



Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística
Responsabilidade Limitada

Dezembro 25

ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	04
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultado e Distribuição	08
Desempenho da Cota	10
Detalhamento do Balanço	11
Portfólio do Fundo	12
Alavancagem	15
Linha do Tempo	16
Atuação das Gestoras	17



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 DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO •

0,84% a.a. sobre o Valor de Mercado

(Mín. Mensal R\$ 210.274,42,

reajustada anualmente pelo IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO •

R\$ 642.696.114,18 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 46.256

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

6,06
Anos de Wault¹

R\$ 643 milhões
Patrimônio Líquido²

R\$ 0,53
por cota de distribuição
de proventos no mês

R\$ 69,10
Fechamento do Mês

9,2%
Dividend Yield³ anualizado

3.422
Valor negociado⁴ R\$/m²

623,2
Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

R\$ 535 milhões
Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS



Braskem

Recebimento de dois aluguéis (novembro e dezembro), elevando as receitas imobiliárias no período.



Perspectivas para 2026

Resultado estimado:
R\$ 0,86/cota/mês (cenário conservador, sem novas locações) e
R\$ 1,08/cota/mês (cenário otimista, área total locada).



O Fundo

O investidor combina previsibilidade de caixa hoje com gatilhos de valorização bem mapeados para frente.

+14% de crescimento na cota de fechamento 2S/2025

¹WALT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

²Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

³Yield 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).

⁴Valor 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 FILs, dividido pela ABL.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Mês

Em dezembro de 2025, o Fundo registrou receita total de R\$ 4,1 milhões, equivalente a R\$ 0,53 por cota. As despesas do período somaram R\$ 1,3 milhão (R\$ 0,17 por cota), resultando em um lucro mensal de R\$ 2,9 milhões ou R\$ 0,37 por cota.

No mês, como antecipado no relatório anterior, houve o recebimento de dois aluguéis da Braskem, locatária do One Park: o pagamento referente a novembro, que havia sido postergado por questões operacionais, e o aluguel corrente de dezembro. Por isso, há um impacto maior nas receitas imobiliários no período.

Distribuição de Dividendos

Em dezembro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,53 por cota, que incorpora, além do resultado recorrente, parte dos resultados extraordinários provenientes da venda dos ativos de Duque de Caxias, conforme previamente detalhado.

Ressaltamos que a redução pontual frente aos R\$ 0,60 por cota distribuídos nos meses anteriores decorre de questões operacionais: alguns locatários não tiveram seus pagamentos registrados dentro do mês de dezembro, mas já pagos no mês de janeiro. Portanto, trata-se apenas de um descasamento financeiro, sem impacto econômico permanente. Contudo, como dezembro é o último mês do semestre, foi preciso reduzir a distribuição pontualmente para adequar o total distribuído frente ao resultado do período.

Considerando a cotação de R\$ 69,10 no último dia útil de dezembro, o *dividend yield* anualizado foi de 9,2%.

VALE DESTACAR: os aluguéis não recebidos no mês serão devidamente contabilizados no resultado de janeiro de 2026.

Reavaliação Imobiliária

No fim de 2025, foi realizada a reavaliação patrimonial anual dos imóveis do fundo. Os galpões passaram por reavaliação independente conduzida pela CBRE. Abaixo, apresentamos os valores atualizados de 2025 em relação à avaliação do final de 2024:

- **One Park:** 100% locado, apresentou impacto positivo na reavaliação, com aumento de 5,2%;
- **GRU LOG:** 100% locado, obteve impacto positivo na reavaliação, com crescimento de 7,3%;
- **Galpão Guarulhos:** com 67% de ocupação, segue com esforços intensos para comercialização e registrou impacto positivo na reavaliação, com alta de 6,7%;
- **Feira de Santana:** 100% locado com avaliação estável (-0,2%);
- **Contagem:** permanece vago após a saída dos Correios, com reavaliação de -15% frente à avaliação realizada em junho/2025.

As principais variações positivas decorrem do bom momento de Guarulhos, segundo a Buildings a cidade apresentou uma vacância média em dezembro de apenas 5,5%.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Já a variação negativa de Contagem decorre principalmente da vacância integral após a saída dos Correios (antigo locatário e sob contrato atípico BTS), junto à necessidade de reposicionamento comercial e perspectiva de nova locação a valores inferiores aos do contrato anterior.

No consolidado, o patrimônio líquido do Fundo teve redução de 2,7% entre os meses de outubro e novembro, quando foram contabilizadas as atualizações.

Comercialização de Contagem | Andamento do plano de ação

Os trabalhos de comercialização seguem intensos, com execução do plano de ação para ocupação assertiva das áreas vagas. O plano de ação foi detalhado no [relatório gerencial de novembro](#).

VALE DESTACAR: nos últimos meses, já realizamos visitas com empresas de transporte, logística, e-commerce e indústrias de diversos segmentos como automobilístico e de tecnologia.

Estimamos que a locação das áreas seja concluída em até doze meses, contados a partir de agosto/2025, 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).

Perspectivas

Como forma de traduzir o impacto de todos os fatos mencionados neste relatório, detalhamos o resultado recorrente e cenários vislumbrados. Atualmente, 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 aproximadamente R\$ 0,27/cota/mês.

