



Relatório Gerencial

TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

NOVEMBRO 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. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 54.533

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*

7,7

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

770,80

Fechamento
do mês (R\$)

71,10

Distribuição
por cota (R\$)

0,62

Yield
anualizado***

10,5%

Valor negociado****
(R\$/m²)

1.985

Volume médio
negociado (R\$ mil)

1.987

Valor de mercado
(R\$ milhões)

550,25

*WALT: 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

No mês de novembro de 2024 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 4,164 milhões (R\$ 0,54 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,763 milhões (R\$ 0,36 por cota). Neste mês, ocorreu o recebimento parcial do aluguel dos Correios em Contagem, conforme o [fato relevante disponível aqui](#).

Distribuição de Dividendos

Em relação ao resultado distribuído, foi mantido o valor de R\$ 0,62 por cota, conforme previsto, com pagamento no dia 13 de dezembro de 2024. Considerando o valor distribuído e a cotação de mercado registrada no último dia útil do mês, de R\$ 71,10, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,46%.

Vale ressaltar que, em novembro, o Fundo já distribuiu aos seus cotistas 89% do resultado gerado no semestre.

Comercial

Renovação Cromus

Conforme [fato relevante disponível aqui](#), a Cromus, ocupante do Galpão One Park, assinou aditivo para extensão do Contrato em 5 anos e revisão do valor locatício, com aumento da locação nominal em 29%. Essa revisional do aluguel bastante positiva demonstra a relevância da operação para a Locatária e o momento positivo da região do ABC para operações logísticas e industriais.

Nova Locação GRU LOG

Nos últimos dias, o Fundo assinou uma nova locação para o ativo GRU LOG. A locatária Platinum, já ocupante do imóvel, expandiu a operação para módulo 1. Com um prazo de 5 anos, sem descontos iniciais, e carência de 3 meses, 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.

Com isso, o Fundo encerra o ano com 100% dos ativos com contrato de locação vigente.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Centro Logístico Contagem | Atualização



Desinterdição Correios Contagem

Conforme [fato relevante disponível aqui](#), o Fundo recebeu, em 05/12/2024, Formulário de Notificação da Defesa Civil do Município de Contagem/MG informando a desinterdição do Centro Logístico Contagem.

A desinterdição do Imóvel em sua parte operacional em menos de 50 dias da primeira interdição, é resultado do trabalho constante e assertivo das Gestoras e Administradora em realizar as intervenções necessárias para que o locatário possa retornar ao Imóvel, e com isso manter a sua operação em normal funcionamento, de acordo com as condições e prazos previstos no Contrato de Locação Atípico.

A conclusão de grande parte das intervenções ocorreu de forma antecipada, antes da expectativa inicial de conclusão em 30/12/2024. Como próximo passo, além de continuar atuando nas intervenções remanescentes, as Gestoras e Administradora devem informar ao locatário a respeito da liberação do galpão e das demais áreas operacionais do Imóvel pela Defesa Civil, bem como a retomada do pagamento dos aluguéis, nos termos do Contrato de Locação.



Abertura Processo Administrativo Correios

Conforme [fato relevante disponível aqui](#), o Fundo recebeu notificação dos Correios, empresa que ocupa o Centro Logístico Contagem, localizado em Contagem/MG, informando a abertura de processo administrativo de rescisão unilateral do Contrato de Locação.

O processo administrativo é um procedimento interno do Correios, no qual foi dada oportunidade para apresentação de defesa prévia pelo Fundo. Esse tipo de processo administrativo não substitui um processo judicial, trata-se de um procedimento típico de empresas públicas para apuração de fatos e tomada de decisão.

Como próximos passos, o Fundo deverá apresentar defesa em um prazo de 10 dias úteis no âmbito do processo administrativo. Tal manifestação do Fundo não dispensa a eventual tomada de medidas judiciais para exigir o cumprimento do Contrato de Locação pela Locatária.

O time jurídico da Administradora já está trabalhando na estratégia jurídica para que a defesa administrativa seja feita de forma célere e técnica para que sejam afastadas todas as questões apontadas pela Locatária, bem como ocorra a manutenção do Contrato de Locação em vigor. Quaisquer atualizações serão prestadas de forma imediata para os cotistas e o mercado, inclusive após apresentação da defesa do Fundo.

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 emergenciais da primeira etapa finalizadas.
- Visita Realizada. Galpão 99% desinterditado.
- Todo o detalhamento e histórico foram detalhados no relatório gerencial de outubro, [disponível aqui](#).



