

# Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo  
Renda Logística



**Setembro 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\$ 774.598.541,30 (ref. agosto)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 7.739.092

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 6

**NÚMERO DE COTISTAS** • 57.998

## 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 Logística

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

12

Vacância Física

0,7%

Anos de Wault\*

7,7

Patrimônio Líquido\*\*

(R\$ milhões)

774,60

Fechamento  
do mês (R\$)

93,32

Distribuição  
por cota (R\$)

0,85

Yield  
anualizado\*\*\*

10,9%

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

2.550,02

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

913,57

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

722,21

\*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.

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Desempenho do Mês

Em setembro, o Fundo recebeu 100% dos aluguéis vigentes e manteve o nível de despesas recorrentes em linha com seu histórico, trazendo um resultado operacional bruto de cerca de R\$ 4,688 milhões, correspondente a R\$ 0,61/cota.

Em linha com a projeção para o semestre corrente, foi mantida a distribuição de rendimentos mensal de R\$ 0,85/cota, com a composição do resultado operacional e do resultado não recorrente gerado pelo recebimento da 2ª parcela de alienação dos imóveis de Duque de Caxias, recebida em julho/2024, que será distribuída ao longo do 2º semestre.

Vale destacar a celeridade na troca de locatários no imóvel GRU LOG, comentado mais adiante, que evitou a vacância física para o fundo em 2 módulos. Atualmente, 60% dos contratos do Fundo têm vencimento apenas em 2030 ou mais, e não há locações com vencimento para 2024.

A gestão ativa do portfólio, que permite ao Fundo distribuir aos cotistas o lucro da operação recente, atrelada à proximidade com os inquilinos e qualidade dos imóveis, dão ao Fundo resiliência de renda para o longo prazo. Desde o começo da gestão ativa, **o retorno absoluto do TRBL11 é de 78% vs. 50% do IFIX no mesmo período** (considera rendimentos pagos e evolução da cota a mercado), conforme demonstrado no gráfico da página 10. Considerando a cota a mercado no último dia útil do mês em R\$ 93,32, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,9%.

## Vacância e Novas Locações GRU LOG

Conforme comentado no relatório do mês de agosto, a companhia SAS Educação encerrou suas operações com a devolução dos Módulos 1, 2 e 3 no empreendimento GRU LOG.

Ato contínuo, houve a assinatura da expansão das operações da Platinum LOG, empresa que já ocupava os Módulos 4, 5 e 6, passando a ocupar também os Módulos 2 e 3.

A transação foi concluída em valores nominais maiores que os praticados pelo inquilino anterior, ratificando a relevância da região para operações logísticas e a tese de aquisição do ativo que tinha como objetivo rentabilizar ainda mais os valores de locação vigentes à época.

A atual vacância representa menos de 1% da ABL total do Fundo e não deve influenciar nas projeções de resultado no curto prazo. Em paralelo a equipe de gestão segue buscando inquilinos para a ocupação do módulo disponível.

## Reajuste de Aluguel

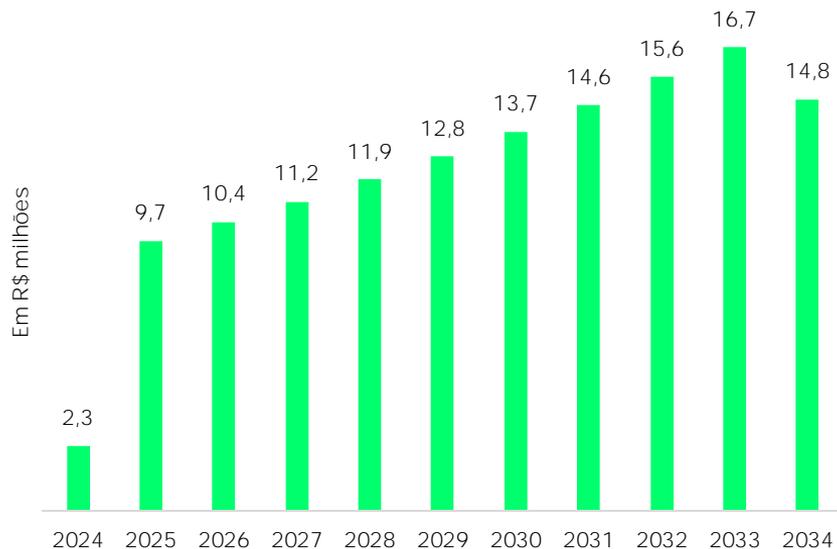
No mês de setembro, os aluguéis da Typmann (GRU LOG) e da Ambev (Feira de Santana) foram reajustados. Ambos os contratos possuem o índice IPCA para reajuste.



