



TELLUS
RIO BRAVO

riobravo.com.br



Relatório Gerencial

FII Tellus Rio Bravo
Renda Logística

TRBL11

janeiro24

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\$ 626.900.706,27 (ref. dezembro)

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*

Maior parte dos imóveis localizados em um raio próximo das principais capitais.



Qualidade dos ativos

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

Principais Números

Ativos

3

ABL (m²)

223.969

Inquilinos

8

Vacância

0%

Anos de Wault*

7,81

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

629,90

Fechamento
do mês (R\$)

99,86

Distribuição
por cota (R\$)

0,85

Yield
anualizado***

10,21%

Valor negociado****
(R\$/m²)

3.564

Volume médio
negociado (R\$ mil)

739,71

Valor de mercado
(R\$ milhões)

638,61

*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 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 janeiro, o Fundo apresentou resultado líquido de R\$ 17,492 milhões, equivalente a R\$ 2,74/cota. O acréscimo relevante se dá pelo recebimento da parcela referente ao pagamento do sinal da alienação dos ativos do Rio de Janeiro.

Em relação à distribuição de rendimentos, o dividendo divulgado foi de R\$ 0,85/cota. O valor se dá pelo objetivo da gestão em manter uma linearização do resultado não recorrente durante todo o 1º semestre, projetando o número de cotas do Fundo com a captação total da Oferta.

Considerando a cota a mercado no último dia útil do mês, em R\$ 99,86, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,21%.

Reavaliação Patrimonial

A reavaliação patrimonial de 2023 dos ativos pertencentes ao Fundo, apresentou variação positiva de 1,51% contra a avaliação de 2022, refletindo, principalmente, o reajuste anual por índice de inflação dos contratos de locação (típicos e atípicos) e a redução na vacância no MultiModal Duque de Caxias. Com isso, a variação no patrimônio líquido do Fundo foi de 2,95%, elevando a cota patrimonial de R\$95,22 (base novembro 2023) para R\$98,03.

Alienação dos Ativos do Rio de Janeiro

Em janeiro, o fundo divulgou Fato Relevante para anunciar o recebimento da parcela sinal da alienação dos imóveis Multimodal Duque de Caxias e International Business Park, no montante de R\$ 44.280.000,00. O valor total da venda é de R\$ 246.000.000,00, a ser pago em 6 parcelas corrigidas por CDI + 2%.

Para formalização das alienações, foram assinados i) Escritura Pública de Compra e Venda para alienação do Multimodal e ii) Termo de Fechamento para a transferência da posse do Pátio BRF. A operação deverá gerar um ganho de capital para o Fundo de R\$ 64.285.970,25, equivalente a R\$ 10,05/cota, ao final do pagamento das 6 parcelas e desconsiderada a atualização monetária. Maiores informações no [link](#).

Com a realização da venda, o Fundo passa a contar com 3 ativos, compondo uma ABL de 223.969m² e 100% locada para 8 inquilinos. Os recursos provenientes da transação serão utilizados, em conjunto com a emissão de cotas ora em curso, prioritariamente para aquisição de novos ativos, pré-pagamento da série CDI do CRI dos Correios e reforço de caixa do Fundo.

Assim, é projetado que após o encerramento da Oferta, o Fundo mantenha seu tamanho, a diversificação de inquilinos e setores de atuação. Além disso, com a captação do montante total da Oferta, a aquisição do pipeline e o pré-pagamento do CRI, o Fundo diminui consideravelmente sua alavancagem, de cerca de 30% para 17%, considerado pela gestão um patamar confortável e uma estrutura de capital adequada.

Tese de venda

- ✓ Alienação dos imóveis Multimodal e Pátio BRF, ambos localizados em Duque de Caxias/RJ.
- ✓ A venda é a segunda maior transação imobiliária logística no mercado do Rio de Janeiro. O Multimodal teve o maior valor transacionado por m² na região metropolitana do RJ (raio de 60km da capital, excluída a capital), segundo dados da Buildings.

