



# Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

Abril 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\$ 738.556.983,79 (ref. março)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 7.739.092

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 6

**NÚMERO DE COTISTAS** • 51.988

REGULAMENTO

CADASTRE-SE  
NO MAILING

SITE

## AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

## 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*



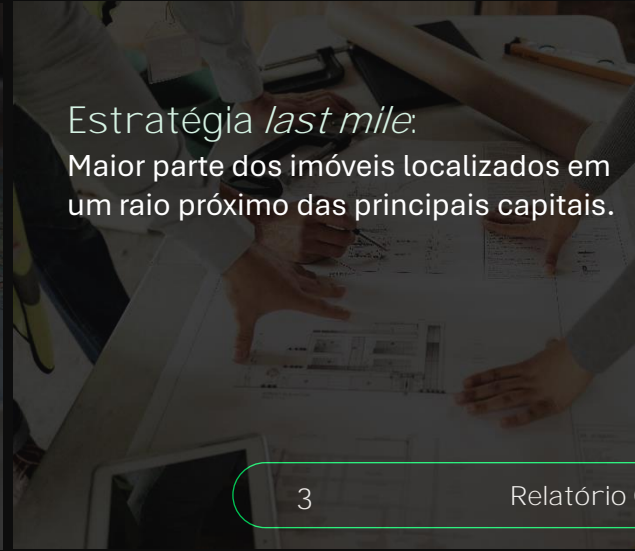
# O Tellus Rio Bravo Renda Logística

é um fundo de *galpões logísticos e industriais com localização focada em eixos próximos a grandes regiões metropolitanas.*

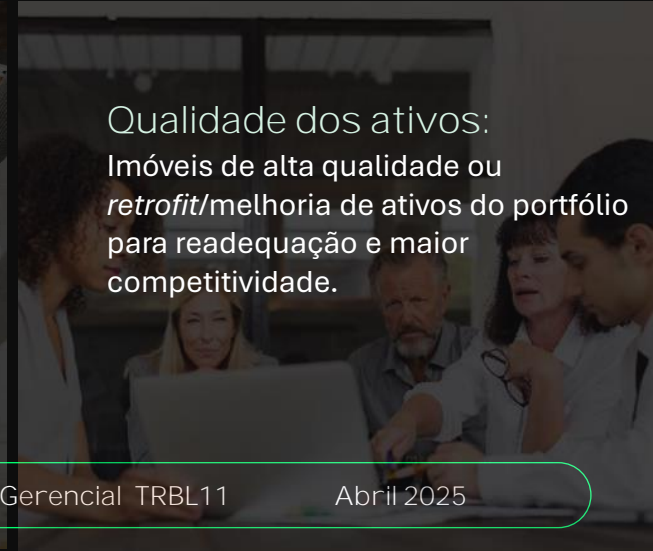
## Tese de Investimento



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 (m<sup>2</sup>)

255.512

Inquilinos

11

Vacância Física

2,5%

Anos de Wault\*

7,48

Patrimônio Líquido\*\*

(R\$ milhões)

738,56

Fechamento  
do mês (R\$)

65,00

Distribuição  
por cota (R\$)

0,58

Yield  
anualizado\*\*\*

10,7%

Valor negociado\*\*\*\*  
(R\$/m<sup>2</sup>)

2.246,81

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

440

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

503

\*Wault: 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/m<sup>2</sup> 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 abril, o Fundo apurou uma receita operacional de R\$ 1,94 milhão (R\$ 0,25 por cota), e um resultado contábil negativo de R\$ 1,00 milhão (R\$ -0,13 por cota). Esse desempenho foi pontualmente impactado por três fatores extraordinários: (i) o não recebimento do aluguel da Braskem devido a uma falha operacional da locatária — o pagamento, com encargos por atraso, está confirmado para maio; (ii) a incidência de juros sobre a parcela da aquisição dos imóveis GRU LOG, conforme previsto contratualmente (corrigida por IPCA + 2%); e (iii) o pagamento de honorários advocatícios referentes ao imóvel de Contagem-MG. Importante destacar que tais efeitos são temporários e o fluxo de caixa do Fundo tende à normalização já nos próximos meses.

## Distribuição de Dividendos

Em relação ao resultado distribuído no mês, foi divulgado o valor de R\$ 0,58 por cota, com pagamento previsto para o dia 15 de maio de 2025. Considerando esse valor e a cotação de mercado registrada no último dia útil de abril (R\$ 65,00), o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,7%. A distribuição segue em linha com o projetado, refletindo a estratégia da gestão de linearizar os rendimentos mensais ao longo do semestre.

## Reajustes de Aluguéis

Em abril, foi realizado o reajuste do aluguel da Braskem, locatária do One Park. O valor atualizado será refletido no caixa do Fundo a partir de maio, conforme mencionado acima, contribuindo positivamente para a receita dos próximos meses.

## Negociação Parcela One Park

Com foco na redução do passivo, a Gestão negociou as condições de pagamento da parcela em aberto referente à aquisição do One Park. O valor originalmente devido era de R\$ 13,6 milhões, e, após negociação, foi reduzido para R\$ 10 milhões. A primeira parcela, de R\$ 6 milhões, foi paga em 30 de abril, e a segunda, de R\$ 4 milhões, será quitada em janeiro de 2026, quando está prevista a lavratura da escritura de compra e venda do empreendimento.

## Atualização Centro Logístico Contagem

As obras foram iniciadas em 30 de outubro. O início das obras do Imóvel e as intervenções, que possuíam caráter emergenciais e definitivas, foram tratadas em dois grupos: Patologias Estruturais e Patologias do Solo que foram 100% concluídas, em apenas 5 meses, o que possibilitou a desinterdição da totalidade do imóvel.

As obras em andamento no imóvel são de acabamentos, como: fechamento de paredes, pinturas, louças e metais. Vale reforçar que mesmo com o andamento da obra, o galpão se encontra apto para operação.

Por se tratar de obra emergencial, os custos estão sendo arcados pelo Fundo, com o intuito de dar celeridade e evitar maiores prejuízos ao empreendimento e seus investidores e, posteriormente, a Administradora e as Gestoras definirão a melhor estratégia jurídica a fim de obter o ressarcimento dos danos e prejuízos da parte competente.

# 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 Estruturais Finalizadas. Obras de Acabamento no Refeitório (Bloco Administrativo) em fase final.
- Imóvel 100% desinterditado.
- Todo o detalhamento e histórico foram detalhados no relatório gerencial de outubro, [disponível aqui](#).



# Mensagem das gestoras ao Investidor

Acompanhamento da Obra

- Execução do Talude



# Mensagem das gestoras ao Investidor

Acompanhamento da obra

- Execução de Drywall
- Preparação para o contrapiso



# Mensagem do gestor ao Investidor

Quer ficar por dentro dos relatórios mensais do fundo? Assista aos vídeos no canal do YouTube da Rio Bravo.

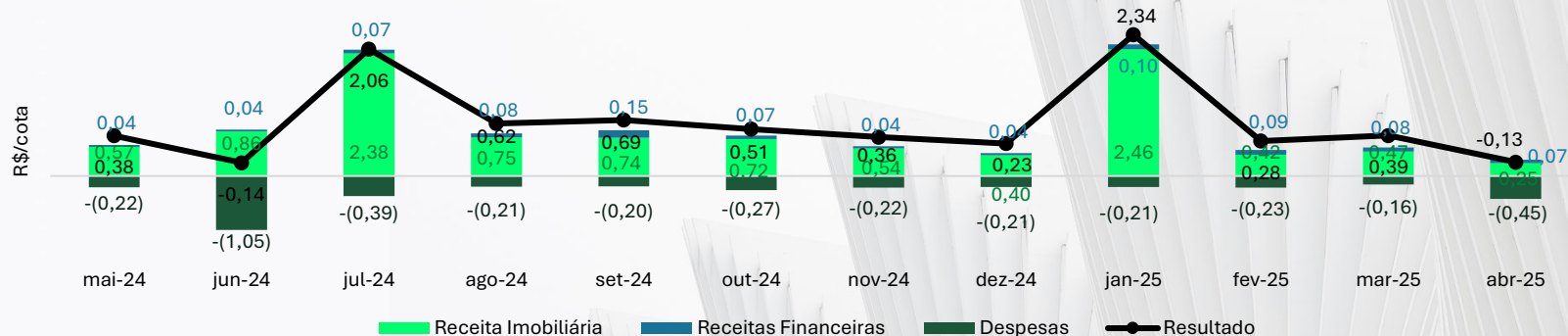


Para acessar, [clique aqui](#).

# Resultados e Distribuição

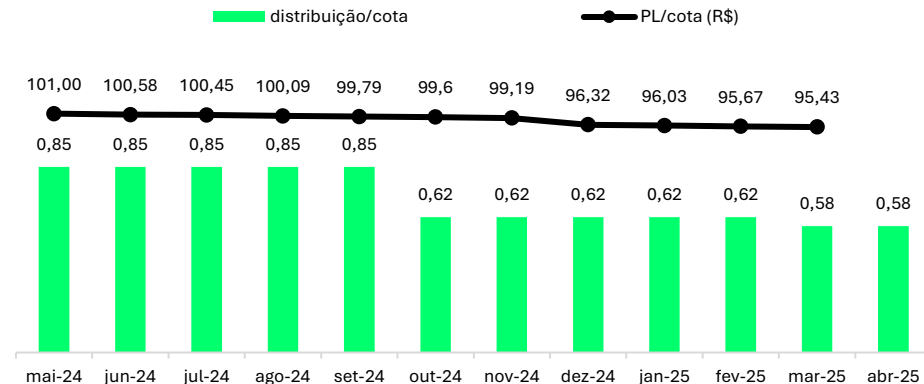
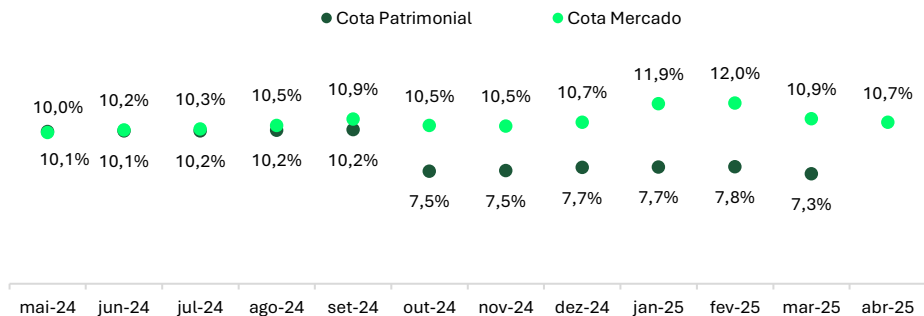
	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>4.164.020,81</b>	<b>3.097.545,77</b>	<b>19.020.133,08</b>	<b>3.213.858,28</b>	<b>3.651.976,39</b>	<b>1.941.462,29</b>	<b>27.827.430,04</b>	<b>27.827.430,04</b>
Receita de Locação	4.164.020,81	3.097.545,77	3.188.409,61	3.213.858,28	3.651.976,39	1.941.462,29	11.995.706,57	11.995.706,57
Receita de Venda de Imóveis	-	-	15.831.723,47	-	-	-	15.831.723,47	15.831.723,47
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>325.624,89</b>	<b>324.796,19</b>	<b>766.843,59</b>	<b>687.700,01</b>	<b>621.300,50</b>	<b>507.545,70</b>	<b>2.583.389,80</b>	<b>2.583.389,80</b>
Rendimentos de Fls	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	325.624,89	324.796,19	766.843,59	687.700,01	621.300,50	507.545,70	2.583.389,80	2.583.389,80
<b>Despesas</b>	<b>-1.726.375,42</b>	<b>-1.636.318,15</b>	<b>-1.655.367,54</b>	<b>-1.744.770,42</b>	<b>-1.273.810,19</b>	<b>-3.452.909,48</b>	<b>-8.126.857,63</b>	<b>-8.126.857,63</b>
Despesas de CRI	-771.231,12	-771.015,70	-769.444,91	-768.818,32	-765.387,23	-770.665,66	-3.074.316,12	-3.074.316,12
Taxa de administração e gestão	-497.349,46	-407.890,77	-323.958,63	-397.509,65	-344.160,62	-364.414,87	-1.430.043,77	-1.430.043,77
Outras Despesas	-457.794,84	-457.411,68	-561.964,00	-578.442,45	-164.262,34	-2.317.828,95	-3.622.497,74	-3.622.497,74
<b>Resultado</b>	<b>2.763.270,28</b>	<b>1.786.023,81</b>	<b>18.131.609,13</b>	<b>2.156.787,87</b>	<b>2.999.466,70</b>	<b>1.003.901,49</b>	<b>22.283.962,21</b>	<b>22.283.962,21</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>4.798.237,04</b>	<b>4.798.237,04</b>	<b>4.798.237,04</b>	<b>4.798.237,04</b>	<b>4.488.673,36</b>	<b>4.488.673,36</b>	<b>18.573.820,80</b>	<b>18.573.820,80</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,36</b>	<b>0,23</b>	<b>2,34</b>	<b>0,28</b>	<b>0,39</b>	<b>-0,13</b>	<b>2,88</b>	<b>2,88</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>0,62</b>	<b>0,62</b>	<b>0,62</b>	<b>0,62</b>	<b>0,58</b>	<b>0,58</b>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>

Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



# Resultados e Distribuição

Dividend Yield  
(Últimos 12 meses)



## Histórico de Distribuição de Rendimentos

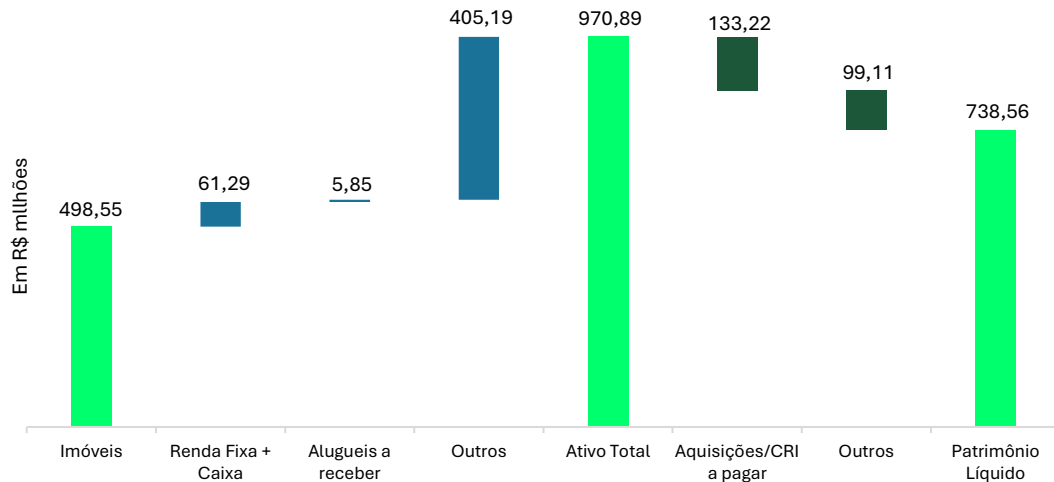
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,75	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
2024	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,62	0,62	0,62	0,62
2025	0,62	0,62	0,58	0,58								

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.

# Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



<b>Ativo Total</b>	<b>970,89</b>
Imóveis	498,55
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	61,29
Alugueis a receber	5,85
Outros	405,19
<b>Passivo Total</b>	<b>232,33</b>
Aquisições/CRI a pagar	133,22
Outros	99,11
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>738,56</b>
Número de cotas	7.739.092
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>95,43</b>

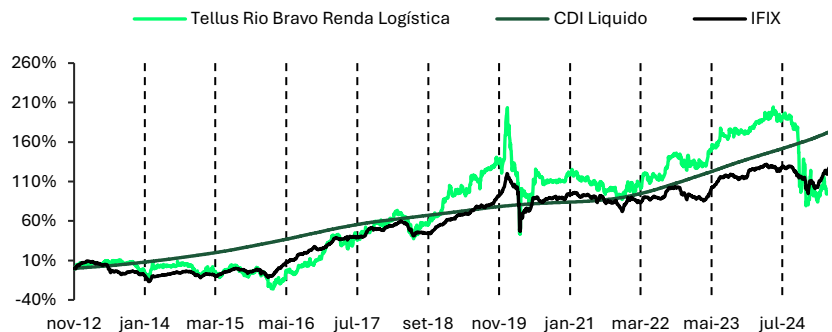
Data-base: março/2025

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

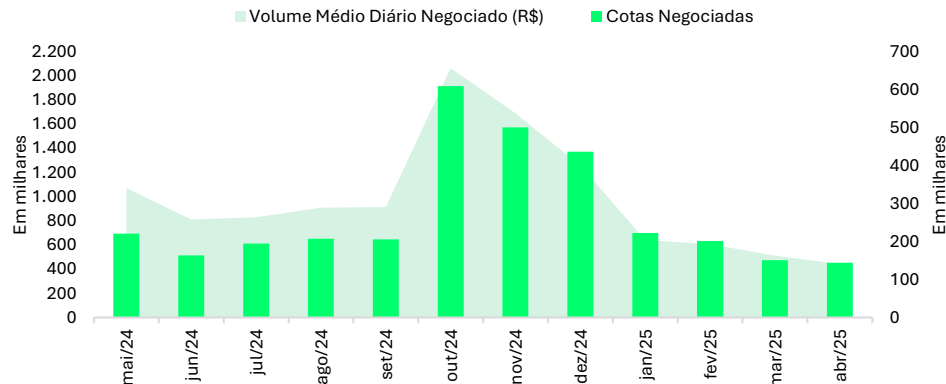
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

# Desempenho da cota e volume

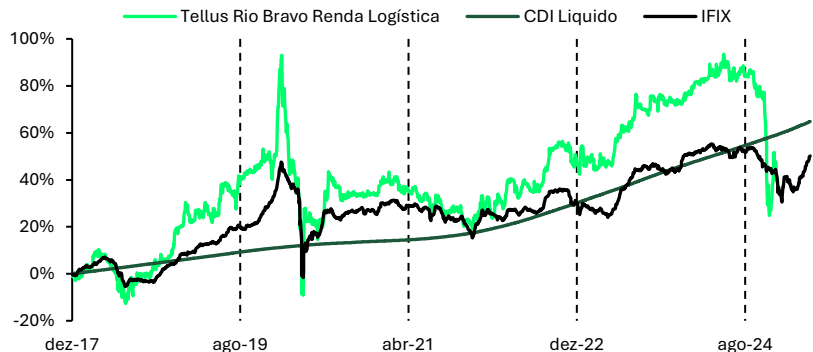
## Desempenho da cota (Desde o início)



## Liquidez



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

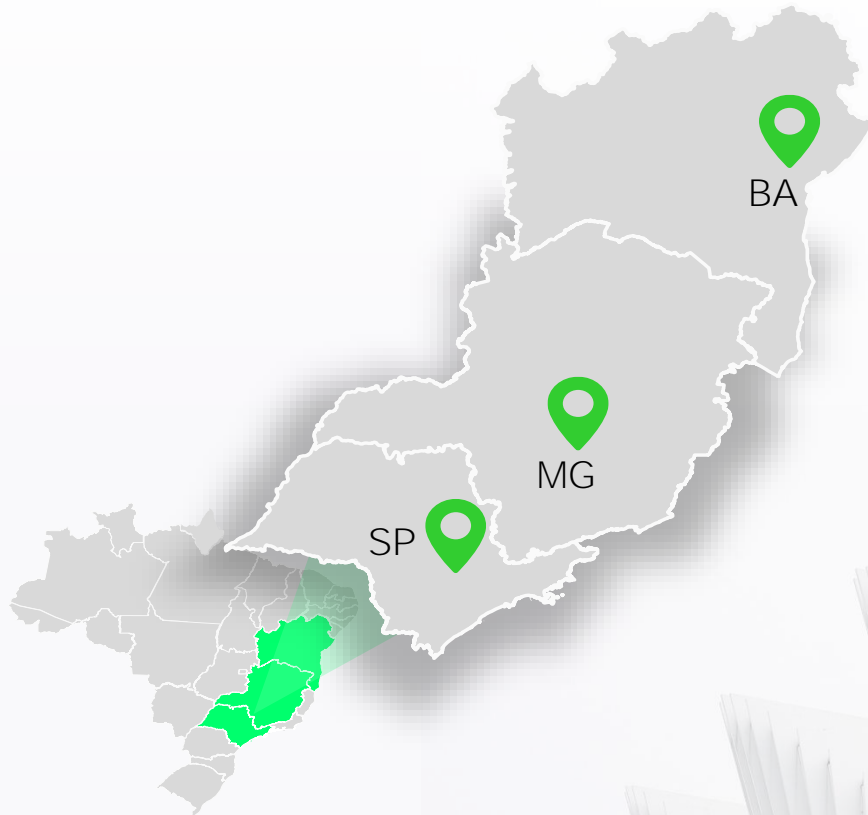


Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de abril/2025.

## Volume

	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 8.802.808	R\$ 44.737.110	R\$ 249.073.262
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 440.140	R\$ 552.310	R\$ 988.386
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	1,85%	9,27%	42,04%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%
	<b>abr/25</b>	<b>dez/24</b>	<b>abr/24</b>
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 65,00	R\$ 69,44	R\$ 100,92
<b>Quantidade de Cotas</b>	7.739.092	7.739.092	7.739.092
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 503.040.980	R\$ 537.402.548	R\$ 781.029.165

# Patrimônio do Fundo



## São Paulo



3 Ativos

122.467,82 m<sup>2</sup> de ABL

94,8% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Minas Gerais



1 Ativo

121.749 m<sup>2</sup> de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Bahia



1 Ativo

11.295,25 m<sup>2</sup> de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

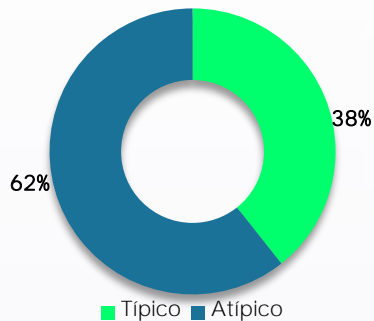
# Portfólio do Fundo



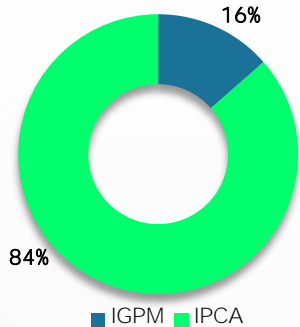
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	47%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica	31%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	67,3%	100%	Atípico	Futura Tintas	Industrial	7%
GRU LOG	Guarulhos/SP	20.247	100%	100%	Típicos	Dican, Typmann e Platinum Log	Transporte	8%
Ambev Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	7%

# Portfólio do Fundo

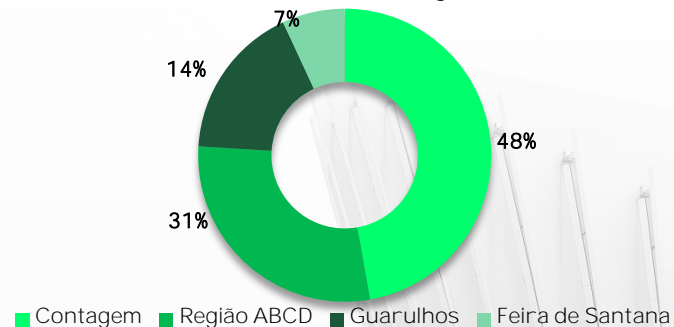
## Tipo de Contrato



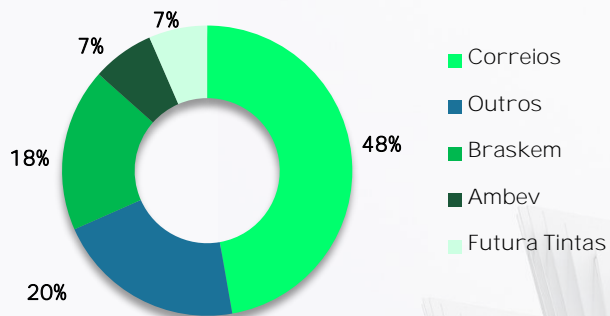
## Indexador de Reajuste



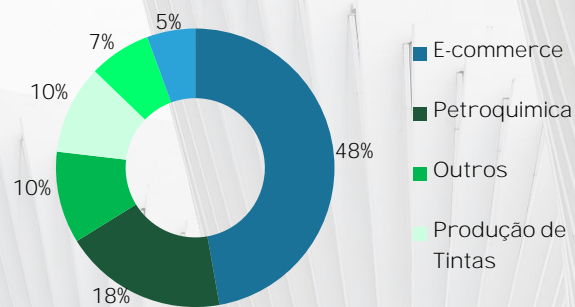
## Diversificação Geográfica



## Locatários



## Setor de Atuação

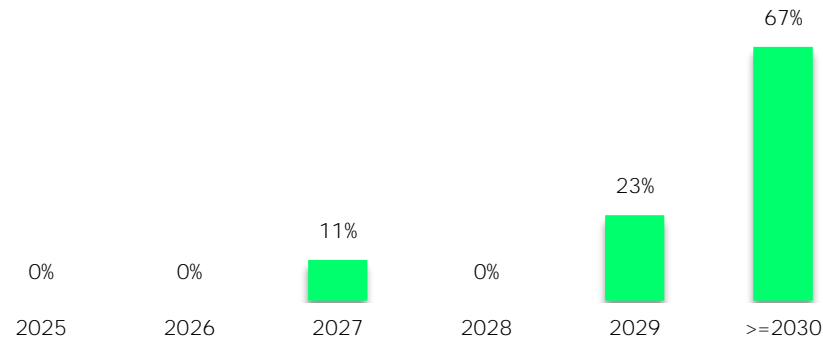


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

# Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
<b>One Park</b>				7,48
Braskem	mar/29	Abril	IPCA	
Sherwin Williams	jan/32	Fevereiro	IPCA	
Cromus	mai/30	Junho	IGP-M	
Adhex	jun/31	Julho	IPCA	
Andrômeda	jun/33	Fevereiro	IGP-M	
<b>Galpão Guarulhos</b>				
Futura Tintas	set/42	Outubro	IPCA	
<b>Centro Logístico Contagem</b>				
Correios	set/34	Novembro	IPCA	
<b>GRU LOG</b>				
Platinum LOG	set/29	Setembro	IPCA	
Typmann	ago/27	Agosto	IPCA	
Dican	mar/27	Maio	IGPM	
<b>Feira de Santana</b>				
AMBEV	ago/27	Setembro	IPCA	

