



Relatório Gerencial

TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

OUTUBRO 24

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\$ 770.875.560,98 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 56.218

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 (m²)

255.512

Inquilinos

12

Vacância Física

0,7%

Anos de Wault*

7,63

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

771,80

Fechamento
do mês (R\$)

70,86

Distribuição
por cota (R\$)

0,62

Yield
anualizado***

10,5%

Valor negociado****
(R\$/m²)

1.882

Volume médio
negociado (R\$ mil)

2.062

Valor de mercado
(R\$ milhões)

548,39

*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.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Desempenho do Mês

Em outubro, o Fundo obteve resultado operacional total de R\$ 0,51/cota, equivalente a cerca de R\$ 3,951 milhões. Abaixo os principais eventos não recorrentes que influenciaram o resultado do mês:

Atualização do Valor de Locação Futura Tintas Guarulhos

Repasse do IPCA dos últimos 12 meses, além do término do desconto de R\$2,00/m² que vigorou nos dois primeiros anos de contrato. Assim, houve aumento de cerca de 12,50% no aluguel vigente até o mês de setembro, com o contrato agora representando cerca de R\$ 0,05/cota.

Pagamento da 2ª Parcela de Aquisição GRU LOG

Realizado o pagamento, no montante de R\$ 21.279.586,19, referente à segunda de quatro parcelas da aquisição do ativo GRU LOG, localizado em Guarulhos.

Conforme definido no momento da aquisição, a parcela foi corrigida por índice de IPCA + 2,00%, resultando em despesa extraordinária de cerca de R\$ 599 mil ou R\$ 0,08/cota.

Em relação ao resultado distribuído, houve a redução para R\$0,62/cota, sendo esse valor também projetado a ser mantido até o final do semestre e composto por:

- ✓ resultado operacional recorrente do Fundo;
- ✓ lucro acumulado pela parcela da venda dos ativos de Duque de Caxias;
- ✓ locação Correios: projeção de i) recebimento parcial do aluguel com efeito caixa em novembro e ii) não recebimento do aluguel com efeito caixa em dezembro, conforme detalhado mais adiante.
- ✓ despesas extraordinárias projetadas para o último trimestre de 2024.

Tal projeção poderá ser alterada a qualquer momento de acordo com a evolução das intervenções e não deve configurar promessa ou garantia de realização futura.

Considerando o valor distribuído e a cota a mercado no último dia útil do mês em R\$ 70,86, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,5%.

Webcast

Realizamos o webcast trimestral do fundo no começo de novembro, momento em que o time de gestão trouxe os principais acontecimentos e tirou dúvidas dos cotistas. Para acessar o replay, [clique aqui](#).

Mensagem das gestoras ao Investidor

Centro Logístico Contagem | Quadro-resumo

- Foi identificado um recalque de parte do aterro do imóvel CLC, com o surgimento de trincas e abertura das juntas de dilatação na parte administrativa.
- Interdição temporária pela Defesa Civil, conforme divulgado em fato relevante em 17/10/2024.
- Imóvel composto por:
 - Estrutura principal, onde funciona o Centro de Distribuição - ponto 1 na imagem ao lado.
 - Edificações de suporte à operação e anexos (refeitório, vestiários, parte administrativa, catracas) – pontos 2 e 3 na imagem ao lado.
- As anomalias identificadas se concentram nas edificações de suporte, sem riscos identificados à estrutura principal do galpão.
- Status atual: obras em andamento com previsão de conclusão da primeira etapa até o final de 2024.
- Com a evolução das obras da primeira etapa, haverá avaliação do time técnico para pedir nova visita da Defesa Civil.



Mensagem das gestoras ao Investidor

Centro Logístico Contagem | Atualizações Obras e Operação

Histórico Defesa Civil

No final do dia 10/10/2024, o Correios, locatário único do imóvel, comunicou a Administradora sobre a identificação de um afundamento de parte do aterro do imóvel na parte administrativa, com o surgimento de trincas e abertura das juntas de dilatação nas paredes.

No dia 14/10/2024 foi realizada uma reunião presencial no imóvel com as equipes das Gestoras e o time técnico do Locatário, momento em que as Gestoras foram informadas sobre a interrupção temporária da atividade do Locatário na integralidade do Imóvel.

Em 15/10/2024, ou seja, um dia após reunião presencial, a Defesa Civil realizou uma vistoria no imóvel a pedido do Correios (sem qualquer aviso prévio às Gestoras ou à Administradora) e determinou a interdição temporária parcial da área administrativa, que representava aproximadamente 6% da área bruta locável, conforme imagem destacada abaixo.

Vale reiterar que a área total interdita não fazia qualquer referência à área do talude do imóvel e representava parcela pequena da área bruta locável, na qual está presente parte da área administrativa, não impedindo a utilização do restante do Imóvel pelo Locatário.



No dia 21/10/2024 foi realizada nova visita da Defesa Civil. Em 24/10/2024, a Administradora recebeu um novo Extrato de Ocorrência determinando desta vez a interdição total do Imóvel.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Centro Logístico Contagem | Atualizações Obras e Operação

Dois pontos chamam a atenção:

- A segunda visita da Defesa Civil foi realizada em um prazo muito curto em relação à primeira, apenas alguns dias úteis, sem que houvesse tempo hábil de realização de qualquer intervenção significativa e resolutiva no imóvel, e, assim como a primeira, foi realizada sem qualquer comunicação prévia às Gestoras ou à Administradora.
- Não houve qualquer fato ou ato extraordinário de qualquer natureza que tenha resultado em agravamento das trincas e rachaduras no imóvel que justificasse a segunda solicitação realizada pelo Correios para que a Defesa Civil fosse vistoriar o Imóvel.

Conclusão Defesa Civil

A Defesa Civil solicitou, em suma, que sejam realizadas obras de intervenção para o restabelecimento de segurança no Imóvel e, após conclusão das devidas intervenções, poderá haver a desinterdição através de nova vistoria.

