



TELLUS
RIO BRAVO

riobravo.com.br



Relatório Gerencial

FII Tellus Rio Bravo
Renda Logística

TRBL11

março24

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\$ 664.160.439,63 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 60.647

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*

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

3

ABL (m²)

223.969

Inquilinos

8

Vacância Física

0%

Anos de Wault*

7,80

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

664,16

Fechamento
do mês (R\$)

100,14

Distribuição
por cota (R\$)

0,85

Yield
anualizado***

10,19%

Valor negociado****
(R\$/m²)

2.559,86

Volume médio
negociado (R\$ mil)

974,88

Valor de mercado
(R\$ milhões)

640,40

*WAVLT: 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 março, o Fundo apresentou resultado líquido de R\$ 3,30 milhões, montante que, em composição ao resultado não operacional obtido no semestre com a alienação dos ativos de Duque de Caxias, permitiu a distribuição de dividendos de R\$ 0,85/cota.

A gestão do fundo projeta a manutenção do patamar de distribuição ao longo deste semestre, já considerando o novo número de cotas após o encerramento da 6ª emissão de cotas, em andamento.

Considerando a cota a mercado no último dia útil do mês, em R\$ 100,14, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,19%.

Informe de Rendimentos

Os informes de rendimentos estão disponíveis para os investidores de forma eletrônica, basta acessar www.riobravo.com.br/chat ou www.riobravo.com.br/whatsapp. É possível também acessar o IR no novo Portal de Documentos da Rio Bravo pelo caminho www.riobravo.com.br/Portal.

6ª Emissão de Cotas do Fundo

O Fundo segue com os últimos dias da emissão de cotas em andamento, cujo encerramento deve acontecer em abril de 2024. Importante ressaltar que todos os cotistas que receberam recibos de novas cotas no período do direito de preferência terão seus recibos convertidos em cotas assim que a emissão for concluída. Mais informações a respeito da conclusão da captação e datas para conversão e negociação das novas cotas serão fornecidas tempestivamente.

Abaixo, temos o resumo da destinação de recursos da oferta, que tem como objetivos principais (i) pré-pagamento de parte dos CRIs emitidos, e consequente redução da alavancagem; e (ii) aquisição de novos ativos para manter um portfólio diversificado em regiões, locatários e contratos.

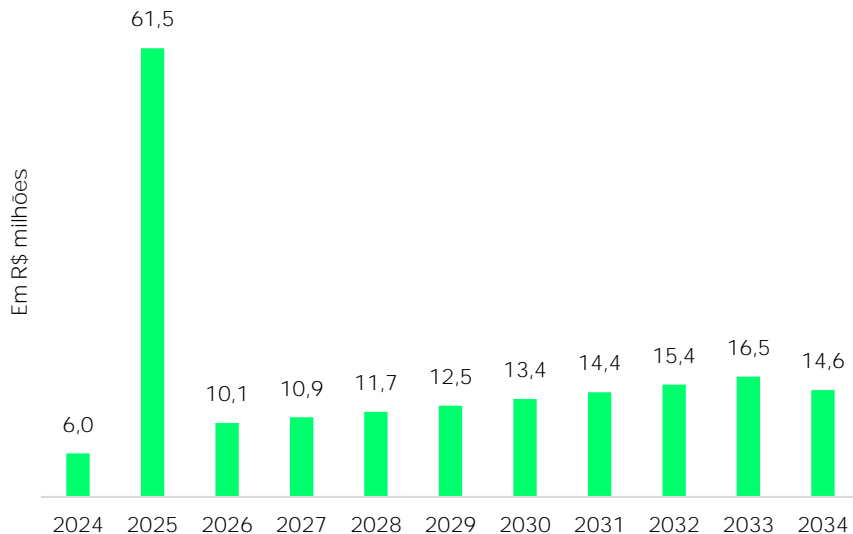
Mais informações sobre a oferta e os resultados previstos [clique aqui](#).

Ativo-alvo	Prioridade	Localização/atução	Status Operação	Cap rate inicial estimado	Preço aproximado (em R\$ milhões)	Aporte Inicial (% Preço)	Recursos da Oferta (em R\$ milhões)
Ativo 1	1	São Paulo / Região Metropolitana Bahia	Opção de Compra Assinada	15,40%	133	53%	71
Ativo 2	1	Pré-pagamento CRI CDI	Carência do principal/ sem multa de Pré-Pagamento	N/A	52	100%	52
Ativo 3	2	Galpão Logístico/Industrial	Em Prospecção	9,0% - 10,0%	40	100%	40

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\$ 186,972 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	28,15%

*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

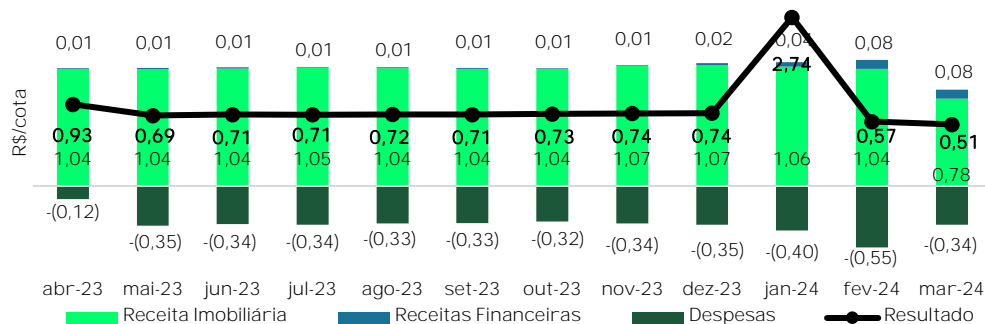
	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	6.651.597,29	6.820.202,49	6.850.715,84	19.767.549,44	6.642.454,35	4.956.900,16	31.366.903,95	31.366.903,95
Receita de Locação	6.651.597,29	6.820.202,49	6.850.715,84	6.768.178,11	6.642.454,35	4.956.900,16	18.367.532,62	18.367.532,62
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	12.999.371,33	-	-	12.999.371,33	12.999.371,33
Resultado Financeiro	37.211,38	39.933,62	117.821,57	267.948,49	507.383,24	501.027,08	1.276.358,81	1.276.358,81
Rendimentos de FIIs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	37.211,38	39.933,62	117.821,57	267.948,49	507.383,24	501.027,08	1.276.358,81	1.276.358,81
Despesas	-2.021.731,89	-2.142.837,02	-2.206.789,67	-2.543.285,14	-3.503.335,20	-2.203.924,77	-8.250.545,11	-8.250.545,11
Despesas de CRI	-1.370.947,47	-1.304.687,86	-1.378.699,59	-1.335.009,31	-1.276.609,45	-1.322.870,56	-3.934.489,32	-3.934.489,32
Taxa de administração e gestão	-468.306,61	-463.527,45	-458.945,09	-454.977,13	-461.424,69	-463.747,95	-1.380.149,77	-1.380.149,77
Outras Despesas	-182.477,81	-374.621,71	-369.144,99	-753.298,70	-1.765.301,06	-417.306,26	-2.935.906,02	-2.935.906,02
Resultado	4.667.076,78	4.717.299,09	4.761.747,74	17.492.212,79	3.646.502,39	3.254.002,47	24.392.717,65	24.392.717,65
Rendimentos distribuídos	4.604.436,00	4.604.436,00	4.604.436,00	5.435.792,50	5.435.792,50	5.435.792,50	16.307.377,50	16.307.377,50
Resultado por cota	0,73	0,74	0,74	2,74	0,57	0,51	3,81	3,81
Rendimento por cota	0,72	0,72	0,72	0,85	0,85	0,85	2,55	2,55
Resultado Acumulado¹	0,01	0,02	0,02	1,89	-0,28	-0,34	1,26	1,26
Proporção Distribuída²	99%	98%	97%	31%	149%	167%	67%	67%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

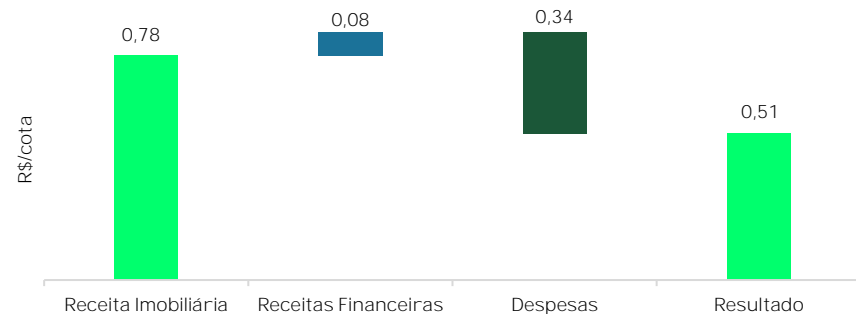
² Proporção distribuída considera o total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Os valores históricos de Resultado do Fundo foram atualizados considerando ajustes realizados ao longo dos meses.

Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



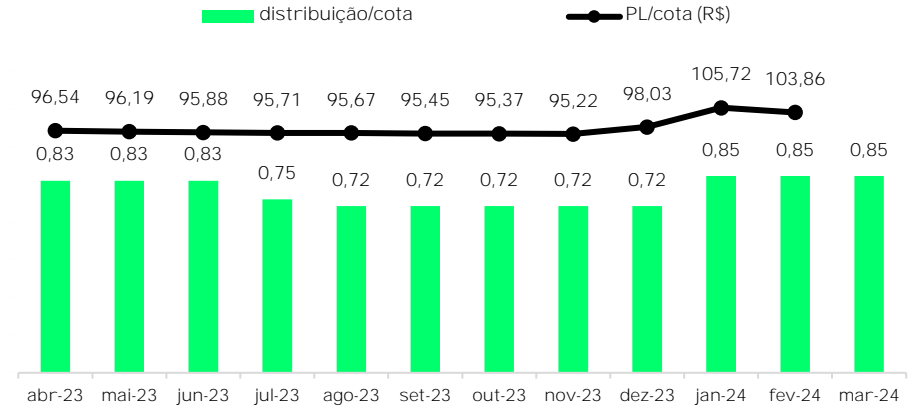
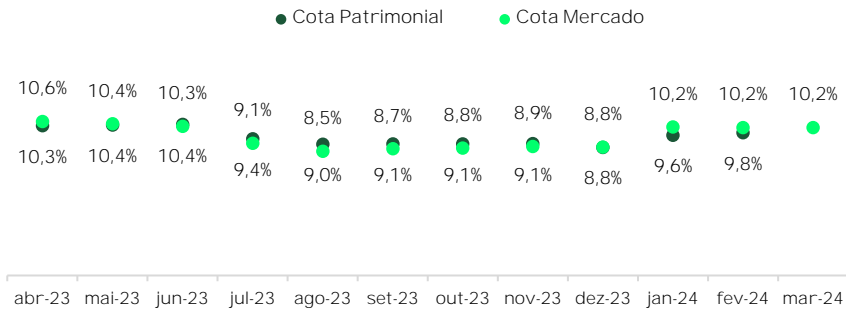
Composição do Resultado no Mês



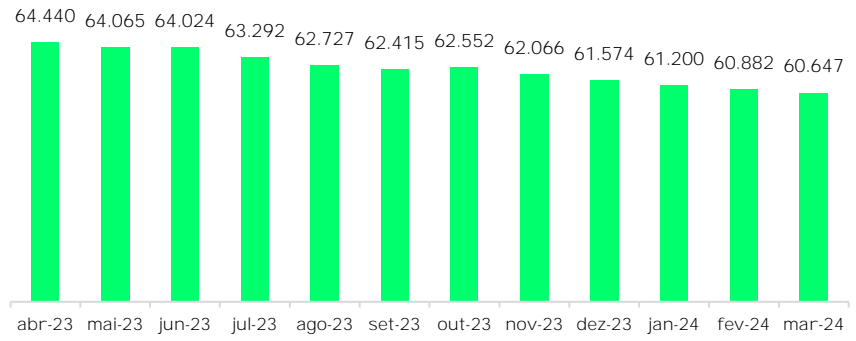
Resultados e distribuição

Dividend Yield

(Últimos 12 meses)



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 na 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.

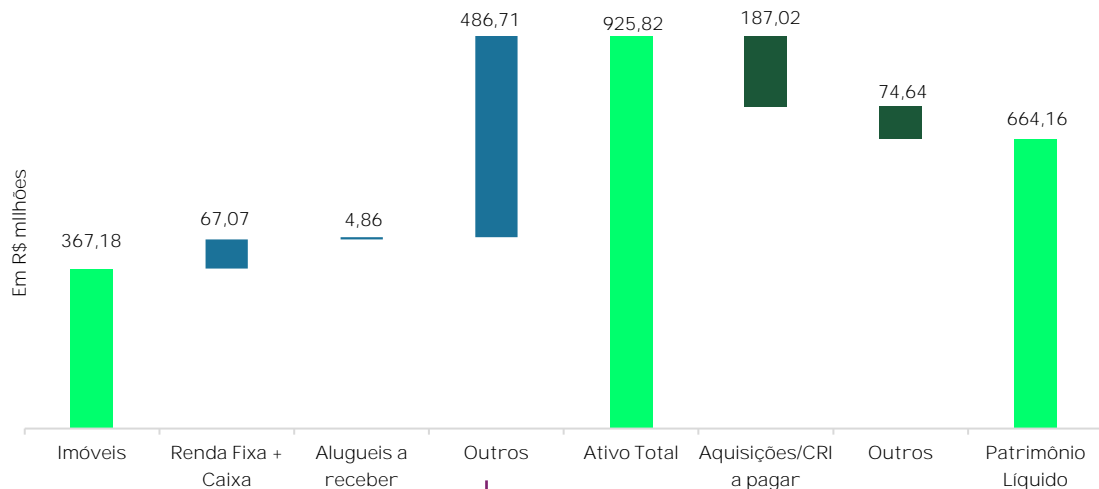
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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									
Δ	2,4%	2,4%	2,4%									

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



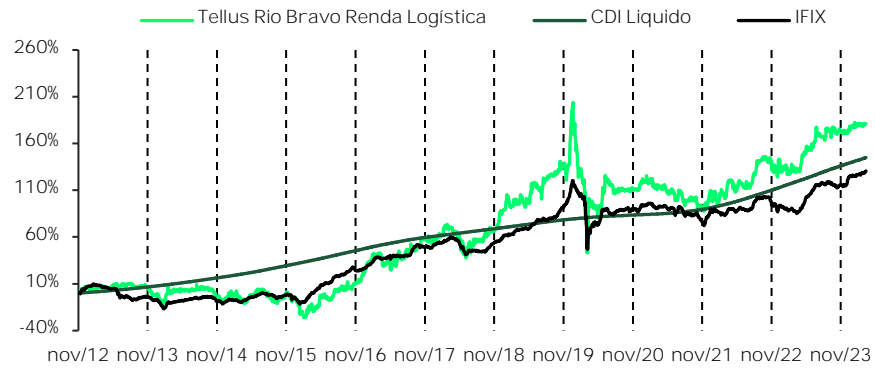
Valores (R\$)	
Ativo Total	925,82
Imóveis	367,18
Flls	-
Renda Fixa + Caixa	67,07
Alugueis a receber	4,86
Outros	486,71
Passivo Total	261,66
Aquisições/CRI a pagar	187,02
Outros	74,64
Patrimônio Líquido	664,16
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	103,86

Data-base: fevereiro 2024

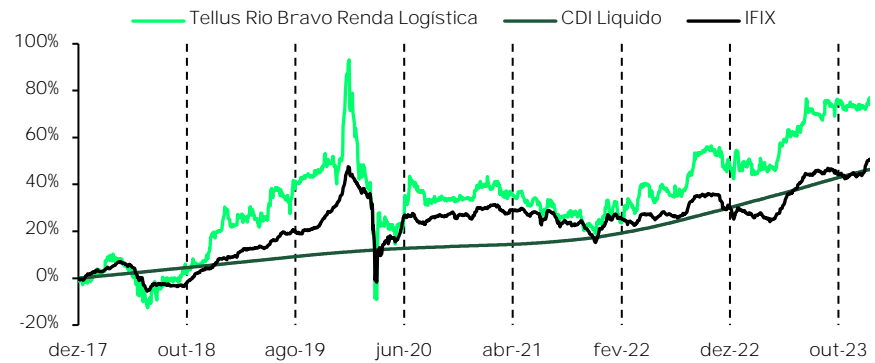
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

Desempenho da cota e volume

Desempenho da cota (Desde o início)

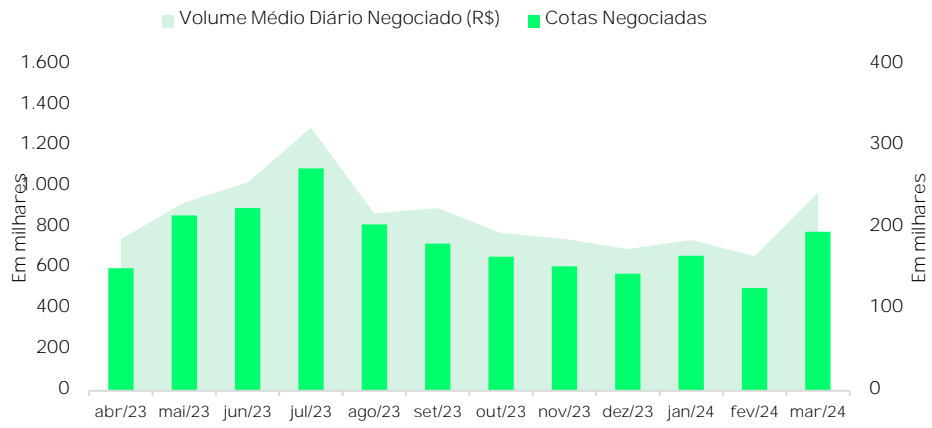


Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)



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

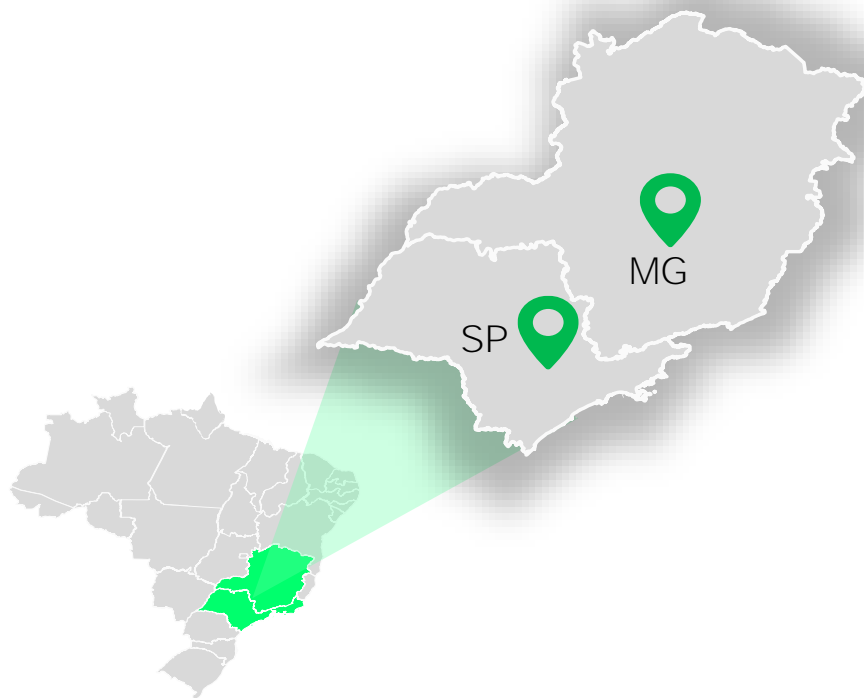
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 12.556.655	R\$ 28.830.260	R\$ 208.985.118
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 660.877	R\$ 703.177	R\$ 835.940
Giro (% de cotas negociadas)	1,97%	4,56%	33,89%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mar/24	dez/23	mar/23
Valor da Cota	R\$ 100,14	R\$ 97,70	R\$ 89,00
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 640.400.307	R\$ 624.796.385	R\$ 569.159.450

Patrimônio do Fundo



São Paulo



2 Ativos

102.220 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Minas Gerais



1 Ativo

121.749 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Portfólio do Fundo



One Park



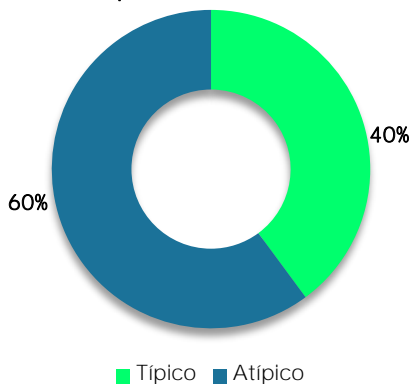
Galpão Guarulhos

Centro Logístico
Contagem

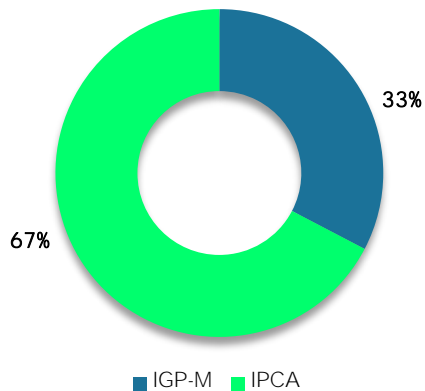
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	54,1%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	34,2%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	11,8%

Portfólio do Fundo

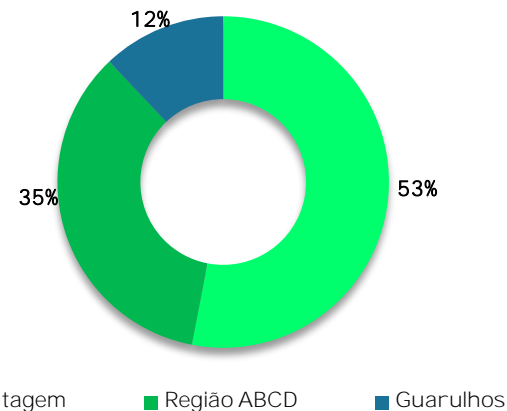
Tipo de Contrato



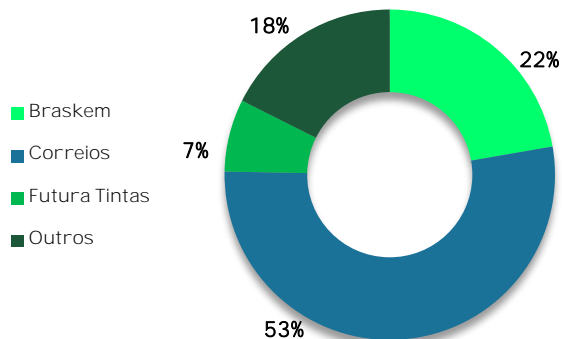
Indexador de Reajuste



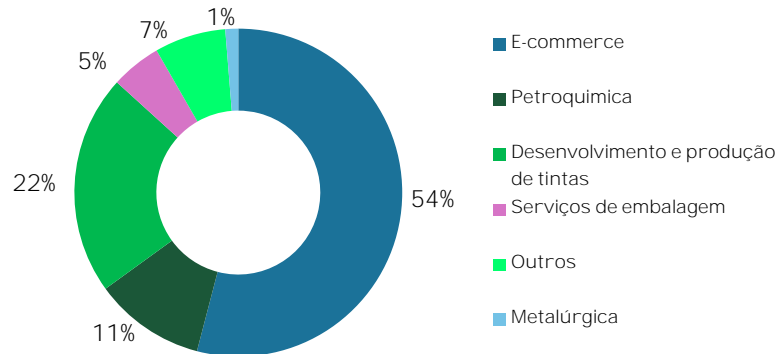
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação

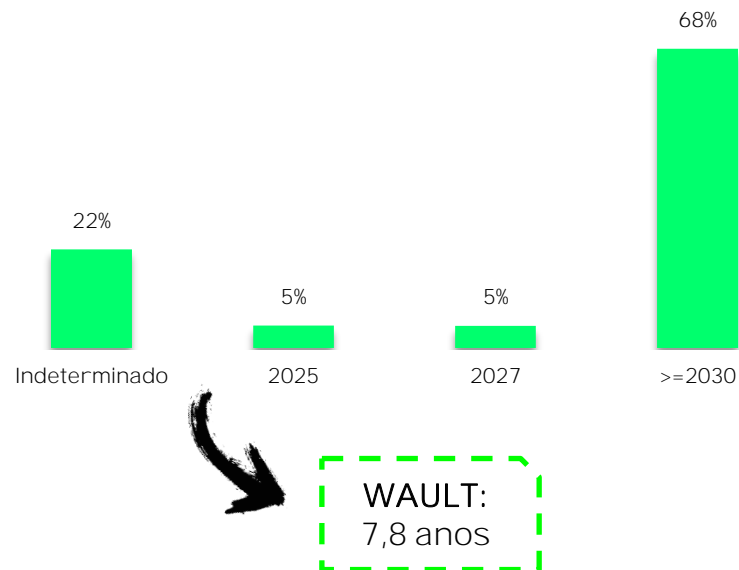


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
One Park				7,80
Braskem	Indeterminado*	Janeiro	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	

Vencimento dos Contratos de Locação



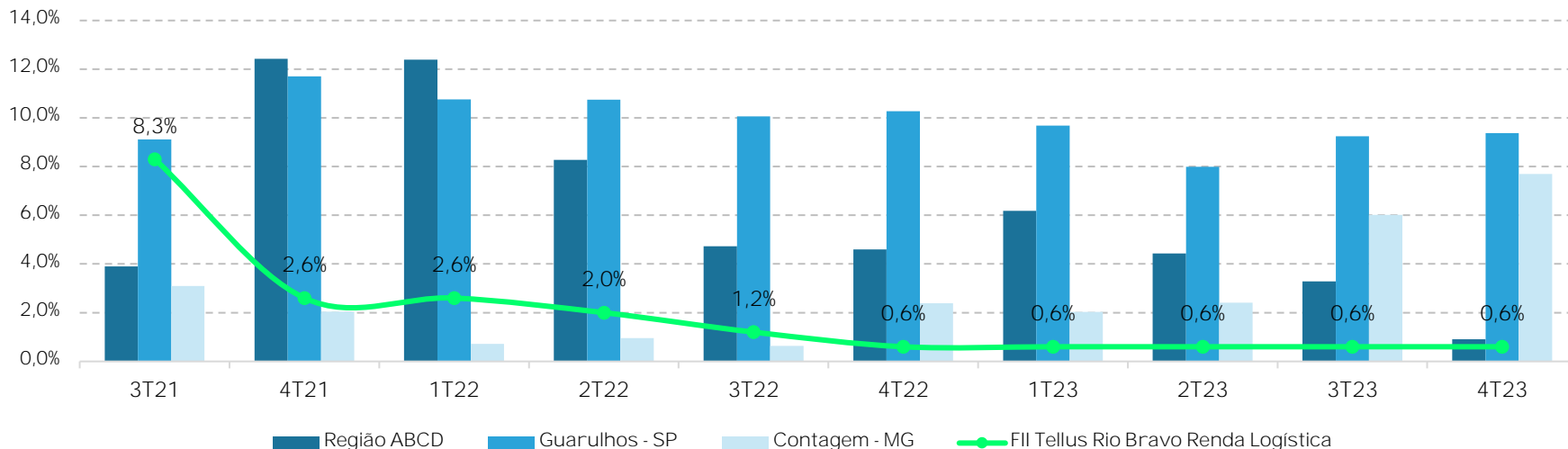
*O processo de renovação do contrato de locação com a Braskem segue em fase de formalização contratual. Como não foi finalizado até dez/2023, o Contrato passa a ser por "prazo indeterminado", sem qualquer alteração no recebimento dos valores contratuais e encargos locatícios por parte do Fundo. Mais informações no [link](#).

Vacância

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos na 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.

Vacância



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*.

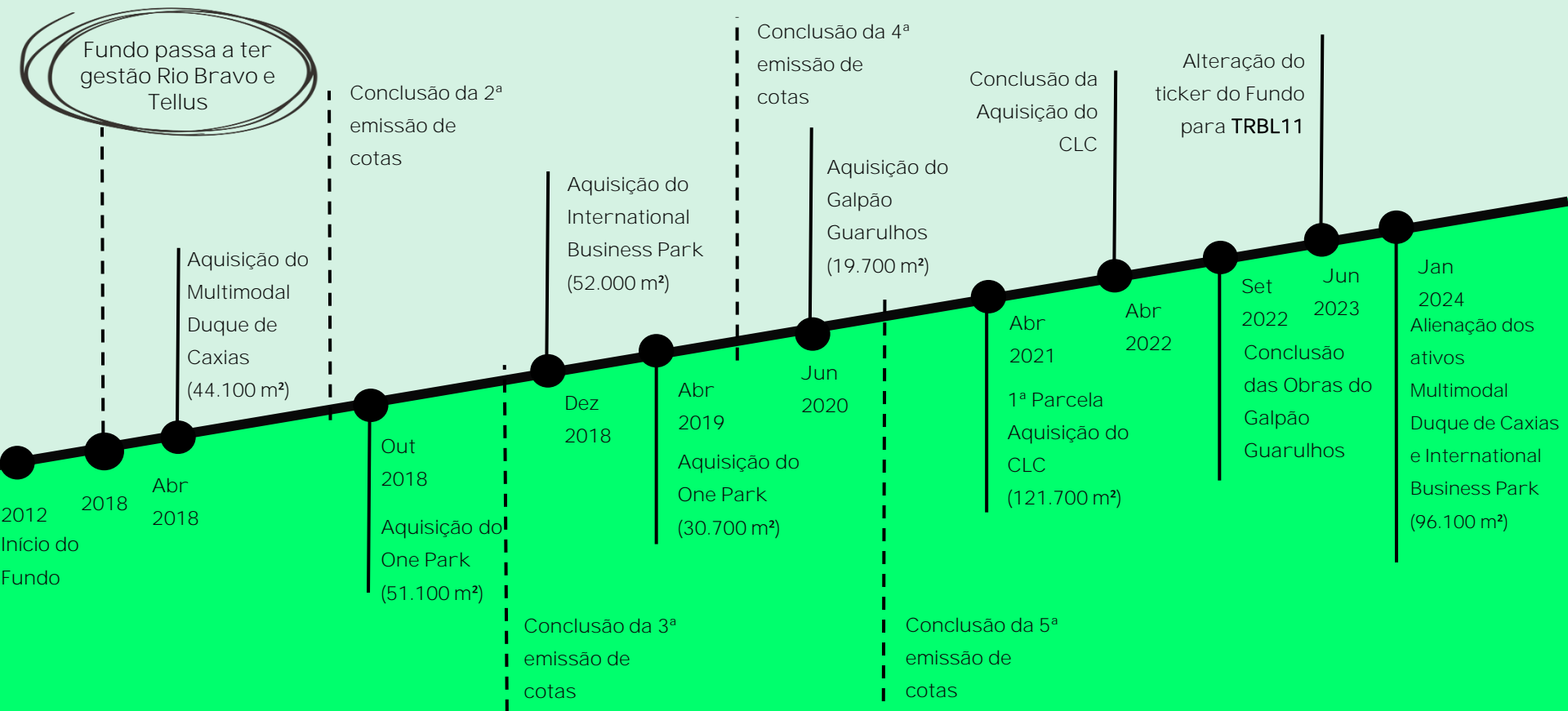
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes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



TELLUS
RIO BRAVO



Histórico do Fundo



Principais acontecimentos



Últimos 90 dias

29 de janeiro de 2024
Web Cast com a equipe
de gestão

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



26 de janeiro de 2024
Fato Relevante

Recebimento da parcela referente
ao pagamento do sinal da
alienação dos imóveis Multimodal
Duque de Caxias e International
Business Park.

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



12 de janeiro 2024
Fato Relevante

Memorando de Entendimentos
não vinculante para potencial
aquisição de dois
Imóveis.

[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.