

São Paulo/SP, 06 de setembro de 2023.

Consulta Formal nº 02/2023

Aos

Senhores Cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII

Prezados Senhores Cotistas,

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:

1. Matéria colocada em deliberação:

(i) 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"), a ser pago da seguinte forma:

- 18% (dezoito por cento) do Preço de Aquisição, correspondente a R\$ 44.280.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e oitenta mil reais), será pago no fechamento, à vista ("Parcela à Vista"), no ato com a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda e Alienação Fiduciária dos Imóveis ("Data de Fechamento").
- 82% (oitenta e dois por cento) do Preço de Aquisição, correspondente a R\$ 201.720.000,00 (duzentos e um milhões,

setecentos e vinte mil reais), da seguinte forma (“Pagamentos Diferidos”):

- (1) 14,5% (quatorze inteiros e cinco centésimos por cento) do Preço de Aquisição, correspondente a R\$ 35.670.000,00 (trinta e cinco milhões, seiscentos e setenta mil reais), será pago no 1º (primeiro) Dia Útil do semestre subsequente ao fechamento; e
- (2) 67,5% (sessenta e sete inteiros e cinco centésimos por cento) do Preço de Aquisição, correspondente a R\$ 166.050.000,00 (cento e sessenta e seis milhões e cinquenta mil reais), será pago em 4 (quatro) parcelas iguais no valor de R\$ 41.512.500,00 (quarenta e um milhões, quinhentos e doze mil e quinhentos reais), cada uma devida no 1º (primeiro) Dia Útil de cada semestre seguinte ao pagamento previsto no item (1) acima.

Cada parcela do Preço de Aquisição será atualizada por uma taxa de juros correspondente a 100% do CDI (de acordo com as publicações no site da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, ou, na sua ausência, no site da B3), acrescida de uma taxa anual de 2% (dois por cento), acumulada *pro rata die* a partir da Data de Fechamento até, e inclusive, 1 (um) Dia Útil antes da data efetiva de pagamento de tais parcelas.

A qualquer momento após o 1º (primeiro) aniversário da Data de Fechamento, 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), desde que tal notificação seja enviada para o vendedor com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência da data pretendida para o pagamento antecipado. No caso de pagamento antecipado, a taxa de juros de 100% (cem por cento) do CDI (de acordo com as publicações no site da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, ou, na sua ausência, no site da B3) somada à taxa de 2% (dois por cento) estabelecida acima, incidirá sobre o valor dos Pagamentos Diferidos a ser pago antecipadamente, *pro rata die*, a partir da Data de Fechamento e até 1 (um) Dia Útil (inclusive) antes da data efetiva do pagamento antecipado.

Como garantia da obrigação de pagamento pela compradora dos Pagamentos Diferidos, a compradora constituirá uma alienação fiduciária dos Imóveis em favor do Fundo, que será criada por meio da Escritura Definitiva.

Será devido o pagamento de uma renda garantida mensal mínima à compradora, 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).

2. Quóruns para aprovação das matérias:

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.

3. Procedimentos para o exercício do direito de voto:

Como forma de facilitar o acesso dos Cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica (“Voto Via Plataforma”).

Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 3 (três) dias úteis desta convocação da Consulta Formal, para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria de Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. Brasil Bolsa e Balcão (“B3”), sendo que se considera que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Para os investidores com posição em ambiente escritural, o voto poderá ser feito via Administradora (“Voto Via Administradora”). Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no site da Administradora e da CVM, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio (Anexo II).

Caso algum Cotista vote por ambas as formas, Voto Via Plataforma e Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido pela Administradora.

Esclarecemos que somente serão aceitos pela Administradora os votos escritos encaminhados pelos Cotistas impreterivelmente até as **15h do dia 21 de setembro de 2023**.

Os cotistas que não se manifestarem nos prazos estabelecidos acima, serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação das matérias, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

Os Cotistas devem enviar/incluir na Plataforma os seguintes documentos no momento do voto: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472.

Caso os Cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Rio Bravo pelos meios indicados a seguir:

Rio Bravo Investimentos DTVM

E-mail: ri@riobravo.com.br

Telefone: +55 (11) 3509-6500

Atendimento digital: www.riobravo.com.br/Whatsapp

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente Consulta Formal:

Anexo I – Proposta da Administradora.

Anexo II – Modelo de Voto.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA
– FII

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**”).

