



Relatório Gerencial

TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

Fevereiro 25

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\$ 743.186.028,27 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 52.384

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

0,0%

Anos de Wault*

7,5

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

743,19

Fechamento
do mês (R\$)

62,00

Distribuição
por cota (R\$)

0,62

Yield
anualizado***

12,0%

Valor negociado****
(R\$/m²)

1.587,62

Volume médio
negociado (R\$ mil)

606,52

Valor de mercado
(R\$ milhões)

479,82

*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 FILs, dividido pela ABL e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FILs, dividido pela ABL.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês de fevereiro de 2025 o Fundo apurou uma receita operacional de R\$ 3,21 milhões (R\$ 0,42 por cota). O que levou a um resultado de R\$ 2,16 milhões (R\$ 0,28 / cota). Neste mês, houve ainda o impacto do não recebimento do aluguel dos Correios, conforme previsto e divulgado no [fato relevante](#).

Distribuição de Dividendos

Em relação ao resultado distribuído, foi mantido o valor de R\$ 0,62 por cota, conforme previsão de linearização da distribuição durante o semestre, e o pagamento ocorrerá no dia 18 de março de 2025. Considerando o valor distribuído e a cotação de mercado registrada no último dia útil do mês, de R\$ 62,00, o dividend yield anualizado do Fundo é de 12,00%.

Reajustes de Aluguéis

No mês de fevereiro, tivemos alguns reajustes nos aluguéis que impactaram positivamente a receita do Fundo, são eles: Sherwin Williams, Andrômeda e Almaviva

As informações do contrato estão detalhadas no slide 21.

Almaviva

Conforme informado no [fato relevante](#), a locatária Almaviva, responsável pela ocupação do prédio administrativo do Galpão Guarulhos, havia comunicado que sua saída ocorreria em 31/01/2025. No entanto, a empresa, que ainda precisa realizar obras de adequação no imóvel, não desocupou o local até o momento. Dessa forma, o contrato segue vigente e os aluguéis continuam sendo devidos até que ocorra a entrega do imóvel. A previsão é que a entrega do imóvel ocorra dentro do mês de março/2025, e o Fundo receba as multas e penalidades previstas em contrato pela rescisão antecipada.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Atualização Centro Logístico Contagem

Obras

No que tange às etapas 3 e 4 da obra, após processo de concorrência e negociações, o Fundo recebeu orçamento de R\$ 7,86 milhões, correspondentes aos reparos do bloco administrativo e operacional. Com isso, somando as etapas 1 e 2, que foram contratadas por R\$ 14,17 milhões o valor total orçado para realização das obras é de R\$ 22 milhões.

Os reparos parciais no Centro Logístico estão em andamento e encontram-se detalhados de forma mais abrangente nos slides a seguir. Vale reforçar, que 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.

Com relação a abertura de sinistro junto a seguradora, o Fundo foi comunicado que a apólice não possui cobertura por perdas ou danos decorrentes de acomodação do solo. Diante da negativa, a Rio Bravo já está providenciando o pedido de reanálise do caso pela seguradora e paralelamente buscando outras possíveis alternativas.

Outras atualizações

Paralelamente, as Gestoras seguem atuando em três frentes: administrativa, comercial e jurídica. No âmbito administrativo, em defesa do Fundo, foi protocolada a resposta ao Processo Administrativo aberto pelo inquilino para análise de rescisão unilateral do contrato. O entendimento das gestoras é de que não há fundamento para rescisão contratual sem incidência da multa prevista, considerando (i) atipicidade do contrato vigente, (ii) desinterdição do imóvel e, (iii) o plano de ação em execução.

Já na frente comercial, seguimos em tratativas com o Correios, inclusive, através de comunicação formal reafirmamos a intenção de que o contrato seja integralmente cumprido. Na esfera jurídica, ainda que exista uma disposição comercial para manutenção do contrato, o inquilino permanece inadimplente com os aluguéis. Diante disso, as Gestoras estão avançando com a cobrança por via judicial. Destaca-se que o Correios continua na posse do imóvel, controlando os acessos e mantendo seus equipamentos dentro do empreendimento.

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](#).



Sumário

- 1) Principal – Armazenagem
- 2) Bloco operacional
- 3) Bloco administrativo
- 4) Talude

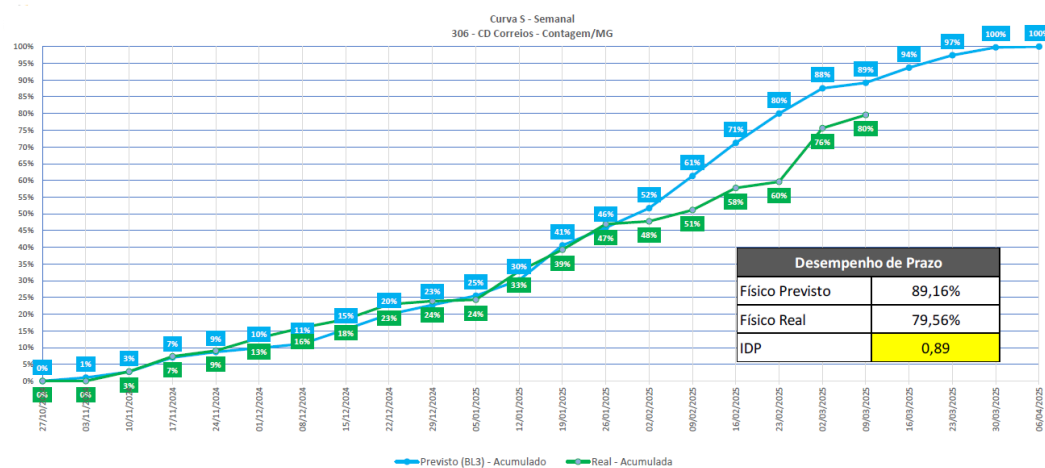
Mensagem das gestoras ao Investidor

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 – 100% concluído; e Patologias do Solo – 80% concluído, com expectativa de conclusão: 150 dias (31/03/2025).

Abaixo, o acompanhamento que demonstra o andamento das obras.

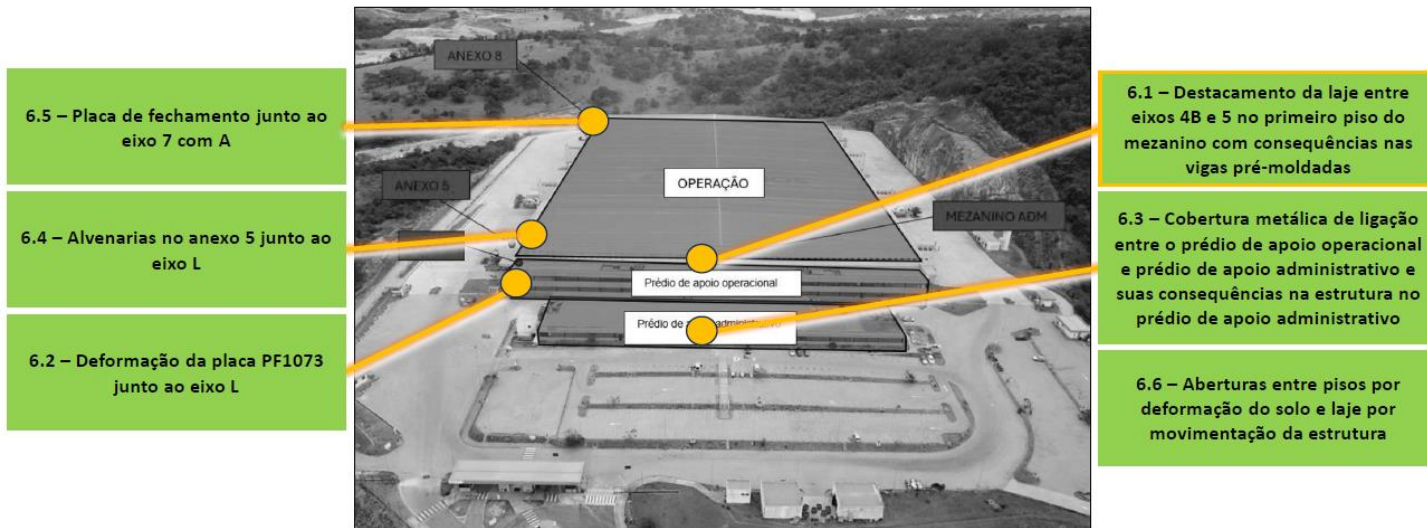
O total orçado para estes projetos – considerando todo o cronograma de obras – está estimado inicialmente em R\$ 22 milhões, podendo ser majorado durante as intervenções. Por se tratar de obra emergencial, os custos serão inicialmente arcados pelo Fundo, com o intuito de dar celeridade e evitar maiores 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 02/03. IDP: índice de desenvolvimento do projeto. Previsto/realizado.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Mapa dos 6 pontos Estruturais



Legenda:

- Concluído
- Em andamento
- A iniciar

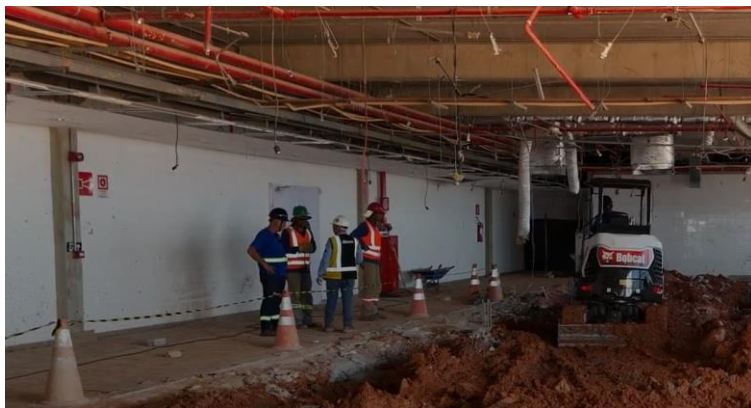
Mensagem das gestoras ao Investidor

Armação de vigas



Mensagem das gestoras ao Investidor

Armação de vigas



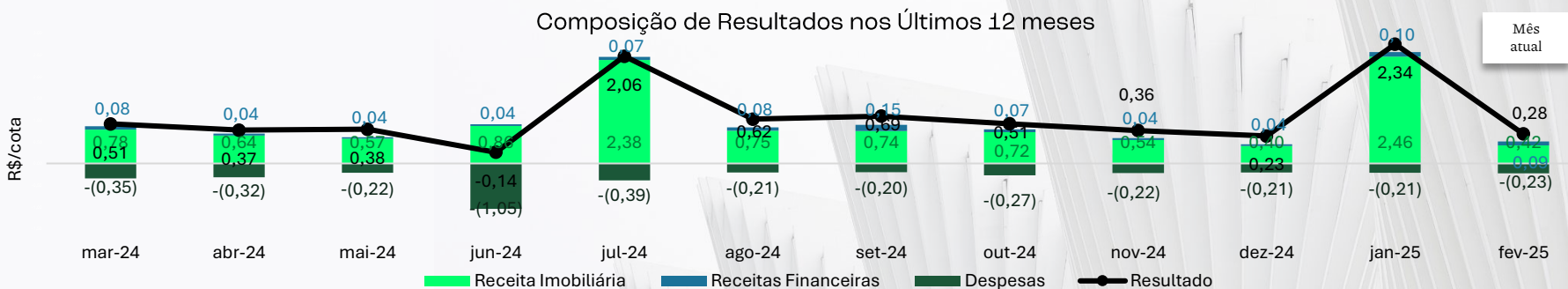
Mensagem das gestoras ao Investidor

Execução de Canaleta



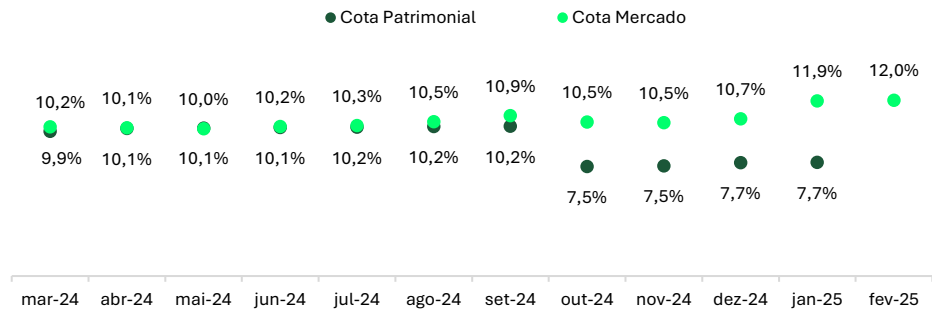
Resultados e Distribuição

	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.748.927,00	5.571.718,84	4.164.020,81	3.097.545,77	19.020.133,08	3.213.858,28	22.233.991,36	22.233.991,36
Receita de Locação	5.748.927,00	5.571.718,84	4.164.020,81	3.097.545,77	3.188.409,61	3.213.858,28	6.402.267,89	6.402.267,89
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	15.831.723,47	-	15.831.723,47	15.831.723,47
Resultado Financeiro	562.120,72	505.734,30	325.624,89	324.796,19	766.843,59	687.700,01	1.454.543,60	1.454.543,60
Rendimentos de FILS	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	562.120,72	505.734,30	325.624,89	324.796,19	766.843,59	687.700,01	1.454.543,60	1.454.543,60
Despesas	-1.563.153,72	-2.126.315,70	-1.726.375,42	-1.636.318,15	-1.655.367,54	-1.744.770,42	-3.400.137,96	-3.400.137,96
Despesas de CRI	-776.910,21	-772.316,84	-771.231,12	-771.015,70	-769.444,91	-768.818,32	-1.538.263,23	-1.538.263,23
Taxa de administração e gestão	-550.100,04	-539.178,51	-497.349,46	-407.890,77	-327.958,63	-128.255,22	-456.213,85	-456.213,85
Outras Despesas	-236.143,47	-814.820,35	-457.794,84	-457.411,68	-557.964,00	-847.696,88	-1.405.660,88	-1.405.660,88
Resultado	5.320.203,80	3.951.137,44	2.763.270,28	1.786.023,81	18.131.609,13	2.156.787,87	20.288.397,00	20.288.397,00
Rendimentos distribuídos	6.578.228,20	4.798.237,04	4.798.237,04	4.798.237,04	4.798.237,04	4.798.237,04	9.596.474,08	9.596.474,08
Resultado por cota	0,69	0,51	0,36	0,23	2,34	0,28	2,62	2,62
Rendimento por cota	0,85	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	1,24	1,24

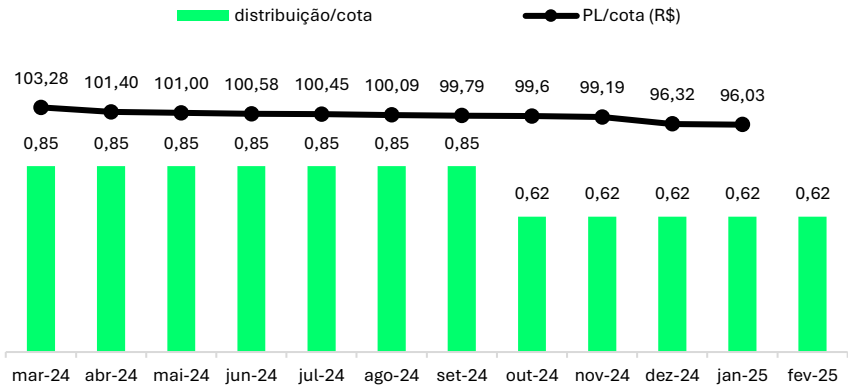
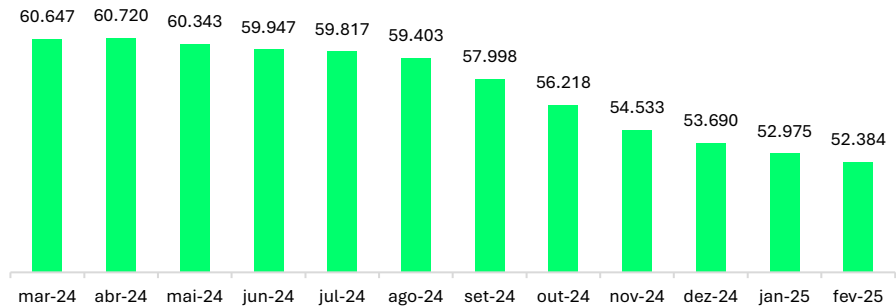


Resultados e Distribuição

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.

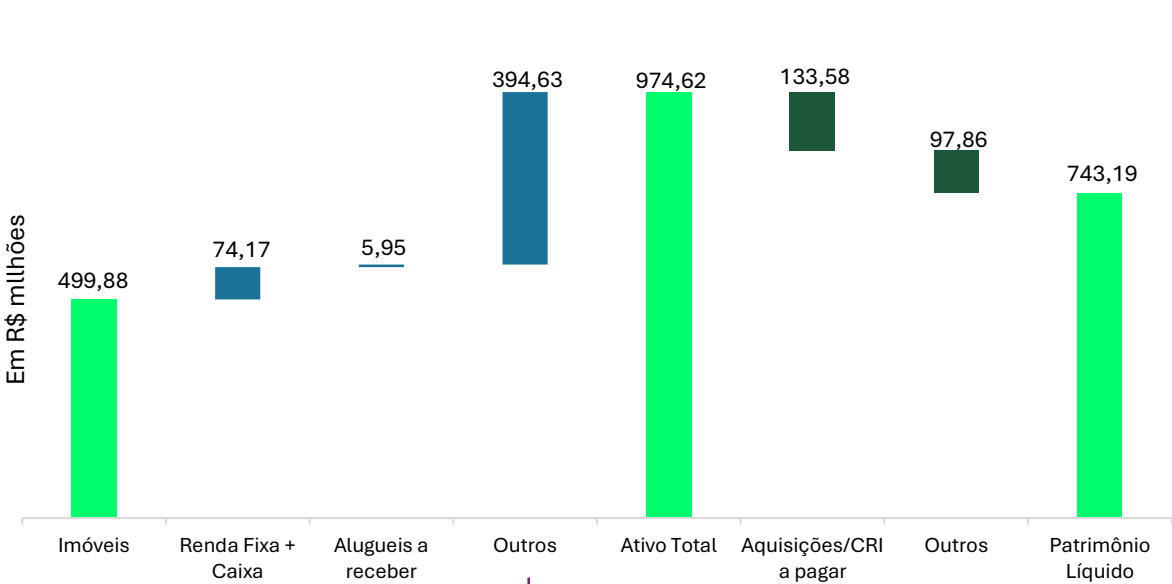
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,62	0,62	0,62	0,62
2025	0,62	0,62										
Δ	-27,1%	-27,1%										

Δ: Comparação entre os anos 2024 e 2025.

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Ativo Total	974,62
Imóveis	499,88
FIIs	-
Renda Fixa + Caixa	74,17
Aluguéis a receber	5,95
Outros	394,63
Passivo Total	231,44
Aquisições/CRI a pagar	133,58
Outros	97,86
Patrimônio Líquido	743,19
Número de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	96,03

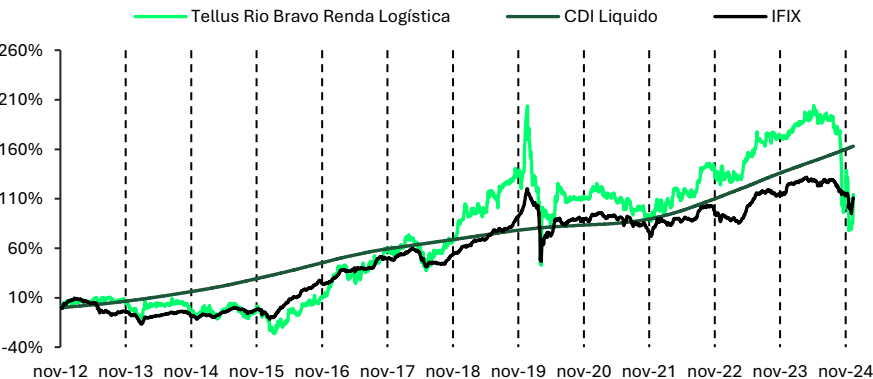
Data-base: janeiro/2025

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

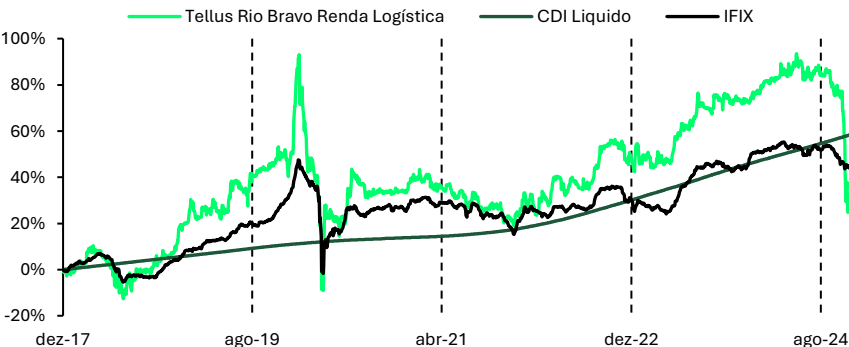
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

Desempenho da cota e volume

Desempenho da cota (Desde o início)

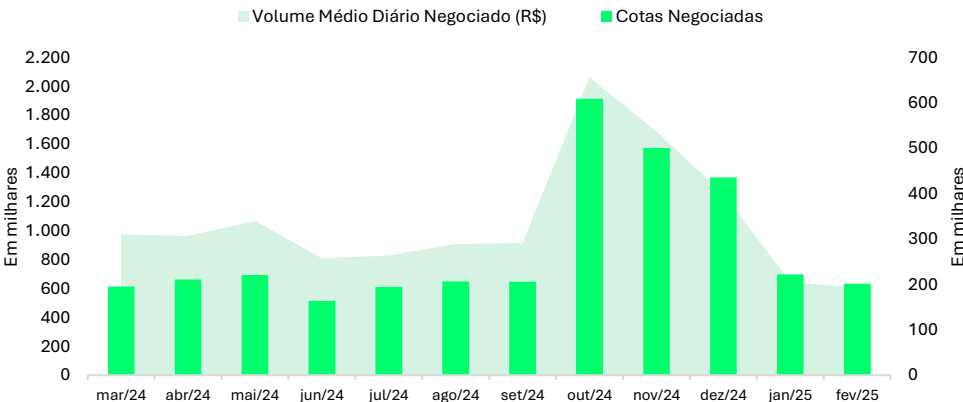


Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)



Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de dez/2024.

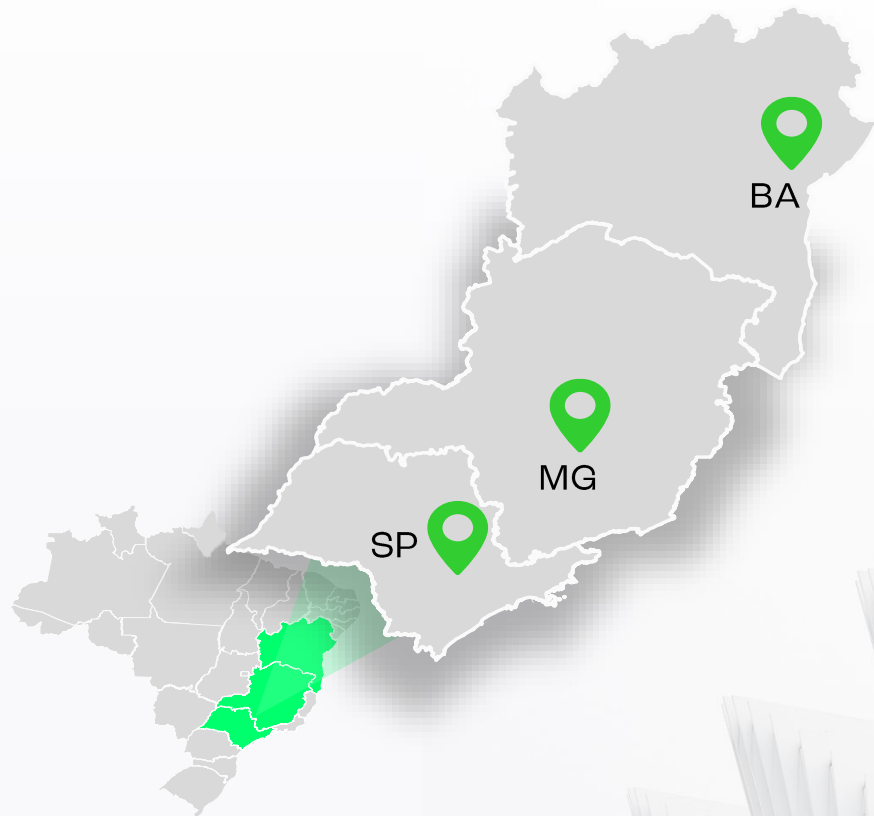
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 12.130.438	R\$ 26.231.669	R\$ 271.237.764
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 606.522	R\$ 624.564	R\$ 1.063.678
Giro (% de cotas negociadas)	2,60%	5,47%	44,01%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	fev/25	dez/24	fev/24
Valor da Cota	R\$ 62,00	R\$ 69,44	R\$ 100,12
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 479.823.704	R\$ 537.402.548	R\$ 640.272.406

Patrimônio do Fundo



São Paulo

3 Ativos

122.467,82 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

Bahia

1 Ativo

11.295,25 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

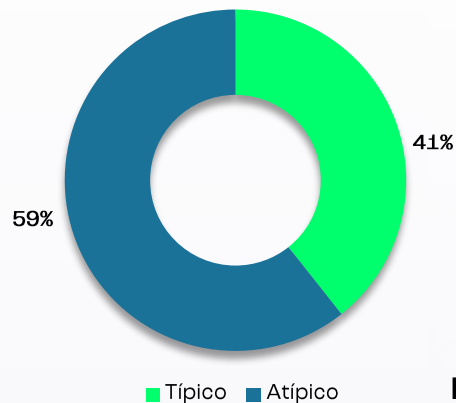
Portfólio do Fundo



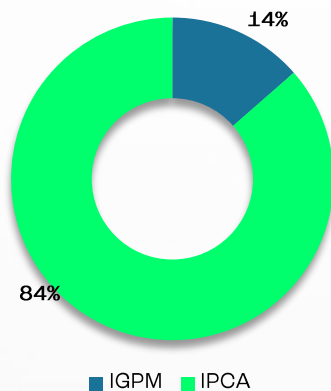
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	45%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica	30%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Almagora	Industrial	11%
GRU LOG	Guarulhos/SP	20.247	100%	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

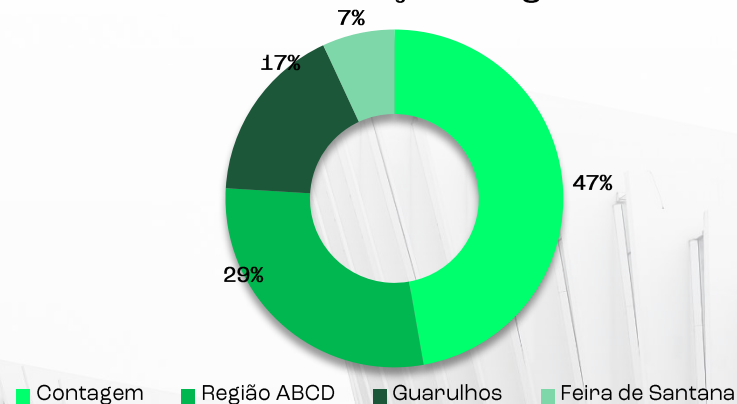
Tipo de Contrato



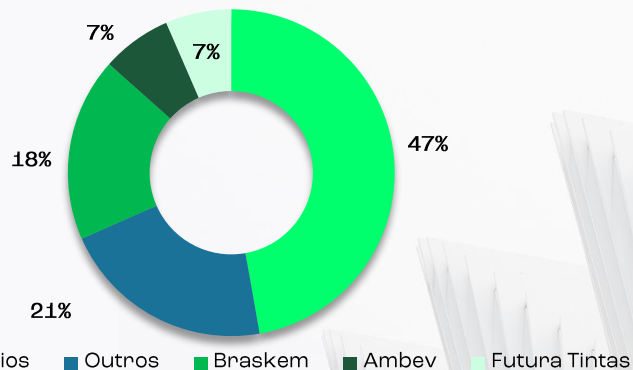
Indexador de Reajuste



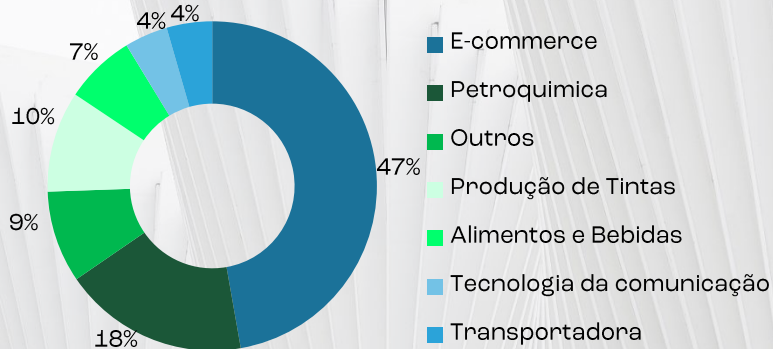
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação

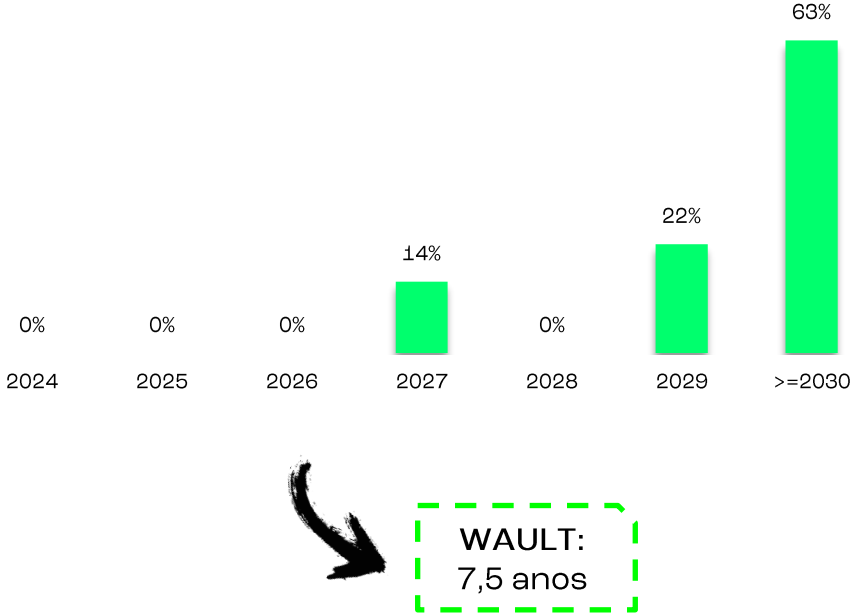


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
One Park				7,5
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	Fevereiro	IGP-M	
Galpão Guarulhos				
Almaviva	dez/27	Fevereiro	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

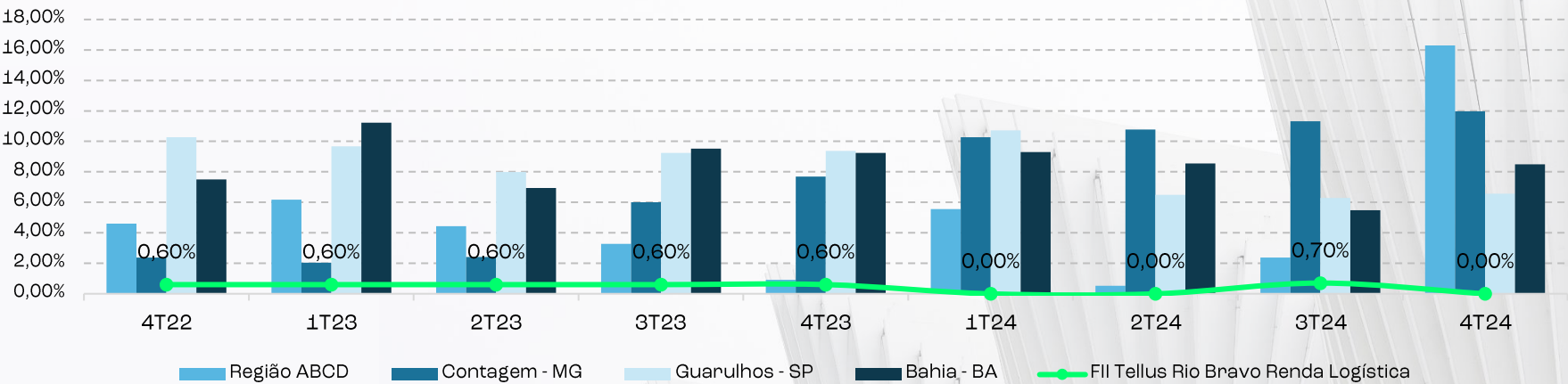


Vacância

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.

