



# Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

Maio 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\$ 735.646.420,27 (ref. abril)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 7.739.092

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 6

**NÚMERO DE COTISTAS** • 51.405 (ref. abril)

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*



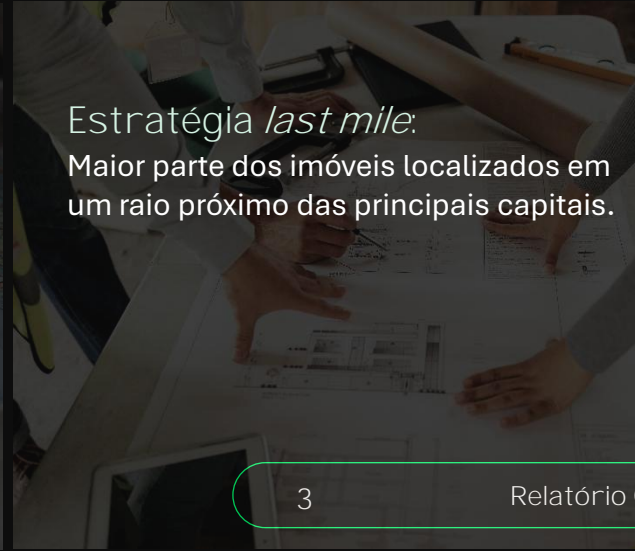
# O Tellus Rio Bravo Renda Logística

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

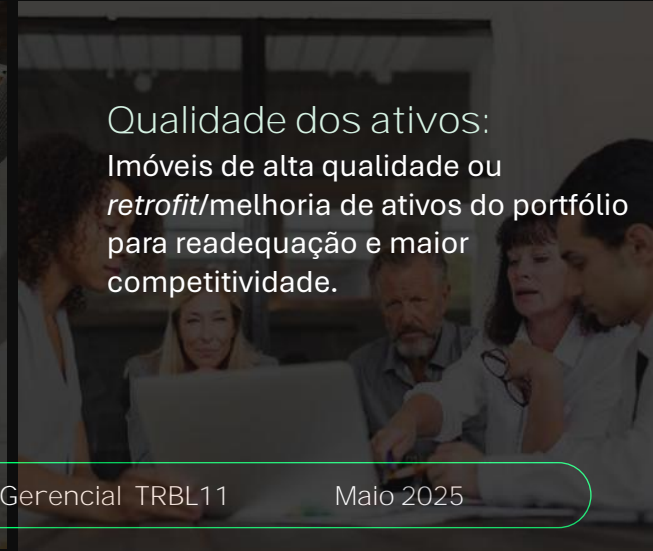
## Tese de Investimento



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)

735,64

Fechamento  
do mês (R\$)

65,30

Distribuição  
por cota (R\$)

0,58

Yield  
anualizado\*\*\*

10,7%

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

2.259,43

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

471

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

505

\*Wault: 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/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 maio, o Fundo apurou uma receita operacional de R\$ 4,19 milhões (R\$ 0,54 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 3,15 milhões (R\$ 0,41 por cota). Como já sinalizado no relatório anterior, o aluguel da Braskem não foi recebido em abril por uma questão operacional da empresa, mas foi devidamente pago em maio, já com os encargos devidos pelo atraso. Esse recebimento compensou a ausência do mês anterior e contribuiu para reforçar o resultado do Fundo no período.

## 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 13 de junho de 2025. Considerando esse valor e a cotação de mercado registrada no último dia útil de maio (R\$ 65,30), o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,7%. Importante destacar que, como o fundo tem receitas extraordinárias compondo seu resultado semestral, o investidor deve acompanhar a linha de resultado acumulado por cota no semestre na página de resultados e distribuição para verificar o resultado gerado no semestre em comparação ao resultado distribuído. No acumulado do semestre, o fundo distribuiu cerca de 91% do resultado gerado.

## Reajustes de Aluguéis

Em maio, foi aplicado o reajuste do aluguel da Dican, locatária do GRU LOG. O novo valor passou a refletir na caixa do Fundo a partir deste mês, contribuindo positivamente para a geração de receita nos próximos períodos.

## Movimentação de balanço

Em abril houve movimentações no balanço do fundo, detalhadas abaixo:

- One Park:** Como mencionado no último relatório gerencial, o fundo tinha um passivo de R\$ 13,6 milhões referente à última parcela de aquisição do imóvel que estava retida em razão de intervenções a serem feitas no imóvel pelo vendedor. Após negociação com o vendedor, a parcela a pagar foi reduzida de R\$ 13,6 para R\$ 10 milhões. Dos R\$10 milhões, R\$ 6 milhões foram pagos agora e R\$ 4 milhões serão pagos em janeiro/2026.
- GRU LOG:** Também em abril houve o pagamento de ~R\$ 20 milhões como terceira parcela de aquisição do ativo de Guarulhos, adquirido em abril/2024. A última parcela, de mesmo valor com correção monetária, será quitada em outubro/2025.

Em resumo, a movimentação da linha “Obrigações por aquisição de imóveis” do balancete foi reduzida em R\$ 20,7 milhões (GRU LOG) + R\$ 6 milhões (Pagamento One Park) + R\$ 3,6 milhões (Desconto do Valor Original do One Park). Total de R\$ 30,3 milhões de redução do Passivo.

# Mensagem das gestoras ao Investidor

## 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.

## Correios

Os Correios informaram que permanecerão no imóvel até agosto para desmontagem de equipamentos, sem efetuar o pagamento dos aluguéis nesse período, o que está sendo tratado como inadimplência e objeto de cobrança administrativa pelo fundo. A defesa judicial está sendo estruturada, com laudos periciais em fase final, e o ingresso da ação, com base na cobrança da multa rescisória, ocorrerá em momento oportuno.

Em relação à operação no imóvel, o inquilino, que segue com a posse do imóvel, já começou as movimentações de retirada dos equipamentos e pertences.

A equipe de gestão já está analisando as opções de locação do imóvel, para o caso de confirmada a saída do atual inquilino.

O ativo está localizado em uma região com baixa taxa de vacância e alta liquidez, o que, somado à qualidade do empreendimento, reforça nossa confiança na rápida recolocação do espaço no mercado.

# Mensagem das gestoras ao Investidor

## Centro Logístico Contagem | Quadro-resumo

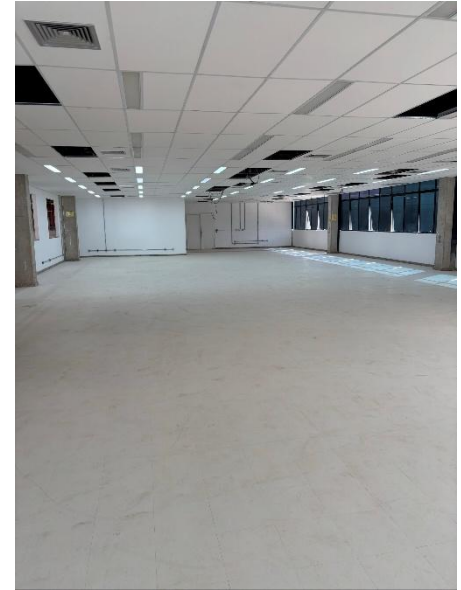
- Foi identificado um recalque de parte do aterro do imóvel CLC, com o surgimento de trincas e abertura das juntas de dilatação na parte administrativa.
- Interdição temporária pela Defesa Civil, conforme divulgado em [fato relevante](#) em 17/10/2024.
- Imóvel composto por:
  - Estrutura principal, 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

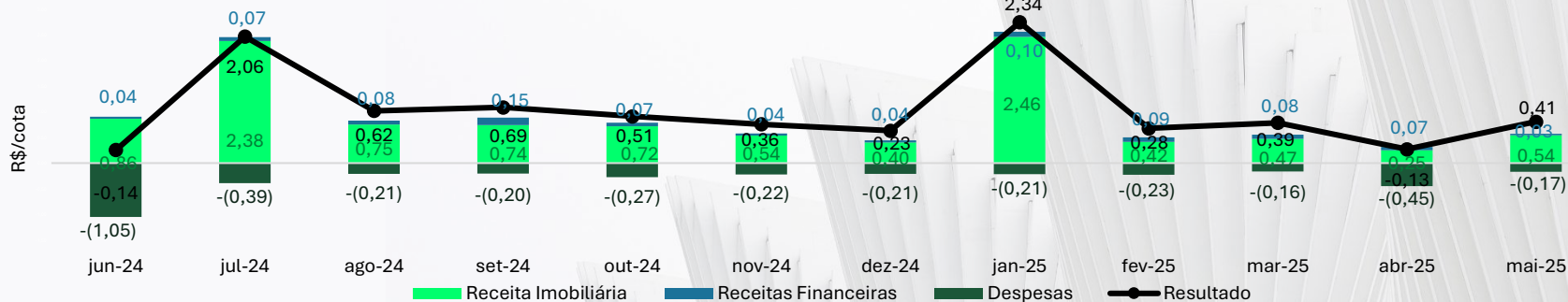
- Acabamentos



# Resultados e Distribuição

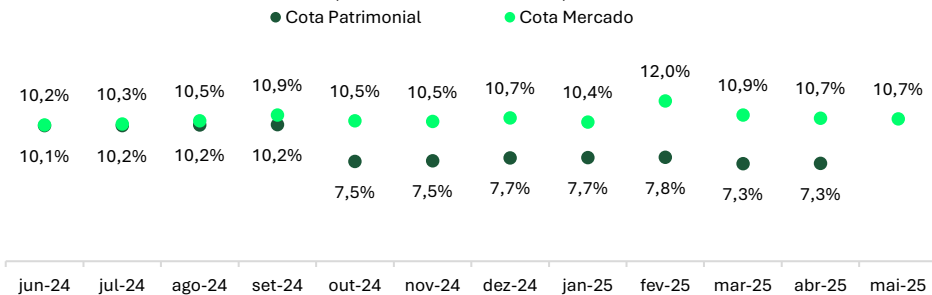
	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3.097.545,77</b>	<b>19.020.133,08</b>	<b>3.213.858,28</b>	<b>3.651.976,39</b>	<b>1.941.462,29</b>	<b>4.190.057,65</b>	<b>32.017.487,69</b>	<b>32.017.487,69</b>
Receita de Locação	3.097.545,77	3.188.409,61	3.213.858,28	3.651.976,39	1.941.462,29	4.190.057,65	16.185.764,22	16.185.764,22
Receita de Venda de Imóveis	-	15.831.723,47	-	-	-	-	15.831.723,47	15.831.723,47
<b>Resultado Financeiro</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>243.822,59</b>	<b>2.827.212,39</b>	<b>2.827.212,39</b>
Rendimentos de FILs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	324.796,19	766.843,59	687.700,01	621.300,50	507.545,70	243.822,59	2.827.212,39	2.827.212,39
<b>Despesas</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>-1.286.492,81</b>	<b>-9.413.350,44</b>	<b>-9.413.350,44</b>
Despesas de CRI	-771.015,70	-769.444,91	-768.818,32	-765.387,23	-770.665,66	-770.179,02	-3.844.495,14	-3.844.495,14
Taxa de administração e gestão	-407.890,77	-323.958,63	-397.509,65	-344.160,62	-364.414,87	-350.194,80	-1.780.238,57	-1.780.238,57
Outras Despesas	-457.411,68	-561.964,00	-578.442,45	-164.262,34	-2.317.828,95	-166.118,99	-3.788.616,73	-3.788.616,73
<b>Resultado</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>3.147.387,43</b>	<b>25.431.349,64</b>	<b>25.431.349,64</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>4.798.237,04</b>	<b>4.798.237,04</b>	<b>4.798.237,04</b>	<b>4.488.673,36</b>	<b>4.488.673,36</b>	<b>4.488.673,36</b>	<b>23.062.494,16</b>	<b>23.062.494,16</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,23</b>	<b>2,34</b>	<b>0,28</b>	<b>0,39</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,41</b>	<b>3,29</b>	<b>3,29</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>0,62</b>	<b>0,62</b>	<b>0,62</b>	<b>0,58</b>	<b>0,58</b>	<b>0,58</b>	<b>2,98</b>	<b>2,98</b>
							<b>Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>	<b>0,31</b>
								<b>0,31</b>

Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



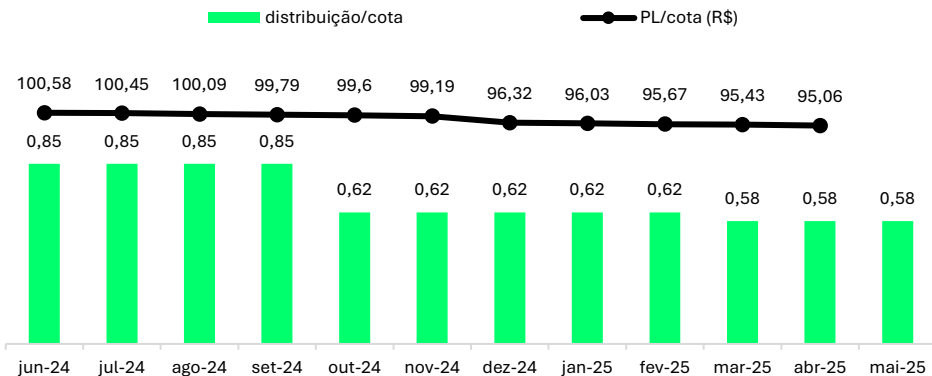
# Resultados e Distribuição

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	0,58							

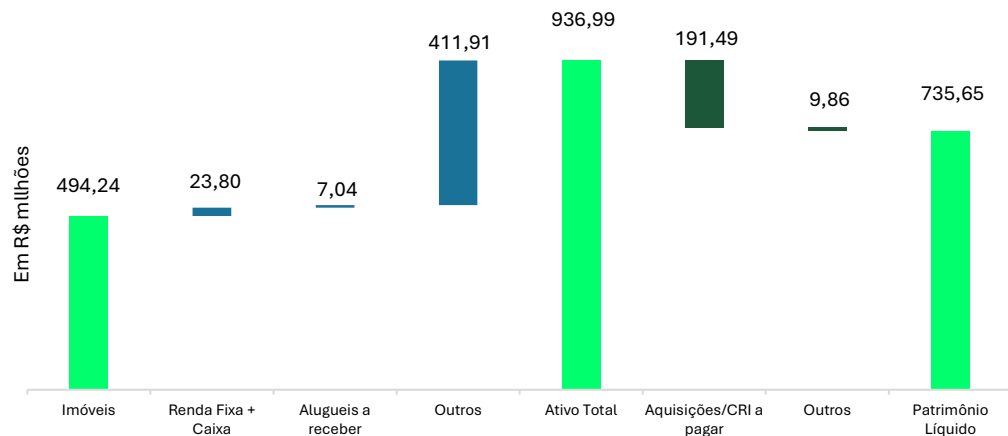


O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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



Data-base: abril/2025

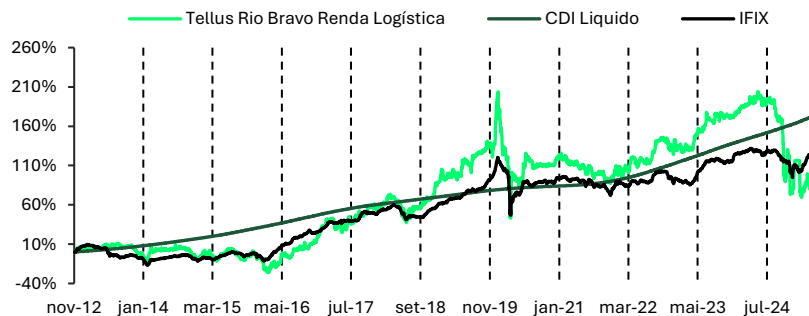
Valores a receber contemplam contas a receber por aluguéis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber

<b>Ativo Total</b>	<b>936,99</b>
Imóveis	494,24
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	23,80
Aluguéis a receber	7,04
Outros	411,91
<b>Passivo Total</b>	<b>201,34</b>
Aquisições/CRI a pagar	191,49
Outros	9,86
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>735,65</b>
Número de cotas	7.739,092
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>95,06</b>

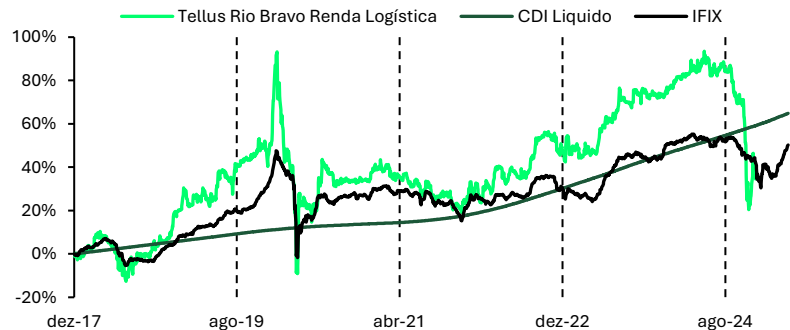
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

# Desempenho da cota e volume

## Desempenho da cota (Desde o início)

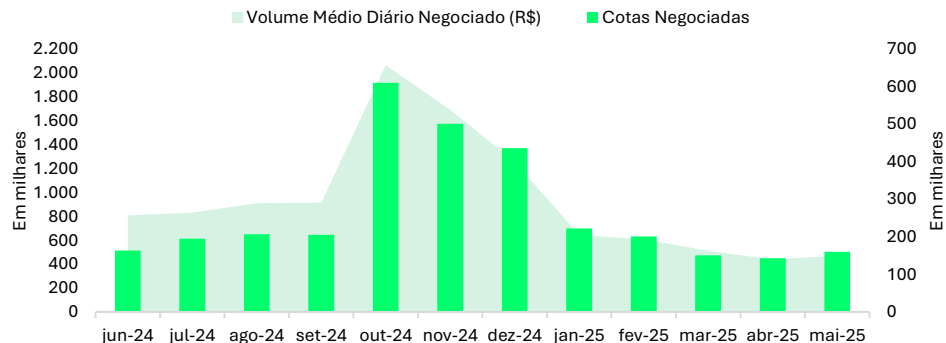


## Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)



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 maio/2025.

