



TELLUS
RIO BRAVO

riobravo.com.br



Relatório Gerencial

FII Tellus Rio Bravo
Renda Logística

TRBL11

outubro23

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\$ 610.382.959,16 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 62.415

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

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

Destaques



Foco na localização

Ativos logísticos localizados junto a importantes eixos de circulação e distribuição de produtos e mercadorias.



Estratégia *last mile*

100% dos ativos localizados a menos de 30 km das respectivas capitais dos estados.



Qualidade dos ativos

Imóveis de última geração ou *retrofit* melhoria de ativos do portfólio para readequação e maior competitividade.

Principais Números

Ativos

5

ABL (m²)

320.140

Inquilinos

16

Vacância

0,6%

Anos de Wault*

7,40

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

610,38

Fechamento
do mês (R\$)

98,60

Distribuição
por cota (R\$)

0,72

Yield
anualizado***

8,8%

Valor negociado****
(R\$/m²)

2.525

Volume médio
negociado (R\$ mil)

774,60

Valor de mercado
(R\$ milhões)

630,55

*WALT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

**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 FIIs, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Ao término de outubro, o Fundo obteve resultado líquido de cerca de R\$ 4,670 milhões, equivalente a R\$ 0,73/cota. O acréscimo residual de R\$ 0,01/cota em relação ao resultado do mês anterior se dá principalmente pelo aumento na receita de locação, com o reajuste anual do contrato com a Futura Tintas, no Galpão Guarulhos.

Para o ano de 2023 projeta-se ainda o reajuste de 4,61% do contrato da operação do Centro Logístico Contagem, locado para o Correios, a ser visualizado no resultado caixa de novembro.

Dessa forma, em análise apenas dos resultados operacionais do fundo, a equipe de gestão projeta a manutenção do patamar de distribuição em R\$ 0,72/cota até o término do semestre e em linha com a legislação dos fundos imobiliários.

Em paralelo, conforme divulgado em relatórios e fatos relevantes anteriores, a operação de alienação dos ativos do Rio de Janeiro segue em andamento após a assinatura do CCV e, assim que concluído, a equipe de gestão divulgará o novo *guidance* de resultados, que será diretamente influenciado pelo lucro obtido na venda dos imóveis.

Com o provento anunciado e considerando a cota a mercado no último dia útil do mês, em R\$ 98,60, o dividend yield anualizado do Fundo é de 8,8%.

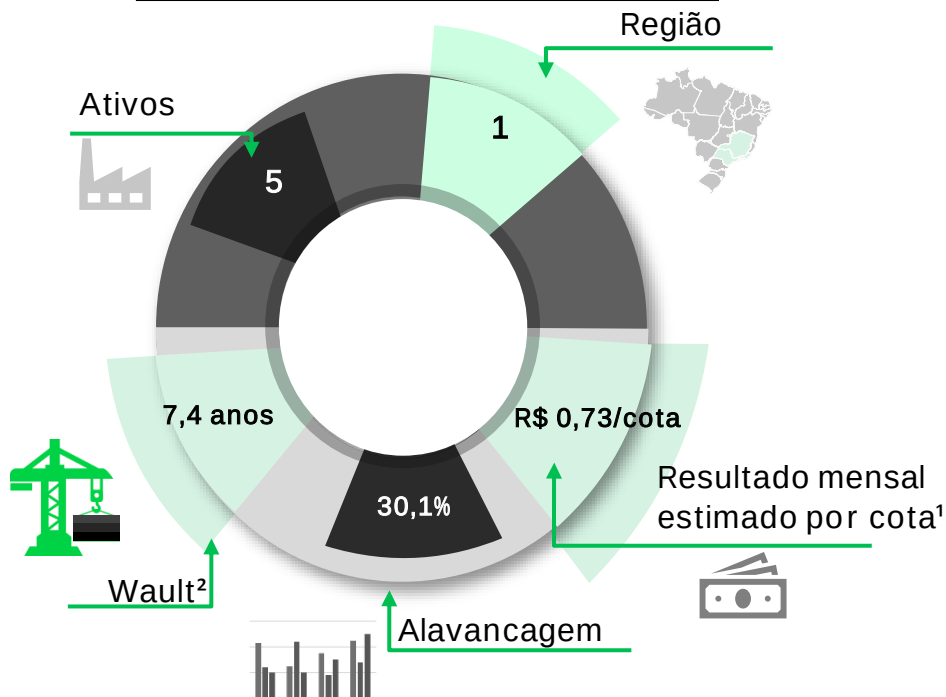
6ª Emissão de Cotas

Em outubro o Fundo anunciou sua 6ª emissão de cotas, cujo volume da Oferta é de R\$ 150.000.056,80 (não considera a Taxa de Distribuição Primária), que tem como público-alvo investidores profissionais. A captação de recursos tem como objetivo seguir o crescimento do fundo com aquisição de ativos aderentes à política de investimento e redução da alavancagem. Dessa forma, o Fundo segue sua estratégia de mitigação de riscos e diversificação da exposição em imóveis, regiões, locatários e contratos.

Todas as informações sobre a presente emissão podem ser obtidas no [anúncio de início](#), e no [material complementar da oferta](#). Na página abaixo, também disponível no material complementar da oferta, é possível observar o fundo antes e depois da captação tentativa e da alienação já explorada.

Comentários do gestor

VISÃO ATUAL



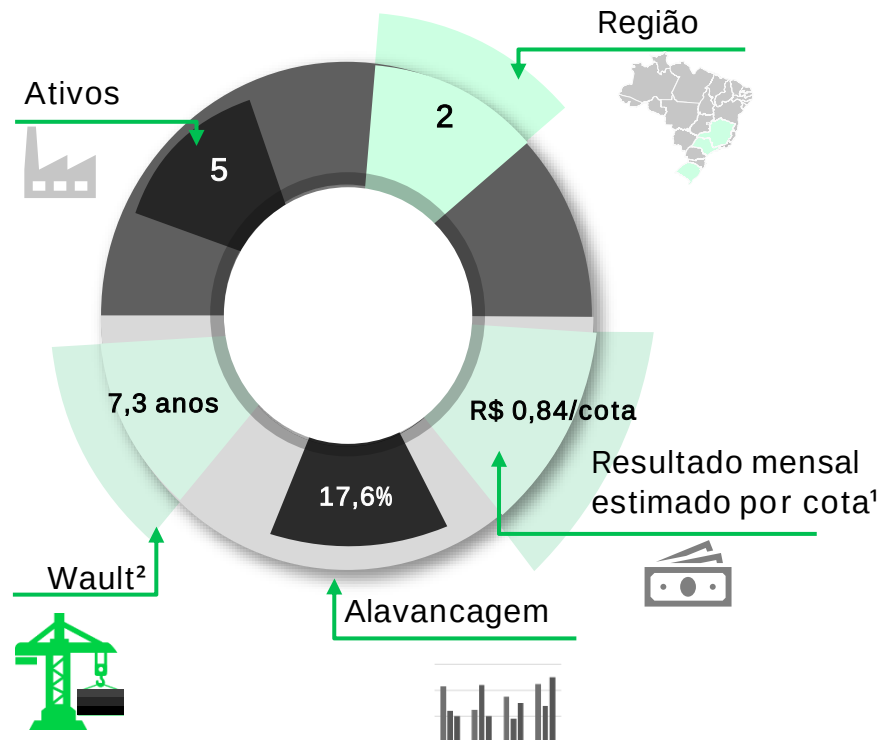
¹Resultado Estimado por Cota: considerando 1º semestre de 2024.

²WVAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

A fotografia mostrada acima leva em consideração a captação integral da presente Oferta, alocação nos ativos-alvo números 1 a 3 da tabela de destinação de recursos da página 26 e a conclusão da alienação dos dois ativos do Fundo localizado no Rio de Janeiro.

PÓS-OFFERTA/ALIENAÇÃO RIO DE JANEIRO



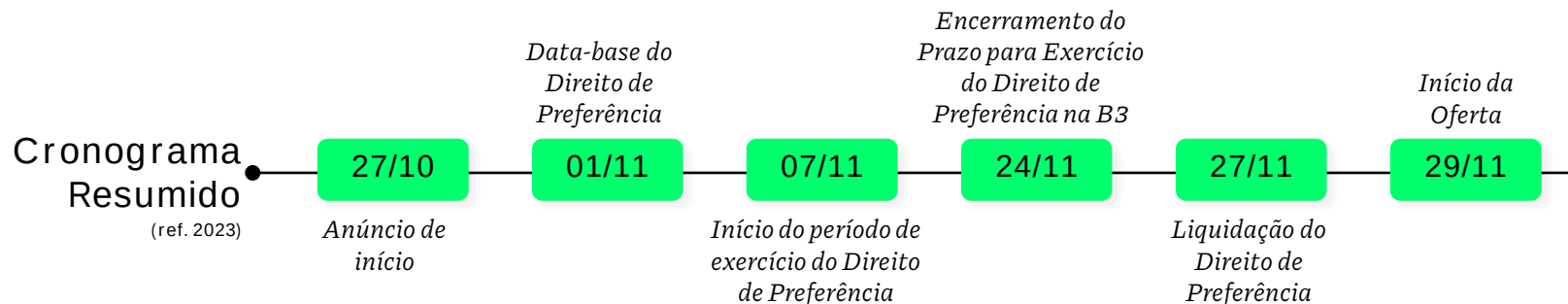


Comentários do gestor

Preço de Emissão	R\$ 95,45
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 2,39 (2,50%)
Preço Efetivo por Cota	R\$ 97,84
Volume da Oferta ¹	R\$ 150.000.056,80 equivalente a 1.571.504 cotas
Volume Mínimo da Oferta ¹	R\$ 10.000.010,15 equivalente a 104.767 cotas
Lote Adicional ¹	R\$ 30.000.030,45 equivalente a 314.301 cotas
Percentual de Proporção	24,57375626461%
Público-Alvo	Público investidor profissional

As principais características da Oferta encontram-se descritas acima, sem prejuízo das demais disposições que constam dos demais documentos da Oferta.

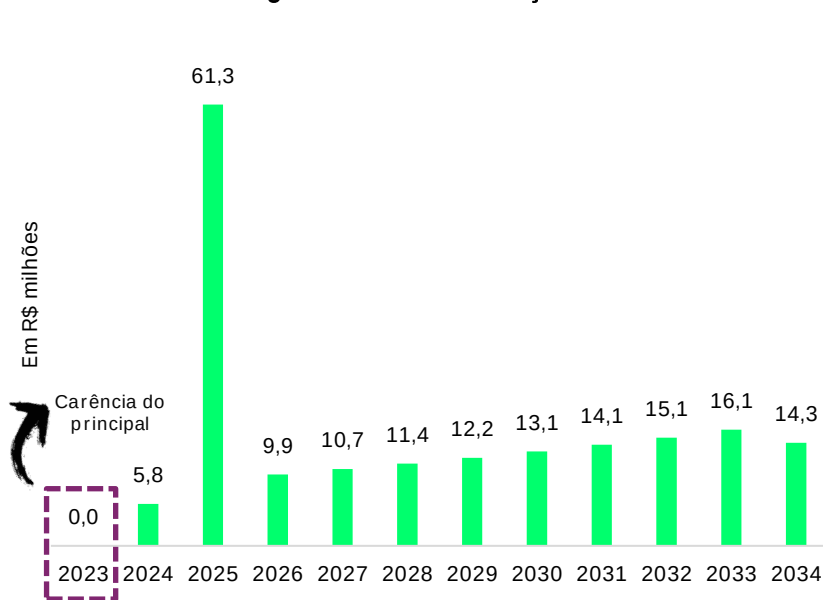
¹⁾ Considera o Preço de Emissão



Cronograma de amortização

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual.

Cronograma de Amortização Anual



Operação	Aquisição Centro Logístico Contagem (abril/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
Prazo para o Pagamento da Dívida	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
Remuneração da Dívida	Série 1: CDI + 2,00% a. a. Série 2: IPCA + 7,12% a. a.
Carência Principal*	1ª Série: 36 meses (série <i>bullet</i>) 2ª Série: 24 meses
Periodicidade do Pagamento	Mensal, respeitando os períodos de carência
Pré-Pagamento	Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 184,620 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	30,25%

*Os prazos de carências demonstrados na tabela acima consideram o mês de abril de 2022 como ponto de partida.

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.

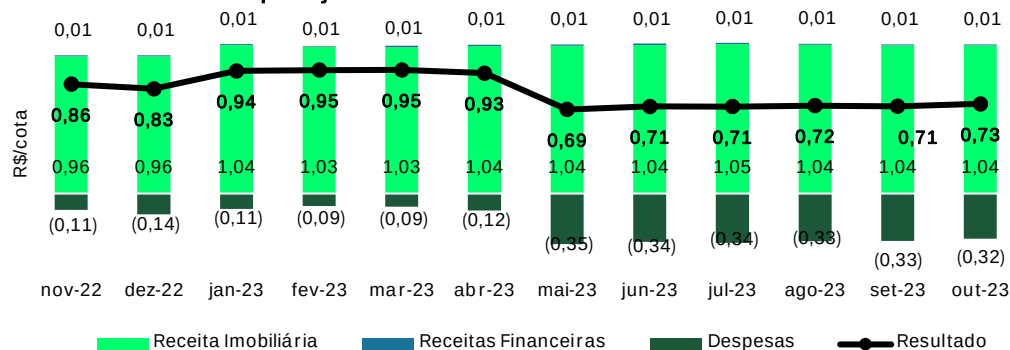
Resultados e distribuição

	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	6.636.925,96	6.664.282,70	6.714.641,77	6.677.890,74	6.649.299,79	6.651.597,29	26.693.429,59	66.423.722,97
Receita de Locação	6.636.925,96	6.664.282,70	6.714.641,77	6.677.890,74	6.649.299,79	6.651.597,29	26.693.429,59	66.423.722,97
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	62.123,33	69.565,58	48.794,20	50.904,65	43.904,48	37.211,38	180.814,71	517.851,06
Rendimentos de FILS	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	62.123,33	69.565,58	48.794,20	50.904,65	43.904,48	37.211,38	180.814,71	517.851,06
Despesas	-2.261.460,98	-2.169.520,14	-2.205.087,72	-2.128.819,31	-2.122.773,01	-2.021.731,89	-8.478.411,93	-9.867.698,32
Despesas de CRI	-1.367.690,09	-1.372.287,03	-1.435.838,46	-1.426.001,32	-1.385.860,40	-1.370.947,47	-5.618.647,65	-2.739.977,12
Taxa de administração e gestão	-640.559,72	-451.042,61	-457.382,66	-467.476,38	-435.751,51	-468.306,61	-1.828.917,16	-4.454.315,88
Outras Despesas	-253.211,17	-346.190,50	-311.866,60	-235.341,61	-301.161,10	-182.477,81	-1.030.847,12	-2.673.405,32
Resultado	4.437.588,31	4.564.328,14	4.558.348,25	4.599.976,08	4.570.431,26	4.667.076,78	18.395.832,37	51.455.228,06
Rendimentos distribuídos	5.307.891,50	5.307.891,50	4.796.287,50	4.604.436,00	4.604.436,00	4.604.436,00	18.609.595,50	50.456.944,50
Resultado por cota	0,69	0,71	0,71	0,72	0,71	0,73	2,88	-
Rendimento por cota	0,83	0,83	0,75	0,72	0,72	0,72	2,91	-
Resultado Acumulado¹	-	0,14	-	0,12	-	0,04	-	0,03
Proporção Distribuída²	120%	116%	105%	100%	101%	99%	101%	98%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos). Os valores históricos de Resultado do Fundo foram atualizados considerando ajustes realizados ao longo dos meses.

Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



Composição do Resultado no Mês

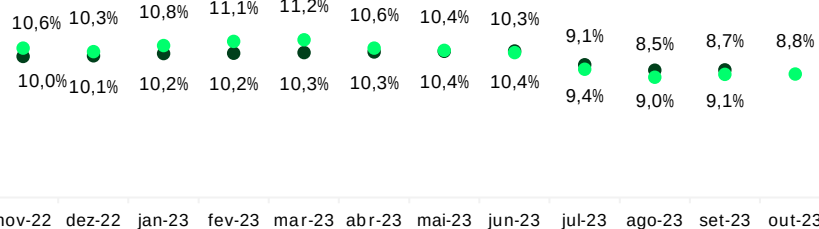


Resultados e distribuição

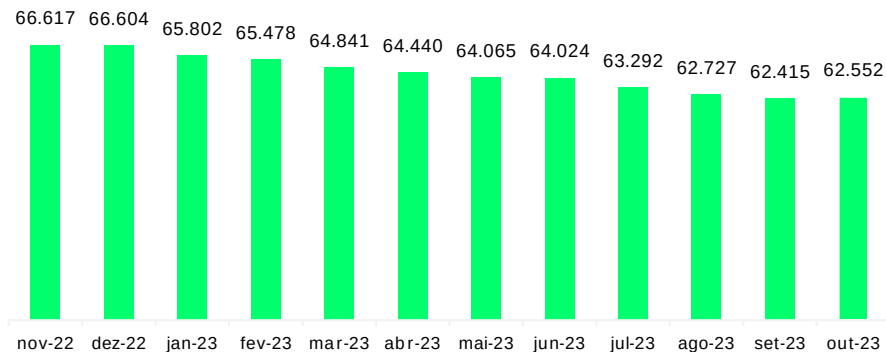
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

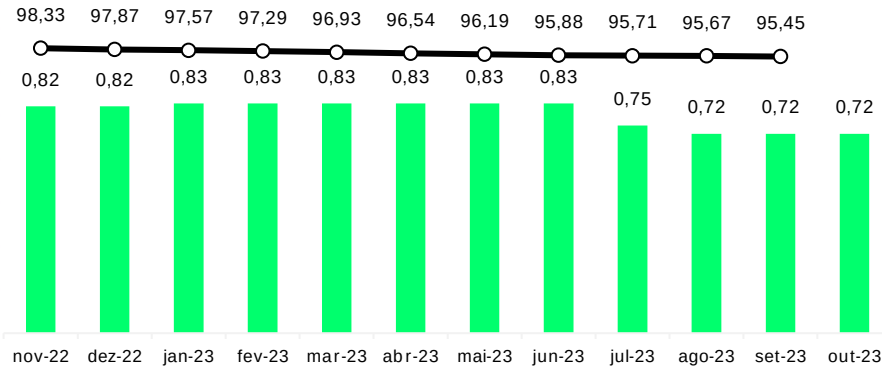
● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



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.

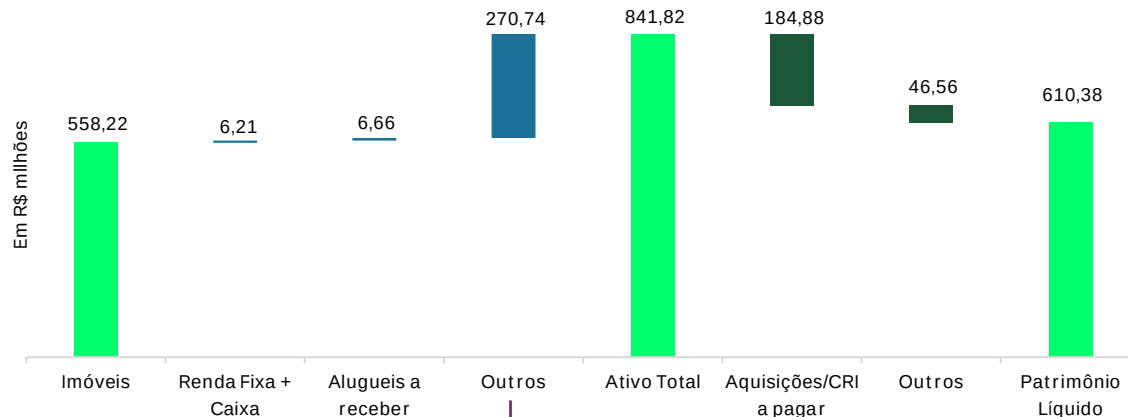
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,55	0,62	0,62	0,72	0,76	0,76	0,76
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	-	-
Δ	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	-1,3%	-5,3%	-8,9%	-8,9%	-	-

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



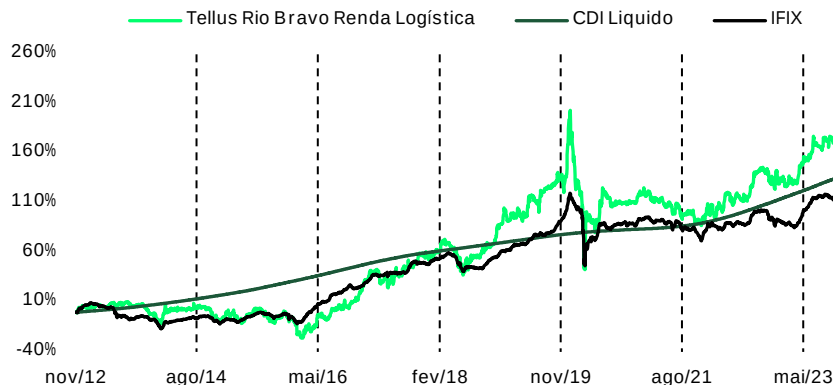
Data-base: Setembro 2023

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.

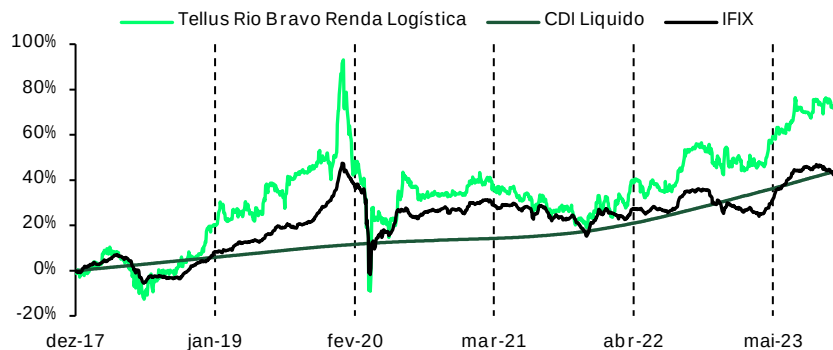
Valores (R\$)

Ativo Total	841,82
Imóveis	558,22
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	6,21
Alugueis a receber	6,66
Outros	270,74
Passivo Total	231,44
Aquisições/CRI a pagar	184,88
Outros	46,56
Patrimônio Líquido	610,38
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	95,45

Desempenho da cota e volume

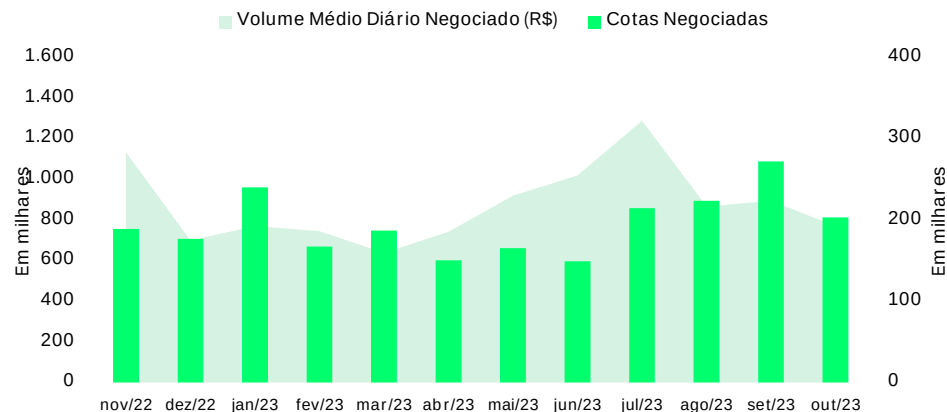


Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Telus (Dez/2017)



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

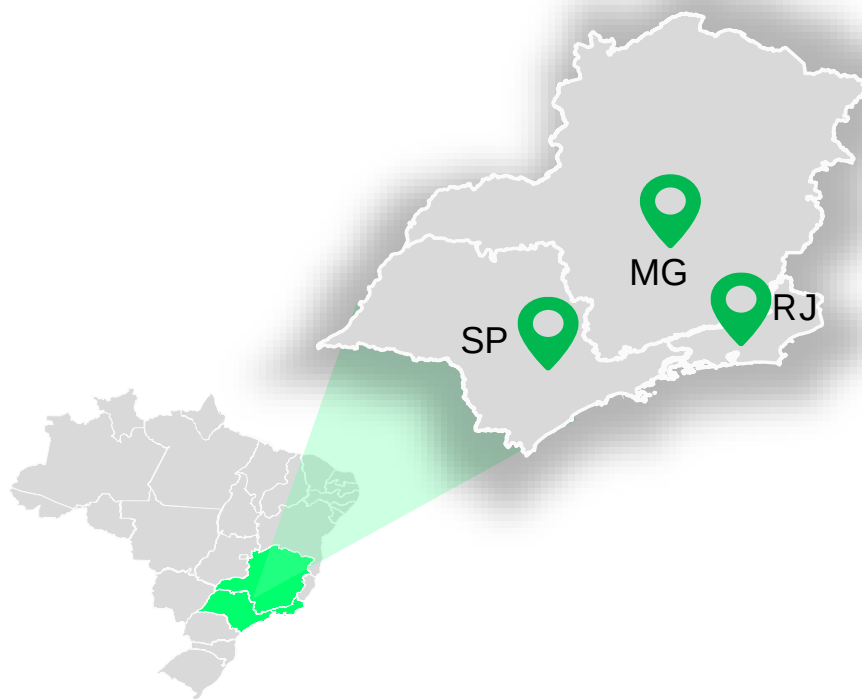
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 16.266.525	R\$ 181.817.519	R\$ 220.039.239
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 774.596	R\$ 869.940	R\$ 876.650
Giro (% de cotas negociadas)	2,57%	30,00%	36,40%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	out/23	dez/22	out/22
Valor da Cota	R\$ 98,60	R\$ 95,19	R\$ 96,65
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 630.551.930	R\$ 608.744.810	R\$ 618.081.583

Patrimônio do Fundo



São Paulo

2 Ativos

102.220 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Rio de Janeiro

2 Ativos

96.171 m² de ABL

97,9% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Minas Gerais

1 Ativo

121.749 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

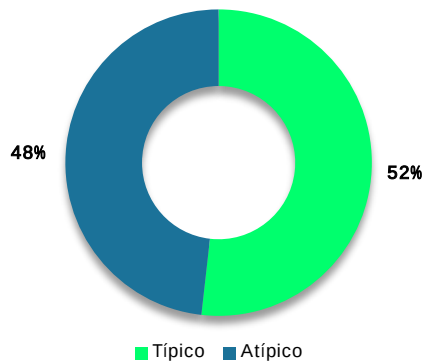
Portfólio do Fundo



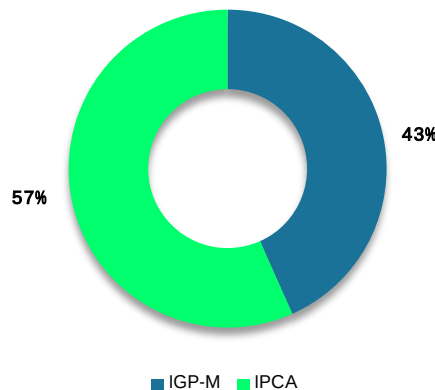
Ativo	Cidade	ABL (m²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
MultiModal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	96%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Descalvado, Transcarapiá, Norsulcarga e Rio Color	Alimentação, E-commerce, Medicamentos e outros	23,9%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	5,5%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	24,6%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	8,6%
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	37,3%

Portfólio do Fundo

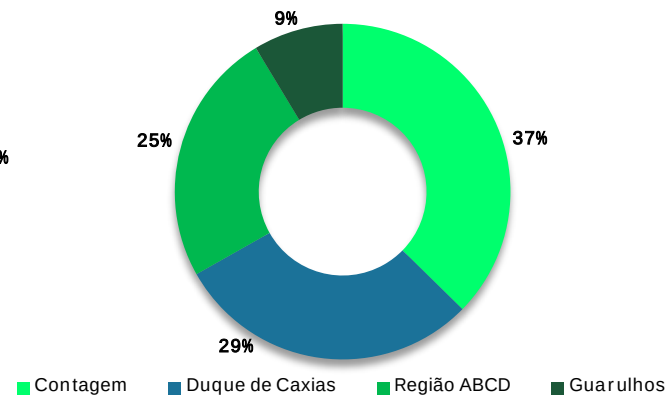
Tipo de Contrato



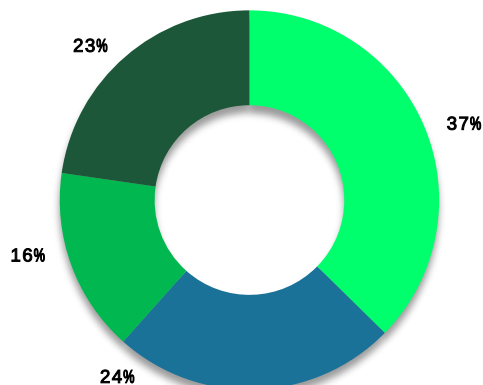
Indexador de Reajuste



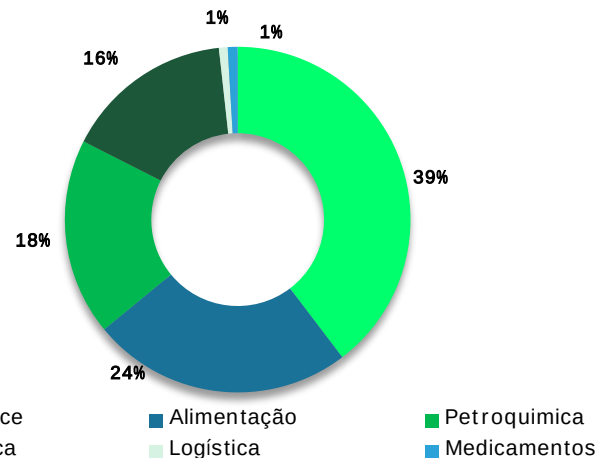
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação



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

Correios BRF Braskem Outros

E-commerce
Metalúrgica

Alimentação
Logística

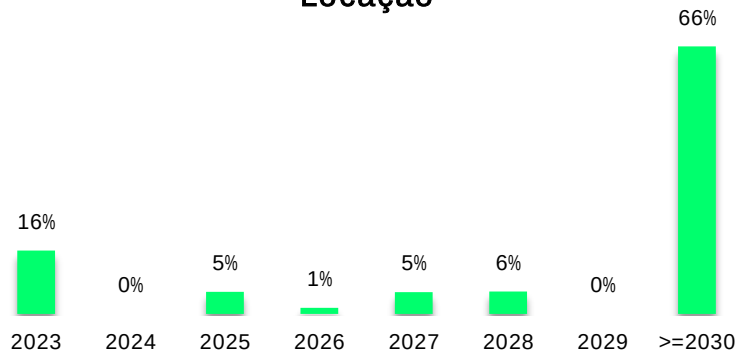
Petroquímica
Medicamentos



Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
MultiModal Duque de Caxias			
BRF	Fev/30	Abril	IGP-M
Expresso Descalvado	Jun/26	Junho	IPCA
IFCO	Dez/25	Dezembro	IGP-M
Bracco	Mai/25	Novembro	IPCA
Transcarapiá	Abr/27	Junho	IGP-M
Rio Color	Ago/27	Setembro	IPCA
Norsulcarg	Dez/27	Janeiro	IPCA
Infracommerce	Jan/26	Fevereiro	IPCA
International Business Park			
BRF	Dez/28	Janeiro	IPCA
One Park			
Braskem	Dez/23	Janeiro	IGP-M
Sherwin-Williams	Jan/32	Fevereiro	IPCA
Cromus	Mai/25	Junho	IGP-M
Adhex	Abr/24	Maio	IGP-M
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

Vencimento dos Contratos de Locação



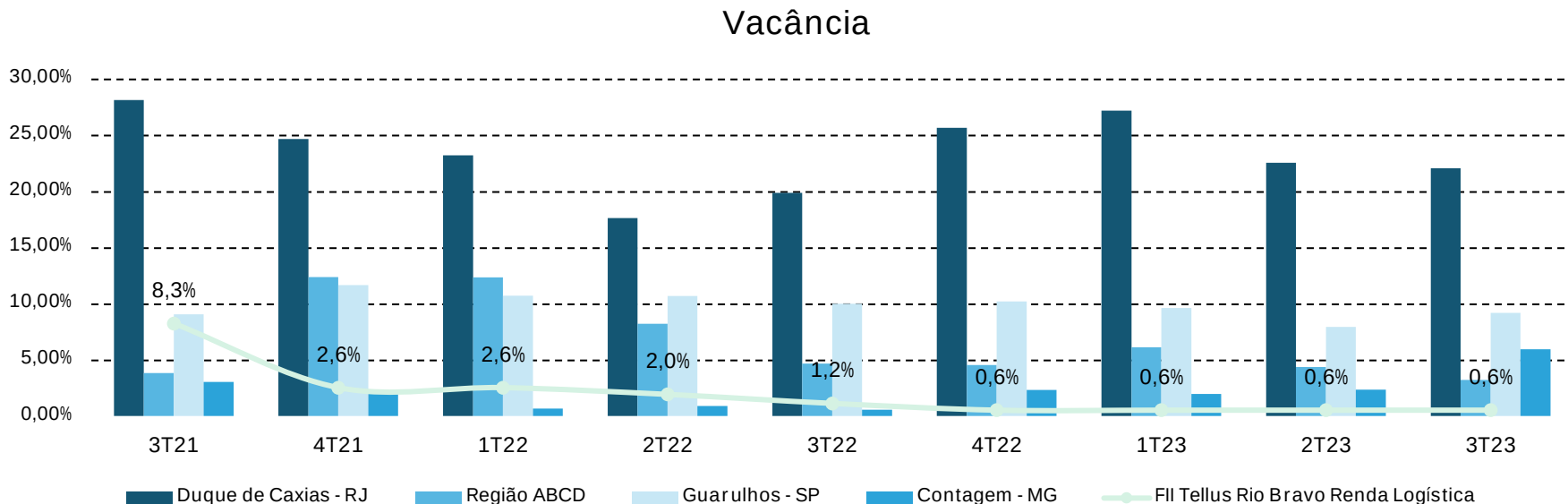
WAULT:
7,4 anos



Vacância

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias/RJ, região do ABCD/SP, Guarulhos/SP e Contagem/MG 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

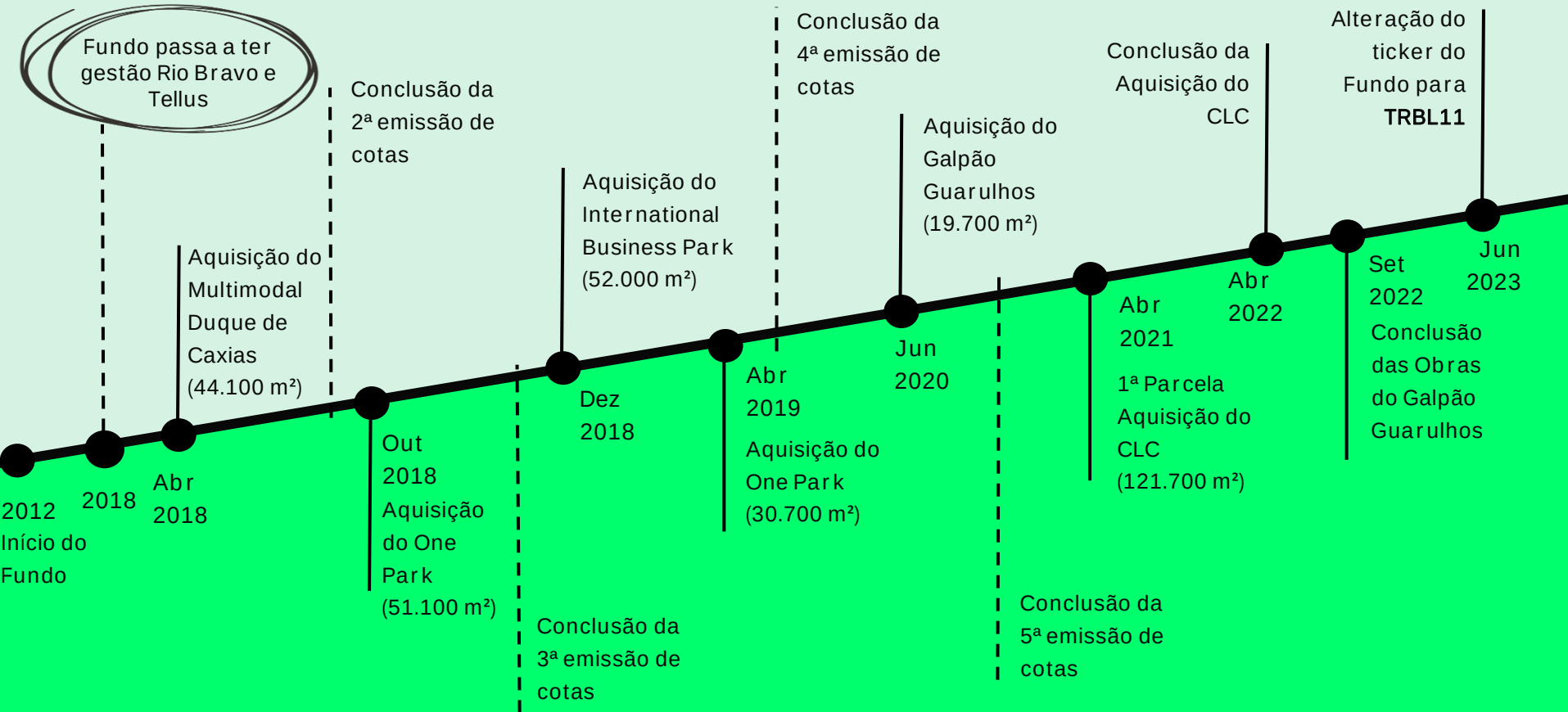
A equipe de gestão do Fundo faz um acompanhamento recorrente das condições do mercado logístico para as principais tomadas de decisão. Dentre os principais destaques estão a manutenção do crescimento da absorção líquida, a redução da taxa de vacância e aumento nos valores de locação.

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.



Histórico do Fundo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



24 de outubro de 2023
Webcast com a equipe
de gestão

[Clique aqui](#) para acessar o replay.



6 de setembro de 2023
Consulta Formal nº
02/2023

Deliberação referente às vendas
dos ativos de Duque de Caxias.

[Clique aqui](#) para acessar o Edital
de Convocação na íntegra.

[Clique aqui](#) para aceitar a
Proposta da Administradora.



30 de agosto de 2023
Fato Relevante

Assinatura de CCV referente às
vendas dos ativos de Duque de
Caxias.

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

Contato



Relações com Investidores

11 3509 6500

ri@riobravo.com.br

www.riobravo.com.br

www.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.