

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII

CNPJ/ME 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/ME 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 Comunicado ao Mercado publicado em 13 de abril de 2023 (disponível no link: [Fundos.NET](#)), comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Foi firmado, em 29 de agosto de 2023, o Compromisso de Compra e Venda (“CCV”), irrevogável e irretratável, por meio do qual o Fundo se comprometeu a alienar os imóveis Multimodal Duque de Caxias e International Business Park (“Imóveis”). A conclusão do CCV está sujeita à resolução de condições suspensivas usuais para este tipo de negociação, com um prazo limite de até 120 dias, prorrogáveis por um prazo superior a ser acordado entre as partes. A venda é oportunística e segue a tese de gestão ativa do portfólio imobiliário.

Dentre as condições suspensivas, está a aprovação da alienação dos Imóveis em assembleia geral de Cotistas, conforme cláusula 13.1, inciso XV, do regulamento do Fundo.

RESUMO DA OPERAÇÃO

Os Imóveis possuem, em conjunto, 96.171 m² de área bruta locável e está 97,9% ocupado. O valor total da venda será 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/m², e R\$47.843.090,00 (quarenta e sete milhões oitocentos e quarenta e três mil e noventa reais) à venda do International Business Park, equivalente a R\$ 919,35/m².

O Montante Total será pago em 6 (seis) parcelas, sendo uma sob a forma de sinal, este devido após a conclusão das condições suspensivas e contra a assinatura da escritura definitiva de compra e venda, e as outras 5 (cinco) parcelas semestrais e subsequentes ("Parcelas"), conforme detalhado abaixo. As Parcelas serão corrigidas de acordo com 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e acrescidas de juros de 2% ao ano a partir do pagamento do sinal. Ao considerar a correção monetária sob as Parcelas, baseado nas projeções da SELIC do Boletim Focus de 25 de agosto de 2023, estima-se que, após o pagamento integral do Montante Total, o valor pode chegar a aproximadamente R\$ 43,28 por cota.

- (i) Pagamento do sinal: R\$ 44.280.000,00 (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 semestre seguinte ao sinal;
- (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.

O pagamento das Parcelas será garantido por meio de alienação fiduciária dos Imóveis, a ser constituída pelo comprador em favor do Fundo.

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.

A partir do momento do recebimento do sinal, quando será outorgada a escritura definitiva de venda e compra, com a efetivação da operação de venda, a nova compradora passa a ser a proprietária dos Imóveis, recebendo o valor integral das locações. Em contrapartida, os recursos

provenientes da transação serão utilizados pelo Fundo prioritariamente para reciclagem do portfólio com investimentos na aquisição de novos ativos, pré-pagamento da série CDI do CRI dos Correios e reforço de seu caixa. O impacto da venda nos resultados do semestre corrente e os subsequentes será publicado detalhadamente pelas Gestoras na formalização da alienação.

A negociação contempla ainda o pagamento de uma renda garantida mensal mínima ao comprador, por 6 (seis) meses após o pagamento do sinal ("Renda Garantida"), que será correspondente à diferença entre o valor recebido pelo locador por aluguel mensal (sem considerar eventuais descontos concedidos aos locatários) e o valor de R\$1.970.000,00 (um milhão, novecentos e setenta mil reais). Ou seja, a Renda Garantida será o delta entre o valor de locação contratado, apurado mensalmente, e o valor máximo definido acima, referente à locação da área total dos Imóveis. Atualmente, esse valor mensal seria de R\$ 0,0051/cota, considerando o único módulo vago do empreendimento.

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, 30 de agosto de 2023.

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