# 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) – 20/10/2034
<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\$ 134,387 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	17,35%

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

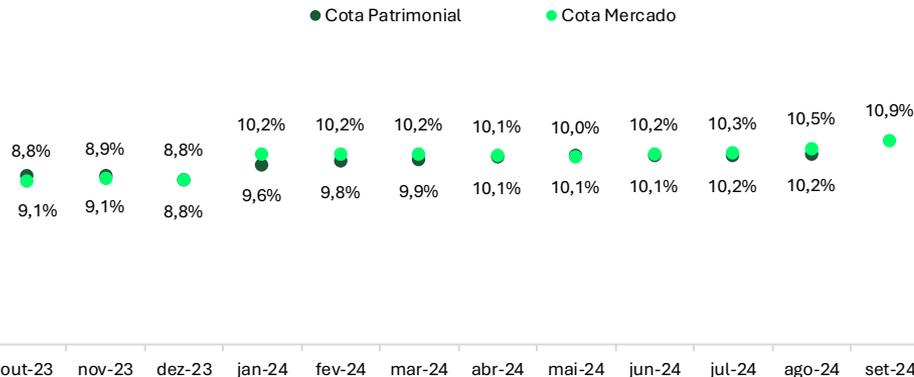
	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>4.956.900,16</b>	<b>4.380.939,68</b>	<b>6.665.586,40</b>	<b>18.406.103,94</b>	<b>5.804.567,09</b>	<b>5.748.927,00</b>	<b>29.959.598,03</b>	<b>64.843.187,51</b>
Receita de Locação	4.956.900,16	4.380.939,68	6.665.586,40	5.919.363,23	5.804.567,09	5.748.927,00	17.472.857,32	51.843.816,18
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	12.486.740,71	-	-	12.486.740,71	12.999.371,33
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>347.316,34</b>	<b>274.898,51</b>	<b>318.596,59</b>	<b>564.943,63</b>	<b>571.157,30</b>	<b>502.580,32</b>	<b>1.638.681,25</b>	<b>3.856.310,68</b>
Rendimentos de Fls	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	347.316,34	274.898,51	318.596,59	564.943,63	571.157,30	502.580,32	1.638.681,25	3.856.310,68
<b>Despesas</b>	<b>-2.467.624,80</b>	<b>-1.684.776,32</b>	<b>-8.090.905,70</b>	<b>-3.005.229,72</b>	<b>-1.622.751,78</b>	<b>-1.563.153,72</b>	<b>-6.191.135,22</b>	<b>-26.707.187,15</b>
Despesas de CRI	-1.437.728,55	-783.161,75	-7.844.166,94	-781.099,13	-778.366,65	-776.910,21	-2.336.375,99	-16.335.922,55
Taxa de administração e gestão	-466.583,88	-506.023,85	-284.509,91	-850.245,18	-554.879,88	-550.100,04	-1.955.225,10	-4.592.492,51
Outras Despesas	-563.312,37	-395.590,72	37.771,15	-1.373.885,41	-289.505,25	-236.143,47	-1.899.534,13	-5.778.772,09
<b>Resultado</b>	<b>2.836.591,70</b>	<b>2.971.061,87</b>	<b>1.106.722,71</b>	<b>15.965.817,85</b>	<b>4.752.972,61</b>	<b>4.688.353,60</b>	<b>25.407.144,06</b>	<b>54.479.051,76</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>6.578.228,20</b>	<b>6.578.228,20</b>	<b>6.578.228,20</b>	<b>6.578.228,20</b>	<b>6.578.228,20</b>	<b>6.578.228,20</b>	<b>19.734.684,60</b>	<b>55.776.746,70</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,37</b>	<b>0,38</b>	<b>-0,14</b>	<b>2,06</b>	<b>0,61</b>	<b>0,61</b>	<b>3,28</b>	<b>7,70</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>2,55</b>	<b>7,65</b>
<b>Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>	<b>-0,48</b>	<b>-0,47</b>	<b>-0,99</b>	<b>1,21</b>	<b>-0,24</b>	<b>-0,24</b>	<b>0,73</b>	<b>0,05</b>

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

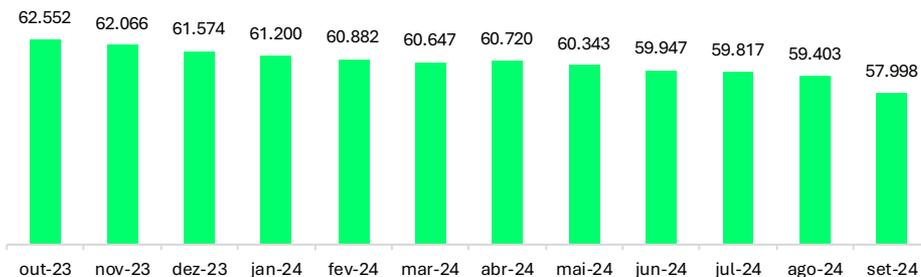


# Resultados e Distribuição

Dividend Yield  
(Últimos 12 meses)

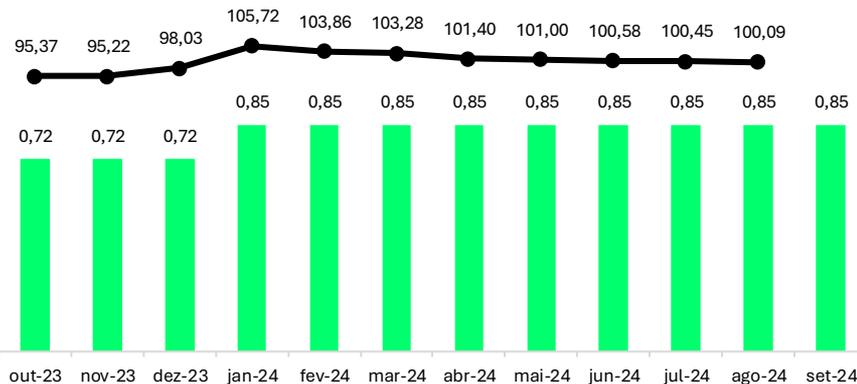


Número de Cotistas



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.

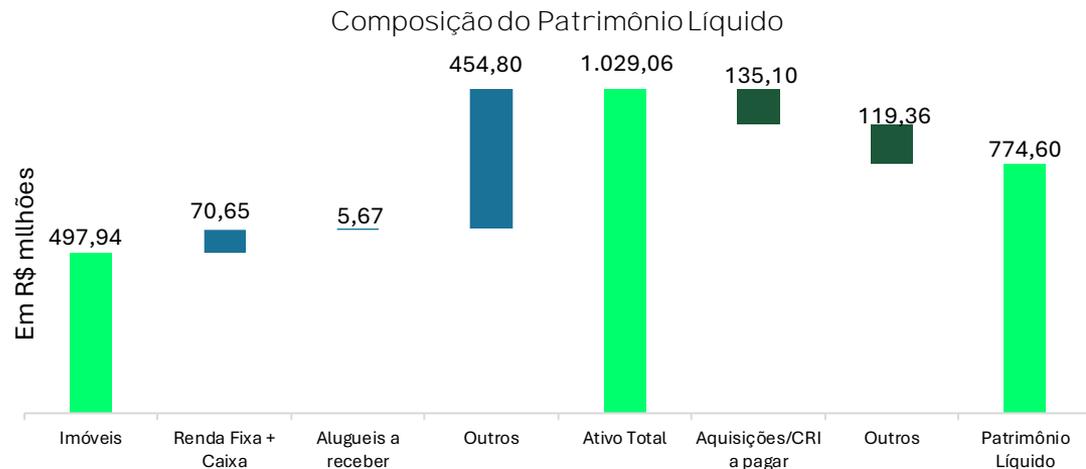
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	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>	<b>13,3%</b>	<b>18,1%</b>	<b>18,1%</b>	-	-	-