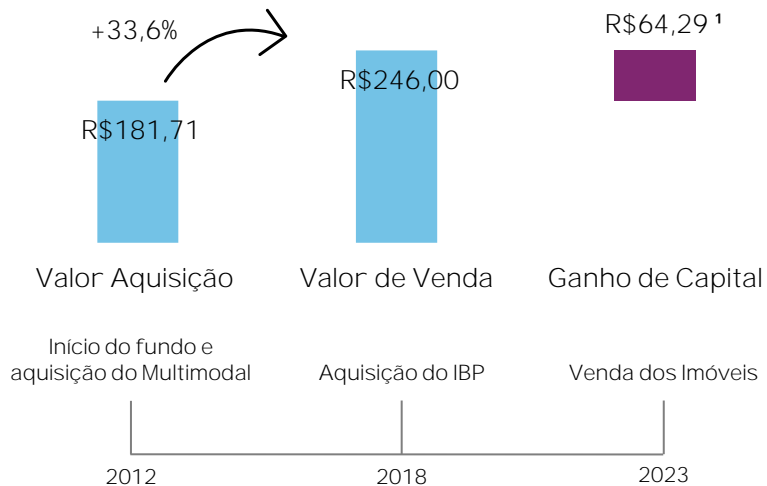
As próximas páginas desta proposta trazem mais detalhes sobre a operação. Sugerimos a leitura do Edital de Convocação na íntegra.

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



INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO

- Passo 1:**
- Preencher todos os campos marcados em cinza.
 - Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.
- Passo 2:** Imprimir o voto e assinar.
- Passo 3:** Enviar o voto para a Rio Bravo por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista:

E-mail

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail ri@riobravo.com.br junto com um documento de identificação e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.

Correio:

A/C: Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Ref.: Consulta Formal nº 02/2023 do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS
RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - Vila Olímpia
CEP 04551-065 – São Paulo – SP

INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

MODELO DE VOTO

Local, dia de mês de 2023.

À

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

("Rio Bravo" ou "Administradora")

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo - SP

Ref.: Consulta Formal nº 02/2023 do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Fundo").

Prezados Senhores,

Em atenção ao Edital de Convocação e Proposta da Administradora encaminhada em 06 de setembro de 2023, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

1. Matéria colocada em deliberação:

(i) 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"), a ser pago da seguinte forma:

- 18% (dezoito por cento) do Preço de Aquisição, correspondente a R\$ 44.280.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e oitenta mil reais), será pago no fechamento, à vista ("Parcela à Vista"), no ato com a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda e Alienação Fiduciária dos Imóveis ("Data de Fechamento").
- 82% (oitenta e dois por cento) do Preço de Aquisição, correspondente a R\$ 201.720.000,00 (duzentos e um milhões, setecentos e vinte mil reais), da seguinte forma ("Pagamentos Diferidos"):

(1) 14,5% (quatorze inteiros e cinco centésimos por cento) do Preço de Aquisição, correspondente a R\$ 35.670.000,00 (trinta e cinco milhões,

seiscentos e setenta mil reais), será pago no 1º (primeiro) Dia Útil do semestre subsequente ao fechamento; e

- (2) 67,5% (sessenta e sete inteiros e cinco centésimos por cento) do Preço de Aquisição, correspondente a R\$ 166.050.000,00 (cento e sessenta e seis milhões e cinquenta mil reais), será pago em 4 (quatro) parcelas iguais no valor de R\$ 41.512.500,00 (quarenta e um milhões, quinhentos e doze mil e quinhentos reais), cada uma devida no 1º (primeiro) Dia Útil de cada semestre seguinte ao pagamento previsto no item (1) acima.

Cada parcela do Preço de Aquisição será atualizada por uma taxa de juros correspondente a 100% do CDI (de acordo com as publicações no site da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, ou, na sua ausência, no site da B3), acrescida de uma taxa anual de 2% (dois por cento), acumulada *pro rata die* a partir da Data de Fechamento até, e inclusive, 1 (um) Dia Útil antes da data efetiva de pagamento de tais parcelas.

A qualquer momento após o 1º (primeiro) aniversário da Data de Fechamento, 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), desde que tal notificação seja enviada para o vendedor com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência da data pretendida para o pagamento antecipado. No caso de pagamento antecipado, a taxa de juros de 100% (cem por cento) do CDI (de acordo com as publicações no site da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, ou, na sua ausência, no site da B3) somada à taxa de 2% (dois por cento) estabelecida acima, incidirá sobre o valor dos Pagamentos Diferidos a ser pago antecipadamente, *pro rata die*, a partir da Data de Fechamento e até 1 (um) Dia Útil (inclusive) antes da data efetiva do pagamento antecipado.

Como garantia da obrigação de pagamento pela compradora dos Pagamentos Diferidos, a compradora constituirá uma alienação fiduciária dos Imóveis em favor do Fundo, que será criada por meio da Escritura Definitiva.

Será devido o pagamento de uma renda garantida mensal mínima à compradora, 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).

Voto do Cotista: Aprovar
 Rejeitar
 Abstenho-me de votar

NOME DO COTISTA
CPF ou CNPJ
E-mail: E-MAIL DO COTISTA
Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA