



 **RIO BRAVO TELLUS**

Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística
Responsabilidade Limitada

Agosto 25

ÍNDICE

- 01 | [Informações sobre o Fundo](#)
- 02 | [Tese de Investimento](#)
- 03 | [Principais Números](#)
- 04 | [Mensagem do Gestor ao Investidor](#)
- 05 | [Resultado e Distribuição](#)
- 06 | [Desempenho da Cota](#)
- 07 | [Detalhamento do Balanço](#)
- 08 | [Portfólio do Fundo](#)
- 09 | [Alavancagem](#)
- 10 | [Linha do Tempo](#)
- 11 | [Atuação das Gestoras](#)

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

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:



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

DADOS CADASTRAIS

CNPJ • 16.671.412/0001-93

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTORES • Rio Bravo Investimentos e Tellus

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

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\$ 669.813.570,25 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 48.836

Tese de Investimento

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

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

5 Ativos

188.151
de ABL

10 Inquilinos

31%
Vacância Física

5,39
Anos de Wault*

R\$ 669,81 milhões
Patrimônio Líquido **

R\$ 0,60
por cota de distribuição
de proventos no mês

R\$ 62,61
Fechamento do Mês

11,5%
Dividend Yield*** anualizado

3.110
Valor negociado**** R\$/m²

524
Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

R\$ 484 milhões
Valor de Mercado

*WALT: 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/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da alavancagem (obrigações por securitização de recebíveis e de aquisição de imóveis), excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pela ABL.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Mês

No mês de agosto de 2025 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 3,13 milhões (R\$ 0,40 / cota). Com isso, o Fundo fechou o mês com um resultado de R\$ 2,33 milhões (R\$ 0,30 / cota).

Distribuição de Dividendos

Em agosto, foi divulgado o pagamento de R\$ 0,60 por cota, seguindo a estratégia de linearização da distribuição ao longo do semestre, que conta com parte dos resultados extraordinários advindos do lucro da venda dos ativos do RJ, conforme detalhado no relatório anterior.

A gestão segue projetando a manutenção desse patamar ao longo do semestre, tudo mais constante. Considerando a cotação de R\$ 62,61 no último dia útil de agosto, o *dividend yield* anualizado é de 11,50%.

Contagem

- Entrega de Chaves Correios e Próximos Passos

Foi concluída, em 18 de agosto, a entrega das chaves do Centro Logístico Contagem, até então locado pelos Correios. A vistoria de saída foi realizada em conjunto com o Locatário e o laudo técnico de reparação e reembolso encontra-se em fase final de elaboração.

Com a posse retomada, o Imóvel está livre para novas locações. As Gestoras intensificaram a comercialização, confiando na liquidez do ativo em razão de seu padrão elevado e localização estratégica, entre as mais relevantes do país, conforme informado detalhadamente nas próximas páginas.

A Administradora e as Gestoras prosseguem com a estratégia jurídica para assegurar o recebimento dos valores devidos pela rescisão antecipada unilateral do contrato de locação atípico. À luz das cláusulas contratuais, entende-se que o Fundo está juridicamente amparado, sem antecipar resultado ou prazo. O valor em cobrança é de aproximadamente R\$ 328 milhões, abrangendo a multa rescisória (equivalente aos aluguéis até o vencimento do contrato) e a inadimplência entre dezembro/2024 e agosto/2025. Nesse contexto, a ação de inadimplência já foi protocolada e a ação da multa rescisória encontra-se em fase final de petição, todas em linha com os ritos contratuais. Manteremos os cotistas informados sobre a evolução deste tópico e próximos passos. A entrega foi destaque em diversos veículos de mídia, confira os principais.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

- Substituição de lastro do CRI e cronograma de amortização

Em função da rescisão contratual, foi aprovada em assembleia de credores a substituição do lastro do CRI série 511. O novo lastro passa a ser formado por contratos do Fundo com Braskem, Cromus, Sherwin Williams, Ambev (atípico), Futura Tintas (atípico) e por cerca de 20% dos recebíveis da venda dos imóveis de Duque de Caxias.

Taxa e prazo permanecem inalterados, de modo que não há impacto nas projeções de resultado. Entendemos que a manutenção do custo e das demais condições da alavancagem é extremamente relevante para o fundo e reforça a solidez e a credibilidade dos contratos do portfólio. A alavancagem permanece em um patamar saudável, abaixo de 20% do patrimônio líquido do Fundo.

O novo fluxo das amortizações resulta ainda em uma redução da alavancagem nos próximos 12 meses. A composição do lastro entre aluguéis e recebíveis das parcelas remanescentes da venda dos imóveis do RJ deverão reduzir o saldo do CRI dos atuais R\$ 131 milhões para cerca de R\$ 95 milhões até julho de 2026.

Veja o detalhamento do fluxo de amortização na [página 17](#) deste relatório.

- Comercialização | Plano de ação

Como mencionado no mesmo Fato Relevante, os trabalhos para comercialização do imóvel foram imediatamente iniciados e seguimos o plano de ação para comercialização assertiva das áreas vagas. Entendemos que o imóvel tem excelente liquidez, por ser um ativo com características de alta performance e localização estratégica.

Capacidade técnica do imóvel:

O imóvel de contagem conta com a nave principal do galpão, áreas de apoio e um amplo pátio de manobras. A estratégia inicial prevê a divisão do galpão em até 4 módulos, com áreas mínimas com cerca de 10.000,00 m² por ocupante, preservando eficiência operacional e padrão do imóvel. Considerando viabilidade técnica e econômica para essa modulação, os custos aproximados de adaptação, como divisórias, infraestrutura compartilhada, adequações técnicas, regulares e de segurança são estimados em R\$ 6 milhões, considerando a separação máxima de 4 módulos, valor possível de ser arcado hoje com o caixa do fundo.

Entendemos que módulos com essa área média são atrativos para a demanda da região e devem ser absorvidos com celeridade. É importante destacar que a leitura da demanda que vai ditar a modulação, sendo certo que vamos buscar a locação que combine melhor rentabilização do metro quadrado do imóvel, contratos seguros com boas empresas e diversificação de portfólio.

Últimas Principais Locações Região Metropolitana BH¹

1

Empreendimento HGLG Betim

Locatário: Shopee
Área Locada: 9.482,88m²

2

Betim Business Park

Locatário: Ypê – Química
Amparo
Área Locada: 29.114,94m²

3

CLCT Quintas Contagem

Locatário: Amazon
Área Locada: 18.406,91m²

¹Fonte: Buildings

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Estratégia de Prospecção

Para a comercialização do ativo, foi contratada a CBRE, que já iniciou o processo comercial (teaser, marketing) e os contatos com potenciais locatários. A agenda de prospecção estruturada pela CBRE foca, nesta primeira etapa, em empresas com dupla ocupação na região, visando consolidação no nosso ativo, e empresas com “aniversário” contratual nos meses subsequentes.

Mesmo com poucos dias desde a liberação do imóvel, já foram realizadas visitas com três empresas:

- Empresa 1: ocupação potencial de 30.000,00 m²;
- Empresa 2: totalidade do galpão;
- Empresa 3: ocupação potencial de 12.000,00 m².

O imóvel de Contagem é classificado como padrão **Triple A**, contando com especificações diferenciadas no mercado, como **100% de climatização em toda a área de armazenagem**, piso de alta resistência, pé-direito elevado, amplo pátio de manobra, seguro e todas as licenças de operação vigentes para sua plena operacionalidade. Além disso, está situado em uma das regiões logísticas mais estratégicas do país, com fácil acesso às principais rodovias de Minas Gerais e proximidade da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Essa combinação de características técnicas e localização diferenciada torna o ativo especialmente adequado para operações de **logística de última milha, centros de distribuição, e setores que exigem controle de temperatura** (como farmacêutico, alimentício e cosméticos). Estudos de mercado apontam demanda consistente por ativos com este perfil na região, reforçando o potencial de absorção do imóvel em prazo competitivo.

Cronograma estimado e perspectivas:

Estimamos que a locação das áreas seja concluída em até doze meses, preservando as premissas de resultado. O impacto das locações no resultado do fundo dependerá do tipo de locação (se será modular ou não), das condições comerciais (eventuais descontos) e do ritmo de locação (progressão da absorção da área). A projeção de distribuição do Fundo, na faixa de R\$ 0,60 por cota até o fim do semestre, não incorpora receitas de locação do ativo de Contagem.

O Fundo manterá os cotistas informados tempestivamente sobre novos desdobramentos.

• Obras

Atualmente, estão em andamento intervenções leves no empreendimento — pintura, demarcações de piso e modernização da fachada para as futuras locações.

O orçamento total será de R\$ 23,5 milhões, dos quais R\$ 20 milhões já foram desembolsados. Esse montante abrange todo o ciclo de obras iniciado após a primeira interdição, em outubro/2024.

O Fundo optou por atender integralmente às exigências da Defesa Civil, o que incluía intervenções emergenciais mas também estéticas, operacionais e obras na rede pública de drenagem como contrapartida, tendo prontamente contratado a Construtora Diase (referência em engenharia), obtendo a desinterdição de 99% da área locável ainda em dezembro/2024 e 100% em abril/2025, cumprindo integralmente os ritos do contrato de locação com os Correios.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Ainda nesse sentido, o Fundo assinou acordo extrajudicial com a parte vendedora do Centro Logístico Contagem, para ressarcimento de R\$ 6.000.000,00, recebidos em 10 de setembro, referentes às intervenções emergenciais realizadas no imóvel.

O acordo é relevante na medida em que garante ao Fundo restituição imediata parcial, evita uma disputa judicial, que pode ser longa, cara e incerta. O montante será utilizado para reforço de caixa, sem impacto no resultado e, conseqüentemente, nos rendimentos.

O acordo não altera em nada a estratégia jurídica perante os Correios. E também foi destaque em diversos veículos de mídia, confira os principais.

• Ajustes de ABL reportada

Em linha com o que já foi comunicado, o contrato dos Correios remunerava também a área de pátio do empreendimento (total de cerca de 120.000 m²). Ou seja, a área considerada no contrato de locação era a área integral (galpão + pátio), que era a área usada para reporte aos cotistas nas documentações do fundo. Com a rescisão, passaremos a refletir nas comunicações apenas a metragem do habite-se — 52.550 m², correspondente à soma das áreas de armazenagem e administrativas.

Para padronizar o critério de não considerar pátios (e à luz das metragens contratuais atualizadas), foram ajustadas também as áreas reportadas da Cromus e da Sherwin Williams, locatárias do One Park. Com isso, a ABL do empreendimento passou de 82.540 m² para 84.405 m².

A ABL consolidada do Fundo é de 181.151 m², distribuída em cinco ativos no Brasil. Importante reforçar que as alterações de área não impactam no resultado do fundo e nem nos contratos atuais com as empresas.

Por que investir no TRBL

O TRBL segue bem-posicionado, com passivos endereçados e estrutura financeira saudável. A substituição do lastro do CRI foi aprovada sem alteração de taxa ou prazo, preservando as projeções; o cronograma de amortização foi ajustado para reduzir a dívida nos próximos 12 meses; e a alavancagem permanece abaixo de 20% do patrimônio. Nos demais ativos, o Fundo mantém qualidade operacional e estabilidade contratual: o One Park está estabilizado e sem vacância há período prolongado; no GRU LOG, o mercado aquecido de Guarulhos abre espaço para revisionais; e o contrato com a Ambev vence apenas em 2027. Além disso, os recebíveis da venda de Duque de Caxias reforçam o caixa em 2026, sustentando a renda.

Em Contagem, a entrega das chaves foi concluída e o imóvel está plenamente disponível para locação. A comercialização já começou, com estratégia de divisão em até quatro ocupantes e boa liquidez pelo padrão do ativo e localização. No jurídico, o Fundo busca a cobrança de aproximadamente R\$ 328 milhões (multa e aluguéis), que não compõe o *guidance* e, se materializado, deve entrar como resultado extraordinário.

Em resumo, o investidor combina previsibilidade de caixa hoje com gatilhos de valorização bem mapeados para frente.

Vale mencionar que o fundo fechou o mês de agosto com uma valorização de 17%, maior valorização do IFIX no período. A valorização considera desempenho da cota no mercado secundário atrelado ao rendimento pago.