As parcelas extraordinárias da venda do galpão de Duque de Caxias/RJ, já explicadas anteriormente, representam R\$ 0,41/cota/mês.

2026

Em relação à parcela recorrente, como os contratos são atualizados ao longo do tempo, estimamos uma linearidade por volta de R\$ 0,32/cota/mês. Há também a contribuição das parcelas extraordinárias da venda de Duque de Caxias ao longo de todo ano de 2026 (2 parcelas semestrais remanescentes), que são corrigidas por CDI + 2,00% a.a. e devem representar cerca de R\$ 0,55/cota/mês na linearização de 2026, considerando premissas de CDI atuais. Considerando a possibilidade de novas locações e redução dos custos de vacância, vislumbramos um impacto de aproximadamente R\$ 0,21/cota/mês com locação total e condições comerciais alvo consideradas atualmente.

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.

Os valores aqui mencionados são projeções, tudo mais constante, e não devem ser considerados como promessa ou garantia de resultado futuro.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Por que o TRBL11 segue sendo uma boa opção de investimento

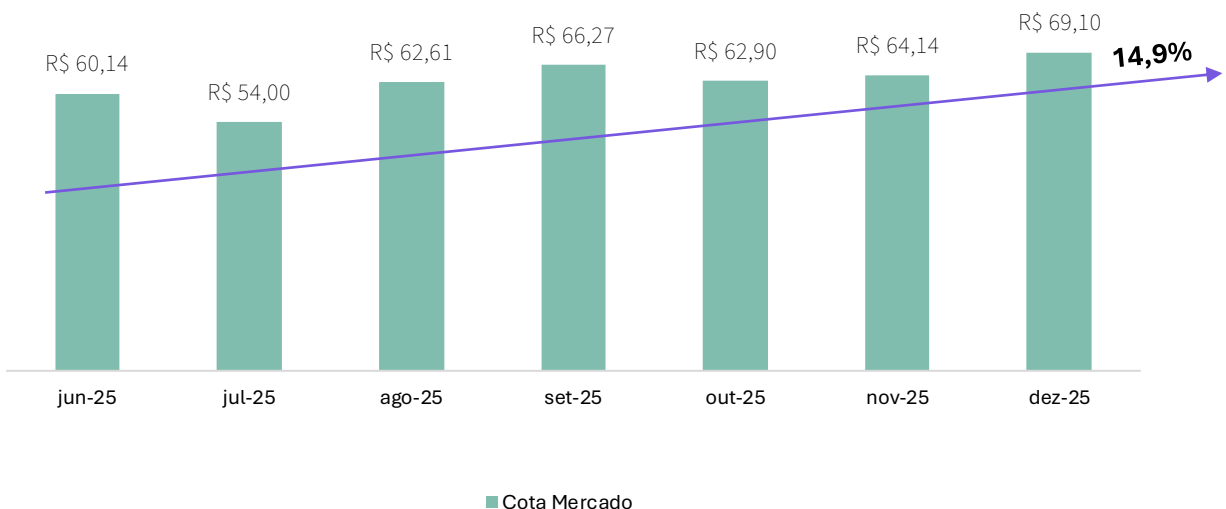
O TRBL11 segue bem-posicionado, com passivos endereçados e estrutura financeira saudável.

Em 2025, o time de gestão realizou a substituição do lastro do CRI, que 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 imóveis, o Fundo mantém qualidade operacional e estabilidade contratual: o One Park está estabilizado e sem vacância já em um 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 reforçarão o caixa em 2026, sustentando a renda. Em Contagem, as obras foram realizadas com sucesso, a entrega das chaves foi concluída e o imóvel está plenamente disponível e pronto para receber novas operações de grande porte e relevância. No campo 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 relação ao comportamento de mercado, as cotas do Fundo apresentaram recuperação relevante ao longo do semestre, acumulando alta de 14,9% frente ao fechamento do semestre anterior, como ilustrado no gráfico abaixo. Ainda há potencial de valorização adicional, de aproximadamente 17% até o valor patrimonial em relação ao mês de novembro (último informe mensal divulgado até a data de publicação do relatório).