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

# Detalhamento do Balanço



<b>Ativo Total</b>	<b>1.029,06</b>
Imóveis	497,94
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	70,65
Alugueis a receber	5,67
Outros	454,80
<b>Passivo Total</b>	<b>254,46</b>
Aquisições/CRI a pagar	135,10
Outros	119,36
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>774,60</b>
<b>Número de cotas</b>	<b>7.739.092</b>
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>100,09</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.

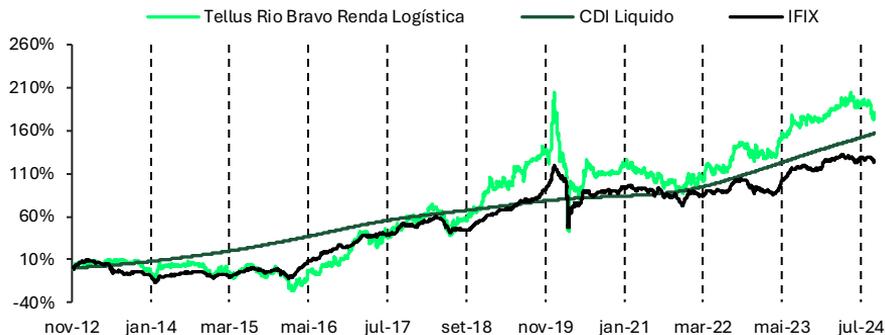
Data-base: Agosto/2024

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

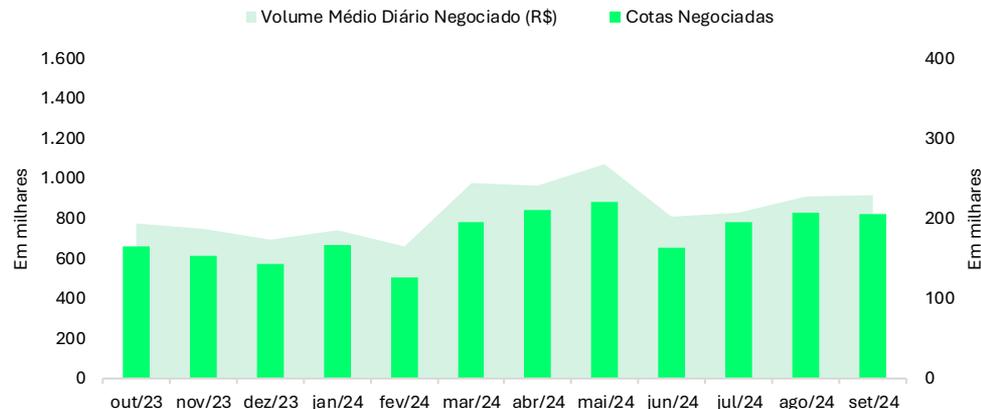


# Desempenho da cota e volume

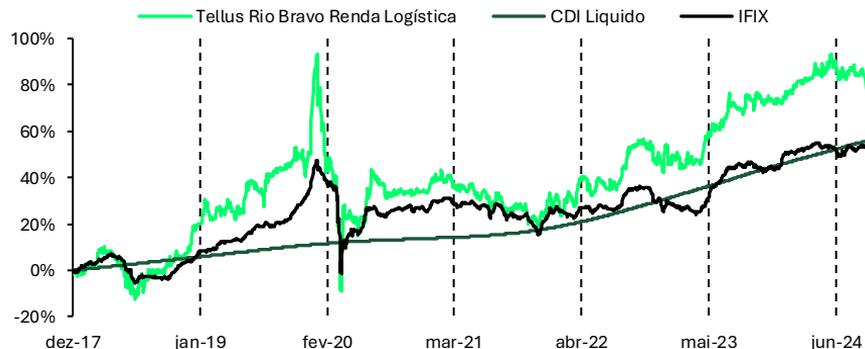
## Desempenho da cota (Desde o início)



