

ANÚNCIO DE INÍCIO

Oferta pública de distribuição da 3ª emissão de cotas da classe única do TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 45.188.099/0001-35

Classificação ANBIMA: Multiestratégia - Gestão Ativa - Multicategoria

No montante de até
R\$ 78.400.000,00*

(Setenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)

** sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.*

**podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).*

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/312, em 20 de outubro de 2025

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta e administrador fiduciário ("Administrador") e a **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 10º andar, CEP 01452-000, inscrito no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 15.392, de 16 de dezembro de 2016, na qualidade de gestor ("Gestor") e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais") do **TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.099/0001-35 ("Fundo"), vem, por meio do presente anúncio de início, comunicar sobre a distribuição pública de até 8.000.000 (oito milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, da 3ª emissão da **CLASSE ÚNICA DO TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.188.099/0001-35 ("3ª Emissão", "Novas Cotas" e "Classe", respectivamente), com preço unitário inicial de R\$ 9,80 (nove reais e oitenta centavos) ("Preço de Emissão"). Será devido pelos Investidores (conforme definido no Prospecto), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,04% (dois inteiros e quatro centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,20 (vinte centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, os Investidores, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"), conforme definido no Prospecto, totalizando o montante de até R\$ 78.400.000,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos mil reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, destinada a investidores qualificados ("Oferta").

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública, com melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160.

As Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta e serão integralizadas em moeda corrente nacional, observadas as disposições do Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão da Classe Única do Tellus Multiestratégia – FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Prospecto”).

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 19.600.000,00 (dezenove milhões e seiscentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), perfazendo o montante total da Oferta de R\$ 98.000.000,00 (noventa e oito milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá a critério do Fundo, por meio do Administrador, sob orientação do Gestor, a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não será outorgada a opção de distribuição de lote suplementar na Oferta

Será admitida, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 7.840.000,00 (“Montante Mínimo da Oferta”), de forma que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160 (“Distribuição Parcial”). Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta, o qual será divulgado pela Administrador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, de comum acordo com o Coordenador Líder, ocasião em que o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/312, em 20 de outubro de 2025, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto.

Abaixo, encontra-se o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ¹
1	Registro da Oferta na CVM	20/10/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início	20/10/2025
3	Data-base para identificação dos cotistas com Direito de Preferência	23/10/2025
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	27/10/2025
5	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	06/11/2025
6	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	07/11/2025
7	Apuração do Montante Disponível para a Oferta Pública e divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	10/11/2025
8	Início do Período de Subscrição	10/11/2025
9	Encerramento do Período de Subscrição	24/11/2025
10	Procedimento de Alocação	24/11/2025
11	Liquidação da Oferta	01/12/2025
12	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	18/04/2026

⁽¹⁾ As datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, não depende de aprovação prévia da CVM.

Obtenção de Documentos e Informações Adicionais: Mais esclarecimentos a respeito desta Oferta, do Anexo da Classe, dos demais documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento, e quaisquer outras informações complementares sobre a presente Oferta poderão ser obtidas nos seguintes *websites*:

Administrador e Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing> (neste website, na barra de pesquisa em “Asset Servicing BTG Pactual” pesquisar por “45.188.099/0001-35” e então localizar o documento desejado)

Gestor: <https://www.tellus.com.br/> (neste website, clicar em “Fundos Listados”, depois “TELM11” e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Consulta de Informações” sob “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, pesquisar por “Classe Única do Tellus Multiestratégia – FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” no campo “Emissor”, e, então, localizar o documento requerido;

Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br> – na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Tellus Multiestratégia – FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o documento desejado.

A AUTORIZAÇÃO PARA REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



COORDENADOR LÍDER

