



**TELLUS**  
**RIO BRAVO**

riobravo.com.br



# Relatório Gerencial

FII Tellus Rio Bravo  
Renda Logística

TRBL11

junho23

# 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\$ 615.145.313,88 (ref. maio)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 6.395.050

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 5

**NÚMERO DE COTISTAS** • 64.024

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII Tellus Rio Bravo Renda Logística tem por objeto a realização de **investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo**, por meio de **aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial**, notadamente galpões logísticos, preferencialmente **regiões metropolitanas das principais capitais do país**.

Clique e acesse:

[REGULAMENTO  
DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE  
NO MAILING](#)

### ATENDIMENTO DIGITAL

Clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

## Destaques



### Foco na localização

Ativos logísticos localizados junto a importantes eixos de circulação e distribuição de produtos e mercadorias.



### Estratégia *last mile*

100% dos ativos localizados a menos de 30 km das respectivas capitais dos estados.



### Qualidade dos ativos

Imóveis de última geração ou *retrofit*/melhoria de ativos do portfólio para readequação e maior competitividade.

## Principais Números

Ativos	5	ABL (m <sup>2</sup> )	319.400	Inquilinos	15
Vacância	0,6%	Anos de Wault*	7,45	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	615,15
Fechamento do mês (R\$)	97,00	Distribuição por cota (R\$)	0,83	Yield anualizado***	10,3%
Valor negociado**** (R\$/m <sup>2</sup> )	2.490	Volume médio negociado (R\$ mil)	1.022,47	Valor de mercado (R\$ milhões)	620,32

\*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 FIIs, dividido pela ABL.

# Comentários do gestor

## Desempenho do Mês

Ao final de junho, o Fundo obteve resultado operacional de R\$ 4,564 milhões, totalizando um valor de R\$ 0,71/cota, influenciado predominantemente ao fim da carência de juros e conseqüentemente o início do pagamento das despesas referente às duas séries de CRI, detidas pelo Fundo.

Contudo, com base no planejamento da gestão para linearizar a distribuição dos rendimentos no semestre, foi mantida a distribuição de R\$ 0,83/cota, resultado do acúmulo de resultados nos primeiros meses do ano. Assim, o provento anunciado representa um *dividend yield* anualizado de 10,3%, com base na cota a mercado no fechamento do mês, em R\$97,00/cota.

Cabe ainda ressaltar sobre as operações de securitização que a carência do principal permanece para ambas as séries, sendo ao total de 36 meses (até abril/2025) para a série CDI e de 24 meses (até abril/2024) para a série atrelada ao IPCA.

## Principais Eventos do Semestre

Com o encerramento do primeiro semestre de 2023, apresentamos abaixo os principais eventos qualitativos do Fundo, além da questão dos rendimentos já citado no início do presente relatório:

### Renovação de Contrato | Almaviva Galpão Guarulhos

Em fevereiro houve a celebração do Quarto Aditamento ao Contrato de Locação junto à Almaviva do Brasil Telemarketing e Informática S.A., ocupante do prédio administrativo e comercial do Galpão Guarulhos, com área locável de 6.427 m<sup>2</sup>.

O grupo Almaviva é uma multinacional que atua no setor de telemarketing e atendimento ao cliente, e ocupa o imóvel desde 2012. Com a renovação, foi consolidado o WAULT médio do Fundo em aproximadamente 8 anos, e mantendo a ocupação de 100% do empreendimento.

# Comentários do gestor

## Principais Eventos do Semestre

### [Nova Locação Multimodal | Expresso Descalvado](#)

Após a indicação por parte da Infracommerce pela devolução de um dos módulos que a empresa ocupava, a gestão do fundo procedeu de maneira imediata na busca por um novo inquilino para o espaço e, em junho, firmou novo contrato de locação com a companhia “**Expresso Descalvado**”, sem haver sequer um dia de vacância no módulo, reforçando a qualidade do empreendimento e posição estratégica na região de Duque de Caxias.

Em julho, haverá o recebimento da multa rescisória da Infracommerce, com pagamento dos descontos concedidos inicialmente. Com isso, aliado à nova locação, o Fundo terá um impacto positivo de aproximadamente R\$ 0,090 por cota no resultado, considerando os 12 (doze) meses seguintes ao encerramento da carência, com base no recebimento do aluguel e cessão das despesas de vacância.

### [Assinatura Carta de Intenções | Alienação Multimodal e International Business Park](#)

Em 31 de março foi assinada Carta de Intenção contendo os principais termos e condições comerciais, visando a concessão de período de exclusividade de 120 dias, para a possível alienação dos imóveis Multimodal Duque de Caxias e International Business Park.

