

ANÚNCIO DE INÍCIO

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 montante de até
R\$ 76.800.000,00*

(setenta e seis milhões e oitocentos mil reais)

** sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.*

**podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).*

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

O **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, 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"), vem, por meio do presente anúncio de início, comunicar sobre a distribuição 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 o nº 45.188.099/0001-35 ("4ª Emissão", "Novas Cotas" e "Classe", respectivamente), com preço unitário inicial de R\$ 9,60 (nove reais e sessenta centavos) ("Preço de Emissão"). Será devido pelos Investidores (conforme definido no Prospecto), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,17% (quatro inteiros e dezessete centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao

valor de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, os Investidores, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"), conforme definido no Prospecto, totalizando o montante de até R\$ 76.800.000,00 (setenta e seis milhões e oitocentos mil reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, destinada a investidores qualificados ("Oferta").

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública, com melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160.

As Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta e serão integralizadas em moeda corrente nacional e/ou bens e direitos, observadas as disposições do Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª Emissão da Classe Única do Tellus Multiestratégia – FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Prospecto").

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

Será admitida, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalente a R\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), de forma que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160 ("Distribuição Parcial"). Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta, o qual será divulgado pela Administrador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, de comum acordo com o Coordenador Líder, ocasião em que o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/234, em 13 de julho de 2026 na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto.

Abaixo, encontra-se o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

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	Encerramento do Período de Subscrição	15/09/2026
10	Procedimento de Alocação	16/09/2026
11	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.

Obtenção de Documentos e Informações Adicionais: Mais esclarecimentos a respeito desta Oferta, do Anexo da Classe, dos demais documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento, e quaisquer outras informações complementares sobre a presente Oferta poderão ser obtidas nos seguintes *websites*:

Coordenador Líder: <https://maxcapitalmarkets.com.br/contato/> (neste website, no ícone “Emissões em andamento” procurar por “4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS TELLUS MULTISTRATÉGIA – 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.

A AUTORIZAÇÃO PARA REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 13 de julho de 2026.



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



COORDENADOR LÍDER