Evolução cota de fechamento a mercado 2S/2025



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



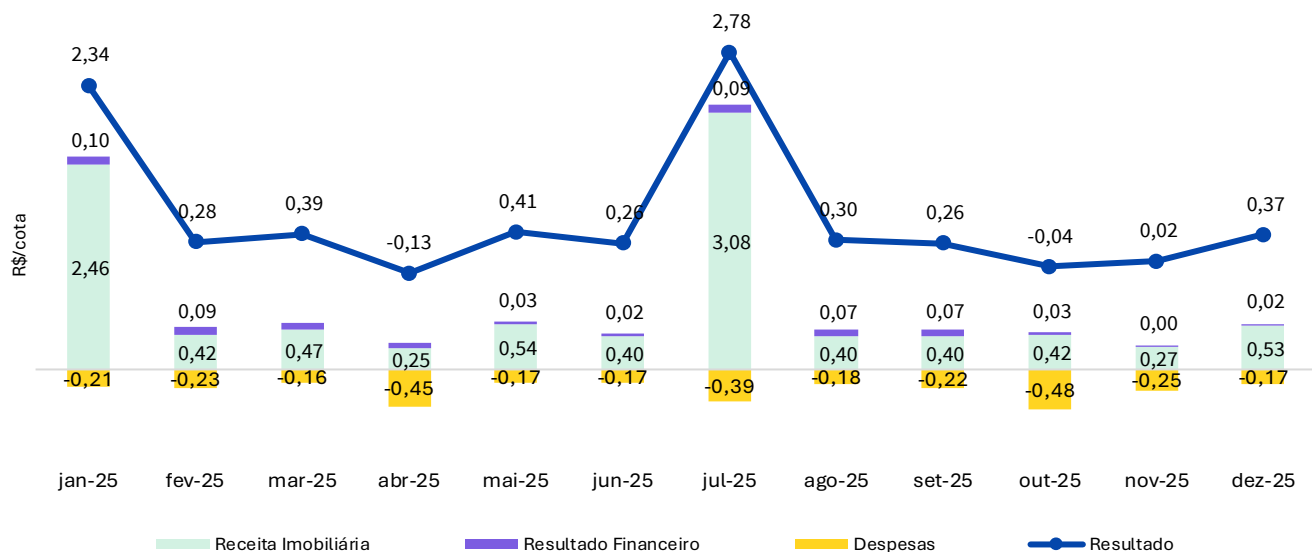
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	out - 25	nov - 25	dez - 25	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	3.212.340	2.097.085	4.105.867	39.516.998	74.659.180
Receita de Locação	3.212.340	2.097.085	4.105.867	18.796.501	38.106.959
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	20.720.497	36.552.221
Resultado Financeiro	197.597	32.936	127.189	2.188.155	5.192.703
Rendimentos de FILS	0	0	0	0	0
Outras Receitas	197.597	32.936	127.189	2.188.155	5.192.703
Despesas	-3.743.223	-1.939.781	-1.354.299	-13.102.257	-23.781.311
Despesas de CRI	-744.737	-738.651	-729.591	-4.496.512	-9.109.649
Taxa de Administração e Gestão	-353.413	-358.325	-352.399	-2.066.983	-4.200.818
Custos com Advogados	-17.134	-17.068	-17.209	-599.903	-1.485.278
Custos com Comissão	0	0	0	-1.452.332	-1.615.651
Vacância	-240.560	-729.479	95.353	-1.166.095	-1.415.056
Impostos e Taxas	-2.144.149	-1.169	-3.856	-2.151.491	-3.720.422
Outras Despesas	-243.231	-95.089	-346.598	-1.168.940	-2.234.437
Resultado¹	-333.285	190.241	2.878.757	28.602.896	56.070.572
Rendimentos Distribuídos	4.643.455	4.643.455	4.101.719	27.318.995	54.715.380
Resultado por Cota	-0,04	0,02	0,37	3,70	7,25
Rendimento por Cota	0,60	0,60	0,53	3,53	7,07
Resultado Acumulado²				0,17	0,18

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

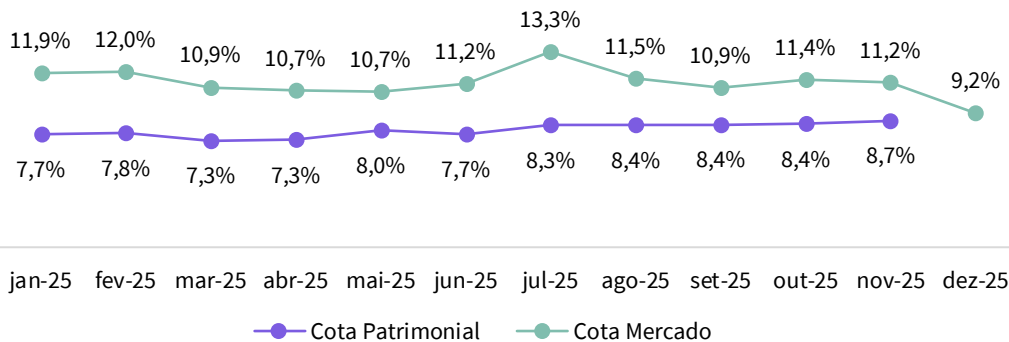
² Resultado acumulado do período.