R\$ 246 milhões
Valor total da venda

R\$ 198,2 milhões
Multimodal

R\$ 47,8 milhões
Pátio BRF

A venda segue a estratégia de gestão ativa de portfólio, que busca a extração de valor com vendas oportunísticas e a preços atrativos dos imóveis do portfólio do Fundo



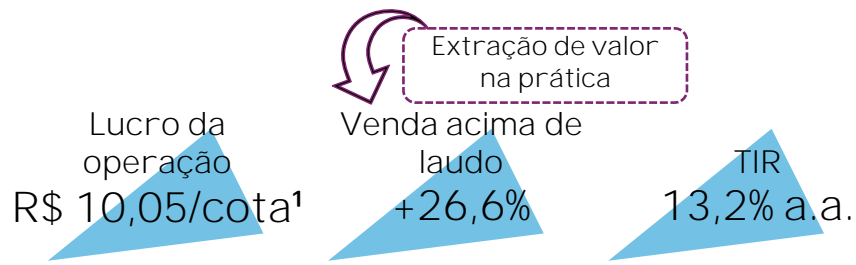
Multimodal



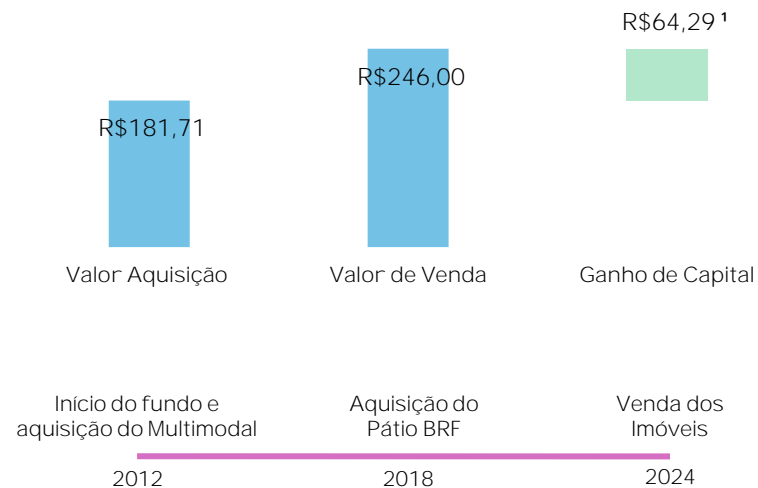
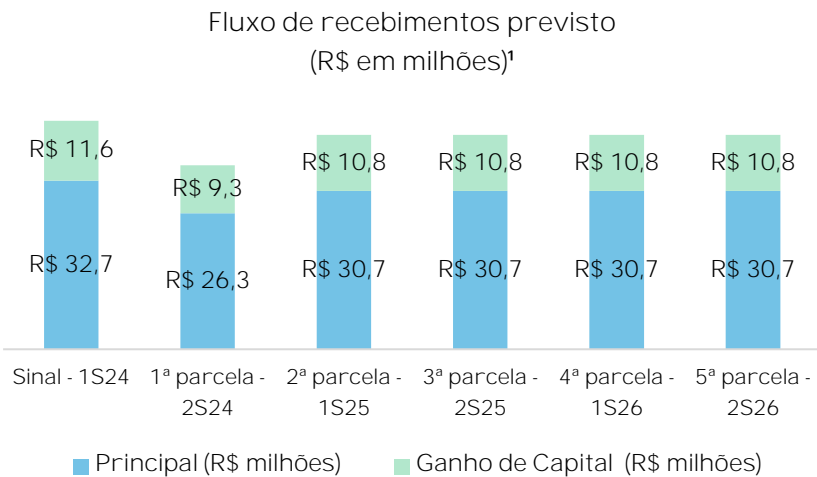
Pátio BRF

Resumo financeiro

- ✓ Venda realizada em 6 parcelas: sinal + 5 parcelas semestrais e consecutivas.
- ✓ As parcelas serão corrigidas com índice CDI + 2% a.a.
- ✓ Lucro estimado da operação, com os reajustes previstos, de **R\$ 15,96/cota**.



