

## 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

O **TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.681.370/0001-25 (“Fundo”), 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 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”), vem a público comunicar acerca da celebração de novos instrumentos jurídicos referentes a locações de ativos imobiliários integrantes do portfólio do Fundo, conforme detalhamento abaixo:

- (i) Celebração de Instrumento Particular de Distrato ao Contrato de Locação entre o Fundo e **LEÃO ALIMENTOS E BEBIDAS LTDA.** (“Leão”), inscrita sob o CNPJ nº 76.490.184/0035-26, por meio do qual foi encerrada a locação pela Leão de 6 (seis) conjuntos do Edifício Passarelli, que representam conjuntamente uma área BOMA de 1.018,42m<sup>2</sup> (mil e dezoito vírgula quarenta e dois metros quadrados), mediante a devolução dos valores dados como desconto durante o período da locação no montante de R\$ 93.881,11 (noventa e três mil, oitocentos e oitenta e um reais e onze centavos), ainda a serem recebidos pelo Fundo frente ao recebimento da posse efetiva do imóvel, que está em acertos finais.
- (ii) Celebração de Instrumento Particular de Distrato ao Contrato de Locação entre o Fundo e **ASSOCIAÇÃO DO LABORATÓRIO DE SISTEMAS INTEGRÁVEIS TECNOLÓGICOS – LSI TEC** (“LSI TEC”), inscrita no CNPJ sob o nº 03.018.444/0001-42, por meio do qual foi encerrada a locação pela LSI TEC dos 2 (dois) conjuntos do Edifício Passarelli que ainda estavam locados, que representam conjuntamente uma área BOMA de 338,78m<sup>2</sup> (trezentos e trinta e oito vírgula setenta e oito metros quadrados), mediante o



pagamento da multa por rescisão antecipada no montante de R\$ 34.444,44 (trinta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e quatro mil reais e quarenta e quatro centavos), já recebido pelo Fundo no mês de janeiro.

- (iii) Celebração de Aditamento ao Contrato de Locação entre o Fundo e **INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION** (“IFC”), inscrita sob o CNPJ nº 03.670.864/0001-09, locatária do Edifício Torre Sul, renovando o prazo de vigência do contrato até 31 de dezembro de 2026, bem como alterando o índice de reajuste do Contrato de IGP-M para IPCA.
- (iv) Celebração de Contrato de Locação entre o Fundo e **MEDSYSTEMS COMERCIO, IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA.** (“MEDSYSTEMS”), inscrita sob o CNPJ nº 05.273.422/0001-54, para a locação, pelo prazo de 10 (dez) anos, com início em 01 de fevereiro de 2022, de 2 (dois) conjuntos e do Teatro do Ed. Torre Sul, totalizando uma área BOMA 2.118,96m<sup>2</sup> (dois mil, cento e dezoito vírgula noventa e seis metros quadrados). De forma que 1.084,08m<sup>2</sup> (mil e oitenta e quatro vírgula zero oito metros quadrados) são referentes aos conjuntos e 1.034,88m<sup>2</sup> (mil e trinta e quatro vírgula oitenta e oito metros quadrados) de área BOMA são referentes ao Teatro, cuja locação foi feita junto com os co-proprietários, sendo que a quota-parte do Fundo é de 62,5% (sessenta e dois vírgula cinco por cento).

A Gestão permanece realizando um trabalho proativo para redução da vacância do Fundo.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 31 de janeiro de 2022.