Perspectivas

Como forma de traduzir o impacto de todos os fatos mencionados neste relatório, detalhamos o resultado recorrente e cenários vislumbrados.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Resultado atual

O resultado recorrente, já considerando os custos operacionais do Fundo, despesas com vacância e com juros do CRI, e desconsiderando locação do imóvel Contagem, é de ~R\$ 0,27/cota/mês. As parcelas extraordinárias da venda do RJ, já explicadas anteriormente, representam R\$ 0,41/cota/mês

Entre as projeções para 2025 que afetam o resultado o Fundo existe ainda a despesa extraordinária do pagamento da correção da última parcela de aquisição do GRU LOG, prevista para outubro, cuja valor médio mensal é estimado em ~R\$ 0,05/cota.

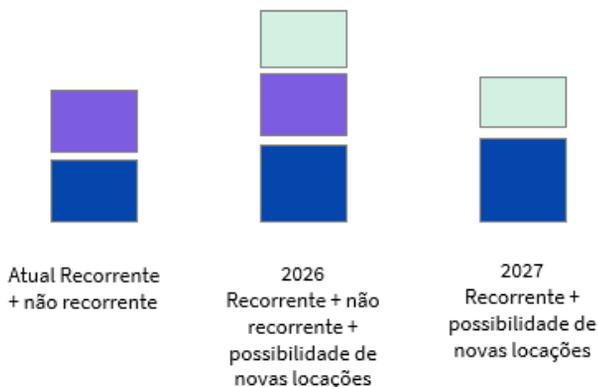
2026

Além do recorrente, que tem contratos atualizados ao longo do tempo, há a contribuição das parcelas extraordinárias da venda do RJ já mencionadas, ao longo de todo ano de 2026. As parcelas são ainda corrigidas por CDI + 2,00% a.a..

Considerando a possibilidade de novas locações e redução dos custos de vacância, vislumbramos um impacto de cerca de ~R\$ 0,25/cota/mês com locação total e condições comerciais alvo consideradas atualmente. Ou seja, em um cenário conservador, sem locações novas em Contagem, o resultado é de cerca de R\$ 0,86/cota/mês. No cenário otimista, com a área total locada, é de cerca de R\$ 1,08/cota/mês.

Seguem os valores atualizados e separados:

Resultado Médio Mensal (R\$/cota)	2ºS 2025	2026
Receita Contratada	R\$ 0,41	R\$ 0,43
Venda Duque de Caxias	R\$ 0,41	R\$ 0,55
Receita Financeira	R\$ 0,05	R\$ 0,03
Despesas Gerais	R\$ (0,09)	R\$ (0,06)
Despesas Juros CRI	R\$ (0,10)	R\$ (0,08)
Despesas Parcela GRU LOG	R\$ (0,05)	-
Resultado	R\$ 0,63	R\$ 0,87
Potencial Contagem	-	R\$ 0,21
Total	R\$ 0,63	R\$ 1,08



O GRÁFICO ACIMA É UMA REPRESENTAÇÃO VISUAL DO QUE VISLUMBRAMOS DE COMPOSIÇÃO DE RESULTADO PARA O FUNDO. O GRÁFICO NÃO GUARDA ESCALA OU PROPORÇÕES. NÃO CONSIDERA ALTERAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES FUTURAS DE CONTRATOS E/OU IMÓVEIS. VALE MENCIONAR QUE OS VALORES AQUI MENCIONADOS SÃO APROXIMAÇÕES E NÃO PODEM SER CONSIDERADAS PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

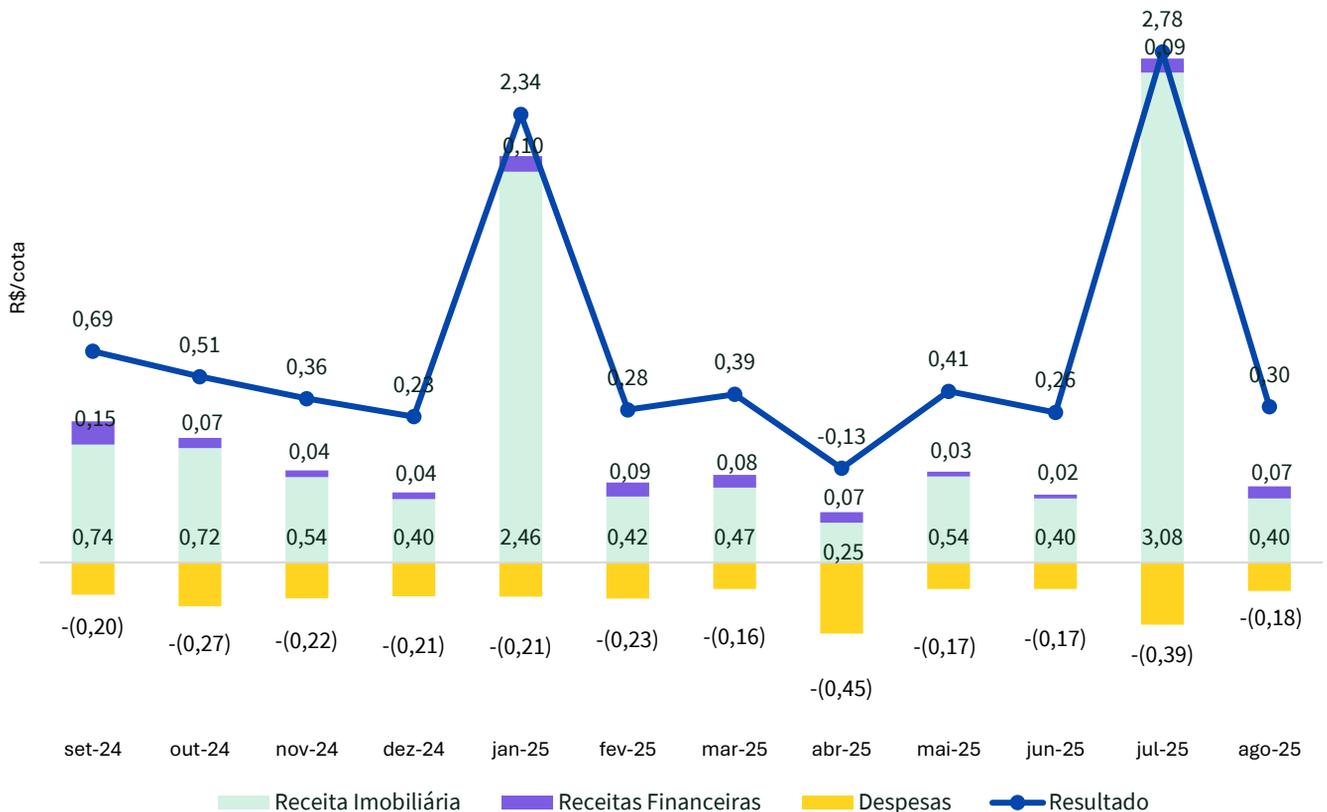
	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Resultado Imobiliário	3.651.976,39	1.941.462,29	4.190.057,65	3.124.694,00	23.841.529,72	3.126.958,38	26.968.488,10	62.110.669,79
Receita de Locação	3.651.976,39	1.941.462,29	4.190.057,65	3.124.694,00	3.121.032,27	3.126.958,38	6.247.990,65	25.558.448,87
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	20.720.497,45	-	20.720.497,45	36.552.220,92
Resultado Financeiro	621.300,50	507.545,70	243.822,59	177.335,26	678.080,99	579.060,76	1.257.141,75	4.261.689,40
Rendimentos de FIs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	621.300,50	507.545,70	243.822,59	177.335,26	678.080,99	579.060,76	1.257.141,75	4.261.689,40
Despesas	- 1.273.810,19	- 3.452.909,48	- 1.277.009,10	- 1.284.185,40	- 3.012.926,03	- 1.370.105,04	- 4.383.031,07	- 15.071.083,20
Despesas de CRI	-765.387,23	-770.665,66	-770.179,02	-768.641,52	-765.749,60	-762.658,05	-1.528.407,65	-6.141.544,31
Taxa de administração e gestão	-344.160,62	-364.414,87	-350.194,80	-353.596,63	-344.401,70	-335.668,64	-680.070,34	-2.813.905,54
Custos com Advogados	-1.891,64	-153.696,57	106.157,91	-41.419,72	-111.276,73	-50.237,67	-161.514,40	-410.475,27
Custos com Comissão	-40.829,57	-40.829,57	0,00	-	-1.452.332,36	0,00	-1.452.332,36	-1.615.650,63
Vacância	-5.193,58	-419.940,72	-14.749,30	-6.346,06	-163.820,74	-220.085,92	-383.906,66	-1.269.282,24
Impostos e Taxas ¹	-	- 1.568.931,22	0,00	-	-	- 501,15	-501,15	-1.569.432,37
Outras Despesas	-116.347,55	-134.430,87	-248.043,89	-114.181,47	-175.344,90	-953,61	-176.298,51	-1.250.792,84
Resultado²	2.999.466,70	- 1.003.901,49	3.156.871,14	2.017.843,86	21.506.684,68	2.335.914,10	23.842.598,78	51.301.275,99
Rendimentos distribuídos	4.488.673,36	4.488.673,36	4.488.673,36	4.333.891,52	4.643.455,20	4.643.455,20	9.286.910,40	36.683.296,08
Resultado por cota	0,39	-0,13	0,41	0,26	2,78	0,30	3,08	6,63
Rendimento por cota	0,58	0,58	0,58	0,56	0,60	0,60	1,20	4,74
Resultado Acumulado³							1,88	1,89

