



**TELLUS**  
**RIO BRAVO**

riobravo.com.br



# Relatório Gerencial

FII Tellus Rio Bravo  
Renda Logística

TRBL11

novembro23

# 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\$ 609.907.135,49 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 6.395.050

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 5

**NÚMERO DE COTISTAS** • 62.548

## 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\*

7,22

Patrimônio Líquido\*\*

(R\$ milhões)

609,21

Fechamento  
do mês (R\$)

97,21

Distribuição  
por cota (R\$)

0,72

Yield  
anualizado\*\*\*

8,9%

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

2.498

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

746,39

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

621,66

\*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/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 novembro, o Fundo obteve resultado líquido de cerca de R\$ 4,662 milhões, equivalente a R\$ 0,73/cota. Ao analisarmos apenas as receitas de locação, o resultado foi afetado positivamente com o repasse dos reajustes anuais nos contratos do Correios, no Centro Logístico Contagem, além de Bracco e Rio Color, locatários do MultiModal Duque de Caxias.

Em paralelo, conforme divulgado em relatórios e fatos relevantes anteriores, a operação de alienação dos ativos do Rio de Janeiro segue em andamento após a assinatura do CCV e, assim que concluído, a equipe de gestão divulgará o novo *guidance* de resultados, que será diretamente influenciado pelo lucro obtido na venda dos imóveis.

Com a manutenção do patamar de distribuição em R\$ 0,72/cota e, considerando a cota a mercado no último dia útil do mês, em R\$ 97,21, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 8,88%.

## 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 contatada do Fundo e cujo Contrato de Locação tem vencimento em dezembro de 2023, houve avanços nas condições comerciais para renovação e as partes seguem agora para formalização contratual.

Para o caso de a formalização não ocorrer até dezembro, o Contrato de Locação passará a ser por “**prazo indeterminado**”, como constará no relatório do Fundo, sem qualquer alteração no recebimento dos valores contratuais e encargos locatícios por parte do Fundo.

Quando concluída a formalização da renovação, as Gestoras prontamente comunicarão ao mercado as informações pertinentes e o impacto da renovação nos resultados do Fundo e no prazo médio contratual. [Clique aqui](#) para mais informações na íntegra.

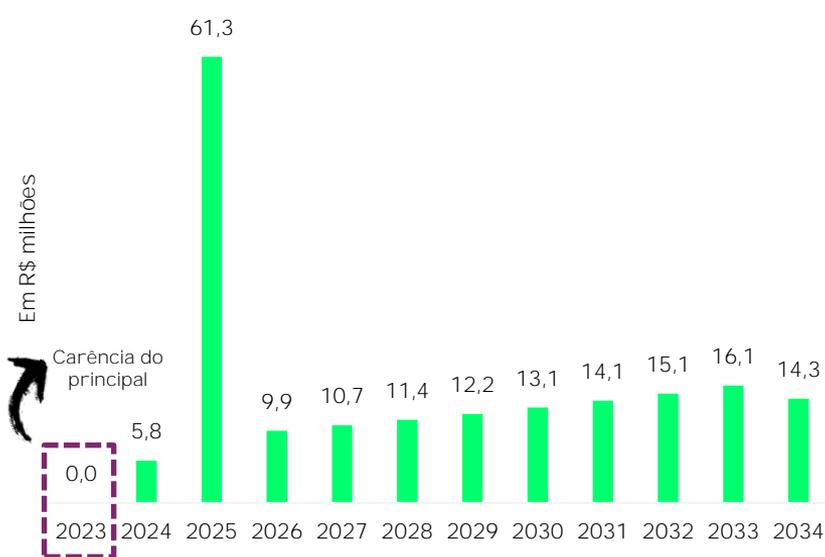
## 6ª emissão de cotas

Em novembro foi comunicado ao mercado sobre o encerramento do prazo para o exercício do direito de preferência no âmbito da 6ª emissão de novas cotas do Fundo. Segundo apurado, foram subscritas e integralizadas 85.242 Novas Cotas, que representam, com custos da oferta, R\$ 8.340.077,28. Portanto, 1.486.262 Novas Cotas poderão ainda ser subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais, a partir de 29 de novembro de 2023. [Clique aqui](#) para mais informações na íntegra.

# 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\$ 184,970 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	30,33%

\*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.

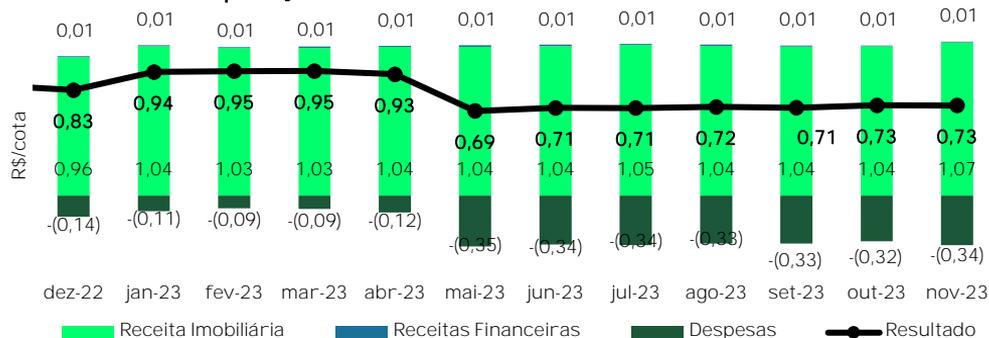
# Resultados e distribuição

	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>6.664.282,70</b>	<b>6.714.641,77</b>	<b>6.677.890,74</b>	<b>6.649.299,79</b>	<b>6.651.597,29</b>	<b>6.825.231,28</b>	<b>33.518.660,87</b>	<b>73.248.954,25</b>
Receita de Locação	6.664.282,70	6.714.641,77	6.677.890,74	6.649.299,79	6.651.597,29	6.825.231,28	33.518.660,87	73.248.954,25
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>69.565,58</b>	<b>48.794,20</b>	<b>50.904,65</b>	<b>43.904,48</b>	<b>37.211,38</b>	<b>39.933,62</b>	<b>220.748,33</b>	<b>557.784,68</b>
Rendimentos de FILS	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	69.565,58	48.794,20	50.904,65	43.904,48	37.211,38	39.933,62	220.748,33	557.784,68
<b>Despesas</b>	<b>-2.169.520,14</b>	<b>-2.205.087,72</b>	<b>-2.128.819,31</b>	<b>-2.122.773,01</b>	<b>-2.021.731,89</b>	<b>-2.203.182,12</b>	<b>-10.681.594,05</b>	<b>-17.689.528,09</b>
Despesas de CRI	-1.372.287,03	-1.435.838,46	-1.426.001,32	-1.385.860,40	-1.370.947,47	-1.304.687,86	-6.923.335,51	-9.663.312,63
Taxa de administração e gestão	-451.042,61	-457.382,66	-467.476,38	-435.751,51	-468.306,61	-463.527,45	-2.292.444,61	-4.917.843,33
Outras Despesas	-346.190,50	-311.866,60	-235.341,61	-301.161,10	-182.477,81	-434.966,81	-1.465.813,93	-3.108.372,13
<b>Resultado</b>	<b>4.564.328,14</b>	<b>4.558.348,25</b>	<b>4.599.976,08</b>	<b>4.570.431,26</b>	<b>4.667.076,78</b>	<b>4.661.982,78</b>	<b>23.057.815,15</b>	<b>56.117.210,84</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>5.307.891,50</b>	<b>4.796.287,50</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>23.214.031,50</b>	<b>55.061.380,50</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,71</b>	<b>0,71</b>	<b>0,72</b>	<b>0,71</b>	<b>0,73</b>	<b>0,73</b>	<b>3,61</b>	<b>-</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>0,83</b>	<b>0,75</b>	<b>0,72</b>	<b>0,72</b>	<b>0,72</b>	<b>0,72</b>	<b>3,63</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Acumulado¹</b>	<b>-</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,02</b>	<b>-</b>
<b>Proporção Distribuída²</b>	<b>116%</b>	<b>105%</b>	<b>100%</b>	<b>101%</b>	<b>99%</b>	<b>99%</b>	<b>101%</b>	<b>98%</b>

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

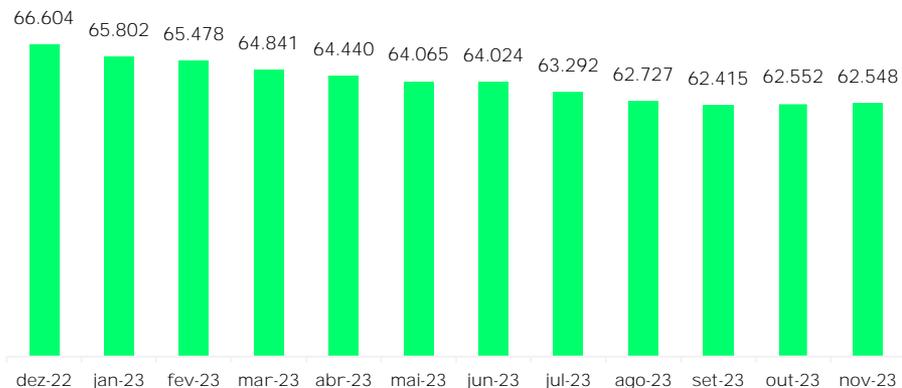
## Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

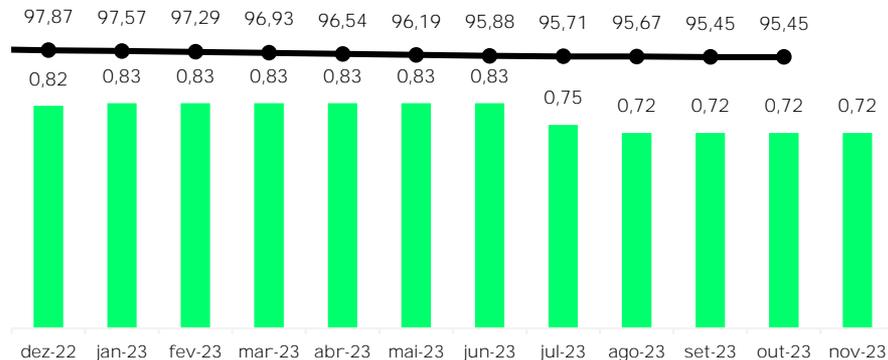
● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



## Número de Cotistas



■ 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 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.

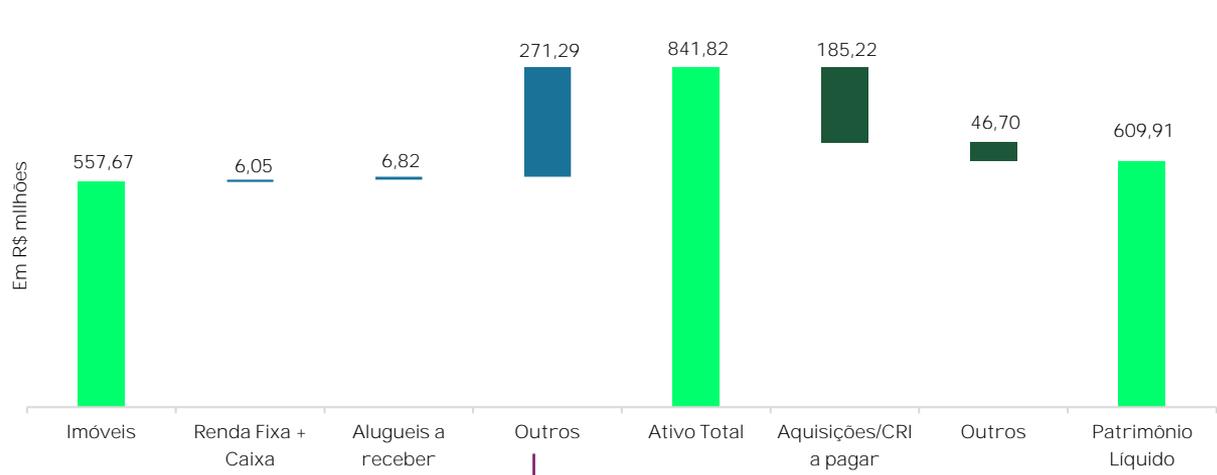
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	
Δ	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	-1,3%	-5,3%	-8,9%	-8,9%	-12,2%	

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

# Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$)

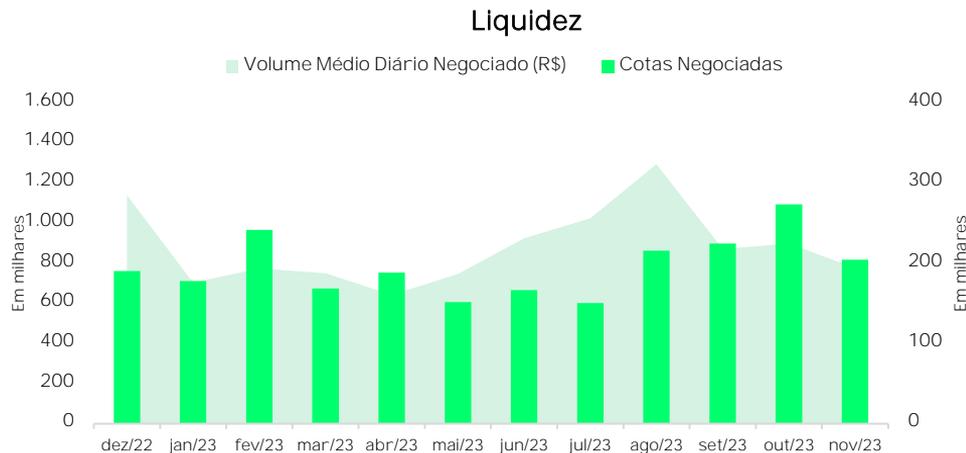
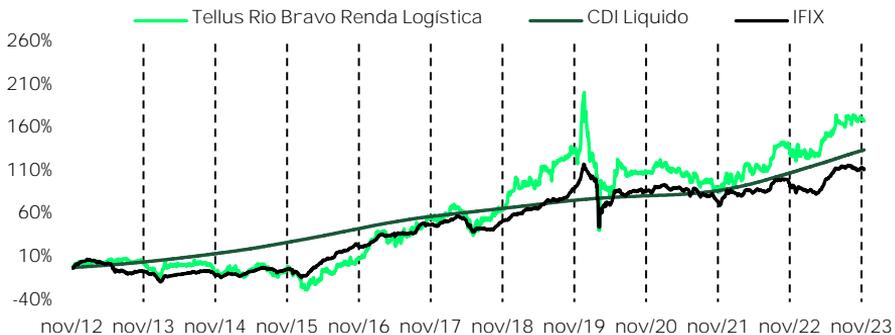
<b>Ativo Total</b>	<b>841,82</b>
Imóveis	557,67
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	6,05
Alugueis a receber	6,82
Outros	271,29
<b>Passivo Total</b>	<b>231,91</b>
Aquisições/CRI a pagar	185,22
Outros	46,70
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>609,91</b>
Número de cotas	6.395.050
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>95,37</b>



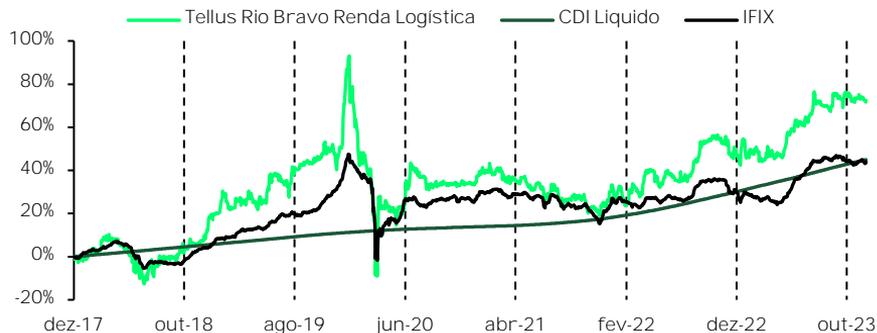
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

Data-base: outubro 2023

# Desempenho da cota e volume



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

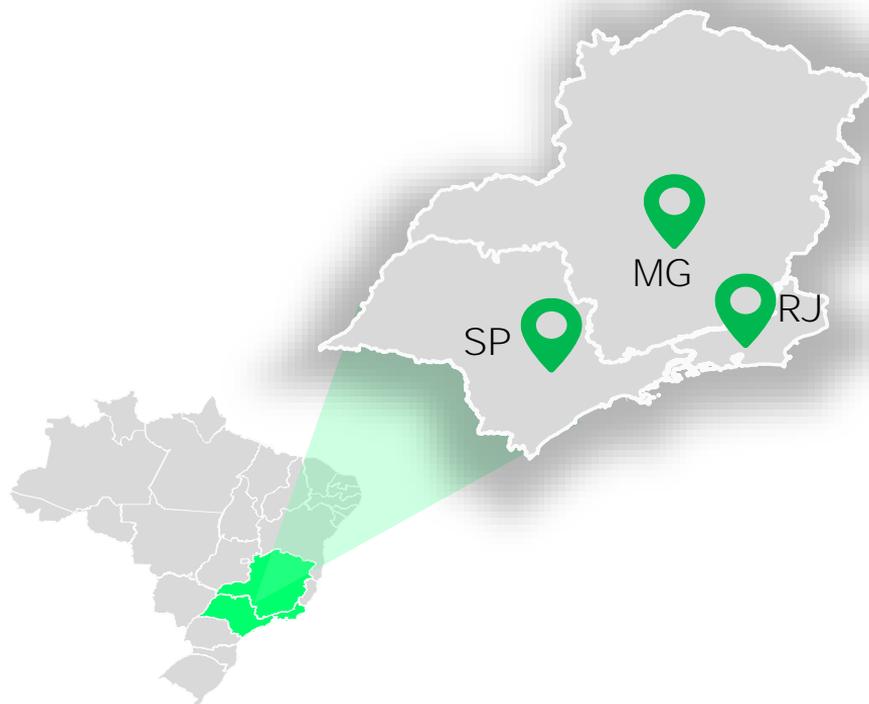


Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.

## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 14.927.880	R\$ 196.745.400	R\$ 212.206.518
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 746.394	R\$ 859.150	R\$ 845.444
Giro (% de cotas negociadas)	2,39%	32,39%	35,02%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	nov/23	dez/22	nov/22
Valor da Cota	R\$ 97,21	R\$ 95,19	R\$ 92,95
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 621.662.811	R\$ 608.744.810	R\$ 594.419.898

# 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



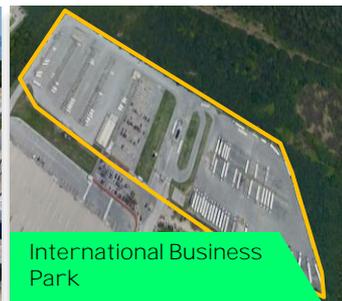
1 Ativo

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

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

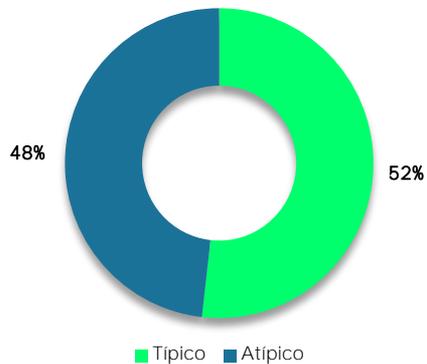
# Portfólio do Fundo



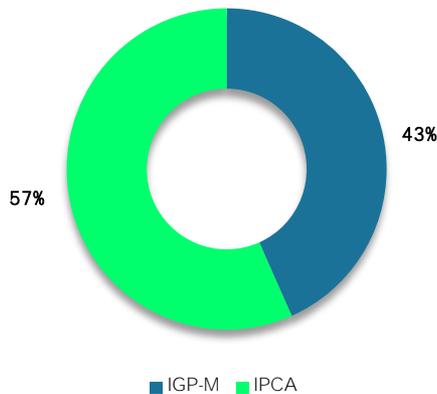
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
MultiModal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	96%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Descalvado, Transcarapiá, Norsulcarga e Rio Color	Alimentação, E-commerce,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

