

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ/MF nº 45.188.099/0001-35)

FATO RELEVANTE: 3ª EMISSÃO DE COTAS

A **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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob 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” ou “Coordenadora Líder”) do **TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.099/0001-35, e de sua Classe Única (respectivamente, “Fundo” e “Classe”), **informa** aos cotistas da Classe (“Cotistas”) e ao mercado em geral que foi aprovada, por meio do Ato Conjunto do Administrador e do Gestor do Tellus Multiestratégia – FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, formalizado em 20 de outubro de 2025 (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas da Classe (“Novas Cotas” e “3ª Emissão”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação e distribuição da Coordenadora Líder, e será submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos do art. 26 da Resolução CVM 160.

Público-Alvo

Nos termos do Instrumento de Deliberação Conjunta, a Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”).

Quantidade de Novas Cotas e Montante Total da Oferta

O valor inicial da Oferta é de R\$ 78.400.000,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos mil reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a até 8.000.000 (oito milhões) de Novas Cotas, sem considerar o Lote Adicional (abaixo definido).

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 Novas 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.

Preço de Emissão

O preço de emissão de cada Cota será, nos termos Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 9,80 (nove reais e oitenta centavos), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) ("Preço de Emissão").

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").

Preço de Integralização

As Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo de subscrição de Novas Cotas no valor de R\$ 7.840.000,00 (sete milhões e oitocentos e quarenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que configuram 800.000 (oitocentas mil) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), de modo que, uma vez atingido o referido

montante, o Administrador e o Gestor, em comum acordo com a Coordenadora Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento (“Distribuição Parcial”).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos pela Classe aos respectivos investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Subscrição, de acordo com os critérios de restituição de valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

As principais características da Oferta estão descritas no Prospecto Definitivo, que se encontra disponível para acesso no site da Administradora no endereço <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), sujeito à complementação pelos demais documentos da Oferta.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início (conforme adiante definido), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), 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”).

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista 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 (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, ou até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada no Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

A Coordenadora Líder será o responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3, bem como da divulgação de rendimentos pro rata, se houver, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”), ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo Administrador ou pelo Participante Especial; (ii) assinará o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”, em conjunto com Boletim de Subscrição, os “Documentos de Aceitação”), por meio do qual o Investidor atestará que possui pleno conhecimento dos riscos envolvidos no investimento no Fundo e na Classe, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido e, se for o caso, da ausência de classificação de risco das Cotas (iii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo, do Anexo da Classe, do Boletim de Subscrição e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documentos de Aceitação.

A integralização das Cotas ocorrerá: à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3.

Período de Distribuição

O início da Oferta será comunicado pela Coordenadora Líder à CVM mediante a publicação do respectivo anúncio de início (“Anúncio de Início”). Nos termos do art. 48 da Resolução CVM nº 160, a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início. O resultado da Oferta será divulgado no anúncio de encerramento da distribuição (“Anúncio de Encerramento”), tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do Período de Distribuição (inclusive em função da Distribuição Parcial); ou (ii) distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta.

Taxa de Distribuição Primária

Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.

Adicionalmente, apesar da Taxa de Distribuição Primária, o Gestor poderá antecipar qualquer pagamento dos custos da Oferta e posteriormente ser reembolsado pelo Fundo após o recebimento da Taxa de Distribuição Primária.

As Comissões de Distribuições da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo), serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Gestora ou à Administradora, nos termos do entendimento constante do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da 3ª Emissão e da Oferta serão aplicados pela Classe, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Anexo da Classe, e destinado ao investimento nos Ativos Imobiliários (conforme definido no Anexo da Classe).

Cronograma

Estima-se que a Oferta seguirá o Cronograma abaixo:

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.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DA CLASSE SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

A CLASSE, A ADMINISTRADORA, O GESTOR E O COORDENADORA LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA, DESTE FATO RELEVANTE E DO INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DA CLASSE, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Instrumento de Deliberação Conjunta.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.