¹ Valor de abril/2025 é referente à parcela da aquisição do Galpão de Guarulhos.

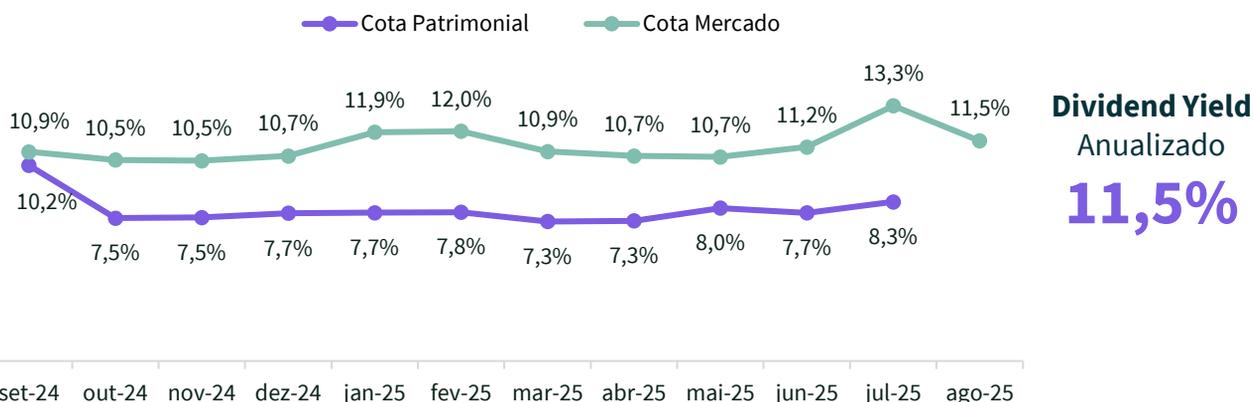
² Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

³ Resultado acumulado do período.

Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



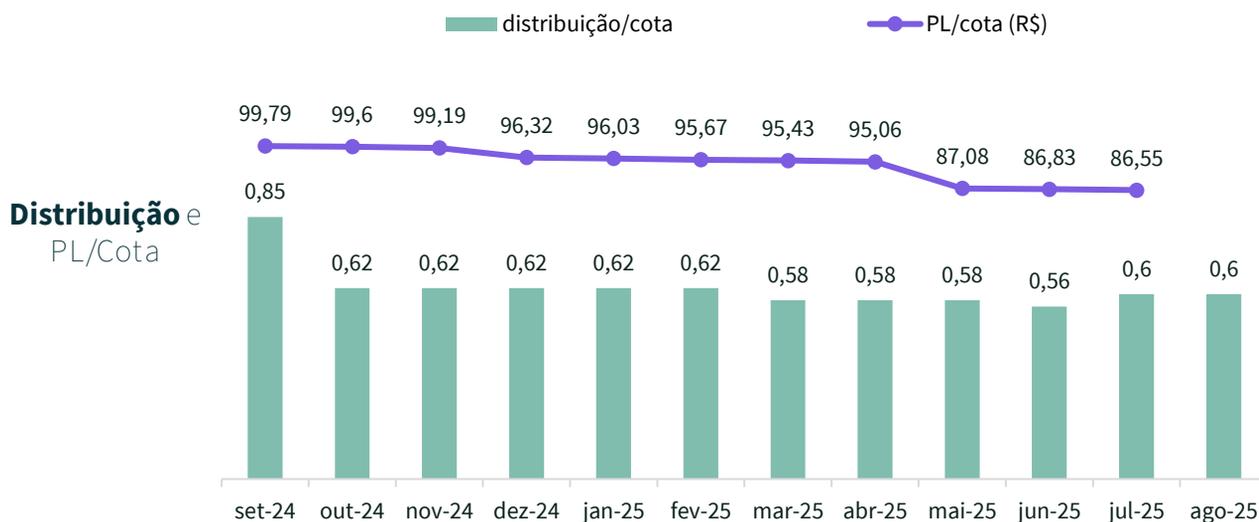
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