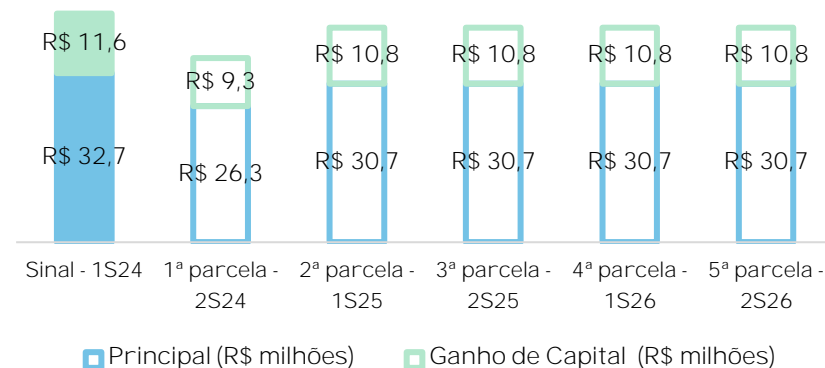
Alienação Imóveis Multimodal e Pátio BRF (em R\$ milhões)



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

Impactos no fundo

- ✓ O lucro da operação no semestre deve integrar a base de distribuição do Fundo no período, conforme legislação.
- ✓ Os recursos da venda (principal), em conjunto com a captação em curso, serão utilizados prioritariamente para:
 - ✓ aquisição de novos ativos,
 - ✓ pré-pagamento da série CDI do CRI, e
 - ✓ reforço de caixa do Fundo.



Como a 6ª emissão de novas cotas está em andamento, todas as informações disponibilizadas **“por cota” não consideram as novas cotas a serem emitidas.**

O impacto da venda nos resultados do Fundo e o novo *guidance* de distribuição serão publicados detalhadamente pelas Gestoras no encerramento da emissão de cotas em curso.

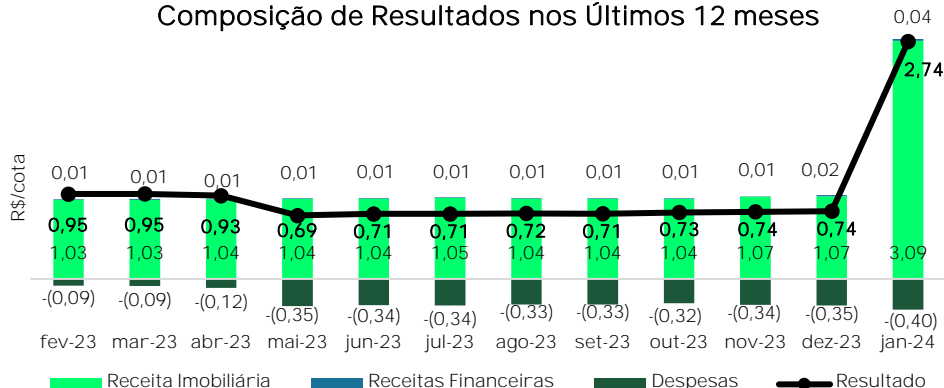
Resultados e distribuição

	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	6.677.890,74	6.649.299,79	6.651.597,29	6.820.202,49	6.850.715,84	32.766.920,77	32.766.920,77	32.766.920,77
Receita de Locação	6.677.890,74	6.649.299,79	6.651.597,29	6.820.202,49	6.850.715,84	19.767.549,44	19.767.549,44	19.767.549,44
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	12.999.371,33	12.999.371,33	12.999.371,33
Resultado Financeiro	50.904,65	43.904,48	37.211,38	39.933,62	117.821,57	20.132,00	20.132,00	20.132,00
Rendimentos de FIIs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	50.904,65	43.904,48	37.211,38	39.933,62	117.821,57	20.132,00	20.132,00	20.132,00
Despesas	-2.128.819,31	-2.122.773,01	-2.021.731,89	-2.142.837,02	-2.206.789,67	-2.543.285,14	-2.543.285,14	-2.543.285,14
Despesas de CRI	-1.426.001,32	-1.385.860,40	-1.370.947,47	-1.304.687,86	-1.378.699,59	-1.335.009,31	-1.335.009,31	-1.335.009,31
Taxa de administração e gestão	-467.476,38	-435.751,51	-468.306,61	-463.527,45	-458.945,09	-454.977,13	-454.977,13	-454.977,13
Outras Despesas	-235.341,61	-301.161,10	-182.477,81	-374.621,71	-369.144,99	-753.298,70	-753.298,70	-753.298,70
Resultado	4.599.976,08	4.570.431,26	4.667.076,78	4.717.299,09	4.761.747,74	17.492.212,79	17.492.212,79	17.492.212,79
Rendimentos distribuídos	4.604.436,00	4.604.436,00	4.604.436,00	4.604.436,00	4.604.436,00	5.435.792,50	5.435.792,50	5.435.792,50
Resultado por cota	0,72	0,71	0,73	0,74	0,74	2,74	2,74	2,74
Rendimento por cota	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,85	0,85	0,85
Resultado Acumulado¹	-	0,00	0,01	0,01	0,02	0,02	1,89	1,89
Proporção Distribuída²	100%	101%	99%	98%	97%	31%	31%	31%

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



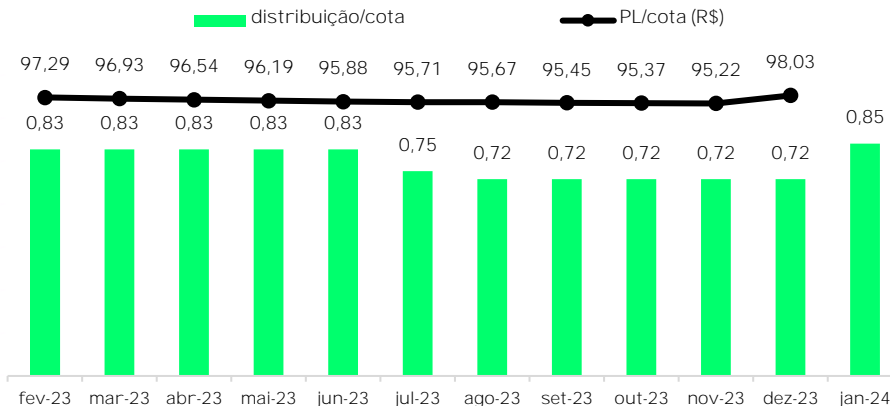
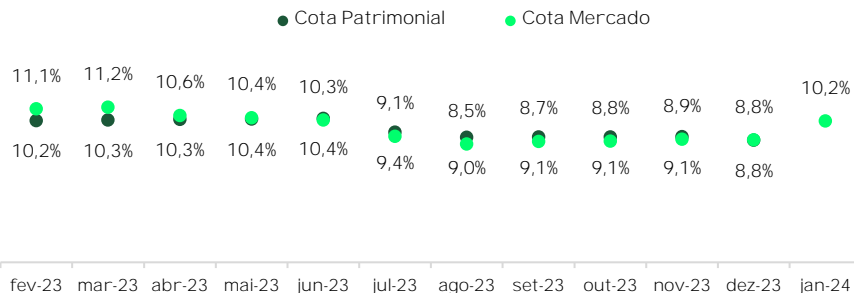
Composição do Resultado no Mês



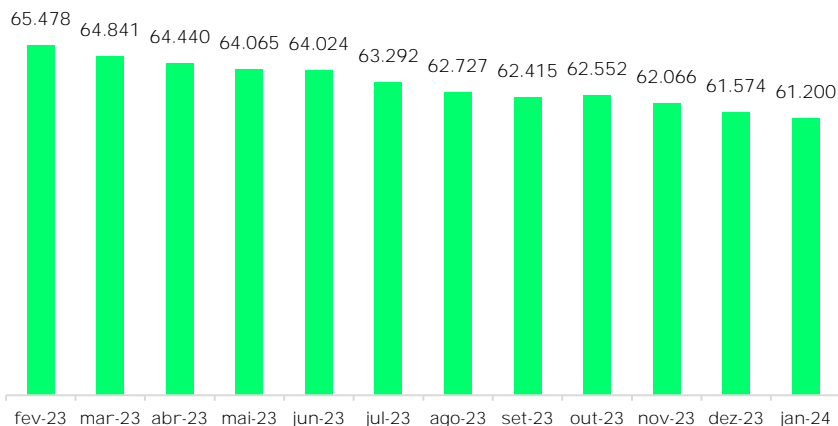
Resultados e distribuição

Dividend Yield

(Últimos 12 meses)



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.

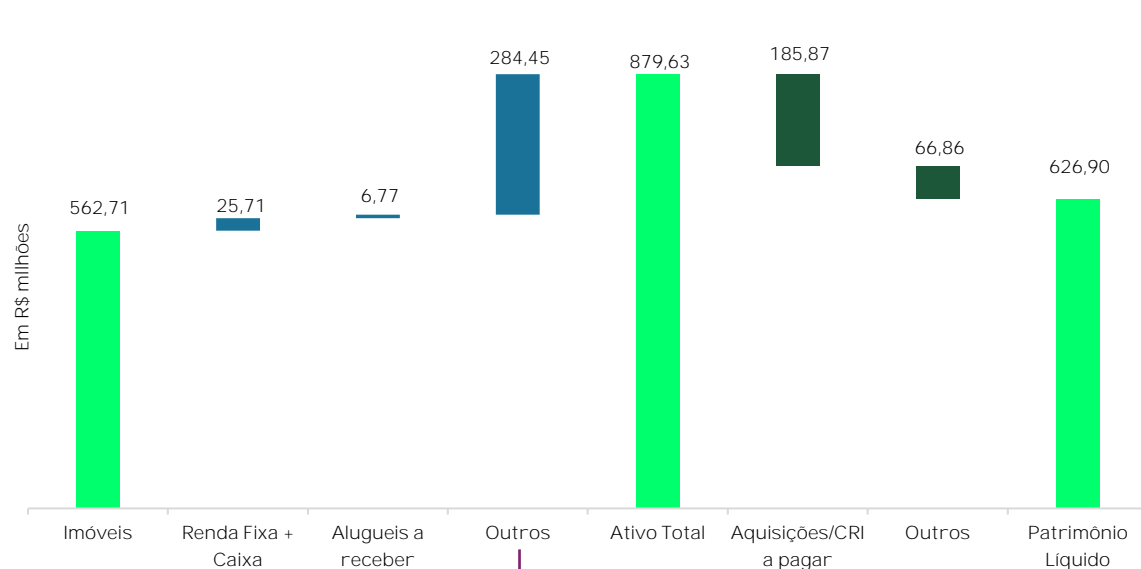
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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
2024	0,85											
Δ	2,4%											

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$)

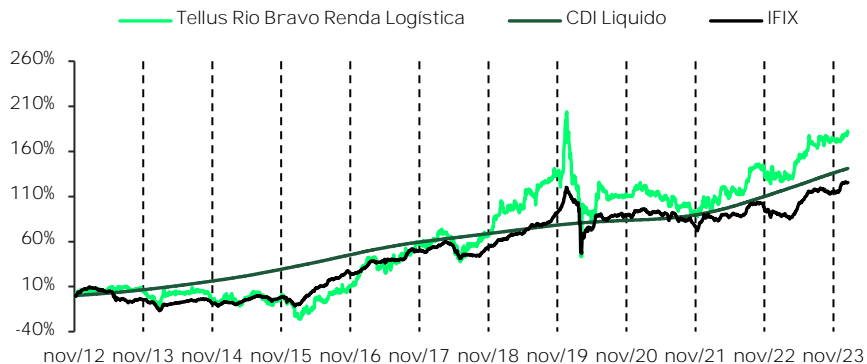
Ativo Total	879,63
Imóveis	562,71
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	25,71
Aluguéis a receber	6,77
Outros	284,45
Passivo Total	252,73
Aquisições/CRI a pagar	185,87
Outros	66,86
Patrimônio Líquido	626,90
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	98,03

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.