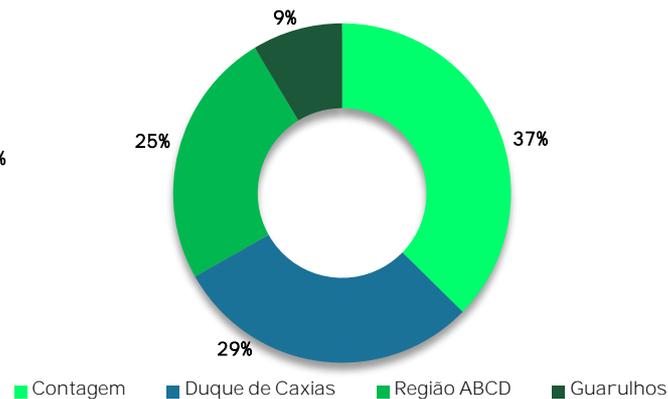
## Tipo de Contrato



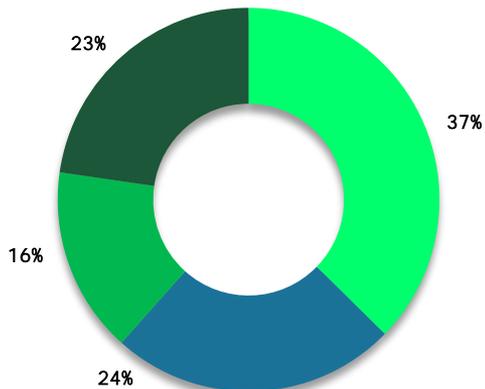
## Indexador de Reajuste



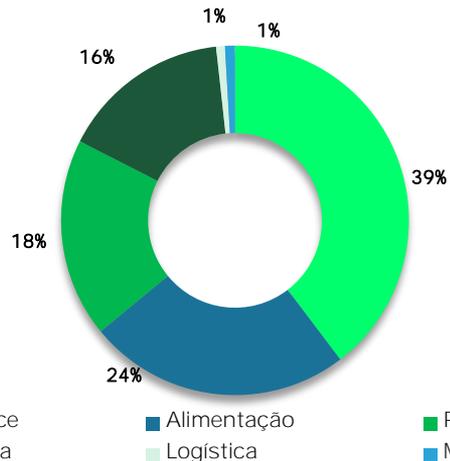
## Diversificação Geográfica



## Locatários



## Setor de Atuação



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

Correios BRF Braskem Outros

E-commerce Metalúrgica

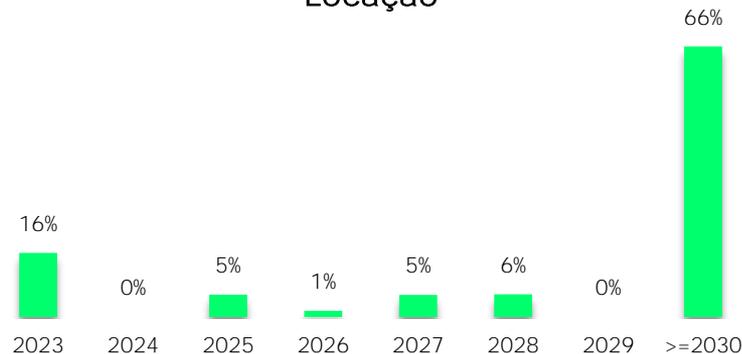
Alimentação Logística

Petroquímica Medicamentos

# Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
<b>Multimodal Duque de Caxias</b>			
BRF	Fev/30	Abril	IGP-M
Expresso Descalvado	Jun/26	Junho	IPCA
IFCO	Dez/25	Dezembro	IGP-M
Bracco	Mai/25	Novembro	IPCA
Transcarapiá	Abr/27	Junho	IGP-M
Rio Color	Ago/27	Setembro	IPCA
Norsulcargo	Dez/27	Janeiro	IPCA
Infracommerce	Jan/26	Fevereiro	IPCA
<b>International Business Park</b>			
BRF	Dez/28	Janeiro	IPCA
<b>One Park</b>			
Braskem	Dez/23	Janeiro	IGP-M
Sherwin-Williams	Jan/32	Fevereiro	IPCA
Cromus	Mai/25	Junho	IGP-M
Adhex	Abr/24	Maio	IPCA
Andrômeda	Jun/33	Janeiro	IGP-M
<b>Galpão Guarulhos</b>			
AlmaViva	Dez/27	Janeiro	IPCA
Futura Tintas	Set/42	Outubro	IPCA
<b>Centro Logístico Contagem</b>			
Correios	Set/34	Novembro	IPCA

## Vencimento dos Contratos de Locação

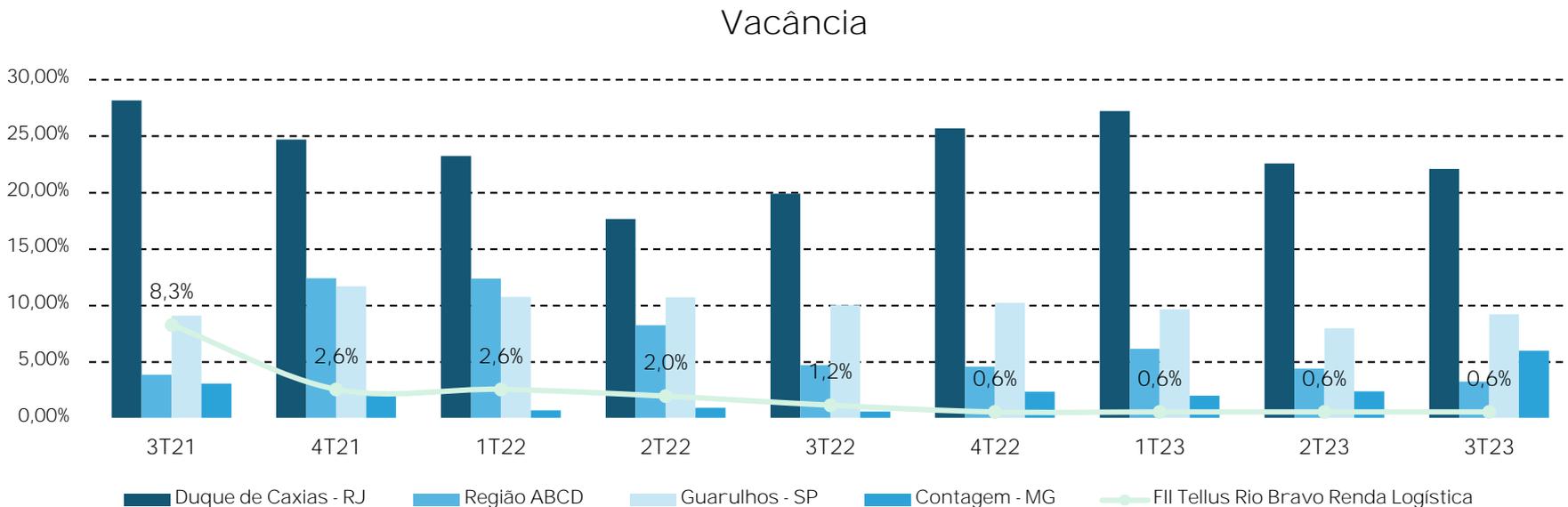


**WAULT:**  
7,2 anos

# 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*.

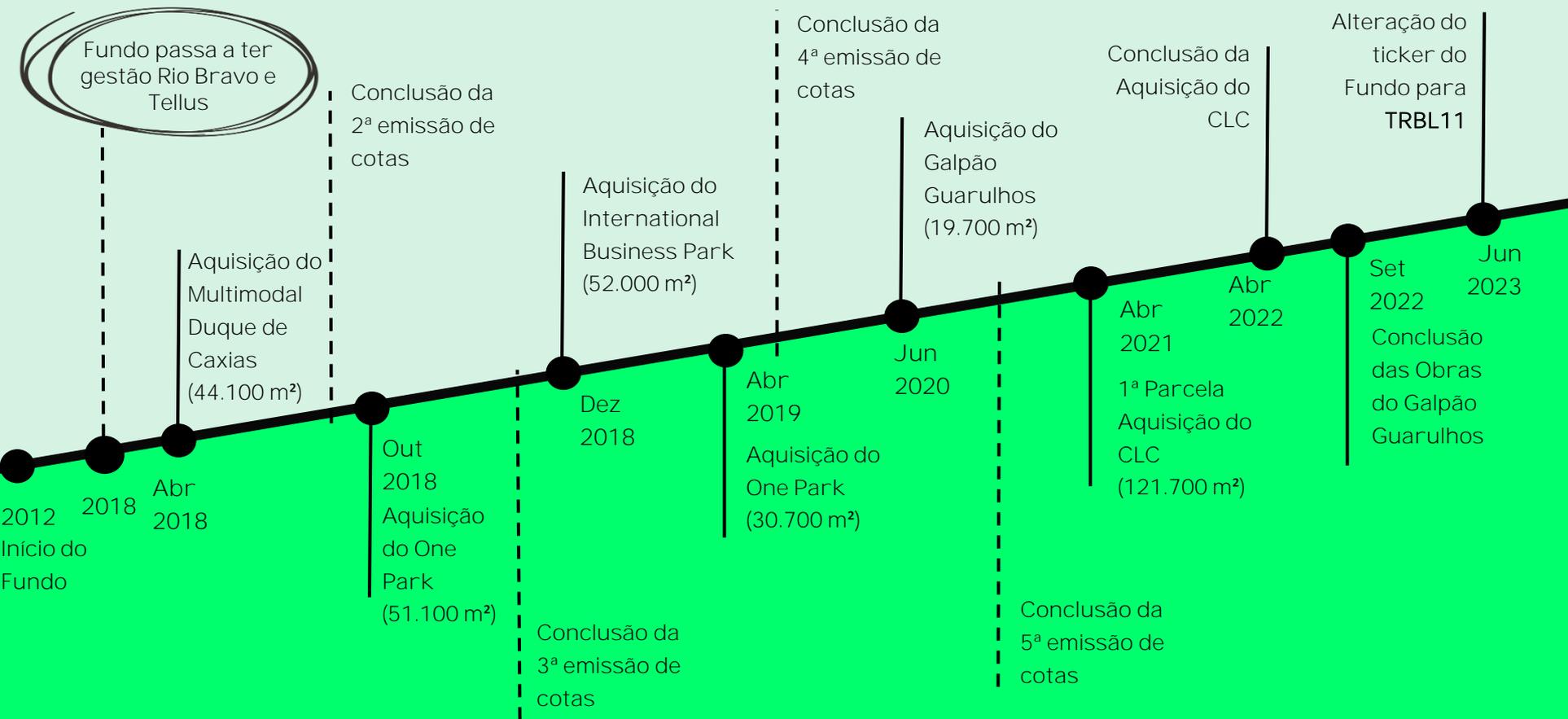
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes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



24 de outubro de 2023  
Webcast com a equipe  
de gestão

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



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.

# 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.