Abaixo, trazemos uma linha do tempo de todas as comunicações e atualizações para os cotistas e o mercado em geral:

Data	Documento	Assunto
15/10/2024	Fato Relevante	Interrupção temporária em pequena parte do Imóvel da atividade do Locatário.
17/10/2024	Fato Relevante	Interdição parcial do Imóvel pela Defesa Civil.
24/10/2024	Fato Relevante	Perguntas e Respostas.
25/10/2024	Fato Relevante	Interdição total do Imóvel pela Defesa Civil.
25/10/2024	Fato Relevante	Atualização do Perguntas e Respostas.
28/10/2024	Comunicado ao mercado	Comunicação de webcast aberto com a equipe de gestão do Fundo em 04/11/2024.
29/10/2024	Fato Relevante	Anúncio de pagamento parcial pelo Locatário do aluguel referente ao exercício de outubro/2024.
04/11/2024	Comunicado ao mercado	Atualização sobre os acontecimentos no Imóvel. Incluindo estimativa de custo dos reparos no Imóvel e cronograma sugestivo.

Mensagem das gestoras ao Investidor

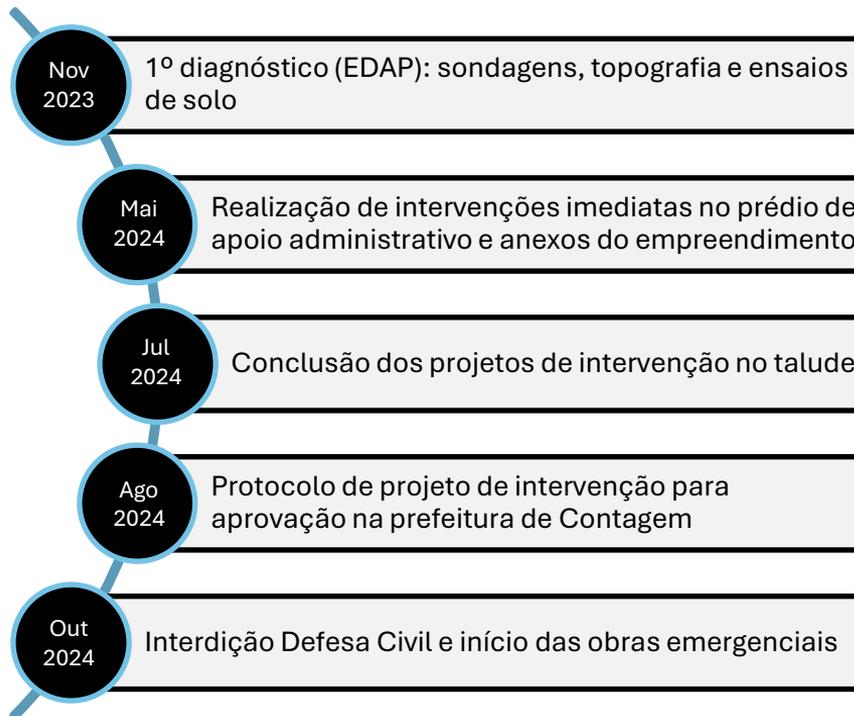
Centro Logístico Contagem | Atualizações Obras e Operação

Histórico de Acompanhamento do Imóvel

Dentro do escopo da rotina de manutenção do Imóvel, foi identificado pelo Correios algumas trincas e rachaduras, localizadas nas áreas internas e externas próximas à parte administrativa do Imóvel.

Assim, há cerca de um ano foi iniciado um monitoramento por meio de empresas especializadas e renomadas, contratadas pelo Fundo, com objetivo de identificar os motivos que causaram as patologias. Tais empresas emitiram relatórios confirmando a estabilidade do Imóvel. No decorrer do período, o Fundo contratou uma segunda opinião para confirmar tais informações, por meio de sondagens e ensaios de solo, cuja conclusão foi igual a anterior, ou seja, não havia risco de colapso.

O relatório foi compartilhado à época com o Correios, com o objetivo de transparecer a conclusão do parecer técnico e demonstrar a diligência da Administradora e das Gestoras quanto ao monitoramento do Imóvel. Destaca-se que após o acesso integral ao Relatório de monitoramento, o Correios manteve a sua operação funcionando normalmente, inclusive pagando os valores de aluguéis, reforçando o entendimento de que seriam patologias pontuais, de ordem de uma gestão imobiliária recorrente e não extraordinária.



Mensagem das gestoras ao Investidor

Centro Logístico Contagem | Atualizações Obras e Operação

Histórico de Acompanhamento do Imóvel

Abaixo, listamos os laudos mencionados e trazemos a conclusão de cada um.

Investigação Geotécnica EDAP (Nov/2023 – Set/2024)	Investigação Geotécnica CONTAG (Jun/2024 – Out/2024)	Investigação Estrutural FAVALE (Out/2024)
<ul style="list-style-type: none">De forma geral, embora haja manifestações patológicas, não apresenta risco eminente de ruptura geotécnica que necessita intervenção drástica;Ensaio indicam que o solo tem características atritivas e apresenta parâmetros de resistência dentro da faixa esperada;Os recalques e deformações do solo apresentadas, traduzem o comportamento das movimentações aferidas – que podem ser uma composição de acomodação do aterro e adensamento das camadas originais, e que são de difícil controle ou previsão numérica dos próximos movimentos;As Contensões do empreendimento apresentam bom comportamento, os taludes e fundações necessitarão de intervenções, que na nossa ótica, devem ser localizadas conforme cada particularidade do problema identificado;	<ul style="list-style-type: none">Apesar das anomalias ocorridas, não há evidência ou indício de nenhuma situação de risco geotécnico relevante e que pudesse ou possa comprometer a segurança operacional e/ou estrutural do empreendimento;Em relação aos recalques e efeitos decorrentes, (...) apesar de comprometer temporariamente o uso de algumas partes do imóvel, não implicam em risco estrutural e podem ser executadas por setor, em ações combinadas com o CORREIOS para minimizar os efeitos dos bloqueios operacionais;A presença de água no afloramento rochoso é uma situação natural e comum dos fluxos naturais das águas subterrâneas no contato impermeável da rocha. Não há nenhum indício de não conformidade neste setor;As acomodações do maciço ainda não estão estabilizadas, (...) mas comprovado pelo período de monitoramento, o desenvolvimento será lento, de ordem milimétrica, seguindo em tendência de estabilização.	<ul style="list-style-type: none">Apesar das intervenções necessárias, os problemas de movimentação do aterro estão em fase de execução (...), mas que estas acomodações não justificam a interdição da operação do Centro de Distribuição, ratificando que na sua posição, não há risco de ruína da estrutura dos prédios envolvidos neste estudo, inexistindo óbices para que a atividade local não seja retomada;No caso dos problemas estruturais as soluções são mais simples e podem ser feitas tanto de maneira provisória quanto definitiva garantindo a segurança dos usuários e da estrutura.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Centro Logístico Contagem | Atualizações Obras e Operação

Sobre as intervenções realizadas desde o começo do monitoramento

Com a conclusão dos primeiros relatórios, o Fundo realizou, durante o ano de 2024, reparos pontuais no imóvel para atender às sugestões dos engenheiros.

Além dos reparos pontuais realizados prontamente, o Fundo também buscava intervenções definitivas que interrompesse o surgimento de novas rachaduras e estava com um projeto de intervenção na área de influência do talude já em aprovação na Prefeitura do Município de Contagem, com protocolo realizado em 8/8/2024, cujo objetivo era obter a autorização dos órgãos municipais para a realização das devidas intervenções definitivas.

Os reparos e/ou as intervenções necessárias para atender as sugestões do Relatório EDAP indicavam que as áreas impactadas no Imóvel eram (e são), proporcionalmente ao tamanho do empreendimento, pequenas, bem como apresentavam um baixo custo de obras vis a vis o valor do aluguel e o valor de avaliação do ativo.

Portanto, com base nos relatórios, que afirmavam boas condições de uso regular do Imóvel, as corriqueiras interações com o Locatário, as contratações de prestadores de serviço e as realizações de reparos e/ou intervenções sempre foram tratadas como atos de manutenção cotidiana e de gestão ordinária e padrão para o tipo de empreendimento.

Plano de Ação e próximos passos

As obras foram iniciadas em 30 de outubro. O início das obras do Imóvel e as intervenções, que possuem caráter emergenciais e definitivas, serão tratadas em dois grupos:

Patologias Estruturais: intervenções para recomposição das juntas de dilatação, paredes de fechamento lateral, escoramento e reforço de fundação, principalmente no bloco administrativo, cobertura entre os blocos administrativos. Expectativa de conclusão: até 60 dias (30/12/2024); e

Patologias do Solo: referente principalmente ao talude (terraplenagem, contenções e sistema de drenagem), cujas intervenções são semelhantes ao projeto protocolado na prefeitura de Contagem em agosto deste ano. Expectativa de conclusão: 150 dias (31/03/2025).

Cronograma tentativo – pode sofrer alterações sem prévio aviso.

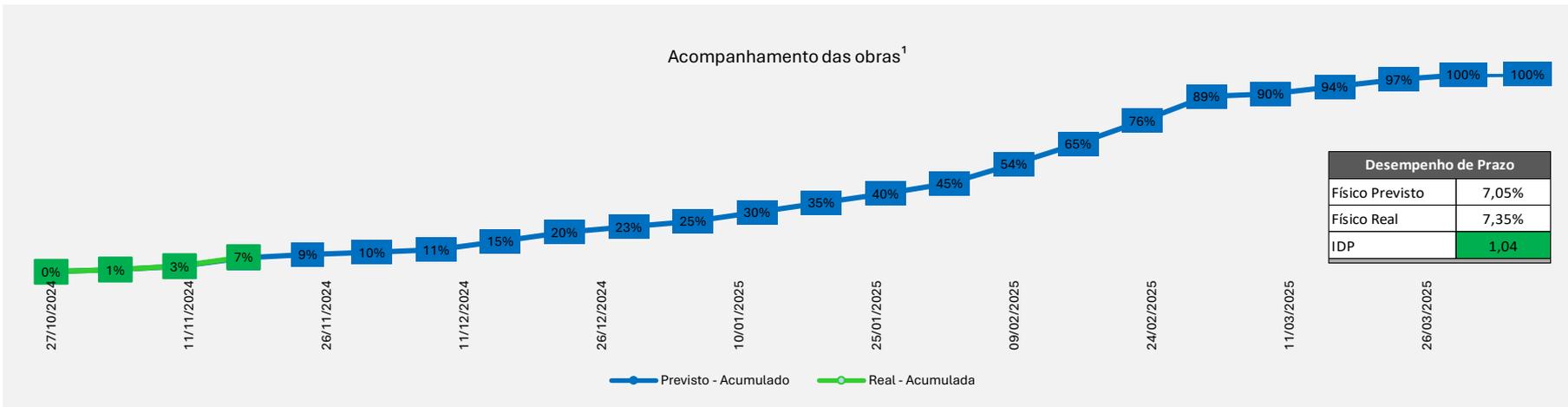
	Início	Término	Novembro	Dezembro	Janeiro	Fevereiro	Março
Tratamento das patologias	30/10/2024	31/03/2025					
Patologias estruturais	06/11/2024	30/12/2024					
Patologias solos	30/10/2024	31/03/2025					

Mensagem das gestoras ao Investidor

Centro Logístico Contagem | Atualizações Obras e Operação

Vale destacar que não há necessidade de conclusão total das intervenções para a revisão do laudo da Defesa Civil que decidiu pela interdição total do Imóvel e, tão logo haja evoluções no decorrer das obras, a Defesa Civil poderá ser acionada com objetivo deliberar – ao menos parcialmente – o Imóvel para o seu pleno uso.

O total orçado para estes projetos – considerando todo o cronograma de obras – está estimado inicialmente em R\$ 14 milhões, podendo ser majorado durante as intervenções. Por se tratar de obra emergencial, os custos serão inicialmente arcados pelo Fundo, com o intuito de dar celeridade e evitar maiores prejuízos ao empreendimento e seus investidores e, posteriormente, a Rio Bravo e as Gestoras definirão a melhor estratégia jurídica a fim de obter o ressarcimento dos danos e prejuízos da parte competente.



¹Considera medição em 17/11/24. IDP: índice de desenvolvimento do projeto. Previsto/realizado.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Recomposição e acerto do talude

Reaterro, reparos na drenagem e
retaludamento com importação de material



Fotos da medição de 12/11/24.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Cobertura metálica de ligação entre os prédios

Ajustes na cobertura de ligação entre os blocos administrativo e operacional.

