

Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo
Renda Logística

maio24



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 • 60.343

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 (m²)

255.512

Inquilinos

13

Vacância Física

0%

Anos de Wault*

7,77

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

781,62

Fechamento
do mês (R\$)

101,60

Distribuição
por cota (R\$)

0,85

Yield
anualizado***

10,04%

Valor negociado****
(R\$/m²)

2.903,33

Volume médio
negociado (R\$ mil)

1.067,28

Valor de mercado
(R\$ milhões)

786,29

*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/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 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

Ao término de maio, o Fundo apresentou resultado líquido de R\$ 2,97 milhões. Houve o recebimento dos aluguéis pro rata, referentes ao mês de abril, dos imóveis GRU LOG e Ambev Feira de Santana, recém-adquiridos pelo Fundo. Além disso, a Braskem concluiu recentemente os ajustes operacionais necessários após a assinatura do novo contrato de locação em maio. Consequentemente, o pagamento do aluguel que seria recebido neste mês foi processado no início de junho, o que explica o resultado líquido inferior para o período.

Soma-se ao resultado operacional, o resultado não recorrente obtido com a alienação dos ativos de Duque de Caxias. Com isso, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,85/cota, conforme linearização estipulada para o semestre corrente. A equipe de gestão busca linearizar a distribuição de rendimentos durante o semestre, buscando diminuir oscilações na distribuição e dar maior previsibilidade de renda para seus cotistas.

Considerando a cota a mercado no último dia útil do mês, em R\$ 101,60, o dividend yield anualizado do Fundo é de 10,04%.

Renovação do Contrato de Locação - Braskem

Em maio, o Fundo assinou o novo Contrato de Locação com a Braskem, locatária do One Park, que representa cerca de 16% das receitas contatadas do Fundo. O Contrato tem prazo de 5 anos, com vencimento em março de 2029, com possibilidade de renovação automática por igual período, e mantém as condições financeiras do aluguel até então praticadas e repasse dos custos de manutenção da área comum do condomínio, utilizada exclusivamente pela Braskem.

Com a renovação, a gestão do Fundo alonga o vencimento dos contratos, que passa a ter prazo médio de vencimento de 7,8 anos, com 76% da receita vencendo em 5 anos ou mais. A renovação da Locatária por mais 5 anos reforça a relevância do One Park para suas operações.

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.

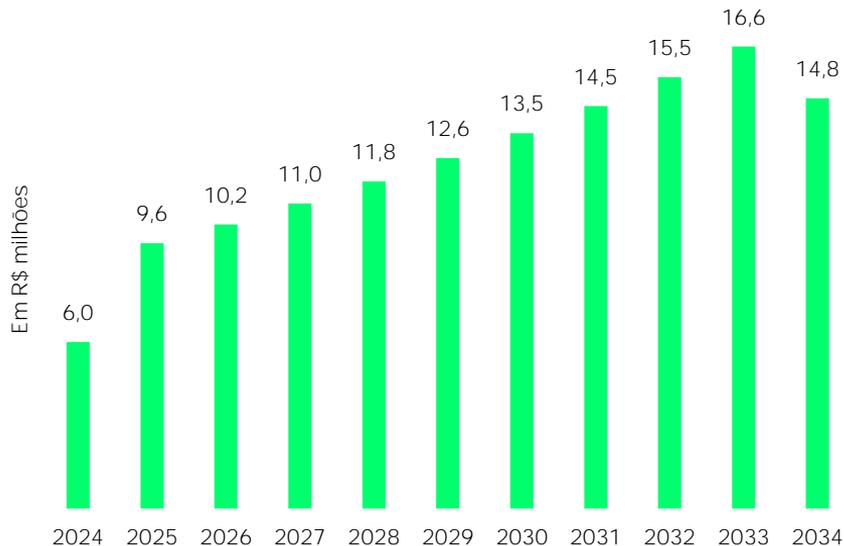
É também projetado o recebimento, em julho, da segunda parcela da alienação dos imóveis de Duque de Caxias, no valor de R\$ 25,1 milhões.



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



| | |
|--|--|
| Operação | Aquisição Centro Logístico Contagem (abril/2022) |
| Tipo de Alavancagem | CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários |
| Prazo para o Pagamento da Dívida | (150 meses) |
| Remuneração da Dívida | IPCA + 7,12% a. a. |
| Periodicidade do Pagamento | Mensal, respeitando os períodos de carência |
| Pré-Pagamento | A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio |
| Saldo Devedor Atualizado | R\$ 135,500 milhões |
| Relação Dívida / Patrimônio Líquido | 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

| | dez/23 | jan/24 | fev/24 | mar/24 | abr/24 | mai/24 | acumulado no 1º semestre | acumulado no ano |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Receita Imobiliária | 6.850.715,84 | 19.767.549,44 | 6.642.454,35 | 4.956.900,16 | 4.956.900,16 | 4.380.939,68 | 40.704.743,79 | 40.704.743,79 |
| Receita de Locação | 6.850.715,84 | 6.768.178,11 | 6.642.454,35 | 4.956.900,16 | 4.956.900,16 | 4.380.939,68 | 27.705.372,46 | 27.705.372,46 |
| Receita de Venda de Imóveis | - | 12.999.371,33 | - | - | - | - | 12.999.371,33 | 12.999.371,33 |
| Resultado Financeiro | 117.821,57 | 268.048,94 | 507.555,39 | 501.213,66 | 347.316,34 | 274.898,51 | 1.899.032,84 | 1.899.032,84 |
| Rendimentos de FILS | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras receitas | 117.821,57 | 268.048,94 | 507.555,39 | 501.213,66 | 347.316,34 | 274.898,51 | 1.899.032,84 | 1.899.032,84 |
| Despesas | -2.206.789,67 | -2.543.285,14 | -3.519.535,20 | -2.209.924,77 | -2.467.624,80 | -1.684.776,32 | -12.425.146,23 | -12.425.146,23 |
| Despesas de CRI | -1.378.699,59 | -1.335.009,31 | -1.276.609,45 | -1.322.870,56 | -1.437.728,55 | -783.161,75 | -6.155.379,62 | -6.155.379,62 |
| Taxa de administração e gestão | -458.945,09 | -454.977,13 | -461.424,69 | -463.747,95 | -466.583,88 | -506.023,85 | -2.352.757,50 | -2.352.757,50 |
| Outras Despesas | -369.144,99 | -753.298,70 | -1.781.501,06 | -423.306,26 | -563.312,37 | -395.590,72 | -3.917.009,11 | -3.917.009,11 |
| Resultado | 4.761.747,74 | 17.492.313,24 | 3.630.474,54 | 3.248.189,05 | 2.836.591,70 | 2.971.061,87 | 30.178.630,40 | 30.178.630,40 |
| Rendimentos distribuídos | 4.604.436,00 | 5.435.792,50 | 5.435.792,50 | 5.435.792,50 | 6.578.228,20 | 6.578.228,20 | 29.463.833,90 | 29.463.833,90 |
| Resultado por cota | 0,74 | 2,74 | 0,57 | 0,51 | 0,37 | 0,38 | 4,56 | 4,56 |
| Rendimento por cota | 0,72 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 4,25 | 4,25 |
| Resultado Acumulado¹ | 0,02 | 1,89 | -0,28 | -0,34 | -0,48 | -0,47 | 0,31 | 0,31 |
| Proporção Distribuída² | 97% | 31% | 150% | 167% | 232% | 221% | 98% | 98% |

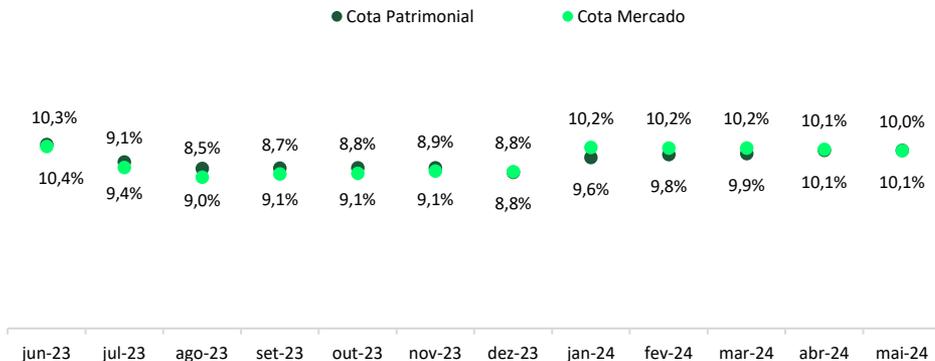
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera 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

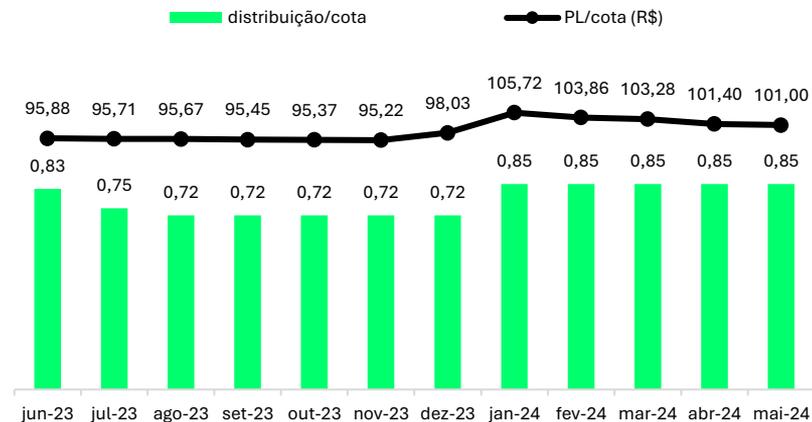
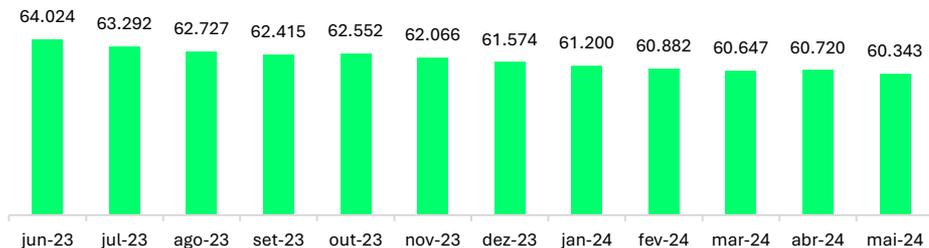


Resultados e Distribuição

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.

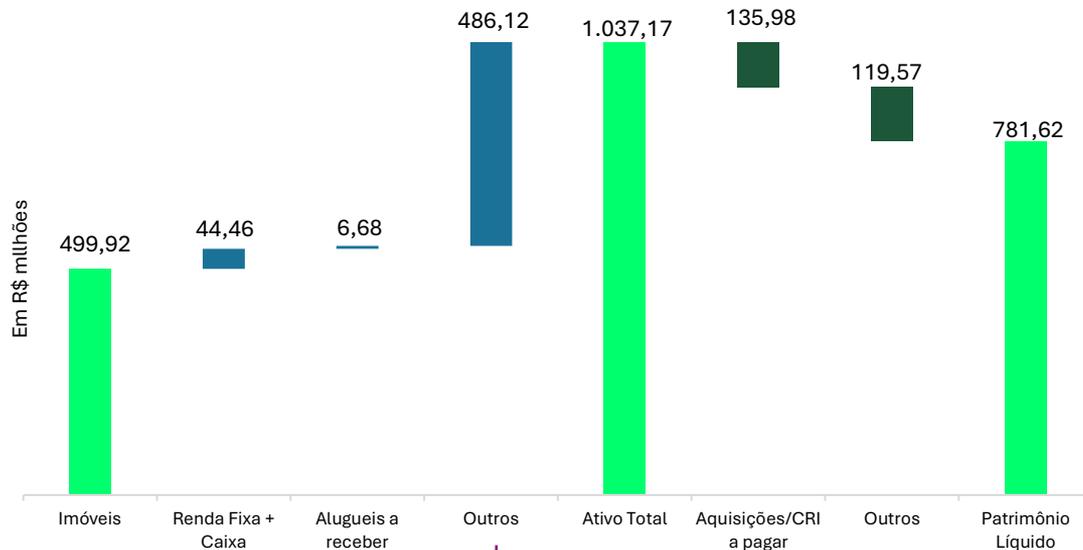
Histórico de Distribuição de Rendimentos

| 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 | | | | | | | |
| Δ | 2,4% | 2,4% | 2,4% | 2,4% | 2,4% | | | | | | | |

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



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

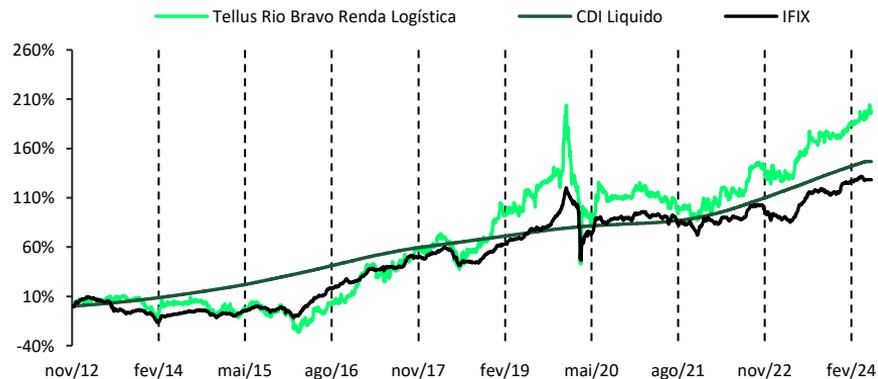
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

Data-base: Maio2024

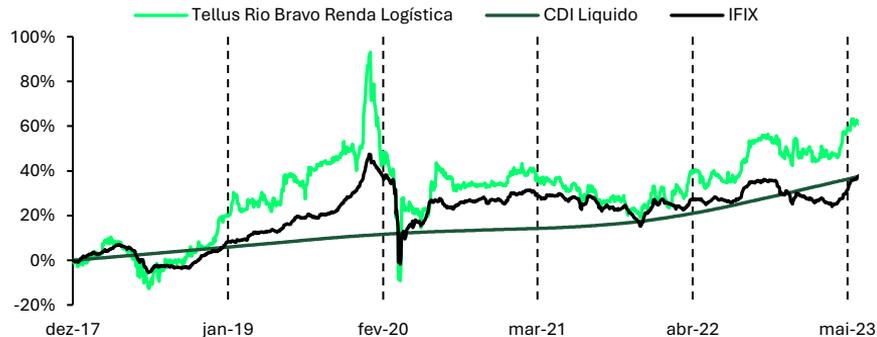
Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber

Desempenho da cota e volume

Desempenho da cota (Desde o início)

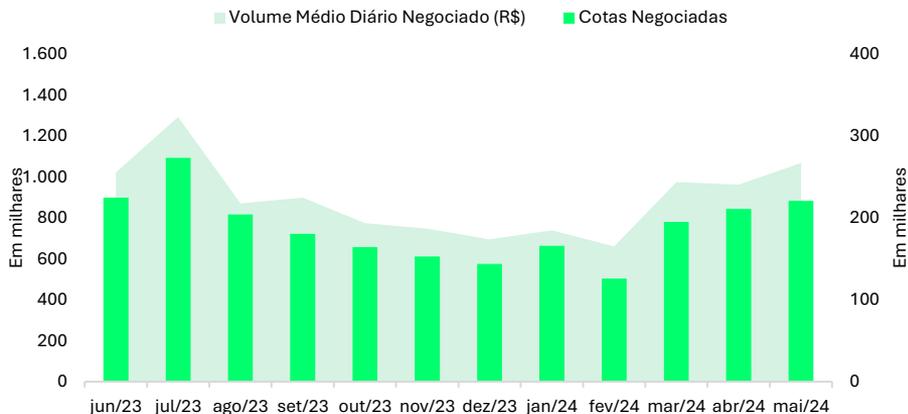


Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)



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

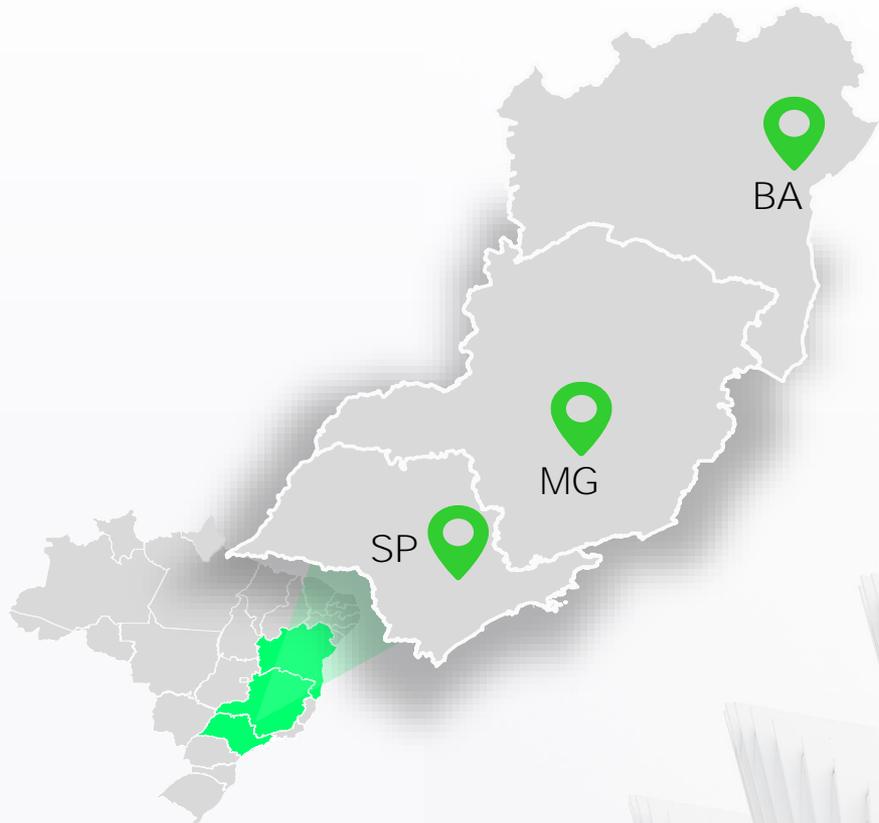
Liquidez



Volume

| | mês | YTD | 12 meses |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Volume Negociado | R\$ 22.412.983 | R\$ 91.913.186 | R\$ 223.587.634 |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 1.067.285 | R\$ 883.781 | R\$ 894.351 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 2,85% | 13,19% | 34,20% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |
| | mai/24 | dez/23 | mai/23 |
| Valor da Cota | R\$ 101,60 | R\$ 97,70 | R\$ 95,40 |
| Quantidade de Cotas | 7.739.092 | 6.395.050 | 6.395.050 |
| Valor de Mercado | R\$ 786.291.747 | R\$ 624.796.385 | R\$ 610.087.770 |

Patrimônio do Fundo



São Paulo



3 Ativos

122.467,82 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

Bahia



1 Ativo

11.295,25 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

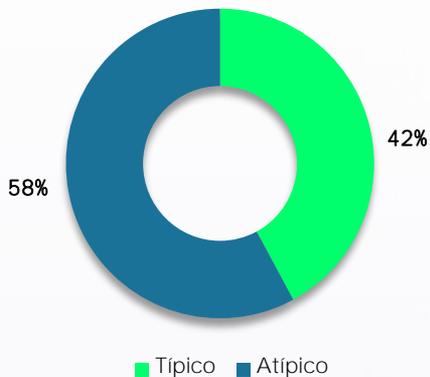
Portfólio do Fundo



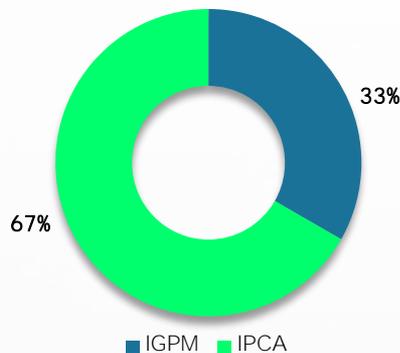
| Ativo | Cidade | ABL (m ²) | Ocupação Física | Participação do FII | Tipo dos Contratos | Locatários | Setores de Atuação | % de Receita Contratada |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|--------------------|--|-----------------------|-------------------------|
| Centro Logístico de Contagem | Contagem/MG | 121.749 | 100% | 100% | Atípico | Correios | E-commerce | 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

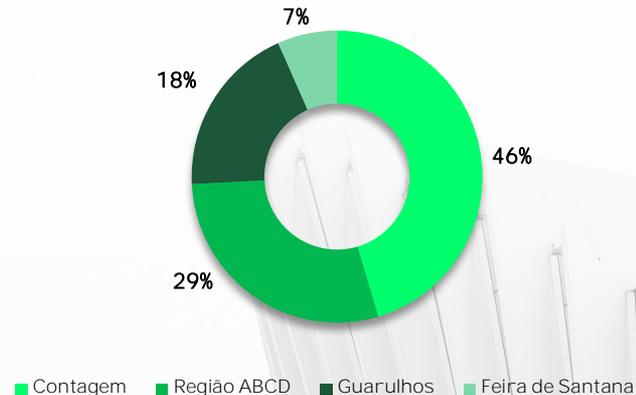
Tipo de Contrato



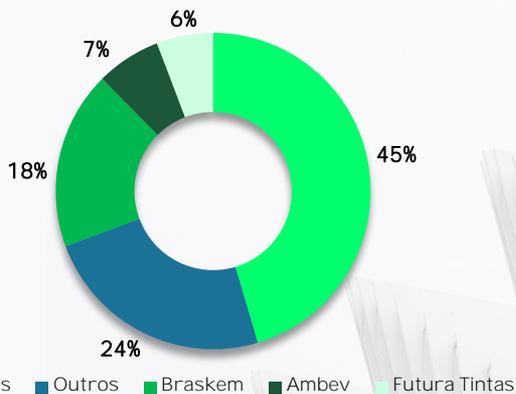
Indexador de Reajuste



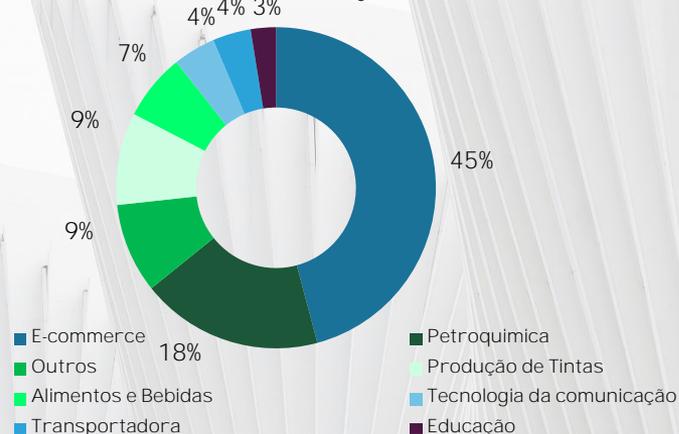
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação

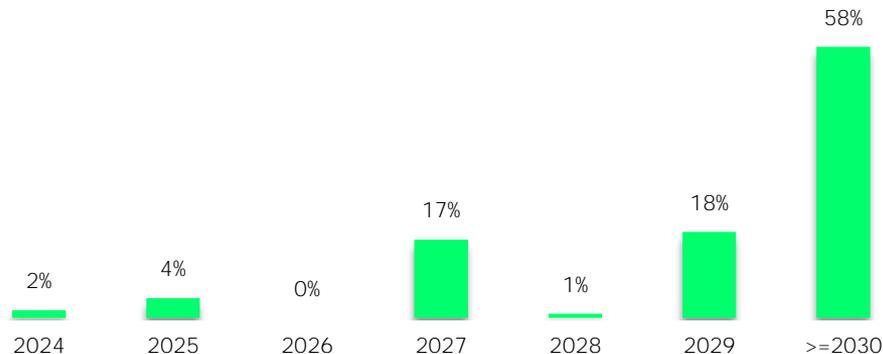


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Portfólio do Fundo

| Locatário | Vencimento | Mês Reajuste (Caixa) | Indexador | WAULT |
|----------------------------------|------------|----------------------|-----------|-------|
| One Park | | | | 7,77 |
| 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 | |
| Galpão Guarulhos | | | | |
| AlmaViva | dez/27 | Janeiro | IPCA | |
| Futura Tintas | set/42 | Outubro | IPCA | |
| Centro Logístico Contagem | | | | |
| Correios | set/34 | Novembro | IPCA | |
| GRU LOG | | | | |
| 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 | |
| Feira de Santana | | | | |
| AMBEV | ago/27 | Setembro | IPCA | |

Vencimento dos Contratos de Locação



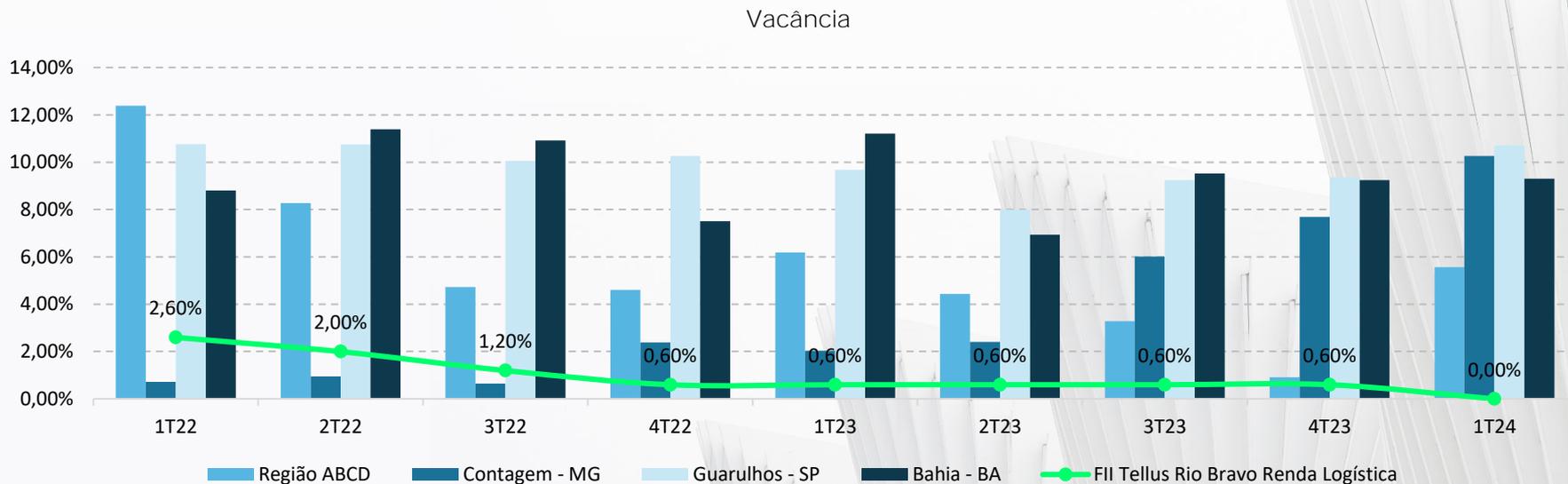
WAULT:
7,77 anos

*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, 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*.

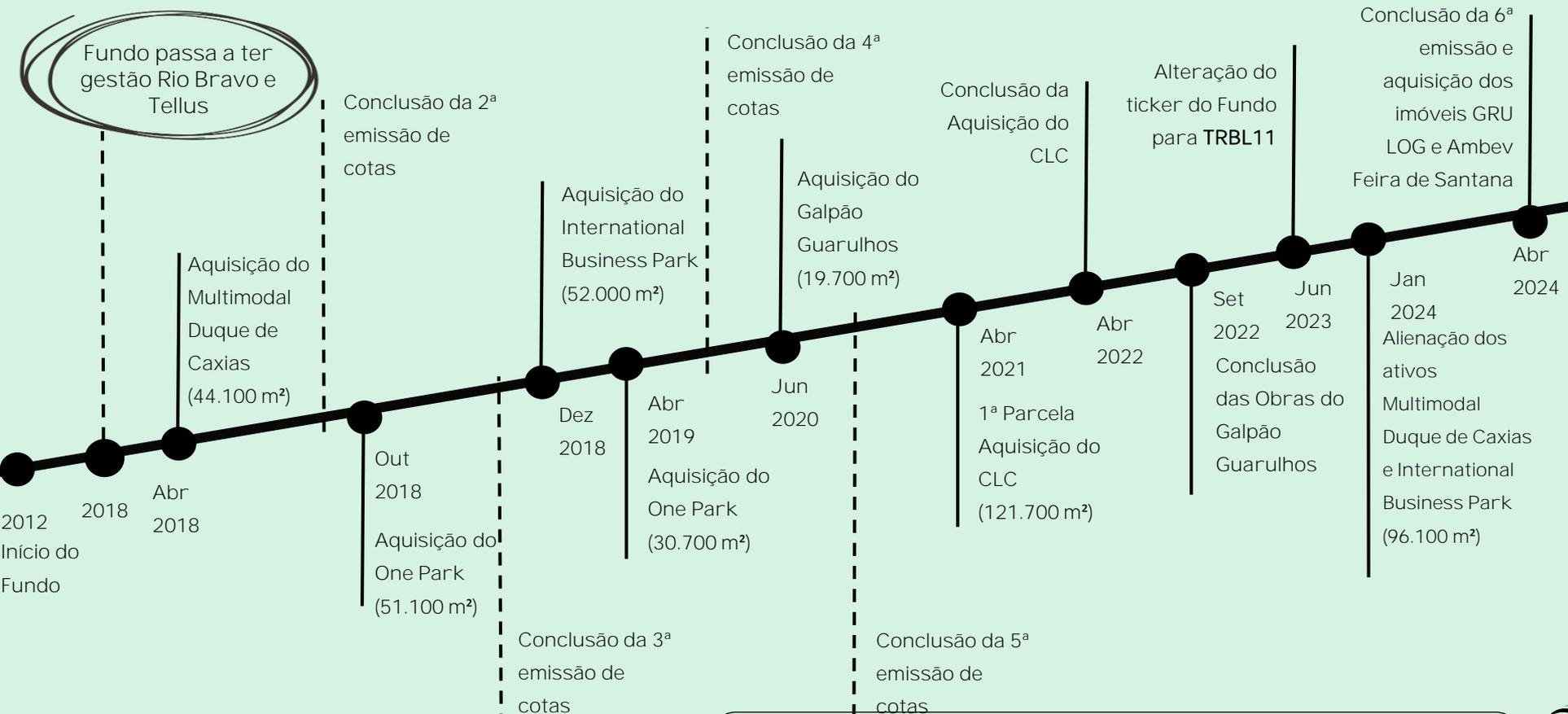
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes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

14 de maio de 2024



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 de 2024



26 de abril de 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.

16 de abril de 2024



16 de abril de 2024
Fato Relevante

CCV para aquisição de dois imóveis localizados em Guarulhos/Sp e Feira de Santana/BA

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





www.tellus.com.br
riobravo.com.br

+Relações com Investidores
11 3509 6500
ri@riobravo.com.br



RIO BRAVO



TELLUS





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.