



Relatório Gerencial

TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

JANEIRO 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\$ 745.438.800,10 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 52.975

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*

7,6

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

745,44

Fechamento
do mês (R\$)

62,27

Distribuição
por cota (R\$)

0,62

Yield
anualizado***

11,9%

Valor negociado****
(R\$/m²)

1.752,09

Volume médio
negociado (R\$ mil)

640,97

Valor de mercado
(R\$ milhões)

481,91

*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 janeiro de 2025 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 19,02 milhões (R\$ 2,46 por cota), sendo R\$ 3,19 milhões (R\$ 0,41 / cota) referente às receitas operacionais, e R\$ 15,83 milhões (R\$ 2,05 / cota) referente à receita extraordinária de venda, mais bem detalhada no tópico 2.1. a seguir. O que levou a um resultado de R\$ 18,13, milhões (R\$ 2,34 / cota). Neste mês, houve ainda o impacto do não recebimento do aluguel dos Correios, conforme previsto e divulgado no [fato relevante disponível aqui](#).

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 14 de fevereiro de 2025. Considerando o valor distribuído e a cotação de mercado registrada no último dia útil do mês, de R\$ 62,27, o dividend yield anualizado do Fundo é de 11,94%.

Em relação ao resultado projetado para o semestre, o resultado mensal operacional atual do Fundo (FFO) é de cerca R\$ 0,62/cota, considerando um cenário de recebimento do aluguel normalizado por parte dos Correios. Com a distribuição do ganho extraordinário referente à parcela de venda do imóvel de Duque de Caxias, descrita adiante, a projeção para o 1S25 é de um resultado mensal de R\$ 0,96/cota. Para um cenário de não normalização do recebimento dos aluguéis dos Correios, a projeção é de R\$ 0,62/cota.

Comercial

Parcela de Venda Duque de Caxias

Em janeiro, o Fundo recebeu a terceira parcela referente à alienação dos imóveis Multimodal e Pátio BRF, ambos localizados em Duque de Caxias/RJ. A parcela recebida, de R\$ R\$ 46.518.469,77, foi corrigida por CDI + 2%, gerando um ganho em relação ao valor previsto na data da venda. Para mais detalhes sobre a venda, consulte o [Fato Relevante](#). O recebimento é relevante pois irá compor a parcela de resultados extraordinários do Fundo no semestre. Isto porque o ganho de capital da parcela é de R\$ 15,8 milhões, equivalente a R\$ 2,05/cota.

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.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Atualização Centro Logístico Contagem

Obras

Após processo de concorrência e negociação, o Fundo recebeu o orçamento final para as obras complementares do bloco administrativo e operacional, correspondentes às etapas 3 e 4 da obra. O valor total dessas duas etapas é de R\$ 7,86 milhões. Com isso, somando-se as etapas 1 e 2, que foram fechadas por R\$ 14,17 milhões, o valor total orçado para as obras é de R\$ 22 milhões.

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. As obras no imóvel em Contagem-MG estão em andamento e encontram-se detalhadas de forma mais abrangente nos slides a seguir.

Em relação à abertura do sinistro do seguro, a seguradora realizou a análise das informações disponibilizadas e concluiu que não estaria incluída na apólice perdas ou danos decorrentes de acomodação do solo. Diante da negativa, a Rio Bravo está pensando em possíveis alternativas, inclusive de realizar pedido de reanálise pela seguradora.

Outras atualizações

Em relação ao relacionamento com o Correios, estamos atuando em três frentes de forma paralela: administrativa, comercial e jurídica.

Na frente administrativa, respondemos com a nossa defesa ao Processo Administrativo aberto para a análise da rescisão unilateral do contrato. Nosso entendimento é que não há sustentação para a rescisão sem pagamento de multa, tendo em vista o contrato vigente e considerando (i) a desinterdição do imóvel e (ii) o plano de ação em desenvolvimento até o momento.

Na frente comercial seguimos tratando diretamente com a diretoria dos Correios, já tendo ocorrido duas reuniões em 2025, onde foi ratificada a nossa vontade para que o contrato seja honrado em sua totalidade e onde houve também uma sinalização por parte dos Correios em analisar as informações enviadas, relacionadas às obras.

Em uma esfera jurídica, ainda que haja uma vontade comercial para manutenção do contrato, nosso entendimento hoje é que o Correios está inadimplente com os aluguéis e estamos avançando para uma cobrança judicial em relação a isso. Ainda, o Correios segue na posse do imóvel, controlando o acesso ao empreendimento e com equipamentos dentro do galpão.

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

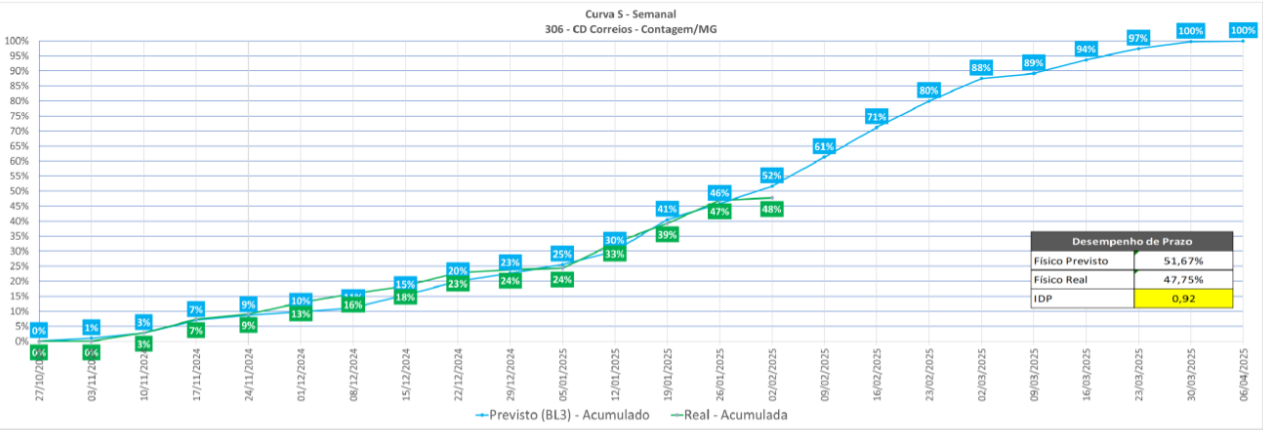
Mensagem das gestoras ao Investidor

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 – 99,29% concluído; e Patologias do Solo – 48% concluído, com expectativa de conclusão: 150 dias (31/03/2025).

Abaixo, o acompanhamento que demonstra o andamento das obras.

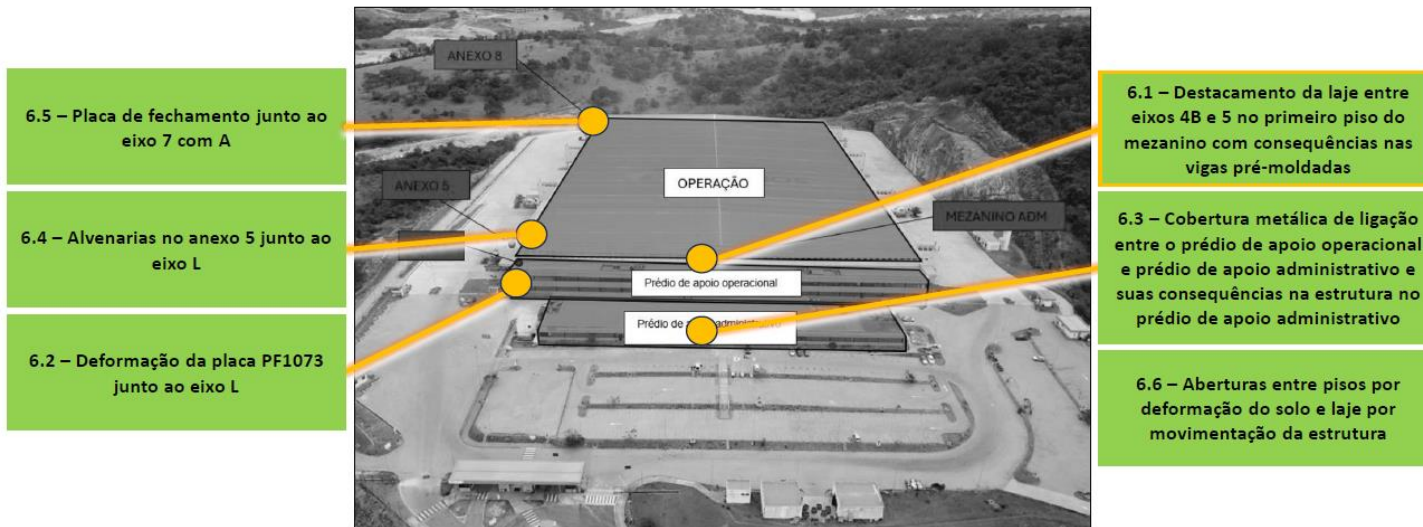
O total orçado para estes projetos – considerando todo o cronograma de obras – está estimado inicialmente em R\$ 22 milhões, podendo ser majorado durante as intervenções. Por se tratar de obra emergencial, os custos serão inicialmente arcados pelo Fundo, com o intuito de dar celeridade e evitar maiores 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 04/02. IDP: índice de desenvolvimento do projeto. Previsto/realizado.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Mapa dos 6 pontos Estruturais



Legenda:

- Concluído
- Em andamento
- A iniciar

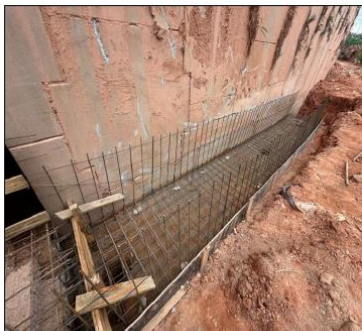
Mensagem das gestoras ao Investidor

Monitoramento de Estrutura



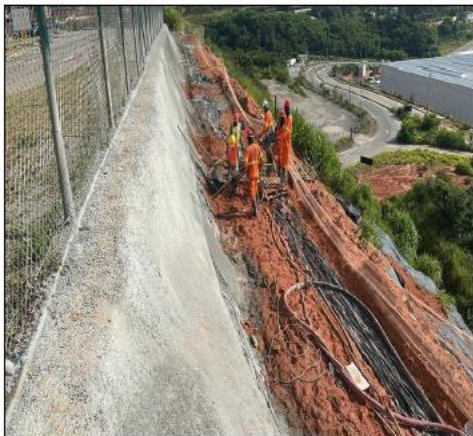
Mensagem das gestoras ao Investidor

Execução de Canaleta de Seção Retangular



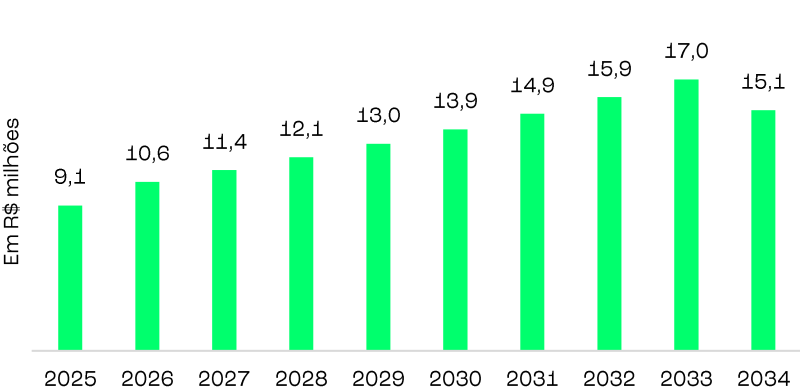
Mensagem das gestoras ao Investidor

Grampeamento do Solo



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\$ 133,1 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	17,85%

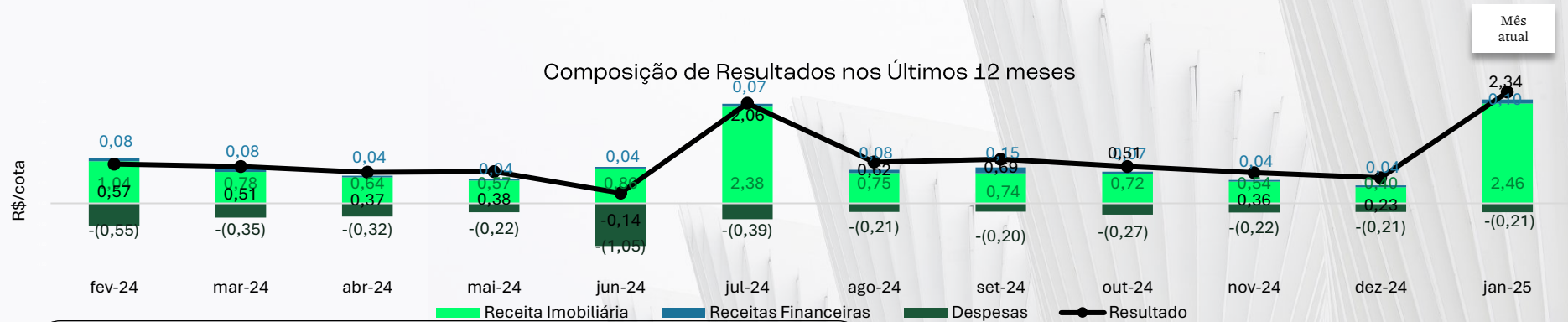
O CRI tem como lastro os aluguéis do contrato de locação com o Correios. O Fundo continuará honrando com suas obrigações e realizando o pagamento das parcelas do CRI, mesmo com a projeção de não recebimento temporário de aluguel do imóvel do Correios, como descrito mais acima.

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.