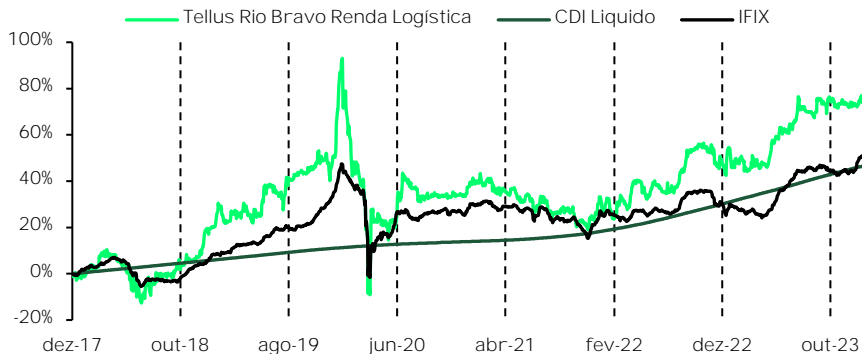
Data-base: dezembro 2023

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade desde o Início do Fundo

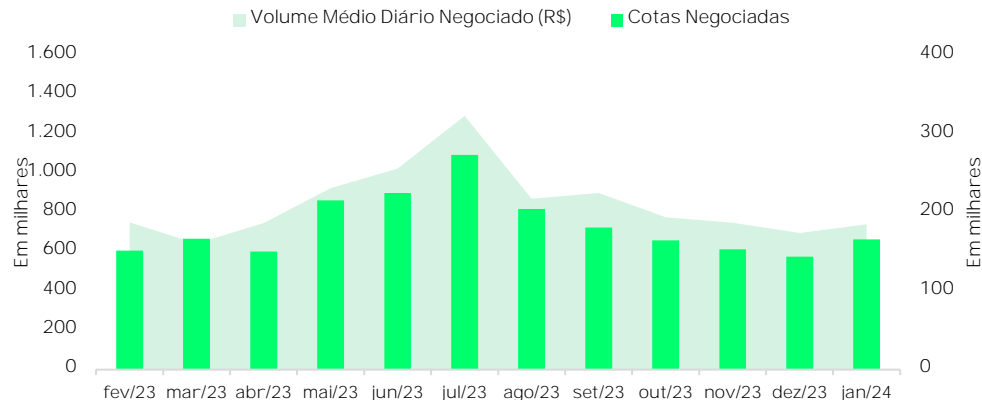


Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)



