sendo esta uma alocação que combina geração de yield interessante no curto/médio prazo com a possibilidade de saída, no médio prazo, por meio da realização de um ganho de capital relevante para os investidores.

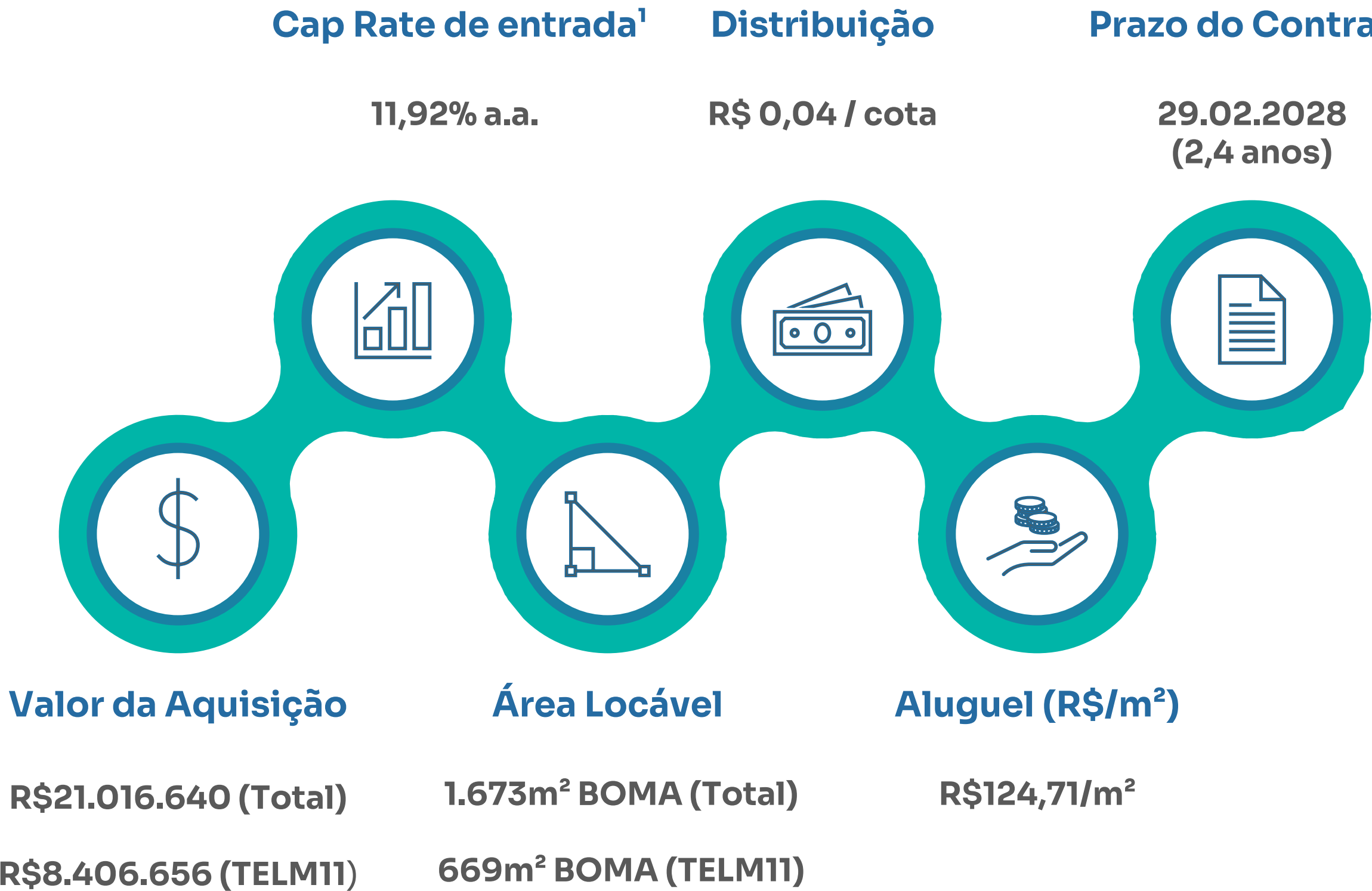
Racional da aquisição

A aquisição será realizada de forma parcelada, garantindo Yield superior ao estabilizado até a quitação integral do Preço. O valor total da transação é de R\$ 21.016.640,00 (R\$ 12.562,25/m²), referente a 1.673 m² de área locável, atualmente 100% locado à Corretora. Desse total, 40% serão adquiridos pelo TELM11 e 60% pelo TEPP11, ambos sob gestão da Tellus. O pagamento da transação ocorrerá da seguinte forma:

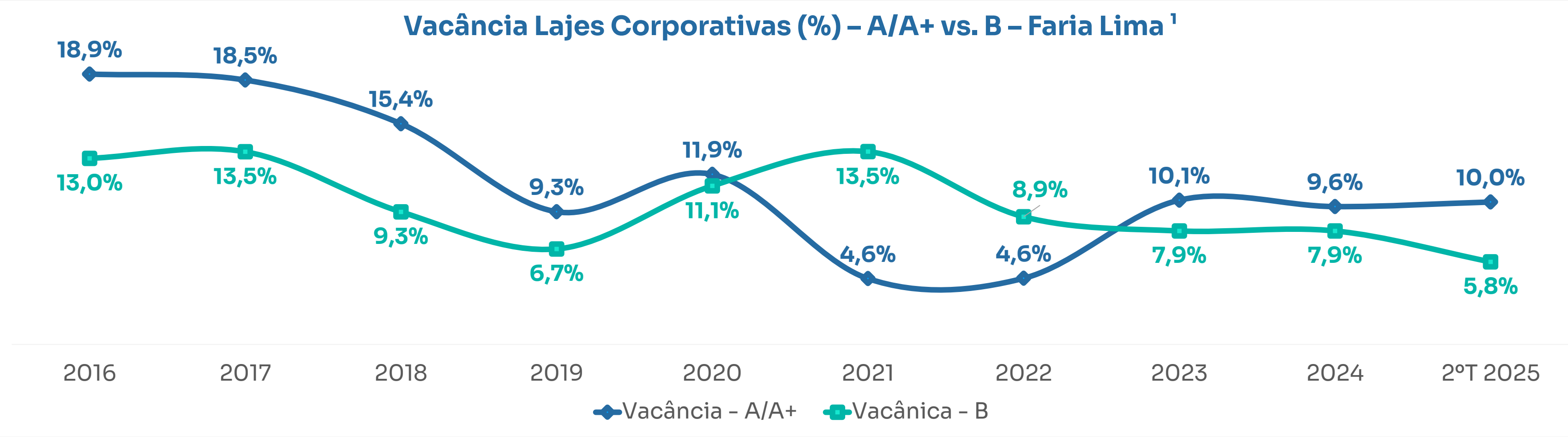
- R\$ 6.316.640,00 concomitante à assinatura do Compromisso de Compra e Venda (CCV); (TELM11: R\$ 2.526.656,00)
- R\$ 2.100.000,00 em até 6 meses da assinatura do CCV; (TELM11: R\$ 840.000,00)
- R\$ 4.200.000,00 em até 12 meses da assinatura do CCV; (TELM11: R\$ 1.680.000,00)
- R\$ 2.100.000,00 em até 18 meses da assinatura do CCV; (TELM11: R\$ 840.000,00)
- R\$ 6.300.000,00 em até 24 meses da assinatura do CCV; (TELM11: R\$ 2.520.000,00)

Total proporcional TELM11: R\$ 8.406.656,00 (40% do Preço).

