

# Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo  
Renda Logística

Junho 24



TELLUS

RIO BRAVO

# 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\$ 781.619.759,95 (ref. maio)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 7.739.092

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 6

**NÚMERO DE COTISTAS** • 59.947

## 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

*Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou 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*



# O Rio Bravo Renda Logístico

é um fundo de *galpões logísticos e industriais com localização focada em eixos próximos a grandes regiões metropolitanas.*

## Tese de Investimento

### 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

5

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

255.512

Inquilinos

13

Vacância Física

0%

Anos de Wault\*

7,69

Patrimônio Líquido\*\*

(R\$ milhões)

781,62

Fechamento  
do mês (R\$)

99,95

Distribuição  
por cota (R\$)

0,85

Yield  
anualizado\*\*\*

10,21%

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

2.853,35

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

809,04

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

773,52

\*Wault: média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis;

\*\*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 FIs, dividido pela ABL.

e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIs, dividido pela ABL.

\*\*\*\*\*Wault: média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis;

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Desempenho do Mês

O Fundo encerrou o primeiro semestre de 2024 com portfólio 100% locado e adimplente e com transformações importantes no portfólio, sendo as mais relevantes:

- conclusão da 6ª emissão de cotas com captação de, aproximadamente, R\$ 131,5 milhões;
- conclusão da aquisição dos ativos GRU Log e Ambev Feira de Santana;
- conclusão da alienação dos imóveis de Duque de Caxias (Multimodal e International Business Park);
- pagamento da totalidade da série CDI+ do CRI vinculado ao ativo Centro Logístico Contagem, atingindo níveis de alavancagem do Fundo de aproximadamente 17% do Patrimônio Líquido; e
- renovação por mais 5 anos do contrato com a Braskem, segundo maior inquilino do portfólio.

Em junho, houve o recebimento duplicado dos aluguéis da Braskem – que por questões operacionais da renovação não haviam sido quitados em maio; o não recebimento da parcela dos aluguéis da SAS Educação, recebidos de forma antecipada no caixa do mês anterior; e a contabilização das despesas financeiras referente às carências do CRI CDI+, quitado no semestre. Por conta disso, o Fundo distribuiu cerca de 120% do resultado gerado no semestre de forma extraordinária, utilizando a reserva de lucros do Fundo.

Dessa forma, com as diversas transformações ocorridas e com o novo portfólio adquirido, o resultado recorrente mensal projetado pela gestão é de R\$0,60/cota, ou cerca de R\$ 4,6 milhões. O valor distribuído no mês de R\$ 0,85/cota, deve ser mantido para o próximo semestre, com a expectativa de recebimento da segunda parcela da alienação dos imóveis do RJ.

Com o montante distribuído e considerando a cota a mercado no último dia útil do mês, em R\$ 99,95, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,20%.

## Guidance de Resultados 2º Semestre 2024

Para o 2º semestre de 2024, a gestão do fundo projeta a manutenção da distribuição de rendimentos em R\$ 0,85/cota. O resultado recorrente será influenciado pelo IPCA e IGP-M do período, dado o repasse dos reajustes de aluguéis.

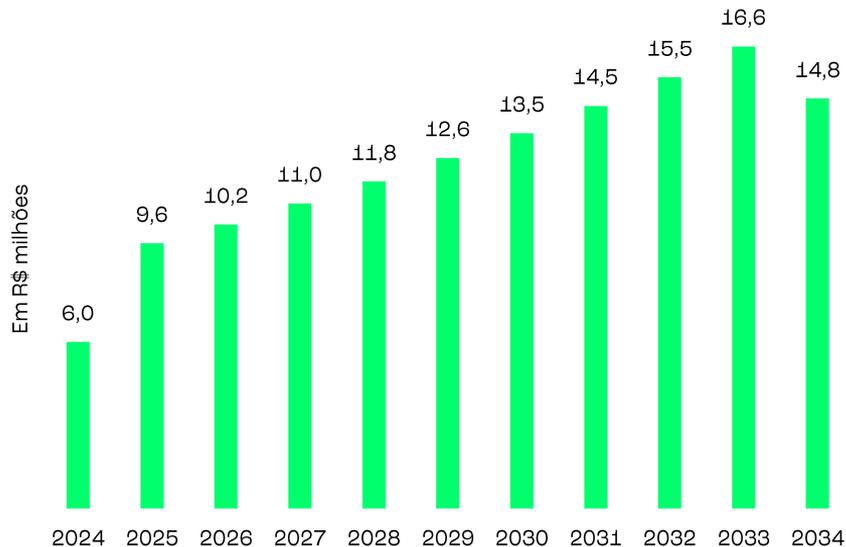
É também projetado o recebimento, em julho, da segunda parcela da alienação dos imóveis do RJ, como já mencionado, no valor de R\$ 25,1 milhões.



# 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



<b>Operação</b>	Aquisição Centro Logístico Contagem (abril/2022)
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Prazo para o Pagamento da Dívida</b>	(150 meses)
<b>Remuneração da Dívida</b>	IPCA + 7,12% a. a.
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal, respeitando os períodos de carência
<b>Pré-Pagamento</b>	A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	R\$ 135,270 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	17,3%

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.

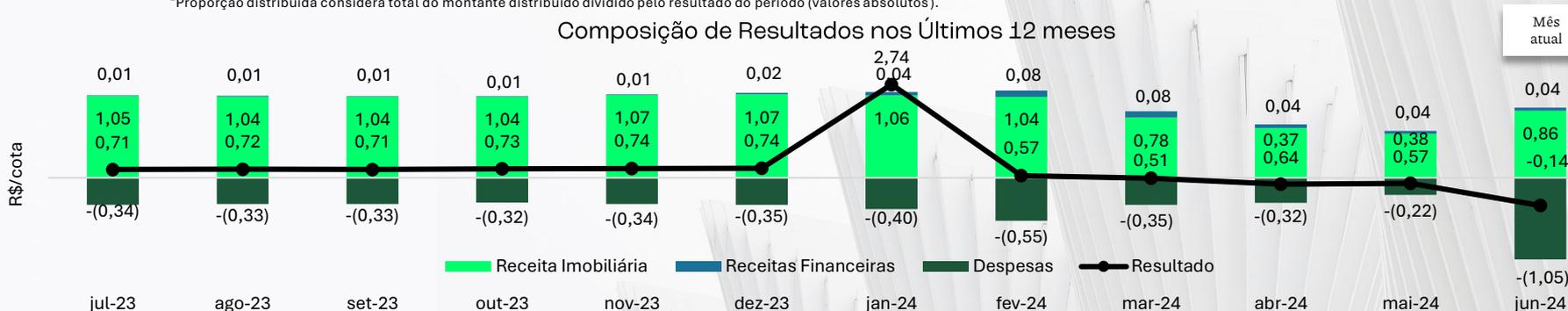
# Resultados e Distribuição

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	acumulado no 1º semestre
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>19.767.549,44</b>	<b>6.642.454,35</b>	<b>4.956.900,16</b>	<b>4.956.900,16</b>	<b>4.380.939,68</b>	<b>6.665.586,40</b>	<b>47.370.330,19</b>
Receita de Locação	6.768.178,11	6.642.454,35	4.956.900,16	4.956.900,16	4.380.939,68	6.665.586,40	34.370.958,86
Receita de Venda de Imóveis	12.999.371,33	-	-	-	-	-	12.999.371,33
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>268.048,94</b>	<b>507.555,39</b>	<b>501.213,66</b>	<b>347.316,34</b>	<b>274.898,51</b>	<b>318.596,59</b>	<b>2.217.629,43</b>
Rendimentos de FILS	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	268.048,94	507.555,39	501.213,66	347.316,34	274.898,51	318.596,59	2.217.629,43
<b>Despesas</b>	<b>-2.543.285,14</b>	<b>-3.519.535,20</b>	<b>-2.209.924,77</b>	<b>-2.467.624,80</b>	<b>-1.684.776,32</b>	<b>-8.090.905,70</b>	<b>-20.516.051,93</b>
Despesas de CRI	-1.335.009,31	-1.276.609,45	-1.322.870,56	-1.437.728,55	-783.161,75	-7.844.166,94	-13.999.546,56
Taxa de administração e gestão	-454.977,13	-461.424,69	-463.747,95	-466.583,88	-506.023,85	-284.509,91	-2.637.267,41
Outras Despesas	-753.298,70	-1.781.501,06	-423.306,26	-563.312,37	-395.590,72	37.771,15	-3.879.237,96
<b>Resultado</b>	<b>17.492.313,24</b>	<b>3.630.474,54</b>	<b>3.248.189,05</b>	<b>2.836.591,70</b>	<b>2.971.061,87</b>	<b>1.106.722,71</b>	<b>29.071.907,69</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>5.435.792,50</b>	<b>5.435.792,50</b>	<b>5.435.792,50</b>	<b>6.578.228,20</b>	<b>6.578.228,20</b>	<b>6.578.228,20</b>	<b>36.042.062,10</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>2,74</b>	<b>0,57</b>	<b>0,51</b>	<b>0,37</b>	<b>0,38</b>	<b>-0,14</b>	<b>4,42</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>5,10</b>
<b>Resultado Acumulado no mês<sup>1</sup></b>	<b>1,89</b>	<b>-0,28</b>	<b>-0,34</b>	<b>-0,48</b>	<b>-0,47</b>	<b>-0,99</b>	<b>-0,68</b>
<b>Proporção Distribuída<sup>2</sup></b>							<b>124%</b>

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

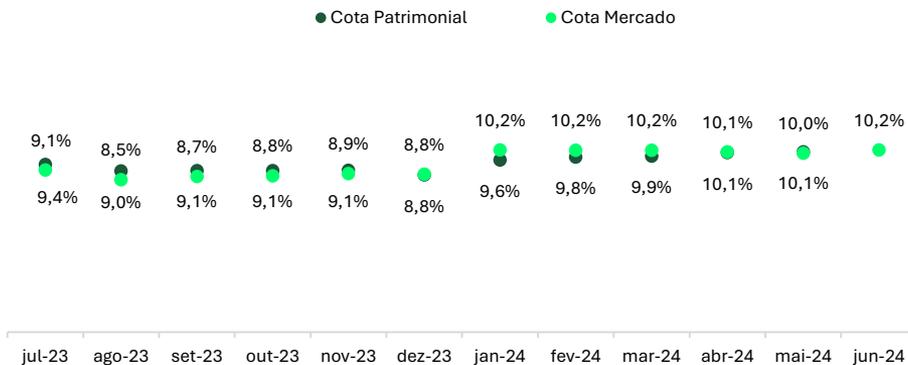
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

## Composição de Resultados nos Últimos 12 meses

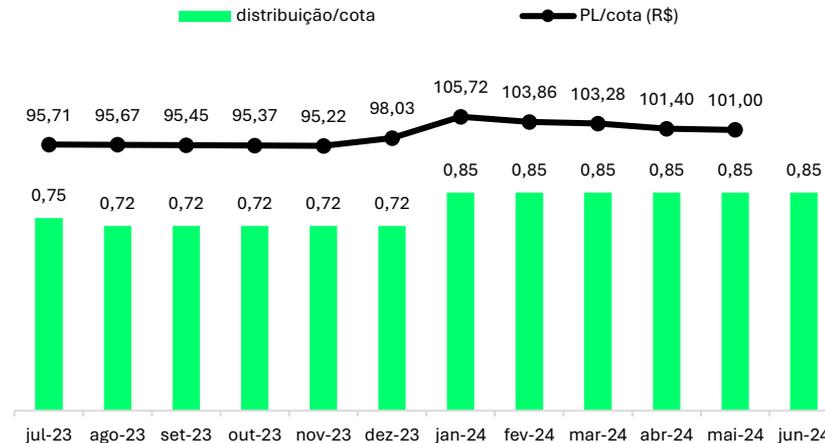
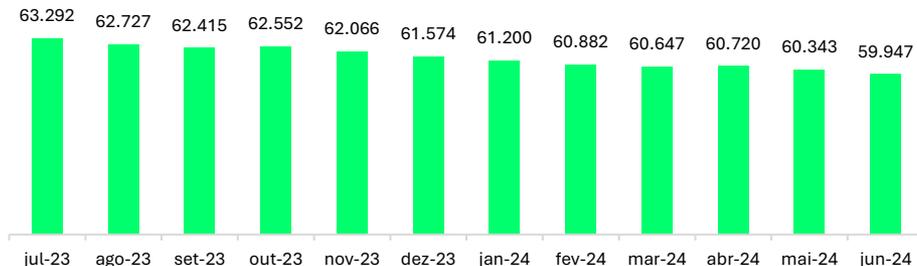


