LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA QUARTA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO TELLUS MU LTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("CLASSE" E "EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE)
Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa aos Fatores de Risco.

ALERTAS		
Risco de	[X] perda do principal	O investimento nas Cotas da Classe envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	[ ] responsabilidade ilimitada	N/A
	[X] falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	[X] produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que **(i)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que **(ii)** necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de classes de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "*Fatores de Risco*" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	**A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.**	

1. Elementos Essenciais da Oferta		**Mais Informações**
A. Valor Mobiliário	Cotas de Classe Única de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	8.000.000 (oito milhões) de Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	Preço de Emissão de R$ 9,60 (nove reais e sessenta centavos) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária que representa	Capa e Seção 2.5 do Prospecto

Internal Use Only

	R$ 0,40 (quarenta centavos) por cota. Dessa forma, os Investidores, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, no valor unitário de R$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Subscrição")	
a.3) Montante Ofertado	Inicialmente, até R$ 76.800.000,00 (setenta e seis milhões e oitocentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Não	Seção 2.6 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - MERCADO DE BOLSA.	Capa e Seção 8.6 do Prospecto
Código de Negociação	TELM11	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	**CLASSE ÚNICA DO TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**	Capa do Prospecto
Administrador	**Nome: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.** **CNPJ:** 59.281.253/0001-23 ***Website*:** https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Seção 5.1 do Prospecto
Gestor	**Nome: TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.** **CNPJ:** 25.287.778/0001-54 ***Website*:** https://www.tellus.com.br/	Seção 5.1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		**Mais Informações**
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, ou pelo Administrador, podendo seguir eventual recomendação do Gestor, nos termos da política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo	**Mais Informações**

Internal Use Only

Informações sobre o Gestor	**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.	Capa e Seção 14 do Prospecto
Informações sobre o Administrador	**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.	Capa e Seção 14 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Riscos Macroeconômicos e de Mercado: Alterações em políticas fiscais, monetárias e cambiais, bem como choques internos ou externos, podem afetar o Fundo. Mudanças legais, regulatórias ou tributárias também podem reduzir a rentabilidade líquida das cotas, impactando adversamente os investidores.	[X] Maior / [ ] Média / [ ] Menor	[X] Maior / [ ] Média / [ ] Menor
2. Riscos Relacionados ao Fundo: O Fundo não tem proteção do FGC nem seguros, e perdas podem exigir aportes adicionais. Há riscos de concentração, baixa liquidez, inadimplência de emissores, uso de derivativos, falhas operacionais, conflitos de interesse e substituição de gestores. Ainda, pode faltar caixa para rendimentos ou não se adquirir ativos-alvo.	[X] Maior / [ ] Média / [ ] Menor	[X] Maior / [ ] Média / [ ] Menor
3. Riscos do Mercado Imobiliário: O desempenho do Fundo depende de oscilações do mercado imobiliário. Irregularidades em licenciamento, atrasos em obras, desapropriações ou problemas com incorporadores podem reduzir receitas. Vacância, crises regionais, desvalorização de ativos e rescisão de contratos de locação também podem afetar adversamente os resultados e a liquidez do Fundo.	[X] Maior / [ ] Média / [ ] Menor	[X] Maior / [ ] Média / [ ] Menor
4. Risco de não aprovação de conflito de interesses: Risco de perdas aos Cotistas caso as matérias referentes a conflito de interesses não sejam aprovadas na assembleia convocada para tal fim, em razão da estrutura do Fundo.	[X] Maior / [ ] Média / [ ] Menor	[ ] Maior / [ ] Média / [] Menor
5. Riscos Relativos às Novas Emissões: Risco de diluição. Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas do Fundo tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas pode,	[] Maior / [ ] Média / [X] Menor	[] Maior / [ ] Média / [X] Menor

Internal Use Only

sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas devem estar atentos às novas emissões.		

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		**Mais Informações**
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas: (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, poderão conferir aos seus titulares direito de preferência (nos termos do Anexo); (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador.	Seção 2.2. do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	Indeterminado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	( ) Revenda restrita a investidores qualificados. ( ) Revenda a investidores qualificados após decorridos [ ] dias do final da oferta. ( ) Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da oferta. ( ) Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. (x) Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta	**Mais informações**
Participação na oferta	

Internal Use Only

Quem pode participar da oferta?	[ ] Investidores Profissionais [X] Investidores Qualificados [ ] Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, 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.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há investimento mínimo por investidor no âmbito da Oferta.	N/A
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar seu Boletim de Subscrição, bem como firmar o Termo de Adesão ao Regulamento.	Seção 5.1 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Não haverá rateio no âmbito da Oferta.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Não há hipósteses de desistência da Oferta pelo Ofertante. Sem prejuízo, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/TVM, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	No site do Administrador, https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website, na barra de pesquisa em “Asset Servicing BTG Pactual” pesquisar por “45.188.099/0001-35” e então localizar o documento desejado); ou no site do Coordenador Líder https://maxcapitalmarkets.com.br/contato/ (neste website, no icone “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); ou no site da Gestora, https://www.tellus.com.br/ (neste website, clicar em “Fundos Listados”, depois “TELM11” e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta); .	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	MAX CAPITAL MARKET LTDA	Capa do Prospecto

Internal Use Only

Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador, "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de subscrição?	Inicia-se em 03 de agosto de 2026 e encerra-se em 10 de dezembro de 2026, observado o Cronograma.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Data do Ato de Aprovação da Oferta, qual seja, 10 de julho de 2026.	Seção 2.5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não aplicável	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	17 de dezembro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na da data de liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3	Seção 7.1 do Prospecto

Internal Use Only