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

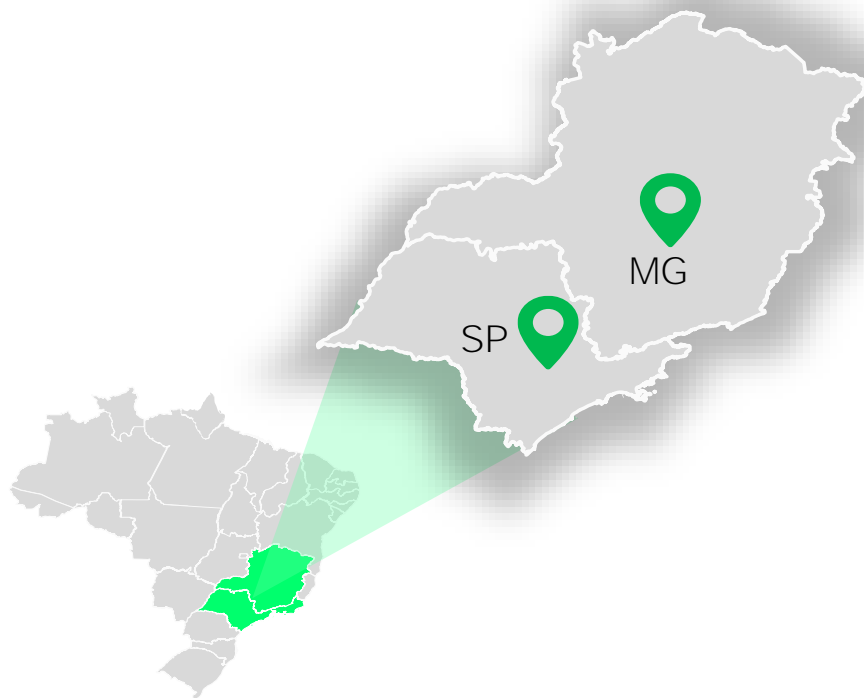
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 16.273.606	R\$ 16.273.606	R\$ 209.903.443
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 739.709	R\$ 739.709	R\$ 842.986
Giro (% de cotas negociadas)	2,59%	2,59%	34,29%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jan/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R\$ 99,86	R\$ 97,70	R\$ 92,43
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 638.609.693	R\$ 624.796.385	R\$ 591.094.472

Patrimônio do Fundo



São Paulo



2 Ativos

102.220 m² de ABL

100% 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

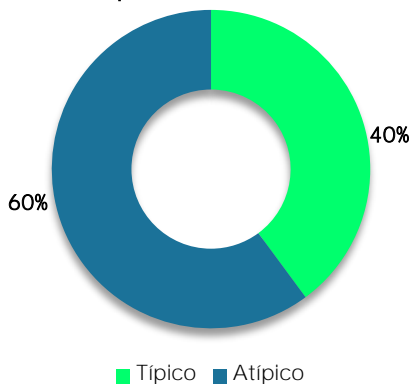


Centro Logístico Contagem

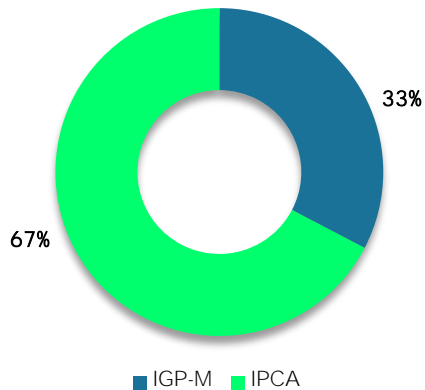
Ativo	Cidade	ABL (m²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	53,0%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	34,9%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	12,1%

