

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA)  
EMIÇÃO DO TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 26.681.370/0001-25

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.681.370/0001-25 ("Fundo"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do artigo 38 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), **RESOLVE**:

Observado que nos termos do Fato Relevante, datado de 30 de março de 2020, a oferta pública com esforços restritos de colocação das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo foi cancelada, aprovar a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de cotas da 3ª emissão do Fundo ("3ª Emissão"), em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta Restrita"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

a) **Colocação**: A Oferta Restrita consistirá em oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Administrador, na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita ("Coordenador Líder"), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

b) **Público Alvo**: A Oferta Restrita será destinada exclusivamente aos atuais Cotistas do Fundo, bem como a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observados os artigo 9-A e 9-C da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM nº 539/13" e "Investidores Profissionais"), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas (conforme abaixo definido) deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos) não serão considerados para os fins dos limites previstos neste

item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476/09 e também não precisarão ter condição de Investidor Profissional.

c) **Destinação dos Recursos da 3ª Emissão:** Os recursos líquidos provenientes da 3ª Emissão e da Oferta Restrita serão destinados, primordialmente, para aquisição (i) de duas lajes de no Condomínio Edifício São Luiz, localizado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 – Itaim Bibi – CEP 04543-900 – São Paulo, SP, totalizando 1.879,38m<sup>2</sup> (mil oitocentos e setenta e nove metros vírgula trinta e oito metros quadrados) de área locável, objeto das propostas indicativas de aquisições, celebradas pelo Fundo e divulgadas por meio do Fato Relevante divulgado 13 de novembro de 2020, observadas as condições precedentes para tais aquisições; e/ou (ii) aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VIII do Regulamento.

d) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 570.907 (quinhentas e setenta mil, novecentas e sete) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

e) **Valor da Nova Cota:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 87,58 (oitenta e sete reais e cinquenta e oito centavos) por Nova Cota ("Valor da Nova Cota"), definido com base na média de valor de mercado das Cotas do período de 23 de outubro de 2020 a 13 de novembro de 2020, nos termos do Parágrafo 2º do artigo 38 do Regulamento, somado à Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), no valor de R\$ 0,50 (cinquenta centavos) , perfazendo o montante de R\$ 88,08 (oitenta e oito reais e oito centavos) por Nova Cota.

f) **Volume Total da Oferta:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 50.000.035,06 (cinquenta milhões e trinta e seis reais e seis centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), ou (ii) aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").

g) **Novas Cotas Adicionais:** O Administrador, com a prévia concordância do Gestor, poderá optar acrescer o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 114.182 (cento e quatorze mil, cento e oitenta e duas) Novas Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 10.000.059,56 (dez milhões e cinquenta e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Novas Cotas Adicionais"). As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita.

h) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 114.182 (cento e quatorze mil, cento e oitenta e duas) Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 10.000.059,56 (dez milhões e cinquenta e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de

dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476/09 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

i) **Registro para Distribuição e Negociação:** As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, da autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, sendo que as Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional não estão sujeitas a esse prazo de restrição. Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, ou o Investidor Profissional, receberá recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, que se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e da divulgação do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários. 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.

j) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devida pelos subscritores das Novas Cotas, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a 0,58% (cinquenta e oito centésimos por cento) sobre o Volume Total da Oferta, ou R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por Nova Cota, equivalente ao valor estimado total de R\$ 287.638,96 (duzentos e oitenta e sete mil, seiscentos e trinta e oito reais e noventa e seis centavos) , que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*) ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta Restrita, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

k) **Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:** Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do parágrafo 3º do artigo 38 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 6º (sexto) dia útil da data de divulgação de fato relevante, informando os termos e condições da 3ª Emissão ("Fato Relevante", "Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Fato Relevante; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, exclusivamente por meio do Escriturador conforme procedimentos descritos no Fato Relevante. Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras", respectivamente), conforme procedimentos descritos no Fato Relevante, bem como, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, o direito de informar se têm interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostariam de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

l) **Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,15784385013, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

m) **Investimento Mínimo:** Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.

n) **Período de Distribuição:** As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, observado que a subscrição ou aquisição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

o) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas.** As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Cotista ou pelo Investidor Profissional, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas pelo Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, à vista e em moeda corrente

nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, conforme aplicável, ou na data de liquidação da Oferta, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

p) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta Restrita serão descritos no Fato Relevante.

São Paulo, 16 de novembro de 2020.

---

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

Administrador