

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

(CNPJ/MF nº 45.188.099/0001-35)

FATO RELEVANTE: 4ª 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”), e a **MAX CAPITAL MARKETS LTDA.**, coordenador de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada pela CVM, conforme Ato Declaratório CVM nº 21.391 de 31 de outubro de 2023, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Conjunto 601 Bloco Torre Tarumã C2, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 50.290.187/0001-83, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definido abaixo), neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador 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”), **informam** 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 10 de julho de 2026 (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas da Classe (“Novas Cotas” e “4ª 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\$ 76.800.000,00 (setenta e seis milhões e oitocentos mil reais) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a até 8.000.000 (oito milhões) de Novas Cotas.

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional das Novas Cotas no âmbito da Oferta. Não será outorgada pelo emissor ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Preço de Emissão

O preço de emissão de cada Cota será, nos termos Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 9,60 (nove reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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\$ 0,40 (quarenta centavos) por Cota, equivalente a 4,17% (quatro inteiros e dezessete 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\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais), sem

considerar a Taxa de Distribuição Primária, que configuram 1.000.000 (um milhão) de 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, e no site <https://maxcapitalmarkets.com.br/contato/> (neste website, no ícone “Emissões em andamento” procurar por “4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e então localizar o documento desejado);.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) 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, a partir do 5º (quinto) dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início, o exercício do 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 2,58022899532 (“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.

Adicionalmente, é admitida a utilização de imóveis e direitos relativos a imóveis, nos termos do artigo 8º do Anexo III da Resolução CVM 175 na integralização das Novas Cotas. Desde que sejam aceitos pelo Gestor à luz da Política de Investimentos, e aprovados em Assembleia Especial de Cotistas, o valor atribuído aos referidos imóveis e direitos relativos a imóveis utilizados na integralização das Novas Cotas serão definidos mediante apresentação de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada. A integralização do valor das Cotas em imóveis e direitos relativos a imóveis deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição

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 4ª 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 Prevista¹
1	Registro da Oferta na CVM	13/07/2026
2	Divulgação do Anúncio de Início	13/07/2026
3	Data-base para identificação dos cotistas com Direito de Preferência	16/07/2026

4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	20/07/2026
5	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	30/07/2026
6	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	31/07/2026
7	Apuração do Montante Disponível para a Oferta Pública e divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	03/08/2026
8	Início do Período de Subscrição	03/08/2026
9	Encerramento do Período de Subscrição	15/09/2026
10	Procedimento de Alocação	16/09/2026
11	Data Estimada para a Primeira Liquidação da Oferta	24/09/2026
12	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	05/01/2027

⁽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, 13 de julho de 2026.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.