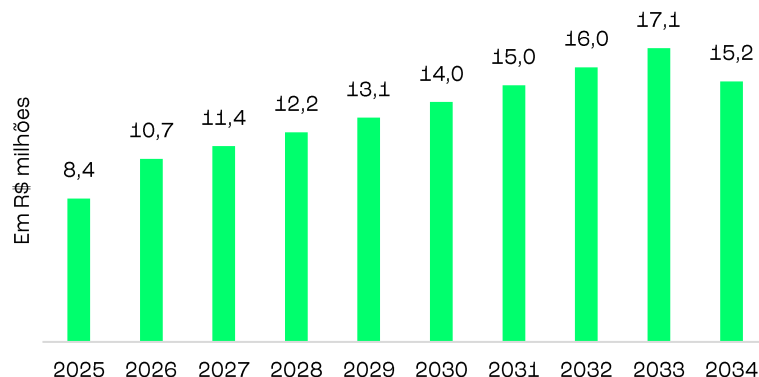
Vacância



Fonte: Buildings, Rio Bravo.

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\$ 132,9 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	17,83%

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.

Atuação das gestoras



TELLUS
RIO BRAVO

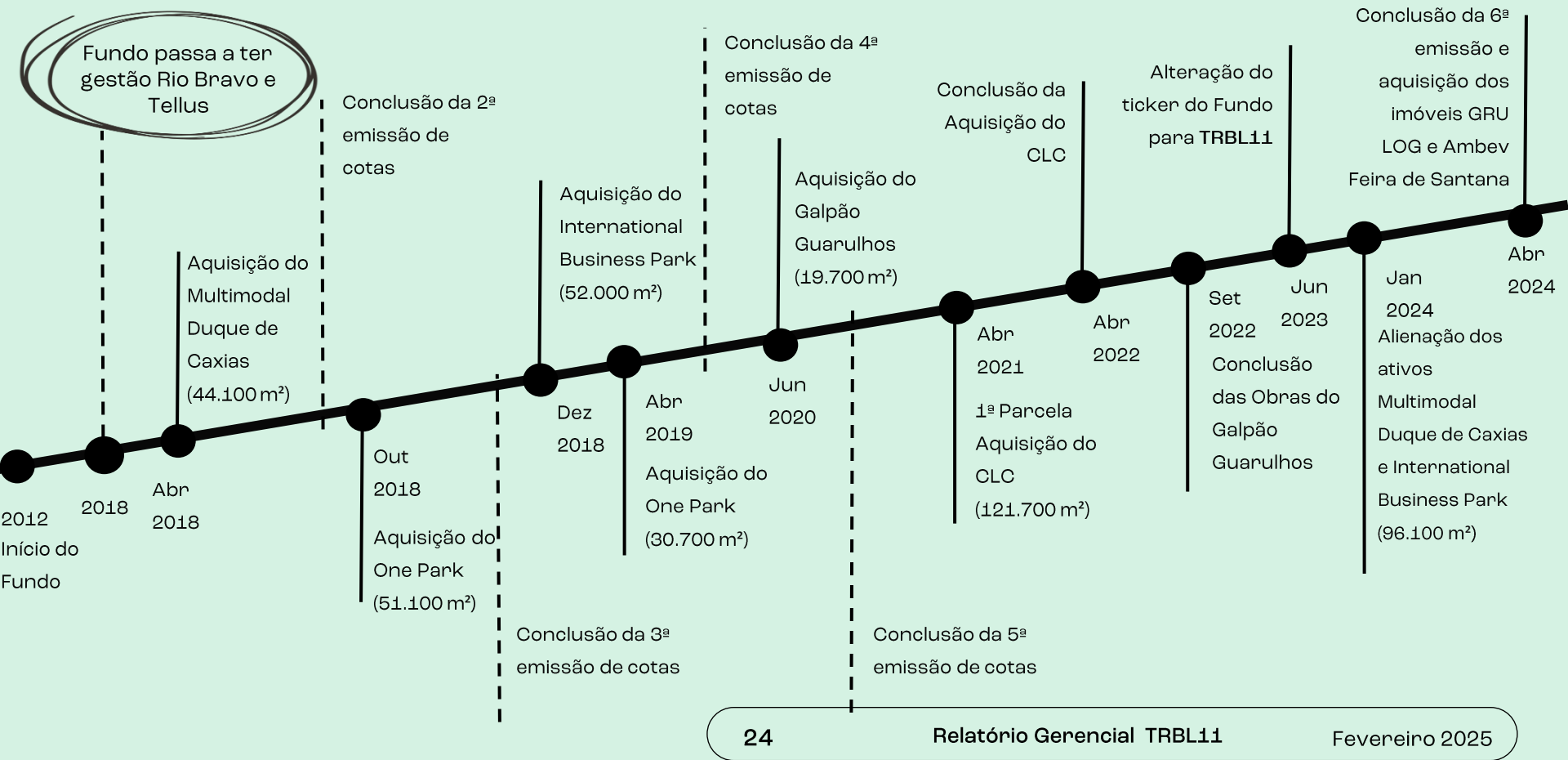
A equipe de gestão do Fundo faz um acompanhamento recorrente das condições do mercado logístico para as principais tomadas de decisão. Dentre os principais destaques estão a manutenção do crescimento da absorção líquida, a redução da taxa de vacância e aumento nos valores de locação.

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 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.



Linha do Tempo





riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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 expresse 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.