Composição de resultado nos últimos 12 meses



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



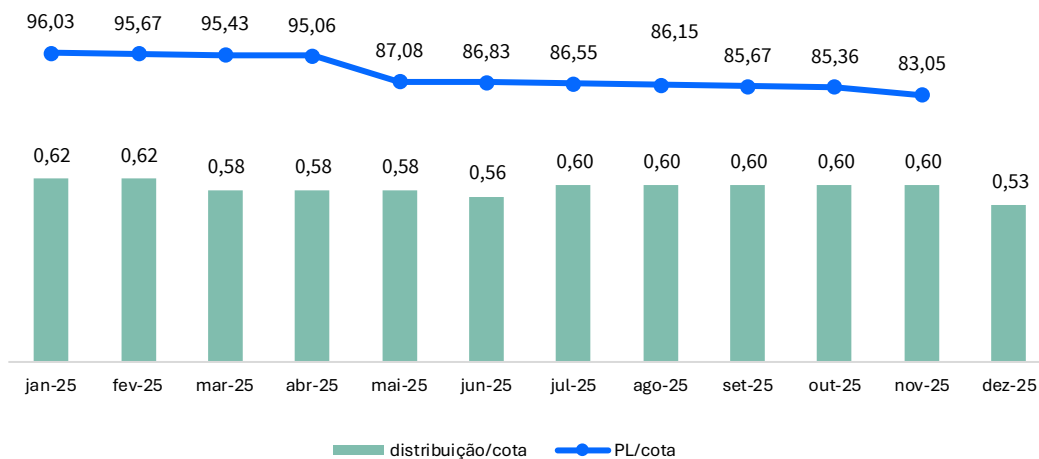
Dividend Yield
Anualizado
9,2%

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	0,60	0,60	0,53

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.

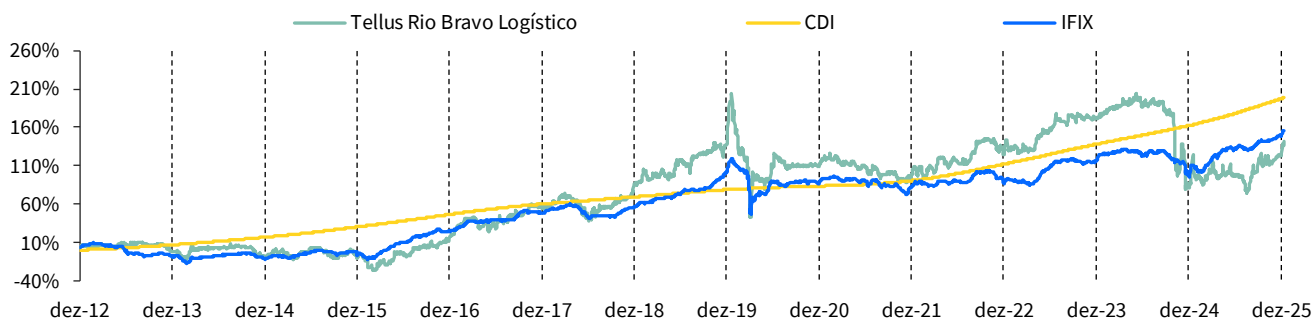
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 10º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Distribuição e
PL/Cota

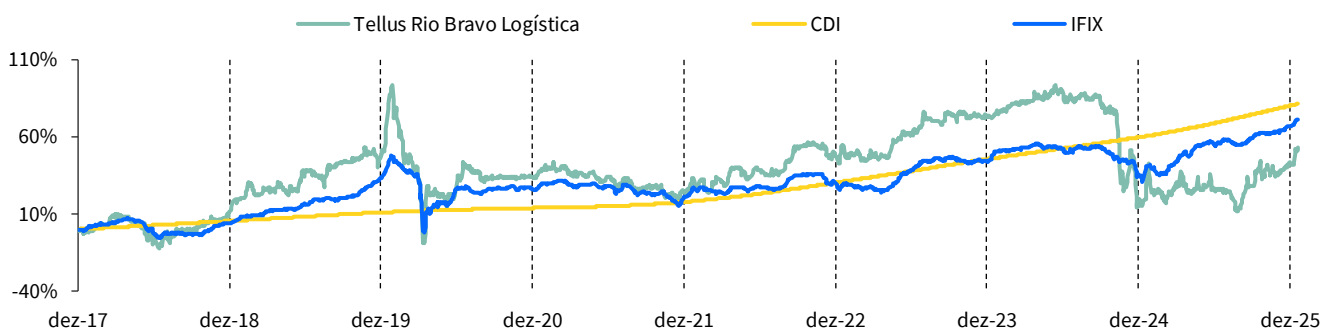


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

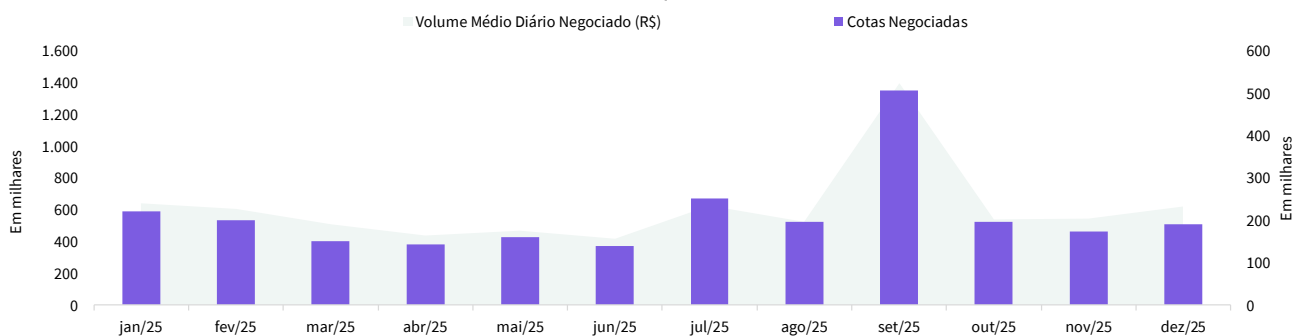
Desempenho da cota (Desde o início)



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



Liquidez



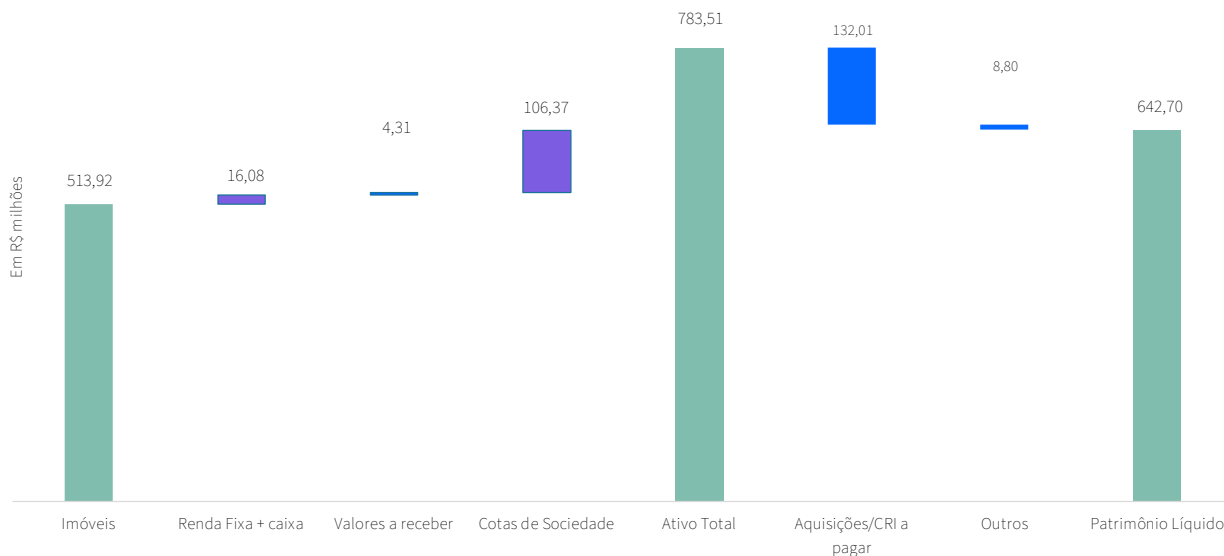
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	12.463.626	155.138.473	155.138.473
Volume Médio Diário Negociado	623.181,31	618.081,57	618.081,57
Giro (% de cotas negociadas)	2,48%	32,83%	32,83%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	dez/25	dez/24	dez/24
Valor da Cota	R\$ 69,10	R\$ 69,44	R\$ 69,44
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
Valor de Mercado	R\$ 534.771.257	R\$ 537.402.548	R\$ 537.402.548

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto.



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 novembro/2025

Ativo Total	783,51
Imóveis	513,92
FIIs	-
Renda Fixa + Caixa	16,08
Valores a receber	4,31
Cotas de Sociedades ¹	106,37
Outros Valores a Receber ²	142,82
Passivo Total	140,81
Aquisições/CRI a pagar ³	132,01
Outros	8,80
Patrimônio Líquido	642,70
Números de cotas	7.739,092
Cota Patrimonial⁴	83,05

¹ “Cotas de Sociedades” do ativo: o TRBL 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”.

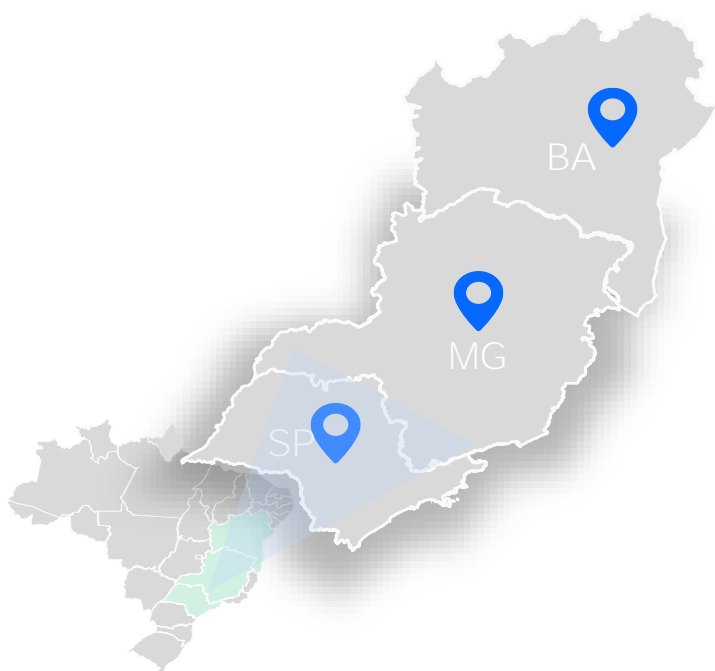
² “Outros valores a receber”: considera principalmente os recebíveis referentes à venda dos imóveis do RJ e fundos de reserva/despesas do CRI.

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.

⁴ Cota Patrimonial referente ao fechamento do mês de out/25.



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
TRBL Contagem	Contagem/MG	52.550	0%	100%	-	-	-	0%
One Park	Ribeirão Pires/SP	84.405	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica	34%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.681	67%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	19%
GRU LOG	Guarulhos/SP	20.221	100%	100%	Típicos	SAS Educação, Dican e Typmann	Educação e E-commerce	27%
Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	20%



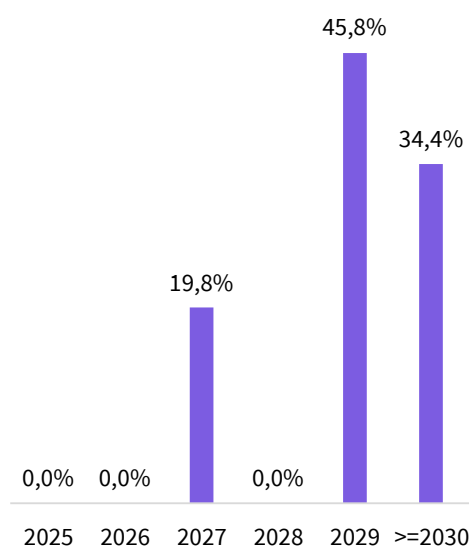
PORTFÓLIO DO FUNDO

Wault

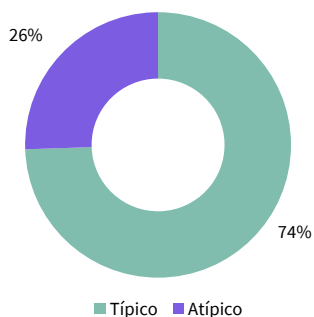
6,06 anos

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
One Park			
Braskem	mar-29	Janeiro	IGP-M
Sherwin Williams	jan-32	Fevereiro	IPCA
Cromus	mai-30	Junho	IGP-M
Adhex	jun-31	Julho	IPCA
Andrômeda	jun-33	Janeiro	IGP-M
Galpão Guarulhos			
Futura Tintas	set/42	Outubro	IPCA
Centro Logístico Contagem			
Vago	-	-	-
GRU LOG			
Platinum LOG	dez/28	Outubro	IPCA
Typmann	jun/24	Outubro	IPCA
Dican	abr/27	Junho	IGPM
Feira de Santana			
AMBEV	ago/27	Outubro	IPCA

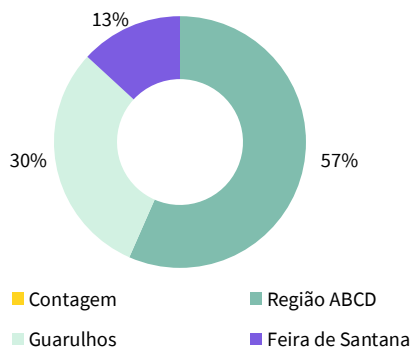
Vencimento dos Contratos de Locação



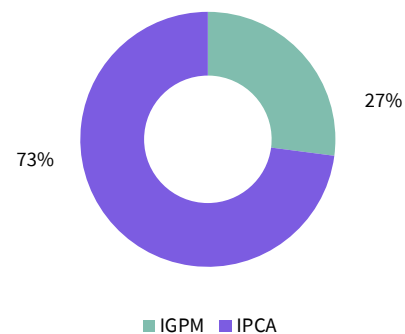
Tipo de Contrato



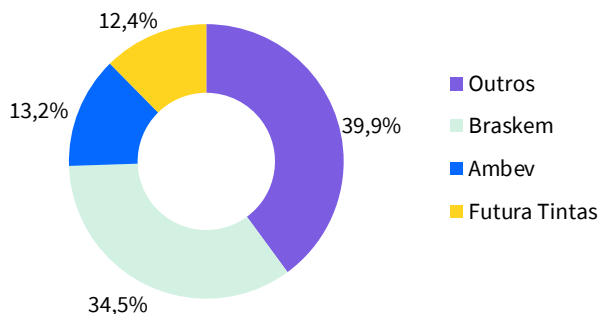
Diversificação por Receita Contratada



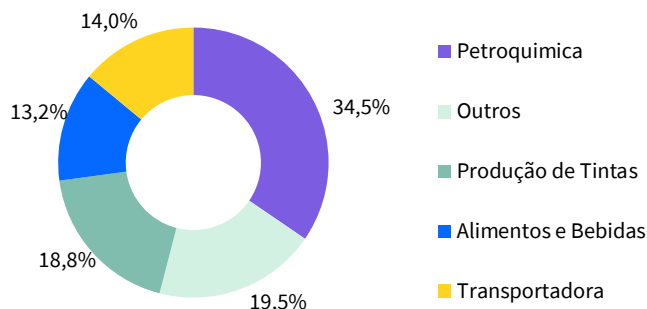
Indexador de Reajuste



Locatários



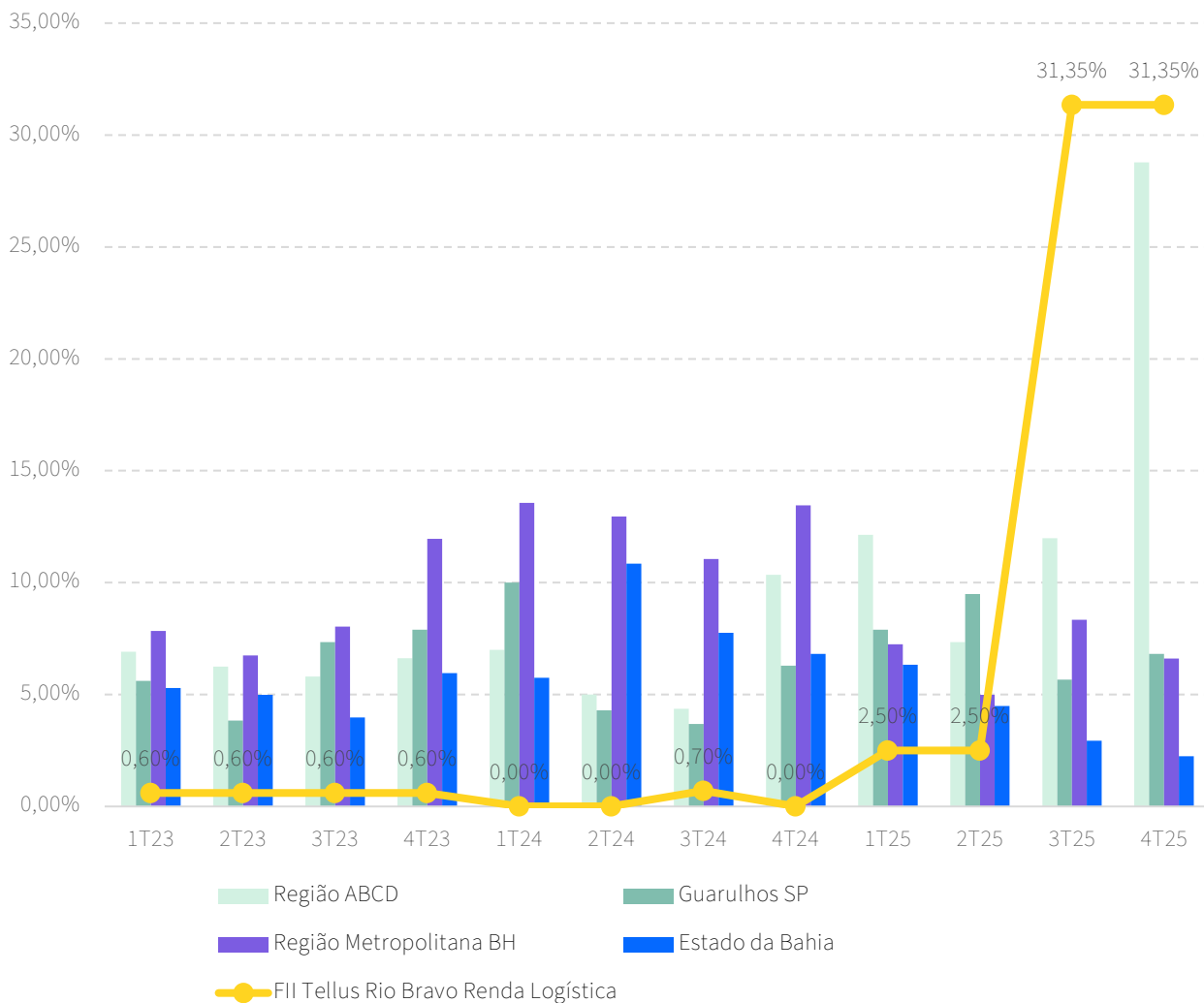
Sector de Atuação



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.



A vacância da região ABCD sofreu um grande aumento, devido ao novo estoque entregue no 4T 2025 de aproximadamente 200mil m².

Fonte: Buildings, Rio Bravo.