## Liquidez



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

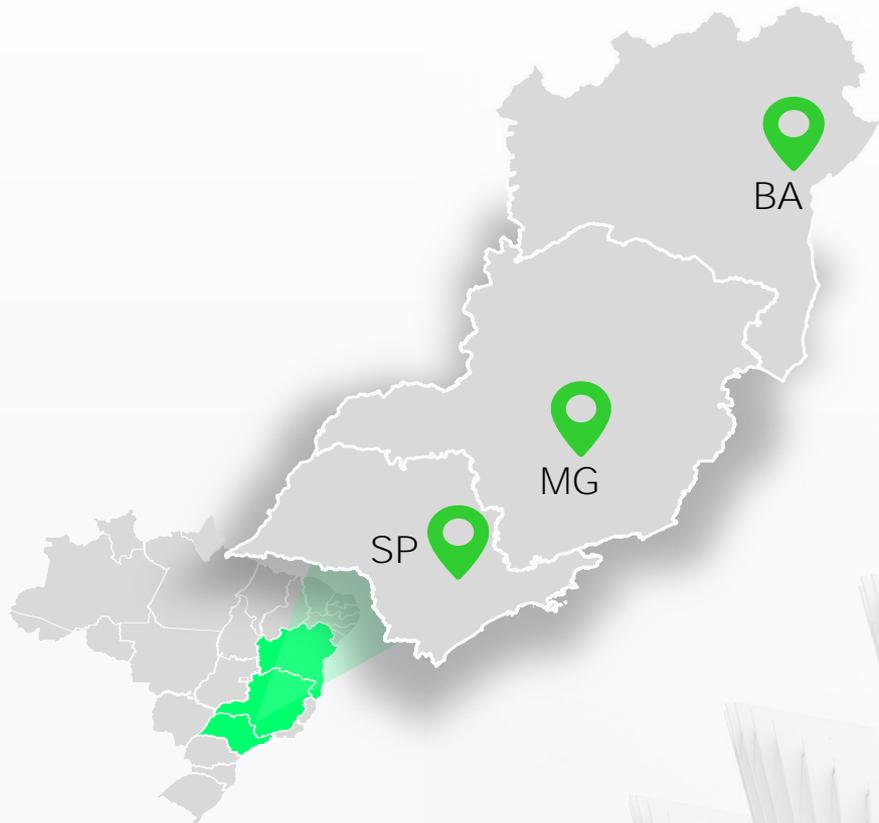


Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.

## Volume

	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 19.185.061	R\$ 166.319.544	R\$ 211.422.094
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 913.574	R\$ 875.366	R\$ 842.319
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	2,65%	23,14%	30,35%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%
	set/24	dez/23	set/23
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 93,32	R\$ 97,70	R\$ 99,08
<b>Quantidade de Cotas</b>	7.739.092	6.395.050	6.395.050
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 722.212.065	R\$ 624.796.385	R\$ 633.621.554