# Resultados e Distribuição

## 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.

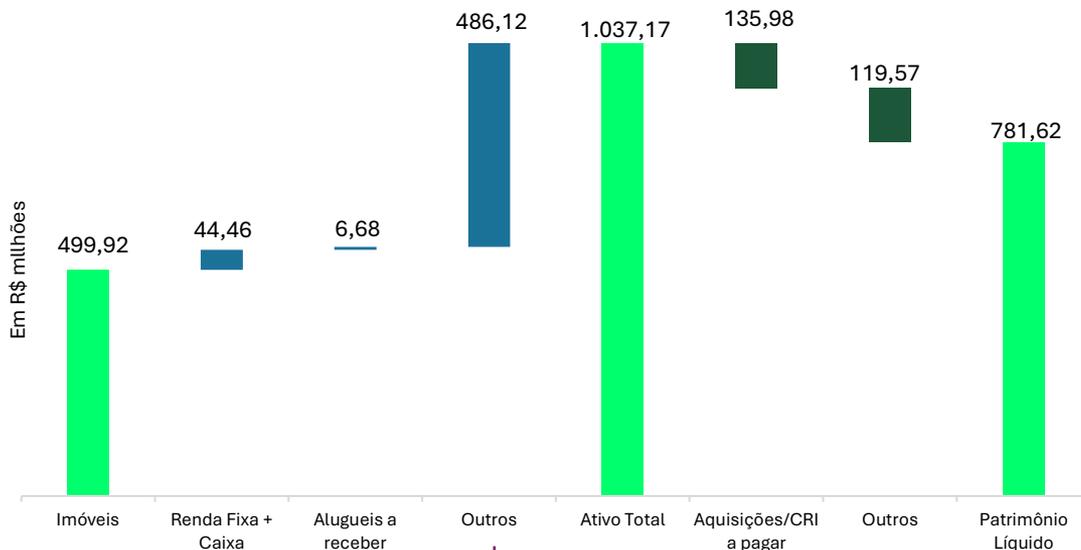
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

# Detalhamento do Balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



<b>Ativo Total</b>	<b>1.037,17</b>
Imóveis	499,92
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	44,46
Alugueis a receber	6,68
Outros	486,12
<b>Passivo Total</b>	<b>255,55</b>
Aquisições/CRI a pagar	135,98
Outros	119,57
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>781,62</b>
Número de cotas	7.739.092
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>101,00</b>

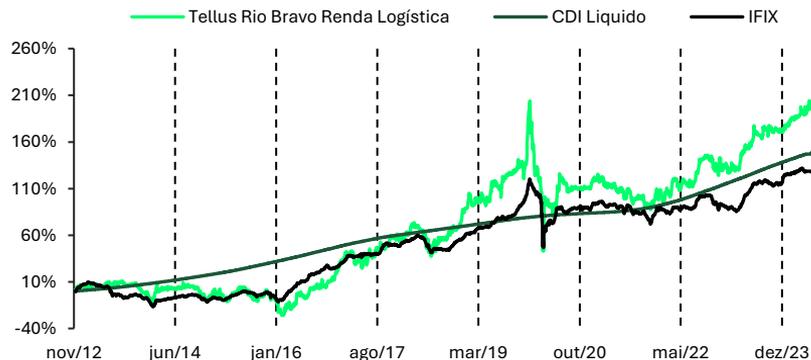
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

Data-base: Maio2024

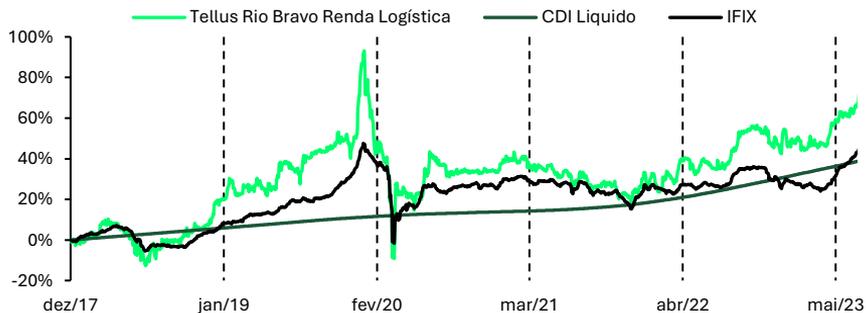
Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber

# Desempenho da cota e volume

Desempenho da cota (Desde o início)

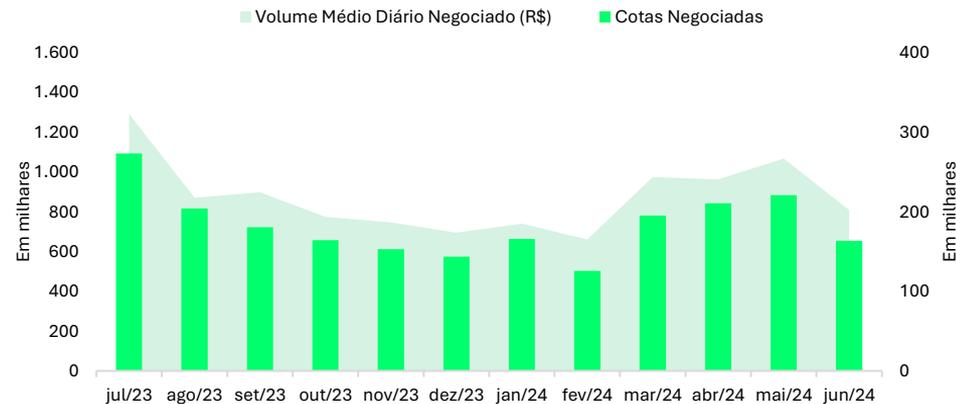


Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)



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

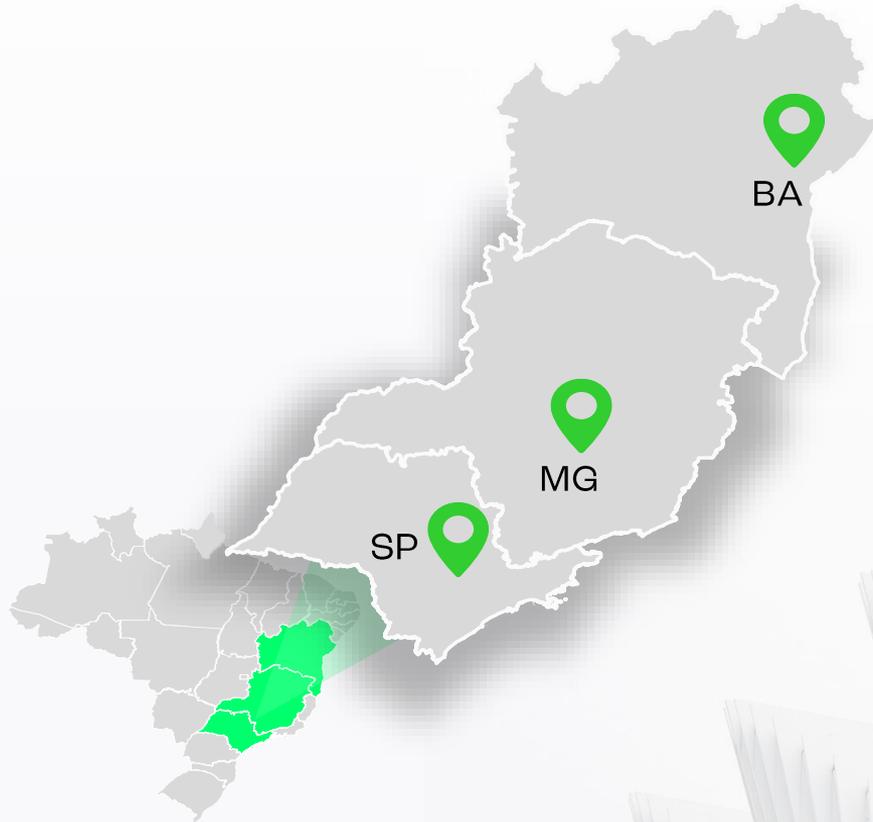
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 16.180.741	R\$ 108.093.926	R\$ 218.296.590
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 809.037	R\$ 871.725	R\$ 876.693
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	2,11%	15,30%	32,80%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%
	jun/24	dez/23	jun/23
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 99,95	R\$ 97,70	R\$ 97,00
<b>Quantidade de Cotas</b>	7.739.092	6.395.050	6.395.050
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 773.522.245	R\$ 624.796.385	R\$ 620.319.850

# Patrimônio do Fundo



## São Paulo



3 Ativos

122.467,82 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

## Bahia



1 Ativo

11.295,25 m<sup>2</sup> de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

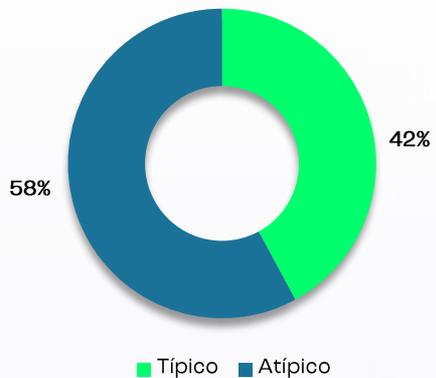
# Portfólio do Fundo



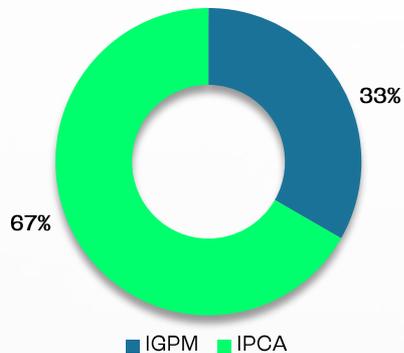
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	45,83%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica	28,99%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	10,15%
GRU LOG	Guarulhos/SP	40.495	100%	100%	Típicos	SAS Educação, Dican, Typmann e Platinum Log	Educação e Transporte	8,33%
Ambev Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	6,69%

# Portfólio do Fundo

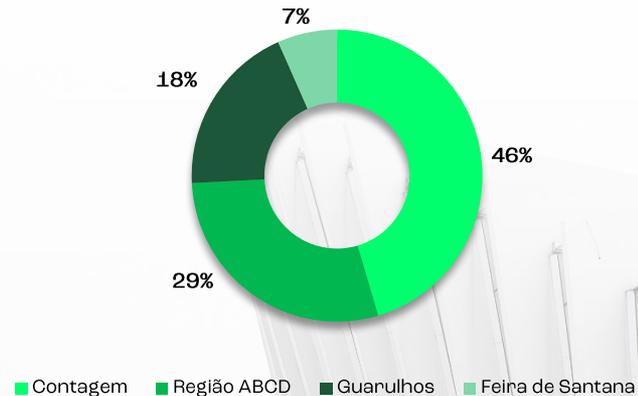
## Tipo de Contrato



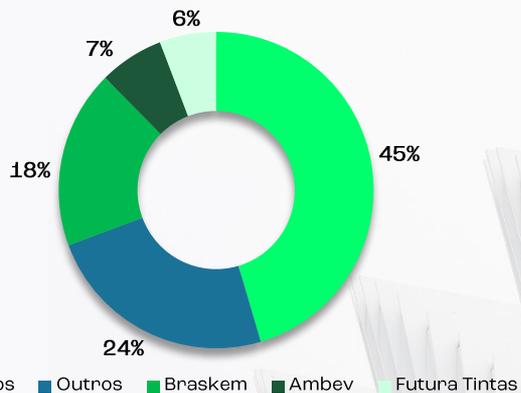
## Indexador de Reajuste



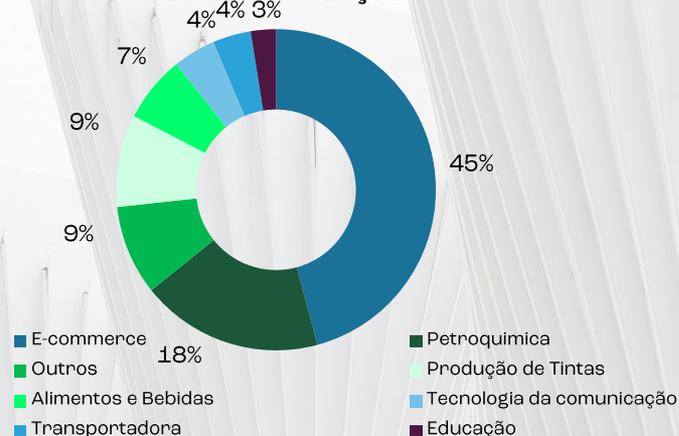
## Diversificação Geográfica



## Locatários



## Setor de Atuação

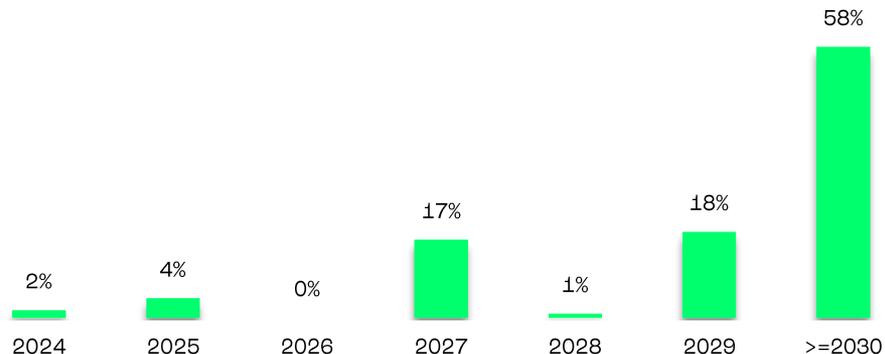


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

# Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WALT
<b>One Park</b>				7,69
Braskem	mar/29	Março	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	
<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	
<b>GRU LOG</b>				
SAS Educação	dez/28	Janeiro	IPCA	
SAS Educação	jun/24	Julho	IGPM	
Platinum LOG	abr/27	Mai	IGPM	
Typmann	ago/27	Setembro	IPCA	
Dican	mar/27	Abril	IGPM	
<b>Feira de Santana</b>				
AMBEV	ago/27	Setembro	IPCA	

## Vencimento dos Contratos de Locação

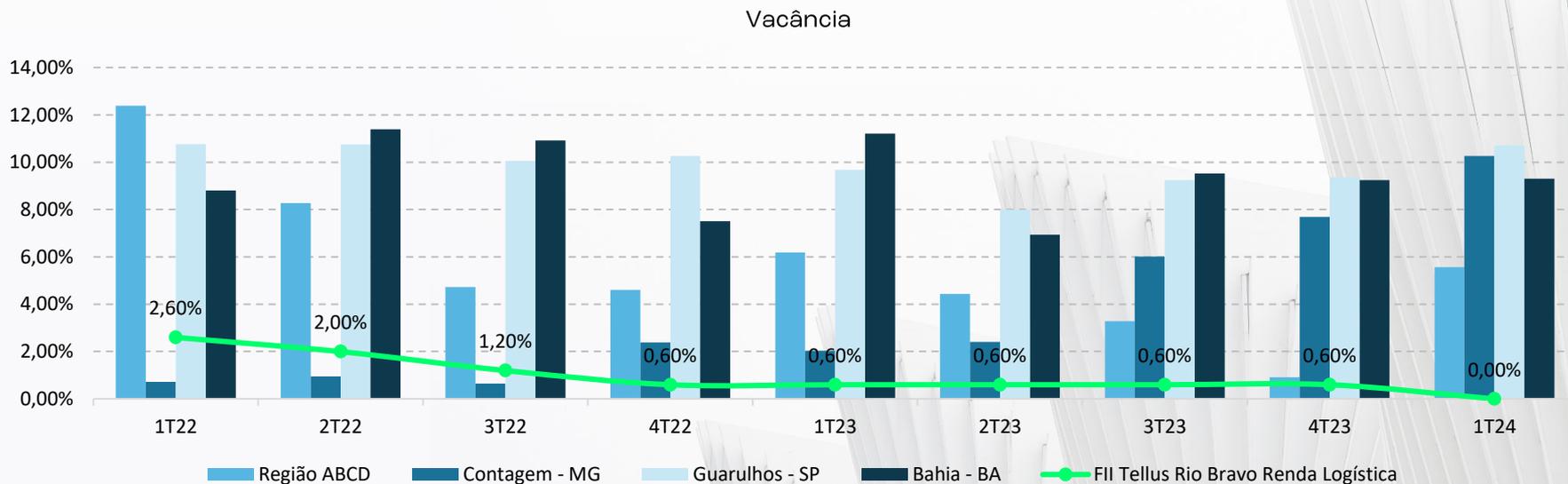


**WALT:**  
7,69 anos

# Vacância

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos na região do ABCD/SP, Guarulhos/SP, Contagem/MG e o estado da Bahia 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*.

