



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO
RENTA LOGÍSTICA – FII (“TRBL11” ou “Fundo”)**

FATO RELEVANTE

Perguntas & Respostas – Centro Logístico Contagem

Data da publicação: 24 de outubro de 2024

RESUMO

SOBRE O IMÓVEL

O Centro Logístico Contagem (CLC), localizado no município de Contagem, na Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG, é um imóvel novo, com classificação AAA e um dos centros de distribuição mais modernos da América Latina. Foi adquirido pelo TRBL11 em 2021, já em atividade com locação para os Correios, e é um ativo de alta tecnologia voltado para operação de e-commerce.

- Área Locável: 136 mil m²
- Área de Terreno: 174 mil m²
- Contrato de locação atípico, na modalidade Built-to-Suit, com prazo de vencimento em 2034.

A maior parte de sua área construída está assentada sobre um maciço de rocha, onde está grande parte da nave logística. O restante fica sobre um aterro que passou por um processo de terraplenagem. O imóvel tem uma estrutura principal, onde funciona o Centro de Distribuição, e as edificações de suporte e anexos, onde estão localizados refeitório, vestiários, parte administrativa, catracas, entre outras operações de suporte à operação principal.

O imóvel está totalmente regular, com AVCB renovado em 23 de setembro de 2024 por mais 5 anos, com todas as licenças e seguro do imóvel em dia.

O QUE ACONTECEU?

Foi identificado um afundamento de parte do aterro do imóvel de Contagem, com o surgimento de trincas e abertura das juntas de dilatação na parte administrativa do Centro Logístico. Reforçamos que isso não afetou a estrutura principal do galpão e não há risco de colapso.

Em 10 de outubro de 2024, os Correios optaram pela paralisação total de sua operação. O laudo

da Defesa Civil do município determinando a interdição temporária parcial - referente a uma área administrativa do prédio - foi emitido no dia 16 de outubro de 2024.

A área total interditada representa aproximadamente 6% da área bruta locável do imóvel e não impede a utilização do restante do centro logístico pela locatária. Apesar disso, a locatária segue inoperante no imóvel como um todo.

O QUE ESTÁ SENDO FEITO?

Assim que a gestão tomou conhecimento do ocorrido, os times da Rio Bravo e da Tellus, junto com o time de engenharia técnica, foram mobilizados para acompanhamento in loco. Reforçamos que a gestão também já vinha fazendo reparos e monitoramentos no imóvel há meses, com projetos de correção e manutenção protocolados na prefeitura de Contagem/MG em agosto de 2024.

Já entramos em contato com os órgãos competentes em busca da liberação da área e início imediato dos serviços de apoio às obras emergenciais - mobilização de construtora, escoramentos e eventuais demolições. Atualmente, temos algumas empresas contratadas, sendo: calculista geotécnico, calculista estrutural, topógrafo, empresa de sondagem, gerenciamento da propriedade/obras e construtora de execução das obras necessárias.

Nossa expectativa é apresentar um plano de ação detalhado na próxima semana, inclusive com reunião já agendada com a Defesa Civil na semana que vem, para iniciar as intervenções necessárias. Nosso objetivo é que seja feita a liberação total do empreendimento com toda a segurança devida em até 60 dias contados do início das obras emergenciais, podendo o restante do empreendimento operar normalmente.

DETALHAMENTO

Abaixo, detalhamos as respostas às perguntas enviadas pelos cotistas separadas por tópicos. Qualquer dúvida ou sugestão pode ser enviada para o ri pelo contato ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/chat

1) SOBRE O OCORRIDO

- **Qual a extensão do dano sofrido? No que consiste o dano sofrido no galpão?**

Foi identificado adensamento de parte do aterro do empreendimento e, por consequência, o surgimento de patologias em parte da estrutura, tais como: trincas na alvenaria de vedação e piso, e abertura das juntas de dilatação. O dano está concentrado nas edificações de suporte à operação do galpão, denominadas de “Bloco Operacional” e “Anexo 5 (área técnica)” correspondentes a cerca de 1% da área locável – a área interditada pela Defesa Civil considera uma margem de segurança, por isso é referente a 6% do imóvel – e sem impacto direto na operação logística do inquilino.

- **O que fala o laudo da Defesa Civil?**

A conclusão do laudo da Defesa Civil é a seguinte: “Fica interditado o Bloco de Apoio até duas linhas de pilares em direção ao galpão, Anexo 5, sendo o restante do complexo submetido a monitoramento contínuo.”