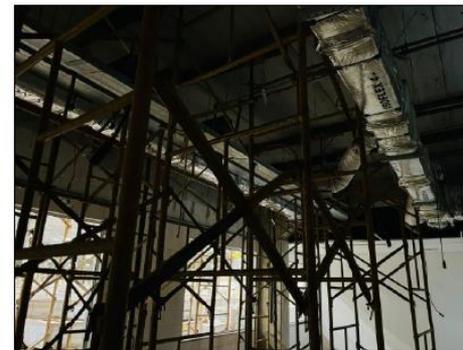
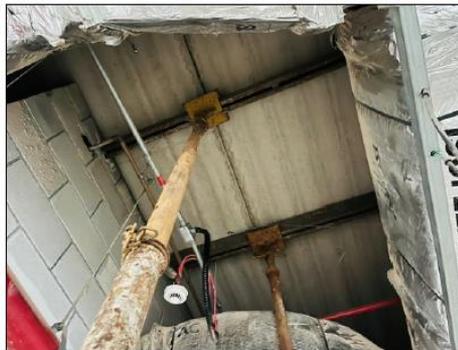


Fotos da medição de 12/11/24.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Destacamento da laje entre os eixos 4B e 5

Escoramento das lajes do bloco operacional para reforço estrutural.



Fotos da medição de 12/11/24.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Galpão Guarulhos – rescisão contratual Almaviva

Em outubro, o Fundo recebeu notificação da inquilina Almaviva, ocupante do prédio administrativo do Galpão Guarulhos, sobre a rescisão contratual antecipada e desocupação prevista para 31/01/2025.

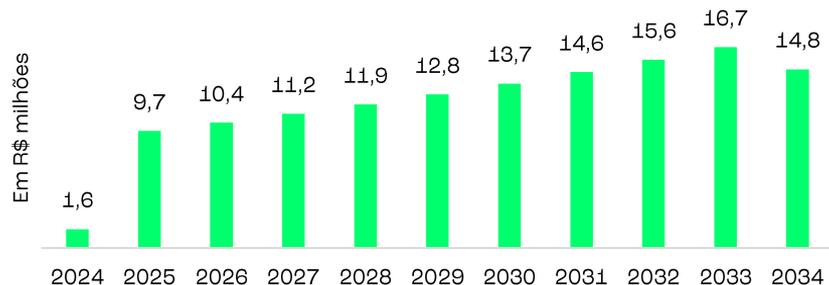
O contrato de locação com a locatária representa cerca de 4,4% da receita imobiliária do Fundo, equivalente a R\$ 0,03/cota, e tinha vigência até dezembro/2027.

Com a rescisão, a locatária deverá pagar as penalidades pela rescisão antecipada, como multas contratuais e devolução de carências. A inquilina ocupa 6.427 m² que mantém uma operação de escritório administrativo no local. Com a desocupação, a vacância física projetada do Fundo alcançará 3,2%. As gestoras iniciarão a estratégia comercial para a absorção rápida da futura área vaga.



Alavancagem

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 – 20/10/2034
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\$ 133,3 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	17,30%

O CRI tem como lastro os aluguéis do contrato de locação com o Correios. O Fundo continuará honrando com suas obrigações e realizando o pagamento das parcelas do CRI, mesmo com a projeção de não recebimento temporário de aluguel do imóvel do Correios, como descrito mais acima.

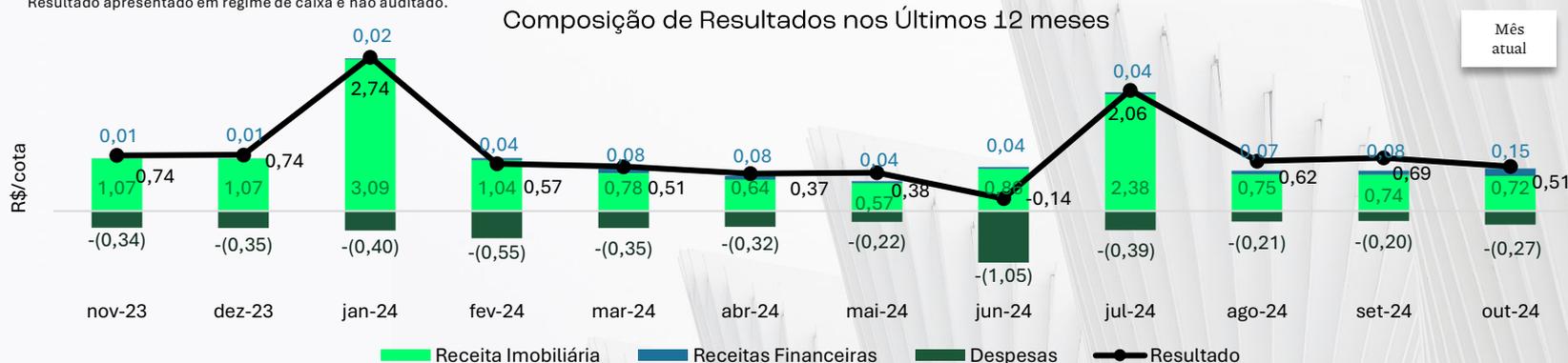
O Fundo tem um nível de caixa confortável, o que sustenta o pagamento mensal das parcelas até que o Correios volte a pagar os aluguéis, considerando um cenário de normalização dos recebimentos, tão logo seja possível reestabelecer a operação no imóvel. Ainda, o Fundo irá definir a melhor estratégia jurídica a fim de obter o ressarcimento do não recebimento dos aluguéis à parte competente.

