COMUNICADO AO MERCADO

Da Oferta pública de distribuição da 4ª emissão de cotas da classe única do

TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 45.188.099/0001-35

Classificação ANBIMA: Multiestratégia - Gestão Ativa - Multicategoria

No valor total de

R$ 76.800.000,00*

(Setenta e seis milhões e oitocentos mil reais)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/234, em 13 de julho de 2026

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTV**M, 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, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta e administrador fiduciário ("Administrador") e a **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, na qualidade de gestor ("Gestor" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais") do **TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.099/0001-35 ("Fundo"), em conjunto com a **MAX CAPITAL MARKETS LTDA**., sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 21.391, de 31 de outubro de 2023, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, conjunto 601, Torre Tarumã C2, Edifício Parque da Cidade, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.290.187/0001-83 ("Coordenador Líder"), vêm comunicar ao mercado, nos termos do artigo 67, da Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a alteração na oferta pública de até 8.000.000 (oito milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, da 4ª emissão da CLASSE ÚNICA DO TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrita no CNPJ sob nº 45.188.099/0001-35 ("4ª Emissão", "Oferta", "Novas Cotas" e "Classe", respectivamente), duas alterações na Oferta: (i) novo Montante Mínimo da Oferta; e (ii) novo Cronograma Indicativo da Oferta nos termos deste comunicado ao mercado.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o período de distribuição já foi iniciado, será aberto o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta.

NOVO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

O Montante Mínimo da Oferta foi reduzido de inicialmente 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas que eram equivalentes a R$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais) para **200.000** (**duzentas mil**) Novas Cotas que são equivalentes a R$ **1.920.000,00** (**um milhão e novecentos e vinte mil reais**).

Atingido o Montante Mìnimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição, deverão ser canceladas pelo Administrador.

NOVO CRONOGRAMA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, este Comunicado ao Mercado, contemplando as modificações do Cronograma Indicativo da Oferta, de forma a (a) incluir o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta, nos termos do Direito de Preferência; e (b) incluir a data de nova disponibilização do presente Comunicado, em decorrência da referida modificação.

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1]
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	Divulgação de Comunicado de Modificação da Oferta	11/09/2026
10	Divulgação de Novo Comunicado de Modificação da Oferta	16/09/2026
11	Início do Período de Desistência em decorrência de Modificação da Oferta	16/09/2026
12	Encerramento do Período de Desistência em decorrência de Modificação da Oferta	22/09/2026
13	Divulgação de Novo Comunicado de Modificação da Oferta	17/11/2026
14	Início do Período de Desistência em decorrência de Modificação da Oferta	17/11/2026
15	Encerramento do Período de Desistência em decorrência de Modificação da Oferta	24/11/2026
16	Encerramento do Período de Subscrição	10/12/2026
17	Procedimento de Alocação	11/12/2026
18	Liquidação da Oferta	17/12/2027
19	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.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de documento de aceitação da oferta, nos termos do direito de preferência, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder nos termos deste Primeiro Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação ("Período de Desistência"), ao Coordenador Líder, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta. O Período de Desistência foi devidamente acrescido ao Cronograma da Oferta, conforme ilustrado acima no item acima.

2. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E À LÂMINA DA OFERTA

Para refletir todas as alterações aqui dispostas na Oferta, os Prestadores de Serviços Essenciais e o Coordenador Líder, realizaram uma atualização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta nesta data.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o presente Comunicado ao Mercado, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da

Coordenador Líder: 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)

Administrador: 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)

Gestor: https://www.tellus.com.br/ (neste website, clicar em “Fundos Listados”, depois “TELM11” e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br - neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Consulta de Informações” sob “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, pesquisar por “Classe Única do Tellus Multiestratégia – FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” no campo “Emissor”, e, então, localizar o documento requerido;

Fundos.Net: http://www.cvm.gov.br – na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Tellus Multiestratégia – FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o documento desejado.

SEGUEM INALTERADOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, SALVO NAQUILO EM QUE FOREM AFETADOS PELOS FATOS AQUI COMUNICADOS.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. AO DECIDIR INVESTIR NA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FII, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO.

QUAISQUER COMUNICADOS AOS COTISTAS RELACIONADOS À OFERTA, SERÃO DIVULGADOS POR MEIO DE COMUNICADO AO MERCADO. A EMISSORA MANTERÁ OS INVESTIDORES E O MERCADO EM GERAL INFORMADOS SOBRE O PROCESSO DA OFERTA, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VII, ALÍNEA (B), DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, OU COM A CVM.

São Paulo, 17 de novembro de 2026.

GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

COORDENADOR LÍDER