



Relatório Gerencial

TRBL11

Tellus Rio Bravo Renda Logística FII
Responsabilidade Limitada

Junho 25

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 16.671.412/0001-93

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTORES • Rio Bravo Investimentos e Tellus

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,84% a.a. sobre o Valor

de Mercado

(Mín. Mensal R\$ 176.226,00, reajustada anualmente pelo IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 673.908.473,91 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 50.230

REGULAMENTO

CADASTRE-SE
NO MAILING

SITE

AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

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



O Tellus Rio Bravo Renda Logística

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

Tese de Investimento

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

Ativos

5

ABL (m²)

255.512

Inquilinos

11

Vacância Física

2,5%

Anos de Wault*

7,29

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

673,91

Fechamento
do mês (R\$)

60,14

Distribuição
por cota (R\$)

0,56

Yield
anualizado***

11,2%

Valor negociado****
(R\$/m²)

2.266,72

Volume médio
negociado (R\$ mil)

420

Valor de mercado
(R\$ milhões)

465

*WALT: 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 dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FILs, dividido pela ABL e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FILs, dividido pela ABL.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Desempenho do Mês

Em junho, o Fundo apurou uma receita operacional de R\$ 3,12 milhões (R\$ 0,40 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,06 milhões (R\$ 0,27 por cota).

Distribuição de Dividendos

Em relação ao resultado distribuído no mês, foi divulgado o valor de R\$ 0,56 por cota, com pagamento previsto para o dia 14 de julho de 2025. O valor é R\$ 0,02 menor que a média que vinha sendo distribuída no semestre, necessário para enquadramento da distribuição do fundo em até 100% do resultado caixa no período.

Considerando esse valor e a cotação de mercado registrada no último dia útil de junho (R\$ 60,14), o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 11,2%.

Reajustes de Aluguéis

Em junho foi encerrado o desconto vigente no aluguel da Cromus, locatária do One Park, e aplicado o reajuste anual da locação. O novo valor significa um aumento de cerca de 18% na locação mensal do inquilino e passou a refletir no caixa do Fundo a partir deste mês, contribuindo positivamente em cerca de R\$0,07/cota nos próximos 12 meses.

Atualizações Centro Logístico Contagem (CLC)

Reavaliação do ativo

O Fundo realizou uma reavaliação extraordinária do Centro Logístico Contagem (MG) após o locatário, Correios, formalizar a intenção de rescindir o contrato de forma unilateral. A medida teve como objetivo refletir o novo contexto do imóvel e garantir transparência ao mercado.

Como resultado, houve uma redução de 8,4% no patrimônio líquido do Fundo na data-base de 31/05/2025. A reavaliação considerou a interrupção dos aluguéis até agosto/25 (data prevista de desocupação) e uma reocupação gradual do imóvel em até 12 meses, com valores cerca de 30% inferiores ao aluguel atual. A gestão seguirá focada no reposicionamento do ativo e na busca por novos inquilinos, com confiança na liquidez do imóvel, localizado em uma das regiões logísticas mais relevantes do país.

Obras

As obras foram iniciadas em 30 de outubro e as intervenções, que possuíam caráter emergenciais e definitivas, foram tratadas em dois grupos: Patologias Estruturais e Patologias do Solo que foram 100% concluídas, em apenas 5 meses, o que possibilitou a desinterdição da totalidade do imóvel.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Obras – continuação

As obras atualmente em andamento no imóvel são de acabamentos, como: fechamento de paredes, pinturas, louças e metais. Vale reforçar que mesmo com o andamento da obra, o galpão se encontra apto para operação.

Sobre a ocupação do imóvel e relação com locatário

Conforme indicado pelos Correios, deverá ocorrer a saída e entrega das chaves do empreendimento no dia 18/08/2025, momento em que o ativo estará livre para uma nova ocupação.

Atualmente o locatário segue na posse do imóvel, com controle da portaria e com equipamentos sendo desmontados no interior do galpão. Um eventual despejo poderia gerar, em nossa avaliação, responsabilidade adicional ao Fundo quanto à guarda desses materiais. Dessa forma, mensalmente o Fundo vem cobrando os aluguéis, classificando esse período como o aviso prévio de 6 meses previstos no contrato de locação para rescisão contratual, estratégia definida para manter os ritos do contrato de locação que, formalmente, segue válido e deverá ser honrado, seja pelo pagamento dos aluguéis ou pelo pagamento da multa rescisória.

Ademais, no começo de julho, foi divulgada a mercado uma nova locação do inquilino na mesma região de Contagem em que está localizado o CLC. O novo contrato na mesma região tem valor de metro quadrado aproximadamente 30%

inferior, com área 3,5 vezes menor, 5 anos de duração e estrutura jurídica típica, em contraste com o compromisso do inquilino com o Fundo, atípico e com duração remanescente de 10 anos.

A nova locação firmada pelos Correios reforça a tese de que houve uma manobra para viabilizar a rescisão unilateral e injustificada do contrato atípico mantido com o Fundo sem o pagamento da devida multa. A nossa posição é de que a decisão dos Correios de buscar quebrar o contrato atípico compromete a previsibilidade e a segurança jurídica de um modelo essencial ao desenvolvimento do setor imobiliário, que depende da estabilidade contratual para viabilizar investimentos estruturados e de longo prazo. As gestoras e a administradora seguirão de forma firme em busca da garantia e preservação dos direitos do Fundo e seus cotistas.

Multa rescisória e perspectivas

Com base na data de entrega do CLC, a equipe de gestão já iniciou os esforços comerciais para a reocupação do ativo, que possui especificações técnicas Classe AAA e está inserido em mercado de baixíssima vacância e alta demanda de locação. Manteremos os cotistas informados sobre o andamento desta frente.

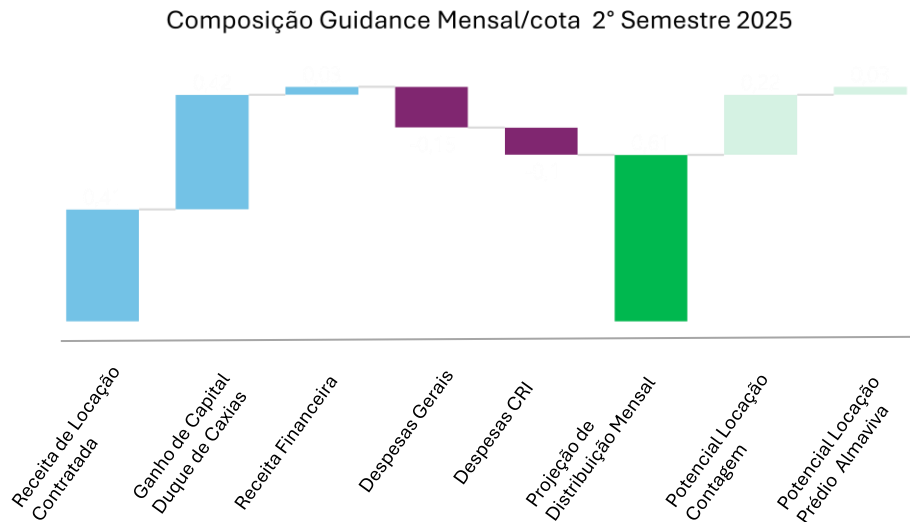
Em paralelo, as ações administrativas e jurídicas seguem em andamento de modo que, ainda que o Fundo entenda que não há razão para a rescisão unilateral, todos os ritos do contrato estão sendo honrados, com objetivo de buscar o recebimento total da multa, seja diretamente com o inquilino ou por esfera judicial.

Mensagem das gestoras ao Investidor

Guidance e Resultado Potencial¹

Abaixo, apresentamos a composição do resultado mensal projetado para o Fundo no segundo semestre de 2025. A receita de locação contratada gira em torno de R\$ 0,41 por cota/mês, em média. A isso se soma a 4ª parcela de R\$ 0,42 por cota/mês referente ao ganho de capital da venda do ativo em Duque de Caxias, cujo recebimento será em julho/25 e o resultado será distribuído linearmente ao longo do semestre.

Com isso, o *guidance* de distribuição para o 2º semestre de 2025 é de R\$ 0,61 por cota/mês.

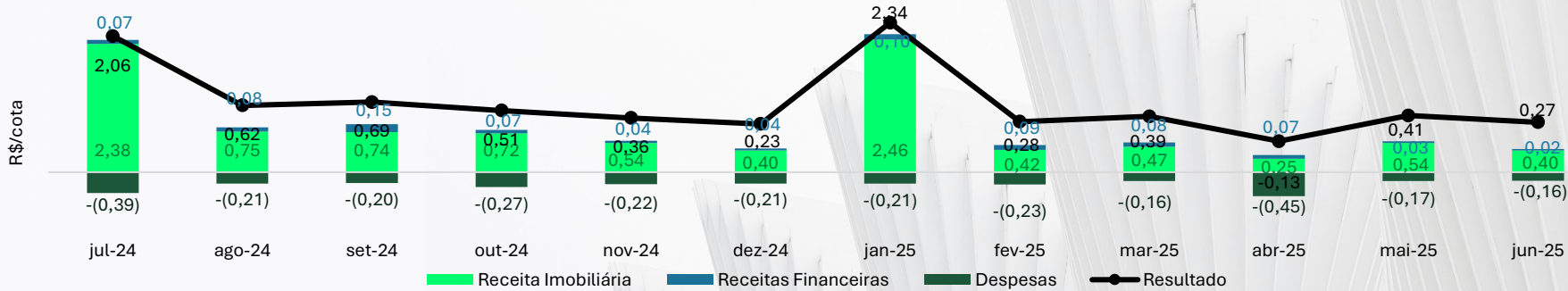


¹A projeção de distribuição divulgada não constitui promessa ou garantia de rentabilidade. Trata-se de uma estimativa baseada nas premissas atuais da Gestão, que poderá ser revista a qualquer momento em função de novos fatos, eventos ou alterações nas condições de mercado.

Resultados e Distribuição

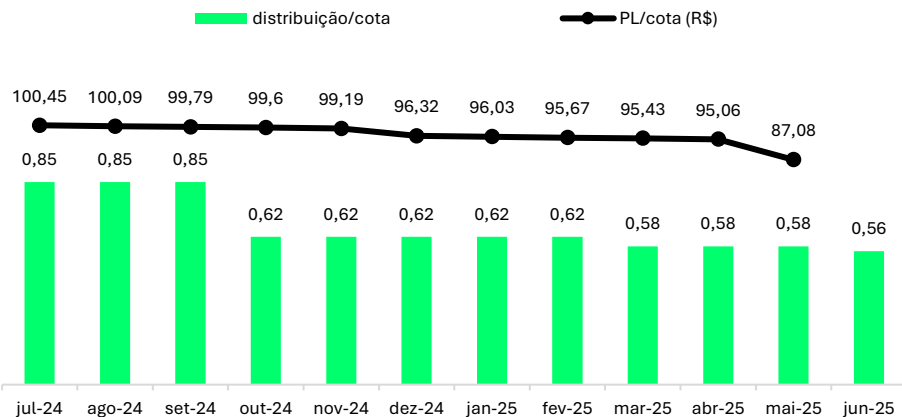
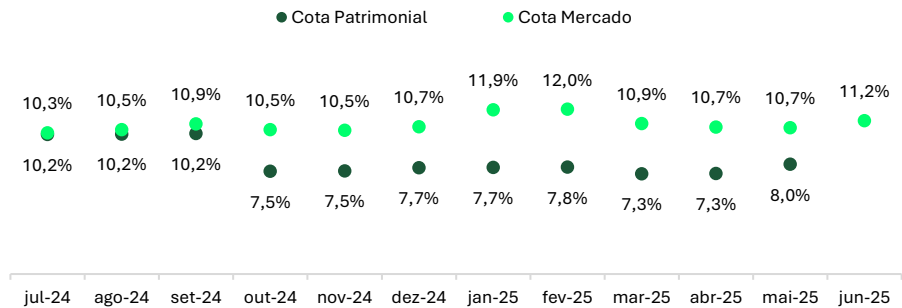
	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	19.020.133,08	3.213.858,28	3.651.976,39	1.941.462,29	4.190.057,65	3.124.694,00	35.142.181,69	35.142.181,69
Receita de Locação	3.188.409,61	3.213.858,28	3.651.976,39	1.941.462,29	4.190.057,65	3.124.694,00	19.310.458,22	19.310.458,22
Receita de Venda de Imóveis	15.831.723,47	-	-	-	-	-	15.831.723,47	15.831.723,47
Resultado Financeiro	766.843,59	687.700,01	621.300,50	507.545,70	243.822,59	177.335,26	3.004.547,65	3.004.547,65
Rendimentos de FILs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	766.843,59	687.700,01	621.300,50	507.545,70	243.822,59	177.335,26	3.004.547,65	3.004.547,65
Despesas	-1.655.367,54	-1.744.770,42	-1.273.810,19	-3.452.909,48	-1.277.009,10	-1.244.290,01	-10.648.156,74	-10.648.156,74
Despesas de CRI	-769.444,91	-768.818,32	-765.387,23	-770.665,66	-770.179,02	-768.641,52	-4.613.136,66	-4.613.136,66
Taxa de administração e gestão	-323.958,63	-397.509,65	-344.160,62	-364.414,87	-350.194,80	-353.596,63	-2.133.835,20	-2.133.835,20
Outras Despesas	-561.964,00	-578.442,45	-164.262,34	-2.317.828,95	-156.635,28	-122.051,86	-3.901.184,88	-3.901.184,88
Resultado	18.131.609,13	2.156.787,87	2.999.466,70	1.003.901,49	3.156.871,14	2.057.739,25	27.498.572,60	27.498.572,60
Rendimentos distribuídos	4.798.237,04	4.798.237,04	4.488.673,36	4.488.673,36	4.488.673,36	4.333.891,52	27.396.385,68	27.396.385,68
Resultado por cota	2,34	0,28	0,39	-0,13	0,41	0,27	3,55	3,55
Rendimento por cota	0,62	0,62	0,58	0,58	0,58	0,56	3,54	3,54
						Resultado Acumulado¹	0,01	0,01

Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



Resultados e Distribuição

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



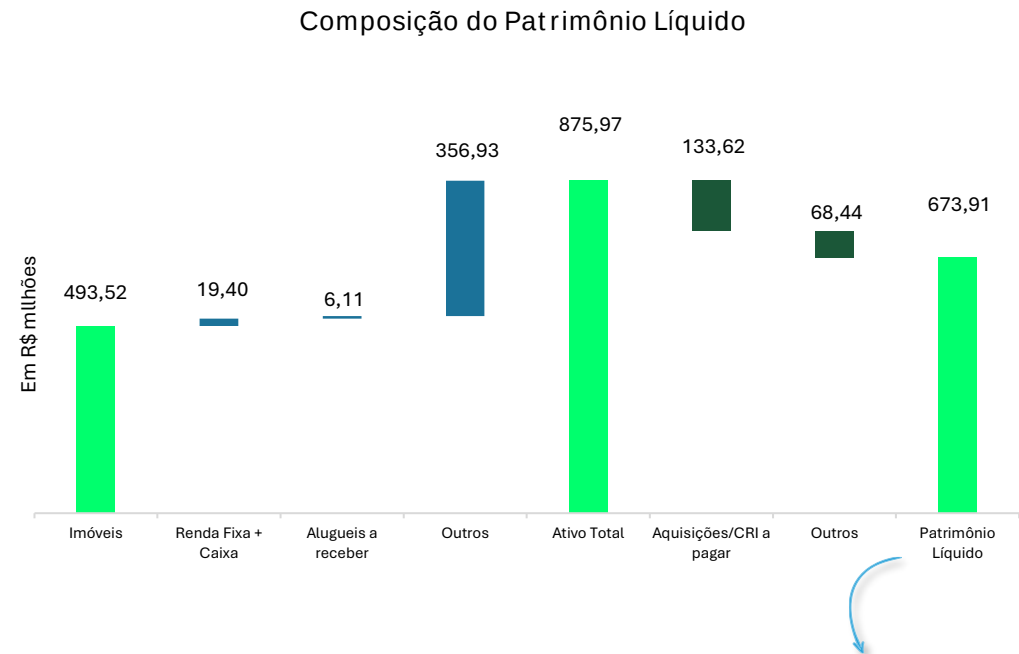
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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						

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.

Detalhamento do Balanço



Ativo Total	875,97
Imóveis	493,52
Flls	-
Renda Fixa + Caixa	19,40
Aluguéis a receber	6,11
Outros	356,93
Passivo Total	202,06
Aquisições/CRI a pagar	133,62
Outros	68,44
Patrimônio Líquido	673,91
Número de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	87,08

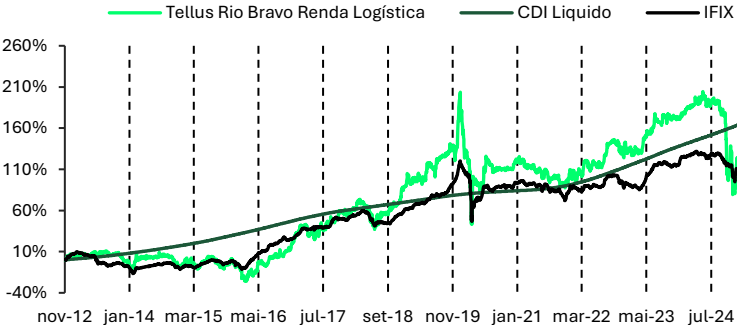
Do Patrimônio Líquido, cerca de R\$ 60 milhões correspondem ao ganho de capital da venda do ativo de Duque de Caxias. Esse valor será distribuído aos cotistas, com três parcelas ainda a serem recebidas: uma em julho de 2025 e as demais em janeiro e julho de 2026.

Data-base: maio/2025

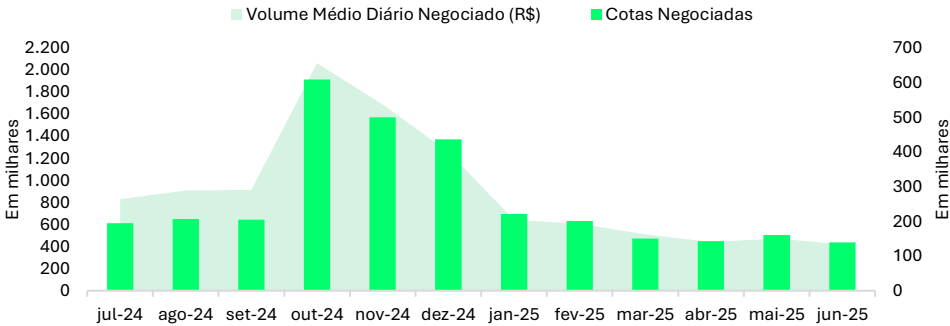
Valores a receber contemplam contas a receber por aluguéis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber

Desempenho da cota e volume

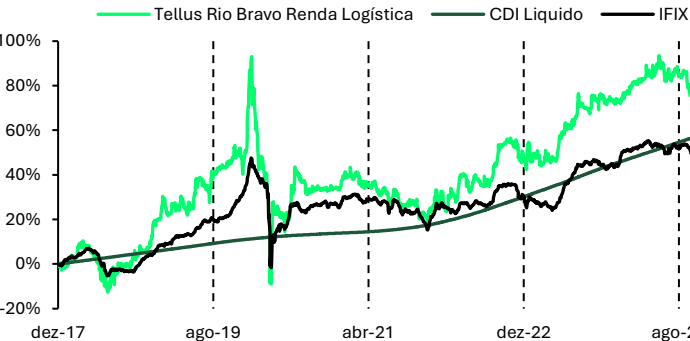
Desempenho da cota (Desde o início)



Liquidez



Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Tellus (Dez/2017)

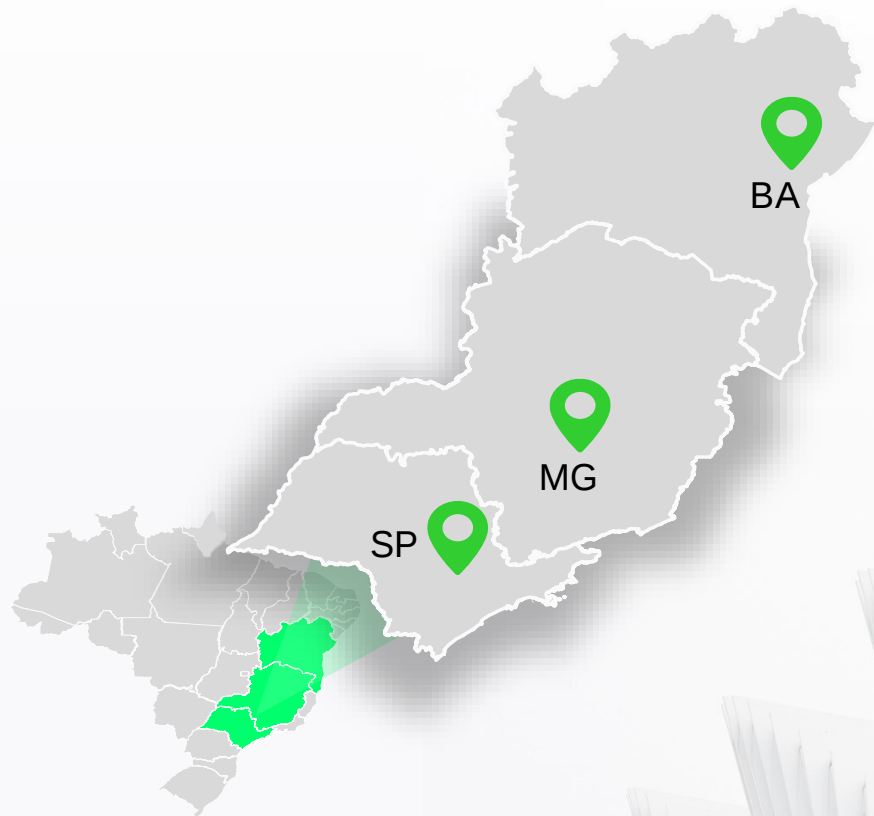


Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.408.888	R\$ 63.055.872	R\$ 228.798.301
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 420.444	R\$ 516.851	R\$ 907.930
Giro (% de cotas negociadas)	1,80%	13,15%	40,95%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jun/25	dez/24	jun/24
Valor da Cota	R\$ 60,14	R\$ 69,44	R\$ 99,95
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
Valor de Mercado	R\$ 465.428.993	R\$ 537.402.548	R\$ 773.522.245

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 junho/2025.

Patrimônio do Fundo



São Paulo

3 Ativos

122.467,82 m² de ABL

94,8% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Minas Gerais

1 Ativo

121.749 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Bahia

1 Ativo

11.295,25 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Portfólio do Fundo



One Park



Galpão Guarulhos



Centro Logístico Contagem



Feira de Santana

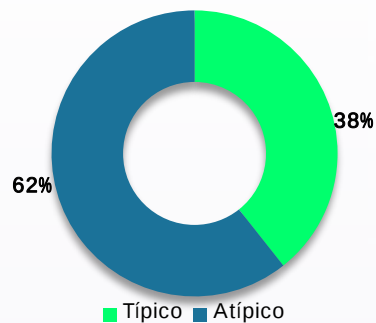


GRU LOG

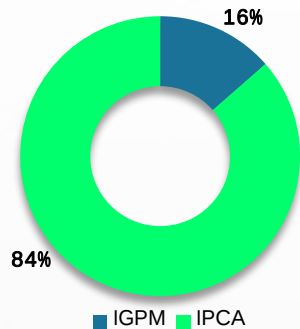
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	47%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica	31%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	67,3%	100%	Atípico	Futura Tintas	Industrial	7%
GRU LOG	Guarulhos/SP	20.247	100%	100%	Típicos	Dican, Typmann e Platinum Log	Transporte	8%
Ambev Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	7%

Portfólio do Fundo

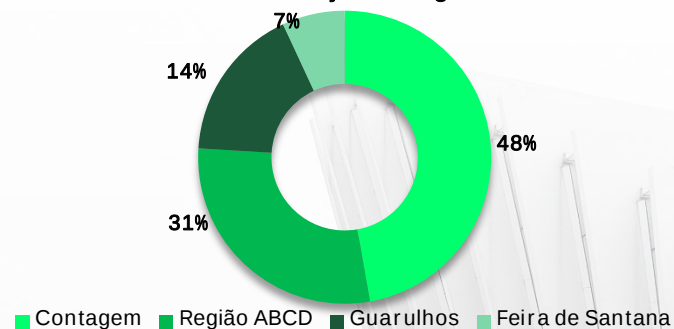
Tipo de Contrato



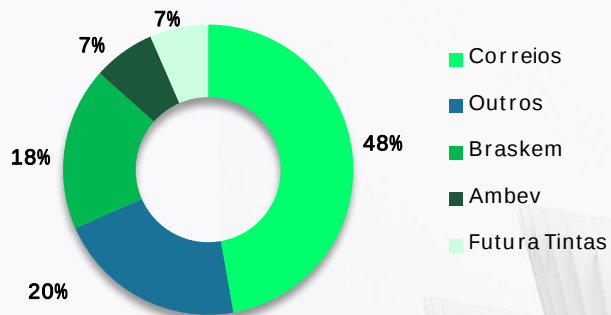
Indexador de Reajuste



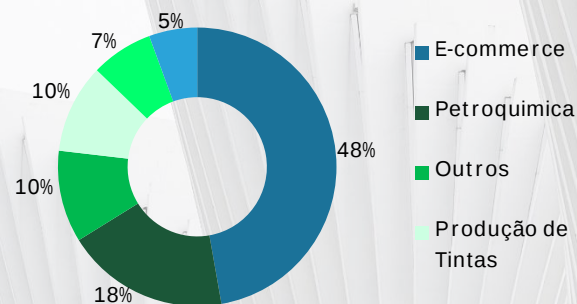
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação

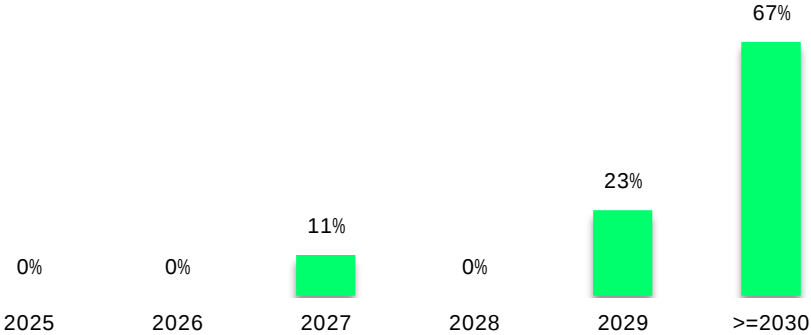


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Portfólio do Fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
One Park				7,29
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				
Correios	set/34	Novembro	IPCA	
GRU LOG				
Platinum LOG	set/29	Setembro	IPCA	
Typmann	ago/27	Agosto	IPCA	
Dican	mar/27	Maio	IGPM	
Feira de Santana				
AMBEV	ago/27	Setembro	IPCA	