O período de exclusividade permanece vigente e a perspectiva é de assinatura de compromisso de compra e venda em breve.

A alienação tem como premissas básicas a reciclagem do portfólio com distribuição de ganho de capital e redução dos níveis de alavancagem do fundo, ainda que não haja compromissos de curto prazo nesse sentido. A equipe de gestão irá fornecer maiores informações sobre a transação e eventuais impactos na distribuição de rendimentos assim que concluídas todas as condições precedentes e de confidencialidade do negócio.

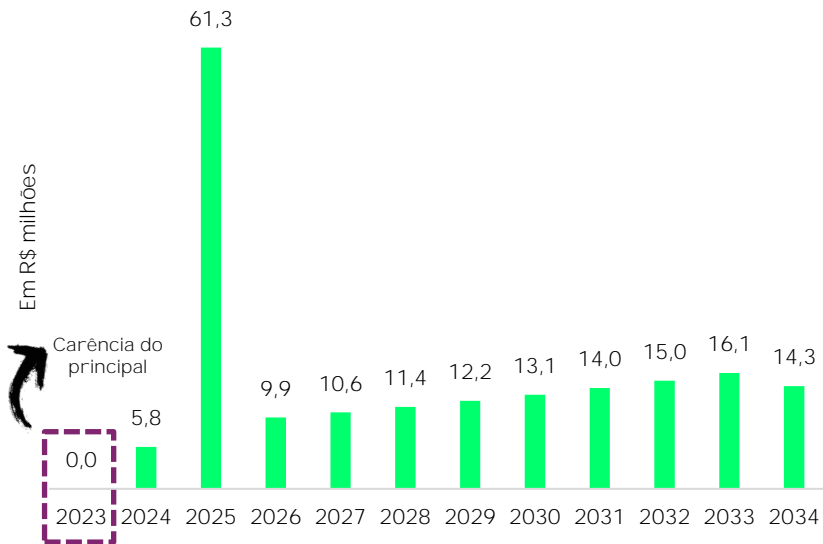
## Alteração da Denominação Social do Fundo e *Ticker*

Conforme anunciado via [Comunicado a Mercado](#), em decorrência da alteração da denominação social do Fundo para **Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística – FII**, conforme ato da Administradora disponível [neste link](#), as cotas de emissão do Fundo passaram a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 sob o novo código de negociação (*ticker*) **TRBL11**, a partir do dia 04 de julho de 2023, em substituição ao “SDIL11”.

# Cronograma de amortização

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual.

## Cronograma de Amortização Anual



<b>Operação</b>	Aquisição Centro Logístico Contagem
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
<b>Prazo para o Pagamento da Dívida</b>	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
<b>Remuneração da Dívida</b>	Série 1: CDI + 2,00% a. a. Série 2: IPCA + 7,12% a. a.
<b>Carência Principal*</b>	1ª Série: 36 meses ( <i>série bullet</i> ) 2ª Série: 24 meses
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal, respeitando os períodos de carência
<b>Pré-Pagamento</b>	Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	R\$ 183,96 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	29,91%

\*Os prazos de carências demonstrados na tabela acima consideram o mês de abril de 2022 como ponto de partida.

Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, após as carências, têm representação baixa nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

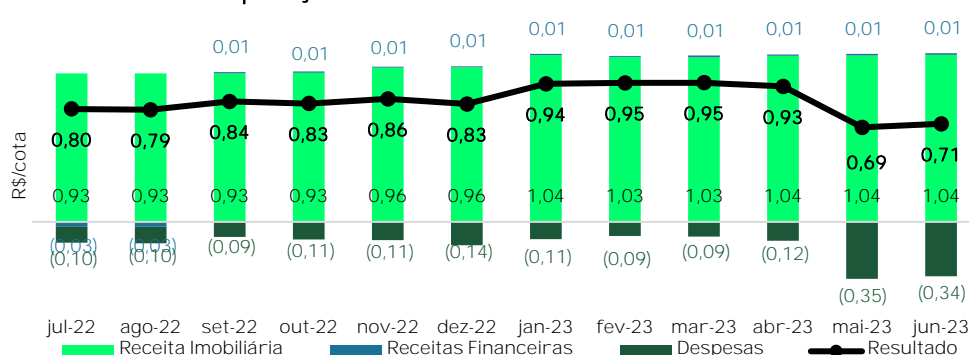
# Resultados e distribuição

	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>6.658.828,09</b>	<b>6.572.405,71</b>	<b>6.569.858,46</b>	<b>6.627.992,46</b>	<b>6.636.925,96</b>	<b>6.664.282,70</b>	<b>39.730.293,38</b>	<b>39.730.293,38</b>
Receita de Locação	6.658.828,09	6.572.405,71	6.569.858,46	6.627.992,46	6.636.925,96	6.664.282,70	39.730.293,38	39.730.293,38
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Financeira</b>	<b>45.991,99</b>	<b>37.062,65</b>	<b>71.630,22</b>	<b>50.662,58</b>	<b>62.123,33</b>	<b>69.565,58</b>	<b>337.036,35</b>	<b>337.036,35</b>
Rendimentos de FIs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	45.991,99	37.062,65	71.630,22	50.662,58	62.123,33	69.565,58	337.036,35	337.036,35
<b>Despesas</b>	<b>-685.109,89</b>	<b>-556.480,72</b>	<b>-582.571,22</b>	<b>-752.791,09</b>	<b>-2.261.460,98</b>	<b>-2.169.520,14</b>	<b>-7.007.934,04</b>	<b>-7.007.934,04</b>
Despesas de CRI	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.367.690,09	-1.372.287,03	-2.739.977,12	-2.739.977,12
Taxa de administração e gestão	-446.027,69	-442.786,01	-427.598,22	-217.384,47	-640.559,72	-451.042,61	-2.625.398,72	-2.625.398,72
Outras Despesas	-239.082,20	-113.694,71	-154.973,00	-535.406,62	-253.211,17	-346.190,50	-1.642.558,20	-1.642.558,20
<b>Resultado</b>	<b>6.019.710,19</b>	<b>6.052.987,64</b>	<b>6.058.917,46</b>	<b>5.925.863,95</b>	<b>4.437.588,31</b>	<b>4.564.328,14</b>	<b>33.059.395,69</b>	<b>33.059.395,69</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>5.307.891,50</b>	<b>5.307.891,50</b>	<b>5.307.891,50</b>	<b>5.307.891,50</b>	<b>5.307.891,50</b>	<b>5.307.891,50</b>	<b>31.847.349,00</b>	<b>31.847.349,00</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,69</b>	<b>0,71</b>	<b>5,17</b>	<b>5,17</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>4,98</b>	<b>4,98</b>
<b>Resultado Acumulado¹</b>	<b>0,11</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,10</b>	<b>0,14</b>	<b>-0,12</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Proporção Distribuída²</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>	<b>90%</b>	<b>120%</b>	<b>116%</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera a total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos). Os valores históricos de Resultado do Fundo foram atualizados considerando ajustes realizados ao longo dos meses.

## Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



## Composição do Resultado no Mês



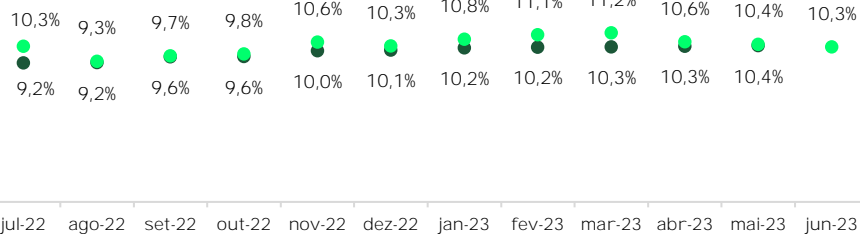


# Resultados e distribuição

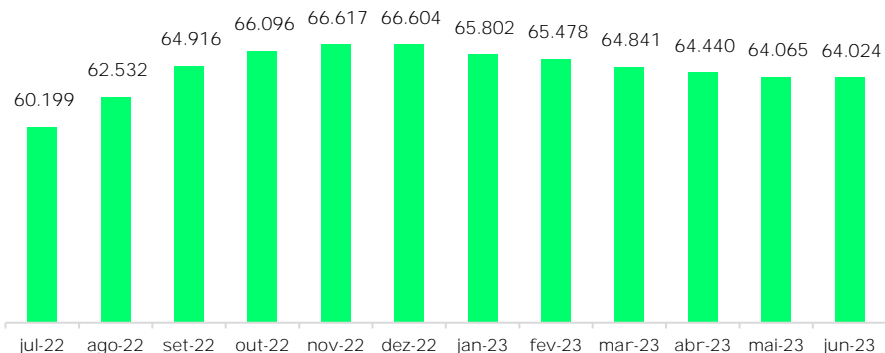
## Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