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	0,56	0,60	0,60				

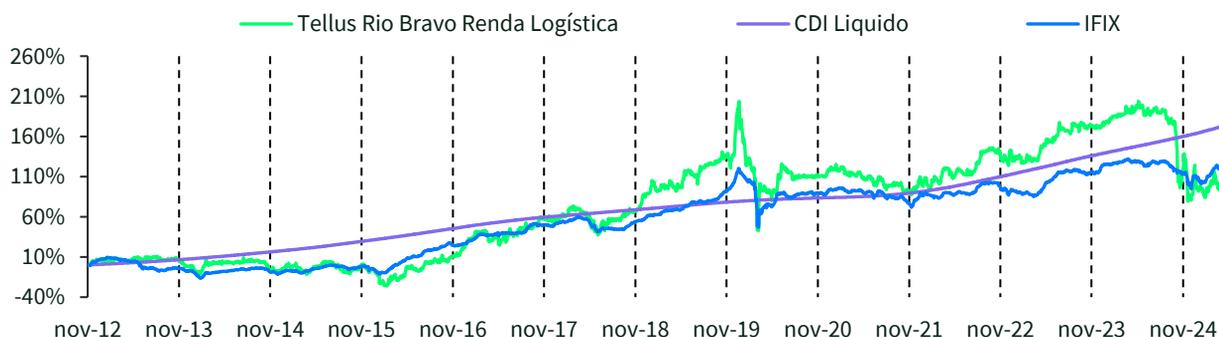
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

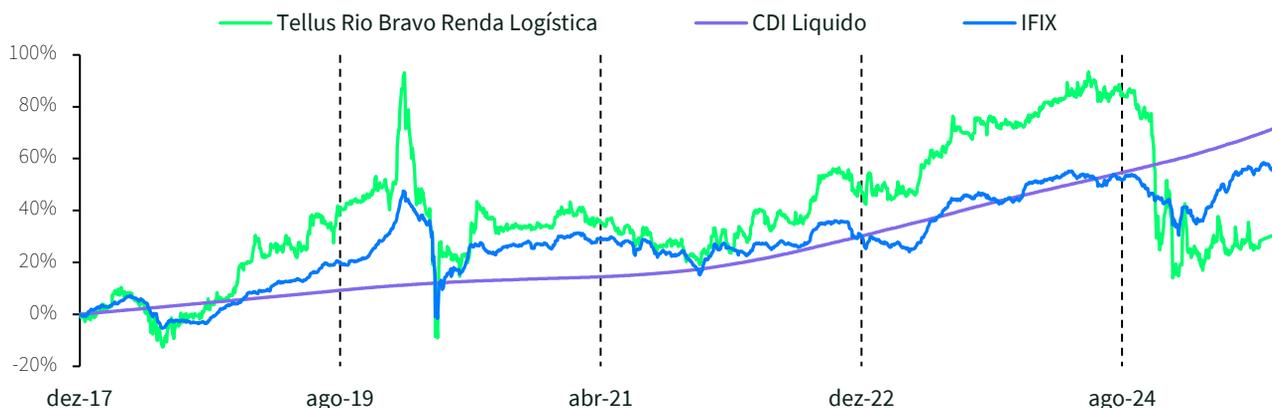


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

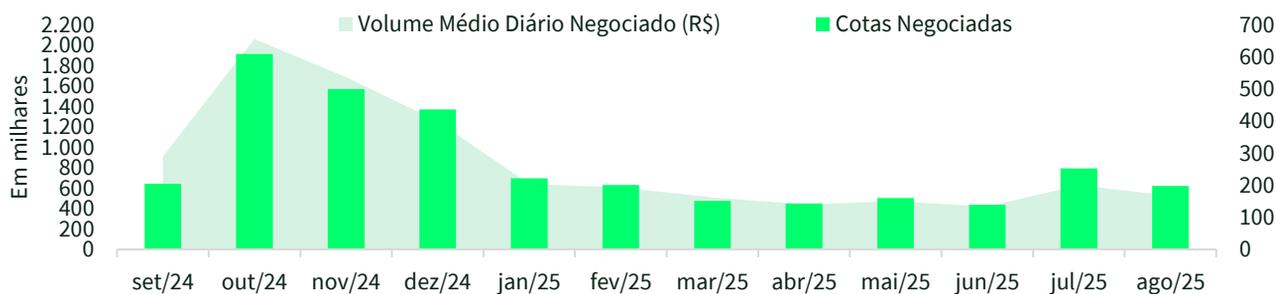
Desempenho da cota (Desde o início)



Desempenho da cota (início da gestão Rio Bravo e Tellus)



Liquidez

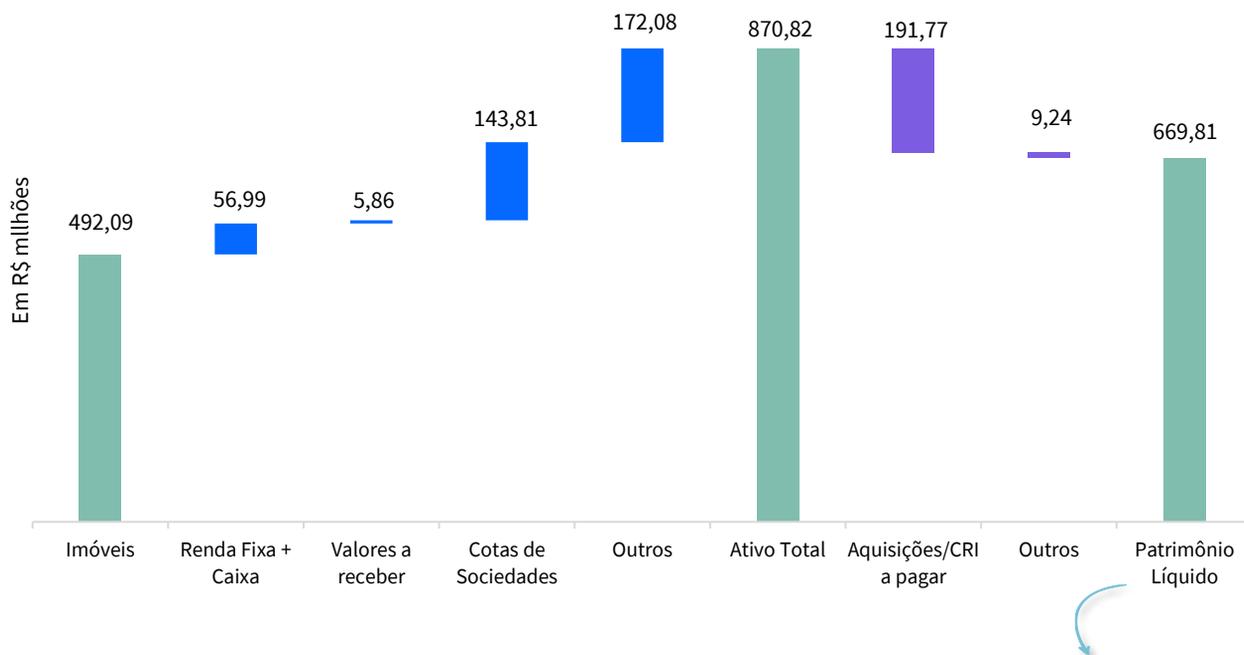


	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	11.024.205,91	88.510.166,25	215.212.039,1
Volume Médio Diário Negociado	524.962,18	533.193,77	857.418,48
Giro (% de cotas negociadas)	2,56%	18,97%	41,59%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	ago/25	dez/24	ago/24
Valor da Cota	R\$ 62,61	R\$ 69,44	R\$ 97,00
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
Valor de Mercado	R\$ 484.544.550	R\$ 537.402.548	R\$ 750.691.924

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 agosto/2025.

DETALHAMENTO DO BALANÇO

Composição do Patrimônio Líquido



Do Patrimônio Líquido, cerca de R\$ 60 milhões correspondem ao ganho de capital da venda do ativo de Duque de Caxias. Esse valor será distribuído aos cotistas, com duas parcelas a serem recebidas: em janeiro e julho de 2026., todas corrigidas por CDI+2%.

Data-base julho/2025

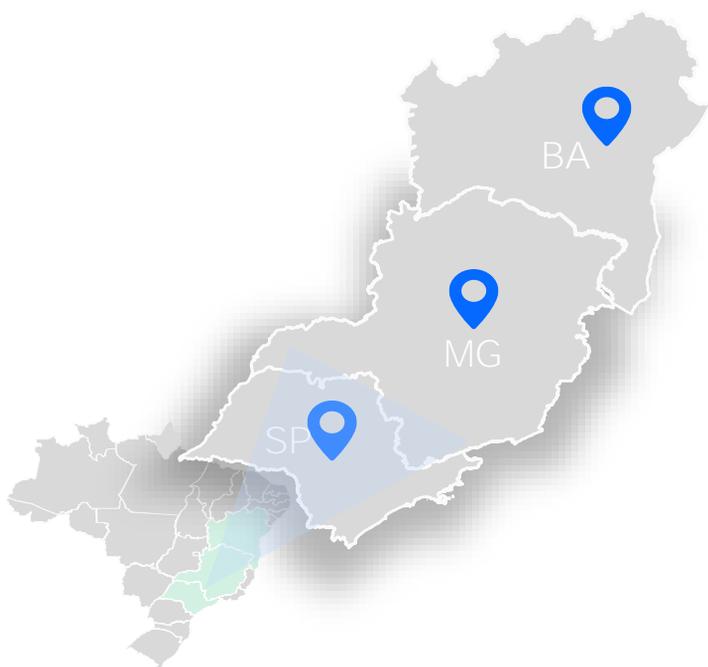
Ativo Total	870,82
Imóveis	492,09
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	56,99
Valores a receber	5,86
Cotas de Sociedades ¹	143,81
Outros Valores a Receber ²	172,08
Passivo Total	201,01
Aquisições/CRI a pagar ³	191,77
Outros	9,24
Patrimônio Líquido	669,81
Números de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	86,55

¹ “Cotas de Sociedades” do ativo: o Centro Logístico Contagem foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel, cerca de R\$ 143 milhões, foi movido para a conta “participação societária” do balancete, que consta em “outros”.

² “Outros valores a receber”: considera principalmente os recebíveis referentes à venda dos imóveis do RJ e fundos de reserva/despesas do CRI.

³ “Aquisições/CRI a pagar” do passivo : os principais valores, além das obrigações por securitização de recebíveis, são referentes a: i) One Park: passivo de R\$ 4,0 milhões referente à última parcela de aquisição e serão pagos em janeiro/2026, e ii) GRU LOG: última parcela de aquisição do ativo de Guarulhos, de cerca de R\$ 22,6 milhões, que será quitada em outubro/2025.

PATRIMÔNIO DO FUNDO



São Paulo



3 Ativos

124.306,58 m² de ABL

94,8% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Minas Gerais



1 Ativo

52.550,00 m² de ABL

0% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Bahia



1 Ativo

11.295,25 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII



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	52.550	-	100%	-	Vago	-	-
One Park	Ribeirão Pires/SP	84.405	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica	59%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	67,3%	100%	Atípico	Futura Tintas	Industrial	13%
GRU LOG	Guarulhos/SP	20.220	100%	100%	Típicos	Dican, Typmann e Platinum Log	Transporte	14%
Ambev Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	14%

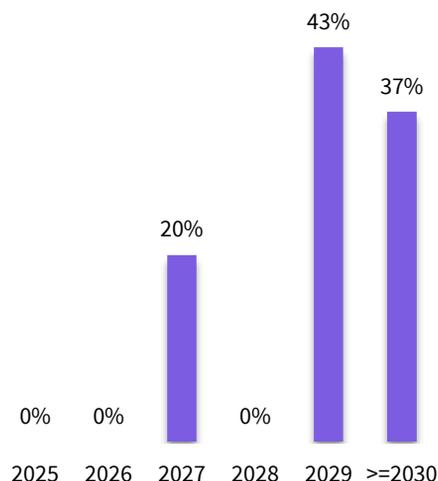
PORTFÓLIO DO FUNDO

Wault

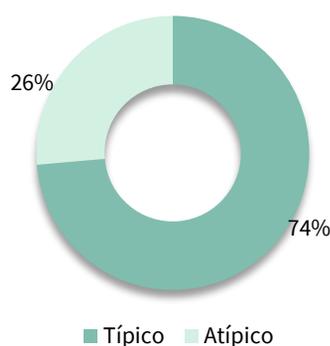
5,39 anos

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
One Park			
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
Galpão Guarulhos			
Futura Tintas	set/42	Outubro	IPCA
Centro Logístico Contagem			
Vago	-	-	-
GRU LOG			
Platinum LOG	set/29	Outubro	IPCA
Typmann	ago/27	Agosto	IPCA
Dican	mar/27	Junho	IGPM
Feira de Santana			
AMBEV	ago/27	Setembro	IPCA

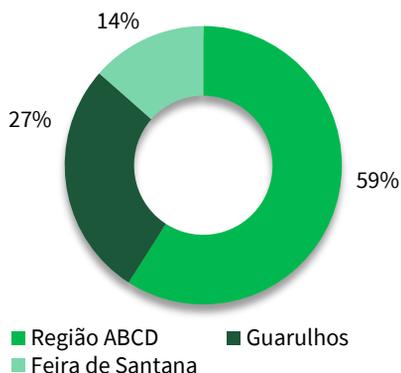
Vencimento dos Contratos de Locação



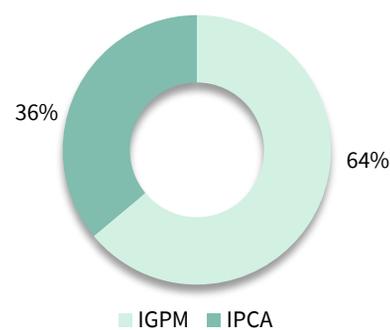
Tipo de Contrato



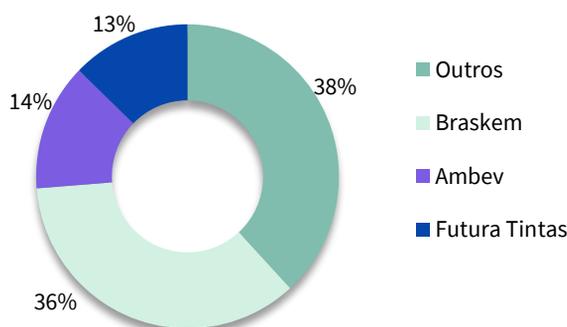
Diversificação por Receita Contratada



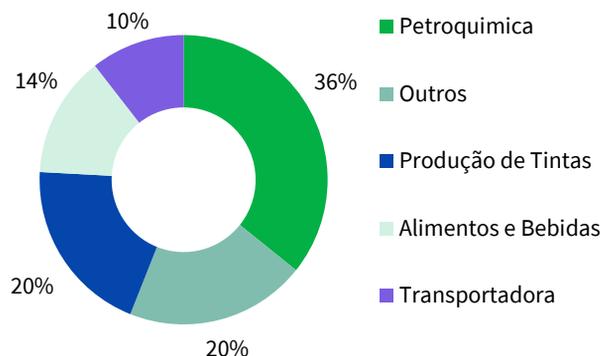
Indexador de Reajuste



Locatários



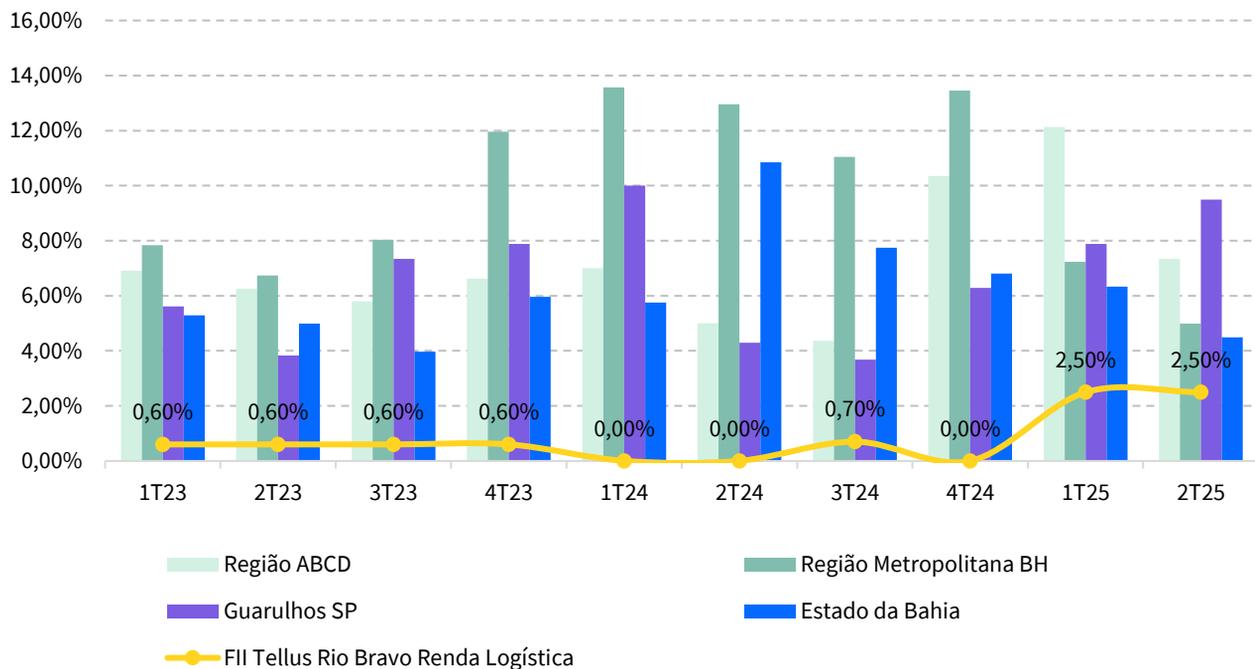
Sector de Atuação



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.



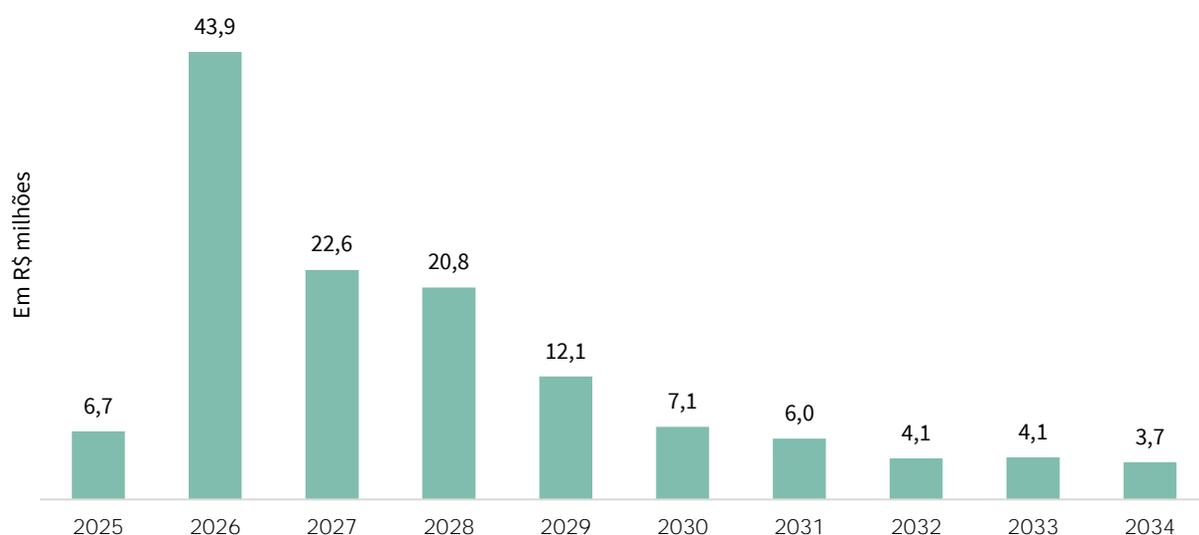
Fonte: Buildings, Rio Bravo.

ALAVANCAGEM

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.

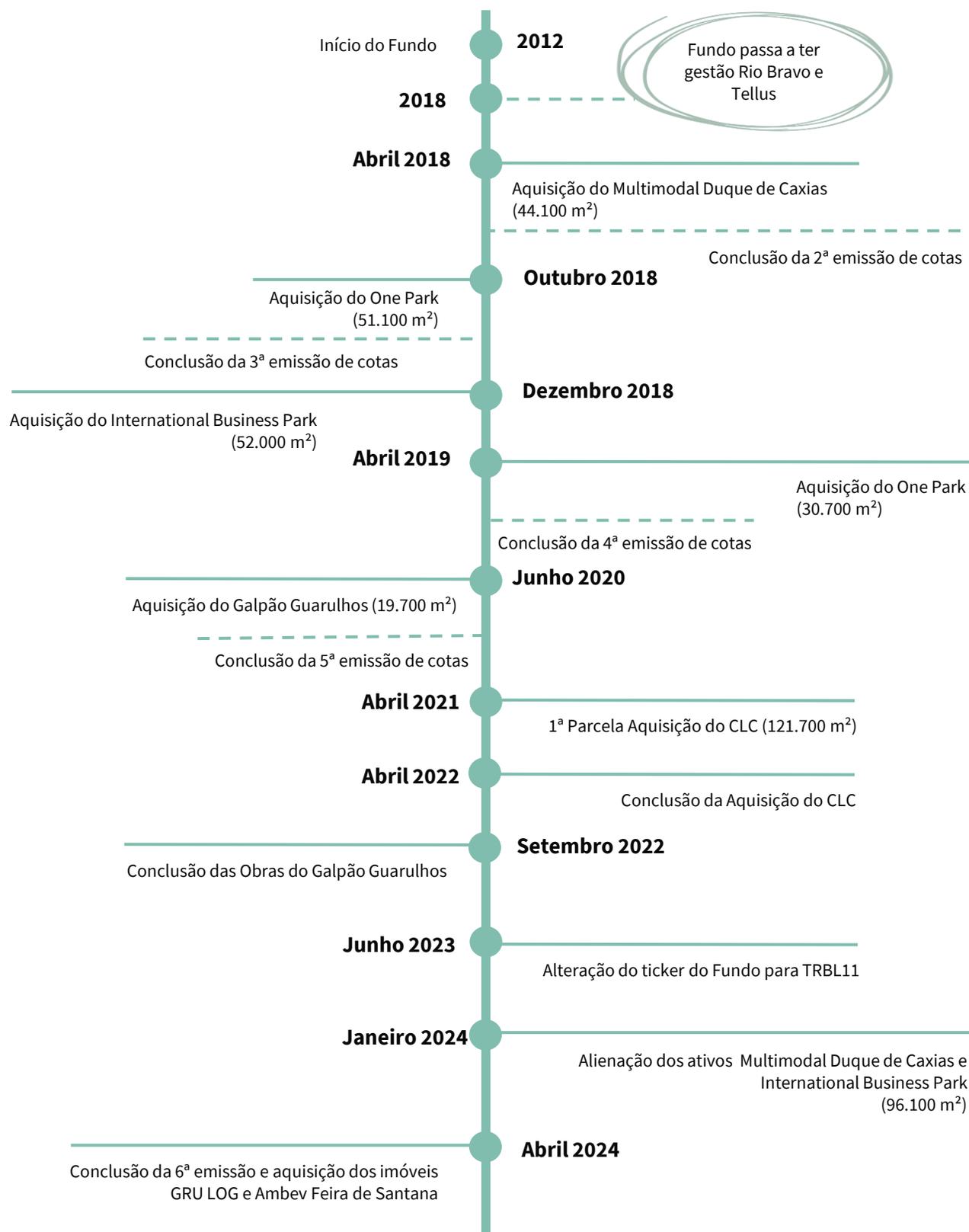
Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados,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

Cronograma de Amortização Anual



Operação	Aquisição Centro Logístico Contagem (junho/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Dívida	Outubro/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\$ 131,03 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	19,76%

LINHA DO TEMPO



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





 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **RIO BRAVO**

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3o andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600





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.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | ouvidoria@riobravo.com.br.