Portfólio do Fundo

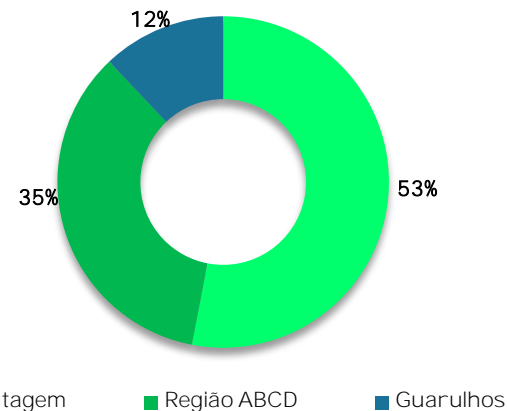
Tipo de Contrato



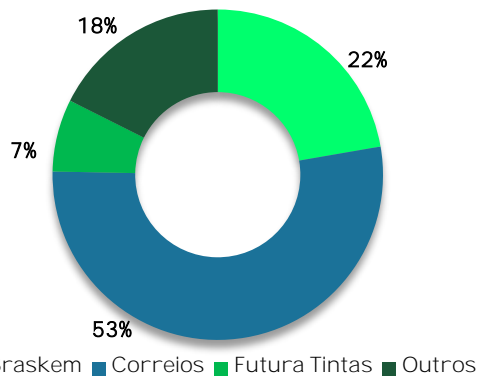
Indexador de Reajuste



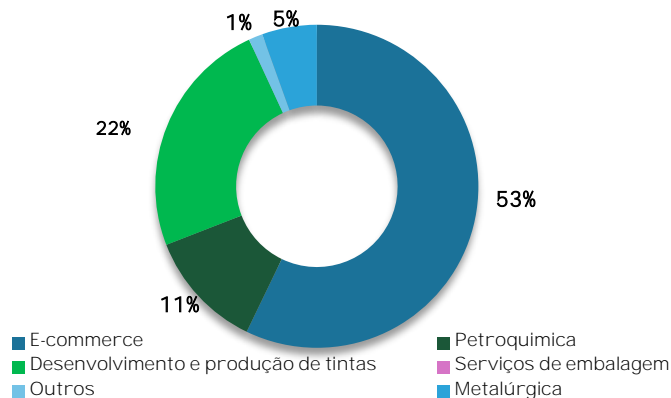
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação



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

Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
One Park				7,81
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



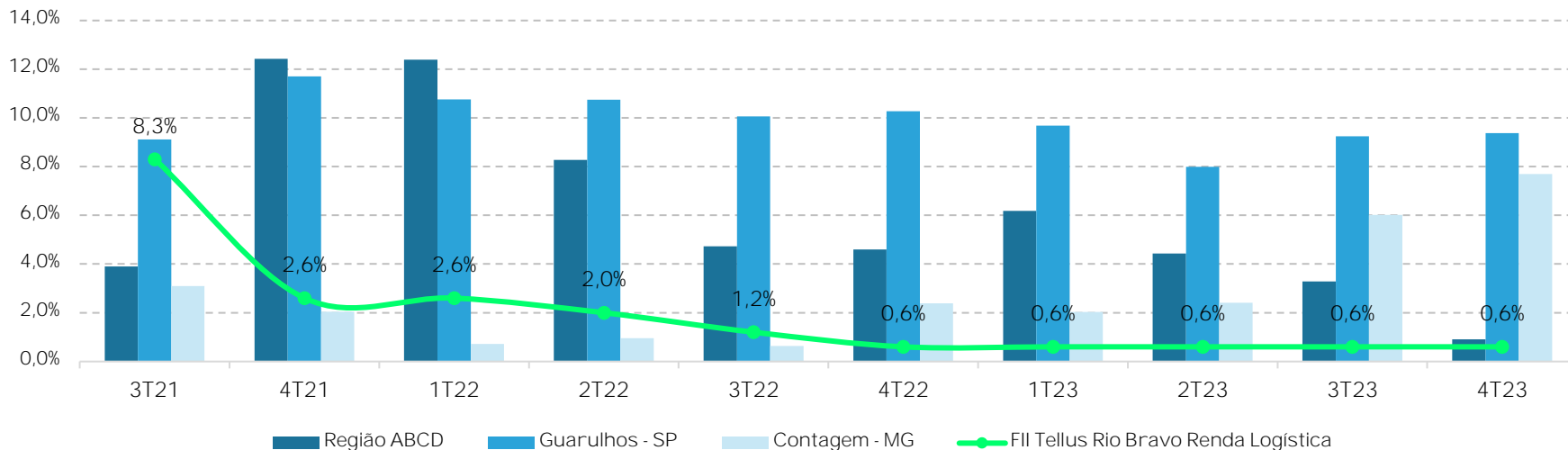
*O processo de renovação do contrato de locação com a Braskem segue em fase de formalização contratual. Como não foi finalizado até dez/2023, o Contrato passa a ser por "prazo indeterminado", sem qualquer alteração no recebimento dos valores contratuais e encargos locatícios por parte do Fundo. Mais informações no [link](#).

Vacância

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos na 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

29 de janeiro de 2024
Web Cast com a equipe de gestão

[Clique aqui](#) para acessar o replay.



26 de janeiro de 2024
Fato Relevante

Recebimento da parcela referente ao pagamento do sinal da alienação dos imóveis Multimodal Duque de Caxias e International Business Park.

[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.