- **O dano é localizado ou há possibilidades de expansão?**

A questão se concentra nas edificações de suporte à operação, sem riscos identificados à estrutura principal do galpão. O tema já está sendo tratado com a devida urgência de modo a restabelecer a operação como um todo, com segurança, por meio da liberação da Defesa Civil.

- **A gestão estava ciente a quanto tempo monitorando esse problema?**

Dentro do escopo de manutenção do imóvel, foi iniciado um monitoramento, há cerca de um ano, com medições topográficas e verificações visuais da estrutura, onde, a todo momento, foi confirmada a estabilidade do imóvel. No decorrer do período, houve o aprofundamento nas análises, por meio de sondagens, sempre resultando na mesma conclusão pela estabilidade do empreendimento.

O Fundo estava com um projeto de intervenção na área de influência do aterro já em aprovação na prefeitura do município, cujo protocolo foi realizado em agosto de 2024. A gestão faz monitoramento contínuo, manutenções estruturais preventivas e intervenções sempre que necessário e que fazem parte da gestão de um empreendimento imobiliário, independentemente de sua natureza imobiliária. Quando identificamos as manutenções necessárias, atuamos para sanar.

- **Existe laudo da equipe técnica? Teremos acesso ao laudo? Existem fotos do dano?**

Sim, temos laudos técnicos contratados pelo Fundo no âmbito desse monitoramento mencionado. Ou seja, laudos contratados dentro do escopo de manutenção do imóvel em razão de trincas e rachaduras indicadas pelos Correios em conversas com a equipe de manutenção do imóvel. Há laudos de três empresas independentes, em que todos atestam a estabilidade do imóvel ou que não há risco iminente de desmoronamento, conforme laudos disponíveis para consulta na sede da Administradora.

Com o início do monitoramento do imóvel, contratado pelo Fundo, a primeira conclusão indicava, em resumo: (i) que as edificações apresentavam bons parâmetros urbanísticos e condição de uso regular; (ii) anomalias de acabamentos nas áreas externas e fachadas dos anexos; e (iii) recomendações de intervenções imediatas no prédio de apoio administrativo e anexos do empreendimento. As recomendações do referido relatório, datadas de maio/2024, e o conteúdo na íntegra estão disponíveis [neste link](#). Tais recomendações foram prontamente atendidas e concluídas, conforme relatório fotográfico disponível [neste link](#).

- **De quem é a responsabilidade pela manutenção do imóvel?**

O locatário é contratualmente responsável pelas manutenções preventivas, corretivas e preditivas do imóvel. No entanto, o locatário não realizava as manutenções necessárias e o Fundo foi obrigado a assumir algumas atividades em prol da habitabilidade e segurança do imóvel.

- **O fundo está responsabilizado legalmente pela situação?**

Em uma situação como essa, o Fundo é responsável por fazer o diagnóstico adequado, identificar e entender o problema e dimensioná-lo para propor soluções com embasamento e definir o melhor plano de ação, tanto para um plano definitivo quanto para a solução do problema de forma paliativa e emergencial, com celeridade, garantindo a segurança de todos e o pleno funcionamento do imóvel.

2) SEGURO E GARANTIAS

- **O imóvel tem seguro? O que o seguro cobre?**

Sim, o imóvel tem seguro. A apólice vigente, cujo prazo de início foi a partir do dia 28/06/2024 com encerramento em 28/06/2025, possui, entre outros itens, a seguinte cobertura para danos materiais e responsabilidade civil: (a) Incêndio, Inclusive Decorrente De Tumultos, Queda De Raio, Explosão De Qualquer Natureza, Implosão E Queda De Aeronave E/Ou Outros Engenhos Espaciais; (b) Danos Elétricos; (c) Pequenas Obras De Engenharia, Para Ampliações, Reparos Ou Reformas; (d) Vazamento De Tanques E Tubulações; (e) Responsabilidade Civil Estabelecimentos Comerciais E/Ou Industriais; e (f) Responsabilidade Civil Danos Morais. O limite máximo de indenização do seguro é de R\$ 130.000.000,00, observado que cada item previsto acima possui um limite máximo de indenização específico. Não há cobertura de lucros cessantes.

Diante do ocorrido, a gestão iniciou o processo de sinistro do seguro.

- **Como se dará a sinistralidade?**

Com a abertura do sinistro, há o início do processo de avaliação e regulação, por parte da seguradora, com o objetivo de avaliar a abrangência de cobertura e o dano sofrido. A partir de então, a gestão não tem ingerência sobre os próximos passos. Passaremos mais informações tão logo seja possível.