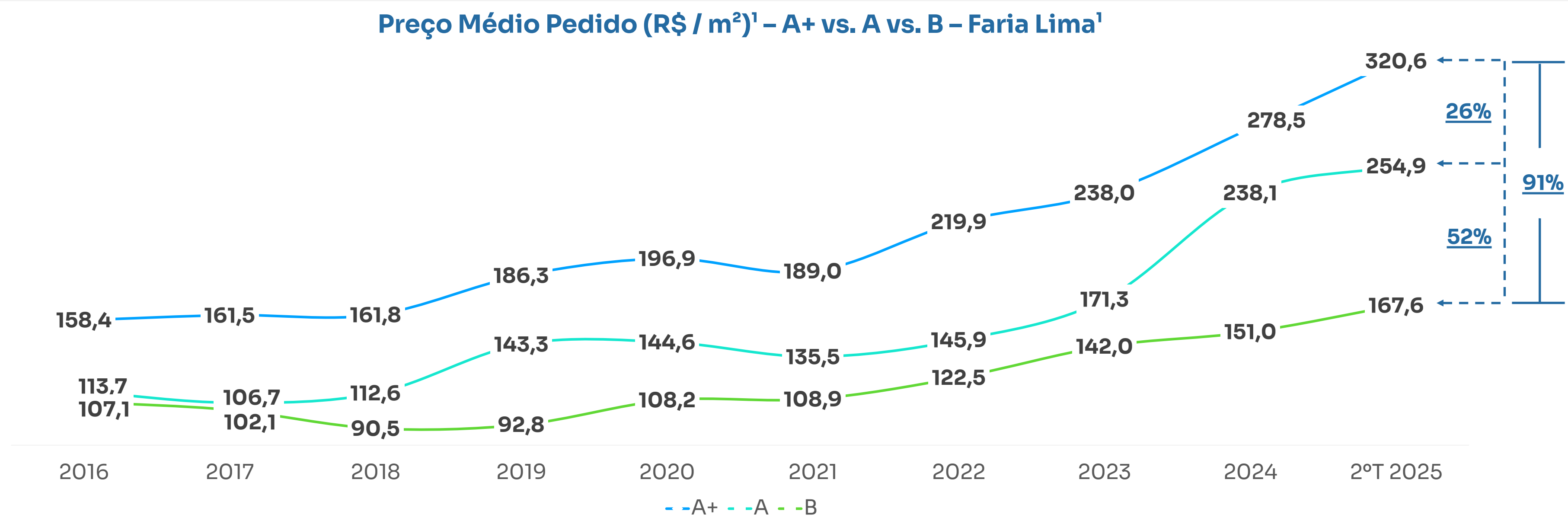
Em razão da estrutura parcelada, os *yields* estimados para os dois primeiros anos são de 34,8% e 19,0%, respectivamente, considerando a cota a R\$ 10,00. A partir desta data, o Fundo passa a deter a posse e a fazer jus ao recebimento integral dos aluguéis do conjunto objeto desta aquisição, proporcional à sua participação.