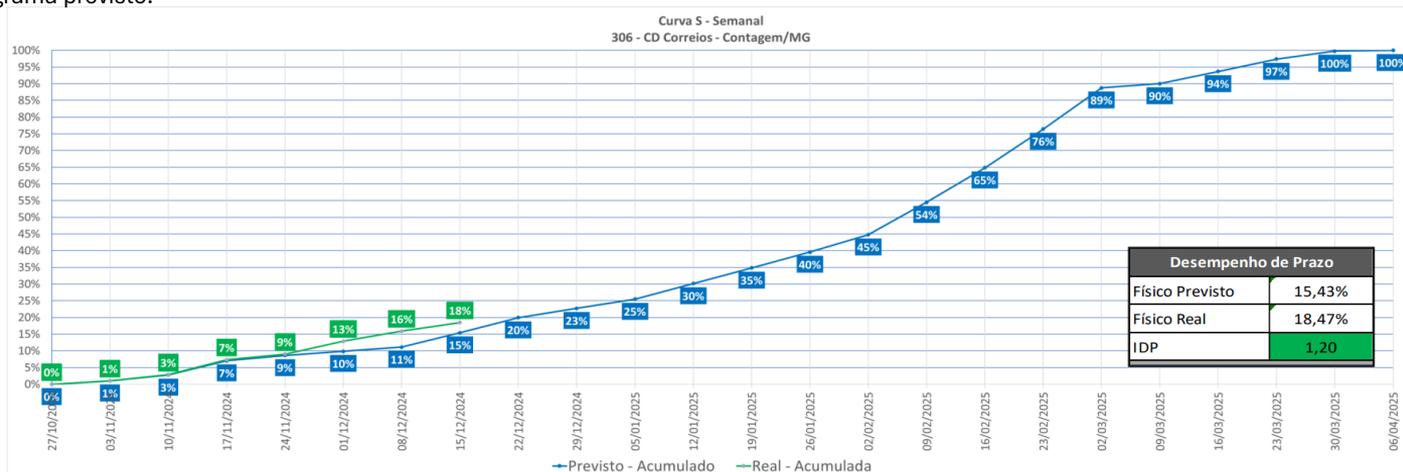
Mensagem das gestoras ao Investidor

Centro Logístico Contagem | Atualizações Obras e Operação

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 - expectativa de conclusão: até 60 dias (30/12/2024); e Patologias do Solo - expectativa de conclusão: 150 dias (31/03/2025).

Abaixo, o acompanhamento que demonstra o bom andamento das obras acima do cronograma previsto.

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 15/12. IDP: índice de desenvolvimento do projeto. Previsto/realizado.

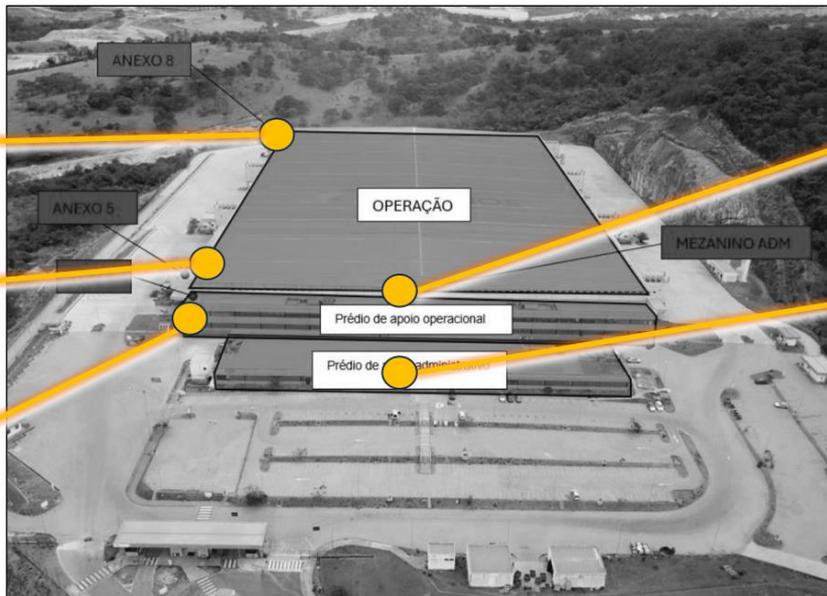
Mensagem das gestoras ao Investidor

Mapa dos 6 pontos Estruturais

6.5 – Placa de fechamento junto ao eixo 7 com A

6.4 – Alvenarias no anexo 5 junto ao eixo L

6.2 – Deformação da placa PF1073 junto ao eixo L



6.1 – Destacamento da laje entre eixos 4B e 5 no primeiro piso do mezanino com consequências nas vigas pré-moldadas

6.3 – Cobertura metálica de ligação entre o prédio de apoio operacional e prédio de apoio administrativo e suas consequências na estrutura no prédio de apoio administrativo

6.6 – Aberturas entre pisos por deformação do solo e laje por movimentação da estrutura

Legenda:

- Concluído
- Em andamento
- A iniciar

Mensagem das gestoras ao Investidor

Remoção do Forro para Inspeção



Mensagem das gestoras ao Investidor

Execução de Camada de Compactação de Voçoroca



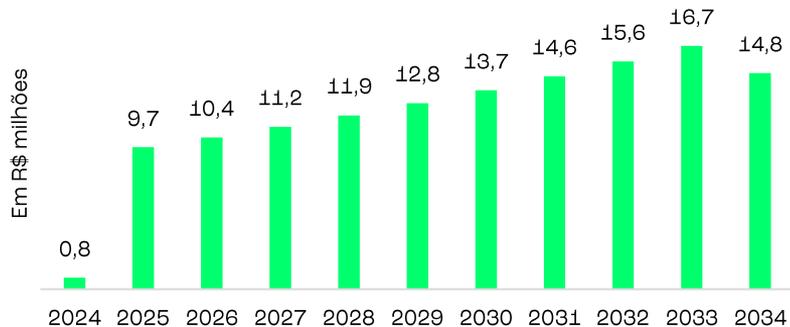
Mensagem das gestoras ao Investidor

Ensaio de Compactação – Labo Solo – Vquattro



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.

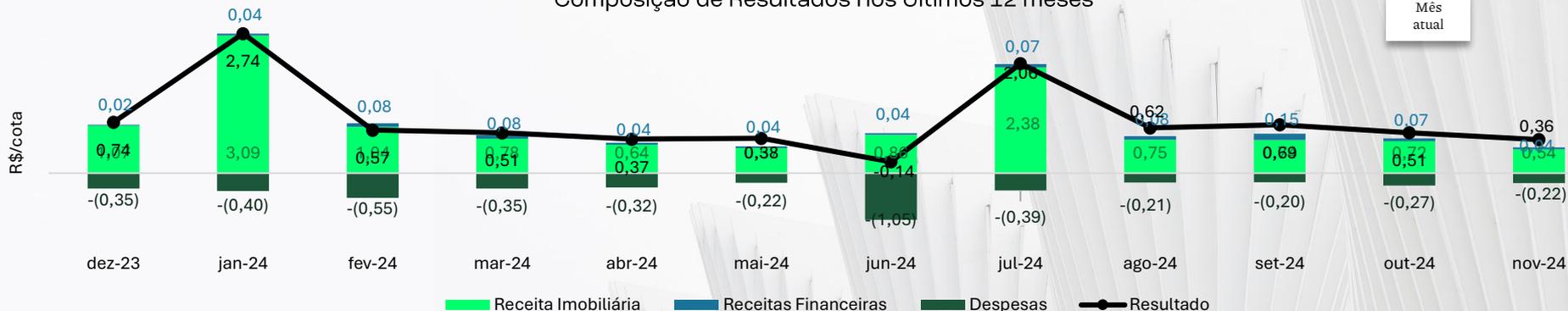
Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, após as carências, têm representação baixa nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

Resultados e Distribuição

	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	6,665,586.40	18,406,103.94	5,804,567.09	5,748,927.00	5,571,718.84	4,164,020.81	39,695,337.68	74,578,927.16
Receita de Locação	6,665,586.40	5,919,363.23	5,804,567.09	5,748,927.00	5,571,718.84	4,164,020.81	27,208,596.97	61,579,555.83
Receita de Venda de Imóveis	-	12,486,740.71	-	-	-	-	12,486,740.71	12,999,371.33
Resultado Financeiro	335,949.24	596,921.61	612,475.77	562,120.72	505,734.30	325,624.89	2,602,877.29	5,361,112.28
Rendimentos de FILs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	335,949.24	596,921.61	612,475.77	562,120.72	505,734.30	325,624.89	2,602,877.29	5,361,112.28
Despesas	-8,090,905.70	-3,005,229.72	-1,622,751.78	-1,563,153.72	-2,126,315.70	-1,726,375.42	-10,043,826.34	-30,559,878.27
Despesas de CRI	-7,844,166.94	-781,099.13	-778,366.65	-776,910.21	-772,316.84	-771,231.12	-3,879,923.95	-17,879,470.51
Taxa de administração e gestão	-284,509.91	-850,245.18	-554,879.88	-550,100.04	-539,178.51	-497,349.46	-2,991,753.07	-5,629,020.48
Outras Despesas	37,771.15	-1,373,885.41	-289,505.25	-236,143.47	-814,820.35	-457,794.84	-3,172,149.32	-7,051,387.28
Resultado	-	1,106,628.99	4,794,291.08	5,320,203.80	3,951,137.44	2,763,270.28	32,794,900.47	61,866,901.89
Rendimentos distribuídos	6,578,228.20	6,578,228.20	6,578,228.20	6,578,228.20	4,798,237.04	4,798,237.04	29,331,158.68	65,373,220.78
Resultado por cota	-0.14	2.06	0.62	0.69	0.51	0.36	4.24	8.66
Rendimento por cota	0.85	0.85	0.85	0.85	0.62	0.62	3.79	8.89
							0.45	-0.23
							89%	106%