- **O imóvel está dentro da garantia? Como é a garantia? O garantidor será acionado para ressarcir o fundo de eventual reparo ou lucro cessante?**

Por se tratar de obra emergencial, os custos serão inicialmente arcados pelo Fundo, com o intuito de dar celeridade e evitar maiores prejuízos ao empreendimento e seus investidores. Contudo, após a análise conclusiva da equipe técnica contratada pelo Fundo sobre a origem das patologias, a Rio Bravo e as Gestoras definirão a melhor estratégia jurídica a fim de obter o ressarcimento dos danos e prejuízos da

parte competente. Portanto, no momento não é possível determinar a parte garantidora ou dar mais detalhes sobre os próximos passos, de modo que as informações divulgadas não interfiram de modo negativo na estratégia jurídica e no melhor objetivo para o Fundo e seus cotistas.

Vale ressaltar que a aquisição do imóvel pelo Fundo foi concluída em abril/2021, sendo que uma das condições precedentes para a conclusão era a obtenção de relatório técnico de auditoria, cujo objetivo era atestar a habitabilidade, solidez e segurança do empreendimento. A contratação dos projetistas e dos construtores foi realizada pelo antigo proprietário do imóvel. No momento da aquisição, o imóvel possuía habite-se e AVCB válidos, assim como já era ocupado pelos Correios desde 2019.

- **O que diz o contrato em caso de sinistro total ou parcial do imóvel e a sua reconstrução ou intervenção?**

Existem cláusulas no contrato de locação que regem as questões do sinistro.

O que diz o contrato:

- 10.3 Na hipótese de sinistro parcial do Imóvel, que não paralise a atividade da LOCATÁRIA, a LOCATÁRIA obriga-se a pagar o aluguel equivalente à área útil do Imóvel que eventualmente permanecer ocupando, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela LOCATÁRIA e o valor do aluguel devido em cada mês, nos termos deste Contrato, poderá ser coberto por um seguro de perda de receitas, caso este venha a ser contratado pela LOCADORA, às suas expensas.
- 10.3.1 Finda a reconstrução da parte do Imóvel objeto do sinistro, o contrato será restabelecido automaticamente, retomando-se imediatamente o pagamento dos aluguéis, sendo cobrado proporcionalmente o período utilizado no mês do restabelecimento.
- 10.4 Na hipótese de sinistro total, a LOCADORA reconstruirá o imóvel, desde que o prazo da reconstrução não seja superior a 12 (doze) meses, conforme aferido por sociedade idônea e com notória especialização na área, contratada pela LOCADORA às suas expensas.
- 10.4.1 Durante o período em que o Imóvel não puder ser ocupado pela LOCATÁRIA e estiver sendo reconstruído, a LOCATÁRIA estará desobrigada do pagamento do aluguel e demais encargos do Imóvel, podendo tais valores serem cobertos por um seguro de perda de receitas, caso este venha a ser contratado pela LOCADORA, às suas expensas.
- 10.5 Caso o prazo da reconstrução do Imóvel seja superior a 06 (seis) meses, na hipótese de sinistro parcial, ou 12 (doze) meses, no caso de sinistro total, este Contrato será considerado resolvido de pleno direito, estando a LOCATÁRIA desobrigada do pagamento do aluguel e demais encargos do Imóvel, e liberada de pagar a indenização prevista no subitem 15.1.1 deste Contrato.

3) INQUILINO E CONTRATO

- **Haverá suspensão do contrato ou não pagamento do aluguel por parte dos Correios?**

Por ora, não recebemos qualquer posicionamento do locatário neste sentido. Existem cláusulas no contrato de locação que regem as questões do sinistro. Portanto, existe a possibilidade de o inquilino não pagar parcialmente o aluguel, para o caso de uma interdição parcial, ou não pagar integralmente, para o caso de interdição total.

O que diz o contrato:

- 10.3 Na hipótese de sinistro parcial do Imóvel, que não paralise a atividade da LOCATÁRIA, a LOCATÁRIA obriga-se a pagar o aluguel equivalente à área útil do Imóvel que eventualmente permanecer ocupando, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela LOCATÁRIA e o valor do aluguel devido em cada mês, nos termos deste Contrato, poderá ser coberto por um seguro de perda de receitas, caso este venha a ser contratado pela LOCADORA, às suas expensas.
- 10.3.1 Finda a reconstrução da parte do Imóvel objeto do sinistro, o contrato será restabelecido automaticamente, retomando-se imediatamente o pagamento dos aluguéis, sendo cobrado proporcionalmente o período utilizado no mês do restabelecimento.
- 10.4 Na hipótese de sinistro total, a LOCADORA reconstruirá o imóvel, desde que o prazo da reconstrução não seja superior a 12 (doze) meses, conforme aferido por sociedade idônea e com notória especialização na área, contratada pela LOCADORA às suas expensas.
- 10.4.1 Durante o período em que o Imóvel não puder ser ocupado pela LOCATÁRIA e estiver sendo reconstruído, a LOCATÁRIA estará desobrigada do pagamento do aluguel e demais encargos do Imóvel, podendo tais valores serem cobertos por um seguro de perda de receitas, caso este venha a ser contratado pela LOCADORA, às suas expensas.
- 10.5 Caso o prazo da reconstrução do Imóvel seja superior a 06 (seis) meses, na hipótese de sinistro parcial, ou 12 (doze) meses, no caso de sinistro total, este Contrato será considerado resolvido de pleno direito, estando a LOCATÁRIA desobrigada do pagamento do aluguel e demais encargos do Imóvel, e liberada de pagar a indenização prevista no subitem 15.1.1 deste Contrato.

- **Quais as garantias do contrato de locação, caso o correio não arque com seus compromissos?**

O contrato é regido pela lei do inquilinato, artigo 54A (contrato atípico), de modo que em caso de não pagamento dos aluguéis por prazo superior a 180 dias ou motivado exclusivamente pelo locatário, este deverá pagar a multa equivalente ao saldo contratual. O contrato tem prazo de vigência até 09/2034, deste modo, caso a rescisão ocorresse na data de hoje, a multa seria superior a R\$ 320 milhões de reais.

O que diz o contrato:

- 15.1 O presente Contrato poderá ser considerado rescindido em sua integralidade, caso a LOCATÁRIA atrase o pagamento do aluguel por prazo superior a **180 (cento e oitenta) dias**.

- **Há alguma cláusula contratual que permita ao inquilino sair do imóvel sob estas condições adversas?**

Em caso de prolongamento de uma sinistralidade, com pelo menos 6 meses de obstrução do uso parcial ou 12 meses do uso total, o inquilino poderá rescindir antecipadamente o contrato sem a necessidade de realizar o pagamento de indenização/multa rescisória.

O que diz o contrato:

15.1.3 Não será aplicável o pagamento de Indenização pela LOCATÁRIA nas hipóteses de rescisão antecipada deste Contrato em decorrência dos seguintes eventos:

15.1.3.1 Sinistro total ou parcial do Imóvel, cujo prazo de reconstrução do Imóvel seja superior a 12 (doze) meses, no caso de sinistro total, ou de 06 (seis) meses, no caso de sinistro parcial;

15.1.3.2 Desapropriação total ou parcial do Imóvel, conforme subitens 12.1 e 12.2 deste Contrato;

15.4 O inadimplemento total de cláusula contratual poderá constituir hipótese de rescisão, sem prejuízo de indenização pela LOCADORA, nos termos do Parágrafo único do art. 416 do Código Civil, por quaisquer danos, prejuízos e lucros cessantes sofridos pela LOCATÁRIA, desde que a LOCADORA seja previamente notificada para sanar a eventual irregularidade, nos prazos estipulados pelas respectivas cláusulas deste Contrato e, mantenha-se inerte.

- **Por quanto tempo o imóvel ficará sem operação pelo inquilino?**

Ainda não recebemos qualquer posicionamento do locatário neste sentido, porém temos laudos técnicos que comprovam que a operação pode ser exercida nos espaços não interditados.

- **O Correios está operando?**

O inquilino não está operando no imóvel até a data de emissão desse documento.

4) REPARO

- **Quanto tempo a gestão levará para realizar as obras e corrigir o problema? Qual o cronograma de ações e datas?**

Ainda estão pendentes confirmações itens de ordem de engenharia e comunicação de início de intervenção perante os órgãos competentes. Em uma estimativa preliminar, serão necessários cerca de pelo menos 60 dias de execução de obra a partir da conclusão do estudo de engenharia e da comunicação perante a prefeitura.

- **O plano de ação já está pronto?**

O racional para apresentação à Defesa Civil, exclusivamente para os pontos apontados na interdição, está pronto. Esse racional será apresentado na semana que vem em reunião já marcada com a Defesa Civil e, aprovado, as obras serão iniciadas de imediato.

- **As atividades terão que ser interrompidas para o reparo?**

A princípio, não. As soluções de engenharia em análise indicam que não haverá maiores interdições além as áreas já interditadas.

5) IMPACTO PARA O FUNDO

- **De onde sairá o dinheiro para pagamento desses reparos? Quanto vai custar?**

Dada a situação emergencial deverá ser utilizado recursos do Fundo, mas, em paralelo, buscaremos o ressarcimento conforme linha de assessoramento jurídico em andamento.

Por ora, não há expectativa de valor, tendo em vista que o projeto está em andamento.

- **Qual o impacto nos proventos?**

É possível que haja um impacto tanto na receita imobiliária, com redução dos recebimentos em caso de não pagamento do aluguel pela locatária, quanto na linha de despesas em um primeiro momento. Como não há nenhum fato concreto ou estimativa de custo, não é possível precisar o impacto em reais no resultado do Fundo. Qualquer novo fato será prontamente comunicado aos investidores.

- **Há perspectiva de redução da exposição (riscos) do Fundo ao imóvel?**

No curto prazo estamos trabalhando para concluir as intervenções necessárias, mas, sim, sempre há o trabalho ativo de buscar novos empreendimentos para diversificação da carteira.

- **Quais os próximos passos? Quem são os parceiros?**

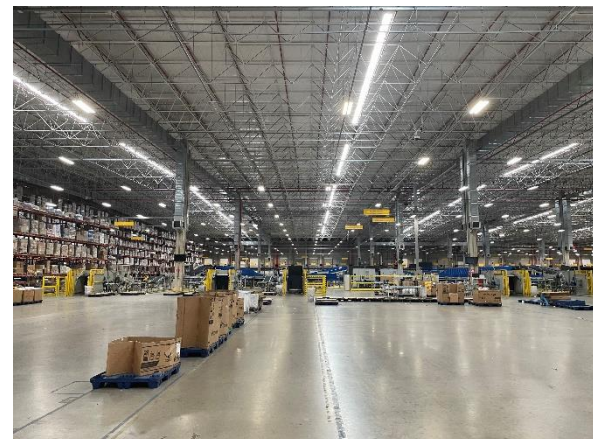
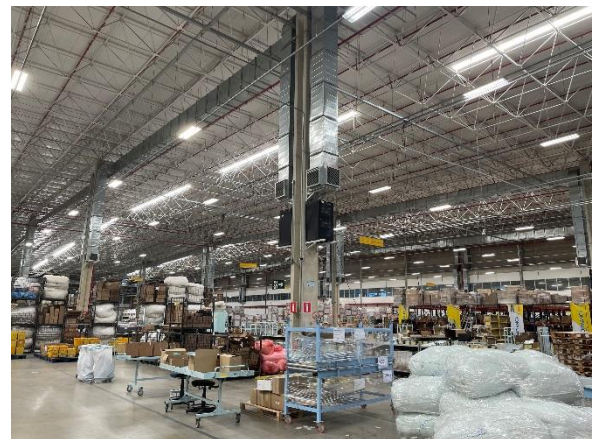
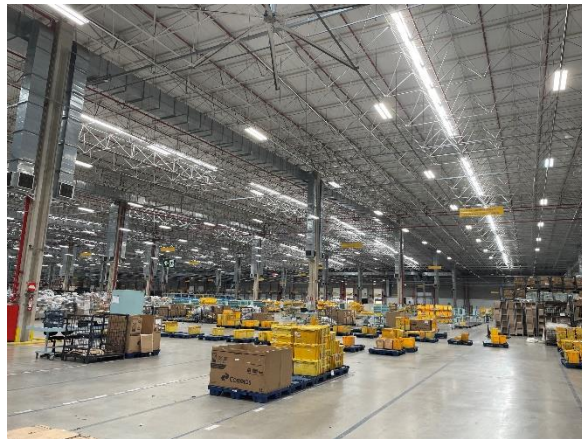
Já entramos em contato com os órgãos competentes para entender as medidas necessárias para a liberação da área e início imediato dos serviços de apoio às obras - mobilização de construtora, escoramentos e eventuais demolições. Nossa expectativa é apresentar um plano de ação detalhado e iniciar as intervenções definitivas, com prazo estimado inicial de 60 dias. O objetivo é pela liberação total do empreendimento após esse prazo, podendo o restante do empreendimento operar normalmente até lá.

Atualmente temos algumas empresas contratadas, sendo: calculista geotécnico, calculista estrutural, topógrafo, empresa de sondagem, gerenciamento da propriedade/obras e construtora de execução das obras necessárias.

Seleção de fotos do imóvel feitas pela Defesa Civil em 16/10/2024



Seleção de fotos do imóvel feitas pela gestão em 22/10/2024



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
CNPJ/MF nº 16.671.412/0001-93

RELAÇÕES COM INVESTIDORES • ri@riobravo.com.br • www.riobravo.com.br/chat

OUVIDORIA • 0800 722 9910 • ouvidoria@riobravo.com.br

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

- Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.
- Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.
- Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.
- A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento.
- Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo.
- Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais.
- As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento.
- A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.