

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

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 Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela 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"), na qualidade de administrador do **TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.681.370/0001-25 ("Fundo"), no âmbito da 3ª (terceira) emissão de até 570.907 (quinhentas e setenta mil, novecentos e sete) novas cotas de emissão do Fundo ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("3ª Emissão"), as quais são objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta Restrita"), em continuidade ao disponibilizado no Fato Relevante publicado em 16 de novembro de 2020 ("Fato Relevante"), vêm a público, por meio do presente comunicado ("Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência"), comunicar o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.

De acordo com as informações recebidas da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e da instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo ("Escriturador"), até o momento foram subscritas e integralizadas por Cotistas 32.643 (trinta e duas mil, seiscentas e quarenta e três) Novas Cotas, restando, portanto 538.264 (quinhentas e trinta e oito mil, duzentas e sessenta e quatro) Novas Cotas remanescentes, que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência mediante exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Fator de Proporção do Direito de Sobras

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, equivalente a 16,516738777, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Direito de Subscrição de Sobras

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, respectivamente, conforme cronograma previsto abaixo.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, a que haja distribuição do Volume Total da Oferta ou de uma quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta Restrita, este Cotista não terá o seu recibo de cota convertido em Nova Cota e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tiver efetuado o pagamento do preço de

integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, após a divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

O Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e subscreveu Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas, que, até a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, a disponibilização do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Comunicado de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus aos rendimentos provenientes do Fundo.

As Novas Cotas, cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor Profissional realizar a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária da B3, por meio de um agente de custódia de sua preferência, de forma a permitir a sua negociação no ambiente da B3. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

Cronograma do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional

Segue abaixo um cronograma estimativo previsto no Fato Relevante sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:

#	Eventos	Data
1	<ul style="list-style-type: none">Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	09/12/2020

2	<ul style="list-style-type: none"> • Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 	14/12/2020
3	<ul style="list-style-type: none"> • Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador 	15/12/2020
4	<ul style="list-style-type: none"> • Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional 	21/12/2020
5	<ul style="list-style-type: none"> • Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período De Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional 	22/12/2020

O FUNDO E O ADMINISTRADOR RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE COMUNICADO AO MERCADO, DO FATO RELEVANTE, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE COMUNICADO AO MERCADO, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência terão os significados a eles atribuídos no Fato Relevante.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável. Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, conforme informações de contato abaixo:

escrituracao.fundos@brltrust.com.br e fii@brltrust.com.br

Relações com Investidores

ri@tellus.com.br

+55 (11) 4280-4300

São Paulo, 08 de dezembro de 2020.

BRL TRIST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Administrador do Fundo