# Patrimônio do Fundo



## São Paulo



3 Ativos

122.467,82 m<sup>2</sup> de ABL

98,5% 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

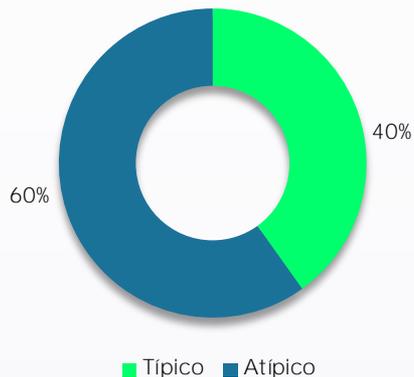
# Portfólio do Fundo



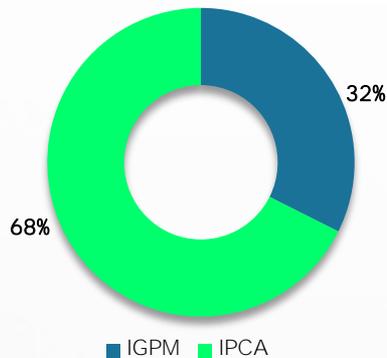
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	46%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica	29%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	11%
GRU LOG	Guarulhos/SP	20.247	91%	100%	Típicos	Dican, Typmann e Platinum Log	Transporte	7%
Ambev Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	7%