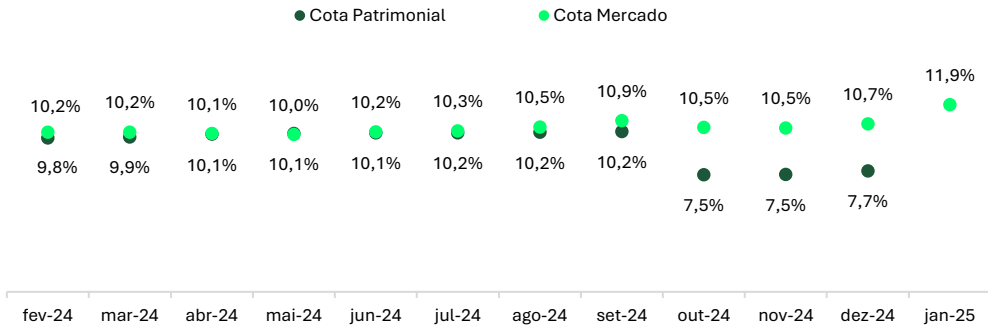
Resultados e Distribuição

	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.804.567,09	5.748.927,00	5.571.718,84	4.164.020,81	3.097.545,77	19.020.133,08	19.020.133,08	19.020.133,08
Receita de Locação	5.804.567,09	5.748.927,00	5.571.718,84	4.164.020,81	3.097.545,77	3.188.409,61	3.188.409,61	3.188.409,61
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	15.831.723,47	15.831.723,47	15.831.723,47
Resultado Financeiro	612.475,77	562.120,72	505.734,30	325.624,89	324.796,19	766.843,59	766.843,59	766.843,59
Rendimentos de Fls	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	612.475,77	562.120,72	505.734,30	325.624,89	324.796,19	766.843,59	766.843,59	766.843,59
Despesas	-1.622.751,78	-1.563.153,72	-2.126.315,70	-1.726.375,42	-1.636.318,15	-1.655.367,54	-1.655.367,54	-1.655.367,54
Despesas de CRI	-778.366,65	-776.910,21	-772.316,84	-771.231,12	-771.015,70	-769.444,91	-769.444,91	-769.444,91
Taxa de administração e gestão	-554.879,88	-550.100,04	-539.178,51	-497.349,46	-407.890,77	-327.958,63	-327.958,63	-327.958,63
Outras Despesas	-289.505,25	-236.143,47	-814.820,35	-457.794,84	-457.411,68	-557.964,00	-557.964,00	-557.964,00
Resultado	4.794.291,08	5.320.203,80	3.951.137,44	2.763.270,28	1.786.023,81	18.131.609,13	18.131.609,13	18.131.609,13
Rendimentos distribuídos	6.578.228,20	6.578.228,20	4.798.237,04	4.798.237,04	4.798.237,04	4.798.237,04	4.798.237,04	4.798.237,04
Resultado por cota	0,62	0,69	0,51	0,36	0,23	2,34	2,34	2,34
Rendimento por cota	0,85	0,85	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62

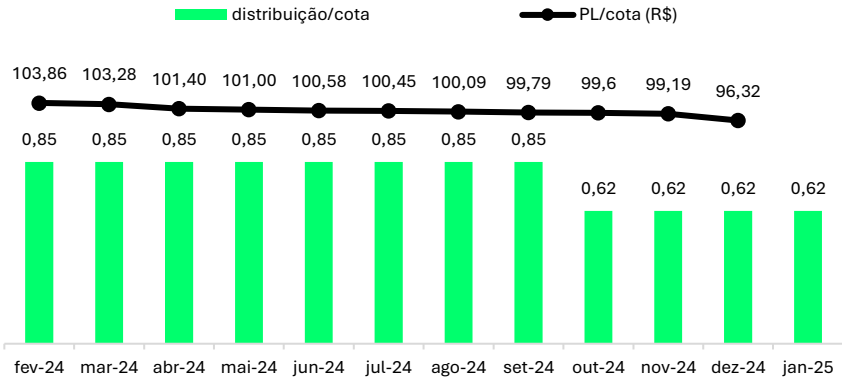
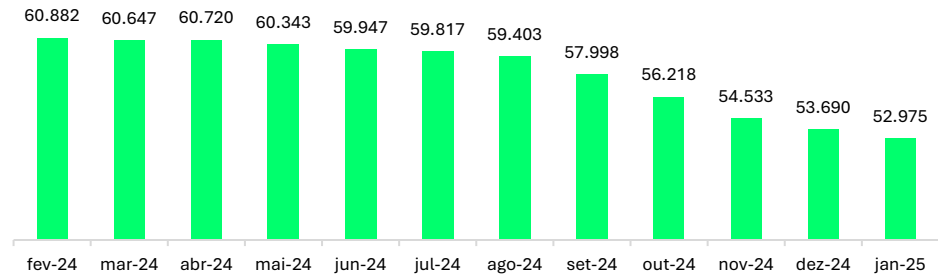


Resultados e Distribuição

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.

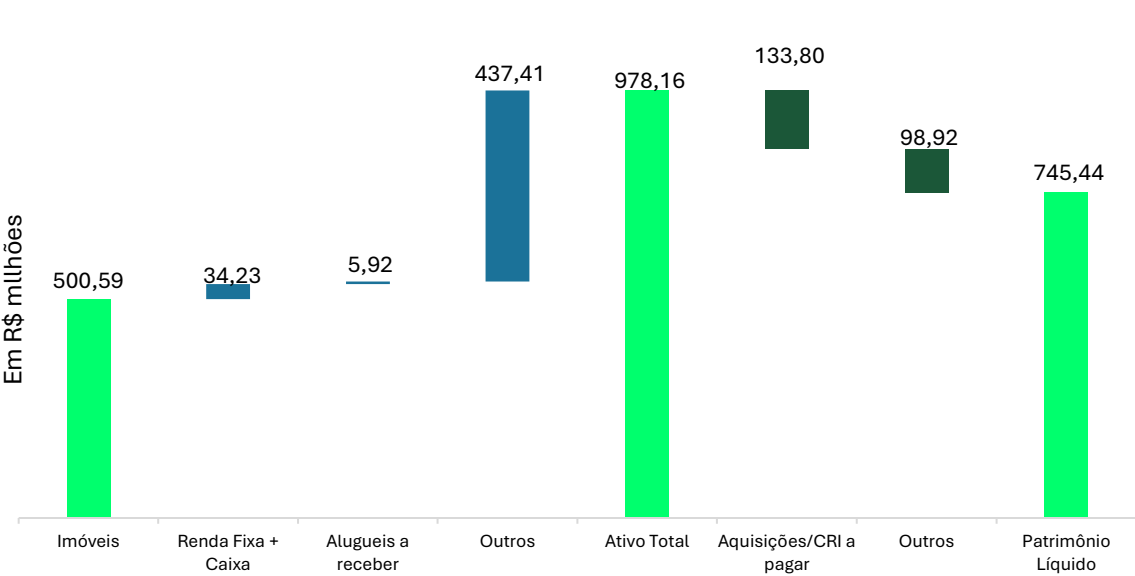
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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											
Δ	-27,1%											

Δ: Comparação entre os anos 2024 e 2025.

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Ativo Total	978,16
Imóveis	500,59
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	34,23
Aluguéis a receber	5,92
Outros	437,41
Passivo Total	232,72
Aquisições/CRI a pagar	133,80
Outros	98,92
Patrimônio Líquido	745,44
Número de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	96,32

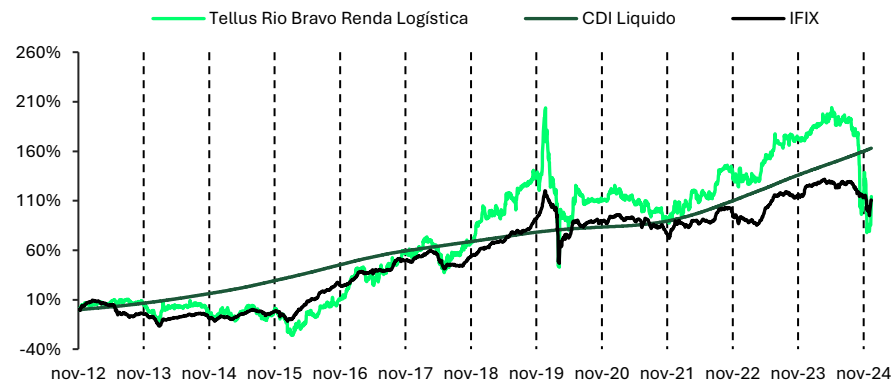
Data-base: dezembro/2024

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

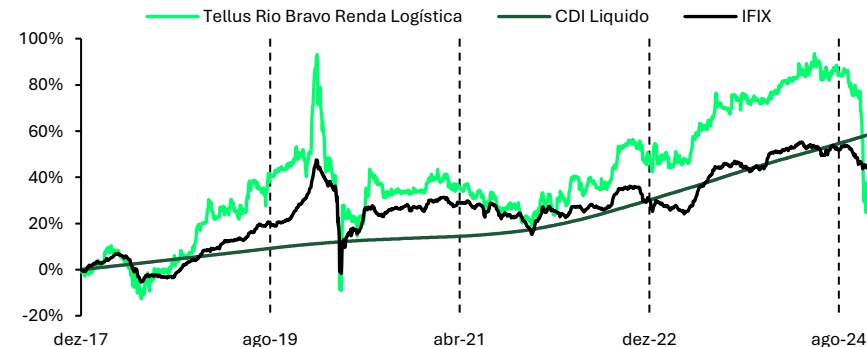
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

Desempenho da cota e volume

Desempenho da cota (Desde o início)

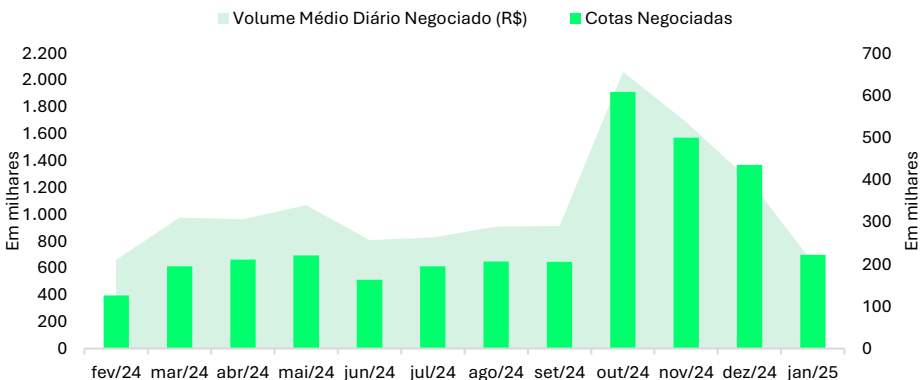


Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)



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.

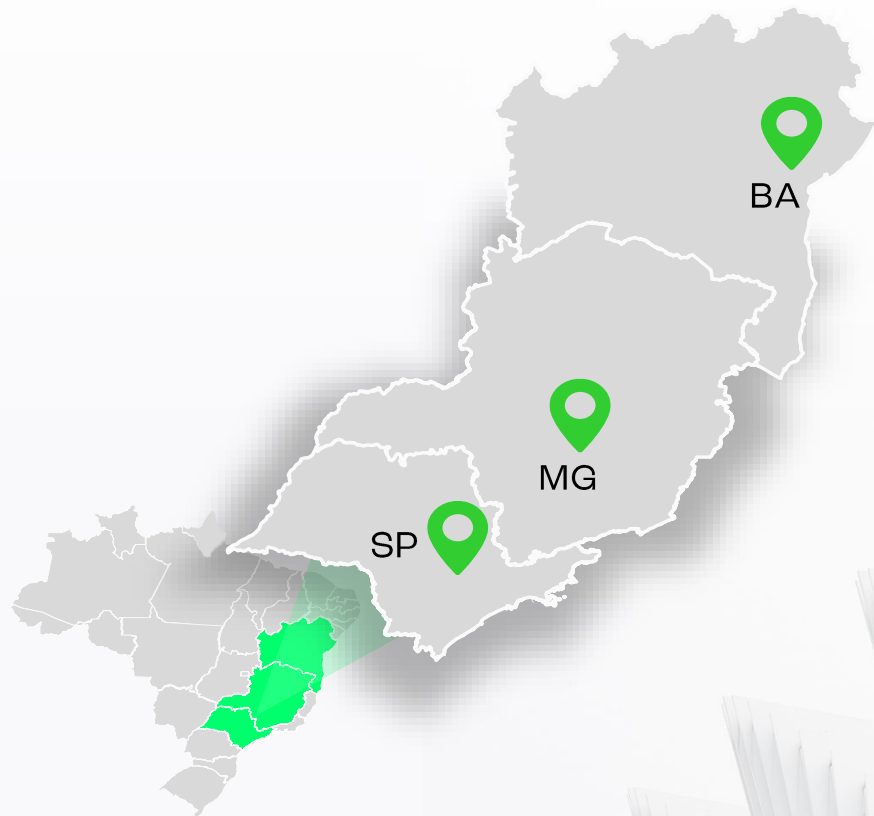
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 14.101.231	R\$ 14.101.231	R\$ 271.663.981
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 640.965	R\$ 640.965	R\$ 1.069.543
Giro (% de cotas negociadas)	2,87%	2,87%	43,38%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jan/25	dez/24	jan/24
Valor da Cota	R\$ 62,27	R\$ 69,44	R\$ 99,86
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 481.913.259	R\$ 537.402.548	R\$ 638.609.693

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

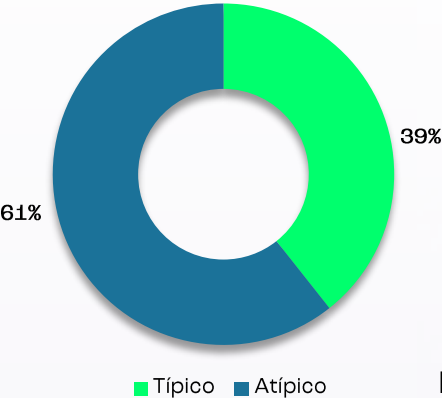
Portfólio do Fundo



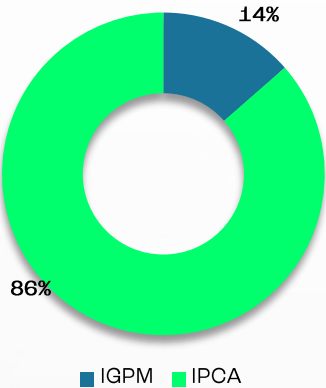
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	46%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica	29%
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

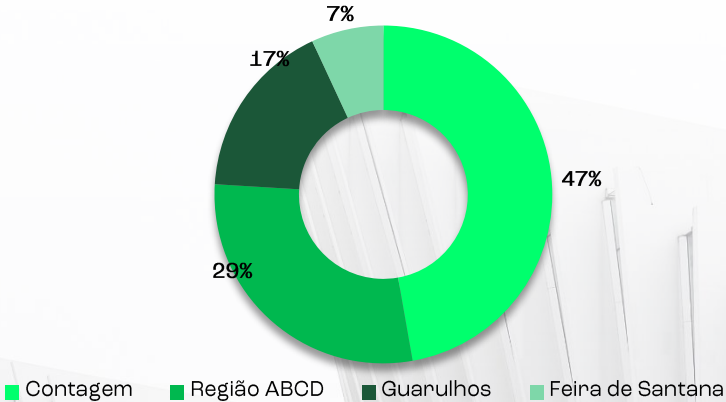
Tipo de Contrato



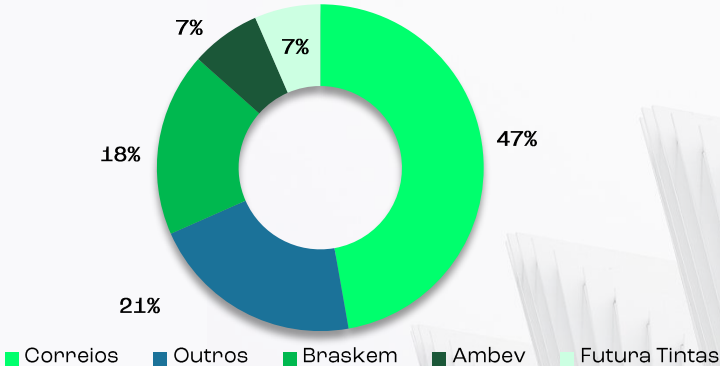
Indexador de Reajuste



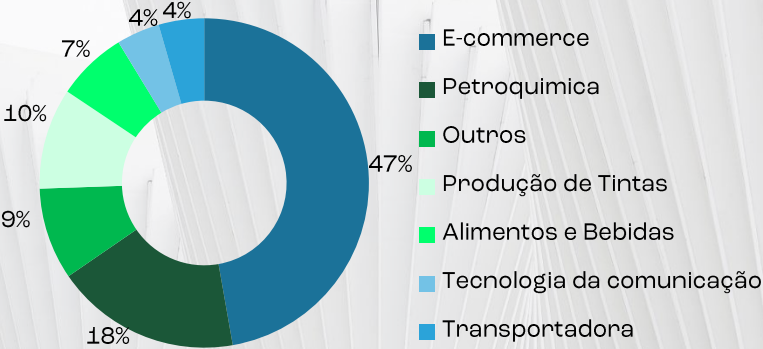
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação

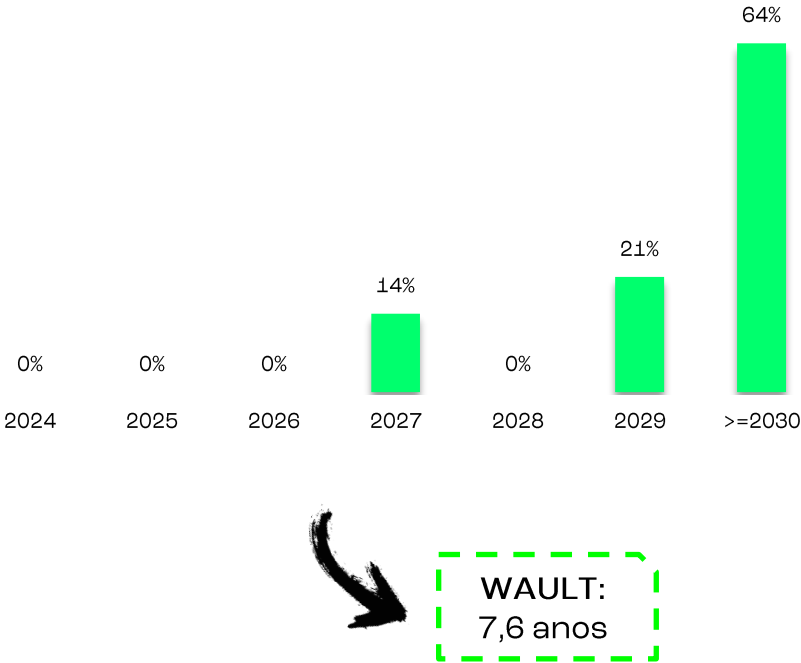


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
One Park				7,6
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	Janeiro	IGP-M	
Galpão Guarulhos				
Almaviva	dez/27	Janeiro	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

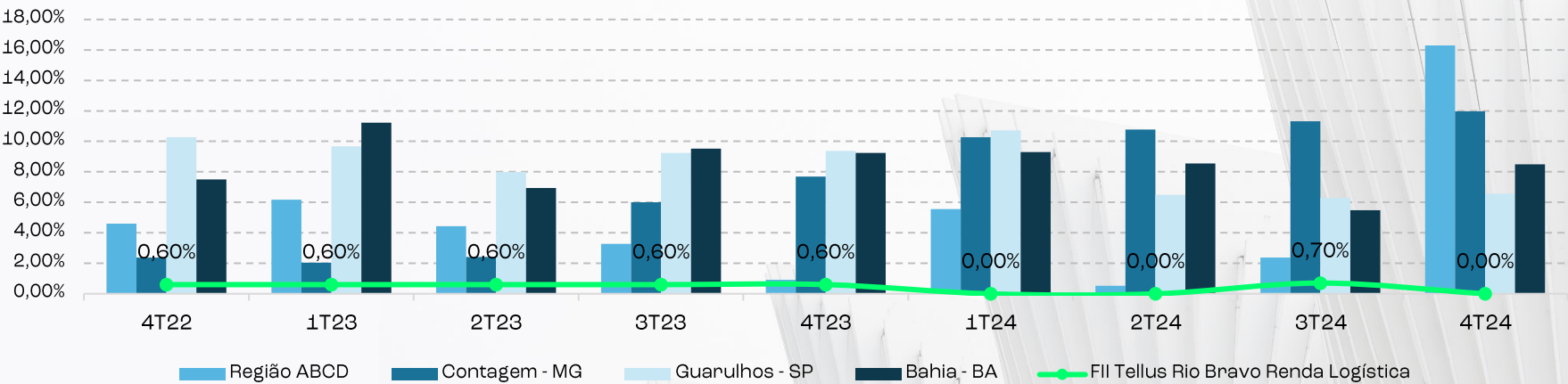


Vacância

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.

Atuação das gestoras



TELLUS
RIO BRAVO

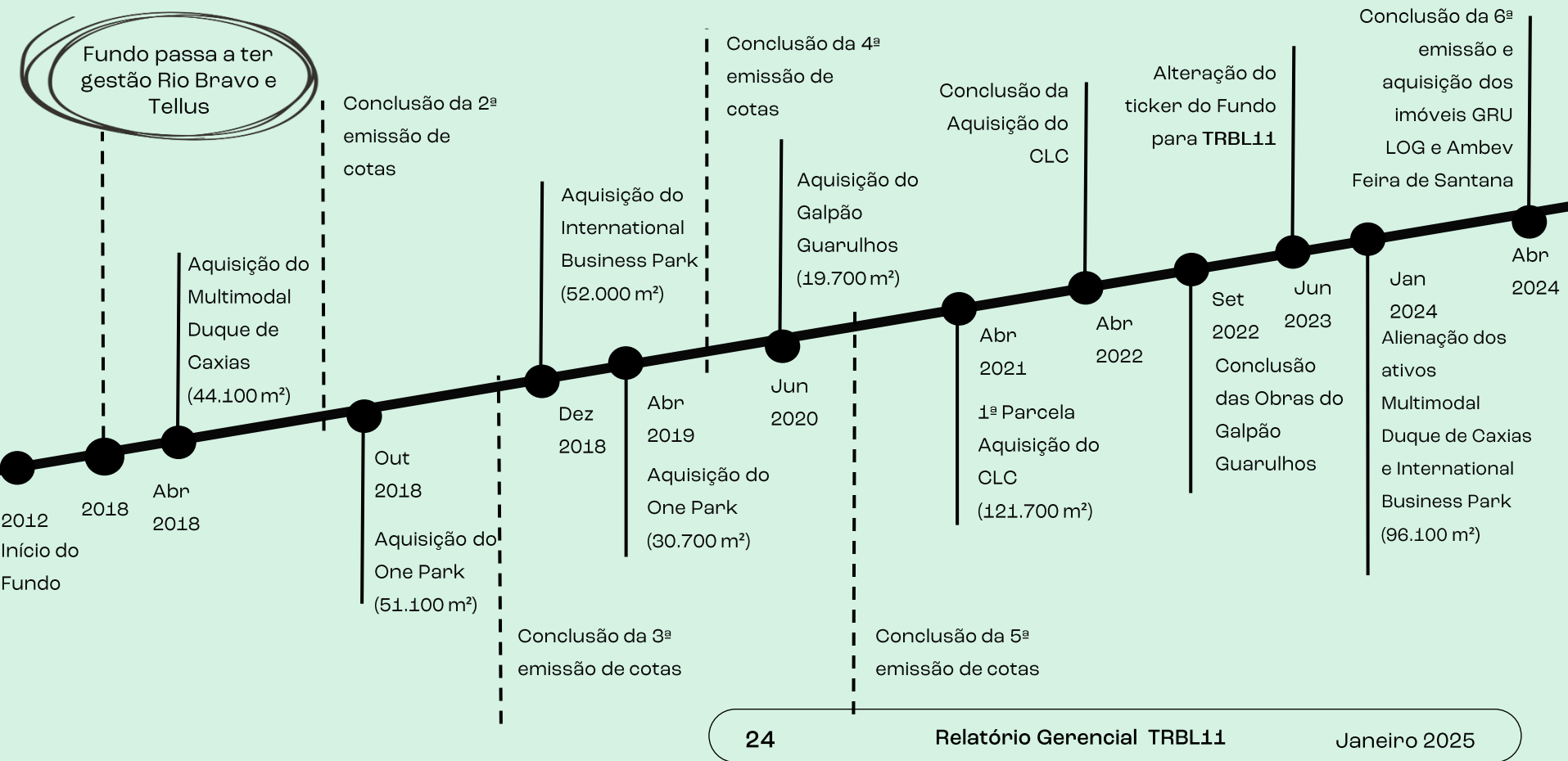
A equipe de gestão do Fundo faz um acompanhamento recorrente das condições do mercado logístico para as principais tomadas de decisão. Dentre os principais destaques estão a manutenção do crescimento da absorção líquida, a redução da taxa de vacância e aumento nos valores de locação.

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.