



**TELLUS**  
**RIO BRAVO**

riobravo.com.br



# Relatório Gerencial

FII Tellus Rio Bravo  
Renda Logística

TRBL11

setembro23

# 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\$ 611.826.192,41 (ref. agosto)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 6.395.050

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 5

**NÚMERO DE COTISTAS** • 62.727

## 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 (m <sup>2</sup> )	320.140	Inquilinos	16
Vacância	0,6%	Anos de Wault*	7,40	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	611,83
Fechamento do mês (R\$)	99,08	Distribuição por cota (R\$)	0,72	Yield anualizado***	8,7%
Valor negociado**** (R\$/m <sup>2</sup> )	2.538	Volume médio negociado (R\$ mil)	897,95	Valor de mercado (R\$ milhões)	633,62

\*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 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 setembro, o Fundo obteve resultado líquido de cerca de R\$ 4,570 milhões, em linha com o histórico recente do Fundo. Assim, foi mantida a distribuição no valor de R\$ 0,72/cota, valor projetado pela gestão a ser mantido de forma linear até o final do semestre.

Ainda em relação aos resultados, assim que concluído o processo de alienação dos ativos do Rio de Janeiro, divulgados no mês anterior, a equipe de gestão divulgará o novo guidance de resultados, que será diretamente influenciado pelo lucro obtido na venda dos imóveis.

Com o provento anunciado e considerando a cota a mercado no último dia útil do mês, em R\$ 98,36, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 8,78%.

## Aditivo e Renovação de Contrato | Andrômeda One Park

Em setembro foi assinado o primeiro aditamento ao contrato de locação com a companhia “**Andrômeda**”, locatária do One Park.

O contrato estava com seu período de vencimento classificado como “**indeterminado**” por influência de potencial área de expansão, a ser incorporada ao imóvel, porém com investimento realizado pela própria locatária.

Com a assinatura do novo contrato e após os investimentos realizados, houve acréscimo de 740 m<sup>2</sup> na área locável, totalizando então um espaço de 3.390 m<sup>2</sup>

O novo contrato de locação foi postergado até 30 de junho de 2033, com acréscimo de 28% em relação ao valor pago anteriormente, o que representa um acréscimo de aproximadamente R\$ 0,03/cota ao considerarmos um período de 12 meses. Com isso, o time de gestão aumenta o prazo médio ponderado dos contratos, atualmente em 7,4 anos.

## Consulta Formal nº 02/2023 | Alienação Ativos Duque de Caxias

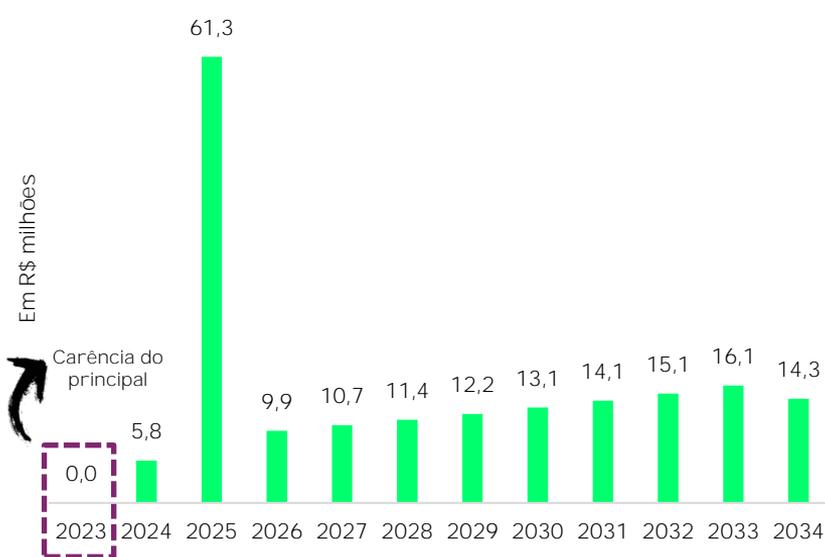
Em setembro foi encerrada a Consulta Formal para deliberar sobre a alienação dos imóveis Multimodal Duque de Caxias e International Business Park, localizados em Duque de Caxias/RJ, no valor total de R\$ 246.000.000, a ser pago de forma parcelada, conforme indicado no [Fato Relevante](#).

A Consulta foi concluída com a aprovação da matéria, conforme pode ser verificado no Sumário das Decisões, publicado em 21 de Setembro/2023, que pode ser acessado [aqui](#).

# 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\$ 184,320 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	30,13%

\*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.

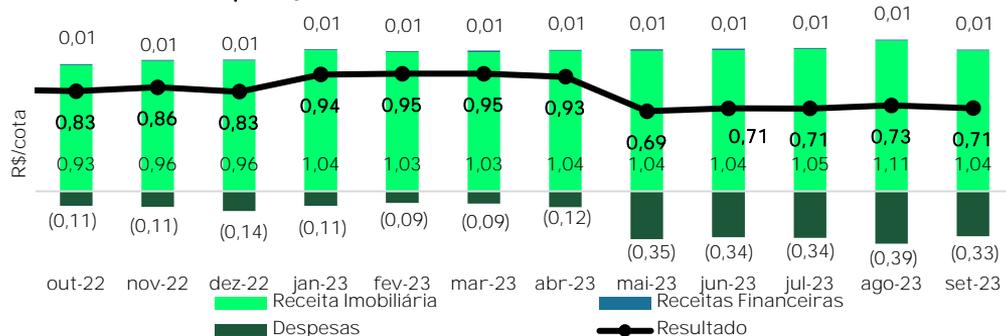
## Resultados e distribuição

	abr/ 23	ma i / 23	J un/ 23	J ul / 23	ago/ 23	set / 23	acumul ado no 2º semestre	acumul ado no ano
<b>Imobiliária</b>	6.627.992,46	6.636.925,96	6.664.282,70	6.714.641,77	7.114.645,55	6.649.299,79	20.478.587,11	60.208.880,49
Receita de Locação	6.627.992,46	6.636.925,96	6.664.282,70	6.714.641,77	7.114.645,55	6.649.299,79	20.478.587,11	60.208.880,49
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Financeira</b>	50.662,58	62.123,33	69.565,58	48.732,36	50.844,54	43.904,48	143.481,38	480.517,73
Rendimentos de FII's	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	50.662,58	62.123,33	69.565,58	48.732,36	50.844,54	43.904,48	143.481,38	480.517,73
<b>Despesas</b>	-752.791,09	-2.261.460,98	-2.169.520,14	-2.205.087,72	-2.472.267,64	-2.122.773,01	-6.800.128,37	-9.560.362,23
Despesas de CRI	0,00	-1.367.690,09	-1.372.287,03	-1.435.838,46	-1.426.001,32	-1.385.860,40	-4.247.700,18	-2.739.977,12
Taxa de administração e gestão	-217.384,47	-640.559,72	-451.042,61	-457.382,66	-467.476,38	-101.041,58	-1.025.900,62	-3.651.299,34
Outras Despesas	-535.406,62	-253.211,17	-346.190,50	-311.866,60	-578.789,94	-635.871,03	-1.526.527,57	-3.169.085,77
<b>Resultado</b>	5.925.863,95	4.437.588,31	4.564.328,14	4.558.286,41	4.693.222,45	4.570.431,26	13.821.940,12	46.881.335,81
<b>Por Distribuição</b>	5.307.891,50	5.307.891,50	5.307.891,50	4.796.287,50	4.604.436,00	4.604.436,00	14.005.159,50	45.852.508,50
por cota	0,93	0,69	0,71	0,71	0,73	0,71	2,16	7,33
por cota	0,83	0,83	0,83	0,75	0,72	0,72	2,19	7,17
<b>Acumulado¹</b>	0,10	0,14	0,12	0,04	0,01	-0,01	0,03	0,16
<b>Distribuída²</b>	90%	120%	116%	105%	98%	101%	101%	98%

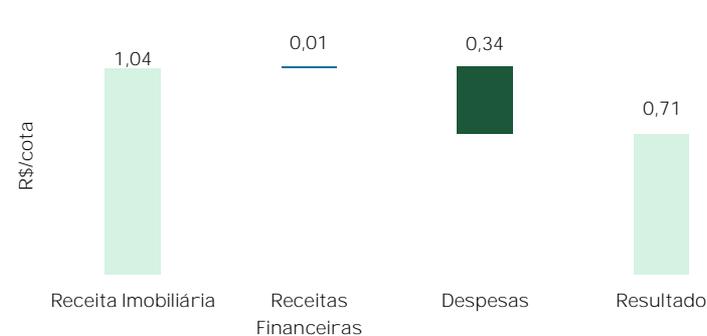
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera o 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



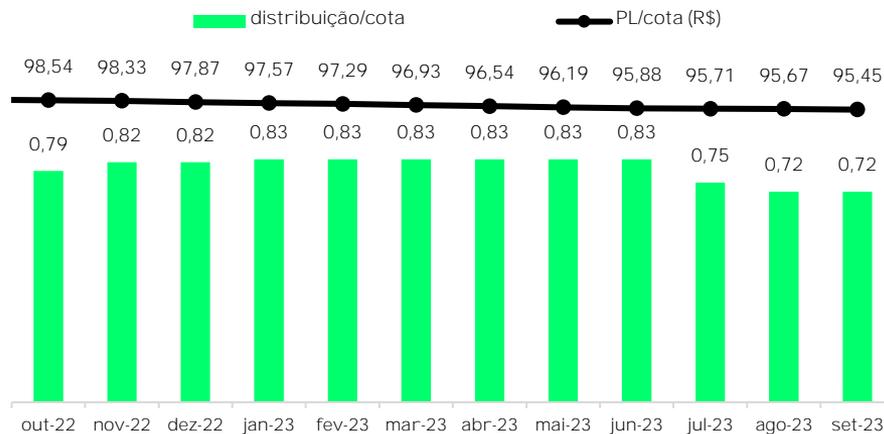


# Resultados e distribuição

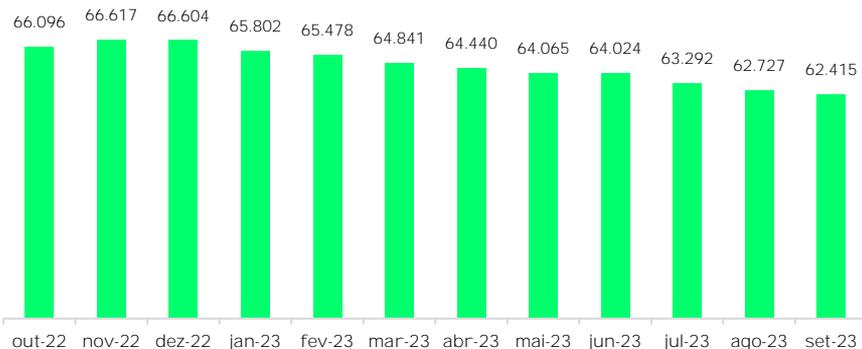
## Dividend Yield

(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.

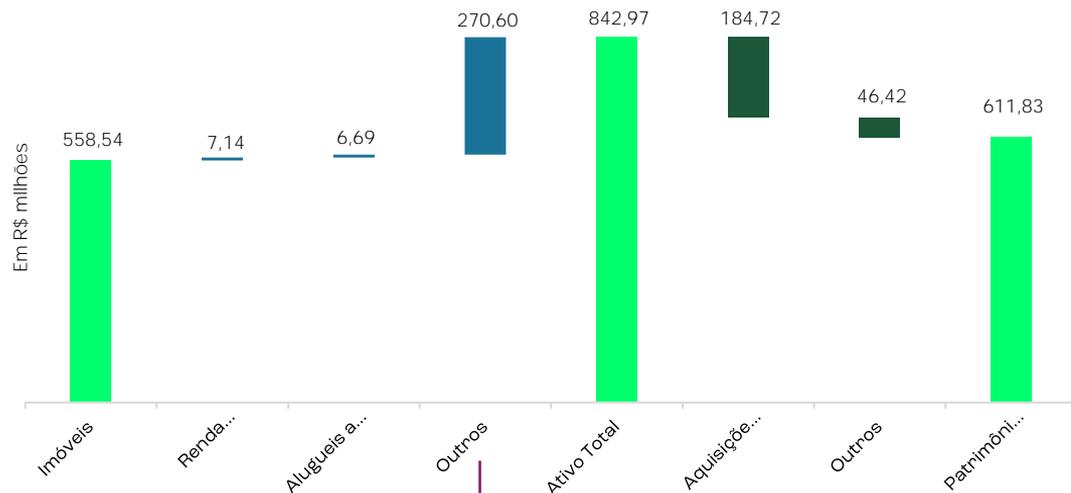
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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			
Δ	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	-1,3%	-5,3%	-8,9%			

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



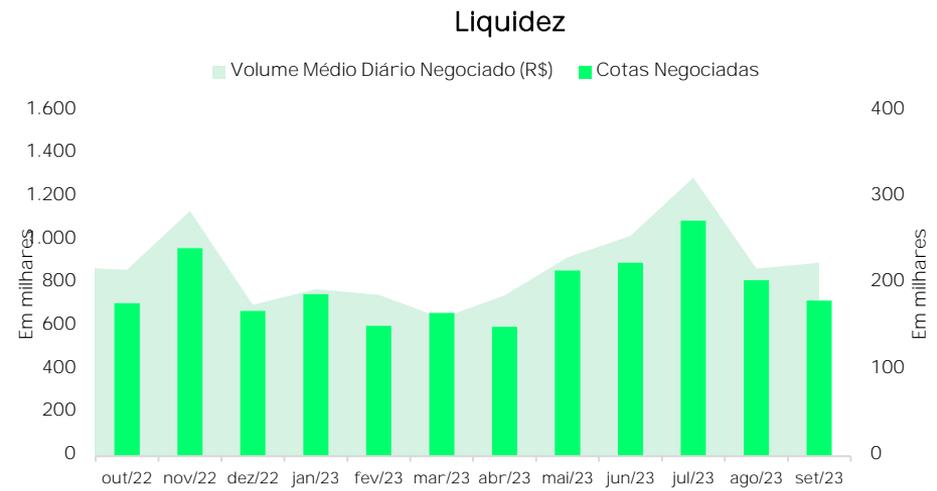
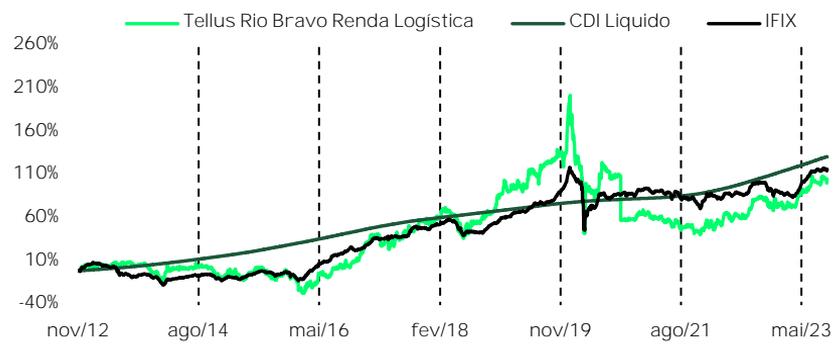
Valores (R\$)

<b>Ativo Total</b>	<b>842,97</b>
Imóveis	558,54
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	7,14
Aluguéis a receber	6,69
Outros	270,60
<b>Passivo Total</b>	<b>231,14</b>
Aquisições/CRI a pagar	184,72
Outros	46,42
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>611,83</b>
Número de cotas	6.395.050
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>95,67</b>

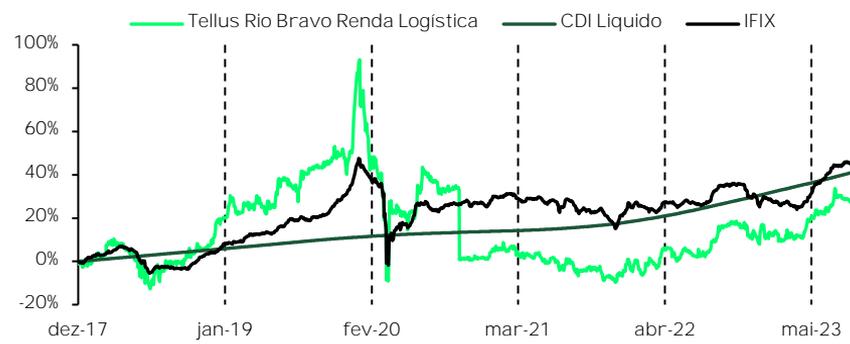
Data-base: Julho 2023

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.

# Desempenho da cota e volume



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

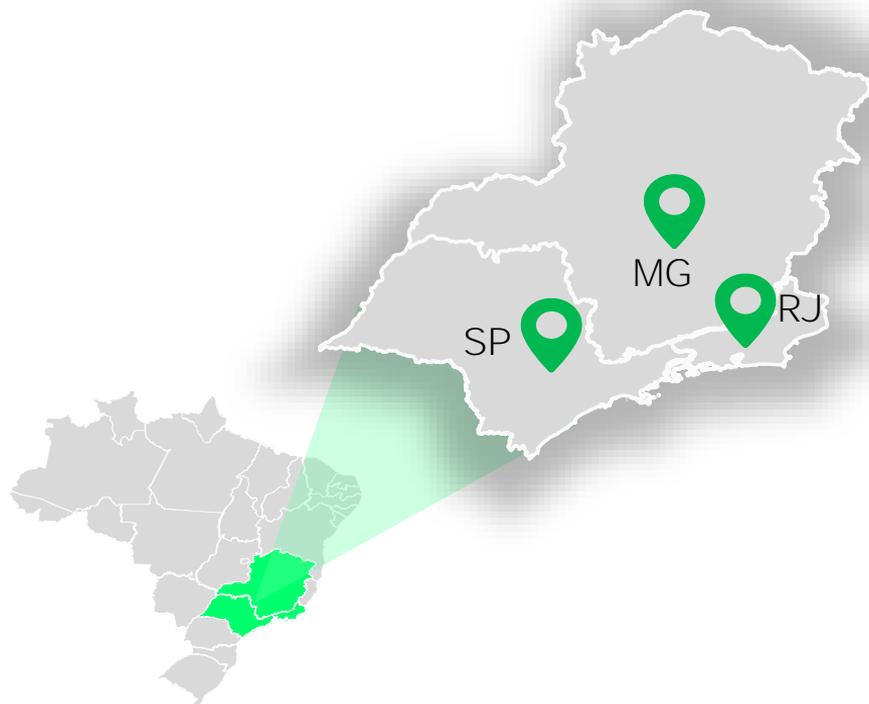


*Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.*

## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 17.959.008	R\$ 165.550.995	R\$ 221.064.020
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 897.950	R\$ 880.590	R\$ 884.256
Giro (% de cotas negociadas)	2,82%	27,42%	36,61%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	set/23	dez/22	set/22
Valor da Cota	R\$ 99,08	R\$ 95,19	R\$ 98,00
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 633.621.554	R\$ 608.744.810	R\$ 626.714.900

# Patrimônio do Fundo



## São Paulo



2 Ativos

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

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Rio de Janeiro



2 Ativos

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

97,9% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Minas Gerais



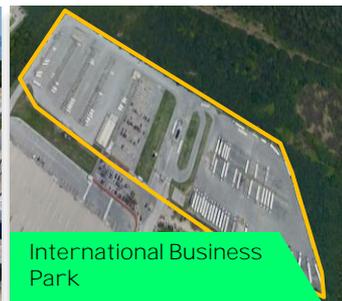
1 Ativo

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

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

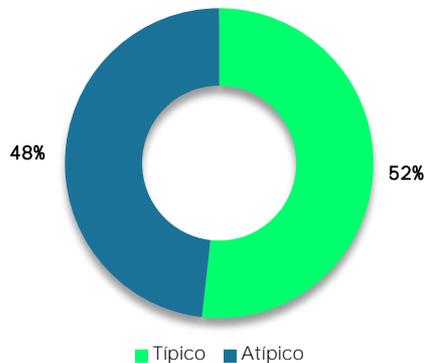
# Portfólio do Fundo



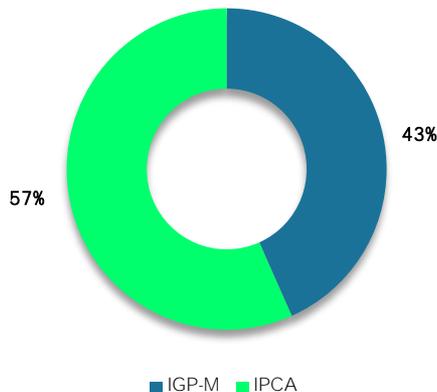
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
MultiModal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	96%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Descalvado, Transcarapiá, Norsulcarga e Rio Color	Alimentação, E-commerce, 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

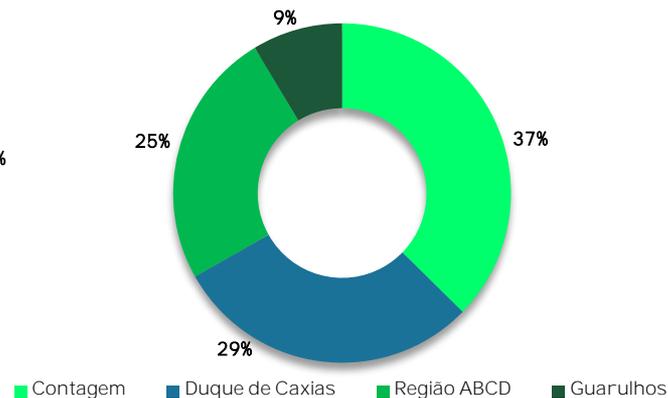
## Tipo de Contrato



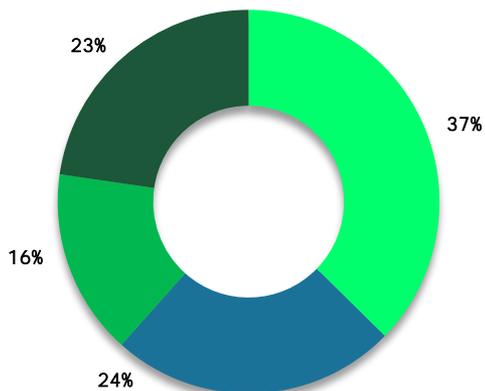
## Indexador de Reajuste



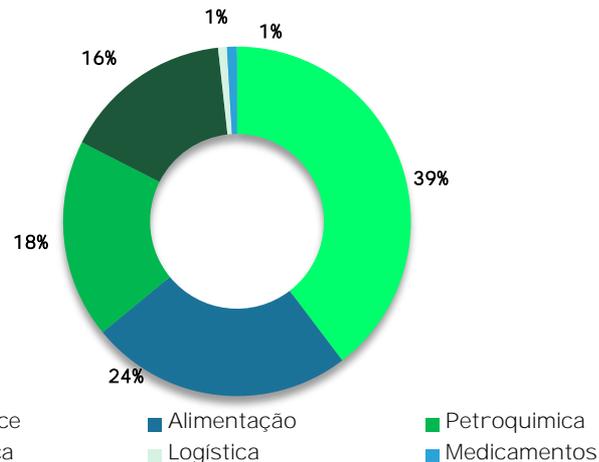
## Diversificação Geográfica



## Locatários



## Setor de Atuação



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

Correios BRF Braskem Outros

E-commerce Metalúrgica

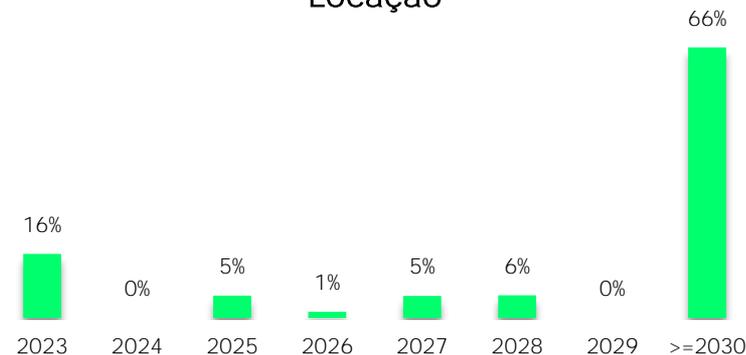
Alimentação Logística

Petroquímica Medicamentos

# Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
<b>Multimodal Duque de Caxias</b>			
BRF	Fev/2030	Abril	IGP-M
Expresso Descalvado	Mai/2026	Junho	IPCA
IFCO	Dez/2025	Dezembro	IGP-M
Bracco	Mai/2025	Novembro	IPCA
Transcarapiá	Abr/2027	Junho	IGP-M
Rio Color	Ago/2027	Setembro	IPCA
Norsulcarga	Dez/2027	Janeiro	IPCA
<b>International Business Park</b>			
BRF	Dez/2028	Janeiro	IPCA
<b>One Park</b>			
Braskem	Dez/2023	Janeiro	IGP-M
Sherwin-Williams	Jan/2032	Fevereiro	IPCA
Cromus	Mai/2025	Junho	IGP-M
Adhex	Jun/2031	Mai	IPCA
Andrômeda	Jun/2033	Janeiro	IGP-M
<b>Galpão Guarulhos</b>			
AlmaViva	Dez/2027	Janeiro	IPCA
Futura Tintas	Set/2042	Outubro	IPCA
<b>Centro Logístico de Contagem</b>			
Correios	Set/2034	Novembro	IPCA

## Vencimento dos Contratos de Locação

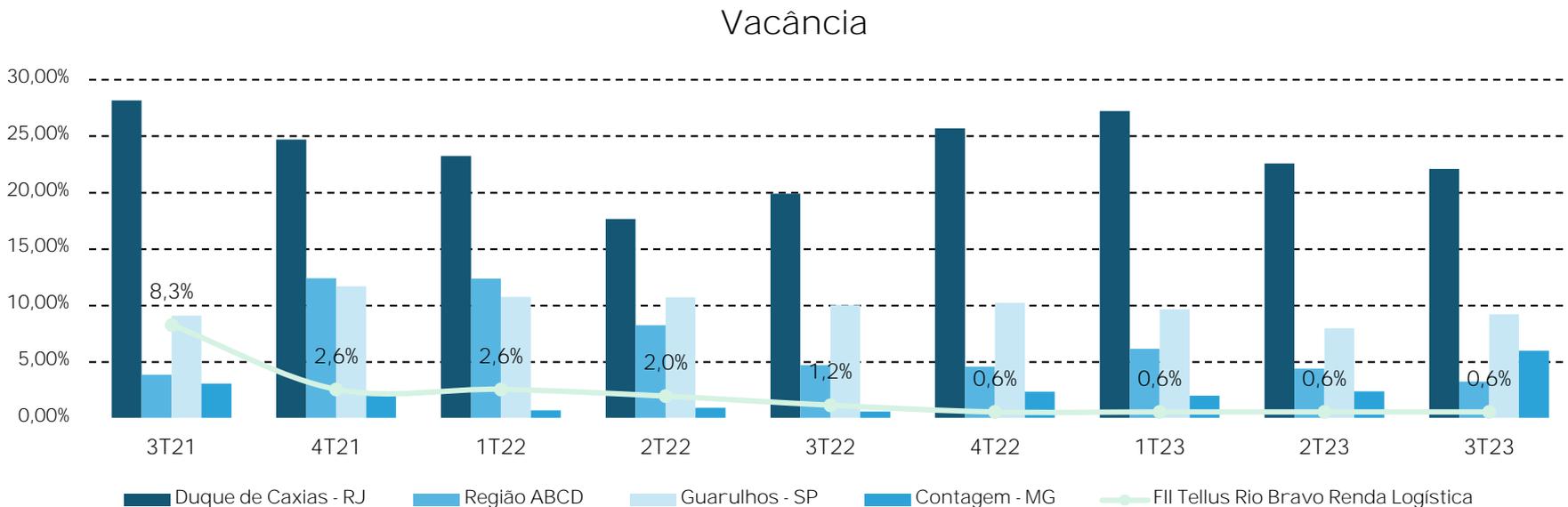


**WAULT:**  
7,40 anos

# 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.



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*.

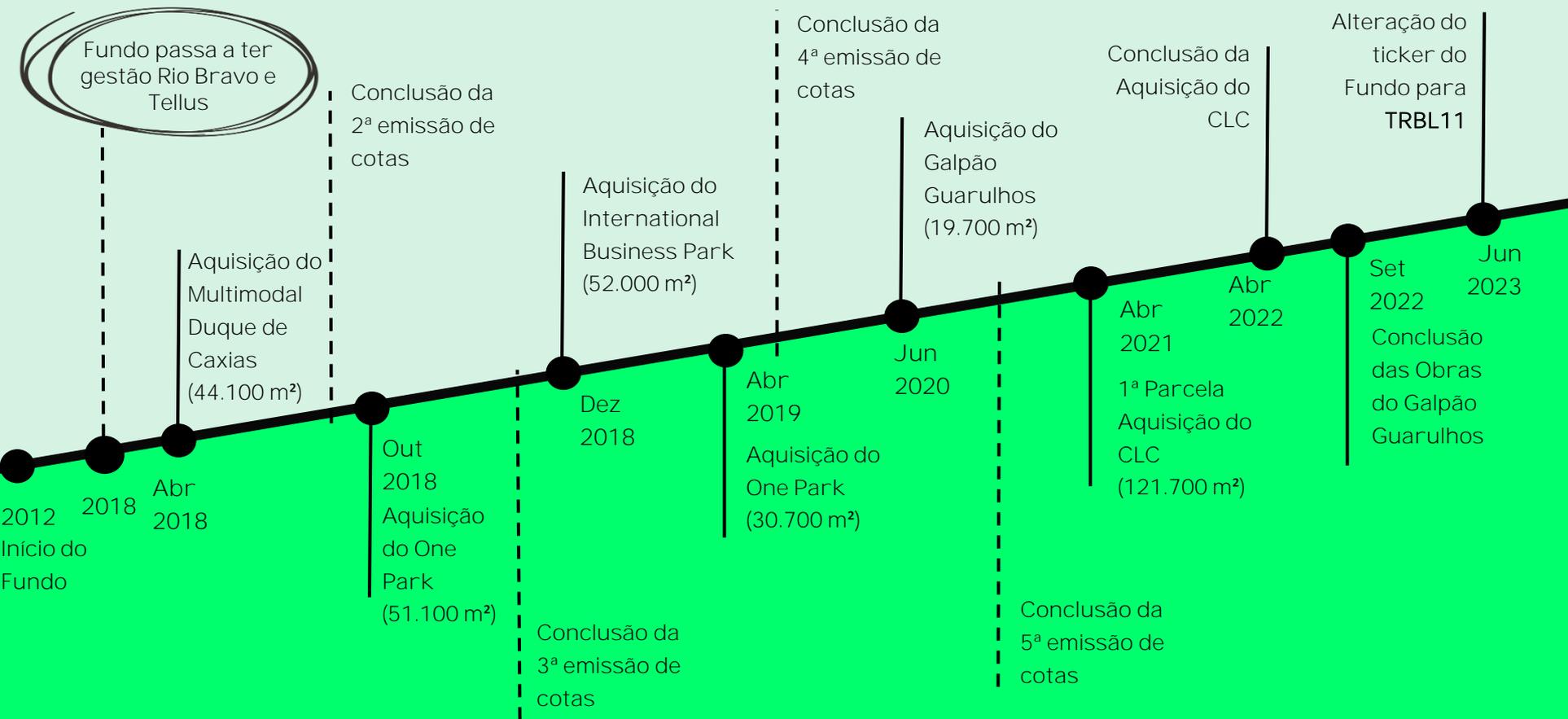
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes 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



6 de setembro de 2023  
Consulta Formal nº  
02/2023

Deliberação referente às vendas  
dos ativos de Duque de Caxias.

[Clique aqui](#) para acessar o Edital  
de Convocação na íntegra.

[Clique aqui](#) para aceitar a  
Proposta da Administradora.



30 de agosto de 2023  
Fato Relevante

Assinatura de CCV referente às  
vendas dos ativos de Duque de  
Caxias.

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



25 de julho de 2023  
Webcast com a equipe  
de gestão

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

[Clique aqui](#) para acessar a  
apresentação usada.

# 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.