



 **RIO BRAVO TELLUS**

Relatório Gerencial

TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística
Responsabilidade Limitada

Outubro 25

ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	04
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultado e Distribuição	07
Desempenho da Cota	09
Detalhamento do Balanço	10
Portfólio do Fundo	11
Alavancagem	14
Linha do Tempo	15
Atuação das Gestoras	16



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:

REGULAMENTO
DO FUNDO

SITE

RELATÓRIO
EM VÍDEO

AVALIE O
RELATÓRIO

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\$ 662.998.239,01 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 47.558

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

5,26
Anos de Wault*

R\$ 663 milhões
Patrimônio Líquido **

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

R\$ 62,90
Fechamento do Mês

11,4%
Dividend Yield*** anualizado

3.147
Valor negociado**** R\$/m²

541,97
Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

R\$ 486,79 milhões
Valor de Mercado

*WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis;
**Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;
***Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).
****Valor negociado/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

Em outubro de 2025, o Fundo apurou receita total de R\$ 3,21 milhões (R\$ 0,42 por cota). As despesas somaram R\$ 3,73 milhões (R\$ 0,48 por cota), influenciadas pelo pagamento da correção da última parcela de aquisição do ativo GRU LOG, no valor de R\$ 2,1 milhões (R\$ 0,28 por cota). Com isso, o resultado contábil do mês foi negativo em R\$ 324 mil (R\$ 0,04 por cota). O efeito é pontual e já estava previsto no *guidance* do segundo semestre, sem alterar as projeções de resultado e distribuição do Fundo no período.

Distribuição de Dividendos

Em outubro, 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 já detalhado.

A gestão segue projetando a manutenção desse patamar ao longo do semestre, tudo mais constante. Considerando a cotação de R\$ 62,90 no último dia útil de outubro, o *dividend yield* anualizado é de 11,4%.

Última Parcela de Aquisição – GRU LOG

No mês, foi realizado o pagamento da última parcela de aquisição do ativo GRU LOG, localizado em Guarulhos (SP), no valor de **R\$ 21,9 milhões**. Conforme previsto na negociação, a parcela foi corrigida por IPCA + 2,00%, gerando uma despesa extraordinária de aproximadamente **R\$ 2,1 milhões** (R\$ 0,28 por cota).

O valor total desembolsado, incluindo ITBI e custos de registro, foi de R\$ 23,7 milhões, pagos com recursos do caixa do Fundo. Com isso, foi lavrada a escritura definitiva de compra em nome do Fundo, concluindo o processo de aquisição do ativo.

Para mais informações sobre a transação, acesse o [fato relevante](#) divulgado a mercado.

Reajustes de Aluguéis

Em outubro o Fundo recebeu os aluguéis com o reajuste anual de inflação dos locatários: Futura Tintas (Galpão Guarulhos) e Platinum (GRU LOG).

Comercialização I Andamento

Os trabalhos de comercialização seguem intensos, com execução do plano para ocupação assertiva das áreas vagas. O imóvel reúne padrão técnico elevado e localização estratégica, o que sustenta a leitura de boa liquidez.

A agenda de prospecção prioriza, nesta primeira etapa, empresas com dupla ocupação na região (visando consolidação no nosso ativo) e empresas com aniversário contratual nos meses subsequentes.

O imóvel de Contagem dispõe da nave principal, áreas de apoio e amplo pátio de manobras. A estratégia inicial prevê a divisão em até 4 módulos, com áreas mínimas em torno de 10.000 m² por ocupante, preservando eficiência operacional e o padrão do imóvel. Consideradas a viabilidade técnica e a econômica, os custos de adaptação (divisórias, infraestrutura compartilhada, adequações técnicas, regulatórias e de segurança) são estimados entre R\$ 6 e 7 milhões na configuração máxima de quatro módulos — valor suportado pelo caixa do Fundo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Entendemos que módulos nessa metragem são atrativos para a demanda local e tendem a ser absorvidos com celeridade. De todo modo, a modulação seguirá a leitura de demanda, buscando a combinação que maximize rentabilidade por metro quadrado, qualidade de crédito dos locatários e diversificação do portfólio.

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.



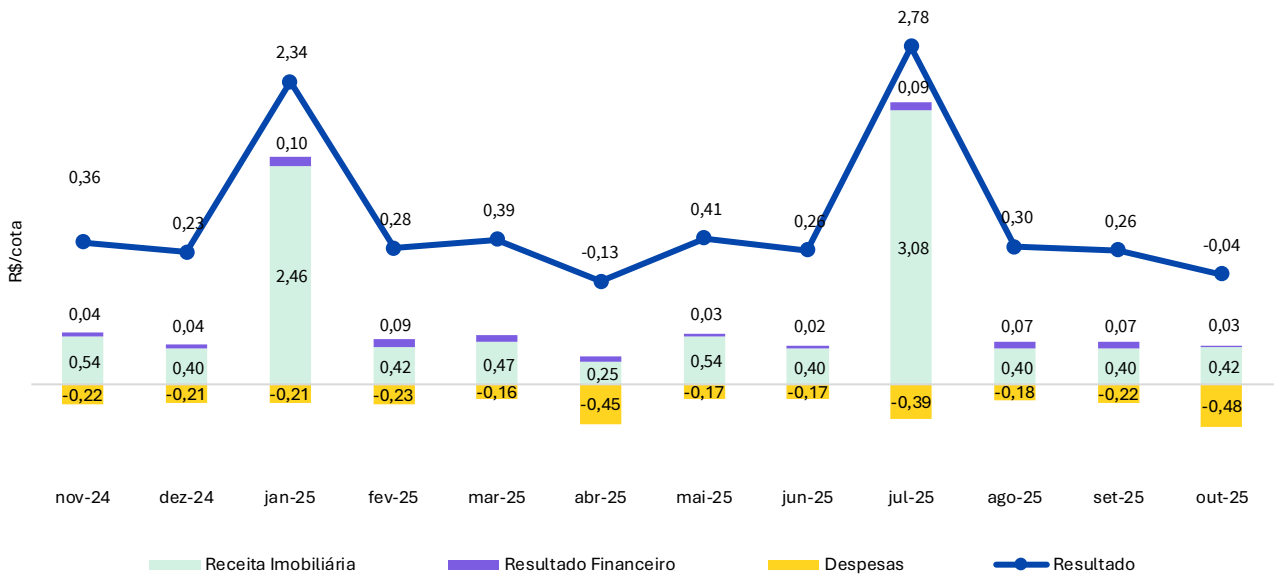
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	ago - 25	set - 25	out - 25	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	3.126.958	3.133.217	3.212.340	33.314.045	68.456.227
Receita de Locação	3.126.958	3.133.217	3.212.340	12.593.548	31.904.006
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	20.720.497	36.552.221
Resultado Financeiro	579.061	573.291	197.597	2.028.030	5.032.578
Rendimentos de FILS	0	0	0	0	0
Outras Receitas	579.061	573.291	197.597	2.028.030	5.032.578
Despesas	-1.370.105	-1.682.253	-3.734.198	-9.799.482	-20.478.536
Despesas de CRI	-762.658	-755.126	-744.737	-3.028.270	-7.641.407
Taxa de Administração e Gestão	-335.669	-322.777	-353.413	-1.356.260	-3.490.095
Custos com Advogados	-220.086	-164.585	-17.134	-565.626	-1.451.001
Custos com Comissão	0	0	0	-1.452.332	-1.615.651
Vacância	-50.238	-285.060	-240.560	-687.135	-936.095
Impostos e Taxas¹	-501	0	-2.144.149	-2.144.650	-3.713.581
Outras Despesas	-954	-154.705	-234.206	-565.209	-1.630.705
Resultado¹	2.335.914	2.024.255	-324.260	25.542.594	53.010.269
Rendimentos Distribuídos	4.643.455	4.643.455	4.643.455	18.573.821	45.970.206
Resultado por Cota	0,30	0,26	-0,04	3,30	6,85
Rendimento por Cota	0,60	0,60	0,60	2,40	5,94
Resultado Acumulado²				0,90	0,91

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

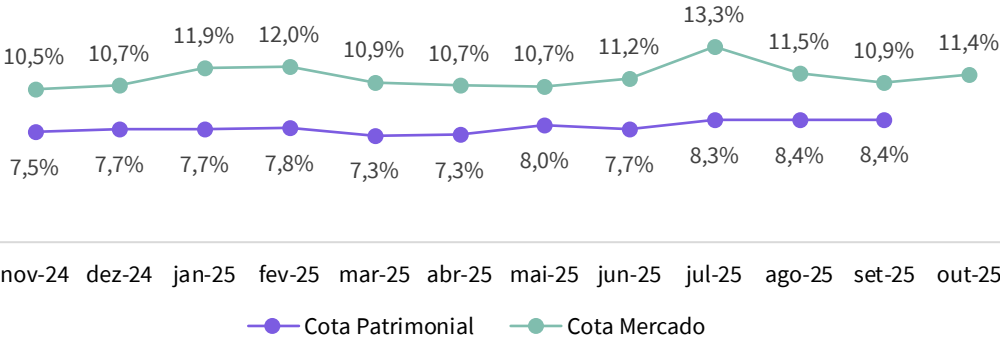
² Resultado acumulado do período.

Composição de resultado nos últimos 12 meses



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



Dividend Yield
Anualizado
11,4%

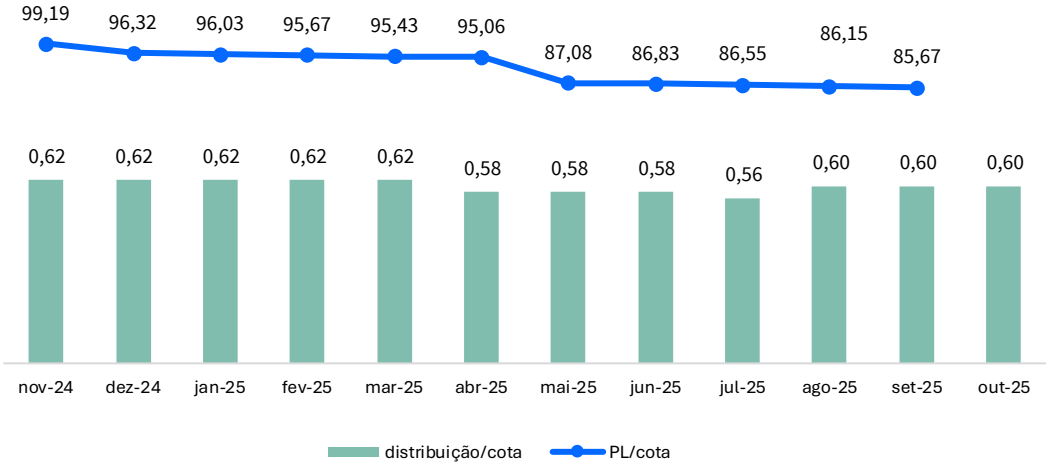
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,75	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
2024	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,62	0,62	0,62	0,62
2025	0,62	0,62	0,58	0,58	0,58	0,56	0,60	0,60	0,60			

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.

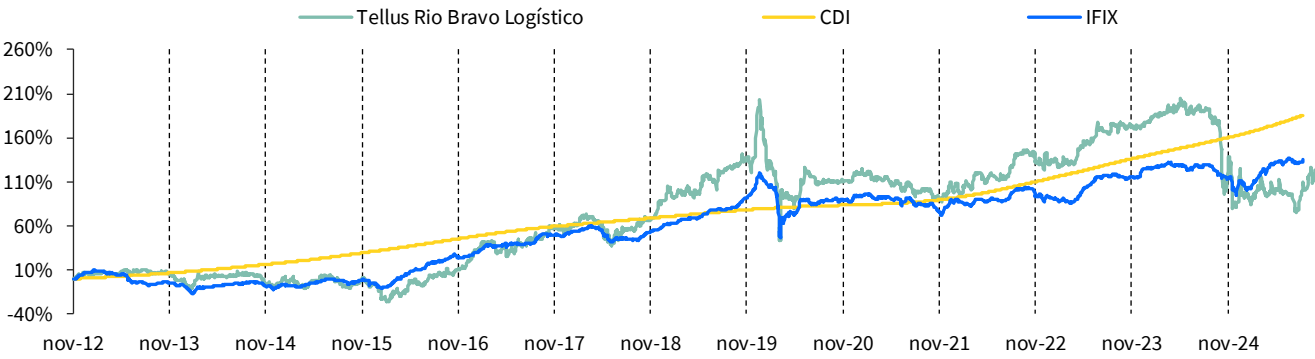
Distribuição e PL/Cota

Distribuição e
PL/Cota

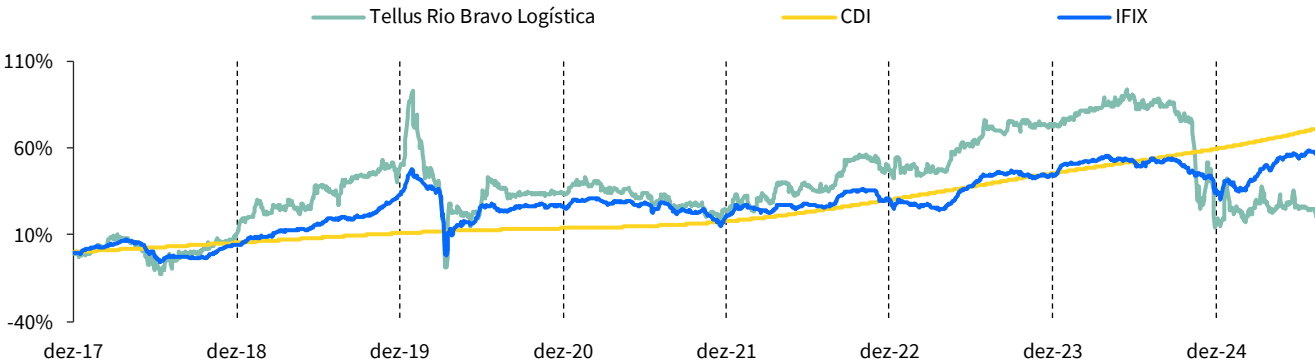


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

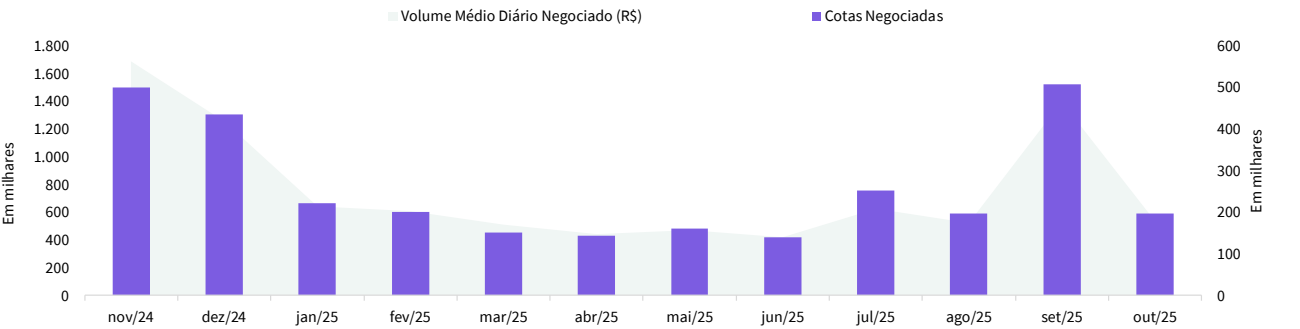
Desempenho da cota (Desde o início)



Desempenho da cota (Desde o início)



Liquidez



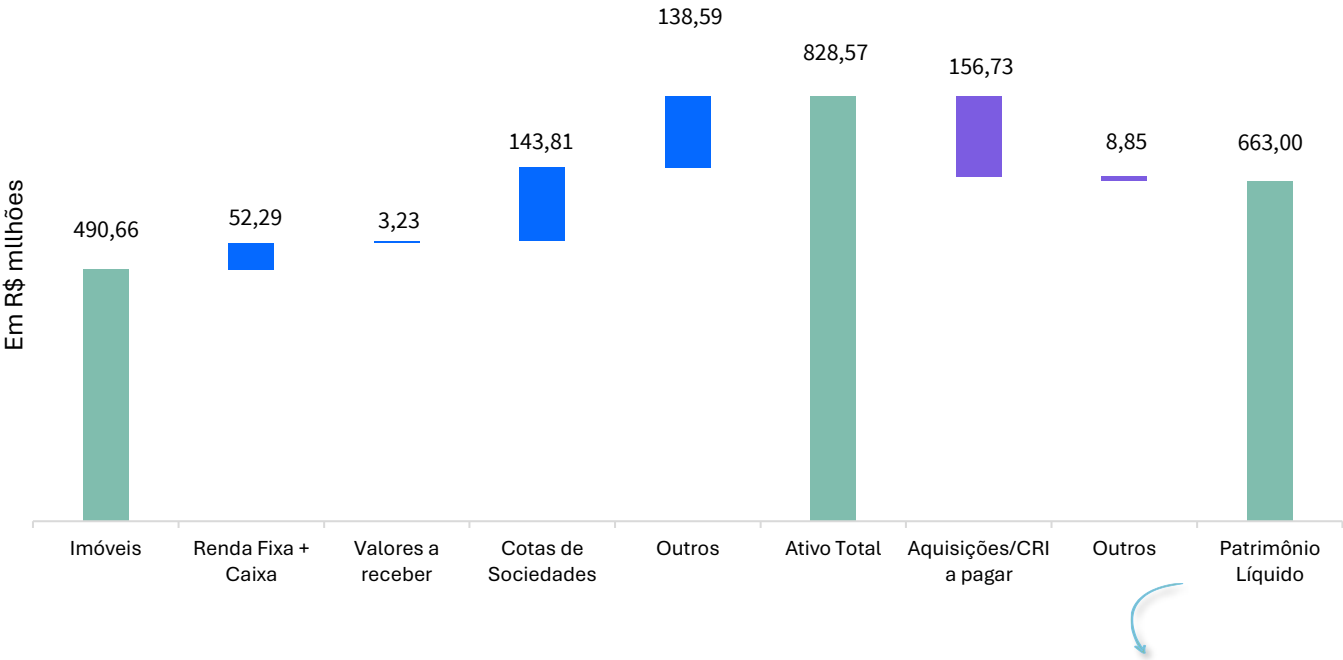
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	12.465.265	131.757.168	191.843.938
Volume Médio Diário Negociado	541.968	624.442	761.285
Giro (% de cotas negociadas)	2,55%	28,09%	40,18%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	out/25	dez/24	out/24
Valor da Cota	R\$ 62,90	R\$ 69,44	R\$ 70,86
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
Valor de Mercado	R\$ 486.788.887	R\$ 537.402.548	R\$ 548.392.059

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 outubro/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 setembro/2025

Ativo Total	828,57
Imóveis	490,66
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	52,29
Valores a receber	3,23
Cotas de Sociedades ¹	143,81
Outros Valores a Receber ²	138,59
Passivo Total	165,57
Aquisições/CRI a pagar ³	156,73
Outros	8,85
Patrimônio Líquido	663,00
Números de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	85,67

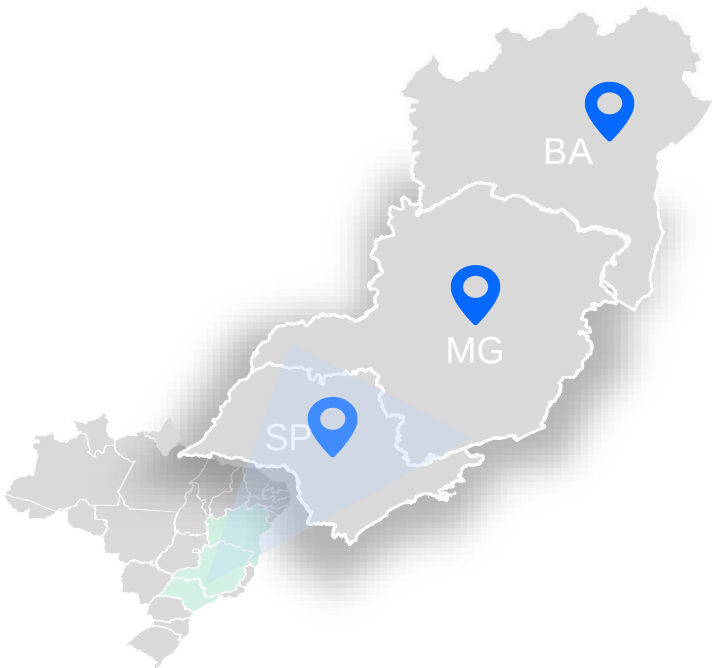
¹ “Cotas de Sociedades” do ativo: o Centro Logístico Contagem foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel, cerca de R\$ 143 milhões, foi movido para a conta “participação societária” do balancete, que consta em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



One Park



Galpão Guarulhos



Centro Logístico Contagem



Feira de Santana



GRU LOG

Ativo	Cidade	ABL (m²)	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	57%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	67,3%	100%	Atípico	Futura Tintas	Industrial	12%
GRU LOG	Guarulhos/SP	20.220	100%	100%	Típicos	Dican, Typmann e Platinum Log	Transporte	18%
Ambev Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	13%



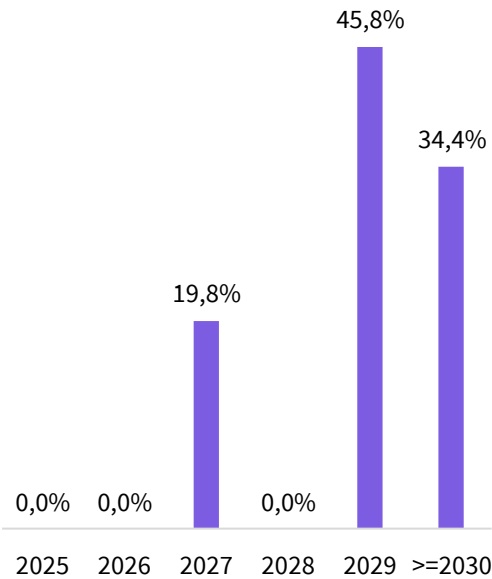
PORTFÓLIO DO FUNDO

Wault

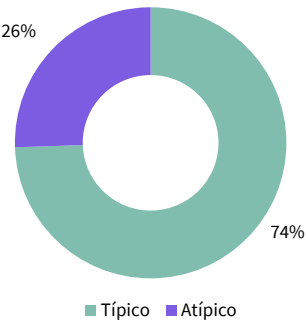
5,26anos

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	Outubro	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	Outubro	IPCA
Dican	mar/27	Junho	IGPM
Feira de Santana			
AMBEV	ago/27	Outubro	IPCA

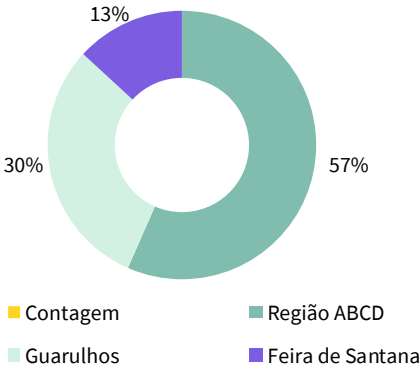
Vencimento dos Contratos de Locação



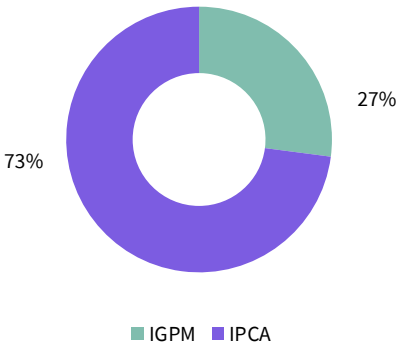
Tipo de Contrato



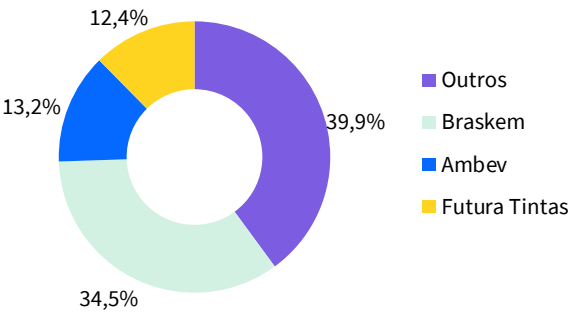
Diversificação por Receita Contratada



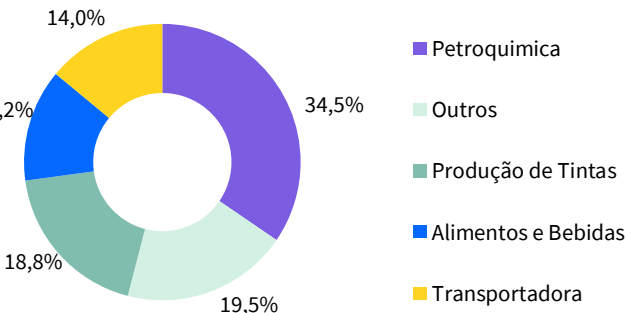
Indexador de Reajuste



Locatários



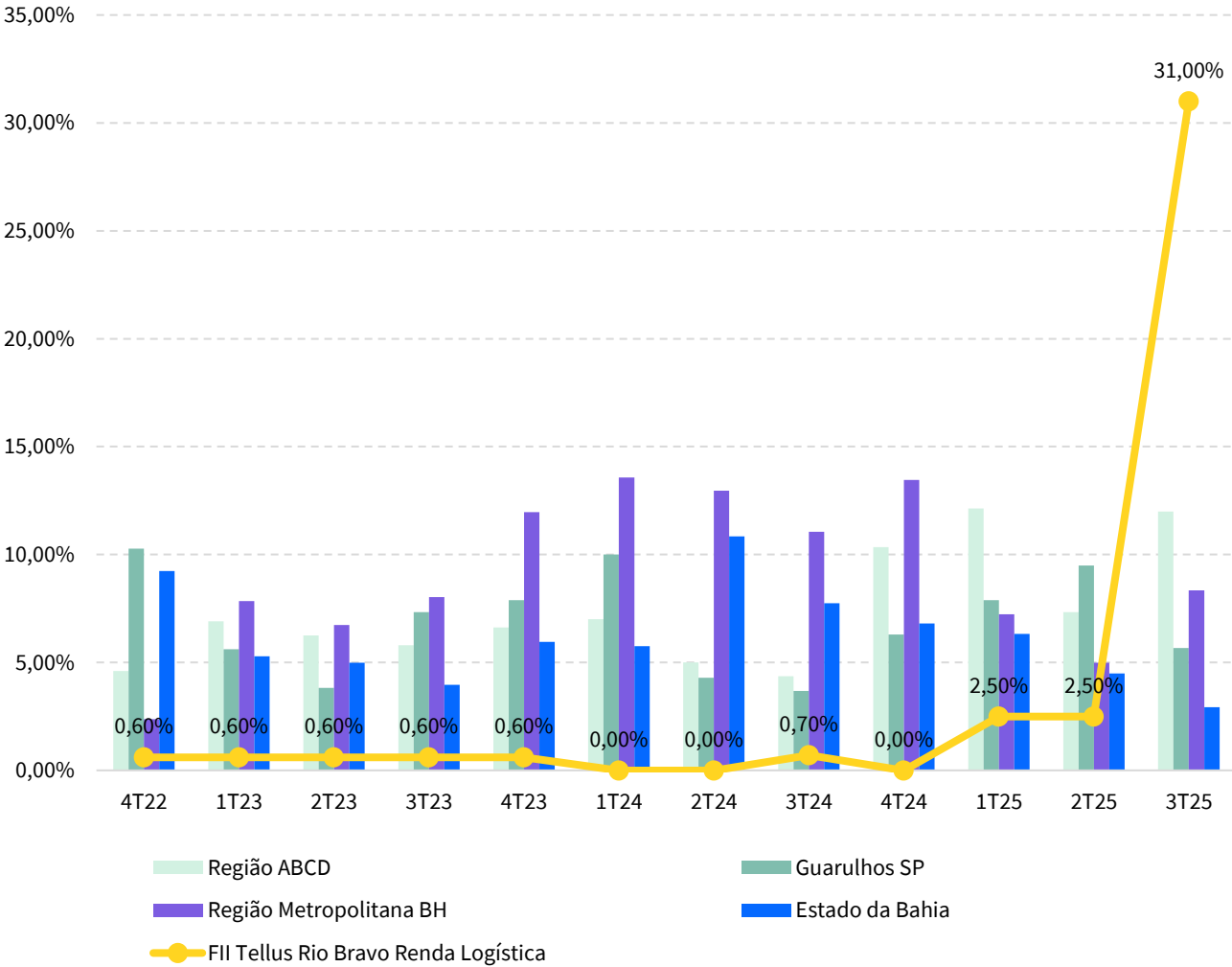
Sector de Atuação



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.

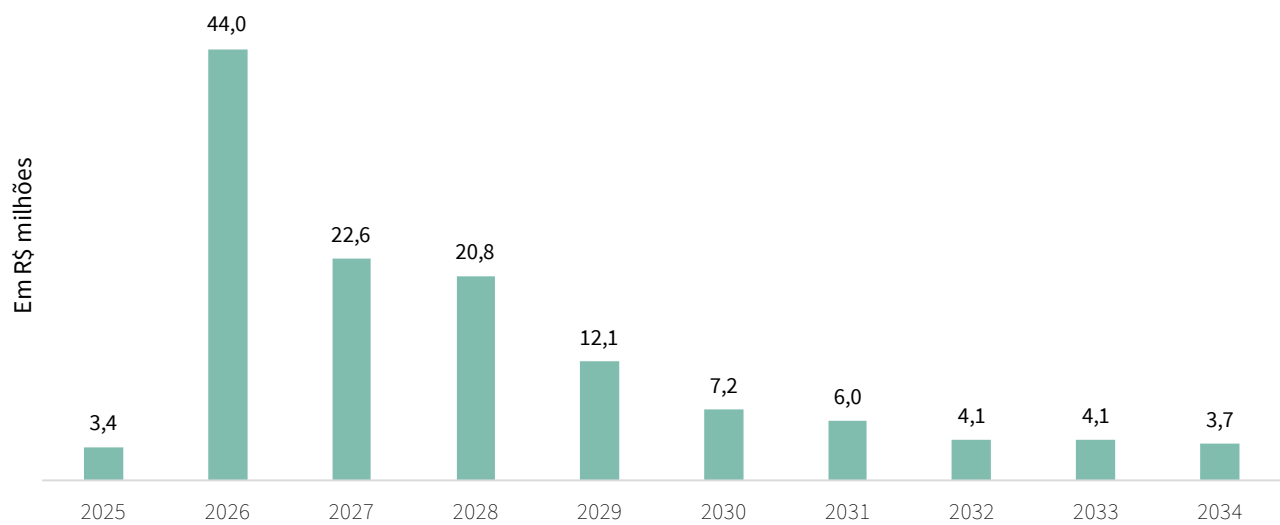


ALAVANCAGEM

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.

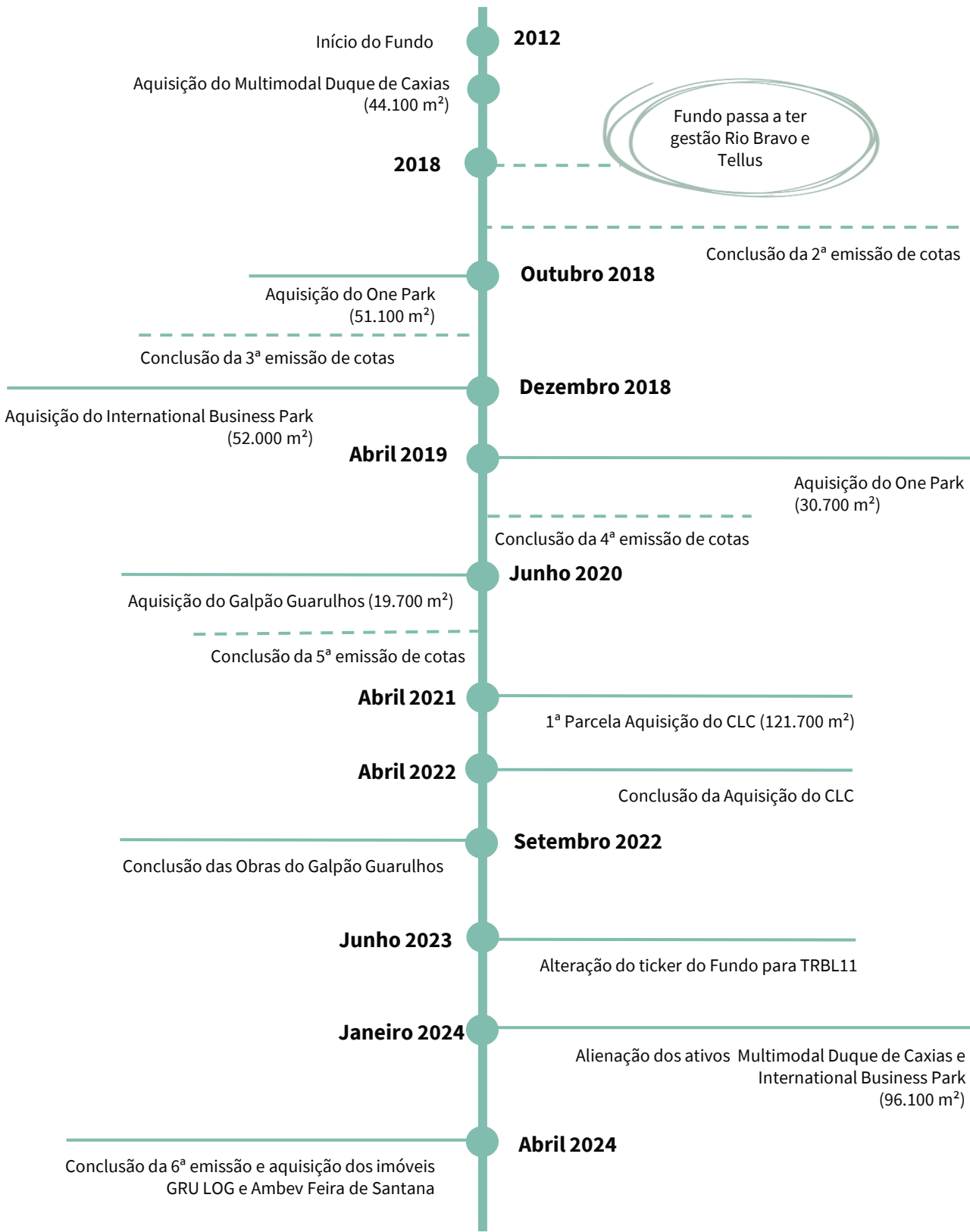
Cronograma de Amortização Anual



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\$ 127,89 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	19,29%



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.

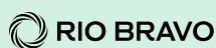
O Fundo é cogerido pela Rio Bravo e Tellus, com atribuições complementares que permitem ao Fundo gerar bons resultados e entregar ao investidor um resultado consistente e um portfólio construído com análise criteriosa e fundamentado no real estate.

A Rio Bravo realiza a gestão das 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.



RIO BRAVO





Aqui, o futuro é concreto.



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.