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

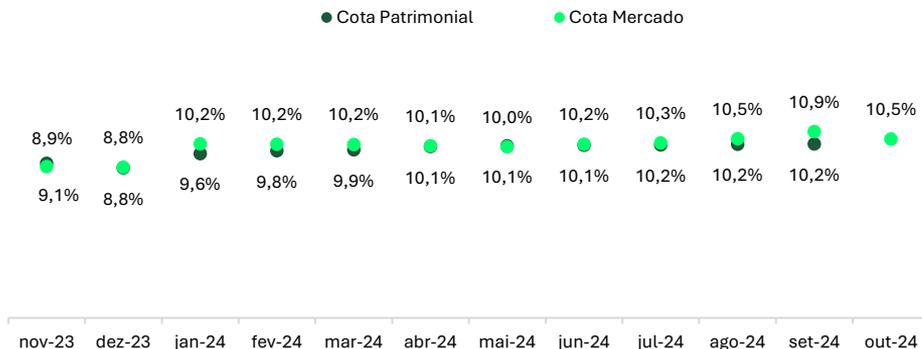
	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	4.380.939,68	6.665.586,40	18.406.103,94	5.804.567,09	5.748.927,00	5.571.718,84	35.531.316,87	70.414.906,35
Receita de Locação	4.380.939,68	6.665.586,40	5.919.363,23	5.804.567,09	5.748.927,00	5.571.718,84	23.044.576,16	57.415.535,02
Receita de Venda de Imóveis	-	-	12.486.740,71	-	-	-	12.486.740,71	12.999.371,33
Resultado Financeiro	376.378,02	335.949,24	596.921,61	612.475,77	562.120,72	505.734,30	2.277.252,40	5.035.487,39
Rendimentos de Filis	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	376.378,02	335.949,24	596.921,61	612.475,77	562.120,72	505.734,30	2.277.252,40	5.035.487,39
Despesas	-1.684.776,32	-8.090.905,70	-3.005.229,72	-1.622.751,78	-1.563.153,72	-2.126.315,70	-8.317.450,92	-28.833.502,85
Despesas de CRI	-783.161,75	-7.844.166,94	-781.099,13	-778.366,65	-776.910,21	-772.316,84	-3.108.692,83	-17.108.239,39
Taxa de administração e gestão	-506.023,85	-284.509,91	-850.245,18	-554.879,88	-550.100,04	-539.178,51	-2.494.403,61	-5.131.671,02
Outras Despesas	-395.590,72	37.771,15	-1.373.885,41	-289.505,25	-236.143,47	-814.820,35	-2.714.354,48	-6.593.592,44
Resultado	2.971.061,87	1.106.628,99	15.965.997,87	4.794.291,08	5.320.203,80	3.951.137,44	30.031.630,19	59.103.631,61
Rendimentos distribuídos	6.578.228,20	6.578.228,20	6.578.228,20	6.578.228,20	6.578.228,20	4.798.237,04	24.532.921,64	60.574.983,74
Resultado por cota	0,38	-0,14	2,06	0,62	0,69	0,51	3,88	8,30
Rendimento por cota	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,62	3,17	8,27
Resultado Acumulado¹	-0,47	-0,99	1,21	-0,23	-0,16	-0,11	0,71	0,03

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

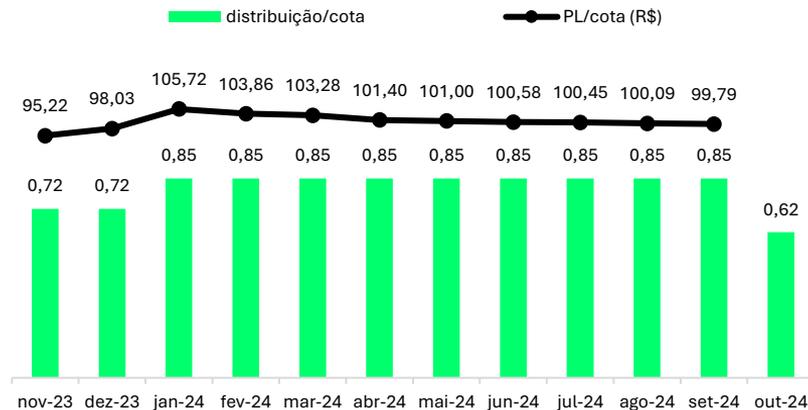
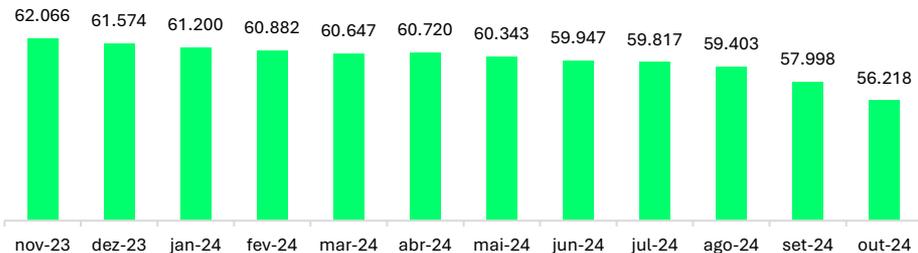


Resultados e Distribuição

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 10º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

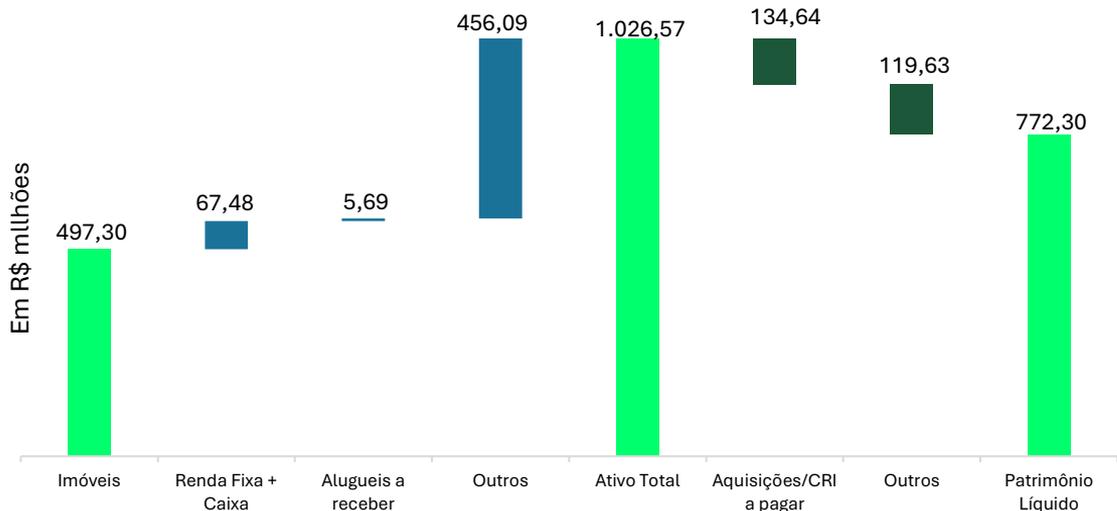
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,62	-	-
Δ	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	13,3%	18,1%	18,1%	-13,9%	-	-

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Ativo Total	1.026,57
--------------------	-----------------

Imóveis	497,30
---------	--------

FII's	-
-------	---

Renda Fixa + Caixa	67,48
--------------------	-------

Aluguéis a receber	5,69
--------------------	------

Outros	456,09
--------	--------

Passivo Total	254,26
----------------------	---------------

Aquisições/CRI a pagar	134,64
------------------------	--------

Outros	119,63
--------	--------

Patrimônio Líquido	772,30
---------------------------	---------------

Número de cotas	7.739.092
-----------------	-----------

Cota Patrimonial	99,79
-------------------------	--------------

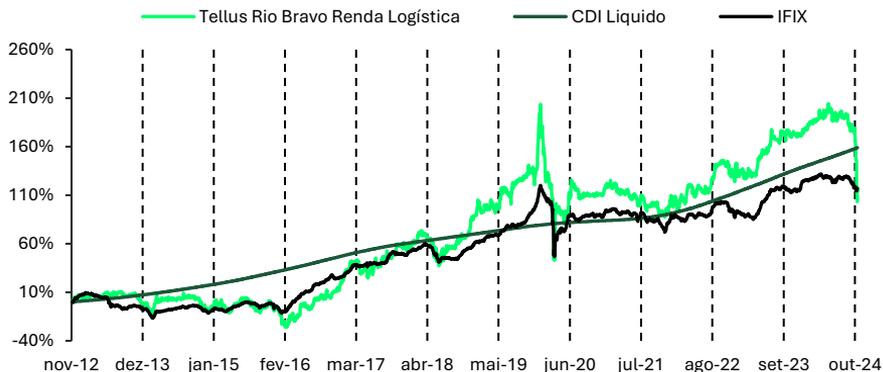
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

Data-base: Agosto/2024

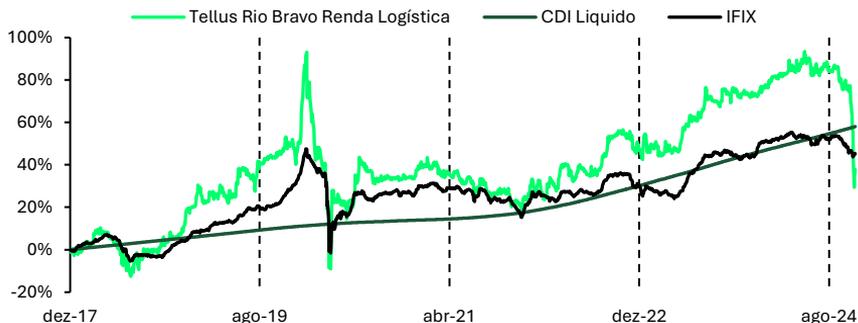
Valores a receber contemplam contas a receber por aluguéis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber

Desempenho da cota e volume

Desempenho da cota (Desde o início)

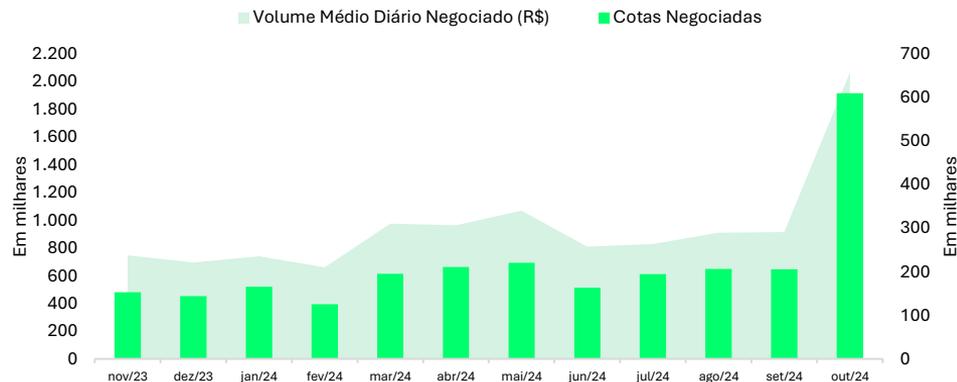


Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)



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

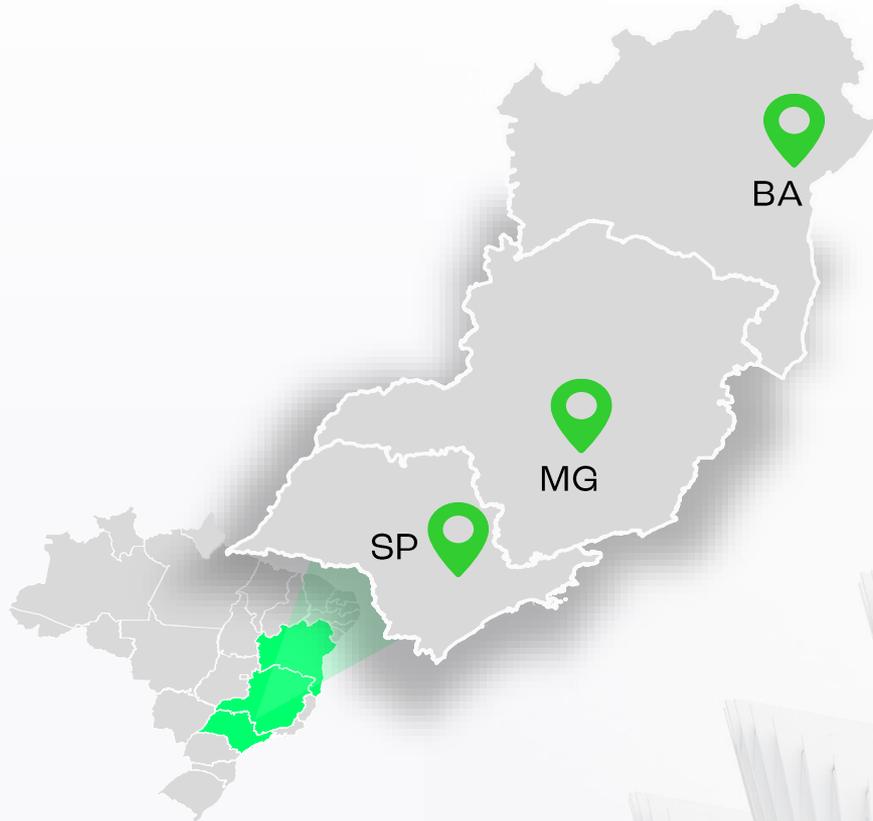
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 47.430.042	R\$ 213.749.585	R\$ 242.585.611
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 2.062.176	R\$ 1.003.519	R\$ 958.836
Giro (% de cotas negociadas)	7,87%	31,00%	35,64%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	out/24	dez/23	out/23
Valor da Cota	R\$ 70,86	R\$ 97,70	R\$ 98,60
Quantidade de Cotas	7.739.092	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 548.392.059	R\$ 624.796.385	R\$ 630.551.930