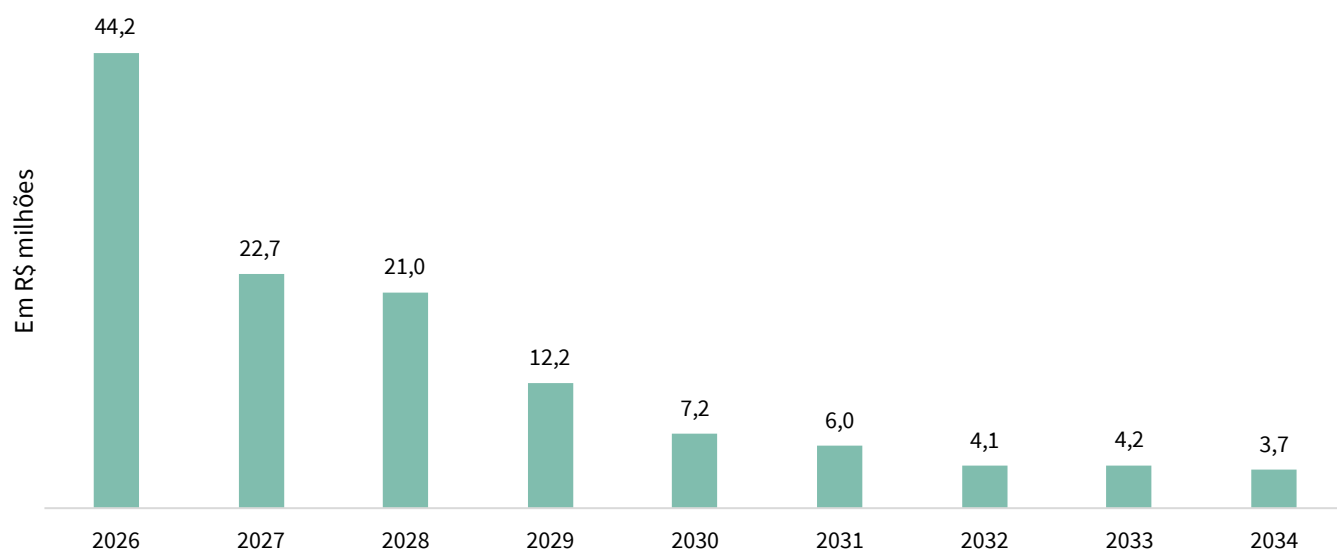


ALAVANCAGEM

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, e pode ser visualizado na [DRE](#).

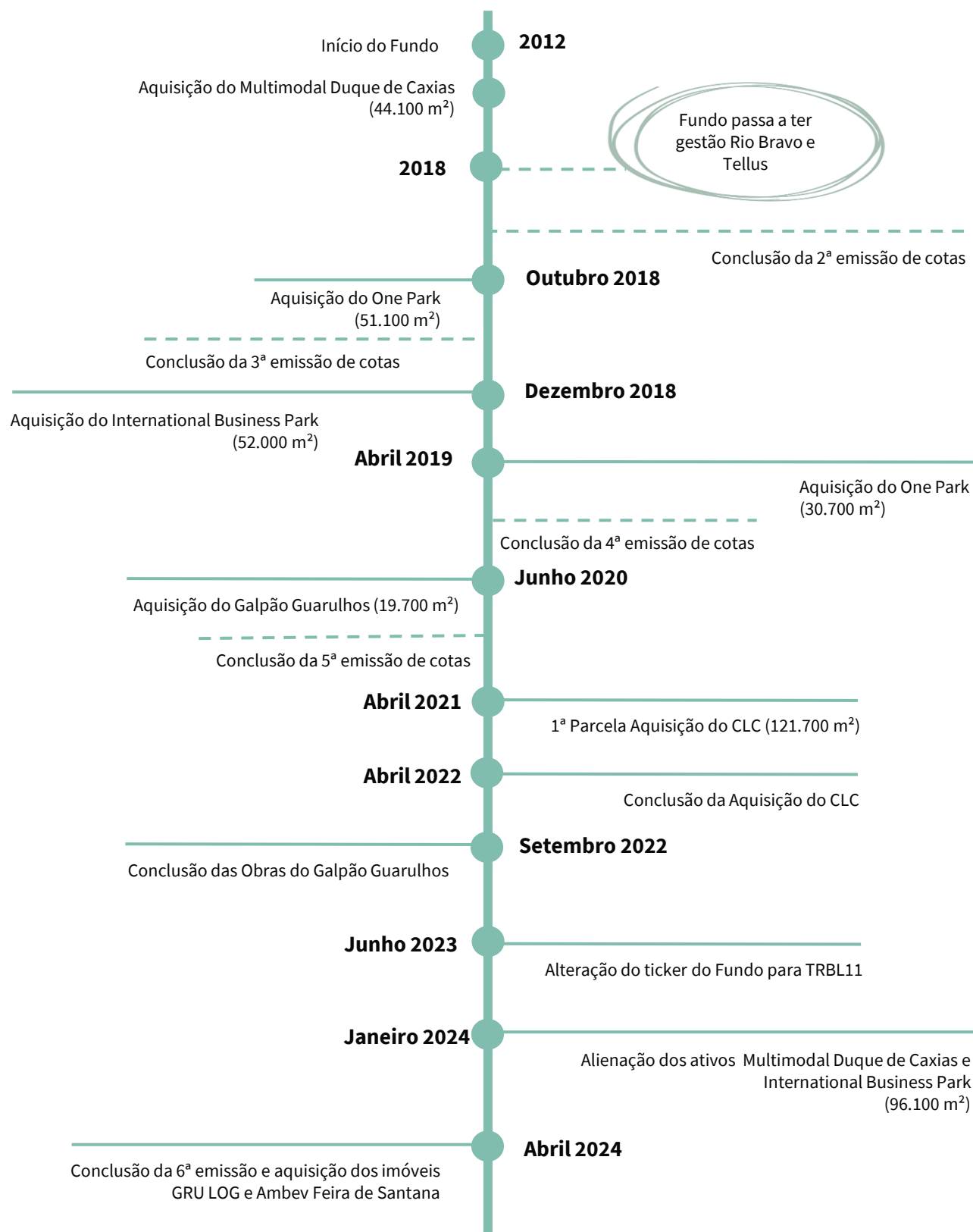
Cronograma de Amortização Anual



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\$ 125,22 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	19,48%



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.




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 não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

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