

COMUNICADO AO MERCADO SOBRE O RESULTADO FINAL DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO

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

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.681.370/0001-25 (“Fundo”), **COMUNICA** aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas (“Novas Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”), todas com preço de emissão de R\$ 87,58 (oitenta e sete reais e cinquenta e oito centavos) (“Preço de Emissão”), observado que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária, no valor de R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por Nova Cota, de modo que somando-se ao Preço de Emissão a Taxa de Distribuição Primária, perfaz-se o valor de R\$ 88,08 (oitenta e oito reais e oito centavos) por Nova Cota, distribuídas 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 e das demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta Restrita”).

Durante o período da Oferta Restrita, foram subscritas e integralizadas, por investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada, 451.137 (quatrocentas e cinquenta e uma mil, cento e trinta e sete) Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 39.736.146,96 (trinta e nove milhões, setecentas trinta e seis mil, cento e quarenta e seis reais e noventa e seis centavos), considerando o Preço de Emissão.

Com o encerramento da Oferta Restrita, informamos que foram subscritas e **integralizadas 605.057 (seiscentas e cinco mil e cinquenta e sete)** Novas Cotas, considerando as cotas subscritas durante o período do Direito de Preferência, o período do Direito de Subscrição de Sobras, Montante Adicional e o período da Oferta Restrita, perfazendo assim o montante total colocado de **R\$ 53.293.420,56 (cinquenta e três milhões, duzentos e noventa e três mil, quatrocentos e vinte reais e cinquenta e três centavos)**, considerando o Preço de Emissão.

A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, correspondente à 570.907 (quinhentas e setenta mil, novecentas e sete) Novas Cotas, foi acrescida em 5,98% (cinco inteiros e noventa e oito centésimos por cento), ou seja, em 34.150 (trinta e quatro mil, cento e cinquenta) Novas Cotas ("Novas Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas. As Novas Cotas Adicionais emitidas possuem as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas.

A Oferta Restrita foi coordenada pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação.

Informações aos Cotistas que Exerçeram o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional

Todos os Cotistas que exerceram seu direito de preferência e seu direito de subscrição de sobras e de montante adicional com sucesso receberam recibos das Novas Cotas sob os códigos ISIN: BRTEPPR01M19 e BRTEPPR02M18, respectivamente, correspondentes à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, sendo que tais recibos se converterão em Novas Cotas depois da divulgação deste comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e do anúncio de distribuição

de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados pelo Fundo com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua respectiva integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota. A data de conversão dos recibos de Novas Cotas acima mencionados será oportunamente comunicada ao mercado.

A partir da data de conversão dos recibos, as Novas Cotas adquiridas no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no âmbito da B3 poderão ser negociadas na B3. Entretanto, 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 a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3. Essa transferência deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotistas, 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.

Informações aos Investidores Profissionais que Alocaram na Oferta Restrita

O Investidor Profissional que teve sua ordem de investimento alocada na Oferta Restrita, recebeu recibo das Novas Cotas sob os códigos ISIN: BRTEPPR03M17, BRTEPPR04M16, BRTEPPR05M15 e BRTEPPR06M14 , correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, sendo que tal recibo se converterá em Nova Cota depois da divulgação deste comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários. A data de conversão do recibo de Novas Cotas acima mencionado será oportunamente comunicada ao mercado.

As Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais na Oferta Restrita somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após a conversão do recibos de Novas Cotas acima mencionado e depois de decorridos 90 (noventa) dias da subscrição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 476. Deste modo, as cotas da 3ª Emissão atualmente se encontram em

período de *lock up*, nos termos da ICVM 476, portanto, estão indisponíveis para negociação, conforme tabela abaixo:

Data Liquidação	Subscrição/Emissão	ISIN	Quantidades Total	Data Término Lock-up	Início da Negociação
07/12/2020	Direito de Preferência - 3ª Emissão 476	BRTEPPR01M19	32.643	07/03/2021	08/03/2021
21/12/2020	Sobras - 3ª Emissão 476	BRTEPPR02M18	82.716	21/03/2021	22/03/2021
21/12/2020	Montante Adicional - 3ª Emissão 476	BRTEPPR02M18	38.561	21/03/2021	22/03/2021
23/12/2020	Oferta - 3ª Emissão 476	BRTEPPR03M17	62.444	23/03/2021	24/03/2021
29/12/2020	Oferta - 3ª Emissão 476	BRTEPPR04M16	107.866	29/03/2021	30/03/2021
27/01/2021	Oferta - 3ª Emissão 476	BRTEPPR05M15	87.821	27/04/2021	28/04/2021
28/01/2021	Oferta - 3ª Emissão 476	BRTEPPR06M14	193.006	28/04/2021	29/04/2021

Informações Adicionais

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído nos Fatos Relevantes divulgados aos Cotistas em 16 de novembro de 2020 e 19 de novembro de 2020 (“Fato Relevante”).

A Oferta Restrita foi automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto, à análise da prévia da CVM. A Oferta Restrita não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

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



Atenciosamente,

São Paulo, 02 de fevereiro de 2021.

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

Administrador do Fundo