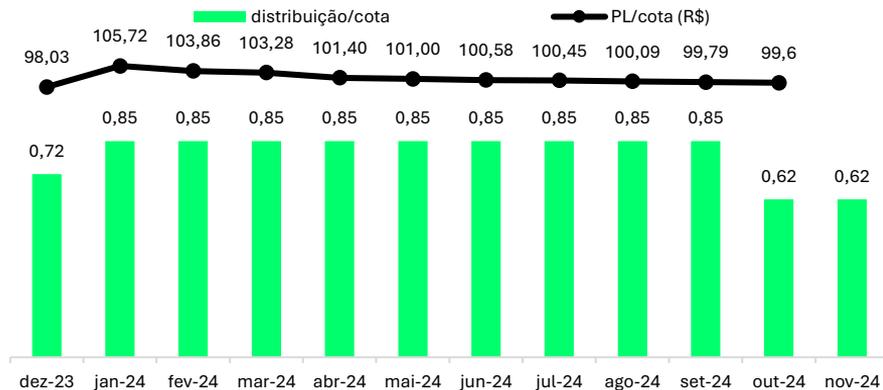
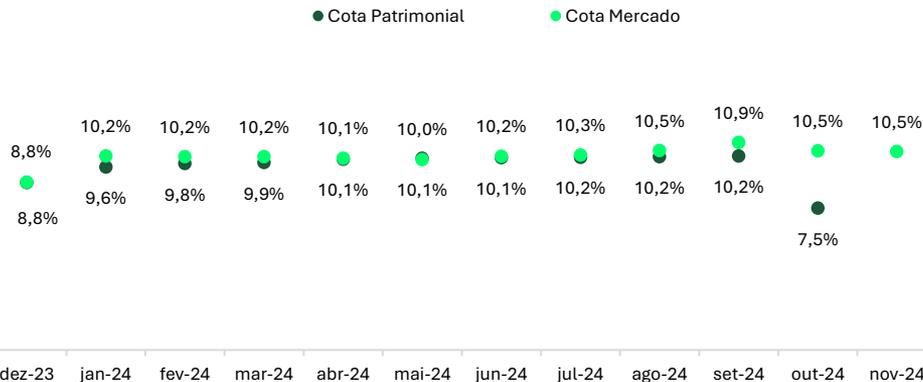
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



Resultados e Distribuição

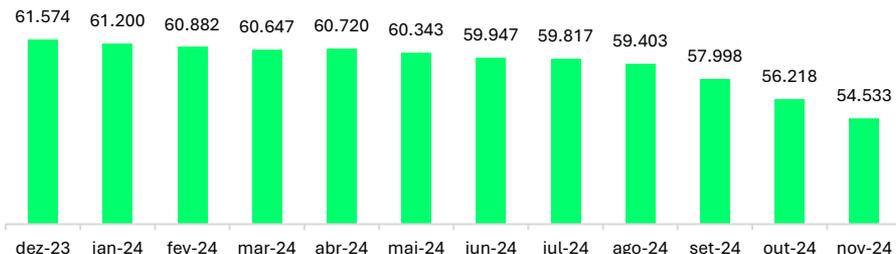
Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



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.

Número de Cotistas



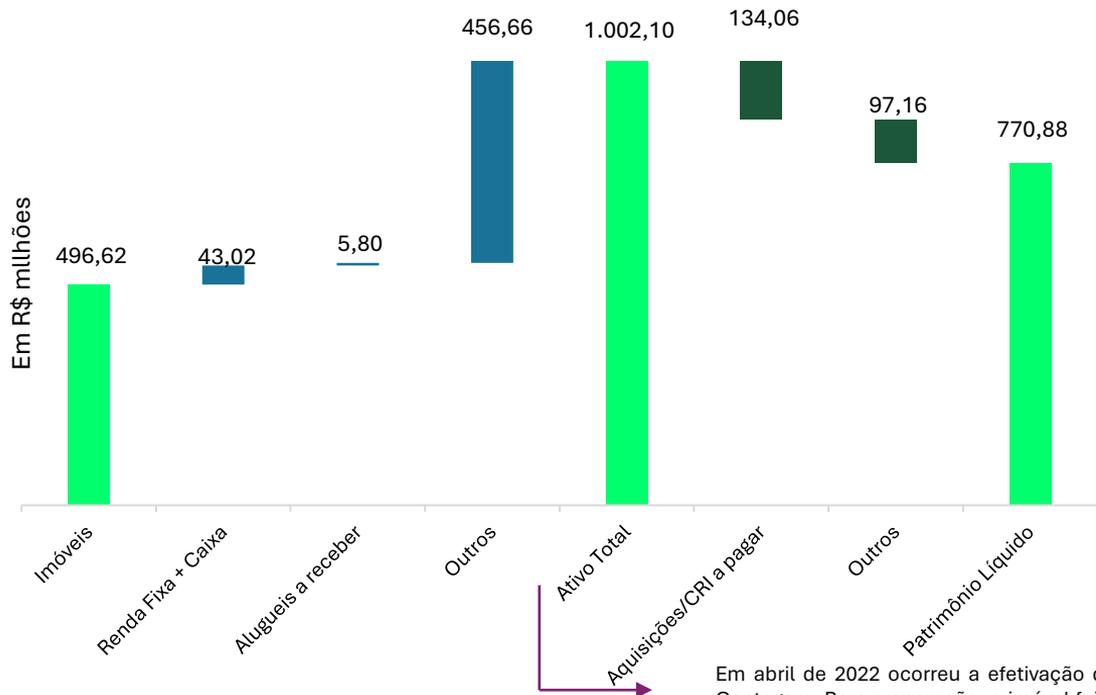
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Data-base: Agosto/2024

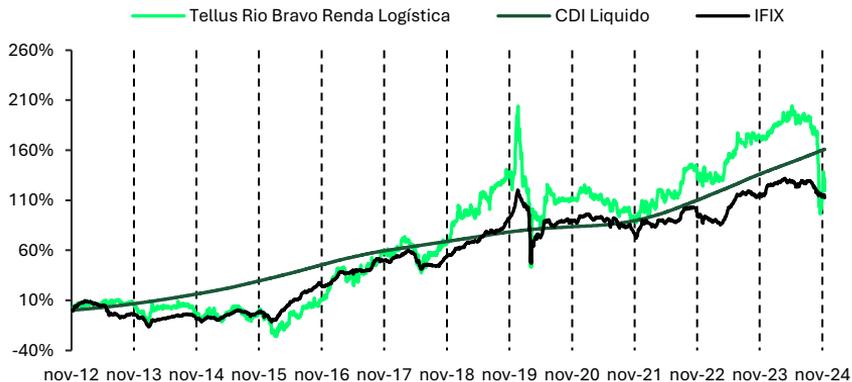
Valores a receber contemplam contas a receber por aluguéis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber

Ativo Total	1.002,10
Imóveis	496,62
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	43,02
Aluguéis a receber	5,80
Outros	456,66
Passivo Total	231,22
Aquisições/CRI a pagar	134,06
Outros	97,16
Patrimônio Líquido	770,88
Número de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	99,61

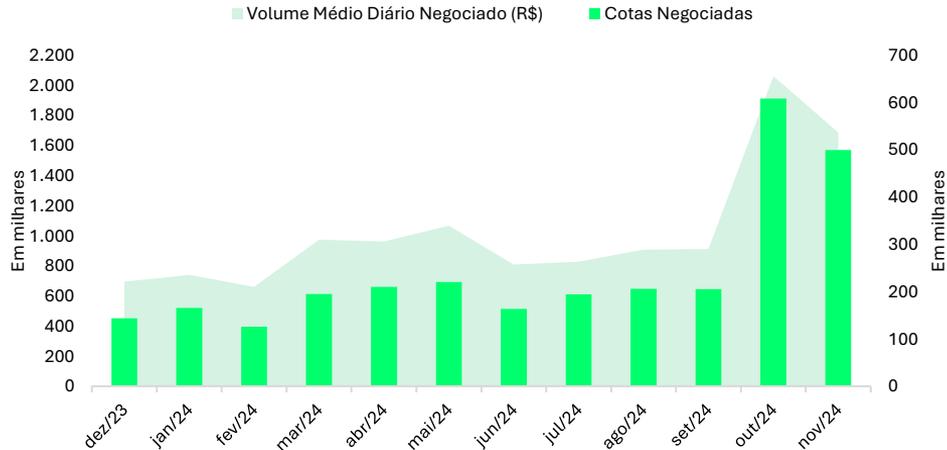
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

Desempenho da cota e volume

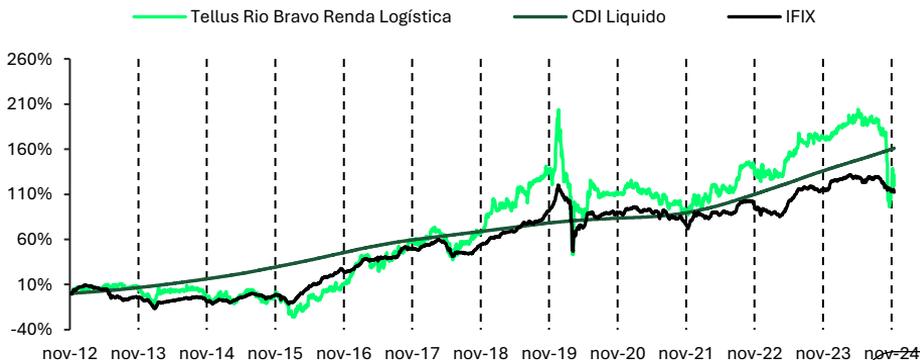
Desempenho da cota (Desde o início)



