

Proposta da Administradora

Consulta Formal nº 02/2023



FII TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA

TRBL11

RIO BRAVO

Proposta da Administradora

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº. 72.600.026/0001-81 (“**Rio Bravo**” ou “**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII, inscrito no CNPJ sob nº 16.671.412/0001-93 (“**Fundo**”), nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”), vem por meio desta consulta formal (“**Consulta Formal**”), submeter à deliberação a seguinte matéria:

Matéria (i) - resumo

A alienação do imóvel localizado na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, na Av. OL 03, 200, Jardim Gramacho International Business Park, registrado sob matrícula nº 26.538 do 2º e 4º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias-RJ, bem como matrículas nº 29.702 a 29.720, 26.439, 26.441, 29.721 e 35.480 do 2º e 4º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias-RJ (em conjunto definido simplesmente como “**Imóvel**”), sujeita à superação de condições suspensivas, pelo preço total de R\$ 246.000.000,00 (duzentos e quarenta e seis milhões de reais) (“**Preço de Aquisição**”).

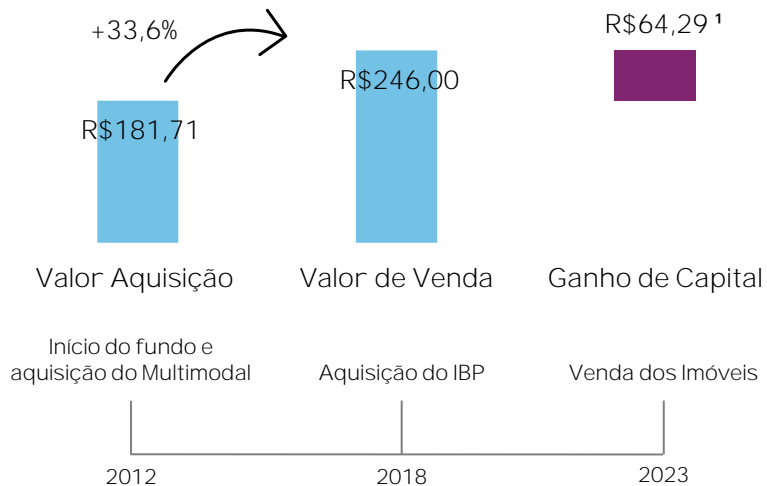
As próximas páginas desta proposta trazem mais detalhes sobre a operação. Sugerimos a leitura do Edital de Convocação na íntegra.

A matéria descrita no item (i) acima dependerá da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes, nos termos do Artigo 13.11 do Regulamento do Fundo e Artigo 20 da Instrução CVM 472.

Valor da transação

O valor total da venda será de R\$ 246.000.000,00 equivalente a R\$30,26 por cota, sendo R\$198.156.910,00 referentes à venda do imóvel Multimodal, equivalente a R\$4.490,20/m², e R\$47.843.090,00 à venda do International Business Park (IBP), equivalente a R\$ 919,35/m².

Alienação Imóveis Multimodal e IBP
(em R\$ milhões)



Multimodal



IBP

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

Formas de pagamentos e condições precedentes

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 compradora terá o direito, a seu exclusivo critério, de pagar antecipadamente a totalidade ou parte dos Pagamentos Diferidos sem penalidade, contanto que a compradora notifique antecipadamente o vendedor, por escrito, para informar a data em que o pagamento dos Pagamentos Diferidos ocorrerá e o respectivo valor a ser pago antecipadamente (incluindo o respectivo método de cálculo utilizado). No caso de pagamento antecipado, a taxa de juros de 100% do CDI + 2% incidirá sobre o valor dos Pagamentos Diferidos a ser pago antecipadamente.

Parcela	Montante em R\$	Montante em % ¹	Previsão do desembolso
Pagamento do sinal	R\$ 44.280.000,00	18% do Montante Total	2S23
2ª Parcela	R\$ 35.670.000,00	14,5% do Montante Total	1S24
3ª Parcela	R\$ 41.512.500,00		2S24
4ª Parcela	R\$ 41.512.500,00		1S25
5ª Parcela	R\$ 41.512.500,00	67,5% do Montante Total	2S25
6ª Parcela	R\$ 41.512.500,00		1S26

- As Parcelas serão corrigidas de acordo com 100% do CDI + 2% a.a. a partir do pagamento do sinal. O pagamento das Parcelas será garantido por meio de alienação fiduciária dos Imóveis, a ser constituída pelo comprador em favor do Fundo.
- Com base nas projeções da SELIC – Boletim FOCUS 25/08/2023, estima-se que, após o pagamento do Montante Total, o lucro da operação pode chegar a aproximadamente R\$ 43,28 por cota.

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

Tese de venda e outros termos

A gestão ativa de portfólio tem como premissa a realização de boas operações imobiliárias, com aquisições e vendas oportunísticas que gerem valor para o fundo, exatamente como executado nesta operação.

Os recursos provenientes desta 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.

A venda realizada deve gerar um lucro líquido de aproximadamente R\$ 64,3 MM, equivalente a R\$ 10,05/cota, sem considerar correção monetária prevista no recebimento das parcelas. O lucro da operação entra para a base “distribuível” do Fundo, ou seja, é um valor que será distribuído para os cotistas.

A vantagem financeira para o Fundo é ter caixa disponível para reduzir as despesas financeiras do CRI, que hoje representam cerca de R\$ 0,22/cota no resultado mensal do Fundo, com a redução da alavancagem e o rebalanceamento da estrutura de capitalização do fundo.

A negociação contempla ainda o pagamento de uma renda garantida mensal mínima ao comprador, por 6 meses após o pagamento do sinal, 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. 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 partir do momento do recebimento do sinal, quando será outorgada a escritura definitiva de venda e compra com alienação fiduciária, com a efetivação da operação de venda, a nova compradora passa a ser a proprietária dos Imóveis, recebendo o valor integral das locações.

Sobre a votação

O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

Os cotistas com posição em bolsa deverão receber o **link de votação diretamente por e-mail**, pelo remetente riobravo@comunicacaoriobravo.com.br. Não esqueça de checar também o SPAM ou lixo eletrônico.

Para os cotistas com posição escritural, ou seja, sem um agente de custódia/corretora, basta **preencher a carta resposta anexa à Carta Consulta conforme instruções na primeira página**.

PRAZO PARA
RECEBIMENTO DOS
VOTOS

15h do dia
21/09/2023

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

21/09/2023

*Após o fechamento do mercado.

ATENÇÃO: em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

