



COMUNICADO AO MERCADO

TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 26.681.370/0001-25

Código ISIN nº BRTEPPCTF006

Código de Negociação na B3: TEPP

Tipo ANBIMA: FII Renda/Gestão Ativa

Seguimento ANBIMA: Lajes Corporativas

TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.681.370/0001-25 (“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, **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”), vem a público prestar esclarecimentos acerca da convocação para Assembleia Geral Extraordinária de cotistas e alterações ao Regulamento do Fundo, conforme segue:

1. Flexibilidade sem mudança de estratégia

As alterações propostas visam conferir ao Fundo maior flexibilidade para se adaptar às oportunidades estratégicas, sem comprometer seu foco principal em lajes corporativas, mantendo sua estratégia predominantemente voltada para investimentos em ativos de tijolo. O Fundo continuará atuando predominantemente nesse segmento, que provou ser uma tese vencedora ao longo dos últimos cinco anos.

2. Inclusão de outras classes de ativos de tijolo

A atualização proposta para o Regulamento permitirá que o fundo, caso necessário, tenha a possibilidade de investir em outras classes de ativos imobiliários, como ativos com contratos atípicos de locação e outras oportunidades. Entretanto, a curto prazo, não há a intenção de ampliar o escopo de alocação para além das lajes corporativas. Essa inclusão visa apenas garantir que o Fundo esteja preparado para oportunidades futuras alinhadas ao interesse dos cotistas.

3. Investimentos conflitados

O Regulamento do Fundo já previa a possibilidade de investimentos considerados conflitados. A mudança proposta não altera essa prática, apenas torna a política mais clara e objetiva. Além disso, não será cobrada taxa de gestão sobre essa parcela do patrimônio investido, evitando



qualquer risco de cobrança em duplicidade e reforçando o compromisso da gestora com a transparência e o alinhamento de interesses com os cotistas.

4. Possibilidade de compra de ações e CRI

A inclusão dessa previsão no Regulamento não significa uma mudança na estratégia do fundo para um veículo multiestratégia. O Gestor já gere um fundo específico para essa abordagem. Essa alteração visa apenas conferir flexibilidade ao Fundo para atuar de forma pontual caso faça sentido estratégico, sem comprometer sua identidade e tese de investimento.

O Fundo continua focado em sua estratégia de investimento em lajes corporativas e na geração de valor aos cotistas. As alterações no Regulamento buscam preparar o fundo para eventuais oportunidades futuras, reforçando o compromisso com uma estratégia predominantemente voltada para investimentos em tijolo.

Reforçamos nosso compromisso com a transparência e permanecemos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas.

São Paulo, 16 de janeiro de 2025.

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

e

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.