Liquidez



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

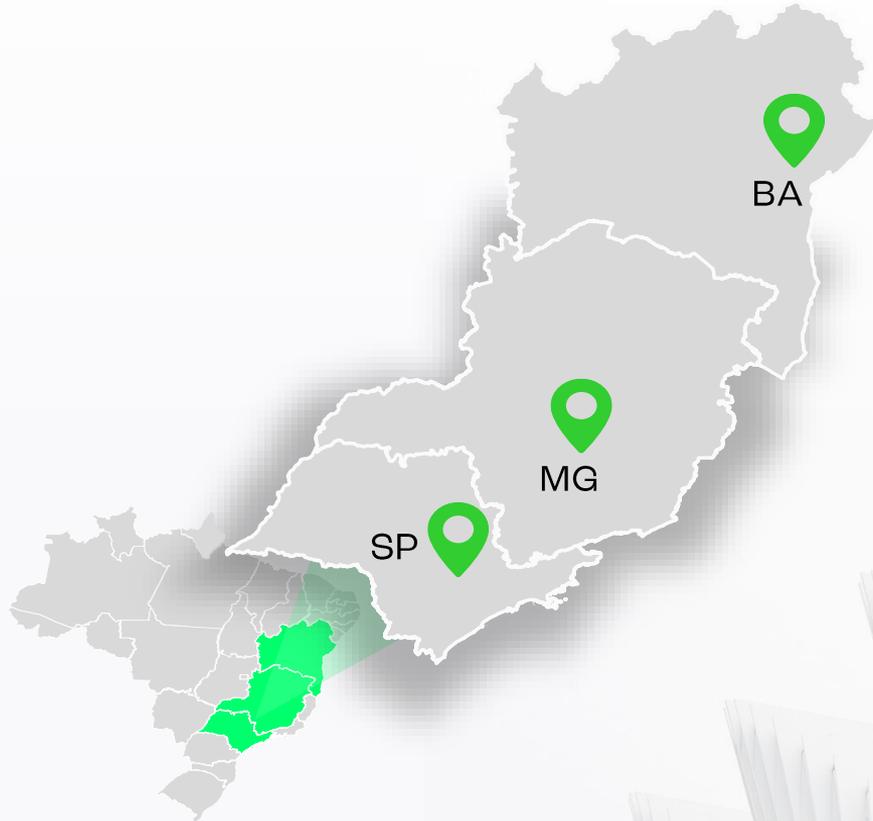


Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.

Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 33.747.368	R\$ 247.496.953	R\$ 261.405.099
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.687.368	R\$ 1.062.219	R\$ 1.033.222
Giro (% de cotas negociadas)	6,46%	37,47%	39,71%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	nov/24	dez/23	nov/23
Valor da Cota	R\$ 71,10	R\$ 97,70	R\$ 97,21
Quantidade de Cotas	7.739.092	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 550.249.441	R\$ 624.796.385	R\$ 621.662.811

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

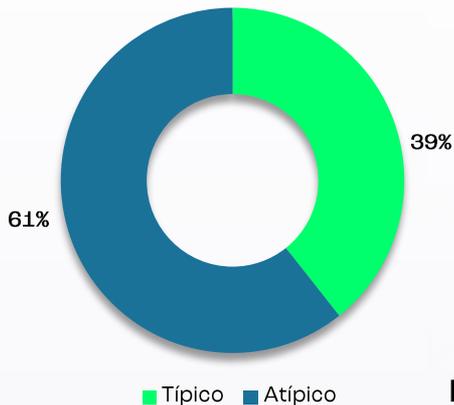
Portfólio do Fundo



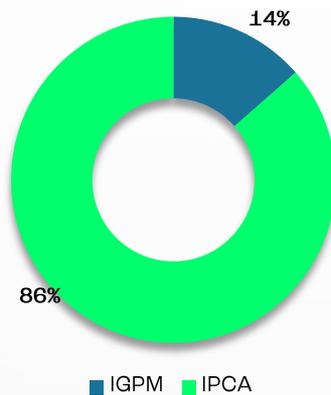
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	46%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, 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