# Portfólio do Fundo

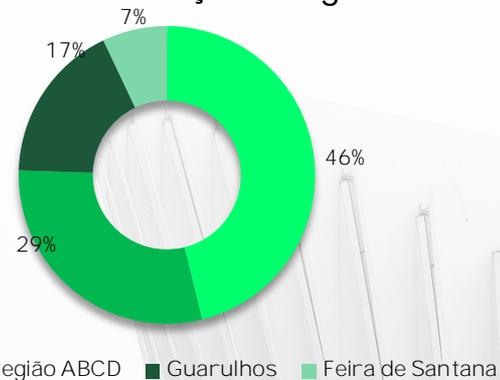
## Tipo de Contrato



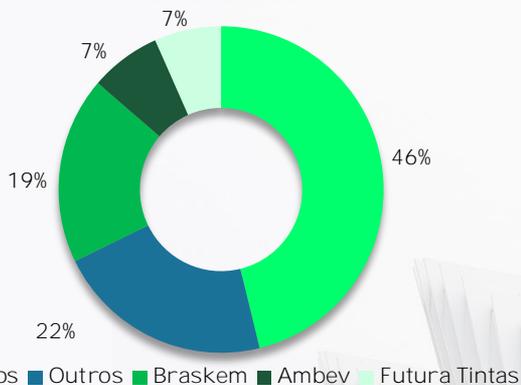
## Indexador de Reajuste



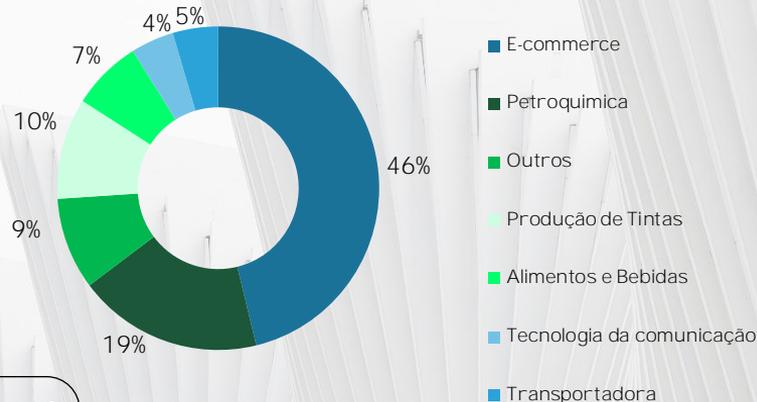
## Diversificação Geográfica



## Locatários



## Sector de Atuação

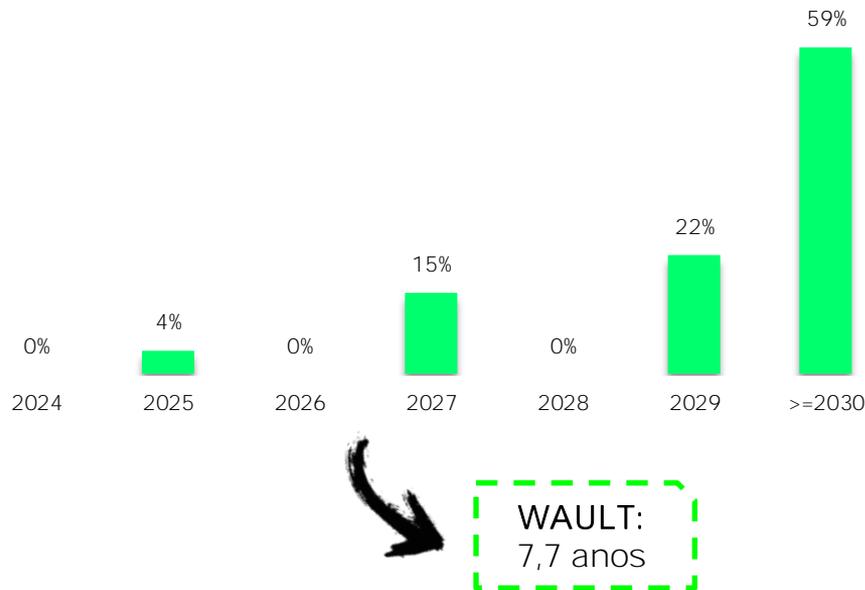


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

# Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WALT
<b>One Park</b>				7,7
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	
FuturaTintas	set/42	Outubro	IPCA	
<b>Centro Logístico Contagem</b>				
Correios	set/34	Novembro	IPCA	
<b>GRU LOG</b>				
Platinum LOG	set/29	Setembro	IPCA	
Typmann	ago/27	Setembro	IPCA	
Dican	mar/27	Abril	IGPM	
<b>Feira de Santana</b>				
AMBEV	ago/27	Setembro	IPCA	

