

Informações sobre Direitos – Tellus Properties – Fundo de Investimento Imobiliário

Direito de Preferência na Subscrição de Cotas

TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
Administrador	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.
Responsável pela informação	Danilo Christófaró Barbieri
Telefone para contato	(11) 3133-0360
Ato de aprovação	Ato do Administrador
Data de aprovação	16/11/2020
Data-base (último dia de negociação "com" direito à subscrição)	19/11/2020
Quantidade de cotas que atualmente se divide o PL do fundo	3.616.910 (três milhões, seiscentas e dezesseis mil e novecentas e dez) cotas
Quantidade máxima de cotas a serem emitidas	até 570.907 (quinhentas e setenta mil, novecentas e sete) novas cotas, sem considerar o montante adicional.
Tratamento dispensado às sobras de subscrição	Serão destinadas ao direito de subscrição de sobras para os cotistas que tenham exercido o direito de preferência e, caso haja cotas remanescentes, serão objeto de oferta restrita destinada a investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM 476 (" <u>Oferta Restrita</u> ").
Possibilidade de subscrição parcial	Sim
Valor mínimo de subscrição parcial	R\$ 10.000.059,56 (dez milhões e cinquenta e nove reais e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
Fator de proporção para subscrição	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 integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Fato Relevante.
Preço de emissão por cota	R\$ 88,08 (oitenta e oito reais e oito centavos), já incluída a Taxa de Distribuição Primária.
Taxa de Distribuição Primária	Será devida pelos investidores da Oferta Restrita, quando

	<p>da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente 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 (<i>roadshow</i>) ("<u>Taxa de Distribuição Primária</u>"), 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 no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo</p>
Início do período de exercício do Direito de Preferência.	24/11/2020
Fim do período de exercício do Direito de Preferência na B3.	04/12/2020
Fim do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador.	07/12/2020
Restrição à negociação da Cessão de Direitos	<p>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, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador.</p>
Direitos das cotas emitidas em relação à distribuição de rendimento	Farão jus à distribuição de rendimentos os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento

do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, sendo certo que o Administrador irá divulgar, também no último dia útil de cada mês, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme previsto no Regulamento e nas demais normas aplicáveis.

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras, conforme o caso, e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Comunicado de Encerramento da

	<p>Oferta Restrita, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e da 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.</p>
--	--