

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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**



# Material de Apoio

Aquisição ativos

Guarulhos/SP

Feira de Santana/BA

TRBL11

FII Tellus Rio Bravo

Renda Logística

abr24

# Agenda

.3 Resumo da  
Operação

.9 Resumo  
Financeiro

.4 Tese de  
Aquisição

.10 Impactos no  
Fundo

.5 Sobre os  
Imóveis

.11 O Fundo  
após a aquisição



# Resumo da operação

| *Aquisição de 2 imóveis, em Guarulhos/SP e Feira de Santana/BA*

| *ABL total: 31.542,84 m<sup>2</sup>*

| *Imóveis 100% locados*

| *Valor total da transação: R\$ 133,1 milhões*

| *Aquisição parcelada: Sinal + 3 parcelas semestrais corrigidas por IPCA + 2% a.a.*

| *Dividend Yield anual inicial: 15,3%*

| *Imóvel Guarulhos: 20.247,59 m<sup>2</sup> de ABL, AAA, certificação LEED*

| *Imóvel Feira de Santana: 11.295,25 m<sup>2</sup> de ABL, 100% locado para a AMBEV com contrato atípico até 2027*



| A aquisição segue a tese de expansão e construção de portfólio seguindo os pilares:



Foco na  
localização



Operação de alto  
desempenho



Qualidade  
dos ativos

| Foco na construção de 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.



## Imóvel Guarulhos



<b>Localização</b>	<i>Rua Dona Catarina Maria de Jesus. Guarulhos/SP.</i>
<b>Terreno</b>	<i>33.767,15 m<sup>2</sup></i>
<b>Área Bruta Locável</b>	<i>20.247,59 m<sup>2</sup></i>
<b>Área Locada</b>	<i>100%</i>
<b>Inquilinos</b>	<i>SAS Educação, Platinum LOG, Typmann e Dican</i>

### Comentários Adicionais

*Imóvel Classe AAA (Buildings)  
Pé Direito 12,3 m  
Capacidade Piso 6 ton/m<sup>2</sup>  
Condomínio Modular  
Certificação LEED*

Imóvel Guarulhos



# Sobre os imóveis

## Imóvel Feira de Santana



<b>Localização</b>	<i>Rodovia BR 324. Feira de Santana/BA.</i>
<b>Terreno</b>	<i>75.000,00 m<sup>2</sup></i>
<b>Área Bruta Locável</b>	<i>11.295,25 m<sup>2</sup></i>
<b>Área Locada</b>	<i>100%</i>
<b>Inquilinos</b>	<i>AMBEV (Atípico até 2027, multa representa todo o valor de locação remanescente)</i>

### Comentários Adicionais

*3ª Maior operação logística AMBEV no estado  
Operação 24 horas/dia  
Terreno com potencial de expansão  
Região de maior crescimento industrial no estado*

## Imóvel Feira de Santana



# Resumo financeiro

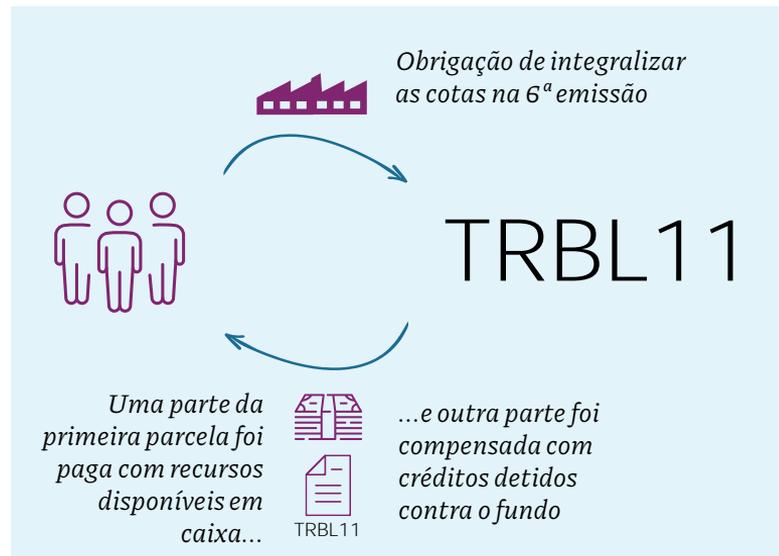
O valor total da transação é de R\$ 133.106.496,71, pagos da seguinte forma:



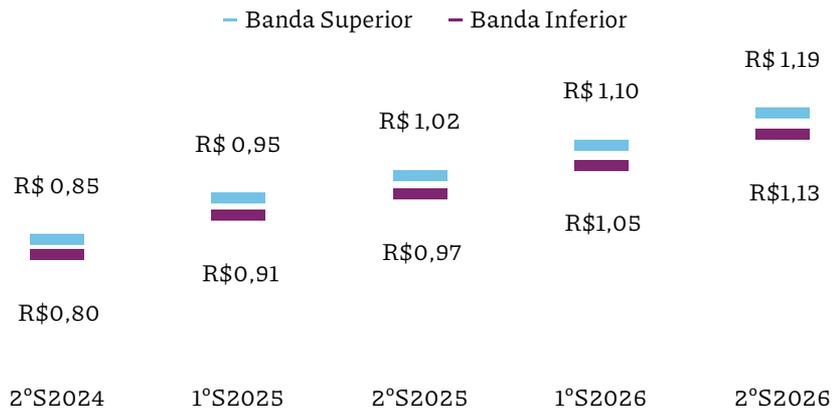
As parcelas serão corrigidas por IPCA + 2,00% a.a.

Parte da 1ª Parcela, no valor de R\$ 51,066 milhões, foi paga nesta data por meio da compensação dos créditos no âmbito da 6ª emissão do Fundo

O que significa a compensação de crédito?



## Projeção de Rendimentos Futuros (R\$/cota)

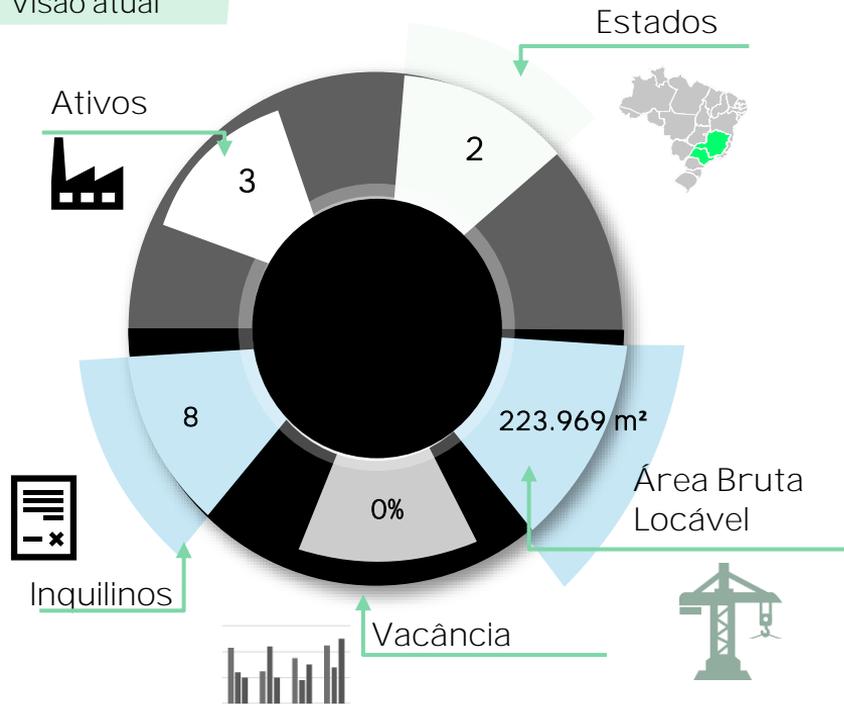


A PROJEÇÃO AQUI MENCIONADA NÃO PODE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO

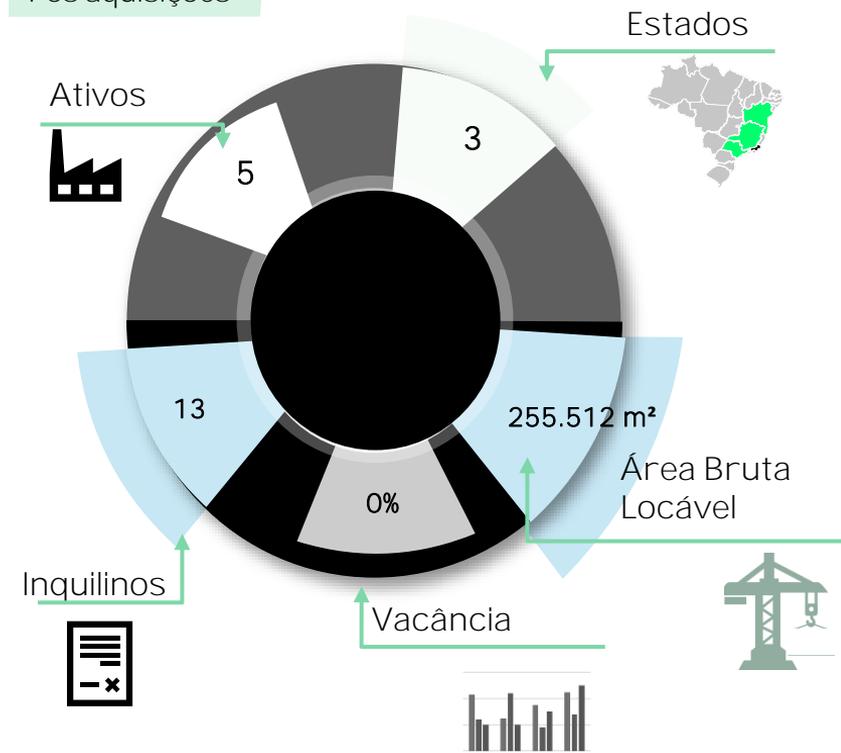
- ✓ O pagamento parcelado permite ao fundo ter um *Dividend Yield* anual inicial de 15,1%, na operação.
- ✓ Ao lado, detalhamos o *guidance* de rendimentos projetados para os próximos semestres.
- ✓ Para o semestre atual, o Fundo deve manter a distribuição dos R\$ 0,85/cota/mensal até seu encerramento.
- ✓ A projeção “por cota” considera o total de novas cotas após o encerramento da 6ª emissão de cotas.
- ✓ O *guidance* considera também o pré-pagamento da série CDI do CRI Correios e recebimento das parcelas futuras da alienação dos ativos do Rio de Janeiro. A projeção não contempla alterações nos contratos vigentes ou outros fatores.

# O Fundo após a aquisição

## Visão atual

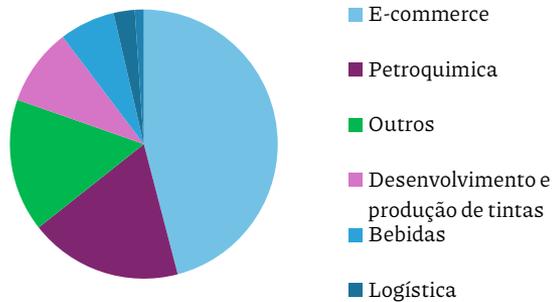


## Pós aquisições

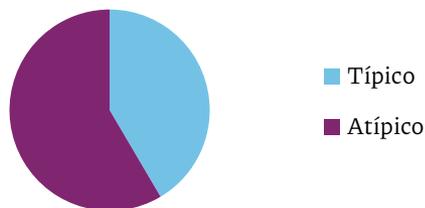


# O Fundo após a aquisição

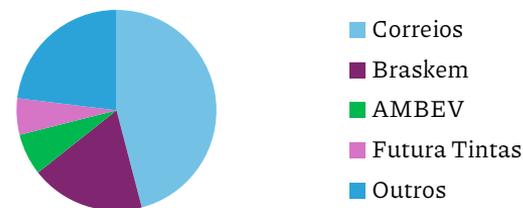
Sector de Atuação (% Receita Contratada)



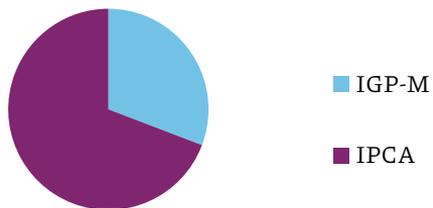
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



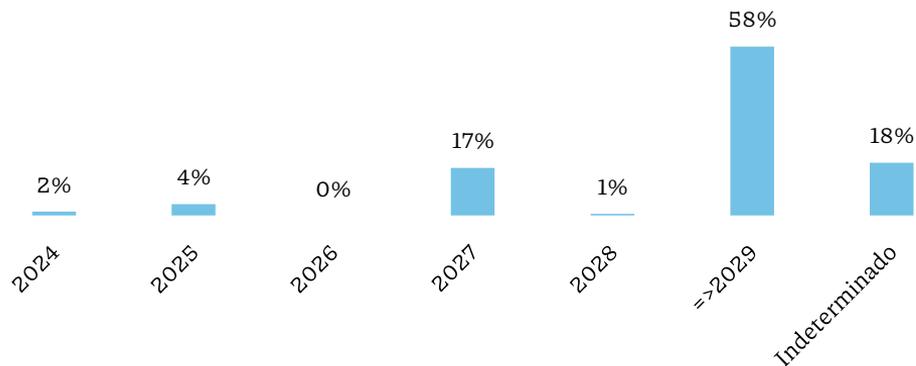
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)



Cronograma de Vencimento (% Receita Contratada)



**Novo prazo médio de contratos: 7,67 anos**

**Novo PL do Fundo pós oferta/aquisições: ~R\$ 770 milhões**

# 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)