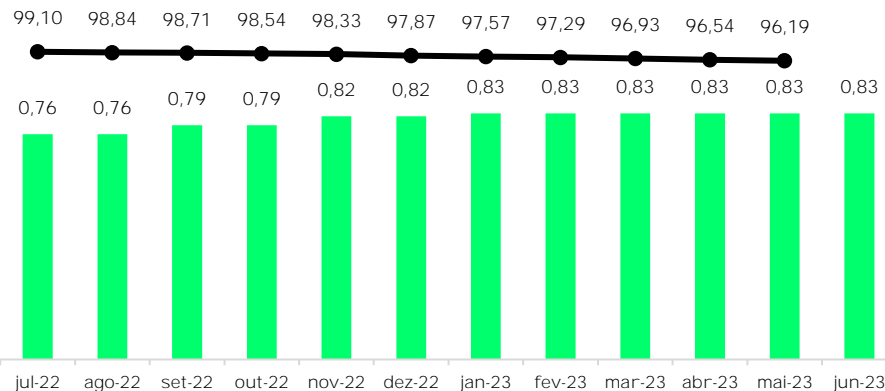
● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



## Número de Cotistas



■ distribuição/cota ● PL/cota (R\$)



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 dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

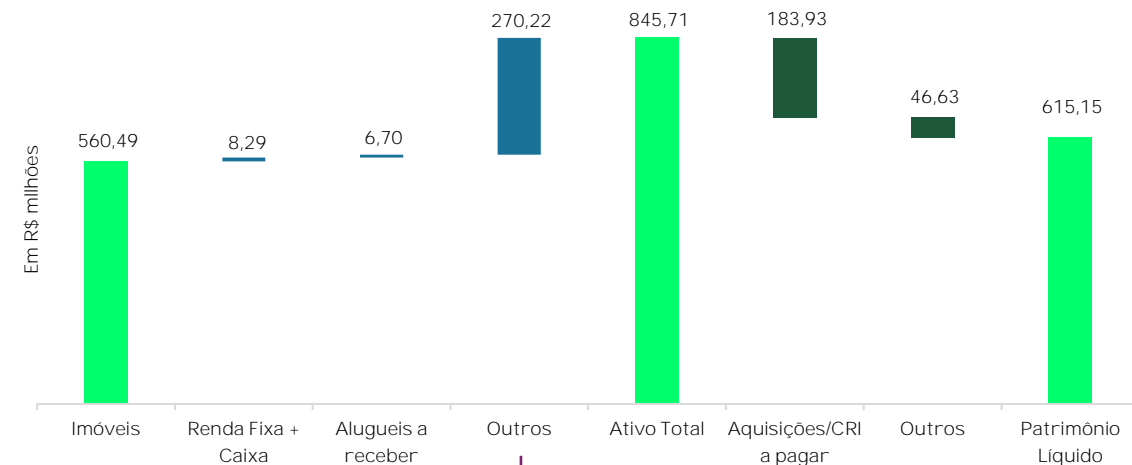
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,55	0,62	0,62	0,72	0,76	0,76	0,76
2022	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,79	0,79	0,82	0,82
2023	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83						
Δ	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%						

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido

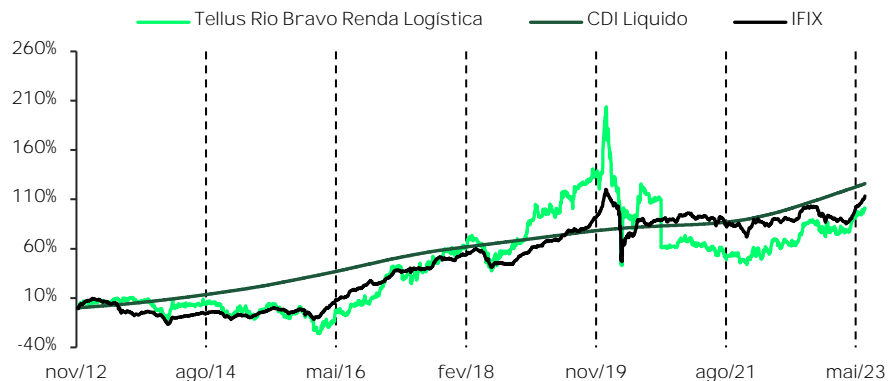


Valores (R\$)	
<b>Ativo Total</b>	<b>845,71</b>
Imóveis	560,49
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	8,29
Aluguéis a receber	6,70
Outros	270,22
<b>Passivo Total</b>	<b>230,56</b>
Aquisições/CRI a pagar	183,93
Outros	46,63
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>615,15</b>
Número de cotas	6.395.050
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>96,19</b>

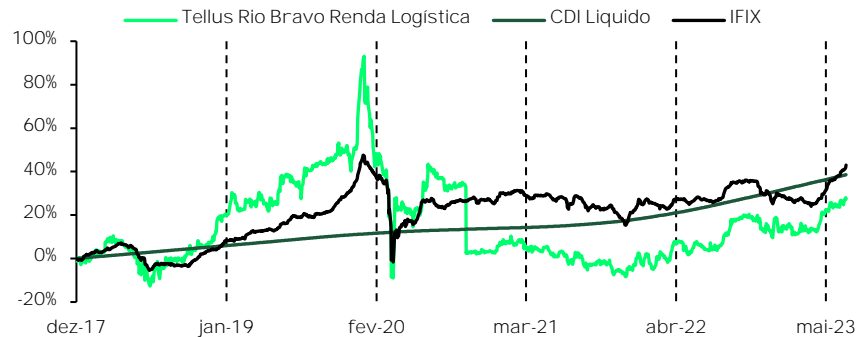
Data-base: Maio 2023

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

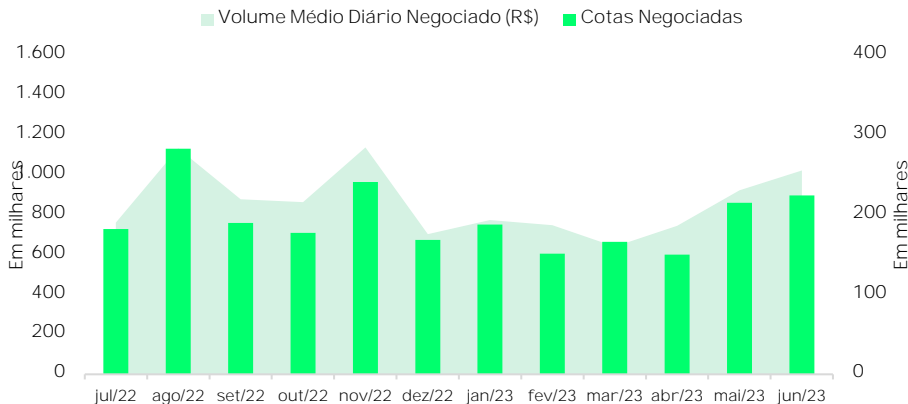


## Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Telus (Dez/2017)



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

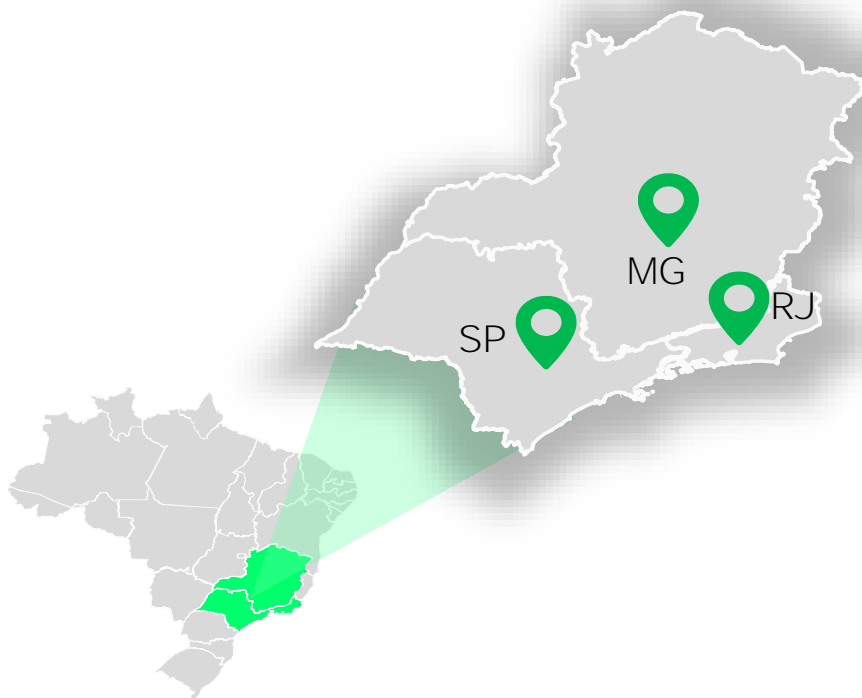
## Liquidez



## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 21.471.784	R\$ 100.450.882	R\$ 216.489.215
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.022.466	R\$ 810.088	R\$ 862.507
Giro (% de cotas negociadas)	3,51%	17,14%	36,57%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	Jun/23	dez/22	Jun/22
Valor da Cota	R\$ 97,00	R\$ 95,19	R\$ 87,82
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 620.319.850	R\$ 608.744.810	R\$ 561.613.291

# Patrimônio do fundo



## São Paulo



2 Ativos

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

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Rio de Janeiro



2 Ativos

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

97,9% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Minas Gerais



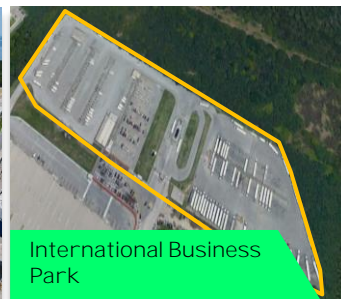
1 Ativo

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

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

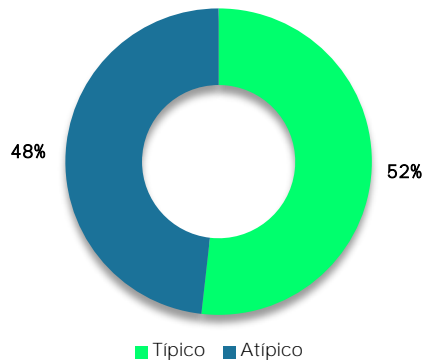
# Portfólio do fundo



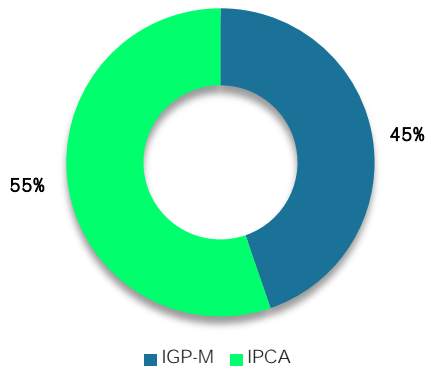
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
MultiModal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	96%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Descalvado, Transcarapiá, Norsulcarga e Rio Color	Alimentação, E-commerce, Medicamentos e outros	23,9%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	5,5%
One Park	Ribeirão Pires/SP	81.800	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	24,5%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	8,7%
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	37,4%

# Portfólio do fundo

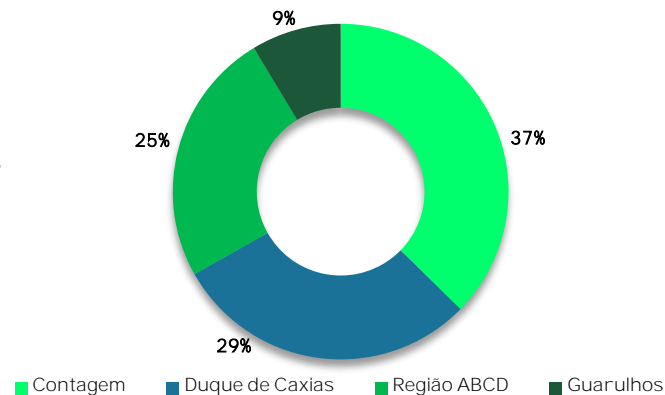
## Tipo de Contrato



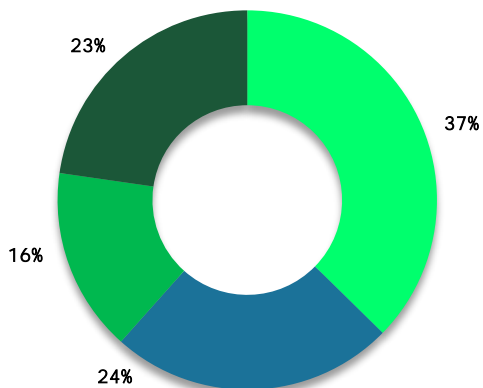
## Indexador de Reajuste



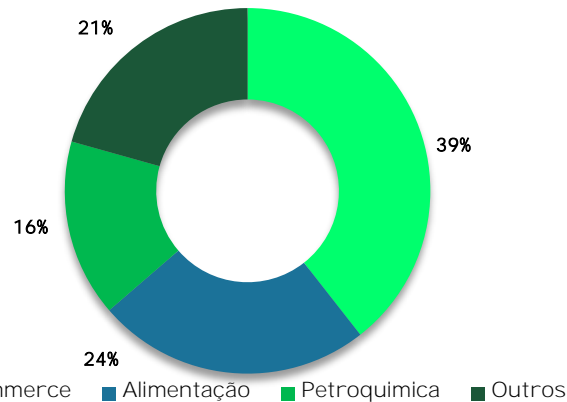
## Diversificação Geográfica



## Locatários



## Setor de Atuação



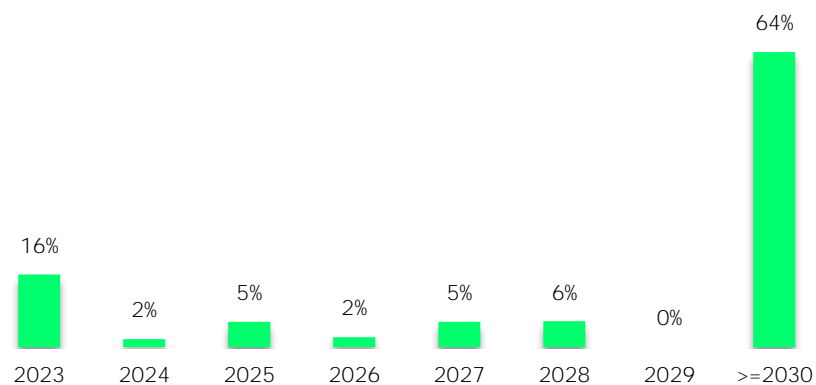
Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

■ Correios ■ BRF ■ Braskem ■ Outros ■ E-commerce ■ Alimentação ■ Petroquímica ■ Outros

# Portfólio do fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
<b>Multimodal Duque de Caxias</b>			
BRF	Fev/2030	Abril	IGP-M
Expresso Descalvado	Mai/2026	Junho	IPCA
IFCO	Dez/2025	Dezembro	IGP-M
Bracco	Mai/2025	Novembro	IPCA
Transcarapiá	Abr/2027	Junho	IGP-M
Rio Color	Ago/2027	Setembro	IPCA
Norsulcarga	Dez/2027	Janeiro	IPCA
<b>International Business Park</b>			
BRF	Dez/2028	Janeiro	IPCA
<b>One Park</b>			
Braskem	Dez/2023	Janeiro	IGP-M
Sherwin-Williams	Jan/2032	Fevereiro	IPCA
Cromus	Mai/2025	Junho	IGP-M
Adhex	Abr/2024	Maio	IGP-M
Andrômeda	Indeterminado	Dezembro	IGP-M
<b>Galpão Guarulhos</b>			
AlmaViva	Dez/2027	Janeiro	IPCA
Futura Tintas	Set/2042	Outubro	IPCA
<b>Centro Logístico de Contagem</b>			
Correios	Set/2034	Novembro	IPCA

## Vencimento dos Contratos de Locação

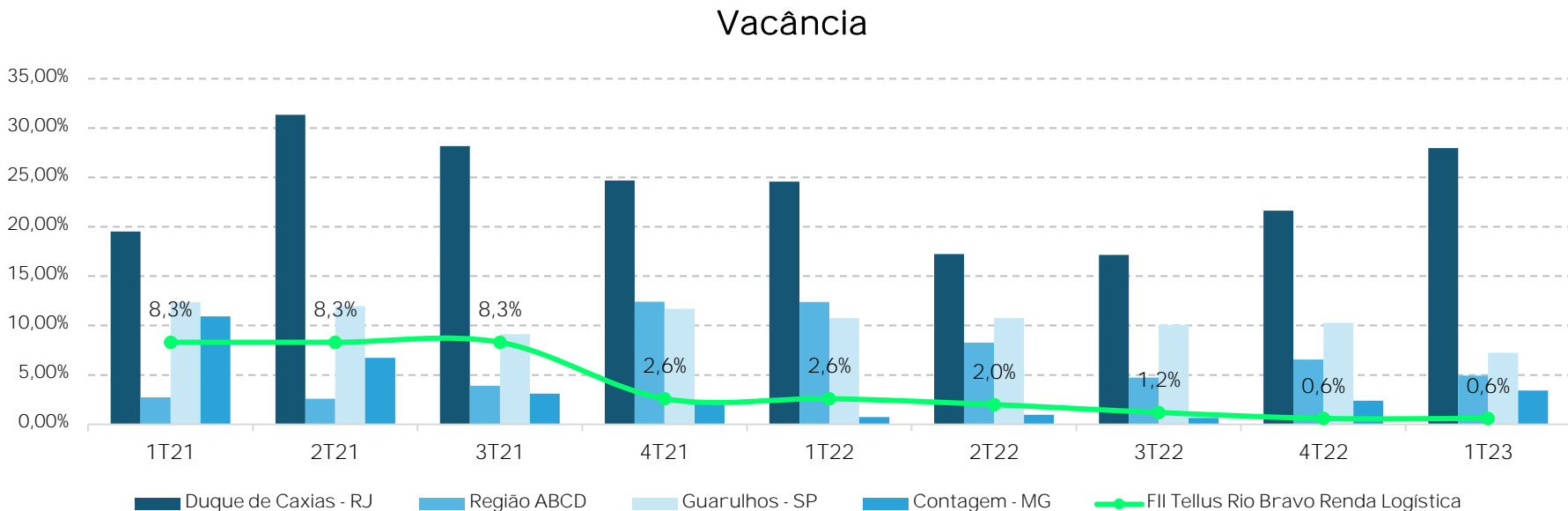


**WAULT:**  
7,45 anos

# Vacância

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias/RJ, região do ABCD/SP, Guarulhos/SP e Contagem/MG no fechamento de cada trimestre, considerando os imóveis de classificação A+, B e C.

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



Fonte: Buildings, Rio Bravo.



## Atuação das gestoras

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

O Fundo é cogerido pela Rio Bravo e Tellus, com atribuições complementares que permitem ao Fundo gerar bons resultados e entregar ao investidor um resultado consistente e um portfólio construído com análise criteriosa e fundamentado no *real estate*.

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

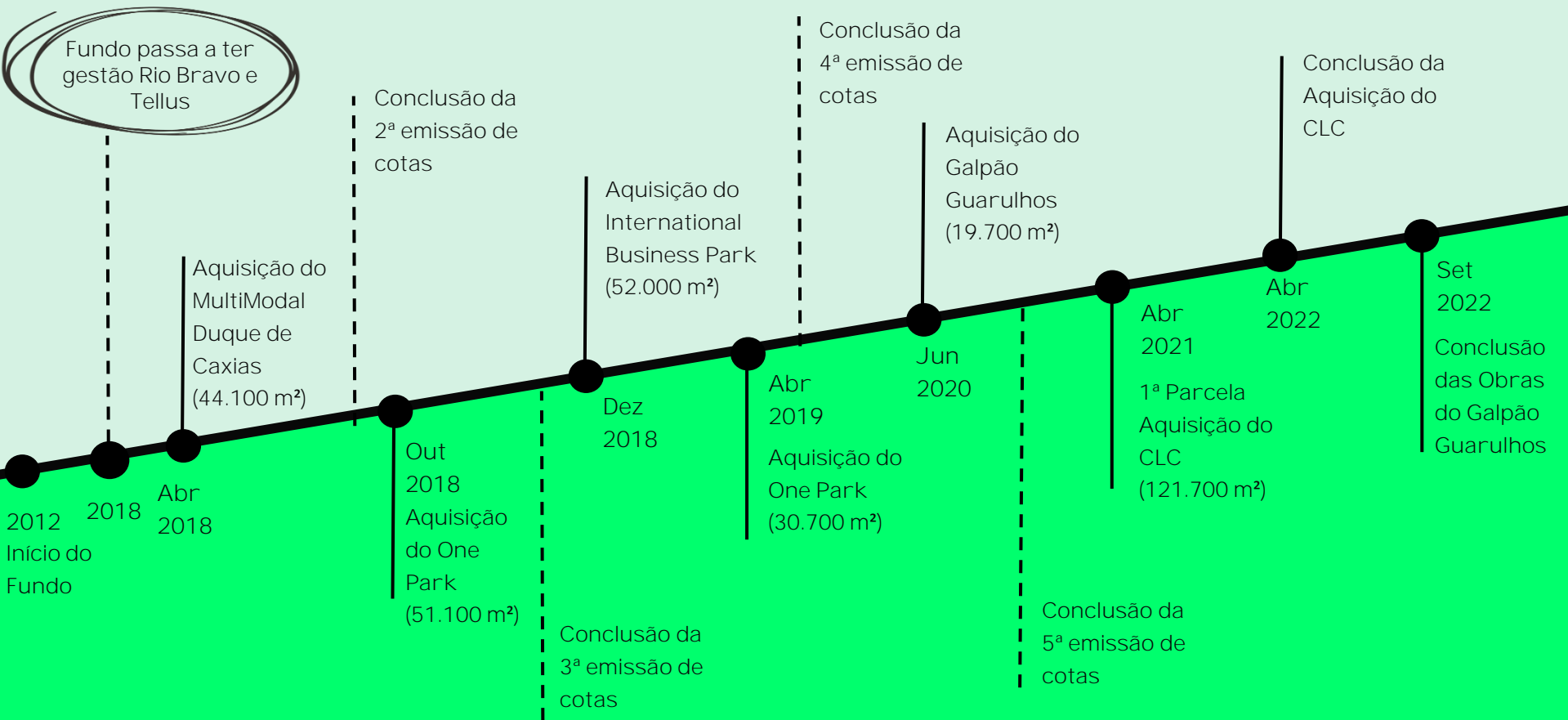


**TELLUS**  
**RIO BRAVO**



# Linha do Tempo

Fundo passa a ter gestão Rio Bravo e Tellus



## Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



### 2 de maio de 2023 Sumário das Decisões

Consulta Formal: Aprovação de Demonstrações Financeiras e demais deliberações.

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



### 25 de abril de 2023 Webcast com a equipe de gestão

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

[Clique aqui](#) para acessar a apresentação usada.



### 13 de abril de 2023 Comunicado ao Mercado

Assinatura de Carta de Intenção não vinculativa para alienação de ativos.

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

# Contato



## Relações com Investidores

11 3509 6500

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

[www.tellus.com.br](http://www.tellus.com.br)





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

· Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. · A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. · Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. · Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. · As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. · A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.