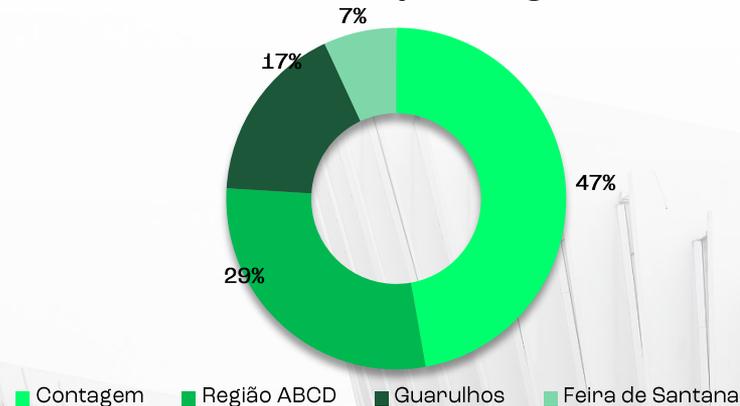
Tipo de Contrato



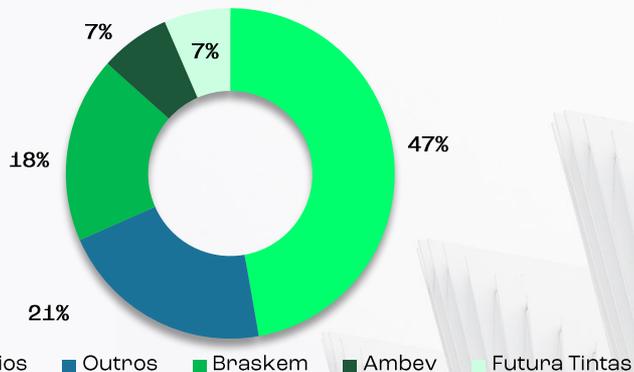
Indexador de Reajuste



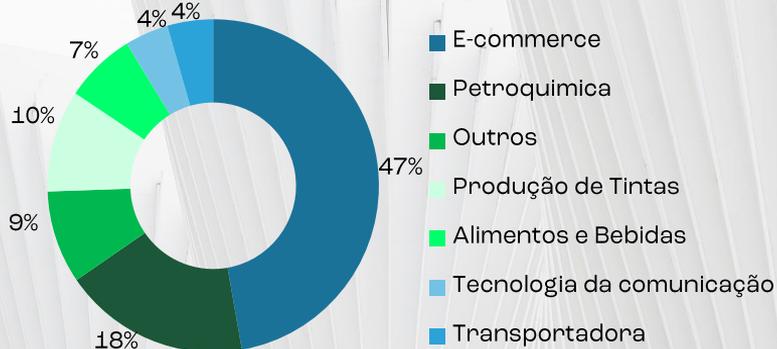
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação

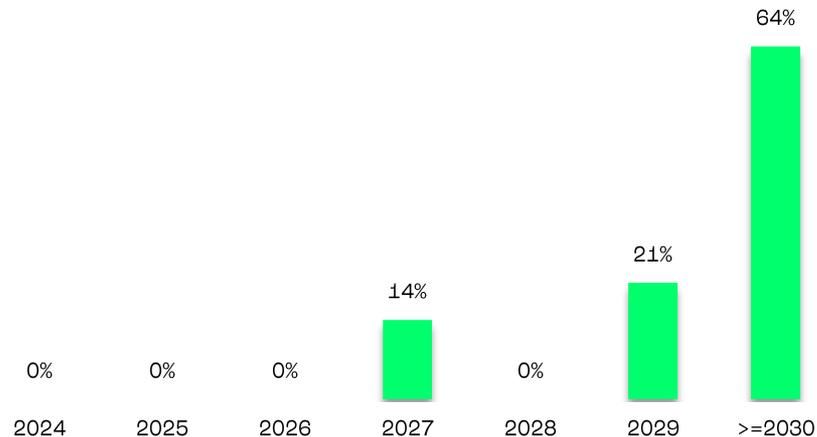


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
One Park				7,7
Braskem	mar/29	Março	IPCA	
Sherwin Williams	jan/32	Fevereiro	IPCA	
Cromus	mai/30	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

