

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII	CNPJ do Fundo/Classe:	16.671.412/0001-93
Data de Funcionamento:	16/11/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BTRBLCF007	Quantidade de cotas emitidas:	7.739.092,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJUNTO 32, BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	+55 (11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03.86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, nº 222 - Conjunto 32 - Bloco B - Vila Olímpia - São Paulo/SP (CEP: 04551-065)	+55 (11) 3509-6500
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes Ltda.	57.755.217/0001-29	R. Verbo Divino, 1400 - Chacara Santo Antônio - São Paulo/SP (CEP: 04719-002)	+55 (11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA	2.5.2.87./778/-00	Av, Brigadeiro Faria Lima, 2055 - 4º Andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP	+55 (11) 4280-4300
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos

	Galpão Guarulhos 2	Renda	82.039.792,21	Venda de ativos
	Ambev Feira de Santana	Renda	51.066.704,50	Venda de ativos
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	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 em todo o território nacional. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário (“Ativos de Renda Variável”); (ii) ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “investment grade” ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Instituição Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Instituição Administradora (“Ativos de Renda Fixa”, e em conjunto com os Ativos de Renda Variável designados como “Ativos Financeiros”; sendo os Ativos Financeiros (“Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários designados simplesmente como “Ativos”).			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O resultado do Fundo no período foi de R\$ 59,9 milhões (R\$ 61 milhões em 2023).			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	No exterior, o início do ciclo de cortes de juros nos EUA foi a principal angústia desde o início de 2024. A espera foi longa, e em momentos em que o primeiro corte parecia quase unânime entre os investidores, os dados de inflação indicavam surpreendente resiliência, especialmente dentro de serviços. Foi apenas em agosto, durante o simpósio anual de Jackson Hole, que Jay Powell anunciou que era a hora de cortar os juros. Portanto, em setembro, o FOMC iniciou a flexibilização monetária com um corte inicial de 50bps, seguido por um corte de 25bps no mês de novembro. Inicialmente, os investidores pareciam confiantes em um ciclo de cortes de juros extenso, de maior magnitude. Entretanto, a dinâmica de arrefecimento do mercado de trabalho despertou receios na autoridade monetária, e, na atual conjuntura, com emprego e inflação caminhando para a estabilidade, o BC optou por postura mais cautelosa, monitorando os dados de perto. Talvez esse tenha sido o fator comum da grande maioria dos países no ano de 2024: Elevada inflação de serviços, decorrente de defasagem dos impulsos fiscais realizados durante à pandemia (ou depois dela também), como o caso do Brasil), mas, principalmente, de um fenômeno de “despoupança”, dado que observamos consumo relativo bastante baixo durante os anos de covid-19, especialmente na categoria de serviços, a mais prejudicada pelas restrições do lockdown. O Brasil, frente ao cenário de queda da inflação, foi um dos primeiros países a iniciar o afrouxamento monetário na segunda metade de 2023, que, no entanto, foi interrompido no meio deste ano. Nós entramos na contramão da política monetária global, e o culpado é bastante conhecido: o crescimento impulsionado por uma política fiscal expansionista. Enquanto outros países esperaram até sentir confiança na sustentabilidade da desinflação antes de iniciar a flexibilização, o Brasil fez de forma antecipada, e sob forte aumento dos gastos públicos . Nesse contexto, a inflação de serviços voltou a preocupar o Banco Central, que foi obrigado a interromper a flexibilização. O cenário geopolítico de 2024 foi marcado por um aumento expressivo de riscos. A continuidade da guerra entre Rússia e Ucrânia, somada à intensificação do conflito entre Israel e Palestina, perpetua um regime de elevada volatilidade nos mercados de commodities energéticas. Além disso, a vitória contundente de Donald Trump nas eleições dos Estados Unidos gerou uma série de questionamentos: Qual será sua postura em relação aos conflitos internacionais? O governo adotará uma política protecionista tão incisiva quanto a proposta em seu plano de campanha? E, talvez a questão mais crucial: Quais serão os impactos de um novo mandato de Trump, agora com uma maioria no Congresso, sobre a economia e os mercados financeiros.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Seguir com a obra e manutenção do ativo de Contagem/MG, afim de retornar com 100% do portfólio adimplente, mantendo a ocupação dos demais ativos.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	OnePark	203.500.000,00	SIM	4,08%
	Galpão Guarulhos	68.500.000,00	SIM	1,63%
	Centro Logístico Contagem (SPE)	310.900.000,00	SIM	-12,96%
	Feira de Santana	48.600.000,00	SIM	0,00%
	Galpão Guarulhos 2	85.000.000,00	SIM	0,00%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (Colliers International do Brasil, em 2023), empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2024 (dezembro de 2023). A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 2024 e 2023 foi a			

	seguinte: Para a avaliação dos imóveis, a empresa avaliadora utilizou o Método da Capitalização da Renda, através da análise da renda de um fluxo de caixa descontado, considerando as receitas e as despesas da operação. O Fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista conforme contratos e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. O método utilizado para estimar o valor de venda dos imóveis foi através do Método de Capitalização de Renda, no qual o avaliador analisa o fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, sendo consideradas todas as receitas e despesas operacionais do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado do setor em que está inserido o imóvel. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo: (a) Receitas Operacionais Projetadas: baseado nos valores de aluguéis dos contratos vigentes e, considerando a probabilidade de renovação destes contratos entre 85%. Também é considerado na projeção contrato hipotético em caso de vacância; (b) Despesas Operacionais Projetadas: são considerados os custos de IPTU manutenção predial, custos condominiais, comissão de locação (valor de 1 aluguel vigente para 2024 e 2023), comissão de venda em 1,5% (2% em 2023), gestão de locação em 1% do valor locativo mensal e fundo de reposição do ativo em 1% (1% em 2023). (c) Valor de Saída do Investimento: após os 10 anos do fluxo de caixa projetado, foi considerada a venda hipotética dos ativos, sendo simulado o princípio da perpetuidade, através da aplicação do terminal cap rate de 8,0% a 9,75% (7,25% e 9,00% em 2023). (d) taxa de desconto: taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 8,5% e 10,25% a.a. (8,75% a 9,75% em 2023).
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.
10.	Assembleia Geral
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, Conjunto 32, São Paulo, SP, CEP 04551-065 www.riobravo.com.br
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. As solicitações podem ser enviadas aos seguintes e-mails: fundosimobiliarios@riobravo.com.br; e ri@riobravo.com.br
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.
11.	Remuneração do Administrador
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: Pelos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV desde a data de constituição do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à base 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A taxa de administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionada a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas e será dividida entre a administradora, o gestor e o

consultor imobiliário, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente.					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
5.624.529,52		0,75%		1,05%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk		Idade:	59	
Profissão:	Administrador de Empresas		CPF:	089.303.788-54	
E-mail:	correspondencia@riobravo.com.br		Formação acadêmica:	Administrador de Empresas	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	01/07/1994	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período		Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2015		CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários	
Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2019		CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	53.689,00	6.994.548,00	90,38%	75,16%	15,22%
Acima de 5% até 10%	1,00	744.544,00	9,62%	0,00%	9,62%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					

15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Anexos
5. riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---