Patrimônio do Fundo



São Paulo



3 Ativos

122.467,82 m² de ABL

98,5% 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

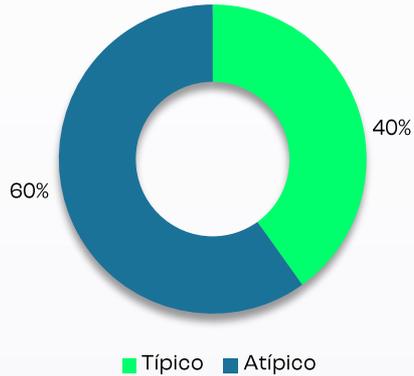
Portfólio do Fundo



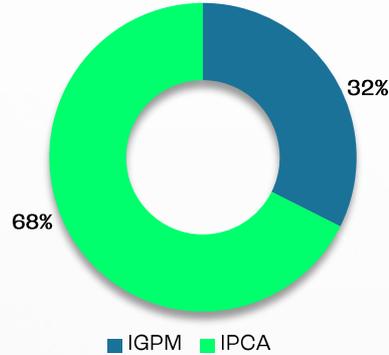
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	46%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica	29%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Almagora	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

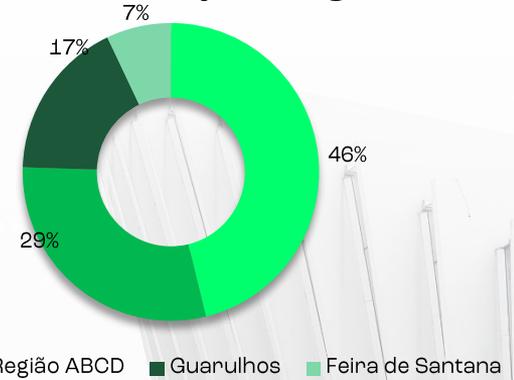
Tipo de Contrato



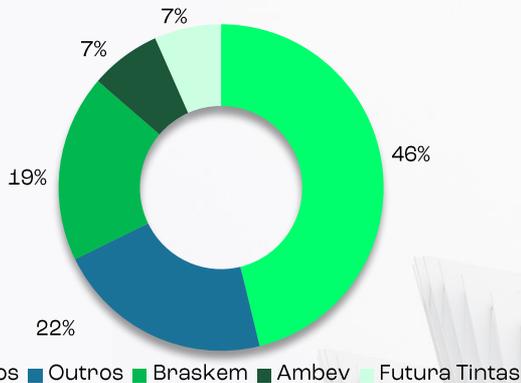
Indexador de Reajuste



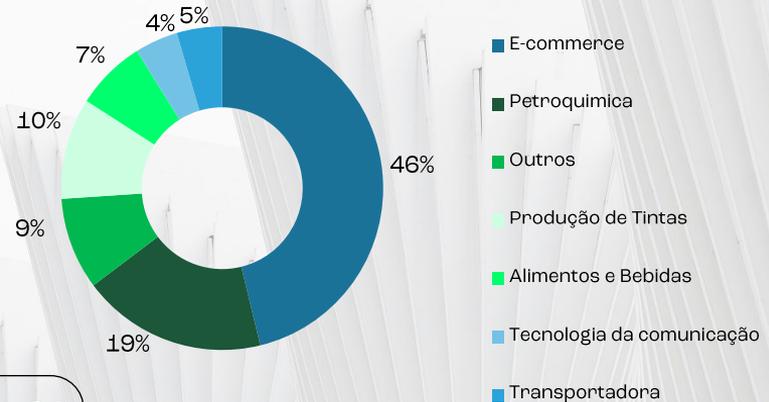
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação

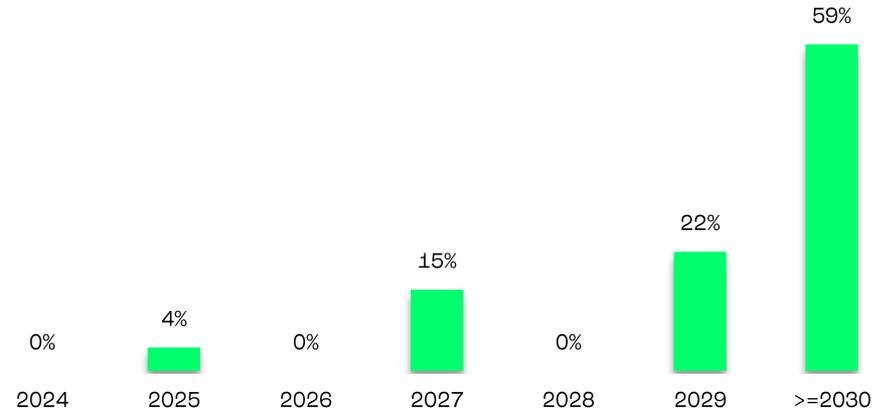


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
One Park				7,6
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				
Platinum LOG	set/29	Setembro	IPCA	
Typmann	ago/27	Setembro	IPCA	
Dican	mar/27	Abril	IGPM	
Feira de Santana				
AMBEV	ago/27	Setembro	IPCA	

Vencimento dos Contratos de Locação

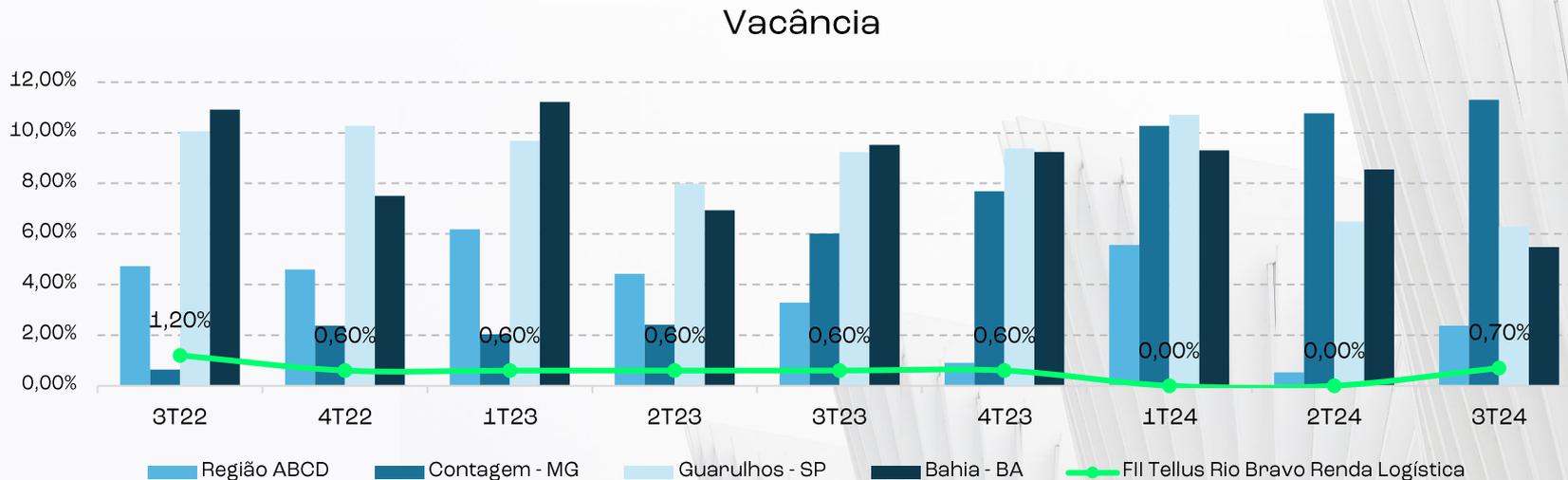


WAULT:
7,6 anos

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*.

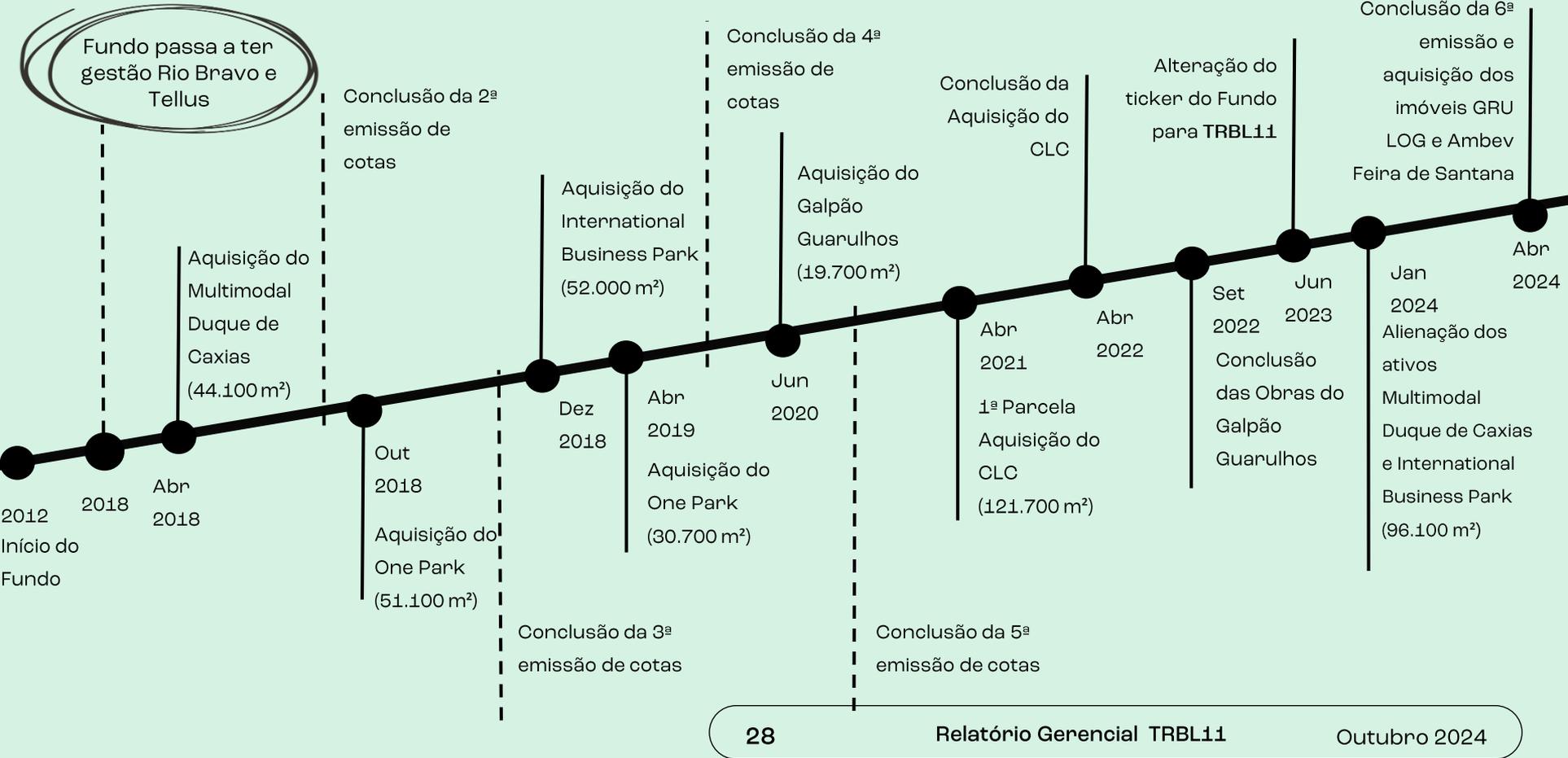
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes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



29 de outubro de 2024
Fato Relevante

Pagamento do Aluguel do Correios referente a outubro.

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



24 de outubro de 2024
Fato Relevante

Perguntas & Respostas – Centro Logístico Contagem

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



25 de outubro 2024
Fato Relevante

Intendição Imóvel Locado para os Correios em Contagem/ MG.

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



ri@riobravo.com.br
riobravo.com.br/chat

riobravo.com.br
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.