

TELLUS MULTIESTRATÉGIA - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 45.188.099/0001-35 - Código de Negociação na B3: TELM11
("Classe Única")

FATO RELEVANTE

O TELLUS MULTIESTRATÉGIA - 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. Celebrou o Instrumento Particular de Distrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("Instrumento"), pelo qual as Partes formalizaram o exercício da opção de compra pela VENDEDORA em face da Classe, mediante o pagamento do Preço da Opção de Compra, correspondente a R\$ 3.839.833,00 (três milhões, oitocentos e trinta e nove mil, oitocentos e trinta e três reais), conforme valor de principal e compensações de créditos e débitos recíprocos entre as partes contratantes, o qual será pago da seguinte forma:
 - a. R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) serão descontados do Preço da Opção em razão do crédito que a VENDEDORA atualmente possui em razão do não pagamento do Saldo do Preço de Aquisição pelo COMPRADOR;
 - b. R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), serão pagos em moeda corrente nacional até o dia 05 de novembro de 2025;
 - c. R\$ 1.781.076,00 (um milhão, setecentos e oitenta e um mil, setenta e seis reais) serão pagos em moeda corrente nacional até o dia 28 de novembro de 2025; e
 - d. R\$ 1.763.757,00 (um milhão, setecentos e sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e sete reais) serão pagos em moeda corrente nacional até o dia 26 de dezembro de 2025.
- II. Celebrou o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Alienação Fiduciária") para fins de garantir as obrigações assumidas pela vendedora no Instrumento, cujo objeto é a fração ideal de 11,9137% do terreno objeto da matrícula nº 23.546 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que corresponderá ao apartamento duplex nº 02, do Condomínio Reboucinhas.
- III. Os efeitos jurídicos do Instrumento só serão produzidos a partir do registro da Alienação Fiduciária no competente Registro de Imóveis. Na hipótese de a Alienação Fiduciária não ser registrada em até, no máximo, 60 (sessenta) dias, a Classe poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o Instrumento, subsistindo as obrigações assumidas de a parte a parte anteriormente.
- IV. Com o exercício da opção de recompra, a gestão estima que a operação deverá gerar um ganho de capital ao cotista equivalente a R\$ 0,48 (quarenta e oito centavos por cota).

São Paulo, 31 de outubro de 2025

TELLUS MULTIESTRATÉGIA - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

e

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM