

Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo
Renda Logística

Julho 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\$ 778.436.145,09 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 59.817

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 Tellus 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*

7,64

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

778,43

Fechamento
do mês (R\$)

99,34

Distribuição
por cota (R\$)

0,85

Yield
anualizado***

10,27%

Valor negociado****
(R\$/m²)

2.852,21

Volume médio
negociado (R\$ mil)

828,54

Valor de mercado
(R\$ milhões)

768,80

*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 FILs, dividido pela ABL.

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

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



Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

Em julho o Fundo recebeu 100% dos aluguéis vigentes e manteve o nível de despesas recorrentes em linha com seu histórico, ou seja, com resultado operacional bruto recorrente de cerca de R\$ 4,730 milhões.

Ainda em julho houve o recebimento da segunda parcela da alienação dos ativos Multimodal e International Business Park, em Duque de Caxias/RJ, no valor total de R\$ 37.606.681,58. Cabe ressaltar que a parcela foi corrigida por CDI + 2,00% a.a., conforme definido nos termos da operação, com o reajuste tendo impactado positivamente o resultado em R\$ 1,940 milhões.

No total, o recebimento da segunda parcela gerou um lucro de cerca de R\$ 11,240 milhões, que será distribuído de forma linear ao longo do segundo semestre, com objetivo de manter a distribuição divulgada no presente mês, em R\$ 0,85/cota.

Considerando a cota a mercado no último dia útil do mês, em R\$ 99,34, o dividend yield anualizado do Fundo é de 10,27%.

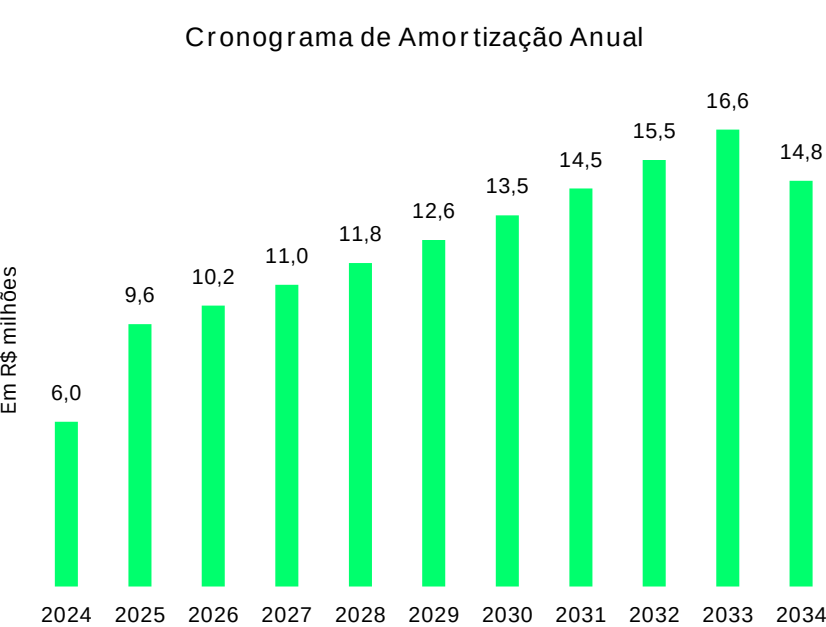
Guidance de Resultados 2º Semestre 2024

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.



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.



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\$ 135,130 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.

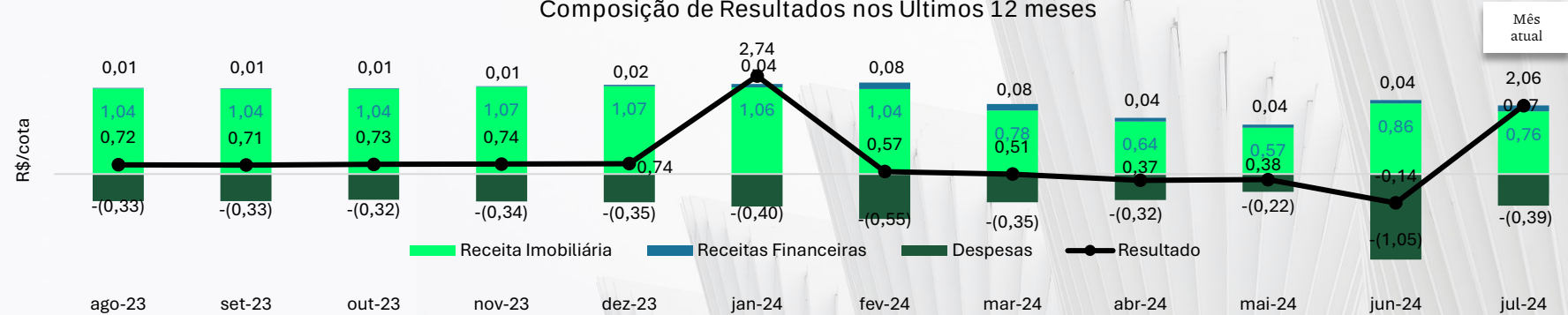


Resultados e Distribuição

	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	6.642.454,35	4.956.900,16	4.956.900,16	4.380.939,68	6.665.586,40	18.406.103,94	18.406.103,94	53.289.693,42
Receita de Locação	6.642.454,35	4.956.900,16	4.956.900,16	4.380.939,68	6.665.586,40	5.919.363,23	5.919.363,23	40.290.322,09
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	12.486.740,71	12.486.740,71	12.999.371,33
Resultado Financeiro	507.555,39	501.213,66	347.316,34	274.898,51	318.596,59	564.943,63	564.943,63	2.782.573,06
Rendimentos de FILS	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	507.555,39	501.213,66	347.316,34	274.898,51	318.596,59	564.943,63	564.943,63	2.782.573,06
Despesas	-3.519.535,20	-2.209.924,77	-2.467.624,80	-1.684.776,32	-8.090.905,70	-3.005.229,72	-3.005.229,72	-23.521.281,65
Despesas de CRI	-1.276.609,45	-1.322.870,56	-1.437.728,55	-783.161,75	-7.844.166,94	-781.099,13	-781.099,13	-14.780.645,69
Taxa de administração e gestão	-461.424,69	-463.747,95	-466.583,88	-506.023,85	-284.509,91	-850.245,18	-850.245,18	-3.487.512,59
Outras Despesas	-1.781.501,06	-423.306,26	-563.312,37	-395.590,72	37.771,15	-1.373.885,41	-1.373.885,41	-5.253.123,37
Resultado	3.630.474,54	3.248.189,05	2.836.591,70	2.971.061,87	1.106.722,71	15.965.817,85	15.965.817,85	45.037.725,55
Rendimentos distribuídos	5.435.792,50	5.435.792,50	6.578.228,20	6.578.228,20	6.578.228,20	6.578.228,20	6.578.228,20	42.620.290,30
Resultado por cota	0,57	0,51	0,37	0,38	-0,14	2,06	2,06	2,06
Rendimento por cota	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Resultado Acumulado¹	-0,28	-0,34	-0,48	-0,47	-0,99	1,21	1,21	1,21

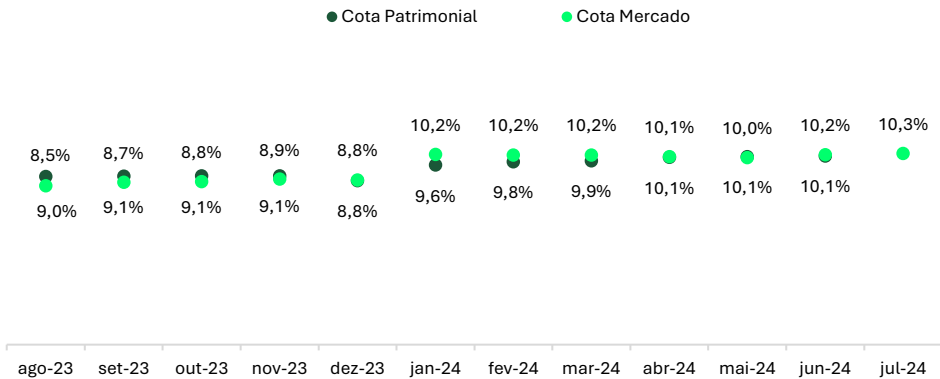
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultados nos Últimos 12 meses

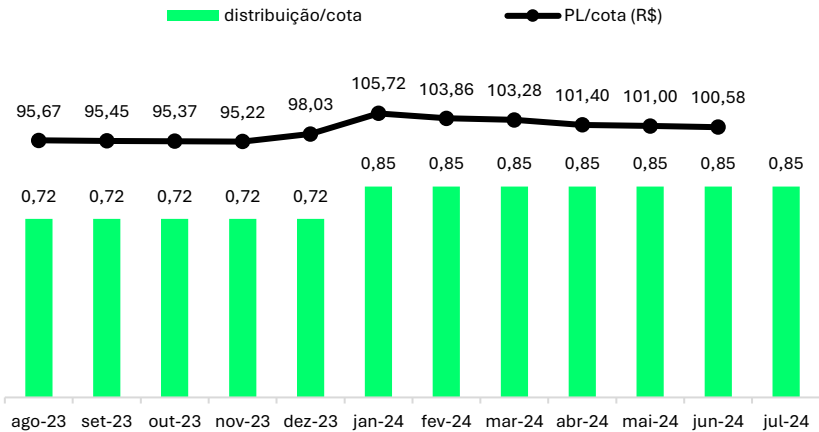
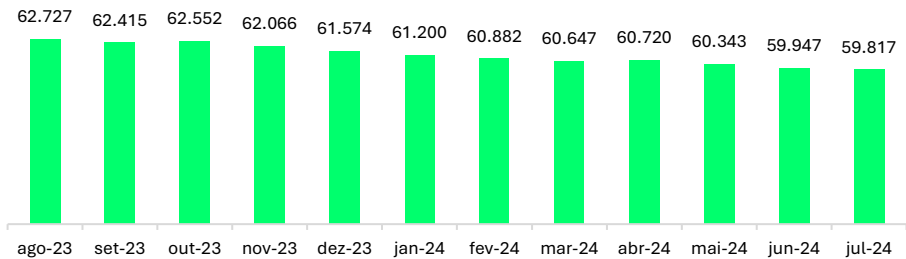


Resultados e Distribuição

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.

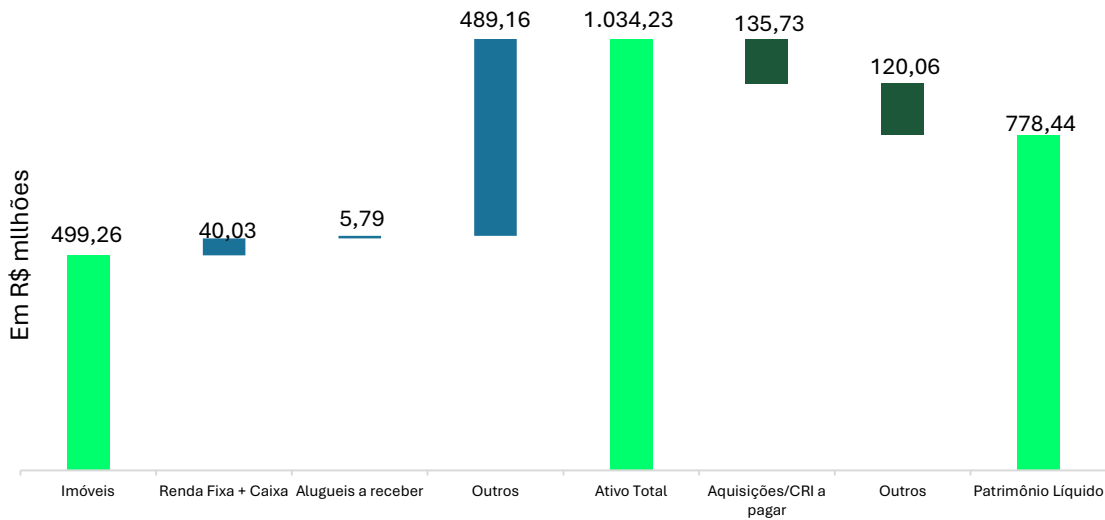
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,85					
Δ	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	13,3%					

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Ativo Total	1.034,23
Imóveis	499,26
FIIs	-
Renda Fixa + Caixa	40,03
Alugueis a receber	5,79
Outros	489,16
Passivo Total	255,80
Aquisições/CRI a pagar	135,73
Outros	120,06
Patrimônio Líquido	778,44
Número de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	100,58

Data-base: Junho2024

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

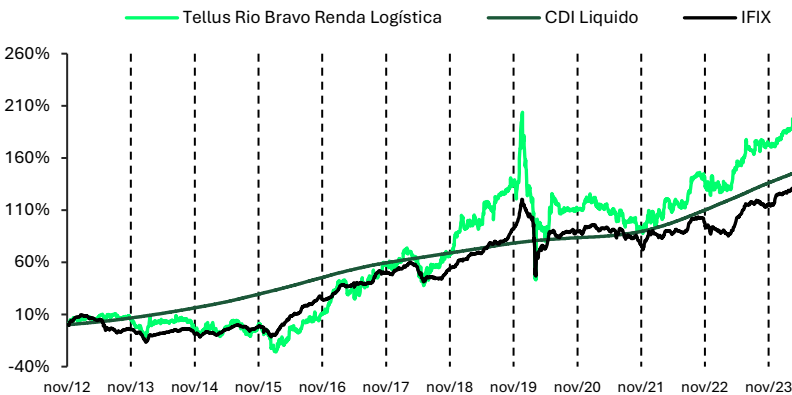


Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

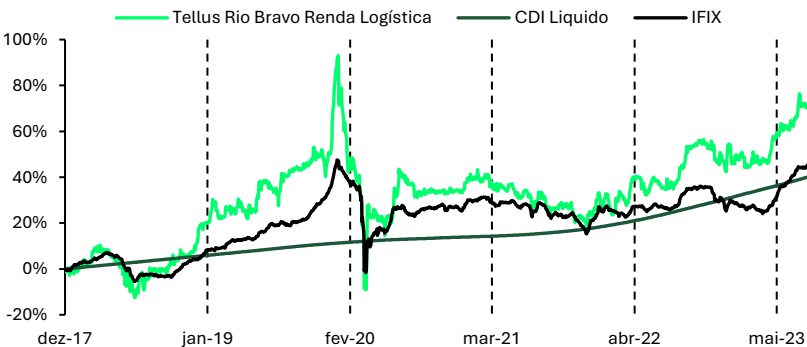


Desempenho da cota e volume

Desempenho da cota (Desde o início)

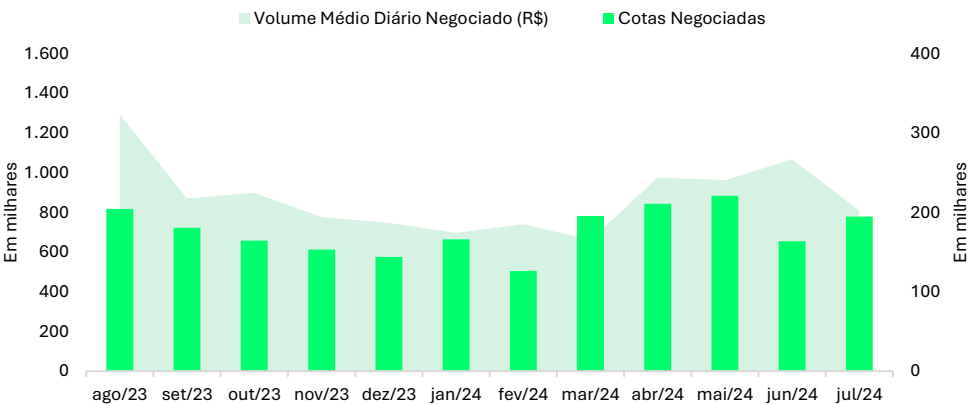


Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)



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

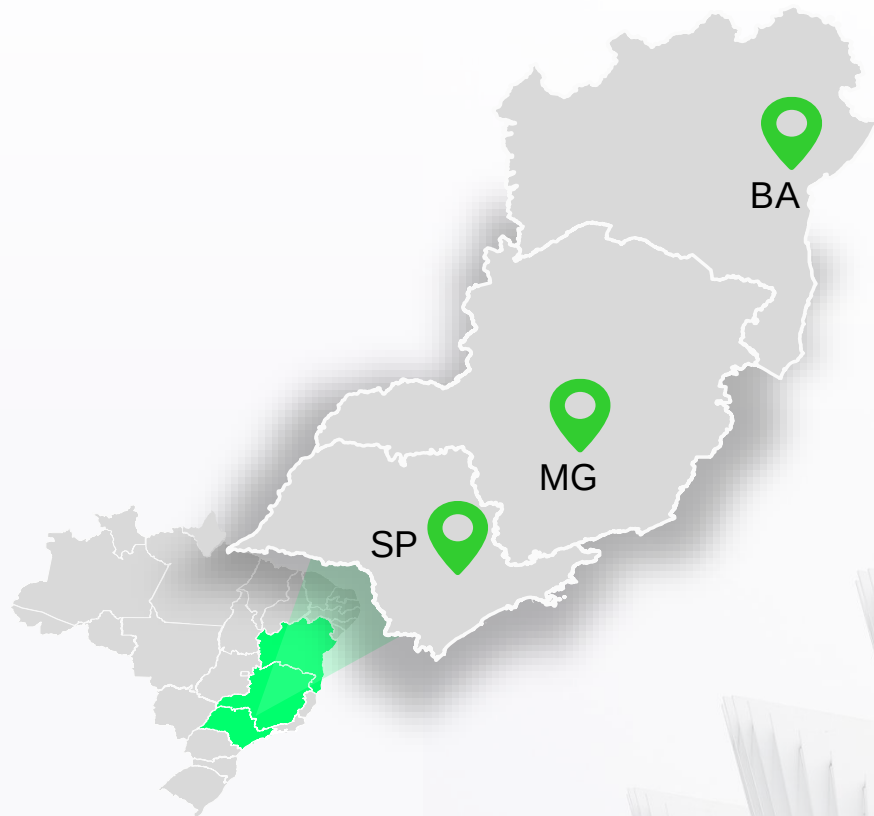
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 19.056.499	R\$ 127.150.425	R\$ 210.225.209
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 828.543	R\$ 864.969	R\$ 837.551
Giro (% de cotas negociadas)	2,52%	17,81%	31,04%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jul/24	dez/23	jul/23
Valor da Cota	R\$ 99,34	R\$ 97,70	R\$ 98,98
Quantidade de Cotas	7.739.092	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 768.801.399	R\$ 624.796.385	R\$ 632.982.049

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

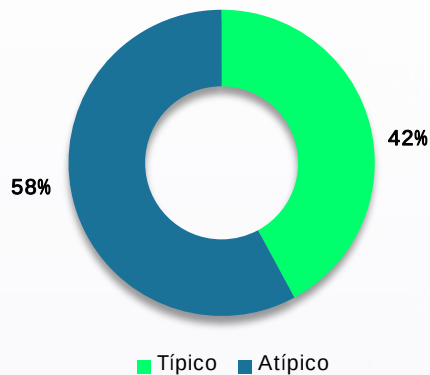
Portfólio do Fundo



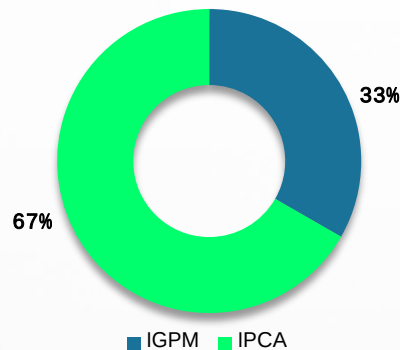
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	45,78%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica	28,96%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	10,14%
GRU LOG	Guarulhos/SP	20.247	100%	100%	Típicos	SAS Educação, Dican, Typmann e Platinum Log	Educação e Transporte	8,42%
Ambev Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	6,69%

Portfólio do Fundo

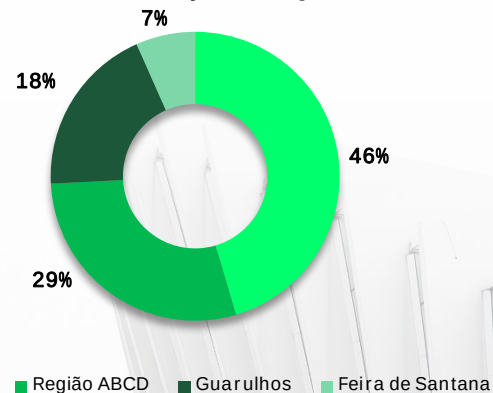
Tipo de Contrato



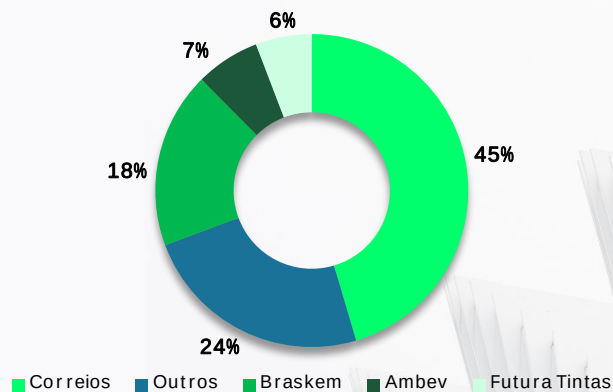
Indexador de Reajuste



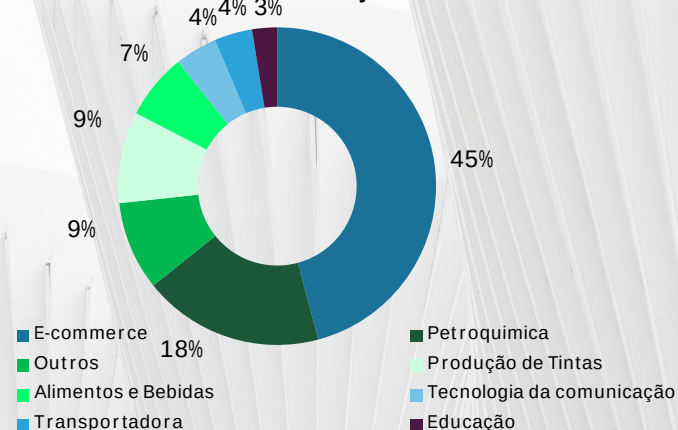
Diversificação Geográfica



Locatários



Sector de Atuação

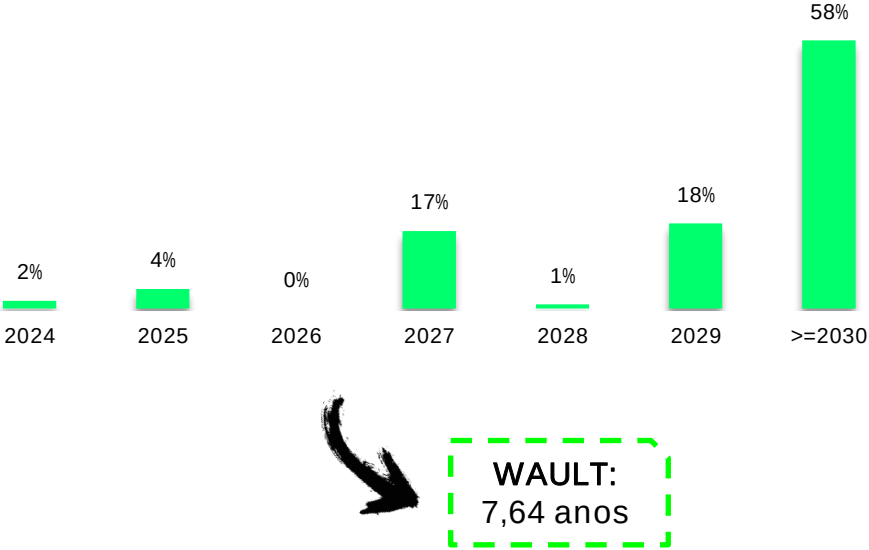


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
One Park				7,64
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	Maio	IGPM	
Typmann	ago/27	Setembro	IPCA	
Dican	mar/27	Abril	IGPM	
Feira de Santana				
AMBEV	ago/27	Setembro	IPCA	

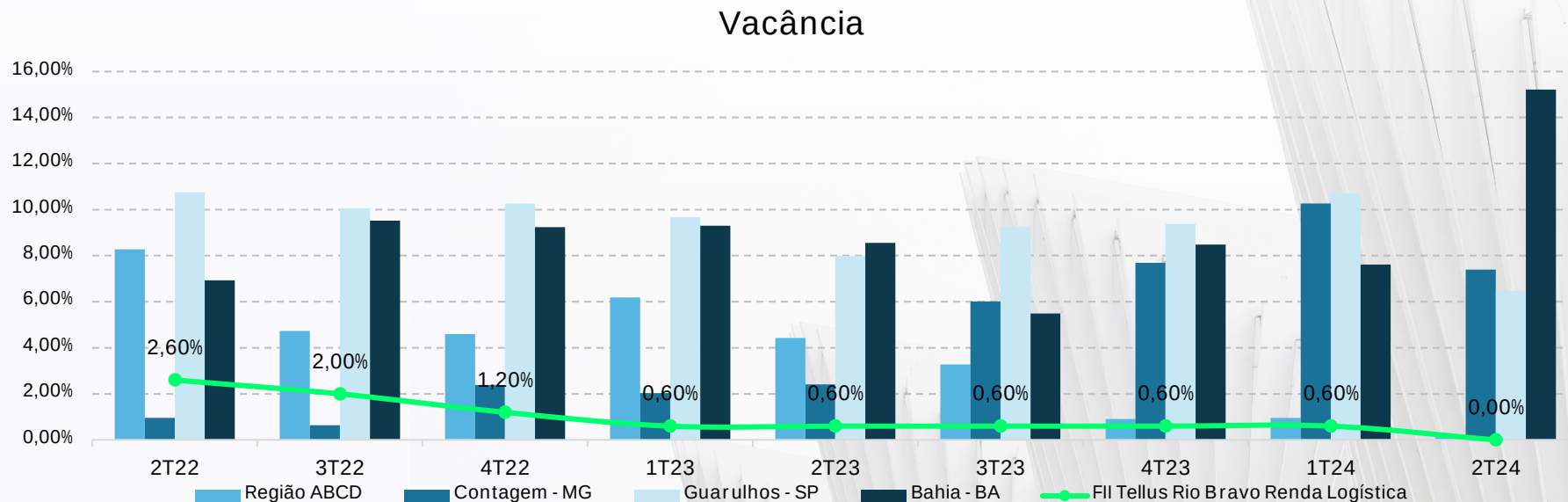
Vencimento dos Contratos de Locação



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



TELLUS
RIO BRAVO

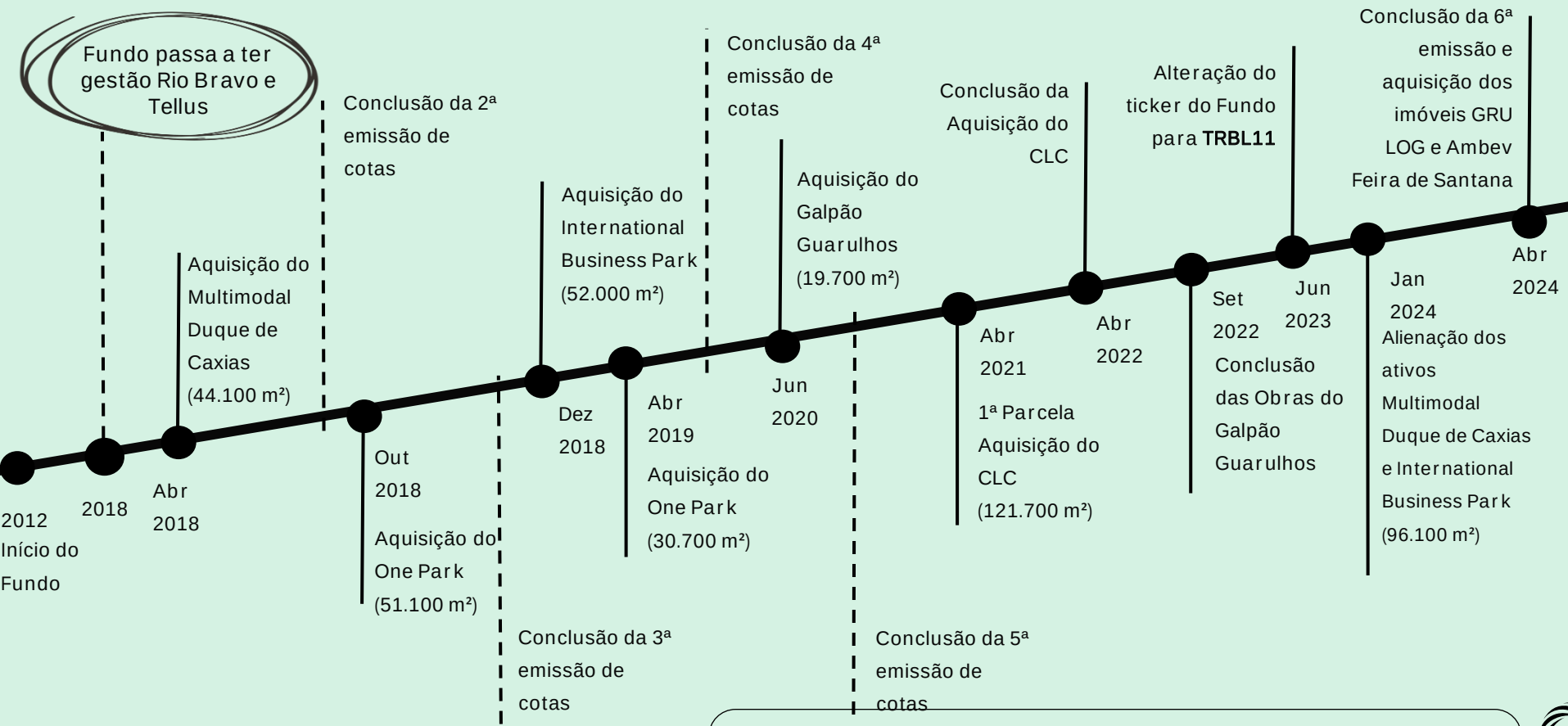
A equipe de gestão do Fundo faz um acompanhamento recorrente das condições do mercado logístico para as principais tomadas de decisão. Dentre os principais destaques estão a manutenção do crescimento da absorção líquida, a redução da taxa de vacância e aumento nos valores de locação.

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 disponibilidade, 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.



Linha do Tempo



Principais Acontecimentos



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

tellus.com.br
riobravo.com.br

+Relações com Investidores
11 3509 6500
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 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 expresse 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.