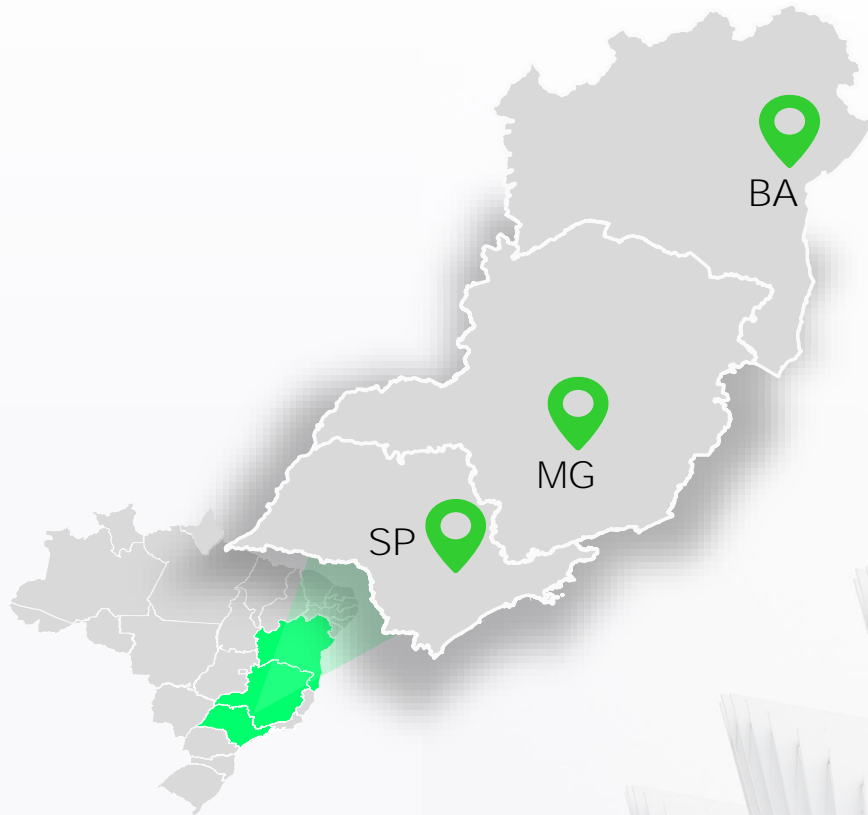
## Liquidez



## Volume

	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 9.909.874	R\$ 54.646.984	R\$ 236.570.154
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 471.899	R\$ 535.755	R\$ 938.770
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	2,07%	11,35%	41,26%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%
	<b>mai/25</b>	<b>dez/24</b>	<b>mai/24</b>
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 65,30	R\$ 69,44	R\$ 101,60
<b>Quantidade de Cotas</b>	7.739.092	7.739.092	7.739.092
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 505.362.708	R\$ 537.402.548	R\$ 786.291.747

# 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

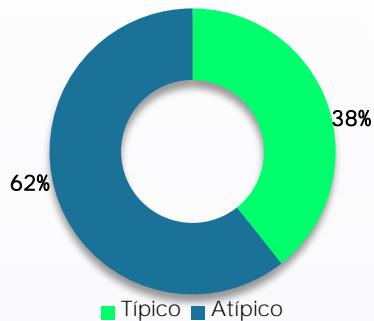
# Portfólio do Fundo



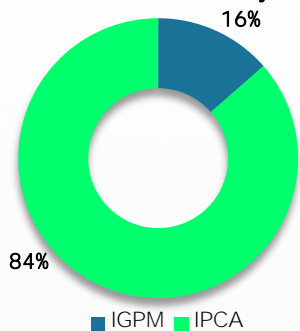
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	47%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, 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

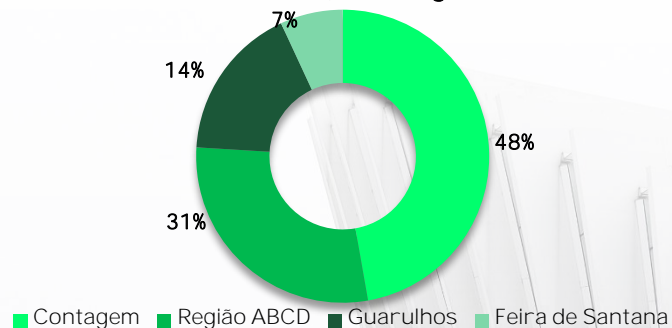
### Tipo de Contrato



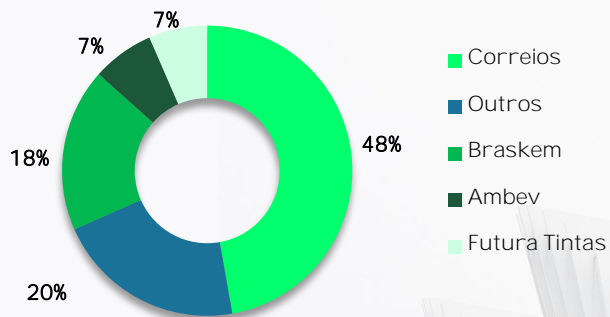
### Indexador de Reajuste



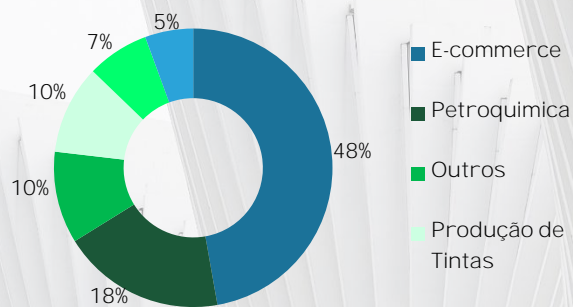
### Diversificação Geográfica



### Locatários



### Setor de Atuação

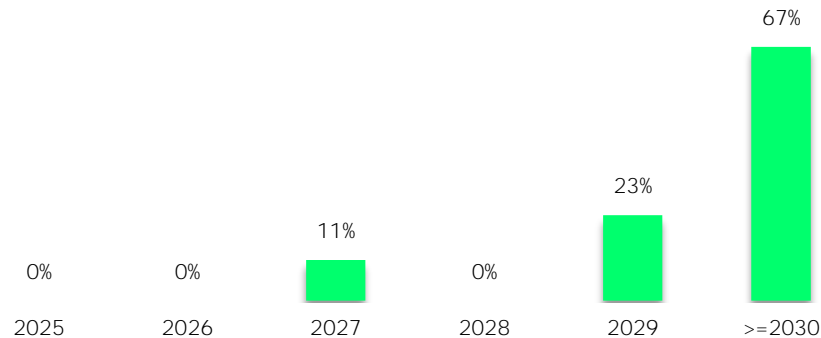


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

# 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

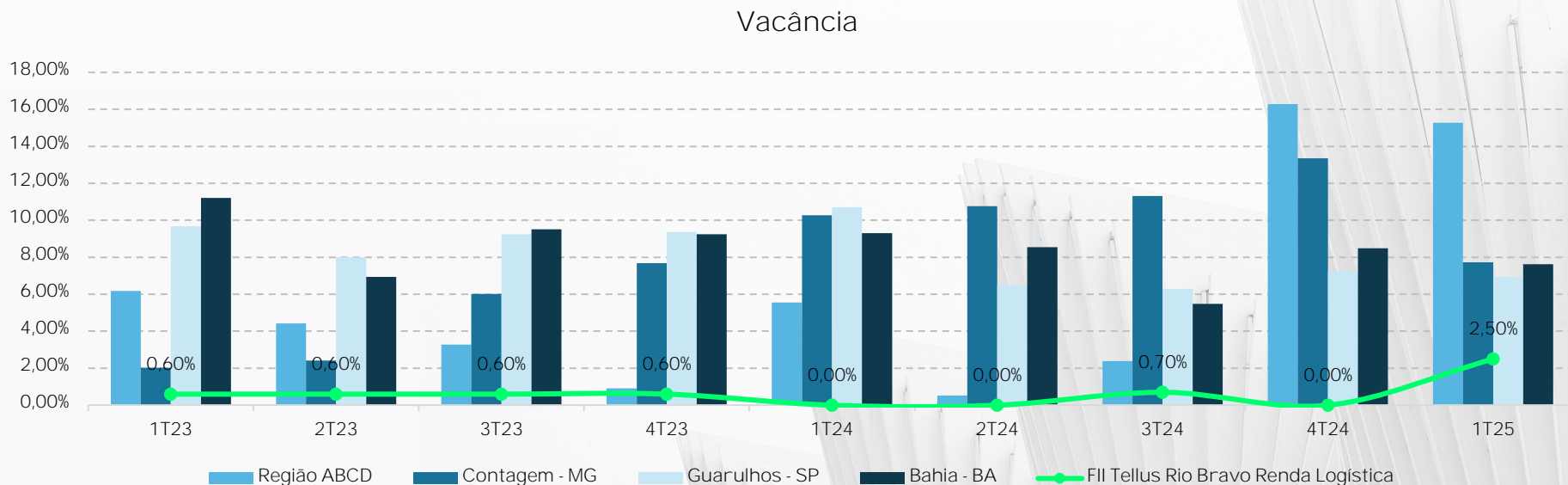


WAULT:  
7,48 anos

# 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\$ 133,1 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	18,10%

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*.

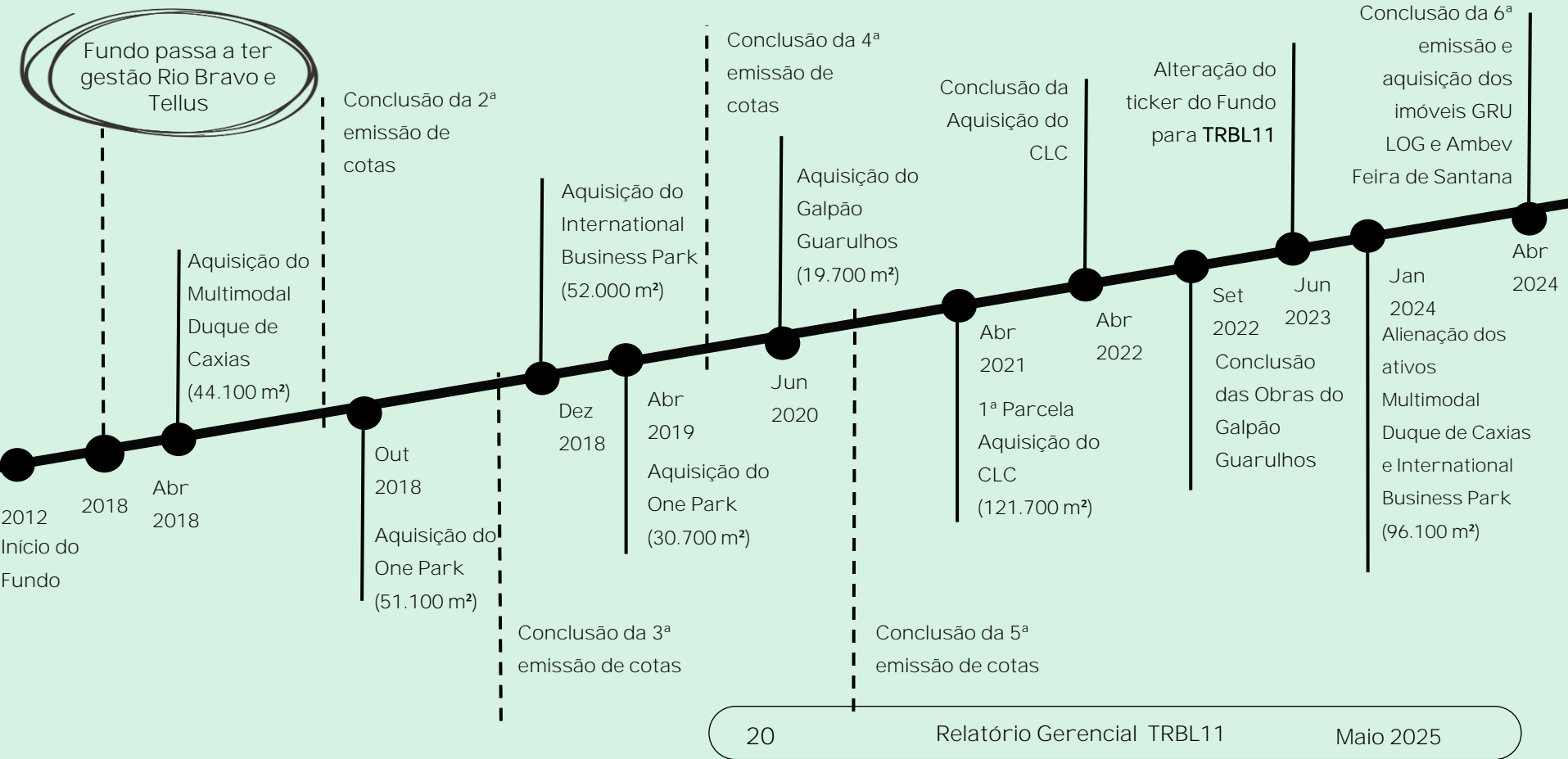
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes 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 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.