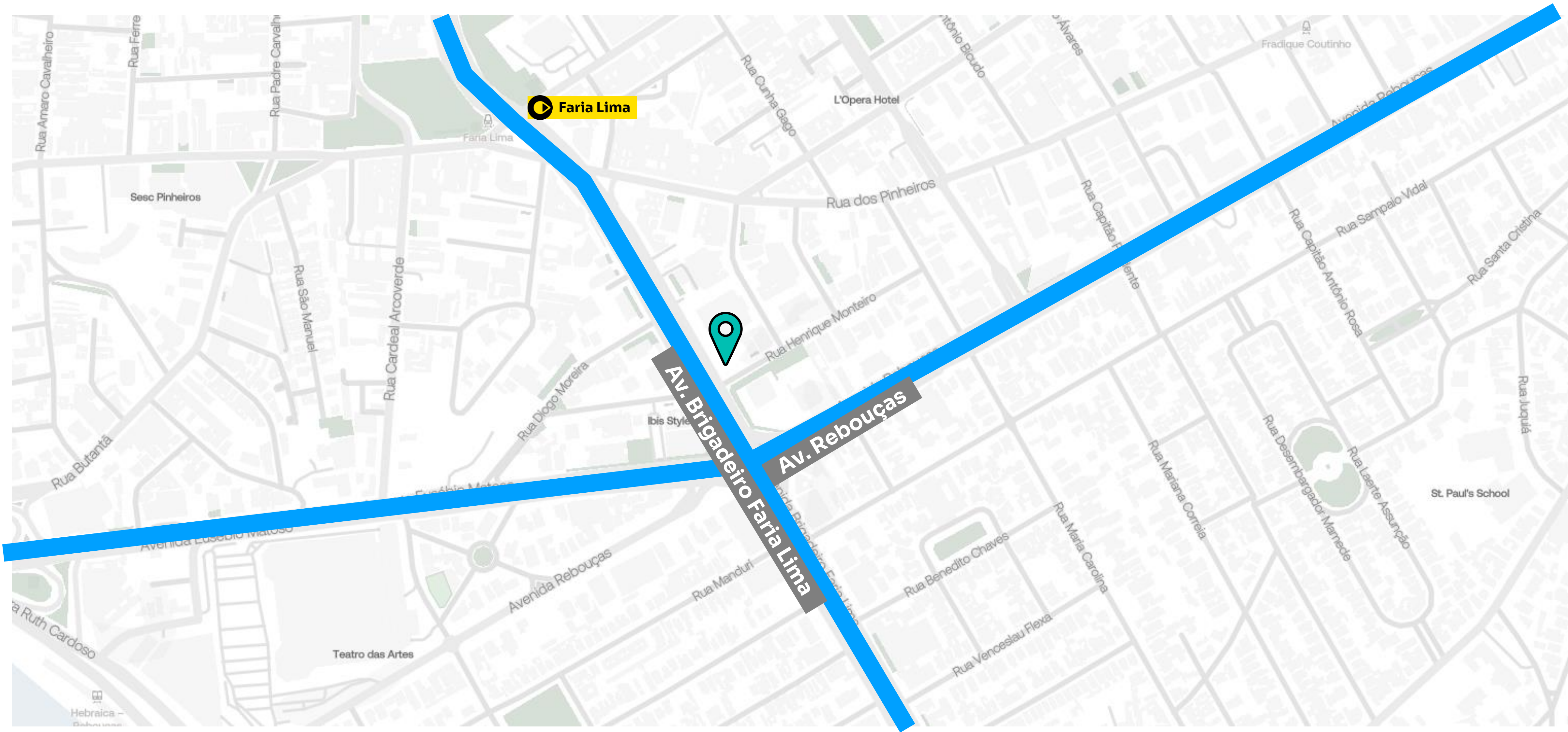
¹ O cálculo do Cap de Entrada leva em consideração o aluguel mensal base agosto-25



A região da Faria Lima é historicamente marcada por vacância baixa, o que reforça o efeito de escassez e amplia a vantagem de negociação por parte dos proprietários, sobretudo em preço e reajustes.



