

## FATO RELEVANTE

### TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.681.370/0001-25

Código ISIN nº BRTEPPCTF006

Código de Negociação na B3: TEPP11

**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"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

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, de modo que, nesta data, foi formalizado o "*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 3ª (terceira) Emissão do Tellus Properties – Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Ato do Administrador"), por meio do qual o Administrador aprovou a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de cotas da 3ª emissão do Fundo ("3ª Emissão" e "Oferta Restrita", respectivamente), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), conforme a possibilidade prevista nos termos do artigo 38 do regulamento do Fundo ("Regulamento").

As principais características da Oferta Restrita encontram-se descritas abaixo.

### 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 ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

### **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 artigos 9-A e 9-C da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM nº 539" e "Investidores Profissionais"), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas 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, e também não precisarão ter a condição de Investidores Profissionais.

### **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).

### **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, que somado à Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), equivale ao valor de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), perfazendo o montante de R\$ 88,08 (oitenta e oito reais e oito centavos) por Nova Cota.

### **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").

### **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.

### **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"), e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476 ("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.

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), e os Investidores Profissionais, conforme o caso, terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens investimento, de exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, (a) a que haja distribuição do Volume Total da Oferta; ou (b) à proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta Restrita, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor Profissional em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas, sendo que, em qualquer caso, se a respectiva condição não se implementar e se o Cotista ou o Investidor Profissional já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, 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”), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos 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.

### **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.

### **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.

### **Direito de Preferência**

Será assegurado aos atuais Cotistas 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 deste Fato Relevante, conforme cronograma abaixo ("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 deste Fato Relevante; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação deste 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 neste Fato Relevante.

### **Fator de Proporção do Direito de Preferência**

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 deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

### **Procedimento para Exercício do Direito de Preferência**

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, sendo que:

- (i) o Direito de Preferência terá seu início a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência;

- (ii) os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
- (iii) os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), junto à **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, no seguinte endereço:

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte

Itaim Bibi

São Paulo, SP

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h; e

- (iv) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência junto à B3 ou no 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência junto ao Escriturador, conforme cronograma abaixo.

Nos termos do Ato do Administrador, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), conforme cronograma abaixo, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

### **Direito de Subscrição de Sobras**

Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do 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.

### **Direito de Subscrição de Montante Adicional**

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria 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"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada Cotista ou cessionário do Direito de Preferência durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

A integralização das 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 indicada no cronograma abaixo ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da 3ª Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante

Adicional") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ofertadas aos Investidores Profissionais durante o período da Oferta Restrita, inclusive as Novas Cotas Adicionais.

### **Disposições Comuns ao Direito de Preferência e ao Direito de Exercício de Sobras e de Montante Adicional**

No exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Exercício de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, ou, conforme o caso, a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada no último dia do Período do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota 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 da Oferta Restrita 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 adquiridas no período da Oferta Restrita somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, sendo que as Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras não estão sujeitas a esse prazo de restrição.



**É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.**

### **Cronograma do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**

Segue abaixo um cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:

| #  | Eventos  | Data       |
|----|--|------------|
| 1  | Ato do Administrador/Divulgação do Fato Relevante  | 16/11/2020 |
| 2  | Data de Corte para Direito de Preferência  | 19/11/2020 |
| 3  | Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e de negociação do Direito de Preferência no Escriturador e Início da Oferta Restrita | 24/11/2020 |
| 4  | Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e de negociação do Direito de Preferência no Escriturador                       | 04/12/2020 |
| 5  | Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador<br>Liquidação do Direito de Preferência na B3                         | 07/12/2020 |
| 6  | Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador   | 07/12/2020 |
| 7  | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência  | 08/12/2020 |
| 8  | Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional  | 09/12/2020 |
| 9  | Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3   | 14/12/2020 |
| 10 | Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador   | 15/12/2020 |
| 11 | Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional  | 21/12/2020 |
| 12 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional                          | 22/12/2020 |

### **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 Restrita, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

### **Oferta Restrita**

Após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, as Novas Cotas remanescentes, inclusive em decorrência das Novas Cotas Adicionais, serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Profissionais, por meio do Coordenador Líder.

Será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas a serem efetivamente colocadas no âmbito da Oferta para os Investidores Profissionais.

### **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 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, 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.

### **Investimento Mínimo**

Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.

## Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta Restrita conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores Profissionais da Oferta Restrita, da demanda pelas Novas Cotas, considerando o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Profissionais da Oferta Restrita, para verificar se (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda.

## Destinação dos Recursos

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.

## Posição Patrimonial do Fundo Depois da Oferta Restrita

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização das Novas Cotas, será a seguinte:

|                  | <b>Quantidade de Novas Cotas Emitidas</b> | <b>Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta Restrita</b> | <b>Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 3ª Emissão<sup>(*)</sup> (R\$)</b> | <b>Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 3ª Emissão<sup>(*)</sup> (R\$)</b> |
|------------------|---|--|---|---|
| <b>Cenário 1</b> | 114.182                                   | 3.731.092  | 358.359.427,61  | 96,0468   |
| <b>Cenário 2</b> | 570.907                                   | 4.187.817  | 398.359.403,11  | 95,1234   |
| <b>Cenário 3</b> | 685.089                                   | 4.301.999  | 408.359.410,12  | 94,9232   |

<sup>\*</sup> Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 13 de novembro de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta Restrita nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Distribuição Parcial

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta e das Novas Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais alterações no valor patrimonial das Cotas ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas em 13 de novembro de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta Restrita, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior àquela apontada na tabela acima.

### **Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas**

As Novas Cotas objeto da presente Oferta Restrita apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

### **Informações Adicionais**

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Ao decidir investir nas Novas Cotas, os Cotistas e os Investidores Profissionais deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Novas Cotas.

A Oferta Restrita está 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 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.

**O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA 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 FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO**

## **FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional, no Estado ou na Cidade de São Paulo ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas, relacionados à Oferta Restrita, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador ([www.brltrust.com.br](http://www.brltrust.com.br)) e do Fundo (<http://www.tellusproperties.com.br/>).

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](mailto:escrituracao.fundos@brltrust.com.br) e [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br)

+55 (11) 3133-0350

[ri@tellus.com.br](mailto:ri@tellus.com.br)

+55 (11) 4280-4300

São Paulo, 16 de novembro de 2020.

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