



**TELLUS**  
**RIO BRAVO**

riobravo.com.br



# Relatório Gerencial

FII Tellus Rio Bravo  
Renda Logística

TRBL11

fevereiro24

# 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\$ 676.063.004,90 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 6.395.050

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 5

**NÚMERO DE COTISTAS** • 60.882

## 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 (m<sup>2</sup>)

223.969

Inquilinos

8

Vacância

0%

Anos de Wault\*

7,80

Patrimônio Líquido\*\*

(R\$ milhões)

676,06

Fechamento  
do mês (R\$)

100,12

Distribuição  
por cota (R\$)

0,85

Yield  
anualizado\*\*\*

10,19%

Valor negociado\*\*\*\*  
(R\$/m<sup>2</sup>)

3.378

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

660,88

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

640,27

\*Wault: 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/m<sup>2</sup> 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 fevereiro, o Fundo apresentou resultado líquido de R\$ 3,65 milhões, equivalente a R\$ 0,57/cota. O resultado foi influenciado positivamente pelo recebimento dos aluguéis pro rata dos imóveis do Rio de Janeiro alienados no final de Janeiro/2024, e reduzido pelo pagamento da comissão pela intermediação da operação. Ainda, para o mês de fevereiro não houve o pagamento de renda garantida pelo Fundo, considerando que a receita dos imóveis alienados superou o valor mínimo definido no contrato de venda dos imóveis. O prazo de vigência da renda garantida é de 6 meses.

Em relação à distribuição de rendimentos, o dividendo divulgado foi de R\$ 0,85/cota, resultado da distribuição linear da receita não recorrente obtida com a venda dos imóveis Multimodal Duque de Caxias e International Business Park. A gestão do fundo projeta a manutenção do patamar de distribuição ao longo deste semestre, já considerando o novo número de cotas após o encerramento da 6ª emissão de cotas, em andamento.

Considerando a cota a mercado no último dia útil do mês, em R\$ 100,12, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,19%.

## Informe de Rendimentos

Os informes de rendimentos estão disponíveis para os investidores de forma eletrônica, basta acessar [www.riobravo.com.br/chat](http://www.riobravo.com.br/chat) ou [www.riobravo.com.br/whatsapp](http://www.riobravo.com.br/whatsapp). É possível também acessar o IR no novo Portal de Documentos da Rio Bravo pelo caminho [www.riobravo.com.br/Portal](http://www.riobravo.com.br/Portal).

## 6ª Emissão de Cotas do Fundo

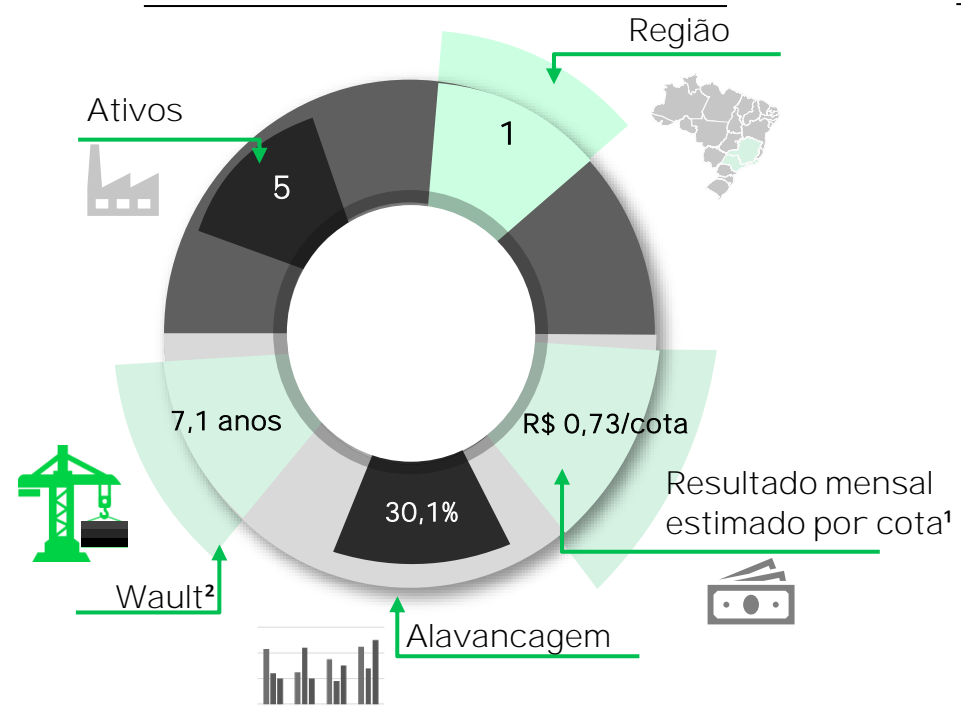
O Fundo segue com a oferta em andamento, com encerramento previsto entre março e abril de 2024.

Abaixo o resumo da destinação de recursos da oferta, que tem como objetivos (i) pré-pagamento de parte dos CRIs emitidos, e consequente redução da alavancagem; e (ii) aquisição de novos ativos para manter um portfólio diversificado em regiões, locatários e contratos.

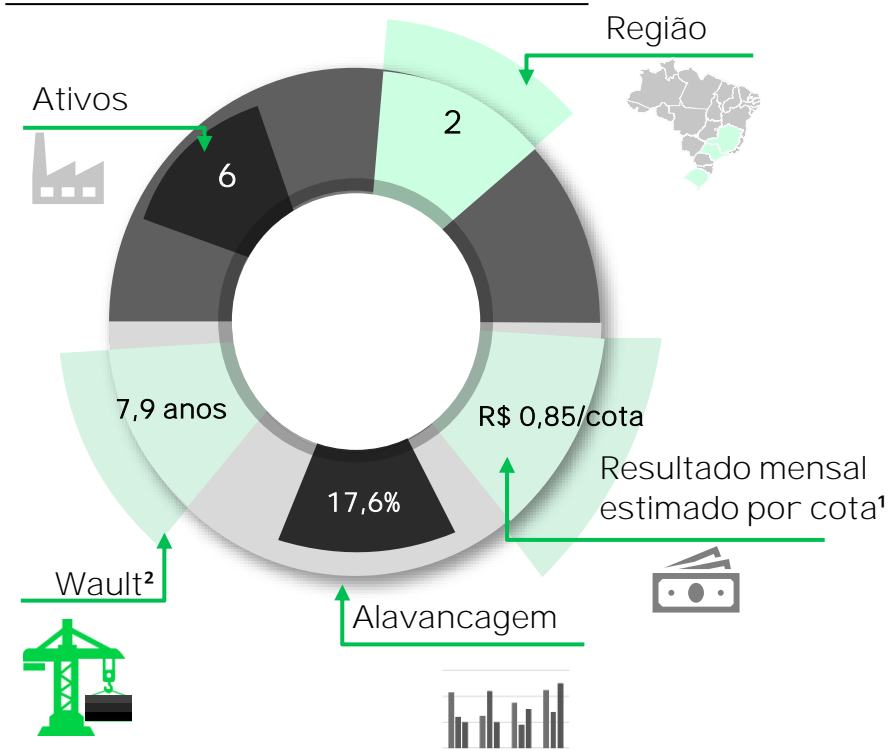
Ativo-alvo	Prioridade	Localização/atuação	Status Operação	Cap rate inicial estimado	Preço aproximado (em R\$ milhões)	Aporte Inicial (% Preço)	Recursos da Oferta (em R\$ milhões)
Ativo 1	1	São Paulo / Região Metropolitana Bahia	Opção de Compra Assinada	15,40%	133	53%	71
Ativo 2	1	Pré-pagamento CRI CDI	Carência do principal/ sem multa de Pré-Pagamento	N/A	52	100%	52
Ativo 3	2	Galpão Logístico/Industrial	Em Prospecção	9,0% - 10,0%	40	100%	40

# Comentários do gestor

VISÃO ATUAL



PÓS-OFFERTA/ALIENAÇÃO RIO DE JANEIRO



<sup>1</sup>Resultado Estimado por Cota: considerando 1º semestre de 2024.

<sup>2</sup>WALT: média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis.

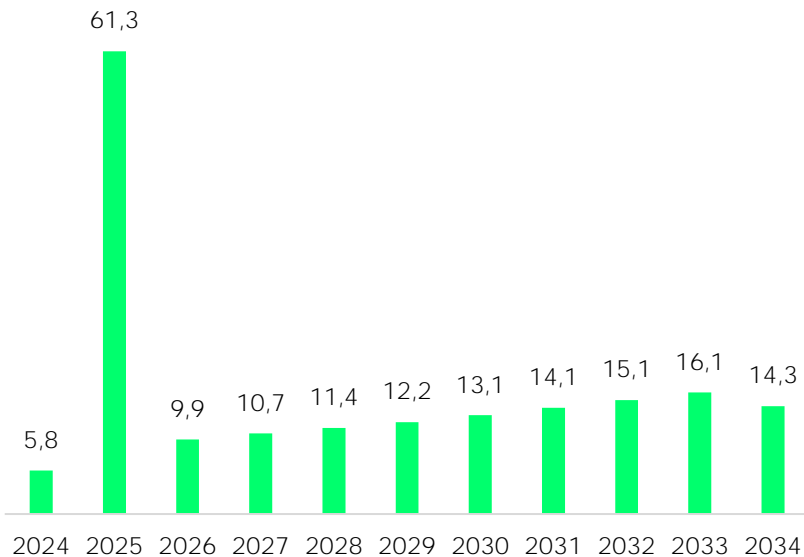
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

A fotografia mostrada acima leva em consideração a captação integral da presente Oferta, alocação nos ativos-alvo números 1 a 3 da tabela de destinação de recursos da página 26 e a conclusão da alienação dos dois ativos do Fundo localizado no Rio de Janeiro.

# Cronograma de amortização

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



<b>Operação</b>	Aquisição Centro Logístico Contagem (abril/2022)
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
<b>Prazo para o Pagamento da Dívida</b>	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
<b>Remuneração da Dívida</b>	Série 1: CDI + 2,00% a. a. Série 2: IPCA + 7,12% a. a.
<b>Carência Principal*</b>	1ª Série: 36 meses (série <i>bullet</i> ) 2ª Série: 24 meses
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal, respeitando os períodos de carência
<b>Pré-Pagamento</b>	Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	R\$ 186,408 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	27,57%

\*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.

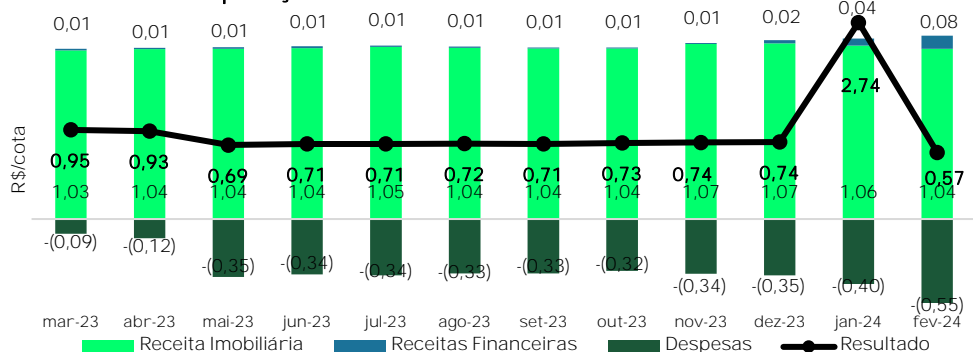
## Resultados e distribuição

	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>6.649.299,79</b>	<b>6.651.597,29</b>	<b>6.820.202,49</b>	<b>6.850.715,84</b>	<b>19.767.549,44</b>	<b>6.642.454,35</b>	<b>26.410.003,79</b>	<b>26.410.003,79</b>
Receita de Locação	6.649.299,79	6.651.597,29	6.820.202,49	6.850.715,84	6.768.178,11	6.642.454,35	13.410.632,46	13.410.632,46
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	12.999.371,33	-	12.999.371,33	12.999.371,33
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>43.904,48</b>	<b>37.211,38</b>	<b>39.933,62</b>	<b>117.821,57</b>	<b>267.948,49</b>	<b>507.383,24</b>	<b>775.331,73</b>	<b>775.331,73</b>
Rendimentos de FIIs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	43.904,48	37.211,38	39.933,62	117.821,57	267.948,49	507.383,24	775.331,73	775.331,73
<b>Despesas</b>	<b>-2.122.773,01</b>	<b>-2.021.731,89</b>	<b>-2.142.837,02</b>	<b>-2.206.789,67</b>	<b>-2.543.285,14</b>	<b>-3.503.335,20</b>	<b>-6.046.620,34</b>	<b>-6.046.620,34</b>
Despesas de CRI	-1.385.860,40	-1.370.947,47	-1.304.687,86	-1.378.699,59	-1.335.009,31	-1.276.609,45	-2.611.618,76	-2.611.618,76
Taxa de administração e gestão	-435.751,51	-468.306,61	-463.527,45	-458.945,09	-454.977,13	-461.424,69	-916.401,82	-916.401,82
Outras Despesas	-301.161,10	-182.477,81	-374.621,71	-369.144,99	-753.298,70	-1.765.301,06	-2.518.599,76	-2.518.599,76
<b>Resultado</b>	<b>4.570.431,26</b>	<b>4.667.076,78</b>	<b>4.717.299,09</b>	<b>4.761.747,74</b>	<b>17.492.212,79</b>	<b>3.646.502,39</b>	<b>21.138.715,18</b>	<b>21.138.715,18</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>4.604.436,00</b>	<b>4.604.436,00</b>	<b>4.604.436,00</b>	<b>4.604.436,00</b>	<b>5.435.792,50</b>	<b>5.435.792,50</b>	<b>10.871.585,00</b>	<b>10.871.585,00</b>
<b>Resultado por cota</b>	0,71	0,73	0,74	0,74	2,74	0,57	4,36	4,36
<b>Rendimento por cota</b>	0,72	0,72	0,72	0,72	0,85	0,85	6,05	5,20
<b>Resultado Acumulado*</b>	-0,01	0,01	0,02	0,02	1,89	-0,28	-1,69	-0,84
<b>Proporção Distribuída²</b>	101%	99%	98%	97%	31%	149%	51%	51%

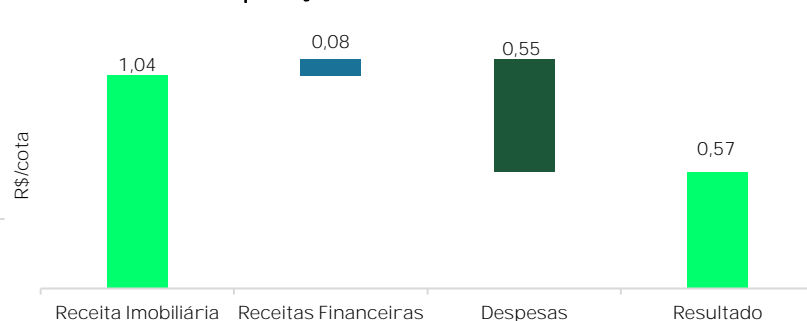
\* Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

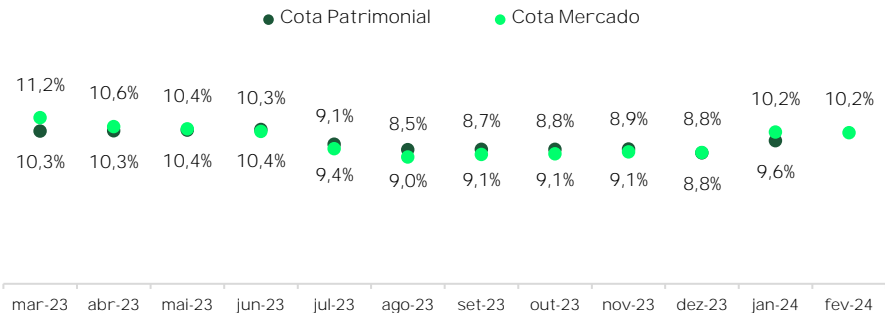




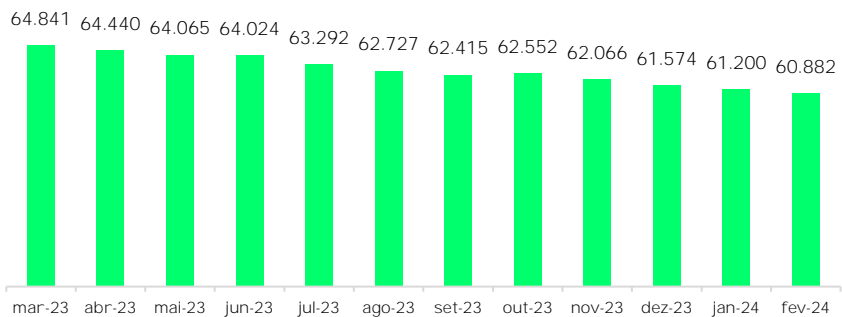
# Resultados e distribuição

## Dividend Yield

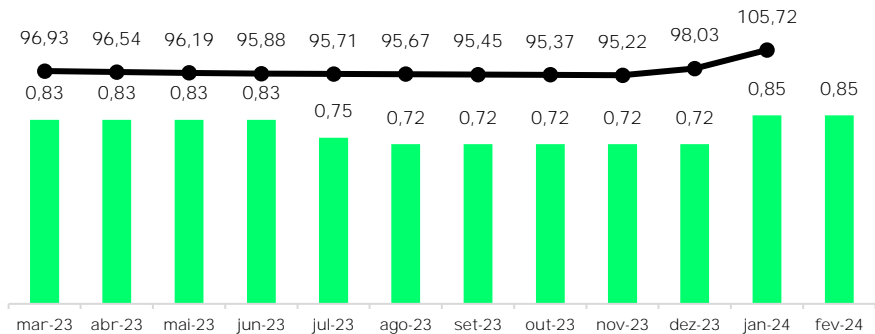
(Últimos 12 meses)



## Número de Cotistas



distribuição/cota      PL/cota (R\$)



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 na 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.

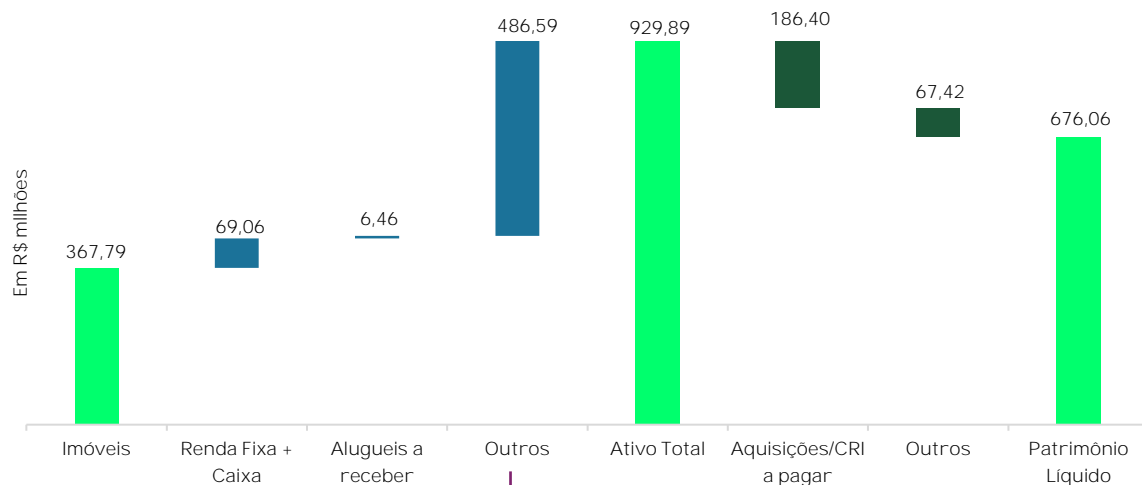
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,85										
<b>Δ</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,4%</b>										

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$)

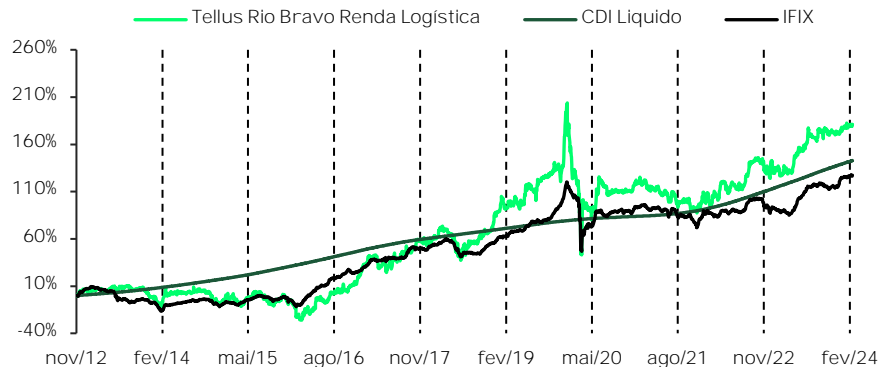
<b>Ativo Total</b>	<b>929,89</b>
Imóveis	367,79
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	69,06
Aluguéis a receber	6,46
Outros	486,59
<b>Passivo Total</b>	<b>253,82</b>
Aquisições/CRI a pagar	186,40
Outros	67,42
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>676,06</b>
Número de cotas	6.395.050
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>105,72</b>

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.

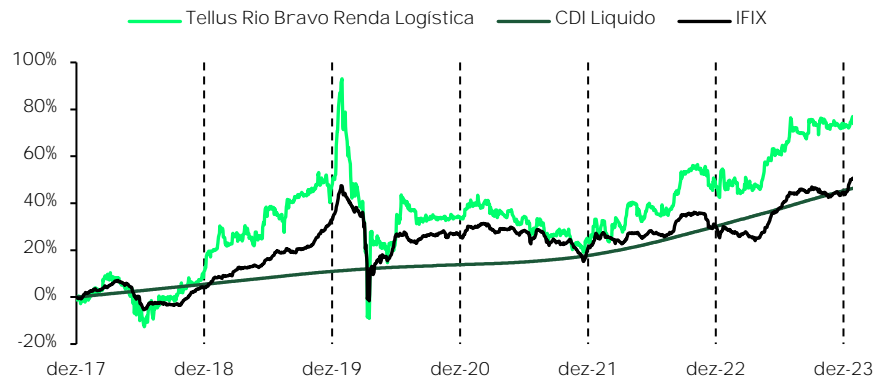
Data-base: janeiro 2024

# Desempenho da cota e volume

## Desempenho da cota (Desde o início)

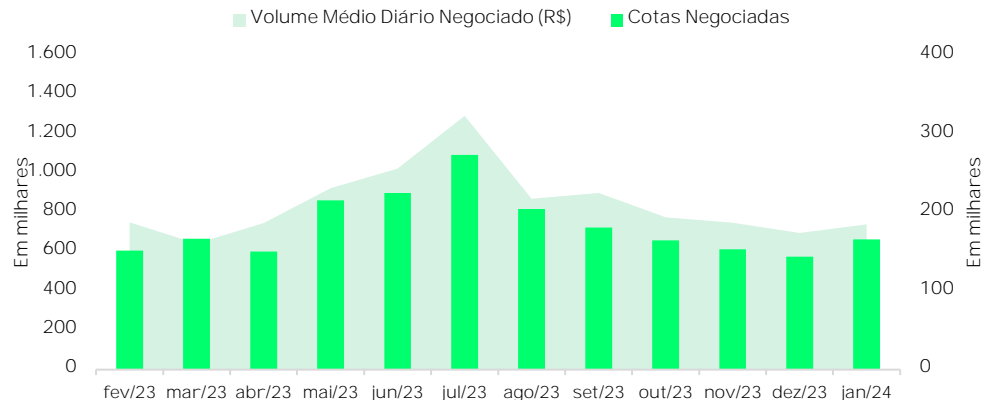


## Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)



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

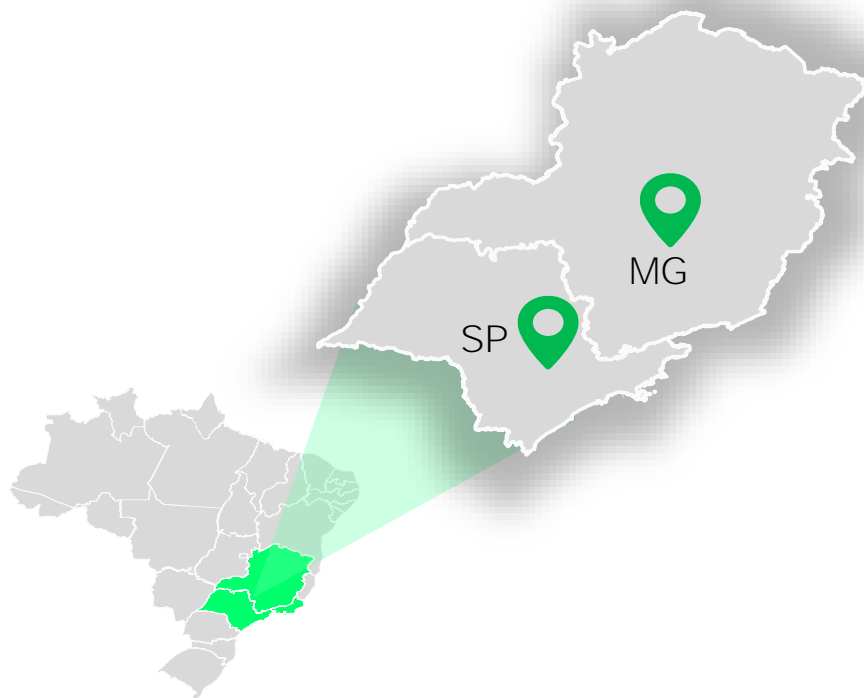
## Liquidez



## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 12.556.655	R\$ 28.830.260	R\$ 208.985.118
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 660.877	R\$ 703.177	R\$ 835.940
Giro (% de cotas negociadas)	1,97%	4,56%	33,89%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	fev/24	dez/23	fev/23
Valor da Cota	R\$ 100,12	R\$ 97,70	R\$ 89,92
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 640.272.406	R\$ 624.796.385	R\$ 575.042.896

# Patrimônio do Fundo



## São Paulo



2 Ativos

102.220 m<sup>2</sup> de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Minas Gerais



1 Ativo

121.749 m<sup>2</sup> de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

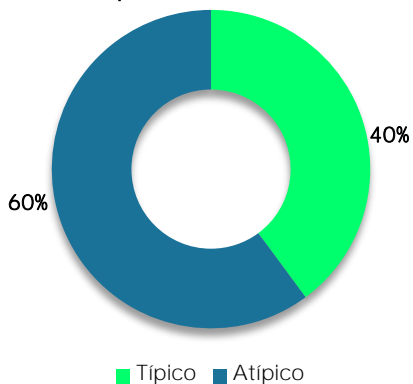
# Portfólio do Fundo



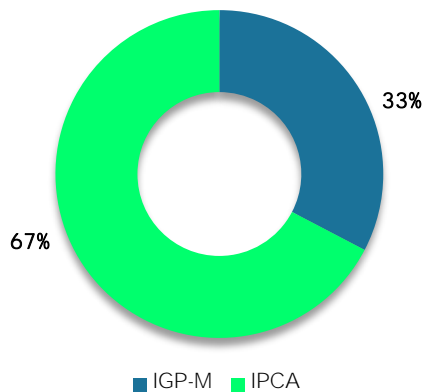
Ativo	Cidade	ABL (m²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	54,1%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	34,2%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	11,8%

# Portfólio do Fundo

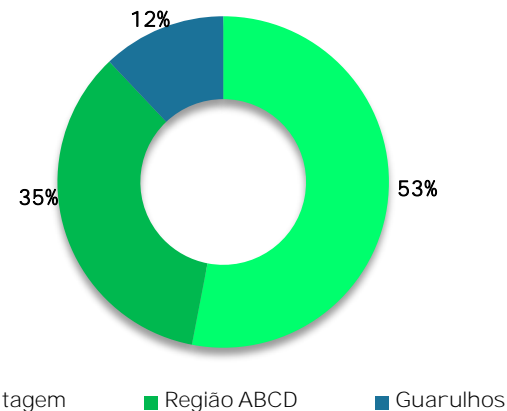
### Tipo de Contrato



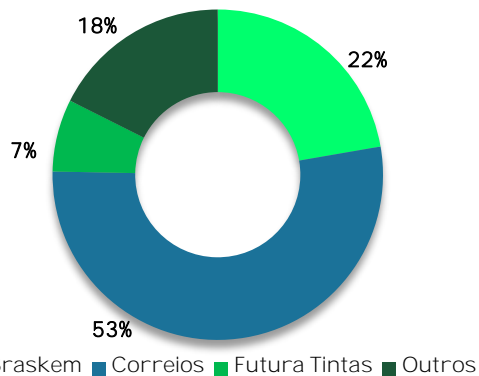
### Indexador de Reajuste



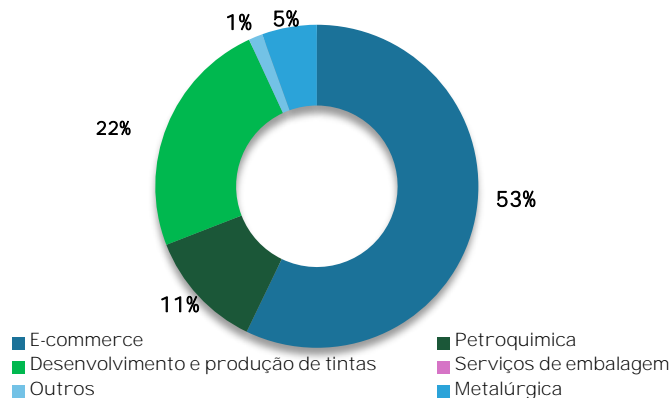
### Diversificação Geográfica



### Locatários



### Setor de Atuação

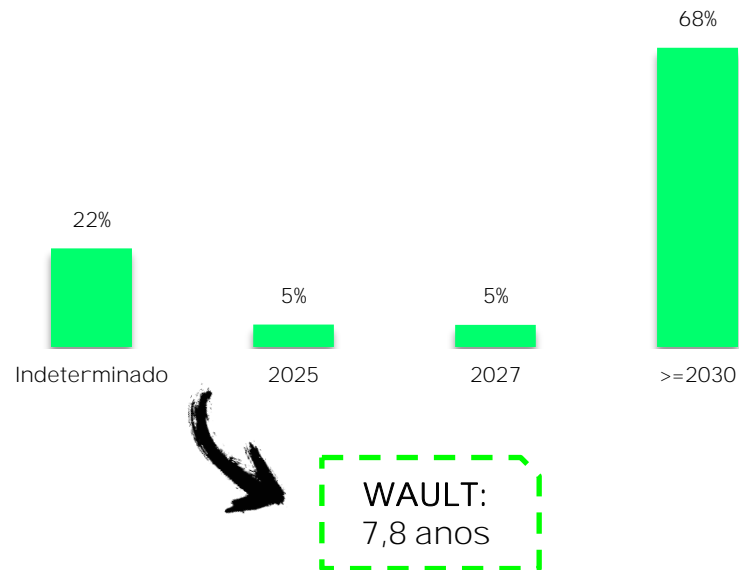


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

# Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
One Park				7,80
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



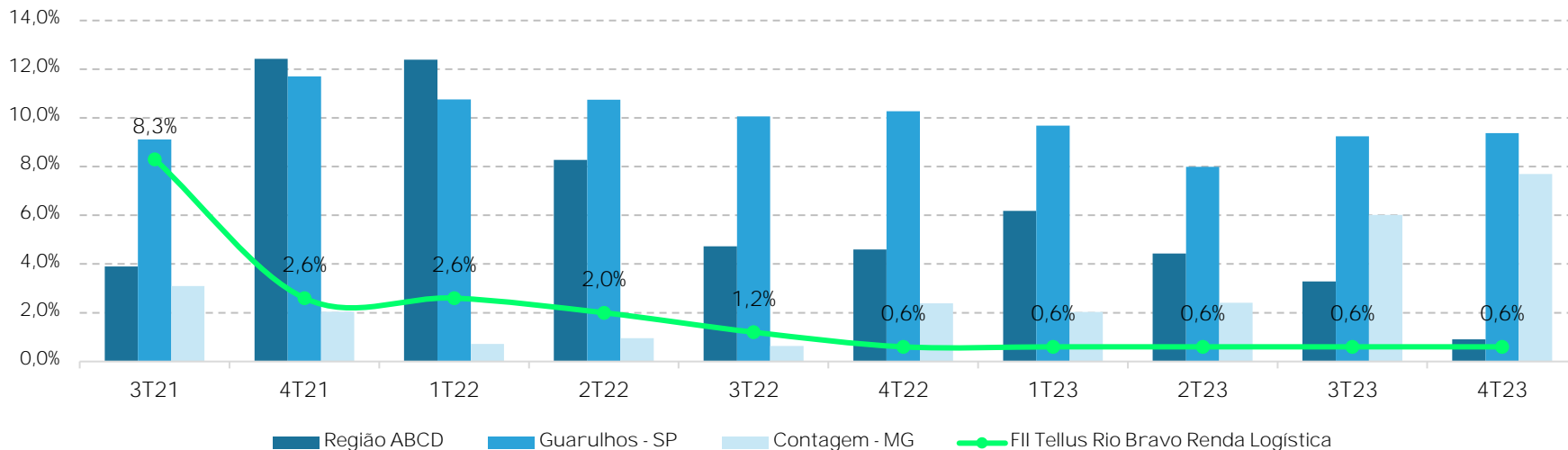
\*O processo de renovação do contrato de locação com a Braskem segue em fase de formalização contratual. Como não foi finalizado até dez/2023, o Contrato passa a ser por "prazo indeterminado", sem qualquer alteração no recebimento dos valores contratuais e encargos locatícios por parte do Fundo. Mais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

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

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