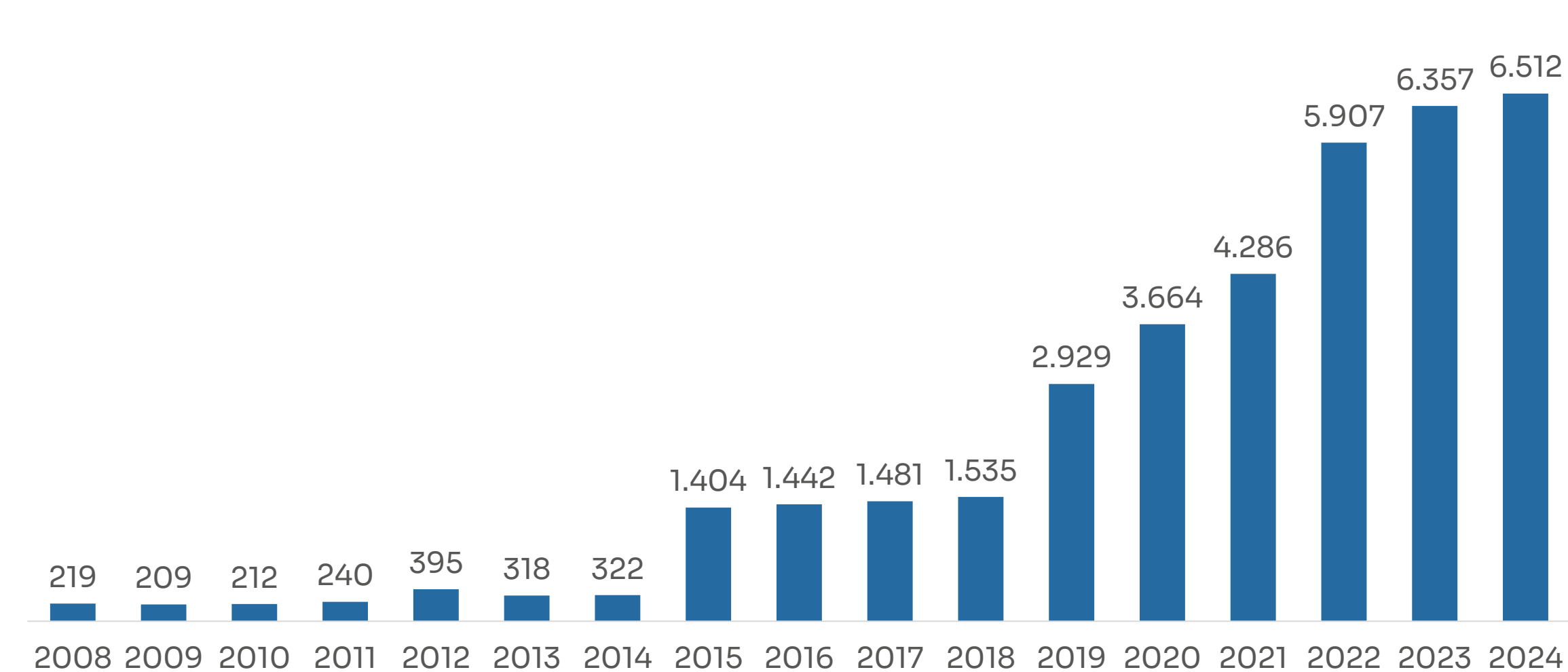
Atualmente, a área objeto da aquisição está locada a aproximadamente R\$125/m², cerca de 25% abaixo do preço médio pedido da região para a classe do ativo. Através da gestão ativa e implementação de melhorias e retrofit do ativo, a Gestão acredita ser possível reposicionar o valor de locação para níveis próximos aos de imóveis Classe A, com potencial de valorização do aluguel da ordem de 52% em um médio prazo.



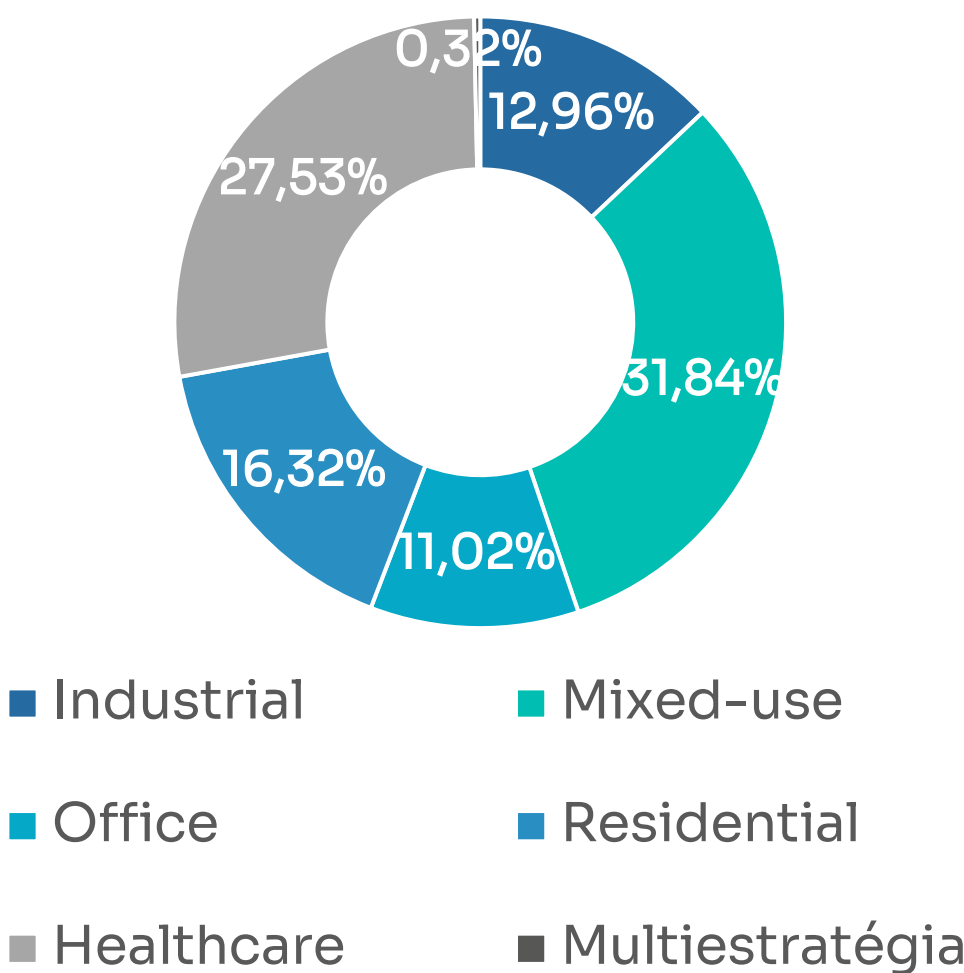
Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Investimentos por segmento