Vencimento dos Contratos de Locação



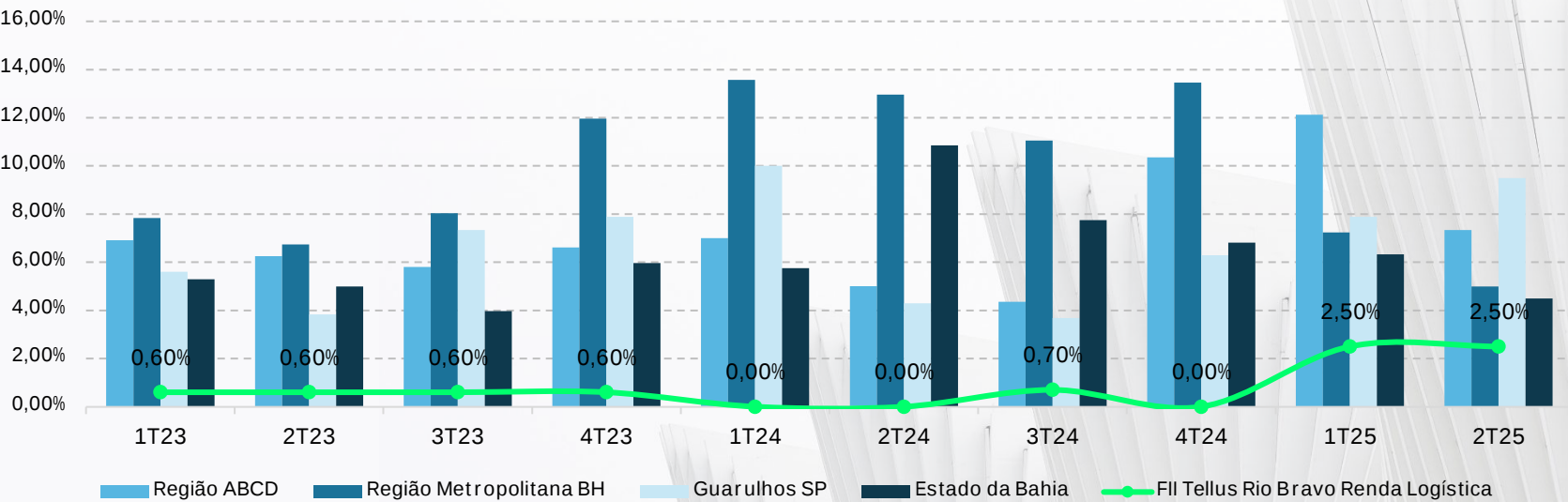
WAULT:
7,29 anos

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.

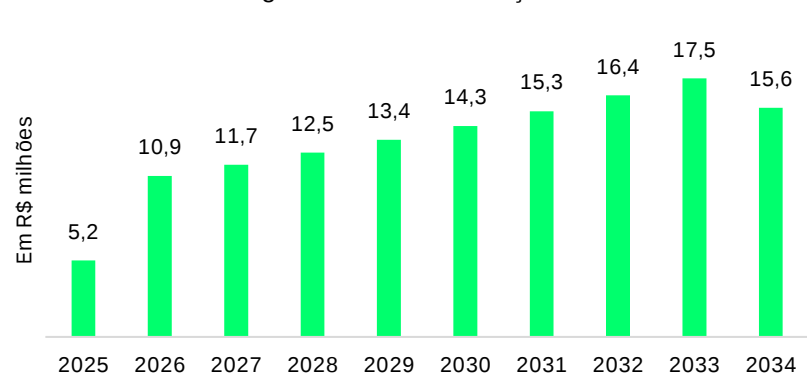
Vacância



Fonte: Buildings, Rio Bravo.

Alavancagem

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	150 meses
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\$ 132,8 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	19,72%

O CRI tem como lastro os aluguéis do contrato de locação com o Correios. O Fundo continuará honrando com suas obrigações e realizando o pagamento das parcelas do CRI, mesmo com a projeção de não recebimento de aluguel do imóvel do Correios, como descrito mais acima.

