



TELLUS
RIO BRAVO

riobravo.com.br



Relatório Gerencial

FII Tellus Rio Bravo
Renda Logística

TRBL11

dezembro23

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 16.671.412/0001-93

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo

Investimentos

GESTORES • Rio Bravo Investimentos e Tellus

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,84% a.a. sobre o

Valor de Mercado

(Mín. Mensal R\$ 176.226,00, reajustada anualmente pelo IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 608.934.142,78 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 61.574

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII Tellus Rio Bravo Renda Logística tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente regiões metropolitanas das principais capitais do país.

Clique e acesse:

[REGULAMENTO
DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE
NO MAILING](#)

ATENDIMENTO DIGITAL

Clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Destaques



Foco na localização

Ativos logísticos localizados junto a importantes eixos de circulação e distribuição de produtos e mercadorias.



Estratégia *last mile*

100% dos ativos localizados a menos de 30 km das respectivas capitais dos estados.



Qualidade dos ativos

Imóveis de última geração ou *retrofit*/melhoria de ativos do portfólio para readequação e maior competitividade.

Principais Números

Ativos

5

ABL (m²)

320.140

Inquilinos

16

Vacância

0,6%

Anos de Wault*

7,1

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

608,93

Fechamento
do mês (R\$)

97,70

Distribuição
por cota (R\$)

0,72

Yield

anualizado***

8,84%

Valor negociado****
(R\$/m²)

2.485

Volume médio
negociado (R\$ mil)

695,41

Valor de mercado
(R\$ milhões)

624,80

*WALT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

**Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

***Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

****Valor negociado/m² considera a valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Ao término de dezembro, o Fundo apresentou resultado líquido de R\$ 4,7 milhões, equivalente a R\$ 0,74/cota.

Em relação à distribuição de rendimentos, foi mantido o patamar de R\$ 0,72/cota, em linha com o projetado pela equipe de gestão no início do semestre corrente e, considerando a cota a mercado no último dia útil do mês, em R\$ 97,70, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 8,84%.

6ª emissão de cotas

Em dezembro, foi comunicado ao mercado a realização da primeira liquidação da oferta. O valor total captado até o momento, incluindo o Direito de Preferência, é de R\$ 19.337.880,32, equivalente a 197.648 Novas Cotas, tendo sido atingido o Volume Mínimo de Captação. O período de distribuição de cotas remanescentes permanece em curso.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, os Investidores que tiverem subscrito e integralizado as Novas Cotas, inclusive, na data da Primeira Liquidação da Oferta farão jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos investimentos temporários.

Para o mês de dezembro, o valor anunciado por recibo foi de R\$0,72. Maiores informações podem ser obtidas no [link](#).

Memorando de Entendimentos I Aquisição Imóveis São Paulo e Bahia

O Fundo celebrou Memorando de Entendimentos não vinculante para potencial aquisição de dois imóveis, sendo um deles no Estado da Bahia e outro no Estado de São Paulo. O valor da potencial transação é de R\$ 133.106.496,71 e sua conclusão dependerá do cumprimento de condições precedentes.

A operação será quitada com um sinal à vista e outras três parcelas semestrais, a ser realizada com uma combinação de recursos provenientes da alienação dos ativos de Duque de Caxias e da captação de recursos via emissão de cotas, ambas estão em curso.

Maiores informações podem ser obtidas no [link](#).

Alienação dos Ativos do Rio de Janeiro

Em continuidade ao processo de alienação dos ativos MultiModal e International Business Park (Pátio BRF), foi informado que a operação permanece em andamento, tendo sido superadas todas as condições precedentes estabelecidas inicialmente, com exceção, para o Pátio BRF, da obtenção dos documentos necessários para a formalização da transação junto à SPU Secretaria de Patrimônio da União.

Comentários do gestor

Em relação à formalização da alienação do Multimodal, a transação já está apta a ser concluída com a assinatura definitiva da escritura pública de venda e compra e estruturação das devidas garantias, aguardando somente a emissão das devidas guias de impostos e taxas.

Assim, as partes decidiram prorrogar o prazo inicialmente estabelecido em 30 dias, até o final de janeiro, visando a superação destes itens.

No caso da não superação dos itens mencionados para o Pátio BRF até o novo prazo estipulado, as partes formalizaram um acordo no qual ficou prevista a continuidade do negócio por meio da assinatura de documento particular para a transferência da posse ao comprador, incluindo os recebíveis de locação, contra o pagamento da primeira parcela de aquisição dos ativos ao Fundo.

Maiores informações no [link](#).

Retrospectiva 2º Semestre 2023

Ao término do semestre, entre os principais acontecimentos da operação do Fundo, podemos citar:

a. Aditamento de Contrato de Locação | AdHex

Em julho, o Fundo anunciou a celebração do aditivo do Contrato de Locação com a empresa Adhex Technologies, ocupante do prédio administrativo e comercial do

One Park, com área locável de 4.250 m². O Aditivo prevê a renovação do Contrato de Locação por mais 8 anos (96 meses), com término em 2031.

b. Alienação Ativos Duque de Caxias

Em agosto, o Fundo firmou Compromisso de Compra e Venda, por meio do qual se comprometeu a alienar os imóveis Multimodal Duque de Caxias e International Business Park. O valor total da venda será de R\$ 246.000.000,00, montante total equivalente a R\$30,26 por cota.

c. Aditivo e Renovação de Contrato | Andrômeda One Park

Em setembro, foi assinado o aditamento ao contrato de locação com a companhia Andrômeda, locatária do One Park. Com a assinatura do novo contrato e após os investimentos realizados pela própria locatária, houve acréscimo de 740 m² na área locável, totalizando um espaço de 3.390 m².

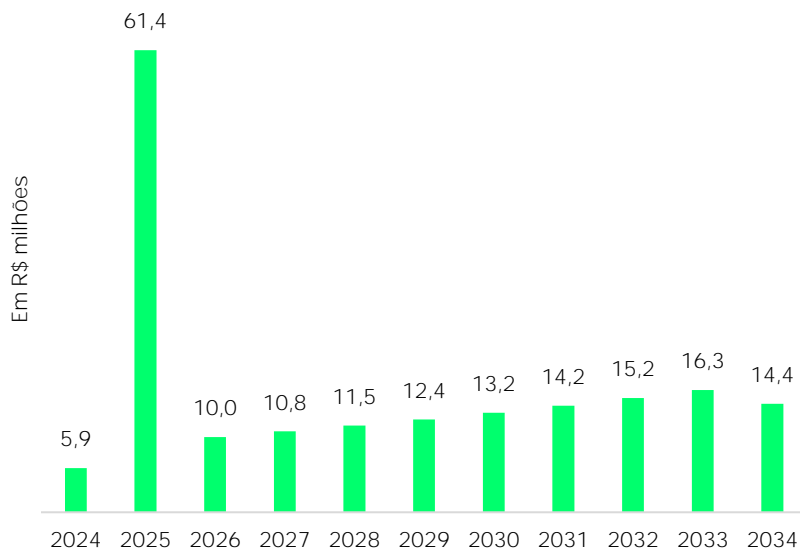
d. Processo de Renovação | Braskem One Park

Em novembro, o fundo divulgou Fato Relevante para anunciar que, em continuidade ao processo de renovação do contrato de locação com a Braskem, locatária do One Park, que representa 16% da receita contratada do Fundo e cujo Contrato de Locação tinha vencimento em dezembro de 2023, houve avanços nas condições comerciais para renovação e as partes seguem para formalização contratual.

Alavancagem

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual.

Cronograma de Amortização Anual



Operação	Aquisição Centro Logístico Contagem (abril/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
Prazo para o Pagamento da Dívida	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
Remuneração da Dívida	Série 1: CDI + 2,00% a. a. Série 2: IPCA + 7,12% a. a.
Carência Principal*	1ª Série: 36 meses (série <i>bullet</i>) 2ª Série: 24 meses
Periodicidade do Pagamento	Mensal, respeitando os períodos de carência
Pré-Pagamento	Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 185,287 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	30,43%

*Os prazos de carências demonstrados na tabela acima consideram o mês de abril de 2022 como ponto de partida.

Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, após as carências, têm representação baixa nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

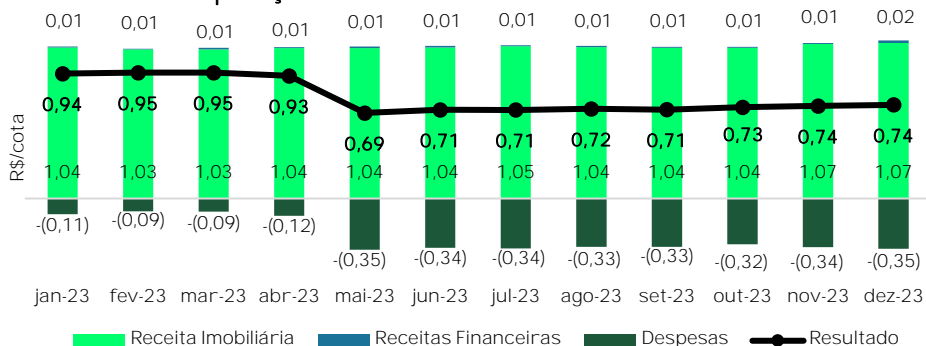
Resultados e distribuição

	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	6.714.641,77	6.677.890,74	6.649.299,79	6.651.597,29	6.820.202,49	6.850.715,84	40.364.347,92	80.094.641,30
Receita de Locação	6.714.641,77	6.677.890,74	6.649.299,79	6.651.597,29	6.820.202,49	6.850.715,84	40.364.347,92	80.094.641,30
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	48.794,20	50.904,65	43.904,48	37.211,38	39.933,62	117.821,57	338.569,90	675.606,25
Rendimentos de FILs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	48.794,20	50.904,65	43.904,48	37.211,38	39.933,62	117.821,57	338.569,90	675.606,25
Despesas	-2.205.087,72	-2.128.819,31	-2.122.773,01	-2.021.731,89	-2.142.837,02	-2.206.789,67	-12.828.038,62	-19.835.972,66
Despesas de CRI	-1.435.838,46	-1.426.001,32	-1.385.860,40	-1.370.947,47	-1.304.687,86	-1.378.699,59	-8.302.035,10	-11.042.012,22
Taxa de administração e gestão	-457.382,66	-467.476,38	-435.751,51	-468.306,61	-463.527,45	-458.945,09	-2.751.389,70	-5.376.788,42
Outras Despesas	-311.866,60	-235.341,61	-301.161,10	-182.477,81	-374.621,71	-369.144,99	-1.774.613,82	-3.417.172,02
Resultado	4.558.348,25	4.599.976,08	4.570.431,26	4.667.076,78	4.717.299,09	4.761.747,74	27.874.879,20	60.934.274,89
Rendimentos distribuídos	4.796.287,50	4.604.436,00	4.604.436,00	4.604.436,00	4.604.436,00	4.604.436,00	27.818.467,50	59.665.816,50
Resultado por cota	0,71	0,72	0,71	0,73	0,74	0,74	4,36	-
Rendimento por cota	0,75	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	4,35	-
Resultado Acumulado¹	-	0,04	-	0,01	0,01	0,02	0,01	-
Proporção Distribuída²	105%	100%	101%	99%	98%	97%	99,80%	98%

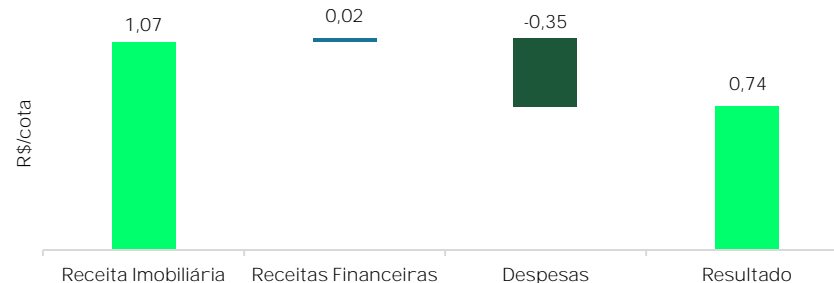
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera a total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos). Os valores históricos de Resultado do Fundo foram atualizados considerando ajustes realizados ao longo dos meses.

Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



Composição do Resultado no Mês

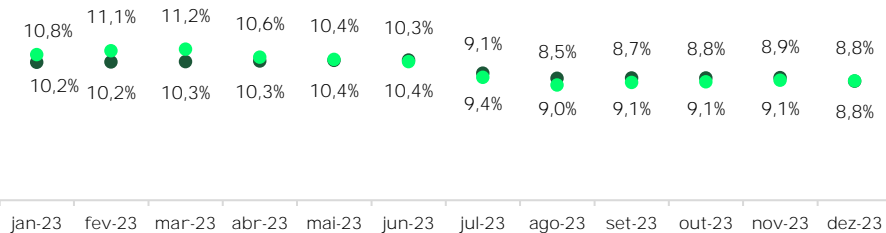


Resultados e distribuição

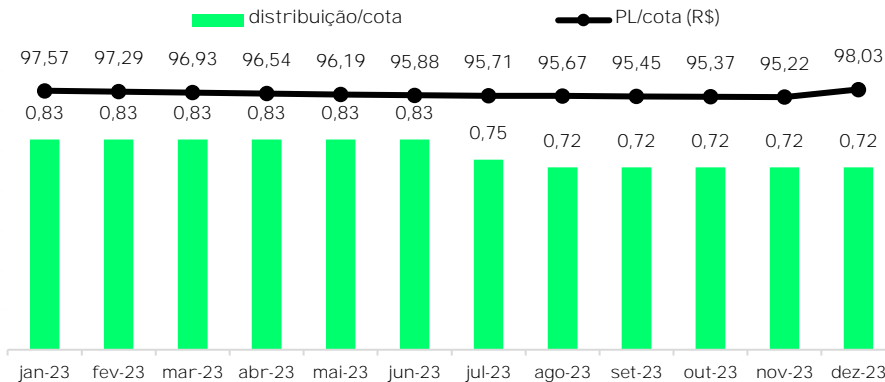
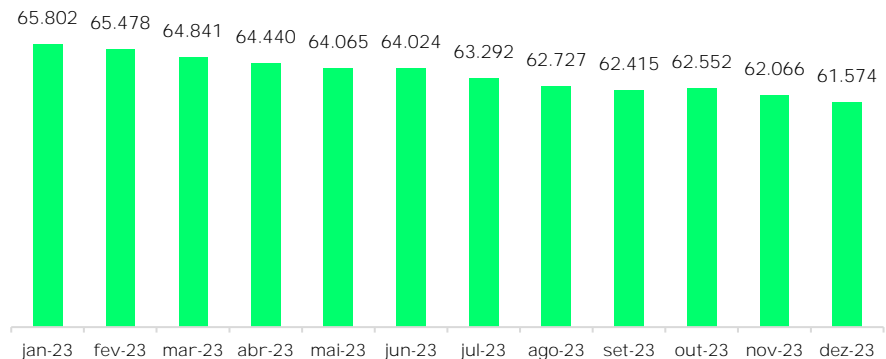
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



Número de Cotistas



O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

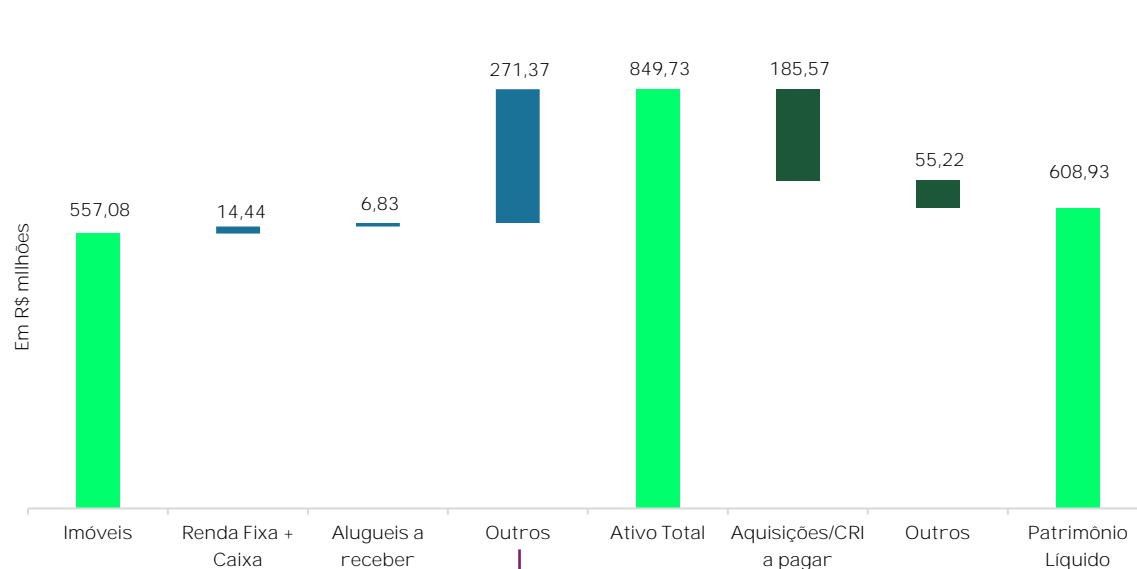
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,55	0,62	0,62	0,72	0,76	0,76	0,76
2022	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,79	0,79	0,82	0,82
2023	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,75	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
Δ	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	-1,3%	-5,3%	-8,9%	-8,9%	-12,2%	-12,2%

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$)

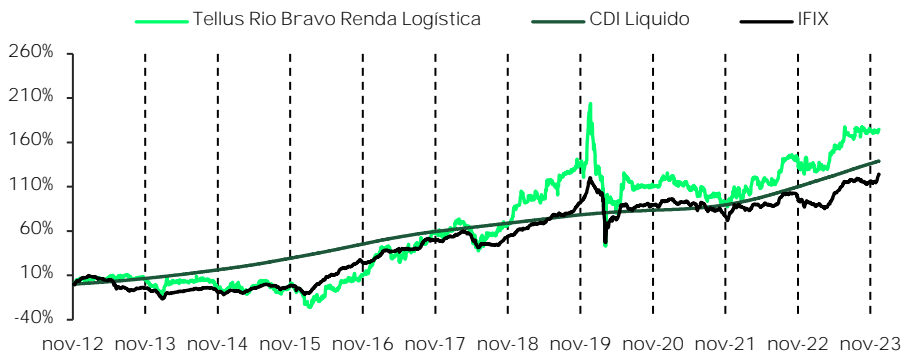
Ativo Total	849,73
Imóveis	557,08
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	14,44
Aluguéis a receber	6,83
Outros	271,37
Passivo Total	240,79
Aquisições/CRI a pagar	185,57
Outros	55,22
Patrimônio Líquido	608,93
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	95,22

Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta "adiantamento para integralização" do balancete, que entra em "outros" no Ativo detalhado acima.

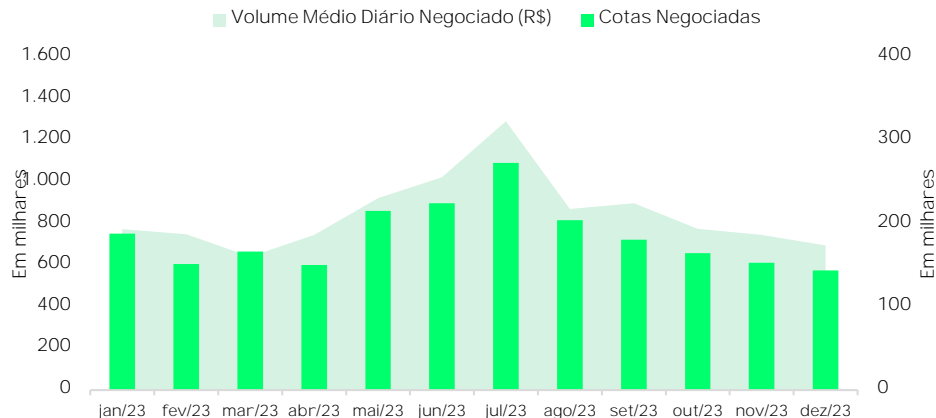
Data-base: novembro 2023

Desempenho da cota e volume

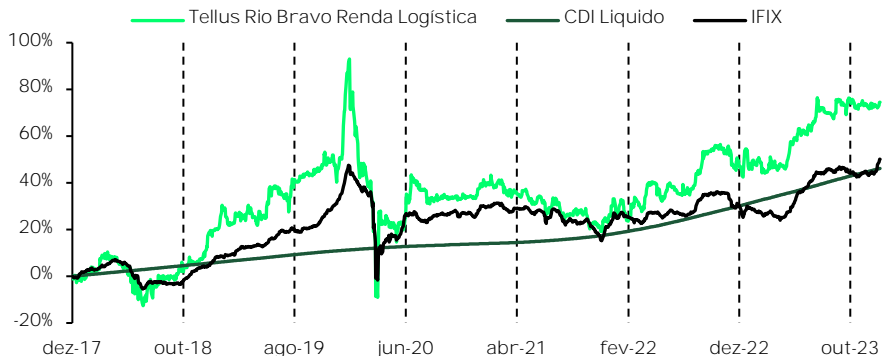
Rentabilidade desde o Início do Fundo



Liquidez



Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)

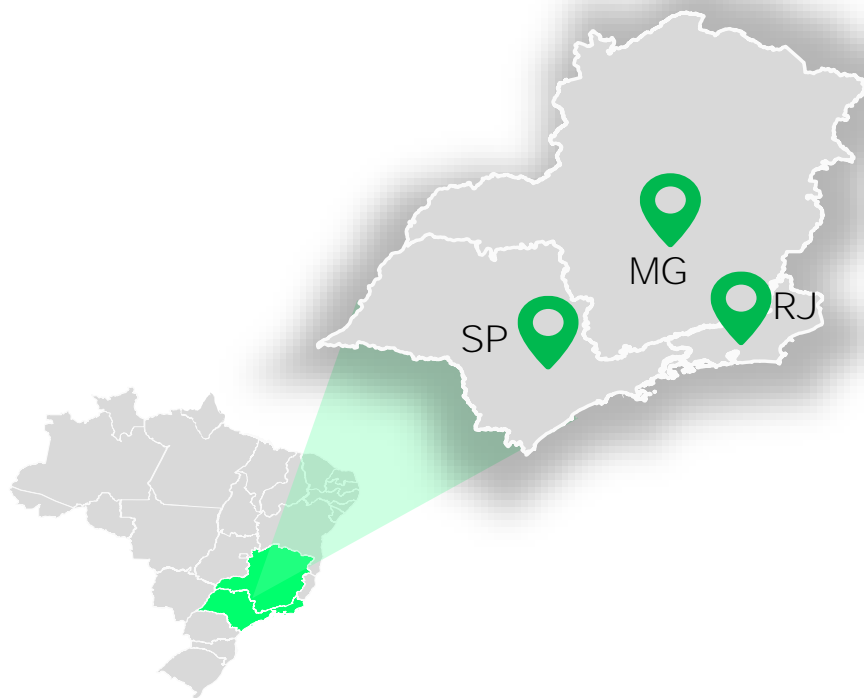


Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.

Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 13.908.146	R\$ 210.653.546	R\$ 210.653.546
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 695.407	R\$ 845.998	R\$ 845.998
Giro (% de cotas negociadas)	2,25%	34,63%	34,63%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	dez/23	dez/22	dez/22
Valor da Cota	R\$ 97,70	R\$ 95,19	R\$ 95,19
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 624.796.385	R\$ 608.744.810	R\$ 608.744.810

Patrimônio do Fundo



São Paulo



2 Ativos

102.220 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Rio de Janeiro



2 Ativos

96.171 m² de ABL

97,9% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Minas Gerais



1 Ativo

121.749 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Portfólio do Fundo



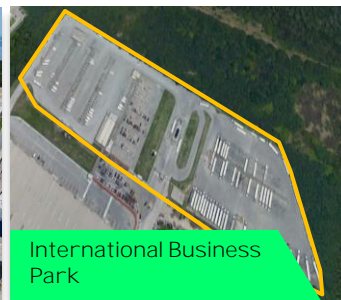
One Park



Galpão Guarulhos



MultiModal Duque de Caxias



International Business Park

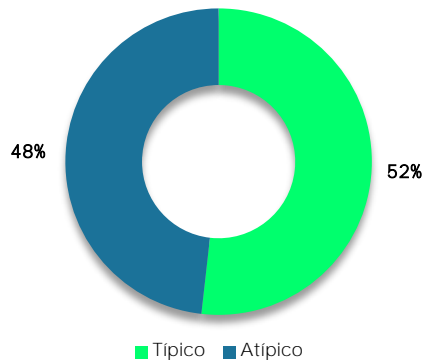


Centro Logístico Contagem

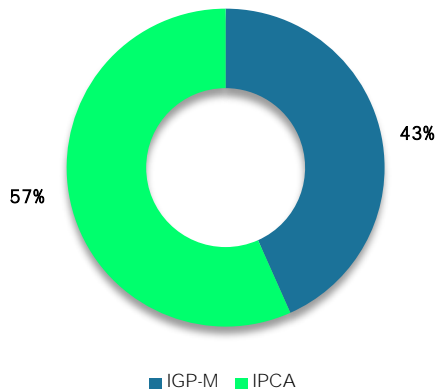
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
MultiModal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	96%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Descalvado, Transcarapiá, Norsulcarga e Rio Color	Alimentação, E-commerce, Medicamentos e outros	23,9%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	5,5%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	24,6%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	8,6%
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	37,3%

Portfólio do Fundo

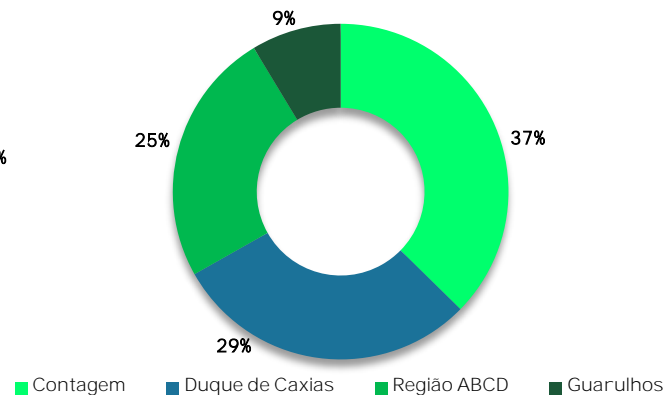
Tipo de Contrato



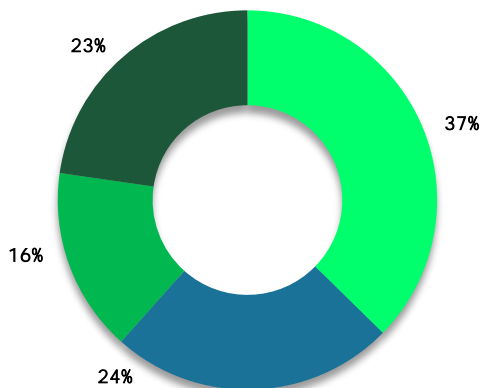
Indexador de Reajuste



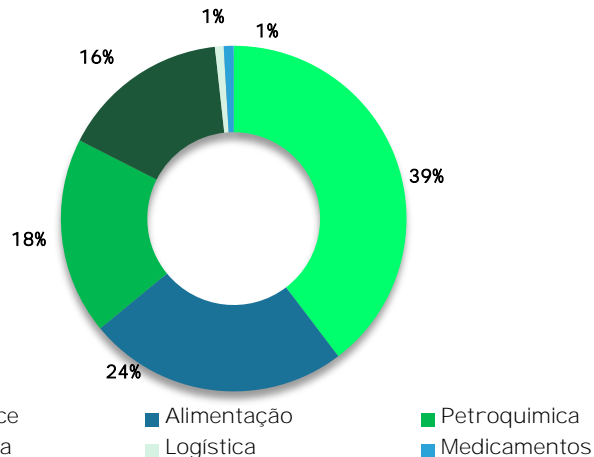
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação



Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Correios BRF Braskem Outros

E-commerce Metalúrgica

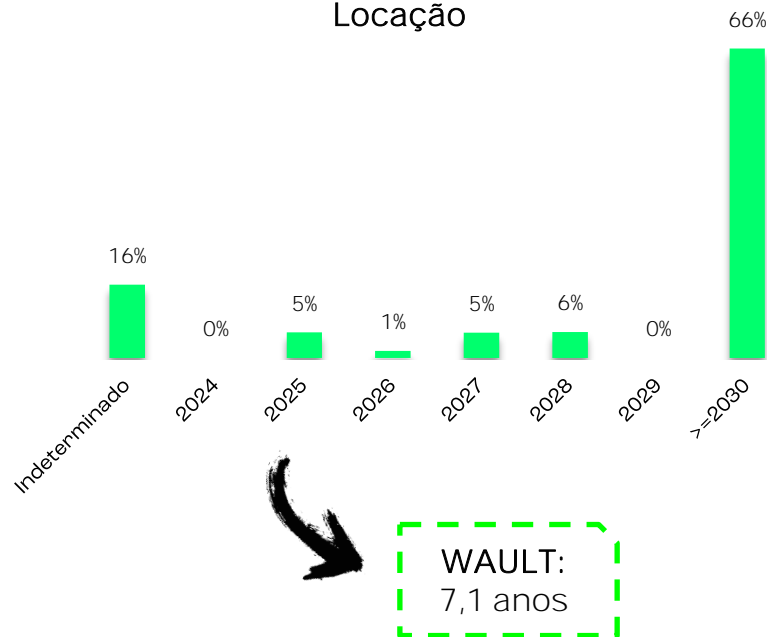
Alimentação Logística

Petroquímica Medicamentos

Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
Multimodal Duque de Caxias			
BRF	fev/30	Abril	IGP-M
Transcarapiá	abr/27	Junho	IGP-M
Infracommerce	jan/26	Fevereiro	IPCA
IFCO	dez/25	Dezembro	IGP-M
Bracco	mai/25	Novembro	IPCA
Rio Color	ago/27	Setembro	IPCA
Norsulcargos	dez/27	Janeiro	IPCA
Descalvado	jun/26	Julho	IPCA
International Business Park			
BRF	dez/28	Janeiro	IPCA
One Park			
Braskem	indeterminado	Janeiro	IGP-M
Sherwin Williams	jan/32	Fevereiro	IPCA
Cromus	mai/25	Junho	IGP-M
Adhex	jun/31	Julho	IPCA
Andrômeda	jun/33	Janeiro	IGP-M
Galpão Guarulhos			
AlmaViva	dez/27	Janeiro	IPCA
Futura Tintas	set/42	Outubro	IPCA
Centro Logístico Contagem			
Correios	set/34	Novembro	IPCA

Vencimento dos Contratos de Locação

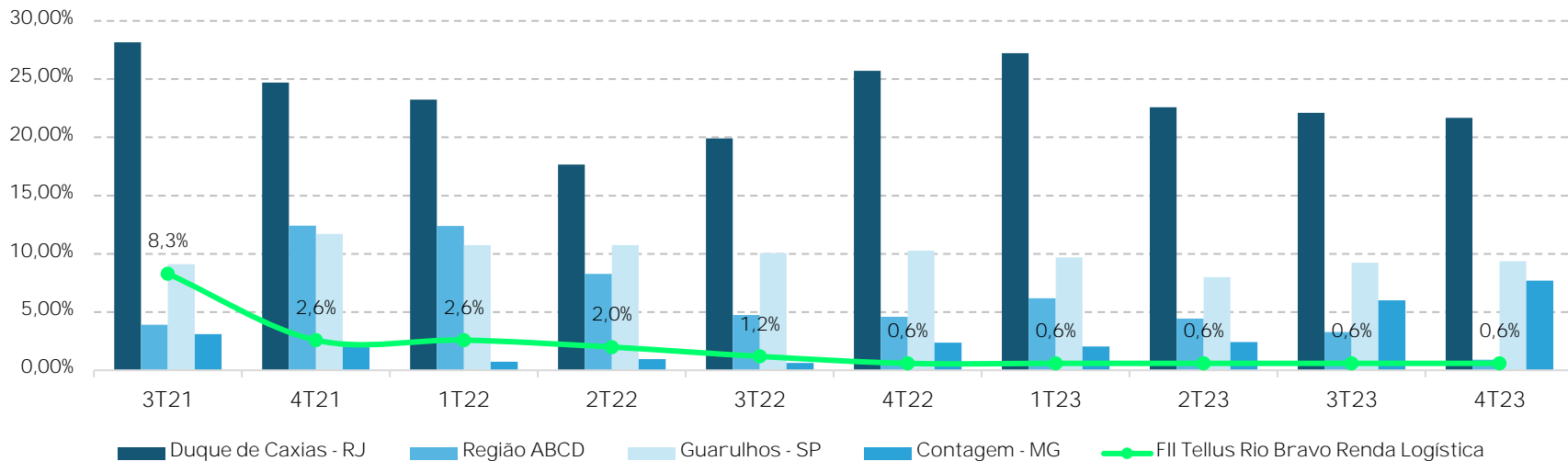


Vacância

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias/RJ, região do ABCD/SP, Guarulhos/SP e Contagem/MG no fechamento de cada trimestre, considerando os imóveis de classificação A+, B e C.

A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.

Vacância



Fonte: Buildings, Rio Bravo.

Atuação das gestoras

A equipe de gestão do Fundo faz um acompanhamento recorrente das condições do mercado logístico para as principais tomadas de decisão. Dentre os principais destaques estão a manutenção do crescimento da absorção líquida, a redução da taxa de vacância e aumento nos valores de locação.

O Fundo é cogerido pela Rio Bravo e Tellus, com atribuições complementares que permitem ao Fundo gerar bons resultados e entregar ao investidor um resultado consistente e um portfólio construído com análise criteriosa e fundamentado no *real estate*.

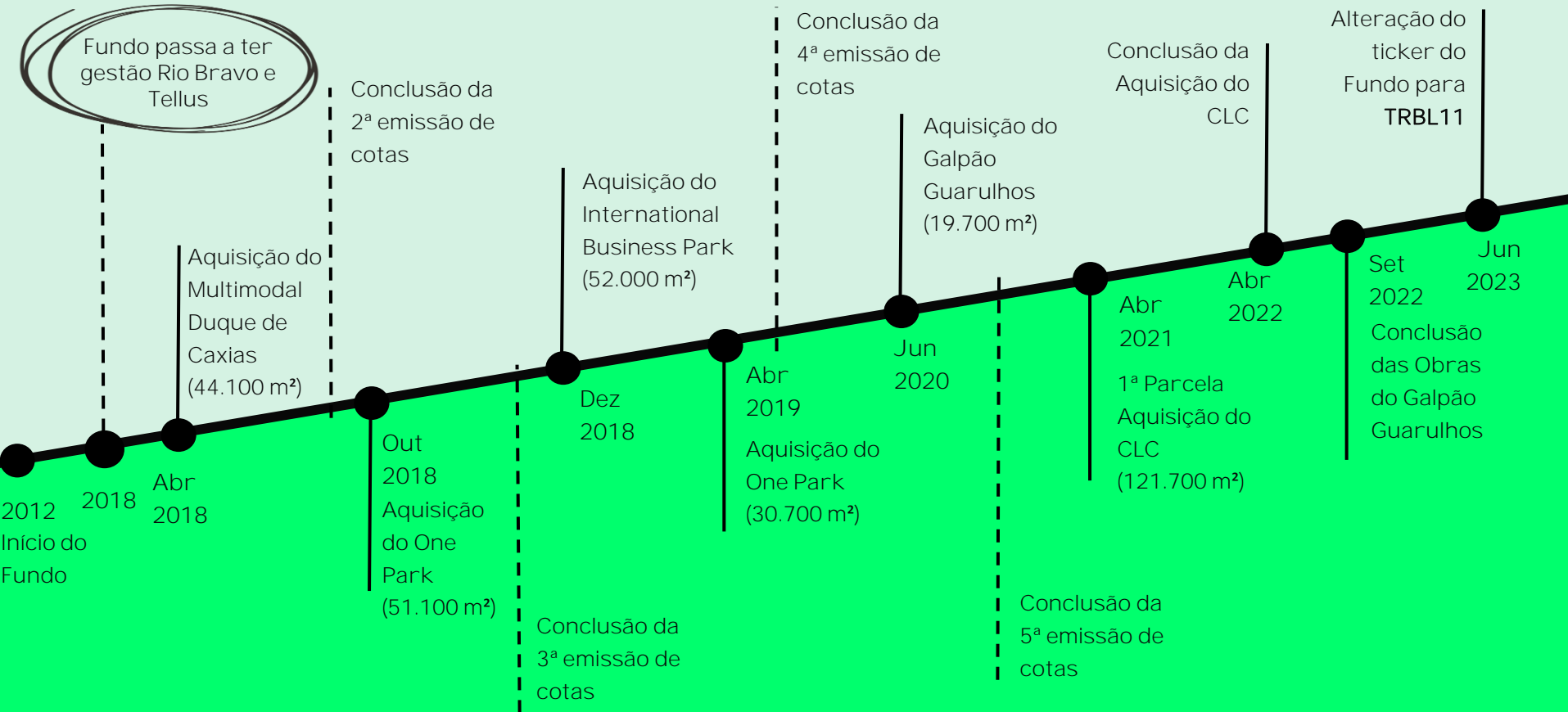
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes são conduzidas em conjunto, e são realizados comitês recorrentes de gestão para a boa condução do Fundo.



TELLUS
RIO BRAVO



Histórico do Fundo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



28 de dezembro de 2023
**Comunicado ao
Mercado**

Primeira liquidação no âmbito da oferta pública, da 6ª (sexta) emissão de novas cotas do Fundo.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.



11 de janeiro de 2024
**Comunicado ao
Mercado**

Alienação dos imóveis Multimodal Duque de Caxias.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.



12 de janeiro 2024
Fato Relevante

Memorando de Entendimentos não vinculante para potencial aquisição de dois Imóveis.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Contato



Relações com Investidores

11 3509 6500

ri@riobravo.com.br

www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

· Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. · A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. · Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. · Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. · As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. · A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.