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 5,578 bilhões

Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo.

Fundos Listados (FIIs)

R\$ 626,90 MM

R\$ 408,54 MM

R\$ 20,92 MM

R\$ 49,66 MM

TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.

TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.

TELM11: Fundo Multiestratégia.

EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.



Foto: JK Square Itaim.
Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2024, AUM 2024 base Dez-24

Compromisso Sustentável

A Tellus se tornou signatária do PRI (*Principles for Responsible Investments*) em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança (ASG). Os ativos da Tellus incorporam um conjunto de princípios, valores, propósitos e diretrizes que norteiam a gestão de seus investimentos. A Tellus entende que na atividade de gestão de recursos de terceiros, a consideração de aspectos ASG (Ambiental, Social e de Governança) nas decisões de investimento contribui para melhor gerenciar riscos e explorar novas gerações de valores para os clientes e a sociedade em geral. O PRI é uma iniciativa de investidores em parceria com a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI) e o Pacto Global da ONU, que trabalha em conjunto com sua rede internacional de signatários para colocar em prática os seis Princípios para o Investimento Responsável. O objetivo dos Princípios é compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança, além de oferecer suporte para os signatários na integração desses temas com suas decisões de investimento e propriedade de ativos. Além disso, a gestora também incorpora aspectos relevantes do investimento responsável como parte de seu dever fiduciário.

A Tellus realiza avaliações ASG nos ativos que investe, permitindo uma visão mais ampla dos riscos e oportunidades que apresentam. A avaliação ASG da Tellus, é um processo que leva em consideração a abordagem análise de integração e *best-in-class*.

- As análises de integração, compõe a inclusão sistemática de questões ASG nas análises e decisões de investimentos. A Tellus realiza essa análise através de Due Diligence, durante esse processo caso seja identificado algum passivo como, por exemplo, contaminação do solo, a Tellus se compromete em realizar a mitigação desses passivos.
- As análises *best-in-class*, são realizadas a partir do Score ESG TELLUS, onde são considerados critérios ESG e financeiros, no qual são avaliados o desempenho em relação a filtros ambientais, sociais e de governança de cada ativo. A Tellus possui abordagens específicas para novas construções, grandes reformas e ativos consolidados, após esses ativos passarem por esses filtros, recebem uma nota final que possui uma categorização de aderência.

Aviso Legal

Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Termos e definições no Glossário.

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A TELLUS não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a TELLUS Investimentos acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários.

Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A TELLUS não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da TELLUS.

Informações Adicionais

[TELM11](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

[Clique aqui](#) ou escolha os ícones abaixo:





Obrigado!

(11) 4280-4314 | ri@tellus.com.br

Av. Brigadeiro de Faria Lima, 2179
10º andar | São Paulo – SP 01452-001

TELLUS.COM.BR