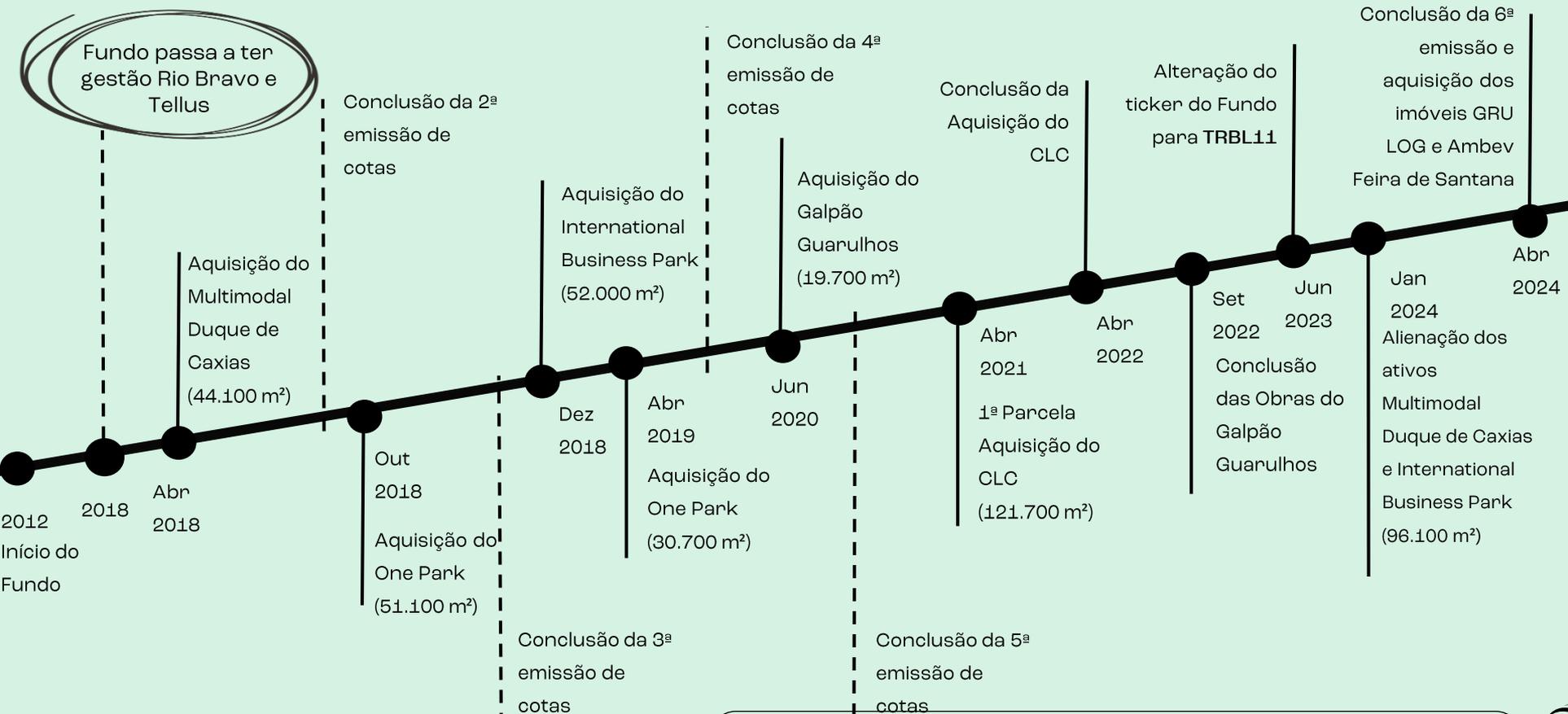
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes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



**TELLUS**  
**RIO BRAVO**



# Linha do Tempo



# Principais Acontecimentos

Últimos 90 dias



**07 de junho de 2024**  
**Fato Relevante**

Contrato de formador de mercado com XP Investimentos

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



**14 de maio de 2024**  
**Fato Relevante**

Novo contrato de locação com a Braskem, locatária do One Park. O contrato tem prazo de 5 anos.

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



**26 de abril 2024**  
**Fato Relevante**

O Fundo realizou a amortização antecipada da totalidade do “CDI Correios” no valor de R\$ 52.162.418,50.

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





**RIO BRAVO**



**TELLUS**

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

+Relações com Investidores  
11 3509 6500  
[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.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 carácter 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.