

**ATO CONJUNTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DA CLASSE ÚNICA DO
TELLUS MULTISTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 45.188.099/0001-35
("Classe")

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"); e **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 10º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.392, de 16 de dezembro de 2016, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Gestor"), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, considerando que a Classe: (i) encontra-se devidamente registrada perante a CVM; (ii) pode aprovar novas emissões de cotas sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado"); e (iii) o Capital Autorizado atualizado restante é de R\$ 4.899.826.380,00 (quatro bilhões, oitocentos e noventa e nove milhões, oitocentos e vinte e seis mil e trezentos e oitenta reais), resolve:

1. Aprovar a nova emissão de Cotas pela Classe, no montante inicial de emissão de até R\$ 78.400.000,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (definida adiante), sem considerar o Lote Adicional, conforme as características constantes do Regulamento e Anexo ("Novas Cotas" e "Nova Emissão", respectivamente), e descritas abaixo:

- a) Rito:** a Nova Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente);
- b) Público-Alvo:** Investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do Art. 53 da Resolução CVM 160;
- c) Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Nova Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinado ao investimento nos Ativos Imobiliários (conforme definido no Anexo da Classe).
- a) Montante da Nova Emissão:** até R\$ 78.400.000,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sem considerar o Lote Adicional, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência e a subscrição no âmbito da Oferta Pública, podendo o montante da Oferta Pública ser (i) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima, conforme abaixo definido, e (ii) aumentado em até 25% pelo Lote Adicional. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- b) Quantidade de Cotas da Nova Emissão:** serão emitidas inicialmente até 8.000.000 (oito milhões de cotas);

- c) **Preço de Emissão por Cota da Nova Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das cotas será correspondente a R\$ 9,80 (nove reais e oitenta centavos). (“Preço de Emissão”);
- d) **Preço de Integralização:** o Preço de Integralização será equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária;
- e) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devida taxa no valor de R\$ 0,20 (vinte centavos) por Cota, equivalente a 2,04% (dois inteiros e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo que quando a Taxa de Distribuição Primária for somada ao Preço de Emissão, resultará no preço de subscrição, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por cota (“Preço de Subscrição”).
- d) **Direito de Preferência:** é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 5º (quinto) dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública (“Anúncio de Início”) e que estejam em dia com suas obrigações perante a Classe Única, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características (“Direito de Preferência”):
- a. *Período para exercício do Direito de Preferência:* 10 (dez) dias úteis, para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 4º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente);
 - b. *Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:* posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início (“Data-Base”);
 - c. *Percentual de subscrição:* na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, conforme a aplicação, ao número de Cotas de titularidade de cada Cotista na Data-Base, do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência a ser divulgado pela Administradora por meio de fato relevante, concomitantemente à fixação do Preço de Emissão. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Ressalvada a impossibilidade de aquisição de frações de Cotas e o Preço de Emissão, não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
 - d. *Negociação:* o Direito de Preferência não poderá ser objeto de negociação entre os cotistas, no entanto, após a devida aquisição de cotas pelos preferencialistas, as Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
 - e. *Fator de Proporção:* na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 3.72550133605 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”)

- e) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da 3ª Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- f) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Integralização à vista, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional;
- g) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta R\$ 7.840.000,00 (sete milhões oitocentos e quarenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária que refletem 800.000 (oitocentas mil) cotas, ("Captação Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação da Oferta Pública ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da 3ª Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocados será cancelado pelo Administrador.
- h) **Lote Adicional:** até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada, ou seja, 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas que representam R\$ 19.600.000,00 (dezenove milhões e seiscentos mil reais);
- i) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas;
- j) **Aplicação Mínima por Investidor:** não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro;
- k) **Prospecto:** necessário, nos termos do Art. 9º da Resolução CVM 160;
- l) **Lâmina:** necessária nos termos do Art. 23, caput, da Resolução CVM 160;
- m) **Limitações à negociação:** as Cotas subscritas no âmbito da Nova Emissão, somente serão negociadas com investidores classificados como investidores em geral, após decorridos 6 (seis) meses, nos termos do Art. 86, inciso II, alíneas "a" e "b" da Resolução CVM 160; e
- n) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos Documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, respeitados os parâmetros ora aprovados.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: