

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII**

CNPJ/MF nº 16.671.412/0001-93

ISIN Cotas: BRTRBLCTF007

Código de Negociação B3: TRBL11

**FATO RELEVANTE**

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora” ou “Rio Bravo”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.671.412/0001-93 (“Fundo”), e as gestoras do Fundo, RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.864.607/0001-08, e TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.287.778/0001-54 (em conjunto, “Gestoras”), vêm, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, e em complemento ao Fato Relevante publicado em [30 de agosto de 2023](#) e ao Comunicado ao Mercado publicado em [11 de janeiro de 2024](#), comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Foi recebida, nesta data, a parcela referente ao pagamento do sinal da alienação dos imóveis Multimodal Duque de Caxias e International Business Park (respectivamente “Multimodal” e “Pátio BRE”, e, em conjunto, “Imóveis”), no montante de R\$ 44.280.00,00. Para formalização das alienações, foram assinados i) Escritura Pública de Compra e Venda para alienação do Multimodal e ii) Termo de Fechamento para a transferência da posse do Pátio BRF, tendo em vista a não superação de condições precedentes, como detalhado adiante.

A operação deverá gerar um ganho de capital para o Fundo de R\$ 64.285.970,25, equivalente a R\$ 10,05/cota, ao final do pagamento das 6 parcelas e desconsiderada a atualização monetária, conforme detalhado adiante.

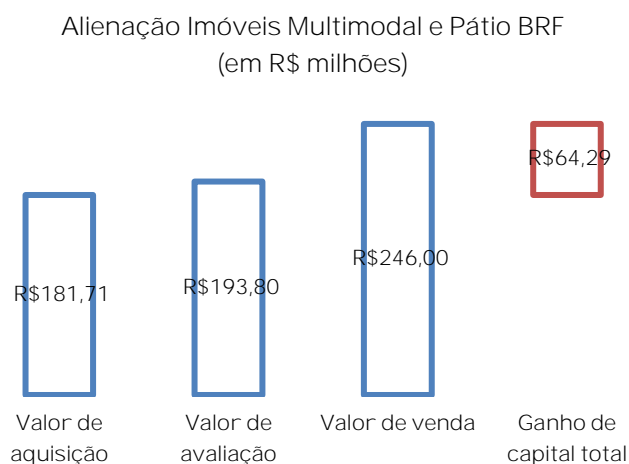
## DETALHES FINANCEIROS DA OPERAÇÃO

Os Imóveis possuem, em conjunto, 96.171m<sup>2</sup> de área bruta locável e estão 97,9% ocupados. O valor total da venda é de R\$ 246.000.000,00 (duzentos e quarenta e seis milhões de reais) ("Montante Total"), equivalente a R\$ 30,26 por cota, sendo R\$198.156.910,00 (cento e noventa e oito milhões e cento e cinquenta e seis mil e novecentos e dez reais) referentes à venda do imóvel Multimodal, equivalente a R\$4.490,20/m<sup>2</sup>, e R\$47.843.090,00 (quarenta e sete milhões oitocentos e quarenta e três mil e noventa reais) à venda do Pátio BRF, equivalente a R\$ 919,35/m<sup>2</sup>.

O Montante Total será pago em 6 (seis) parcelas, sendo uma sob a forma de sinal, recebida nesta data, e as outras 5 (cinco) parcelas semestrais e subsequentes ("Parcelas"), conforme detalhado abaixo. As Parcelas serão corrigidas pela variação de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e acrescidas de juros de 2% ao ano a partir do pagamento do sinal.

- (i) Pagamento do sinal: R\$ 44.280.00,00 (18% do Montante Total);
- (ii) Segunda Parcela: R\$ 35.670.000,00 (14,5% do Montante Total), com vencimento no 1º (primeiro) dia útil do segundo semestre de 2024;
- (iii) Quatro parcelas iguais de R\$ 41.512.500,00 (67,5% do Montante Total), com vencimentos sempre no primeiro dia útil dos semestres subsequentes à 2ª parcela.

Após o recebimento integral do Montante Total, sem considerar correção monetária prevista no recebimento das Parcelas, a operação deverá gerar um ganho de capital de R\$ 64.285.970,25 equivalente a R\$ 10,05/cota. Este valor de ganho de capital será majorado à medida que incida a correção monetária sob as Parcelas futuras.



Ao considerar a correção monetária sob as Parcelas, baseado nas projeções da SELIC do Boletim Focus de 19 de janeiro de 2024, estima-se que, após o pagamento integral do Montante Total, o ganho de capital pode chegar a aproximadamente R\$ 15,96 por cota. O pagamento das Parcelas será

garantido por meio de alienação fiduciária dos Imóveis, constituída pelo comprador em favor do Fundo. O Fundo deixa de receber integralmente os aluguéis dos ativos a partir desta data.

O valor de venda foi 35,4% acima do custo de aquisição dos Imóveis e 26,6% acima do valor do laudo de avaliação, o que reforça a tese da gestão de extração de valor nas alienações de bons ativos. A venda gerou uma TIR bruta para o investidor de 13,17% a.a. (ou IPCA + 6,86% a.a.). A TIR é a taxa interna de retorno do investimento, uma métrica de rentabilidade que leva em consideração (i) o investimento inicial realizado, (ii) todo fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo, considerando todas as receitas, despesas e investimentos e (iii) os recursos levantados com o desinvestimento.

Abaixo, resumimos a divisão entre o principal e o ganho de capital da venda ao longo dos semestres, conforme recebimento das parcelas detalhado mais acima, e sem considerar a projeção do reajuste das parcelas:

Status da Operação	Principal (R\$ milhões)	Ganho de Capital (R\$ milhões)
Liquidação no 1º semestre de 2024	R\$ 32,71	R\$ 11,57
Liquidação no 2º semestre de 2024	R\$ 26,35	R\$ 9,32
Liquidação no 1º semestre de 2025	R\$ 30,66	R\$ 10,85
Liquidação no 2º semestre de 2025	R\$ 30,66	R\$ 10,85
Liquidação no 1º semestre de 2026	R\$ 30,66	R\$ 10,85
Liquidação no 2º semestre de 2026	R\$ 30,66	R\$ 10,85
<b>Total</b>	<b>R\$ 181,71</b>	<b>R\$ 64,29</b>

#### TRANSFERÊNCIA DO PÁTIO BRF

A transferência de propriedade do Pátio BRF tem como pendência a obtenção de documentos junto à SPU – Secretaria de Patrimônio da União, necessários para a formalização da transação. Por isso, foi realizada a transferência da posse ao comprador, por meio de instrumento particular, até que tal documentação seja obtida e seja assinada a Escritura Pública de Compra e Venda.

Em contrapartida, caso as condições precedentes não sejam superadas até o 1º dia útil do segundo semestre de 2024, haverá a retenção do pagamento da segunda parcela referente ao Pátio BRF, de R\$ 6.937.248,05. Vale destacar que as parcelas subsequentes não serão retidas, caso a condição não seja superada mesmo em datas futuras.

### **RENDA GARANTIDA**

A negociação contempla o pagamento de uma renda garantida mensal mínima ao comprador, por 6 (seis) meses após o pagamento do sinal ("Renda Garantida"), correspondente à diferença entre o valor recebido pelo locador por aluguel mensal (considerando descontos, mas sem considerar eventuais inadimplências por parte dos locatários) e o valor de R\$1.970.000,00 (um milhão, novecentos e setenta mil reais). Atualmente, considerando os valores de locação vigentes no empreendimento, não haveria aporte por parte do Fundo.

### **IMPACTO DA VENDA NO FUNDO**

Os recursos provenientes da transação serão utilizados em conjunto com a emissão de cotas ora em curso, prioritariamente para aquisição de novos ativos, pré-pagamento da série CDI do CRI dos Correios e reforço de caixa do Fundo.

O ganho de capital no semestre corrente é de R\$ 11,571 milhões, que deve integrar a base de distribuição do Fundo, sempre respeitando a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa. Como a captação de recursos via emissão de novas cotas está em andamento, todas as informações disponibilizadas "por cota" neste documento não consideram as novas cotas a serem emitidas no âmbito da emissão. Por conta disto, o impacto da venda nos resultados do Fundo será publicado detalhadamente pelas Gestoras no encerramento da emissão de cotas em curso.

A transação evidencia a estratégia de gestão ativa que busca, por meio de reciclagem do portfólio e em linha com a Política de Investimento do Fundo, geração de valor aos cotistas no médio e longo prazo.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 26 de janeiro de 2024.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de instituição administradora; e

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. e

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.,

na qualidade de instituições gestoras do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII



**TELLUS**  
**RIO BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)



# Material de Apoio

## Alienação imóveis RJ

FII Tellus Rio Bravo  
Renda Logística

TRBL11



.3

Tese de  
venda

.4

Resumo  
financeiro

.5

Impactos no  
Fundo

.6

Formalização  
da venda

.7

Sobre o  
TRBL11

Agenda



# Tese de venda

- ✓ Alienação dos imóveis Multimodal e Pátio BRF, ambos localizados em Duque de Caxias/RJ.
- ✓ A venda é a segunda maior transação imobiliária logística no mercado do Rio de Janeiro. O Multimodal teve o maior valor transacionado por m<sup>2</sup> na região metropolitana do RJ (raio de 60km da capital, excluída a capital), segundo dados da Buildings.

**R\$ 246 milhões**  
Valor total da venda

**R\$ 198,2 milhões**  
Multimodal

**R\$ 47,8 milhões**  
Pátio BRF

A venda segue a estratégia de gestão ativa de portfólio, que busca a extração de valor com vendas oportunísticas e a preços atrativos dos imóveis do portfólio do Fundo



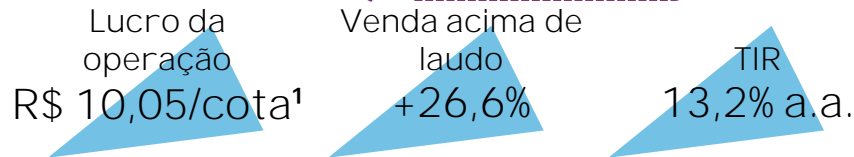
Multimodal



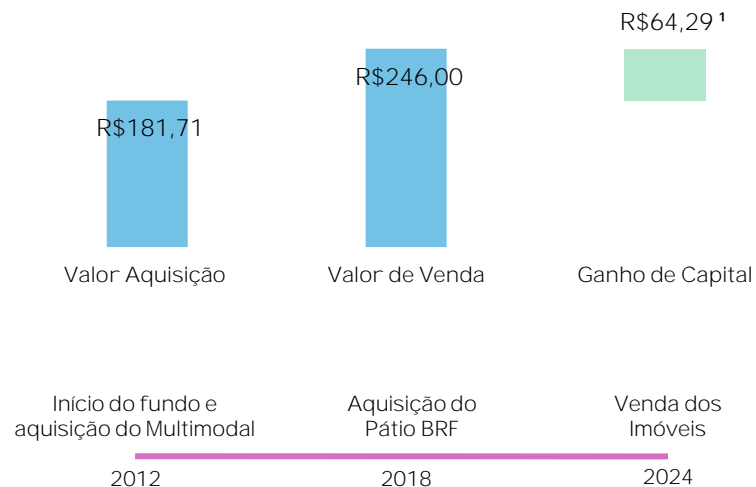
Pátio BRF

# Resumo financeiro

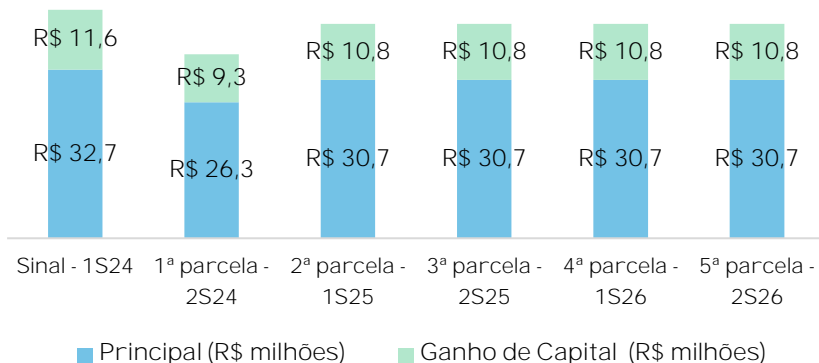
- ✓ Venda realizada em 6 parcelas: sinal + 5 parcelas semestrais e consecutivas.
- ✓ As parcelas serão corrigidas com índice CDI + 2% a.a.
- ✓ Lucro estimado da operação, com os reajustes previstos, de **R\$ 15,96/cota.**



Alienação Imóveis Multimodal e Pátio BRF  
(em R\$ milhões)



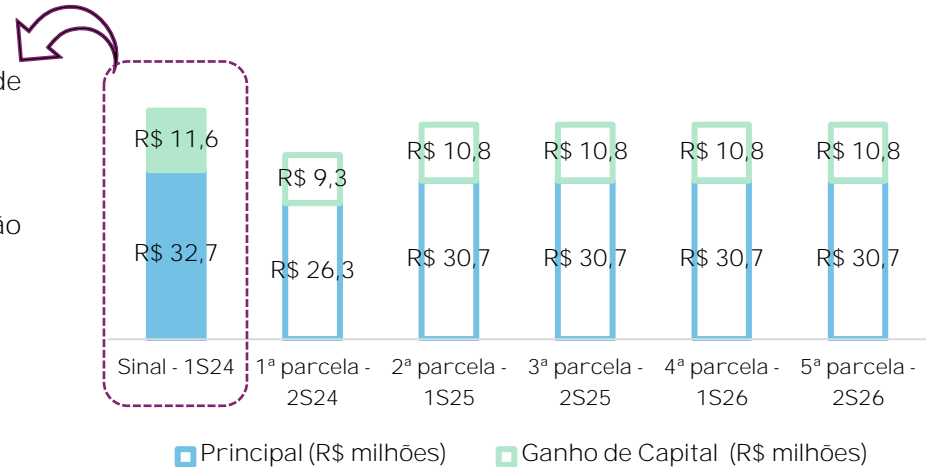
Fluxo de recebimentos previsto  
(R\$ em milhões)<sup>1</sup>



<sup>1</sup>O valor não considera a correção monetária das parcelas futuras, com índice CDI + 2% a.a..

# Impactos no fundo

- ✓ O lucro da operação no semestre deve integrar a base de distribuição do Fundo no período, conforme legislação.
- ✓ Os recursos da venda (principal), em conjunto com a captação em curso, serão utilizados prioritariamente para:
  - ✓ aquisição de novos ativos,
  - ✓ pré-pagamento da série CDI do CRI, e
  - ✓ reforço de caixa do Fundo.



Como a 6ª emissão de novas cotas está em andamento, todas as informações disponibilizadas **“por cota” não consideram as novas cotas a serem emitidas.**

O impacto da venda nos resultados do Fundo e o novo *guidance* de distribuição serão publicados detalhadamente pelas Gestoras no encerramento da emissão de cotas em curso.

# Formalização da venda

- ✓ Para formalização das alienações, foram assinados, nesta data:
  - Escritura Pública de Compra e Venda para alienação do Multimodal, e
  - Termo de Fechamento para a transferência da posse do Pátio BRF.
  
- ✓ A transferência de propriedade do Pátio BRF tem como pendência a obtenção de documentos junto à SPU – Secretaria de Patrimônio da União, uma vez que o Pátio BRF é um imóvel foreiro.
  
- ✓ Caso as condições precedentes não sejam superadas até o 1º dia útil do 2S24, haverá a retenção do pagamento da 2ª parcela referente ao Pátio BRF, de R\$ 6,9 milhões, até a resolução e assinatura da escritura. Vale destacar que as parcelas subsequentes não serão retidas, caso a condição não seja superada, mesmo em datas futuras.

O imóvel foreiro é aquele em que a União detém os direitos sobre o ativo, o que demanda o pagamento de impostos e taxas específicos à União, bem como envolve a necessidade de certidões específicas para transações imobiliárias emitidas pela SPU

## O FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

é focado em investir em galpões logísticos e industriais com característica *last mile*.

Presença nas principais regiões metropolitanas do país

100% dos ativos localizados a menos de 30 km das respectivas capitais

Contratos longos e equilíbrio entre suas tipologias

# Contato



## Relações com Investidores

11 3509 6500

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

[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

[www.tellus.com.br](http://www.tellus.com.br)

