



OFERTA PÚBLICA DA 6ª EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII

TRBL11

## Principais características

R\$ 97,84  
por cota

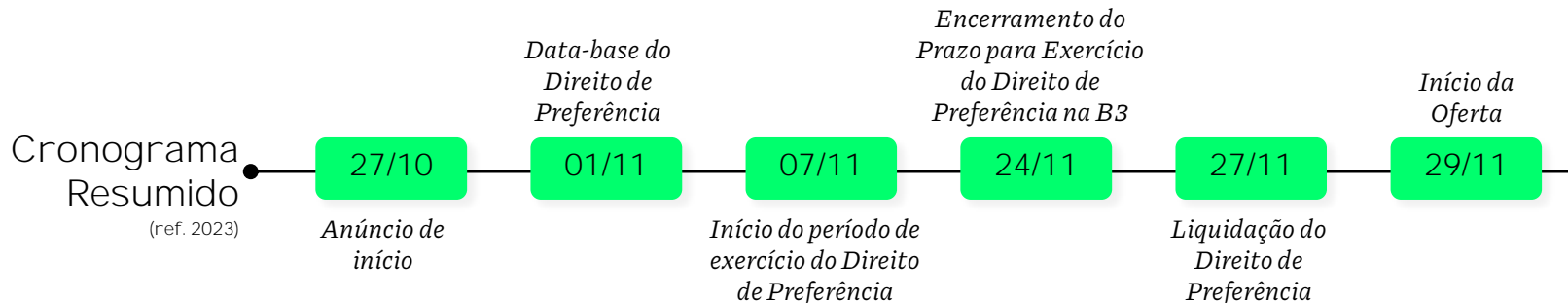
*Preço com custos*

R\$ 150.000.056,80<sup>1</sup>  
Mínimo R\$ 10.000.010,15<sup>1</sup>

*Volume da Oferta*

0,84% a.a.  
Patrimônio Líquido

*Taxa de Administração*



<sup>1</sup>Os valores referidos não consideram a Taxa de Distribuição Primária

# Agenda

1

Sobre as Gestoras

2

Mercado de  
Fundos  
Imobiliários

3

Sobre o Setor  
Logístico

4

Tese de  
Investimento e  
Visão Geral do  
Fundo

5

Pipeline  
tentativo de  
aquisição

6

Estudo de  
Viabilidade

7

Detalhes  
da Oferta

# Agenda

1

Sobre as Gestoras

2

Mercado de  
Fundos  
Imobiliários

3

Sobre o Setor  
Logístico

4

Tese de  
Investimento e  
Visão Geral do  
Fundo

5

Pipeline  
tentativo de  
aquisição

6

Estudo de  
Viabilidade

7

Detalhes  
da Oferta

# Sobre a Rio Bravo

Renda Fixa &  
Crédito  
**+ 1,2 bi**

**126 mm**  
Renda Variável

Multimercado  
e Previdência  
**935 mm**

**+ 11 bi**  
Imobiliário

*Temos o compromisso com nossos parceiros em contribuir para um mundo melhor e oferecer produtos adequados, consistentes e focados no longo prazo.<sup>1</sup>*

Há mais de duas décadas, fazemos a ponte entre a sociedade e o mercado.

Trabalhamos pela rentabilidade de uma nova geração de investimentos e investidores conscientes, que buscam alavancar empresas, ideias e mudanças.

Afinal, investir é viabilizar projetos reais.<sup>1</sup>

Somos a gestora de investimentos que movem o mundo, com foco em quatro estratégias: imobiliária, crédito, renda variável e multimercados. É assim que entregamos a solução mais alinhada à expectativa de cada investidor.

A evolução patrimonial deles caminha lado a lado da pavimentação de um futuro melhor.<sup>1</sup>

**Aqui, seu investimento tem poder.**

**R\$ 13,2 bi**  
Total sob Gestão e  
Administração

Fonte: Rio Bravo Investimentos com base em informações recebidas dos administradores fiduciários e custodiantes. Patrimônio líquido dos fundos sob gestão, cogestão e administração em 30.05.2023.

<sup>1</sup> As informações refletem a visão da Rio Bravo.



Gustavo Franco



Paulo Bilyk

## Gustavo Franco Senior Advisor

*Foi presidente do Banco Central do Brasil e diretor da Área Internacional do BACEN. Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Um dos formuladores do Plano Real, participou ativamente dos debates associados à estabilização e às reformas. Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais, privatizações e reestruturações bancárias.*

## Paulo Bilyk CEO E CIO

*Foi sócio e diretor executivo do atual BTG Pactual, é membro do conselho consultivo da Fletcher School of Law and Diplomacy da Tufts University, do IRICE - Instituto de Relações Internacionais, Comércio Exterior e da CLP - Centro de Liderança Pública e participa da ONG Parceiros da Educação.*



## Sobre a Rio Bravo

Alocação no  
setor logístico

**R\$ 610 mm**

### Investimentos Imobiliários

Somos pioneiros e uma das principais administradoras de investimentos imobiliários do Brasil.

Atuamos desde a estruturação até a administração e a gestão ativa de FIs, seguindo estratégias para gerar valor sustentável e de longo prazo para os investidores.

### *Track Record* no setor de logística

**Atuação com gestão de fundo imobiliário logístico desde 2018.**

Cases no setor de aquisição de galpões, alienação, comercialização de áreas vagas, relacionamento com locatários, *retrofit* completo de ativo com posterior upgrade de classificação do galpão de C para A e pré-locação com contrato atípico.



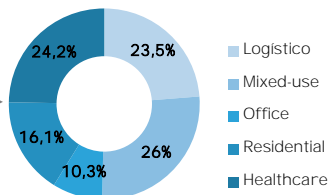
Anita Scal



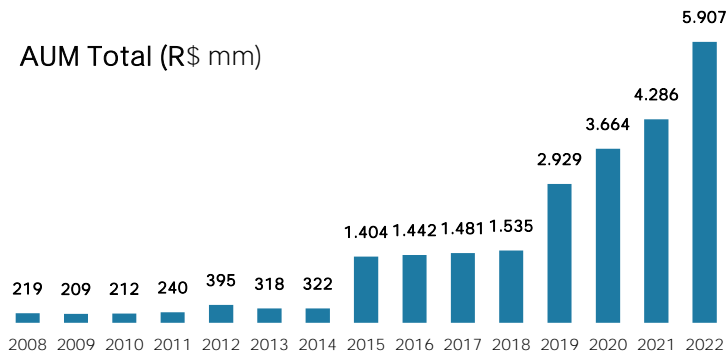
Felipe Ribeiro

# Sobre a Tellus

Fundada em 2007, a Tellus possui portfólio de ativos nas principais capitais do Brasil. Atua em diversos setores, sendo R\$ 1,4 bilhão em Logístico, R\$ 1,5 bilhão em Mixed Use, R\$ 600 milhões em Office, R\$ 900 milhões em Residencial e R\$1,4 bilhão em Healthcare.



## AUM Total (R\$ mm)



*Temos o propósito de melhorar, com soluções inteligentes, a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.*

TELLUS 

 RIO BRAVO



 R\$ 4.877 milhões – Private Equity



 R\$ 1.029 milhões – FIs Listados TRBL11 e TEPP11

Uma gestora independente, 100% focada em ativos imobiliários, dedicada a parcerias de longo prazo, baseado em confiança e credibilidade, com experiência comprovada em aquisições.

A Tellus se tornou signatária do PRI (*Principles for Responsible Investments*) em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimentos sobre temas ambientais. Com equipe diversa e multidisciplinar, a Tellus valoriza a inclusão como princípio fundamental e tem como objetivo transformar e valorizar as cidades onde investe.

**Performance em Investimentos Imobiliários.**





Nossa liderança

## André Abreu Pereira

### CEO e Fundador

*Um dos fundadores da SDI Desenvolvimento Imobiliário, é CEO e responsável pela gestão de riscos na Tellus. Experiência imobiliária desde 2004, com foco em projetos multidisciplinares. Trabalhou na Audi como gerente de projeto de Customer Relationship Management. Formado em administração de empresas pela Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e Owner/ President Management pela Harvard Business School.*

## João Paulo Germanos

### Sócio e CFO

*CFO e gestor com mais de 22 anos de experiência no mercado financeiro. Foi sócio fundador na Sastre Gestão de Patrimônio, tendo atuado em Single Family Office, wealth e asset management, na área de investimentos e como gestor. Engenheiro Civil, formado pela Poli-USP, com especialização em Negócios Imobiliários pela FAAP e MBA em Portfólio Management pelo IBMEC-SP.*

## Marcelo Guerra

### Sócio e Head de Logístico

*Ingressou em 2023 como Head na Tellus, após ter passado mais de 6 anos atuando no setor de Private Equity na gestora britânica Actis, responsável por cobrir os investimentos no Brasil. Atuou como membro do Conselho Fiscal e do Comitê de ESG da Echoenergia, e foi nomeado como Latam ESG Champion. Também passou pelo Banco Votorantim e Banco Santander. Marcelo e formado em Economia, pelo Ibmec, possui MBA da London Business School e pós-graduação em Investimentos no Mercado Imobiliário no Insper.*

André Abreu  
Pereira

João Paulo  
Germanos

Marcelo  
Guerra

# Agenda

1

Sobre as Gestoras

2

Mercado de  
Fundos  
Imobiliários

3

Sobre o Setor  
Logístico

4

Tese de  
Investimento e  
Visão Geral do  
Fundo

5

Pipeline  
tentativo de  
aquisição

6

Estudo de  
Viabilidade

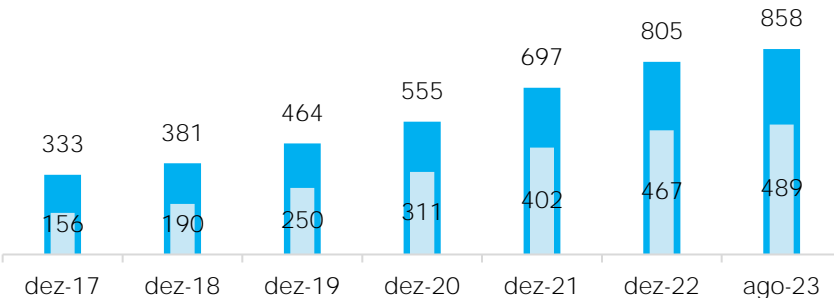
7

Detalhes  
da Oferta

# Mercado de Fundos Imobiliários

## Evolução do número de FIIs<sup>1</sup>

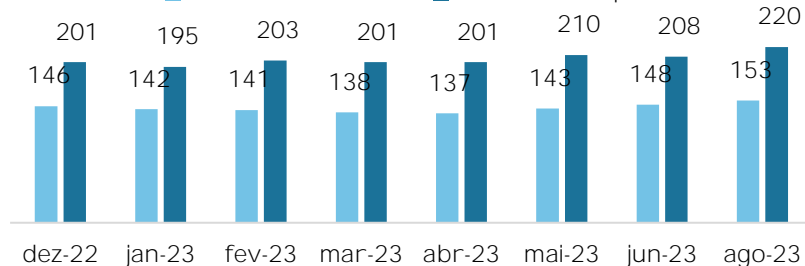
■ Total de fundos CVM ■ Fundos Listados B3



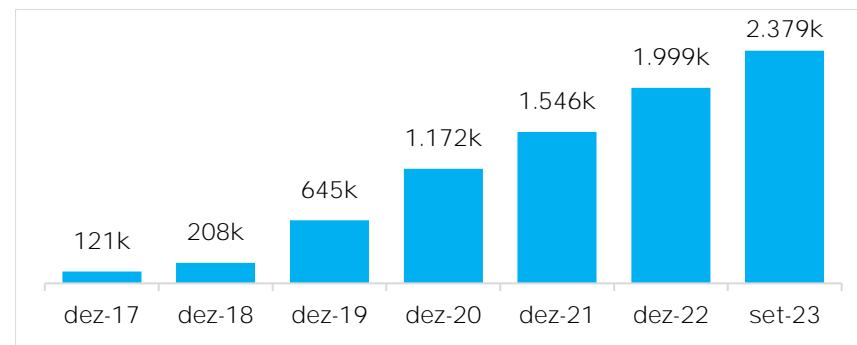
- ✓ Mercado de Fundos Imobiliários apresentou evolução significativa nos últimos anos em termos de patrimônio, veículos disponíveis e número de investidores.<sup>1</sup>
- ✓ Importante instrumento para financiamento do setor imobiliário e geração de empregos.<sup>1</sup>

## Evolução do tamanho da indústria<sup>1</sup>

■ Valor de Mercado ■ Patrimônio Líquido



## Evolução número de investidores<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Fonte: Boletim B3. Data-base: 31/09/2023.

<sup>2</sup>As informações refletem a visão da Rio Bravo.

Rentabilidade passada não é garantia de retornos futuros.

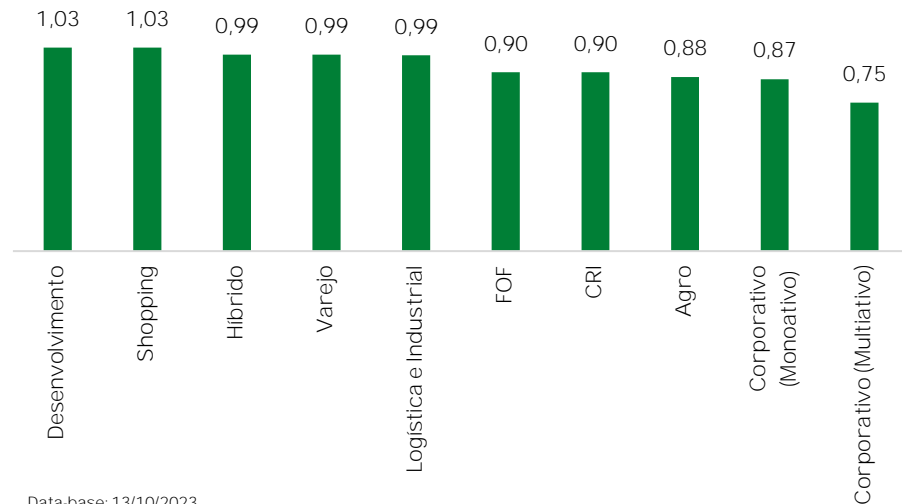
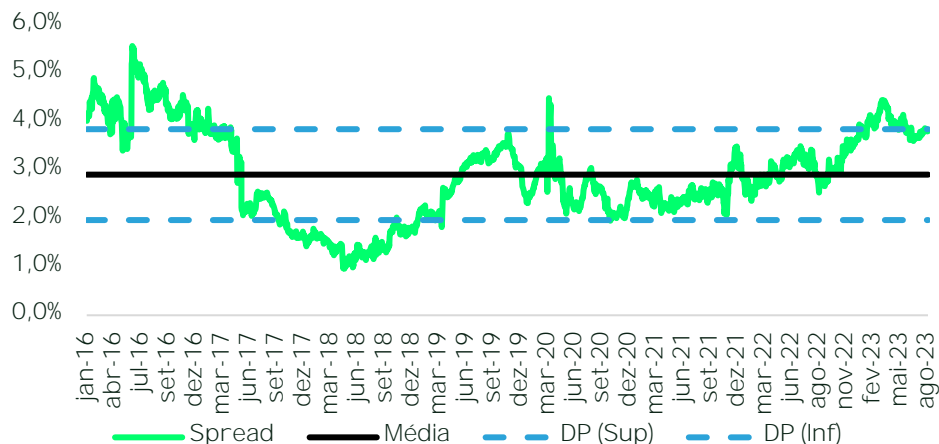
# Oportunidades de alocação

O spread, que é a diferença entre a rentabilidade dos fundos de tijolo do IFIX e a rentabilidade do título do Tesouro Nacional indexado à inflação com prazo comparável (NTN-B 2035), está em níveis superiores à média histórica, o que, no entendimento das gestoras, demonstra potencial apreciação dos fundos imobiliários.

Precificação do setor de logística equiparável ao seu patrimônio, o que, no entendimento das gestoras, demonstra boa avaliação do mercado, sem aplicação de desconto iminente para o setor.

## Spread Dividend Yield Tijolo IFIX vs NTN-B 2035

## Relação preço e valor patrimonial do IFIX



Data-base: 31/08/2023.  
 Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto.  
 Rentabilidade passada não é garantia de retornos futuros.

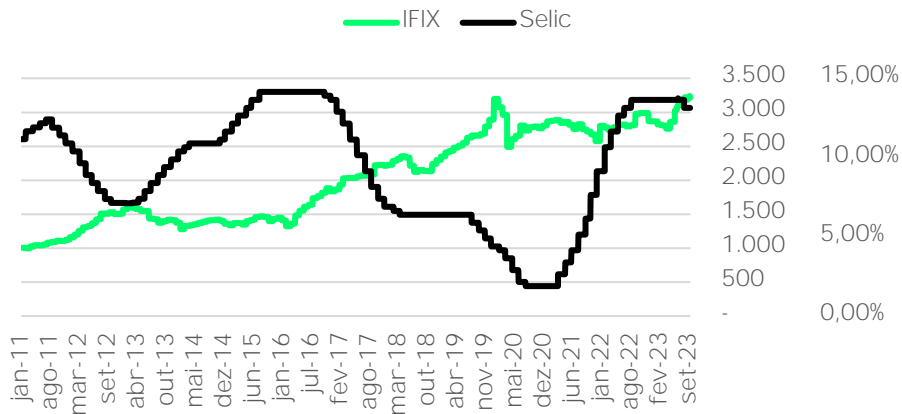
Data-base: 13/10/2023.  
 Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis.

# Oportunidades de alocação

Historicamente, os fundos imobiliários são uma classe de ativos com relação inversa à taxa de juros. Em um movimento iminente de redução da SELIC, como o atual, as gestoras entendem que a tendência é que os fundos imobiliários tenham uma apreciação.

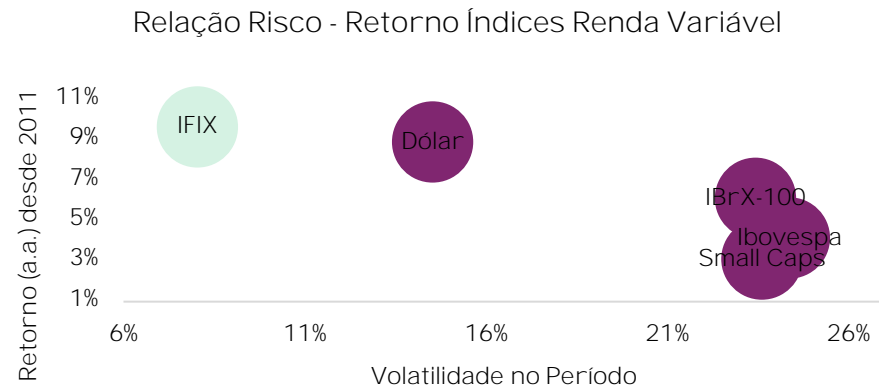
IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, tem melhor relação risco-retorno histórico em comparação a outras classes de ativos como Ibovespa e Dólar.

## Comparação IFIX vs. SELIC Meta



Data-base: 28/09/2023.  
 Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis e Banco Central do Brasil.  
 Rentabilidade passada não é garantia de retornos futuros.

## Relação Risco – Retorno Índices Renda Variável



Data-base: 22/09/2023.  
 Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis.



# Agenda

1

Sobre as Gestoras

2

Mercado de  
Fundos  
Imobiliários

3

Sobre o Setor  
Logístico

4

Tese de  
Investimento e  
Visão Geral do  
Fundo

5

Pipeline  
tentativo de  
aquisição

6

Estudo de  
Viabilidade

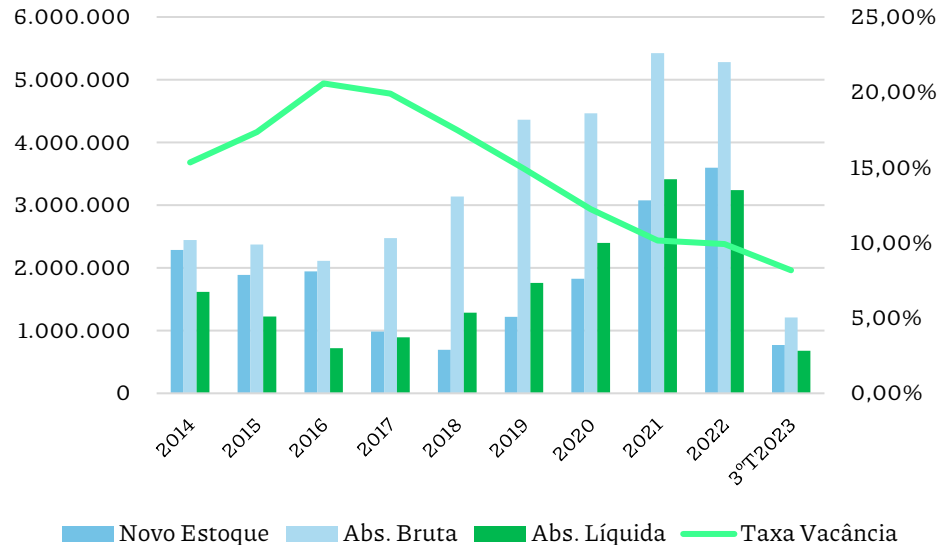
7

Detalhes  
da Oferta

# Sobre o Setor Logístico

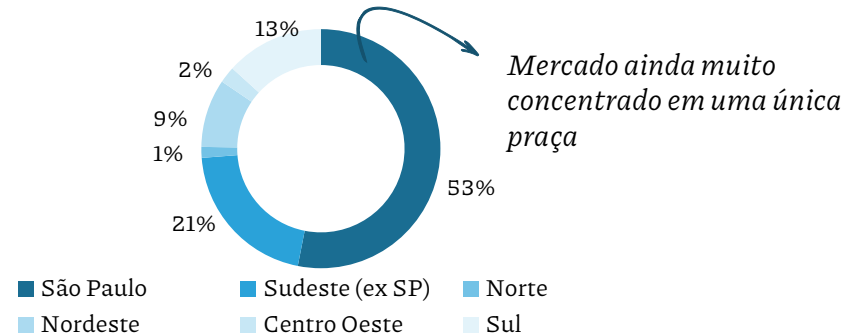
- Setor logístico: Indicadores estruturalmente consolidados
  - Profissionalização do mercado, taxas de vacância estabilizadas e índices de absorção crescentes, além da mudança no perfil de consumo da população.

Mercado Geral Logístico Brasil<sup>(1)</sup>

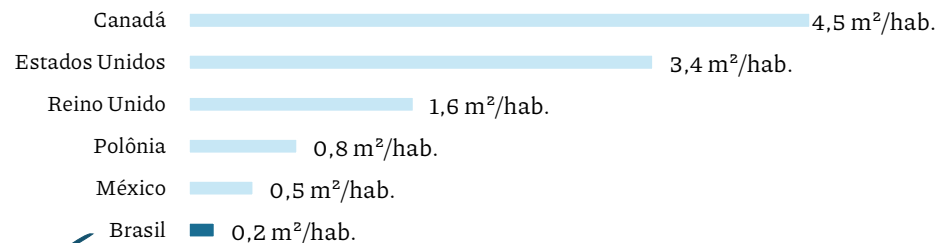


Fonte: (1) Buildings; (2) CBRE Global.

Divisão Geográfica do Mercado Brasileiro<sup>(1)</sup> (m<sup>2</sup> %)



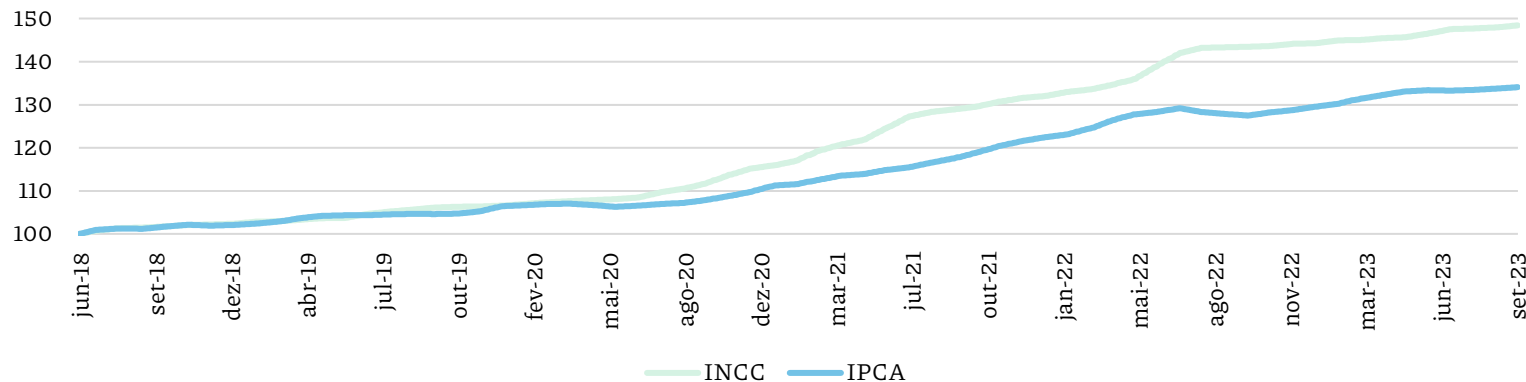
Estoque / Habitante<sup>(2)</sup> (m<sup>2</sup>/hab.)



*O estoque brasileiro ainda é inexpressivo se comparado com outros países*

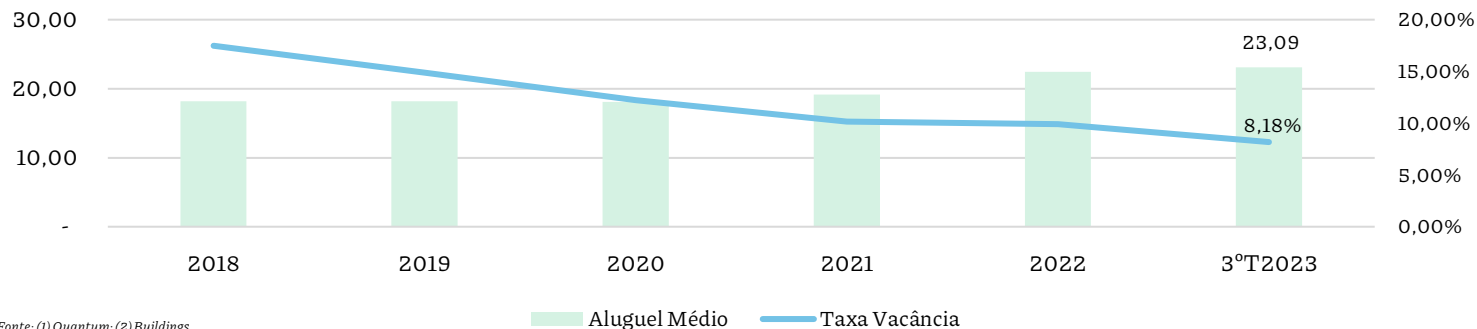
# Sobre o Setor Logístico

Aumento Custo de Construção no Brasil (Base 100)



O aumento no custo de construção influenciou diretamente no aumento no valor de locação, sem influenciar na demanda, o que manteve a perspectiva de **redução na vacância**.

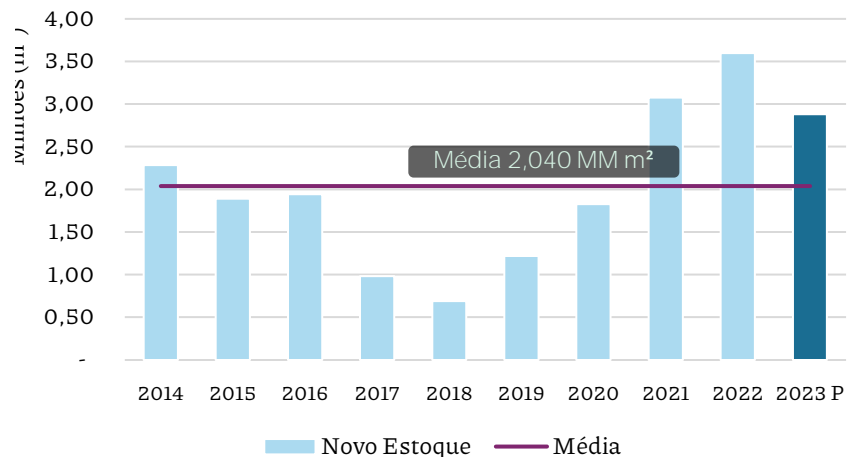
Histórico Aluguel de Mercado e Taxa de Vacância<sup>(2)</sup>



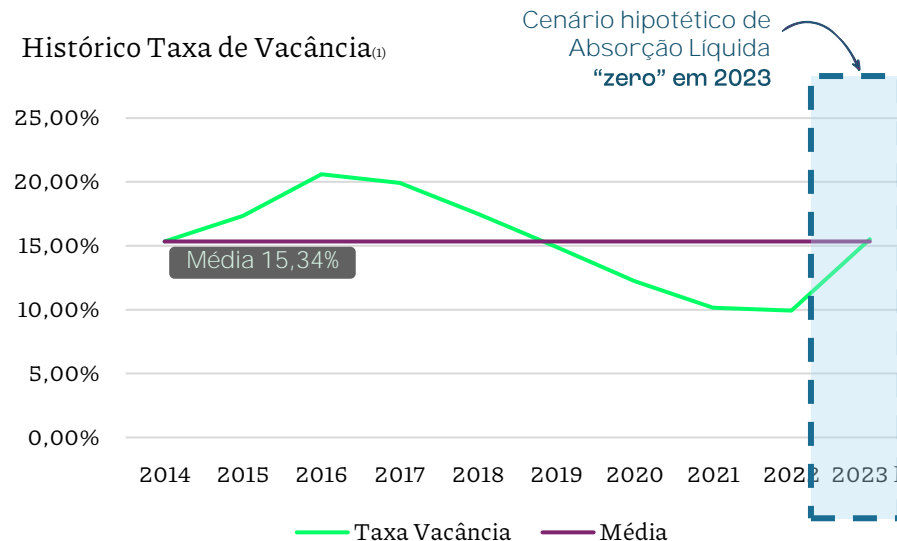
# Sobre o Setor Logístico

- ❑ Após o forte crescimento dos últimos anos, as novas entregas devem reduzir o ritmo, deixando o **mercado em equilíbrio**.
- ❑ Empreendimentos logísticos possuem **reação mais rápida** a um eventual crescimento da demanda.

Novo Estoque Previsto (m<sup>2</sup>)<sup>(1)</sup>

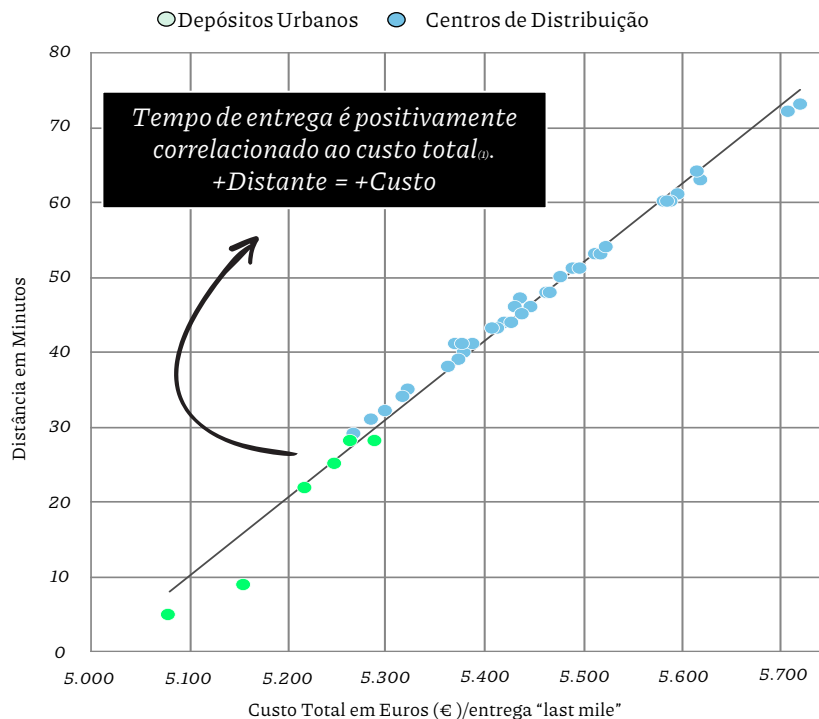


Histórico Taxa de Vacância<sup>(1)</sup>



- ❑ Em um cenário hipotético de todo o novo estoque projetado não ser ocupado, ainda assim a taxa de vacância estaria em níveis controlados e abaixo da média histórica.
- ❑ As novas entregas, de bons produtos, **devem seguir demandadas**, sem **nenhuma projeção de desequilíbrio** no mercado mesmo em caso de queda no ritmo de absorção.

# Sobre o Setor Logístico

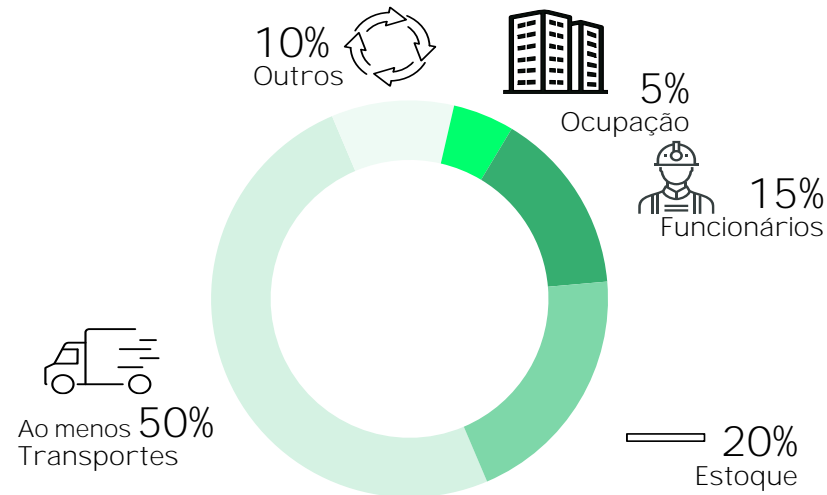


1 p.p. = 15-20%

Em economia com transportes

Potencial de acréscimo para a ocupação

Custo Total da Cadeia Logística<sup>(2)</sup>



❑ O custo de transporte tem peso significativo na cadeia logística. A busca por locais mais próximos para diminuir tempo/custo de transporte gera maior propensão ao aumento de gastos com ocupação (aluguel) de facilidades mais próximas de seu mercado consumidor.



O TRBL11 é focado em investir em *galpões logísticos e industriais com característica last mile.*

Pilares estratégicos:

Presença nas principais regiões metropolitanas do País.

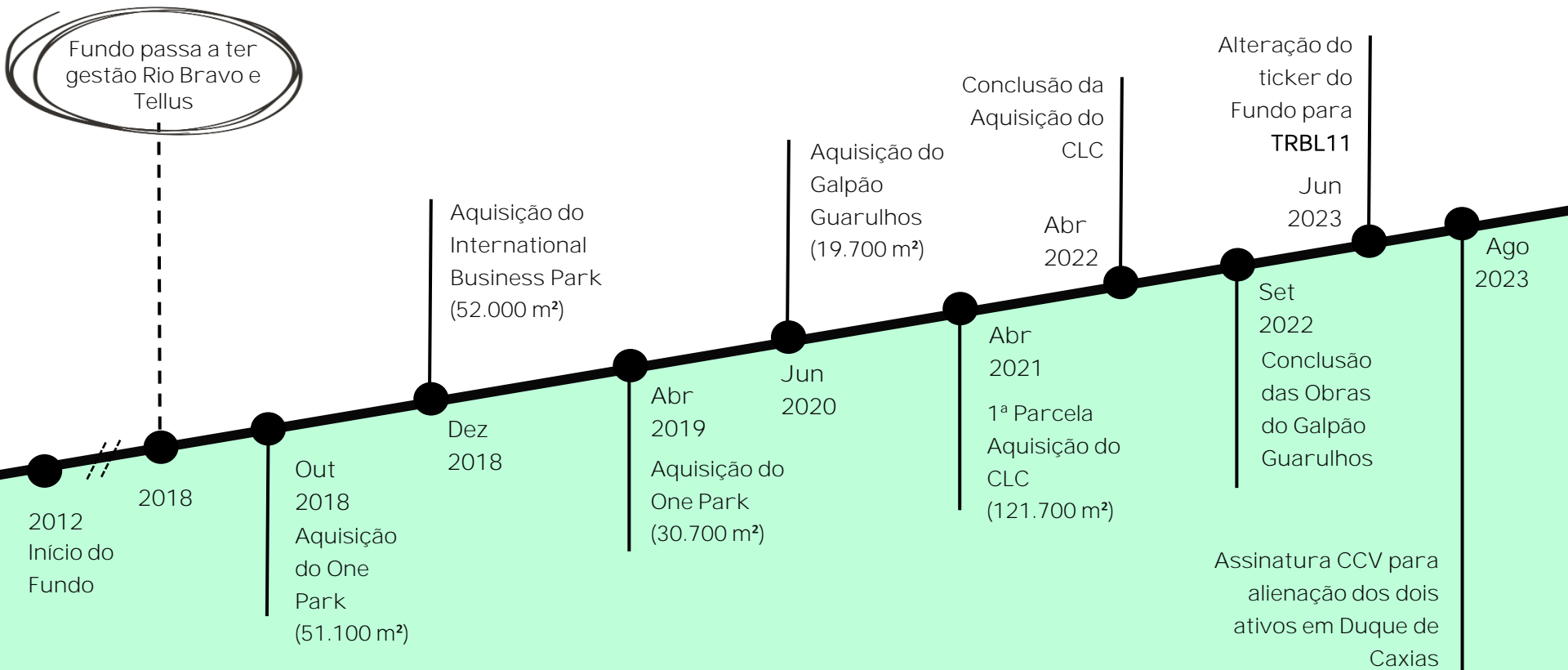


100% dos ativos localizados no raio 30 km das respectivas capitais.

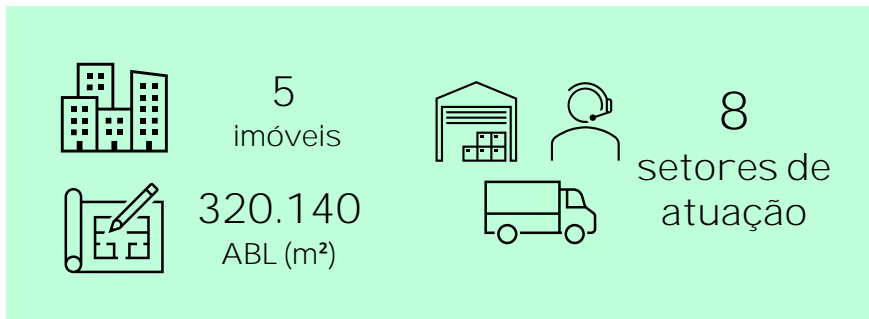
Contratos longos e equilíbrio entre suas tipologias.



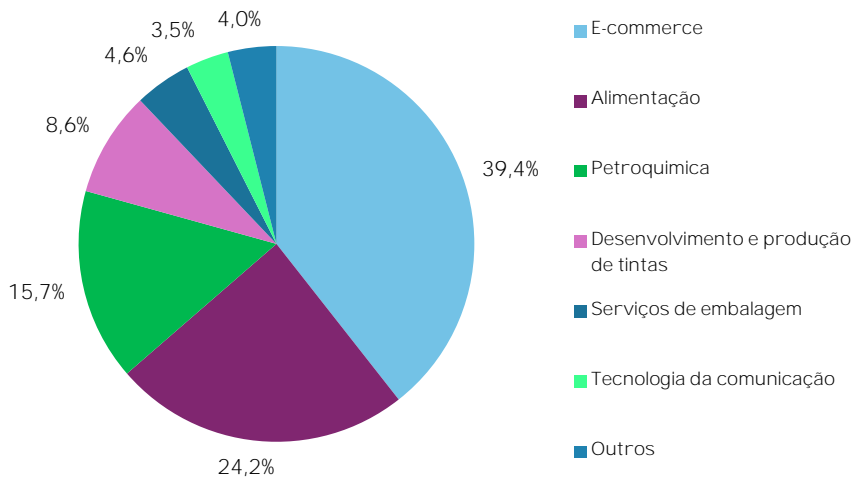
# Histórico do Fundo



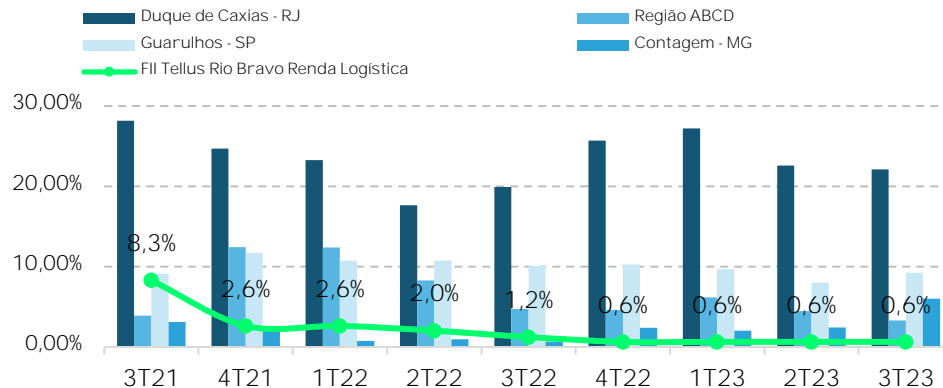
# Visão Geral



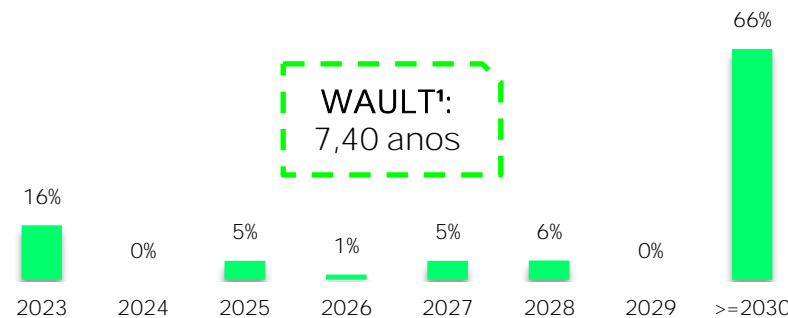
Exposição por setor (% de receita)



# Vacância



# Vencimento dos Contratos de Locação



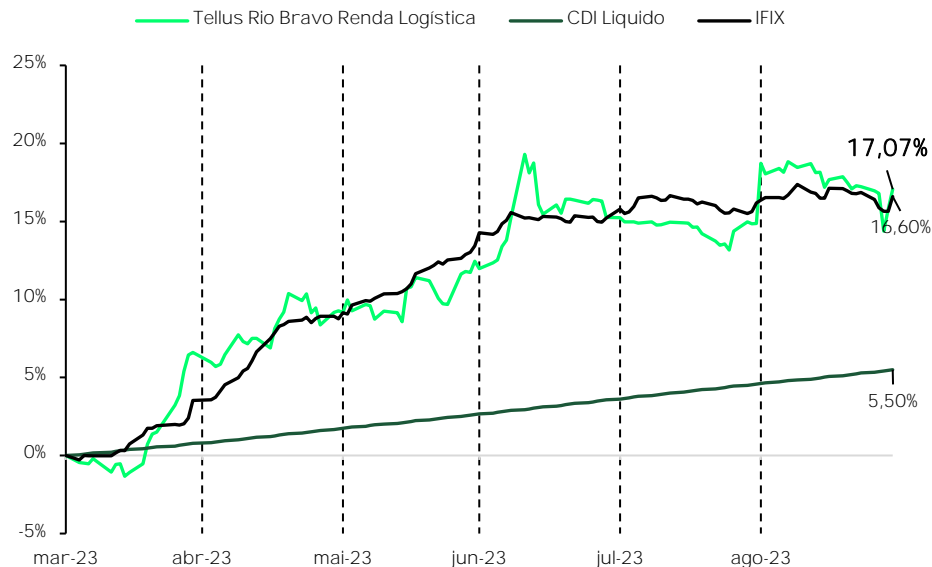
<sup>1</sup>WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis.  
Data-base: set-23

# Performance Histórica



## Apreciação da cota no mercado secundário

Janela de recuperação dos Flls - rentabilidade desde abril/2023

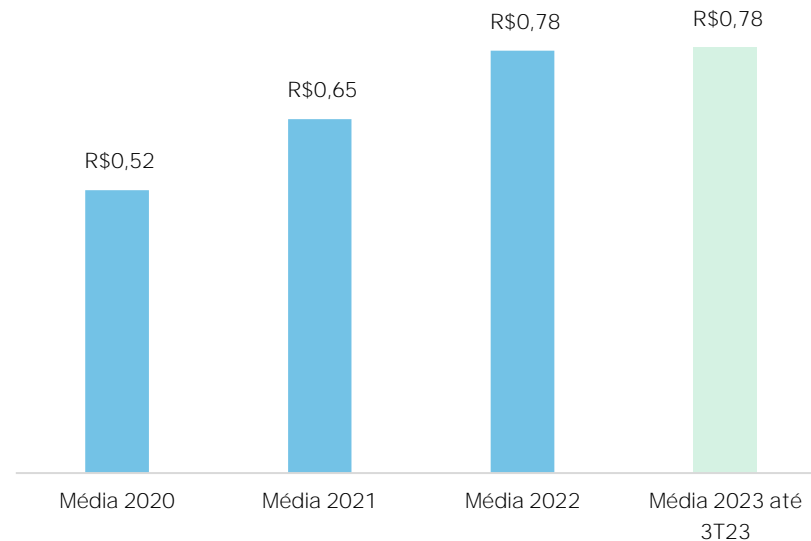


Rentabilidade passada não é garantia de retornos futuros.

## Previsibilidade de geração de rendimentos

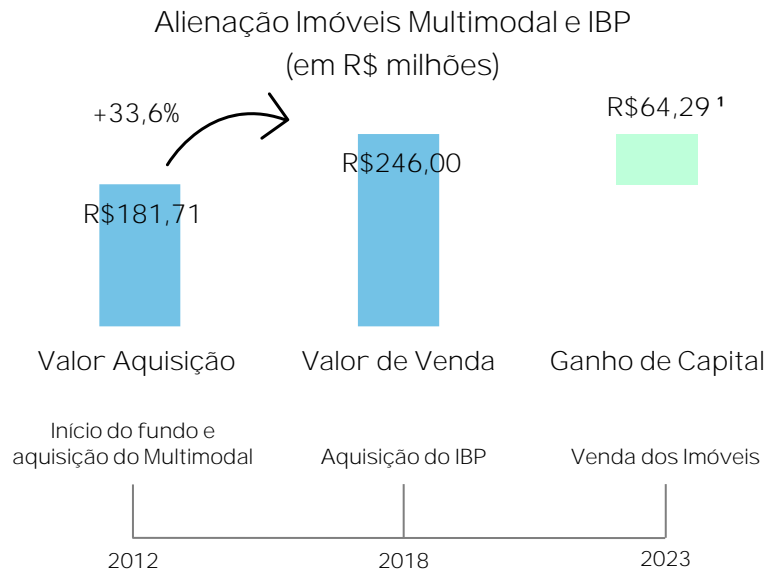


Distribuição de Rendimentos – média mensal (R\$/cota)



# Alienação Duque de Caxias

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/m<sup>2</sup>, e R\$47.843.090,00 à venda do International Business Park (IBP), equivalente a R\$ 919,35/m<sup>2</sup>.



Multimodal



IBP

<sup>1</sup>Correspondente a R\$ 10,05/cota. O valor não considera a correção monetária das parcelas futuras, com índice CDI + 2% a.a..  
Rentabilidade passada não é garantia de retornos futuros.



# Alavancagem



O fundo deu início ao pagamento dos juros da alavancagem em maio de 2023;



A alavancagem do fundo está em níveis controlados, com as amortizações de curto prazo endereçadas por emissões e/ou Alienação dos ativos de Duque de Caxias.

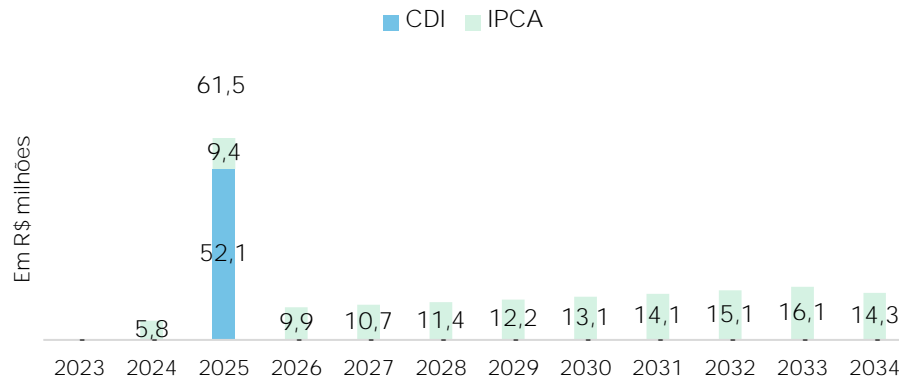
Série 1	Saldo devedor: R\$ 52,06 milhões Remuneração da Dívida: CDI + 2,00% a. a.
Série 2	Saldo devedor: R\$ 132,26 milhões Remuneração da Dívida: IPCA + 7,12% a. a.

*Alienação dos ativos de Duque de Caxias tem as parcelas corrigidas pelos mesmos indexador e spread que a série 1*

Saldo devedor atualizado  
R\$ 184,32 MM

Relação dívida / PL  
30,13%

Cronograma de Amortização Anual



# Agenda

1

Sobre as Gestoras

2

Mercado de  
Fundos  
Imobiliários

3

Sobre o Setor  
Logístico

4

Tese de  
Investimento e  
Visão Geral do  
Fundo

5

Pipeline  
tentativo de  
aquisição

6

Estudo de  
Viabilidade

7

Detalhes  
da Oferta

A captação de recursos tem como objetivo seguir o crescimento do fundo com aquisição de ativos aderentes à política de investimento e redução da alavancagem.

Dessa forma, o Fundo segue sua estratégia de mitigação de riscos e diversificação da exposição em imóveis, regiões, locatários e contratos.

Ativo-alvo	Prioridade	Localização/atuuação	Status Operação	Cap rate inicial estimado	Preço aproximado (em R\$ milhões)	Aporte Inicial (% Preço)	Recursos da Oferta (em R\$ milhões)
Ativo 1	1	SP/Rod. Castelo Branco	Opção de Compra Assinada	10,2%	66	100%	66
Ativo 2	1	Pré-pagamento CRI CDI	Carência do principal/ sem multa de Pré-Pagamento	N/A	52	100%	52
Ativo 3	2	RS/Região Metropolitana Porto Alegre	Em Negociação	19,2%	100	40%	40
Ativo 4	3	SP/Rod. Castelo Branco	Em Prospecção	13,3%	65	62%	40
Ativo 5	3	SP/Rod. Dutra – Ayrton Senna	Em Prospecção	19,5%	95	50%	47,5

*A aquisição dos ativos-alvo ainda pelo Fundo está em fase de negociação/diligência/prospecção. Na presente data, não há contrato de compra e venda e/ou qualquer outro instrumento vinculante celebrado com o(s) alienante(s) dos ativos alvo, e a auditoria jurídica completa dos ativos alvo ainda não foi realizada. Dessa forma, não há garantia de que (i) o Fundo investirá nos ativos alvo, e (ii) os investimentos nos ativos alvo, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Material, tendo as Gestoras discricionariedade para selecionar outros ativos que não os ativos alvo para investimento pelo Fundo, observado o disposto no Regulamento.*

Com a nova alocação nos ativos-alvo, considerando a captação total da oferta, o Fundo poderá reduzir sua alavancagem, aumentar a diversificação de locatários e direcionar de forma otimizada a utilização dos recursos futuros com a alienação de Duque de Caxias.

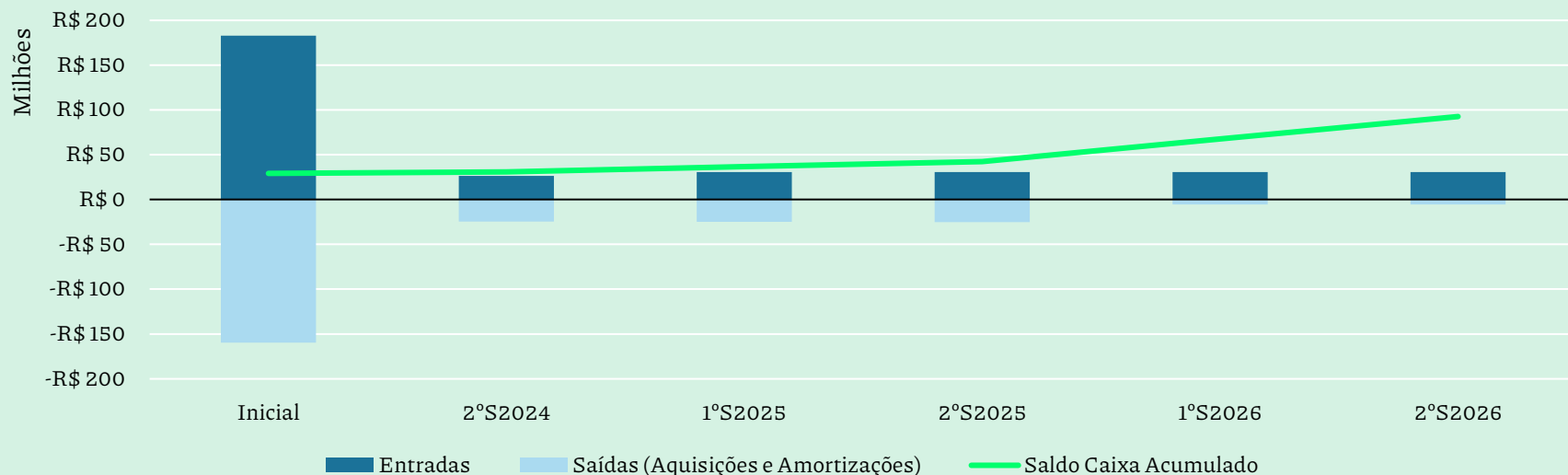
## Alavancagem

Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido

17,6%

vs. 30,1% atual do fundo

## Projeção Caixa do Fundo<sup>1</sup>



# Agenda

1

Sobre a Rio Bravo

2

Mercado de  
Fundos  
Imobiliários

3

Sobre o varejo

4

Tese de  
Investimento e  
Visão Geral do  
Fundo

5

Pipeline  
tentativo de  
aquisição

6

Estudo de  
Viabilidade

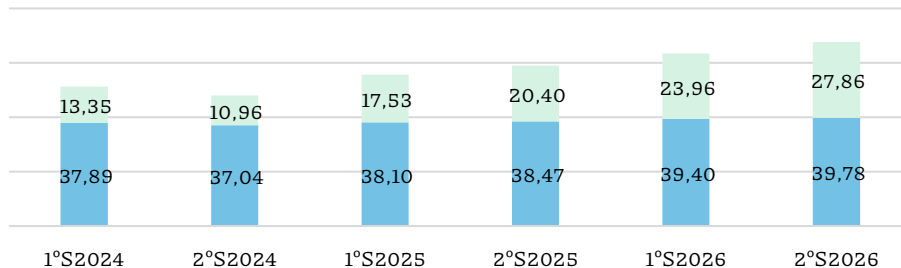
7

Detalhes  
da Oferta

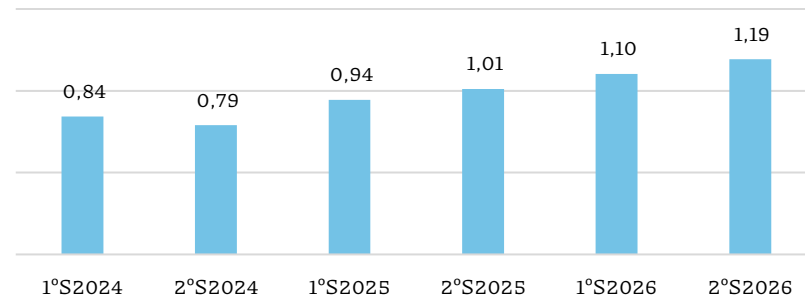
# Estudo de Viabilidade<sup>1</sup>

Receita Projetada (R\$ milhões)

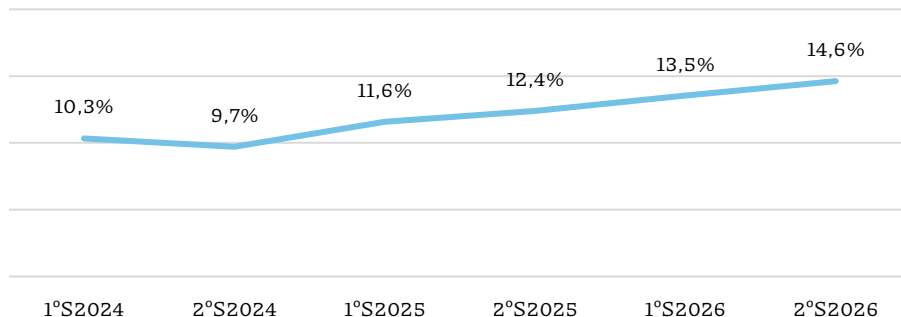
■ Receita Recorrente de Locação ■ Receita Não Recorrente



Resultado médio mensal projetado (R\$ por cota)



Dividend Yield Anualizado Projetado



Esta rentabilidade-alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. As projeções estão sujeitas a alterações em função de mudanças nas taxas de juros do mercado futuro.

<sup>1</sup> O presente estudo leva em consideração a captação integral da presente Oferta e alocação nos ativos-alvo números 1 a 3 da tabela de destinação de recursos da página 26.

# Agenda

1

Sobre a Rio Bravo

2

Mercado de  
Fundos  
Imobiliários

3

Sobre o varejo

4

Tese de  
Investimento e  
Visão Geral do  
Fundo

5

Pipeline  
tentativo de  
aquisição

6

Estudo de  
Viabilidade

7

Detalhes  
da Oferta

# Detalhes da Oferta

Preço de Emissão	R\$ 95,45
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 2,39 (2,50%)
Preço Efetivo por Cota	R\$ 97,84
Estruturadora	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Volume da Oferta <sup>1</sup>	R\$ 150.000.056,80 equivalente a 1.571.504 cotas
Volume Mínimo da Oferta <sup>1</sup>	R\$ 10.000.010,15 equivalente a 104.767 cotas
Lote Adicional <sup>1</sup>	R\$ 30.000.030,45 equivalente a 314.301 cotas
Percentual de Proporção	24,57375626461%
Público-Alvo	Público investidor profissional

As principais características da Oferta encontram-se descritas acima, sem prejuízo das demais disposições que constam dos demais documentos da Oferta.

<sup>1</sup> Considera o Preço de Emissão



ri@riobravo.com.br

Telefone: (11) 3509-6500

Whatsapp: (11) 3509-6600



TELLUS



RIO BRAVO



Autorregulação  
ANBIMA

Gestão de Recursos



[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

[www.tellus.com.br](http://www.tellus.com.br)

