

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 12 de janeiro de 2024](#), comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo assinou, nesta data, CCV para aquisição de dois imóveis localizados em Guarulhos/SP e em Feira de Santana/BA (respectivamente “Imóvel Guarulhos”, “Imóvel Feira de Santana”, e, em conjunto, “Imóveis”), com área locável total de 31.542,84 m² e 100% locados. Todas as condições precedentes foram superadas.

SOBRE OS IMÓVEIS E AS LOCAÇÕES

O Imóvel Guarulhos é um imóvel AAA, segundo classificação da Buildings, com certificação LEED e área bruta locável de 20.247,59 m². O Imóvel está com 100% de ocupação e conta com os locatários SAS Educação, Platinum LOG, Typmann e Dican, com operações de armazenamento e logística.

O Imóvel Guarulhos fica em um raio de 30 km do centro de São Paulo, em uma região metropolitana consolidada, bem próximo ao Galpão Guarulhos, já de propriedade do Fundo. A região atualmente conta com uma vacância física de cerca de 9,6%, segundo dados da Buildings para o 1T24.

O Imóvel Feira de Santana conta com 11.295,25 m² de ABL e está 100% ocupado pela AMBEV, com contrato atípico de locação até agosto de 2027. O ativo abriga a 3ª maior operação logística da AMBEV no Estado. A região de Feira de Santana é a região de maior crescimento industrial no Estado e conta com vacância física de 9% (Fonte: Buildings, 1T24). O ativo tem potencial de expansão.

RESUMO FINANCEIRO DA AQUISIÇÃO

O valor total da transação é de R\$ 133.106.496,71 (cento e trinta e três milhões, cento e seis mil, quatrocentos e noventa e seis reais e setenta e um centavos), pagos da seguinte forma:

- 1ª Parcela: R\$ 71.066.704,50 (setenta e um milhões, sessenta e seis mil, setecentos e quatro reais e cinquenta centavos), pagos nesta data;
- 2ª Parcela: R\$ 20.679.930,74, a ser paga em 6 meses após o pagamento da 1ª Parcela, ou seja, em 16 de outubro de 2024;
- 3ª Parcela: R\$ 20.679.930,74, a ser paga 12 em meses após o pagamento da 1ª Parcela, ou seja, em 16 de abril de 2025; e
- 4ª Parcela: R\$ 20.679.930,74, a ser paga em 18 meses após o pagamento da 1ª Parcela, ou seja, em 16 de outubro de 2025.

As parcelas serão corrigidas por IPCA + 2,00% a.a..

Parte da 1ª Parcela, no valor de 51.066.704,50 (cinquenta e um milhões, sessenta e seis mil, setecentos e quatro reais e cinquenta centavos), foi paga nesta data por meio da compensação dos créditos no âmbito da 6ª emissão do Fundo.

O Fundo passa a fazer jus, a partir desta data, de 100% da receita de aluguéis dos imóveis. Portanto, o pagamento parcelado atrelado ao recebimento total das receitas deve gerar ao Fundo um *dividend yield* inicial de 15,36% a.a.. O impacto da aquisição para a receita mensal do Fundo é de cerca de 0,12/cota, já considerando o novo patamar de cotas estimado pós-6ª emissão de cotas. A aquisição foi concretizada com os recursos provenientes da captação de recursos encerrada nesta data.

TESE DE INVESTIMENTO

A aquisição segue a tese de investimento do Fundo de expansão e construção de um portfólio diversificado de ativos bem localizados, seguindo os pilares: foco na localização, operações de alto desempenho e qualidade dos ativos. A aquisição marca a entrada do Fundo no Estado da Bahia e na região Nordeste, com importante diversificação de localização para o Fundo.

As gestoras seguem trabalhando com foco em construir um portfólio de qualidade, gerando receita imobiliária sustentável e de longo prazo para os cotistas, com mitigação de riscos, retornos relevantes e busca por novas oportunidades de aquisição e composição do portfólio.

Todos os detalhes da operação, dos Imóveis e impactos no fundo estão detalhados no anexo a este Fato Relevante.

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

São Paulo, 16 de abril 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