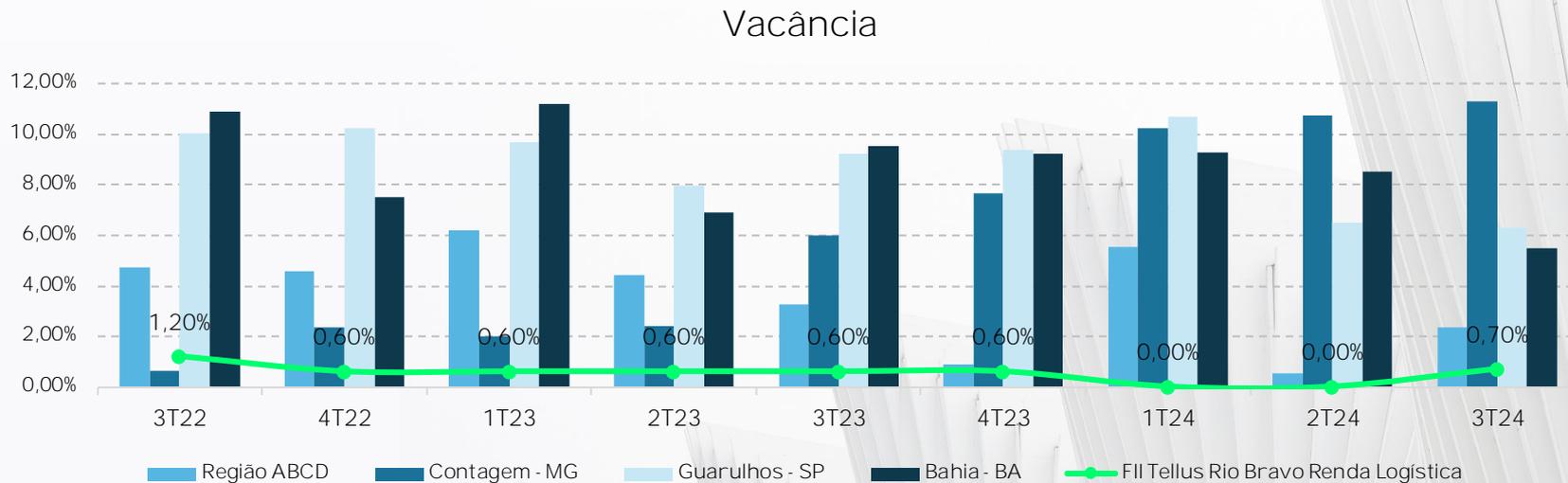
## Vencimento dos Contratos de Locação



# 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*.

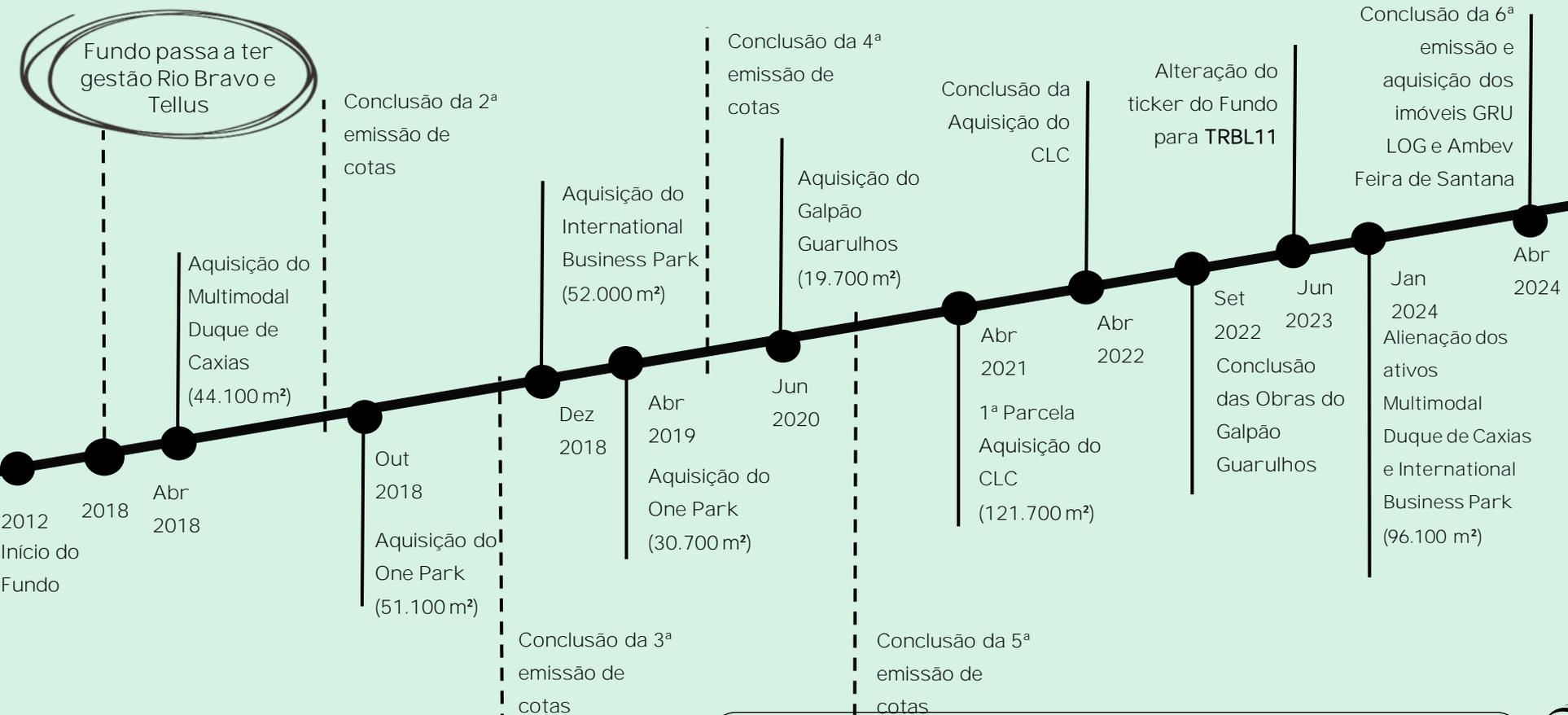
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/sindicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes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





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.