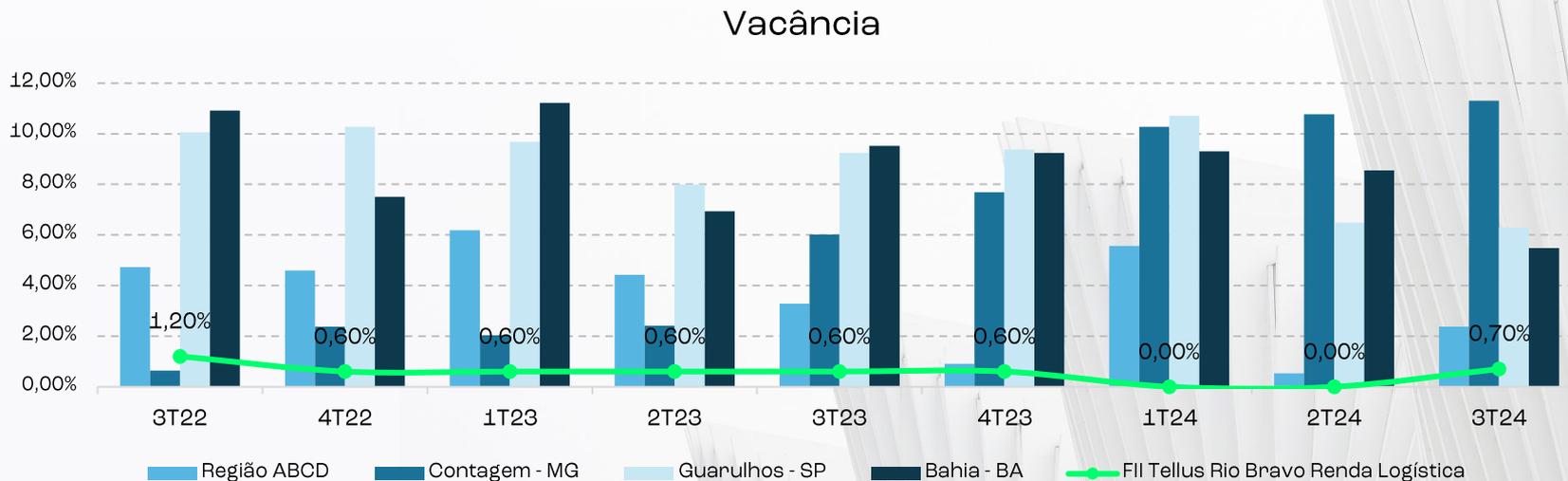


WAULT:
7,7 anos

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*.

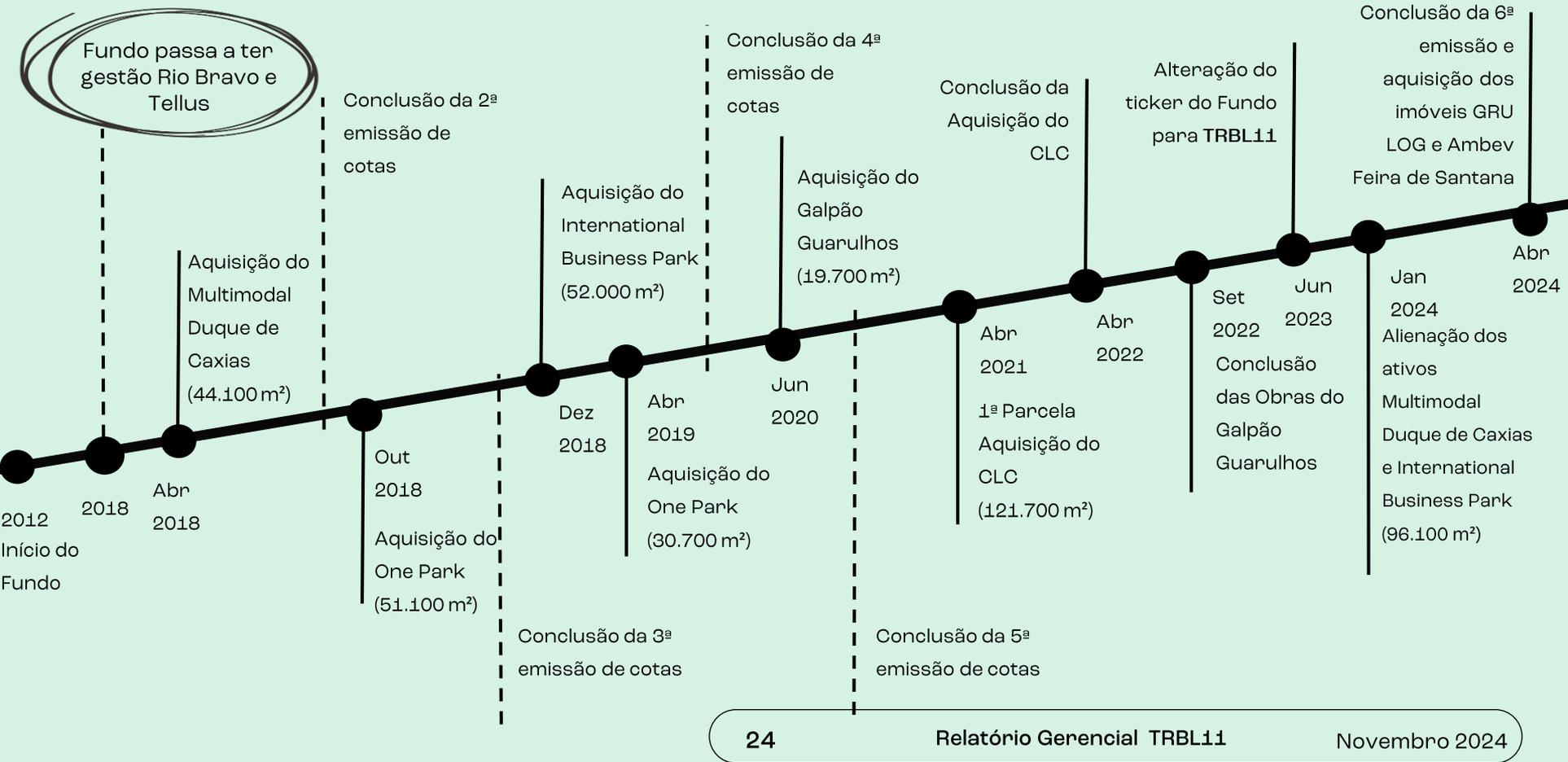
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes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



TELLUS
RIO BRAVO



Linha do Tempo





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.