## Vencimento dos Contratos de Locação

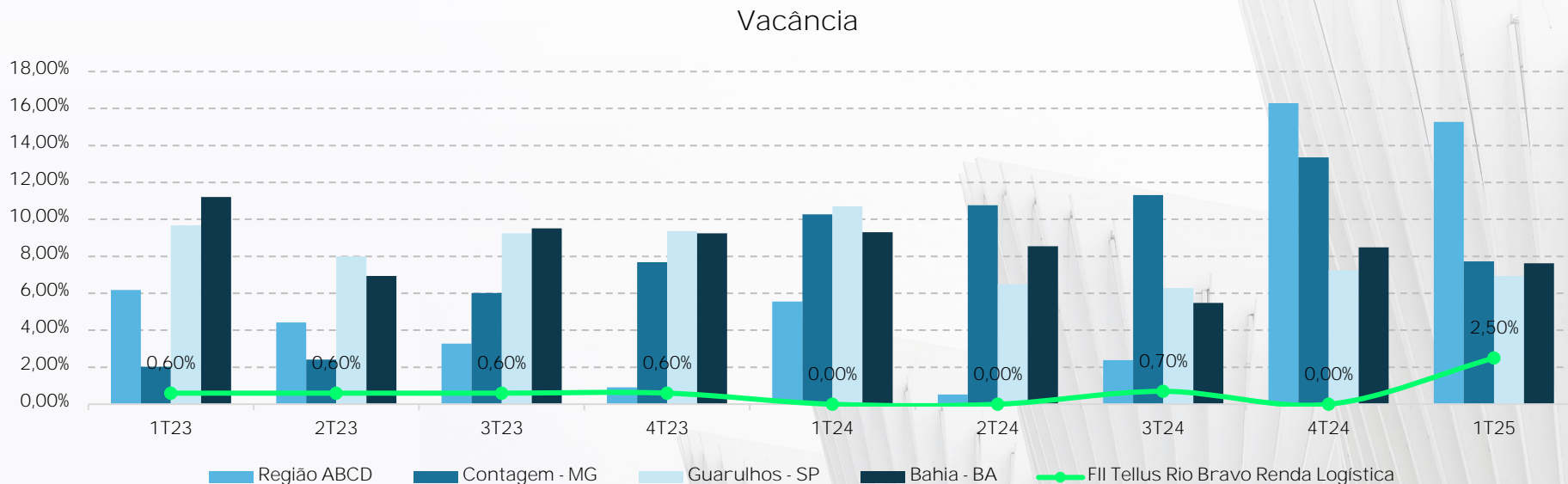


**WAULT:**  
7,48 anos

# 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.

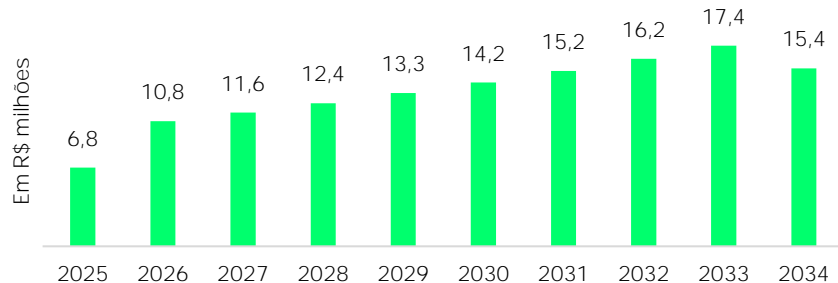
A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



Fonte: Buildings, Rio Bravo.

# Alavancagem

Cronograma de Amortização Anual



<b>Operação</b>	Aquisição Centro Logístico Contagem (abril/2022)
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Prazo para o Pagamento da Dívida</b>	150 meses – 20/10/2034
<b>Remuneração da Dívida</b>	IPCA + 7,12% a. a.
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal, respeitando os períodos de carência
<b>Pré-Pagamento</b>	A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	R\$ 133,2 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	18,04%

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 de aluguel do imóvel do Correios, como descrito mais acima.

Adicionalmente, o Fundo adotará a estratégia jurídica mais eficaz para assegurar o ressarcimento dos aluguéis não recebidos, encaminhando a questão à parte competente. Além disso, o Fundo dispõe de uma reserva financeira sólida, assegurando o pagamento das parcelas mensais até que o imóvel seja novamente locado.

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

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*.

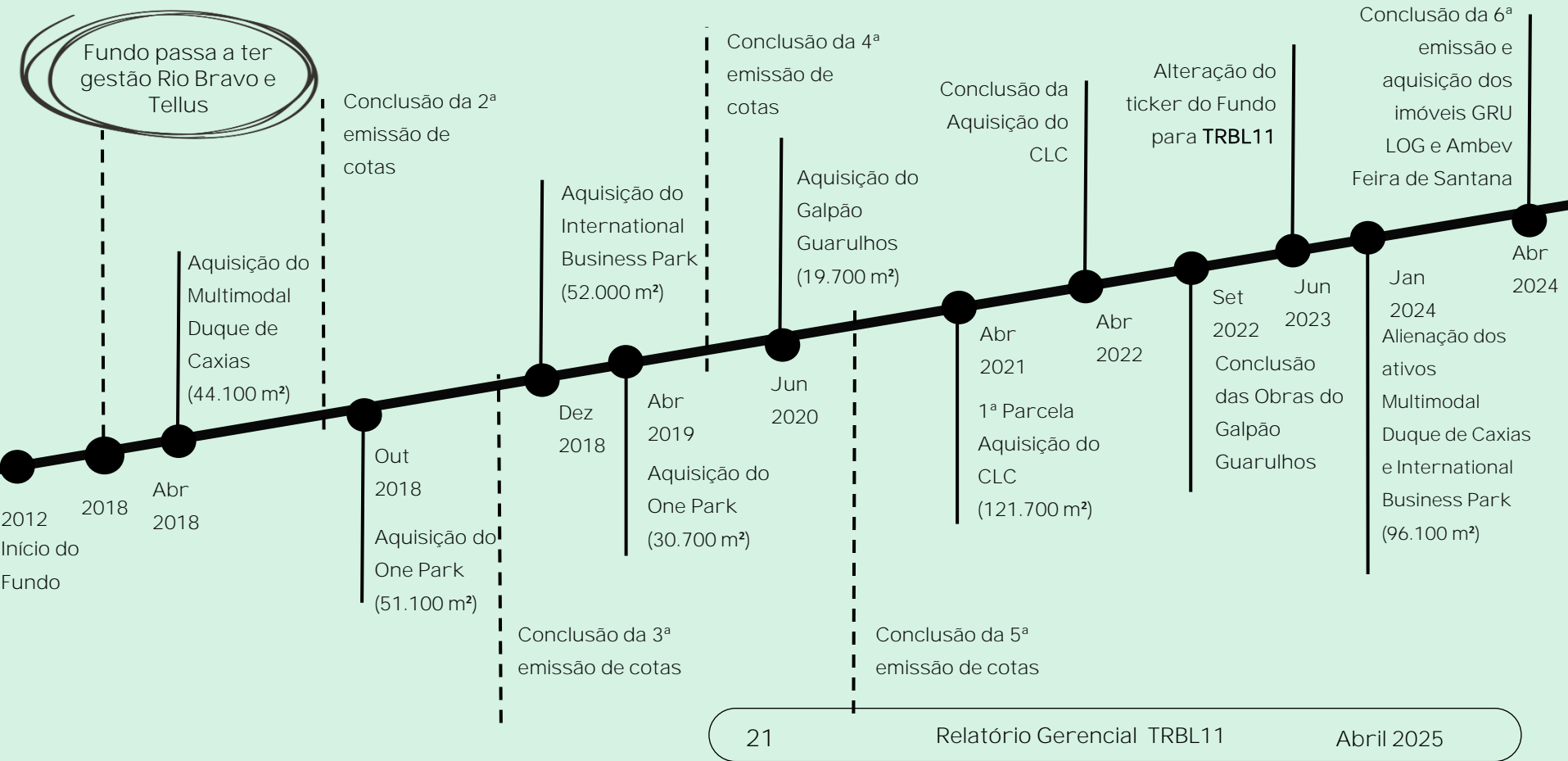
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes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



**TELLUS**  
**RIO BRAVO**



# Linha do Tempo





riobravo.com.br

Fale com o RI  
[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)  
[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)  
3509-6500

Ouvidoria  
[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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, conseqüentemente, 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.