Adicionalmente, o Fundo adotará a estratégia jurídica mais eficaz para assegurar o ressarcimento dos aluguéis não recebidos, encaminhando a questão à parte competente. Além disso, o Fundo dispõe de uma reserva financeira sólida, assegurando o pagamento das parcelas mensais até que o imóvel seja novamente locado.

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.

Atuação das gestoras



TELLUS
RIO BRAVO

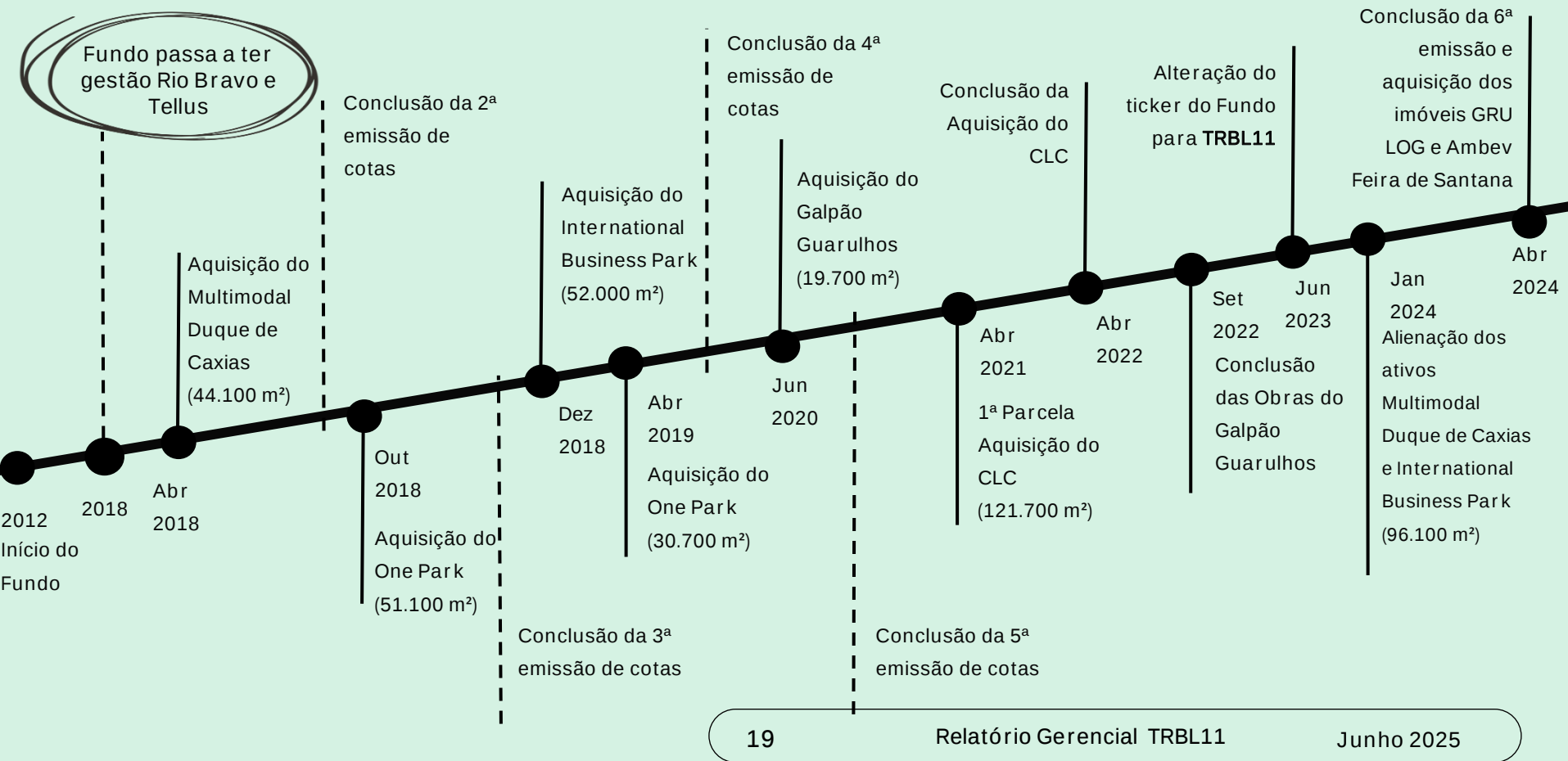
A equipe de gestão do Fundo faz um acompanhamento recorrente das condições do mercado logístico para as principais tomadas de decisão. Dentre os principais destaques estão a manutenção do crescimento da absorção líquida, a redução da taxa de vacância e aumento nos valores de locação.

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 disponibilidade, 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.



Linha do Tempo





riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





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, consequentemente, 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 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.